

## **5. MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES**

## PREAMBULE

De manière générale, les choix de délimitation des zones, par formes et types d'occupation, ont été faits en prenant en compte les objectifs du code de l'urbanisme, dans la déclinaison des éléments exposés pour le PADD.

Elle vise notamment à adapter les modalités d'occupation des espaces interstitiels et des secteurs d'extension aux spécificités des tissus existants : tissu dense du centre-ville, pour lequel il est souhaité la poursuite de la morphologie traditionnelle (implantation à l'alignement des voies) et tissu de moyenne densité, correspondant principalement aux secteurs d'habitat pavillonnaire contemporain, pour lesquels il s'agit de permettre une densification.

Par ailleurs, certains usages ou fonctions urbaines appellent à réserver des espaces spécifiques et dédiés pour certains types d'occupation du sol comme les espaces d'activités économiques

Le territoire couvert par le PLU est ainsi divisé en différentes zones délimitées sur les documents graphiques, à savoir:

- **les zones urbaines** : les zones urbaines dites « U » inclues les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **les zones à urbaniser** : les zones à urbaniser dites « AU » identifient les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone;



- **les zones agricoles** : d'après l'article R151-22, Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Peuvent être autorisées, en zone A au titre de l'article R151-23 :

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

- **les zones naturelles et forestières**: Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

## 5.1 LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines concernent deux zones :

- la zone Ua, zone urbaine dense qui correspond aux centres historiques ;
- la zone Uc, zone pavillonnaire relativement dense, située en continuité des zones urbanisées.

### 5.1.1 LA ZONE UA

---

#### 5.1.1.1 Destination de la zone Ua

La zone Ua est une zone urbaine dense de 5.69 ha, mixte et destinée à accueillir une pluralité de fonctions : logements (individuels, groupés, collectifs) et leurs annexes, hébergement hôtelier, commerces, services, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif, activités urbaines non nuisantes nécessaires à la zone.

Dans le même temps, des prescriptions paysagères concourent à perpétuer l'architecture traditionnelle du village ainsi que son homogénéité, que ce soit dans la construction neuve ou la réhabilitation.

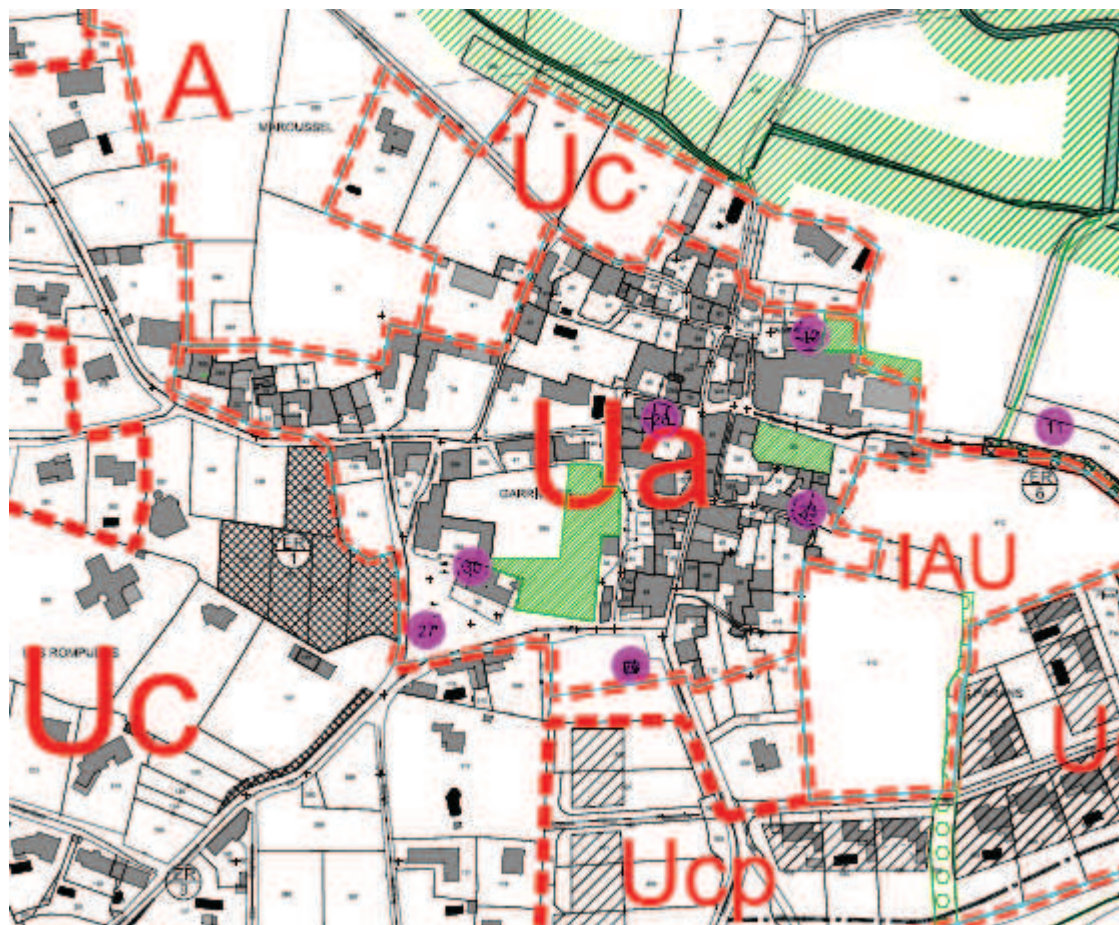
#### 5.1.1.2 Le zonage de la zone Ua










ZONE UA DE SAINTE-EULALIE





## ZONE UA DE GARRIGUES



-  Polygone d'implantation des bâtiments
-  PPRI
-  plantation d'alignement à préserver et mettre en valeur (L 123-1-5-III-2ème du code de l'urbanisme)
-  bords de cours d'eau à préserver et mettre en valeur (L 123-1-5-III-2ème du code de l'urbanisme)
-  Espaces verts préserver (L 123-1-5-III-2ème du code de l'urbanisme)
-  Espaces verts préserver (L 123-1-5-III-2ème du code de l'urbanisme)
-  Espace Bolsé Classé
-  Emplacement réservé
-  Recul p/ aux voies

### 5.1.1.3 Le règlement de la zone Ua

La zone Ua est une zone dense, qui correspond à l'enveloppe des centres historiques de Sainte-Eulalie et de Garrigues et qui est destinée à accueillir une pluralité de fonctions urbaines. L'histoire et la vocation de cette zone trouvent leurs traductions règlementaires, notamment par :

- Cœur de village, les interdictions d'occupation sont les suivantes : constructions nouvelles à usage industriel, agricole et forestier, entrepôts non liés à une occupation existante, aménagements de camping et parcs



résidentiels de loisirs, dépôts non couverts de matériaux et les décharges de toute nature ;

- zone mixte, les activités sont admises, ainsi que les ICPE de tout régime lorsque celles-ci sont déjà existantes ou justifiées par leur lien avec la vie urbaine ;
- zone de déplacement doux, tout nouvel accès sur les voies publiques doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ;
- zone dense, les raccordements aux réseaux collectifs AEP et assainissement sont obligatoires, par ailleurs, tous les raccordements aux réseaux divers devront être enterrés ou mis en discrétion s'ils doivent être apparents ;
- zone dense, les constructions seront implantées à l'alignement des voies et emprises publiques (existantes, modifiées ou à créer) ou s'adapter le cas échéant à une typologie de rue remarquable hors alignement ; l'implantation en limite séparative est autorisée ;
- zone de qualité architecturale, les façades doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures de la zone, en respectant la hauteur des constructions mitoyennes, sans pouvoir excéder 11m.

Sur ce dernier point et concernant plus spécifiquement la règle générale de l'article Ua-11, il est à noter que celle-ci précise que : *« l'architecture d'origine des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural devra être respectée lors d'une réhabilitation, d'un ravalement ou d'une extension, tant dans l'usage des matériaux que dans celui du choix des teintes »*.

Dans une même logique, des prescriptions particulières s'appliquent aux percements, huisseries, façades, toitures, clôtures et traitements des annexes et éléments techniques.

Par ailleurs, pour ce qui est du stationnement dans des espaces contraints, le règlement indique que celui-ci devra être assuré en dehors des voies publiques, à raison de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, sachant que la création d'un nouveau logement (bâti neuf ou création de nouveau logement dans l'existant) demande en retour la réalisation d'une place de stationnement.

Afin de maintenir l'aération des centres anciens, sur les espaces libres, les plantations de haute tige existantes devront être maintenues (en particulier les mails et alignements ceinturant le centre ancien), les arbres abattus devant être remplacés par des plantations équivalentes.

Enfin et plus globalement en termes d'adaptation et de biodiversité, le choix d'essences locales adaptées au caractère et aux volumes du centre ancien, comme au climat méditerranéen - notamment en termes de besoin en eau -, est

demandé. De plus, les haies d'essences variées propices à la résilience de la végétation sont à privilégier dans la réalisation des clôtures végétales.

## **5.1.2 LA ZONE Uc**

---

### **5.1.2.1 Destination de la zone Uc**

Zone pavillonnaire relativement dense de 68.75 ha, située dans la continuité des zones urbanisées des centres anciens, cette zone est destinée à accueillir une pluralité de fonctions : logements (individuels, individuel-groupé, collectifs) et leurs annexes, hébergement hôtelier, commerces, services, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif, activités urbaines non nuisantes et nécessaires à la zone.

Cette zone, équipée de manière satisfaisante, comprend par ailleurs les secteurs suivants :

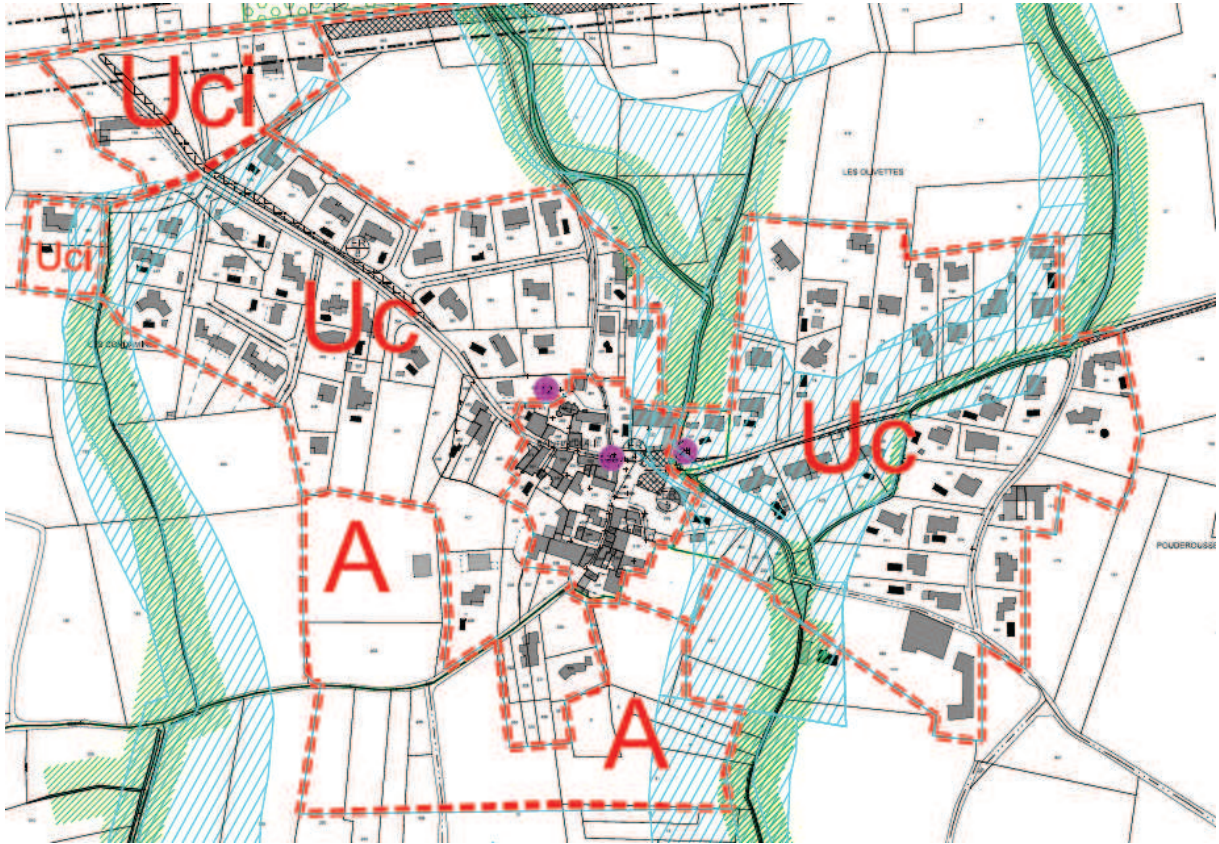
- le secteur Ucp, qui correspond au cône de visibilité du village ancien de Garrigues et où des prescriptions architecturales particulières sont imposées dans les périmètres des anciens lotissements du Pigeonnier et des Parrans (hauteur et aspect des constructions) ;
- le secteur Uci non raccordé à l'assainissement collectif correspondant à l'extension récente des Garrigasses et dans lequel une Orientation d'Aménagement et de Programmation (AOP) a été définie, au Sud, en façade de la RD 982.

### **5.1.2.2 Le zonage de la zone Uc**

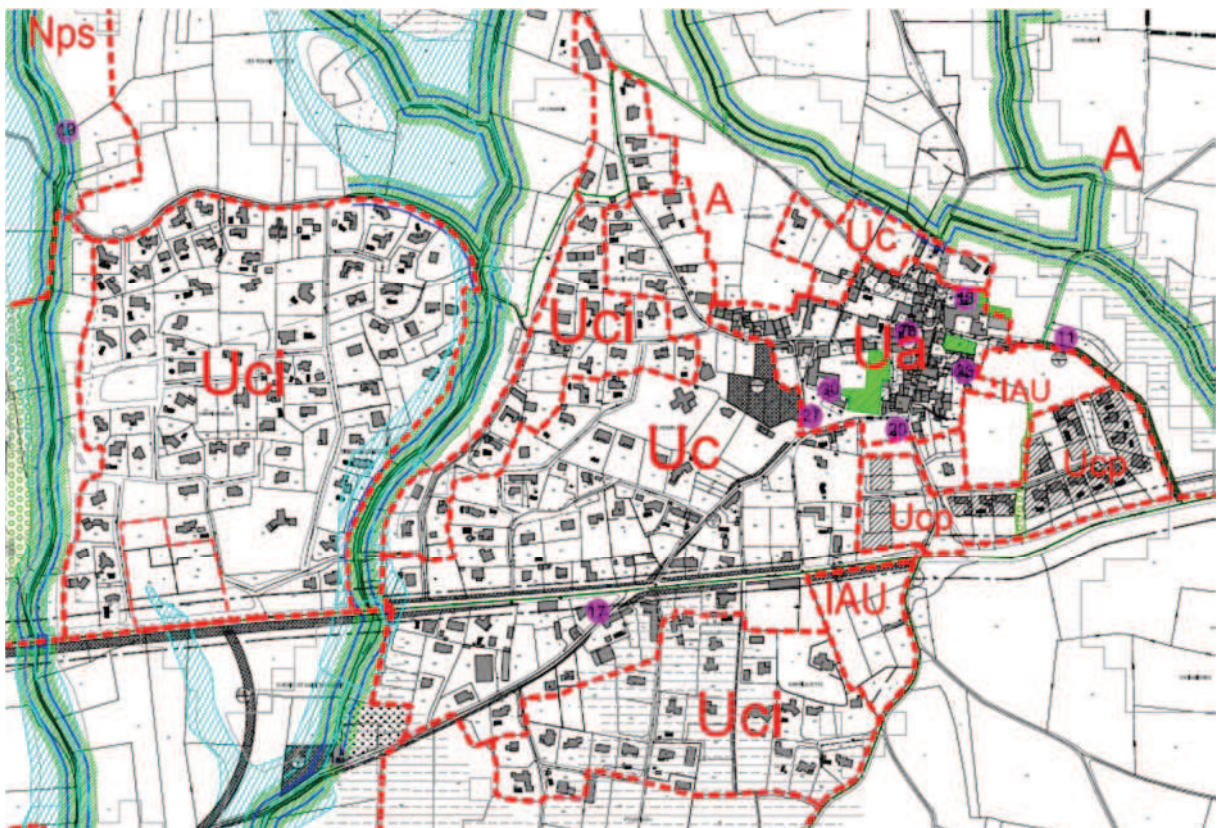
La zone Uc se développe de part et d'autre de l'axe de la route départementale, dans la continuité des noyaux anciens de Garrigues et de Sainte-Eulalie.
















ZONES UC DU SECTEUR DE SAINTE-EULALIE



ZONES UC DU SECTEUR DE GARRIGUES





	Zone à caractère central dense
	Zone de densité faible
	Zone de densité faible en assainissement individuel
	Zone de densité faible en assainissement individuel avec OAP
	Zone de densité faible avec règles particulières d'implantation
	Zone d'urbanisation future, fermée,
	Zone de richesse des sols, agricole, à préserver
	Zone de richesse des sols, agricole, à préserver de toute construction
	Zone naturelle à protéger
	Zone naturelle à protéger, secteur de protection des sources
	Secteur correspondant au périmètre des 100m non aedificandi établi autour de la station d'épuration.
	Secteur correspondant au périmètre des 100m non aedificandi établi autour de la future station d'épuration.
	Zone naturelle dechetterie

### 5.1.2.3 Le règlement de la zone Uc

La zone Uc est une zone relativement dense, bien équipée, qui correspond aux extensions pavillonnaires qui se sont développées dans la continuité des centres anciens.

Cette zone constitue la principale réserve foncière de la commune et est donc destinée à la densification, à l'accueil d'une pluralité de fonctions urbaines et au développement de la mixité sociale. L'historique et la vocation de cette zone trouvent leurs traductions réglementaires, notamment par :

- zone limitrophe des cœurs de village, les interdictions et autorisations d'occupation des sols sont similaires à celles de la zone Ua ;
- principale réserve foncière située au sein de l'enveloppe urbaine, et par là-même espace de développement privilégié de l'habitat social, pour toute opération supérieure à 10 logements, 20% de logements locatifs sociaux seront demandés ;
- espaces de liaisons garant de la cohérence et de la continuité des déplacements au sein de la commune, dans les opérations d'aménagement d'ensemble (groupe d'habitation, permis d'aménager...), les dessertes urbaines devront proposer un projet global

qui prendra en compte toutes les natures de déplacements, leur confort et leur sécurité ;

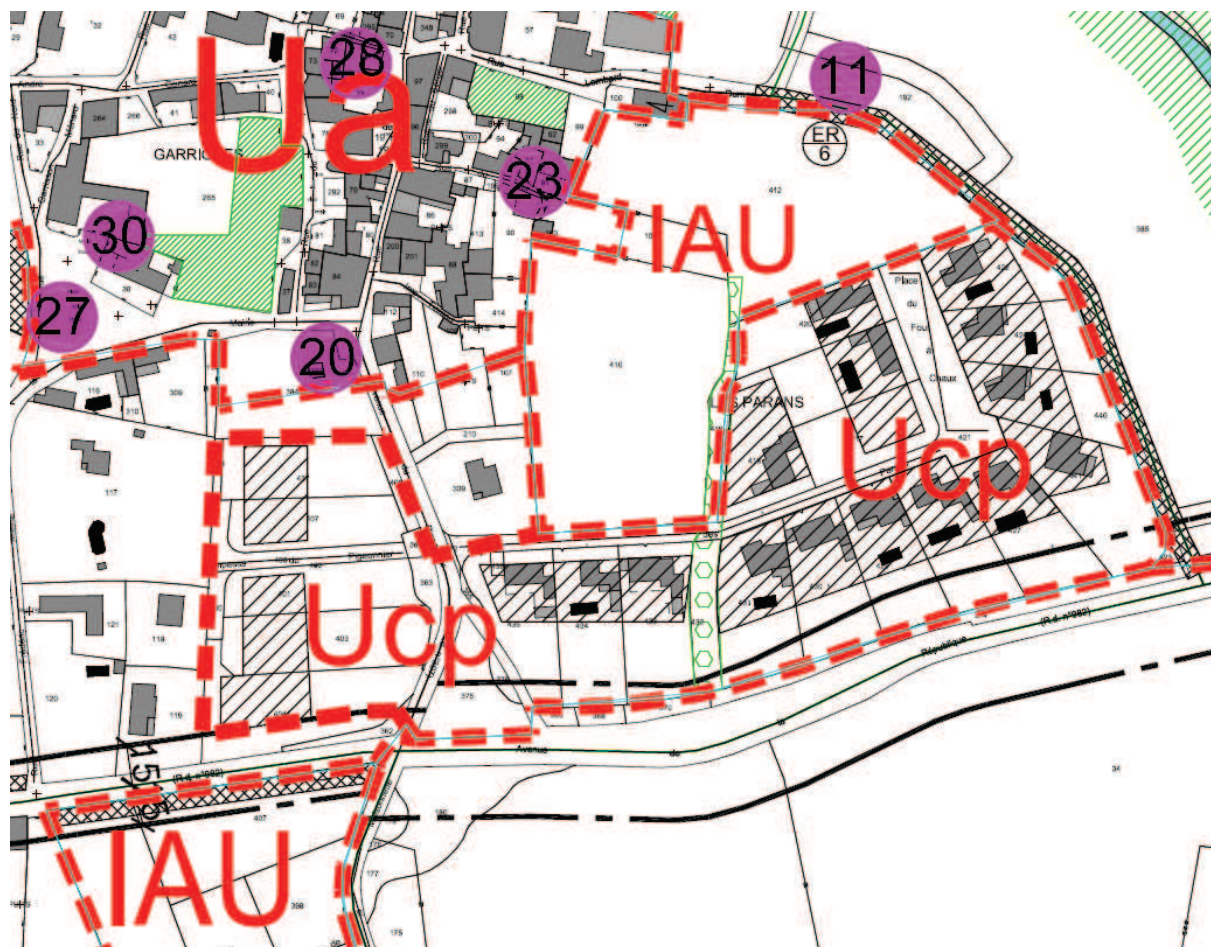
- zone de densification future, les raccordements aux réseaux collectifs AEP et assainissement sont obligatoires, à l'exception du secteur Uci ; en outre, dans le secteur concerné par l'OAP une solution d'assainissement groupé devra être trouvée ;
- zone densification et donc d'imperméabilisation future, alors que étant donné que la zone centre village n'a pas de réseau d'assainissement des eaux pluviales, une attention particulière est donc accordée à la gestion des eaux pluviales (débit de fuite limité des rejets dans les milieux naturels le réseau pluvial public, rétention des eaux pluviales sur l'unité foncière pour les opérations d'ensemble de plus de 2 500 m<sup>2</sup> et incitation à la mise en place de systèmes de récupération des eaux de pluie) ; de même l'emprise au sol est limitée à 35% de la surface de la parcelle, 20 % en Ucp
- zone densification, les superficies minimales des terrains n'est pas règlementée, sauf dans le secteur Uci où celle-ci est déterminée par le type d'assainissement ;
- zone dont l'aménagement doit être pensé dans une logique d'ensemble, notamment en termes de desserte et de formes urbaines, des alignements spécifiques sont ainsi définis pour l'implantation des constructions dans les secteurs Ucp et Uci (secteur OAP) ;
- des prescriptions architecturales similaires à celles de la zone Ua s'appliquent en Uc afin que, par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.
- zone de réserve foncière et de développement des espaces de stationnement hors de secteurs anciens particulièrement contraints, il est notamment exigé 2 places de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation.

Concernant plus spécifiquement les espaces libres, les prescriptions sont similaires à celles de la zone Ua pour ce qui est de la protection des hautes tiges existantes, de l'adaptation volumétrique et climatique et de la biodiversité des essences à privilégier.

En sus, afin de favoriser la création d'un tissu urbain « aéré » et limiter les effets d'îlot de chaleur urbain, 50% des espaces libres de constructions devront être traités en espaces verts et aménagés en pleine terre.

Par ailleurs, en secteur Ucp, les terrains situés à l'ouest de l'avenue du Pigeonnier, pour préserver le cône de visibilité sur le village doivent être plantés en verger structuré avec des arbres fruitiers (amandiers, oliviers); tout alignement et tout arbre de haut jet sont à proscrire dans cette partie du secteur.

## ZONAGE DU SECTEUR UCP



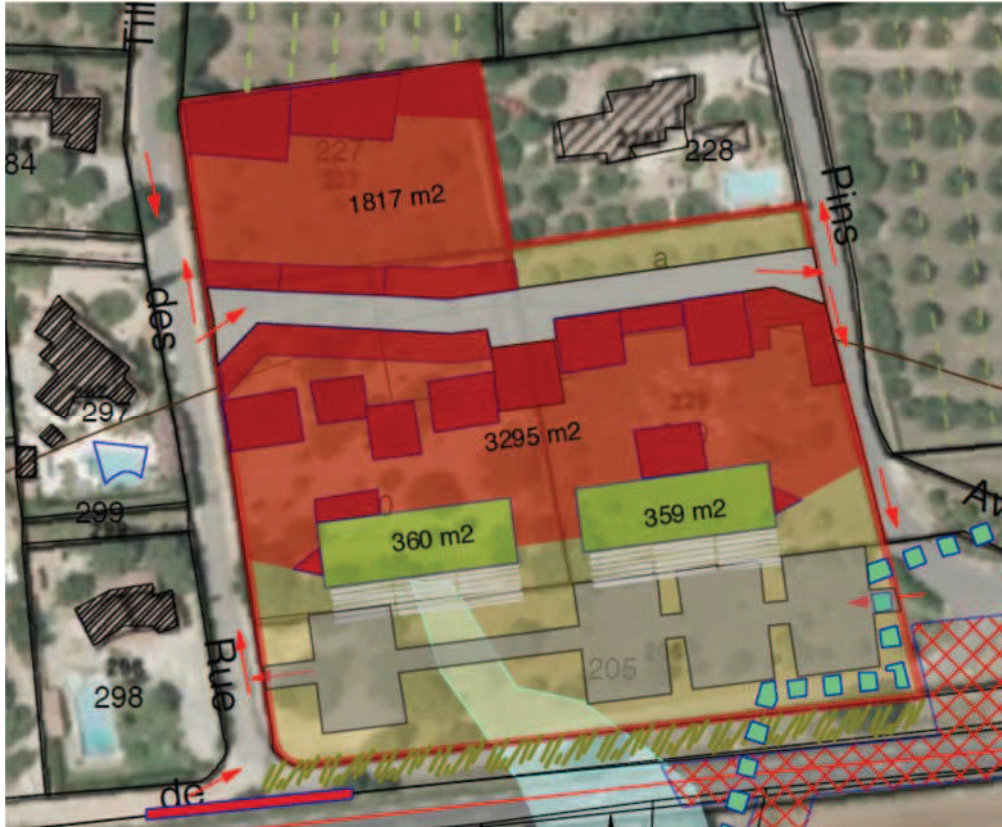
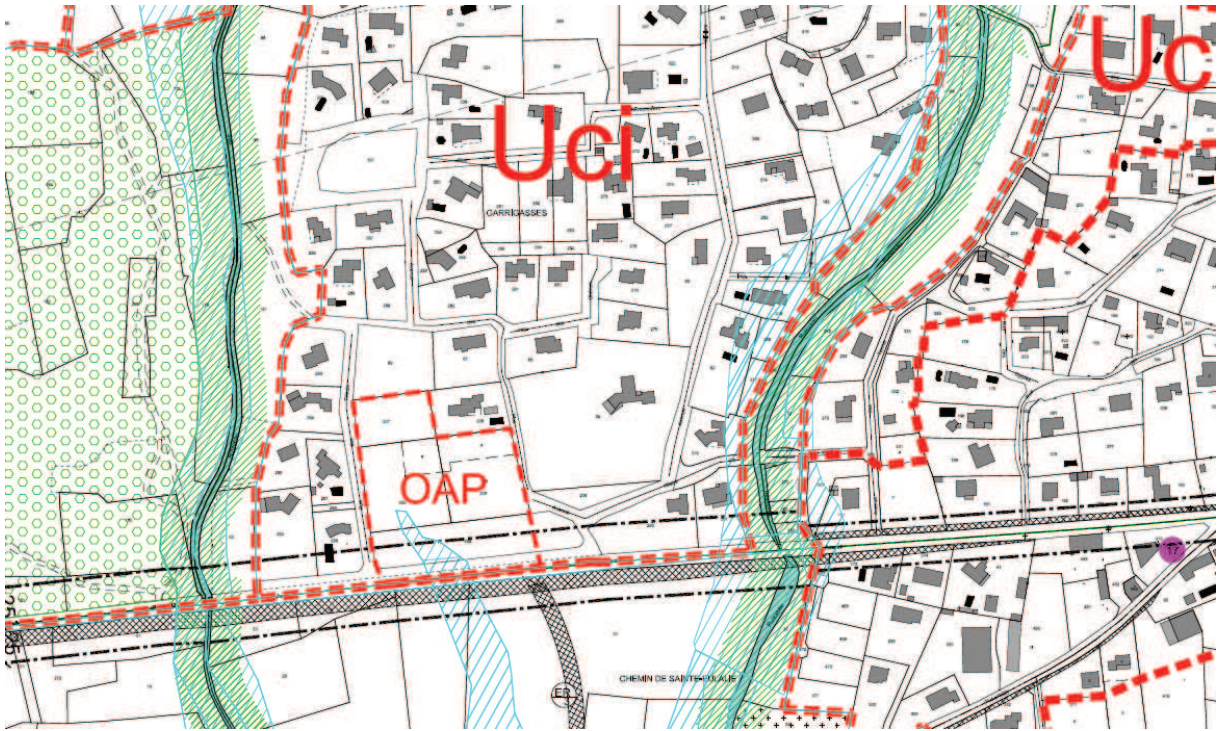
## 5.1.2.4 L'OAP du secteur Sud des Garrigasses

Une OAP d'une emprise de 1 ha a été définie au droit du secteur situé au Sud des Garrigasses. Stratégique, ce dernier assure un rôle de pivot urbain entre les noyaux de Garrigues et de Sainte-Eulalie.

Sur le plan du bâti, l'OAP prévoit le développement de surfaces commerciales (720 m<sup>2</sup> divisibles en 3 surfaces de 120m<sup>2</sup>) en façade de la route départementale. Outre l'effet vitrine et la facilité d'accès recherchés par les futures activités, cette implantation favorisera également l'isolation acoustique des parcelles situées en retrait ; parcelles destinées à recevoir des logements individuels sur la base de 12 lots s'étalant de 310 à 685 m<sup>2</sup>, la taille du terrain disponible allant croissant avec l'éloignement de la route, en accord avec les densités existantes dans ce secteur et afin de développement de l'artisanat.



**ZONAGE OAP SECTEUR SUD DES GARRIGASSES**



**ORGANISATION OAP SECTEUR SUD GARRIGASSES**

Concernant la desserte de l'OAP, l'accès aux commerces s'effectue depuis la RD 982 en sens unique, au carrefour avec la rue des tilleuls avant de s'orienter vers le parking drainant situé en façade des commerces.

Les logements et locaux dédiés à l'artisanat sont quant à eux desservis par une voie interne qui permet de boucler la zone vers une sortie par le carrefour à aménager entre la rue des Pins, l'avenue Hilaire et la RD 982 (voir cartographie ci-après).

**UN ITINERAIRE DEDIE AUX DEPLACEMENTS DOUX PERMETTRA DE RELIER GARRIGUES A SAINTE-EULALIE EN PASSANT PAR LE SITE.**

**AMÉNAGEMENT DES ACCÈS À LA ZONE EN LIEN AVEC LA RD 982**





## 5.2 LES ZONES À URBANISER

### 5.2.1 LA ZONE IAU

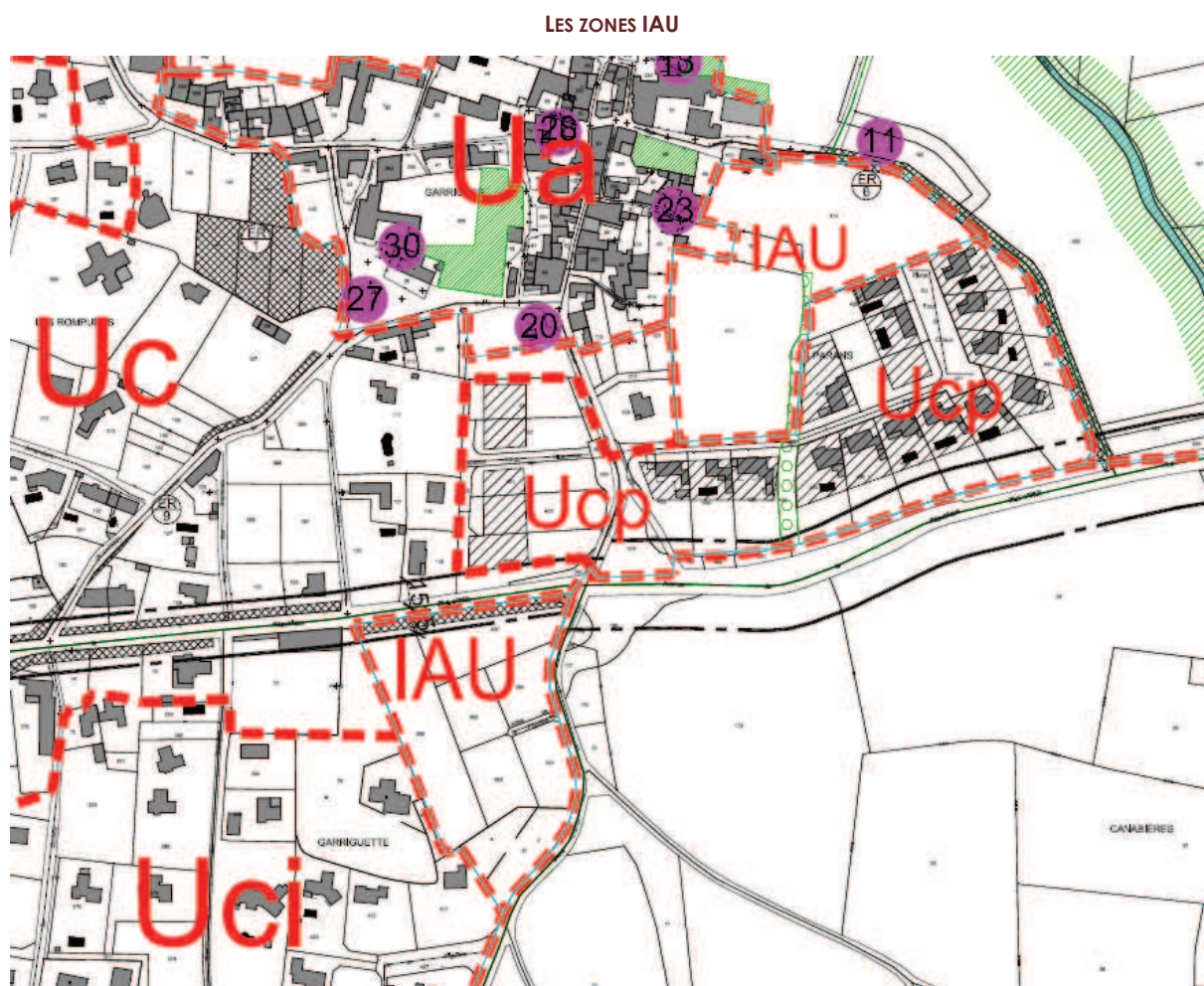
Les zones à urbaniser se limitent à la seule zone IAU, zone d'urbanisation future, fermée à l'urbanisation et dont l'ouverture sera conditionnée par la réalisation des réseaux et voiries afin de pouvoir y construire.

Cette zone de 2.86 ha pourra être ouverte et urbanisée sous forme d'opération d'ensemble après modification du Plan Local d'Urbanisme.

#### 5.2.1.1 Le zonage de la zone IAU

La zone IAU compte 2 secteurs :

- le premier, les Garriguettes situé au sud de la RD 982 et du village de Garrigues, secteur qui pourra être urbanisé sous forme d'une opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone ;
- le second, les Parrans situées à l'entrée Est du village de Garrigues dans la continuité de la zone Ua.





## 5.3 LES ZONES AGRICOLES

### 5.3.1 DESTINATION DE LA ZONE A

---

Sont classés en zone agricole dites " zones A " les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

### 5.3.2 REGLEMENT DE LA ZONE A

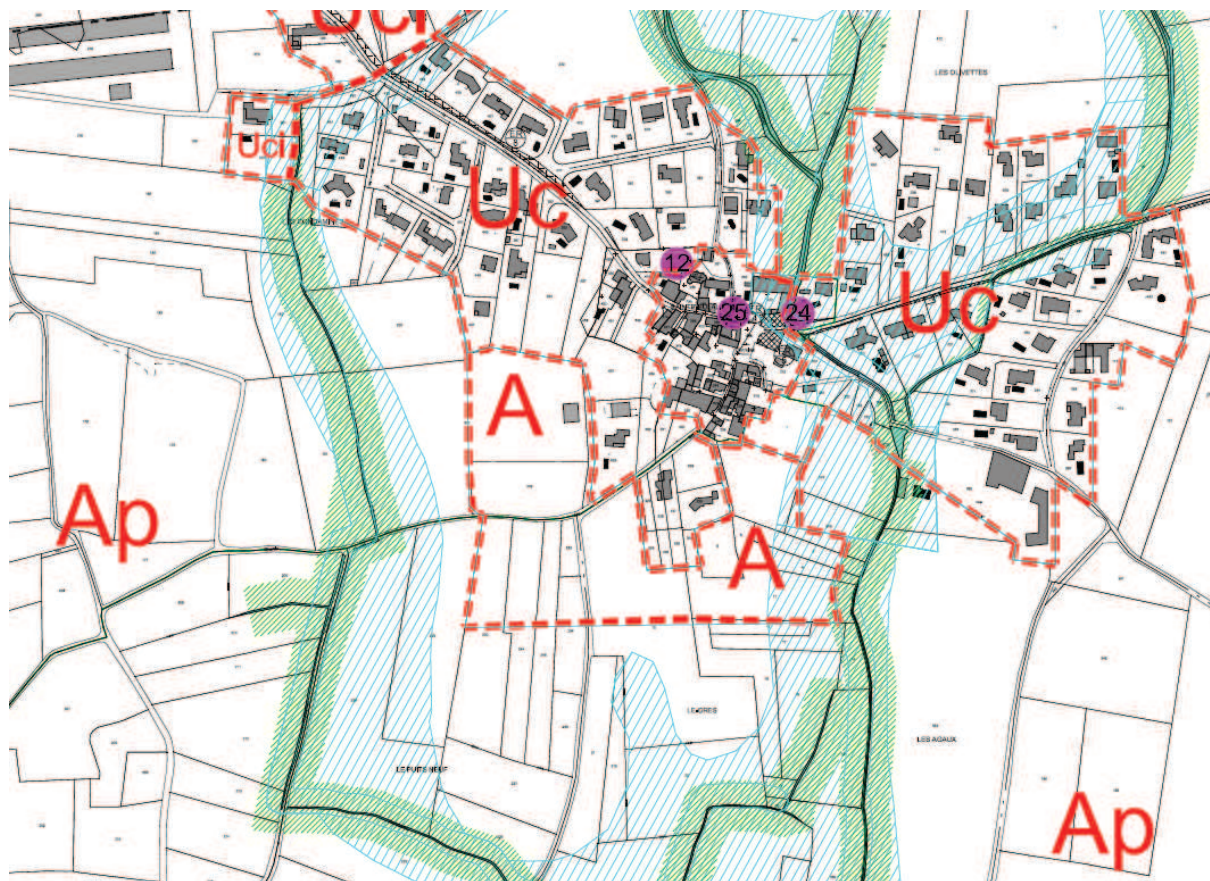
---

En zone A seules peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités Ap de protection stricte du paysage, secteurs dans lesquels aucune nouvelle construction ne sera autorisée.

À ce jour, la plaine agricole de la commune a été préservée du mitage, une situation relativement exceptionnelle au regard du contexte tant gardois que national (la France a perdu environ 45 000 ha de terres agricoles par an de 2008 à 2012). Conscient que la préservation des terres agricoles participe au charme agreste de la commune, tout en étant une source d'emplois de proximité et non délocalisables, les Élus, en accord avec les agriculteurs locaux, ont défini donc des secteurs Ap inconstructibles, classant ainsi l'essentiel de la plaine viticole Sud du territoire. Parallèlement, des espaces constructibles pour les agriculteurs sont proposés dans la continuité directe des villages, notamment au niveau de Sainte-Eulalie (cf. plan de zonage ci-après).



Par ailleurs, afin de favoriser la diversification des activités et revenus agricoles, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement est autorisé. En sus et en application de l'article L 151-19, les bâtiments d'habitations existants peuvent faire l'objet d'extension ou d'annexes dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole de l'exploitation.

Le branchement sur les réseaux d'assainissement et d'AEP publics est obligatoire pour toute construction. A défaut de réseaux à proximité, les normes en vigueur (adductions et assainissement non collectif) s'appliquent. Concernant les eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées, celles-ci seront infiltrées sur l'unité foncière.

En termes d'insertion paysagère, une harmonie est à rechercher avec les teintes naturellement présentes dans l'environnement. Aussi, les teintes sombres seront privilégiées, les couleurs trop claires et le blanc, à éviter. La plantation d'arbres de haute tige pourra être demandée afin d'assurer une meilleure insertion des bâtiments.

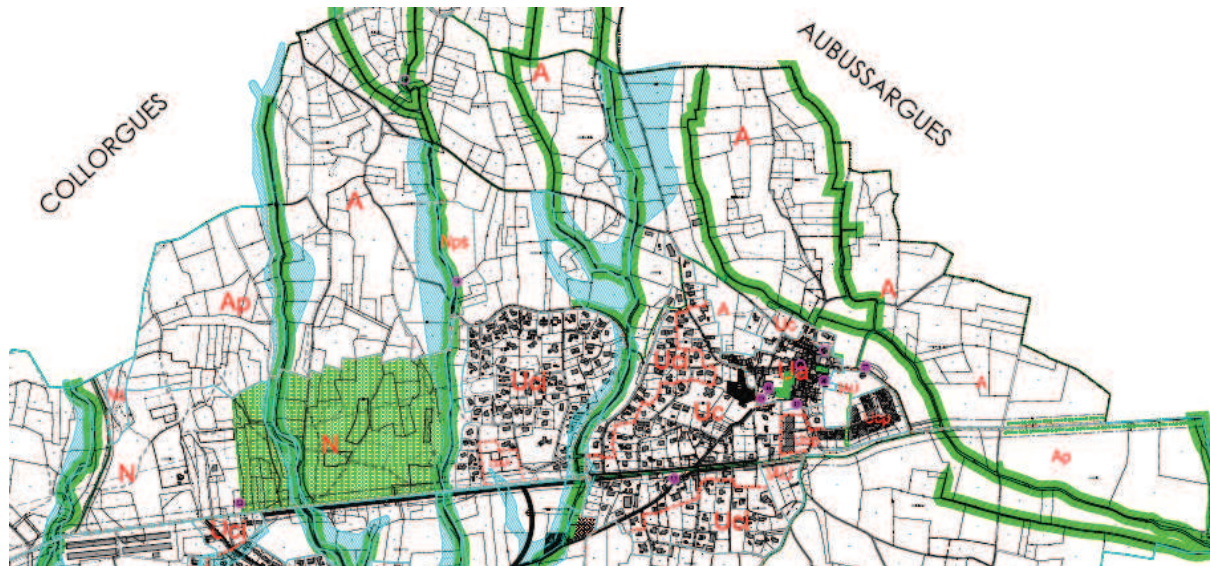
Par ailleurs, les plantations de haute tige et les haies existantes doivent être maintenues. A défaut, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes, en privilégiant des essences feuillues locales et variées, adaptées au climat méditerranéen.



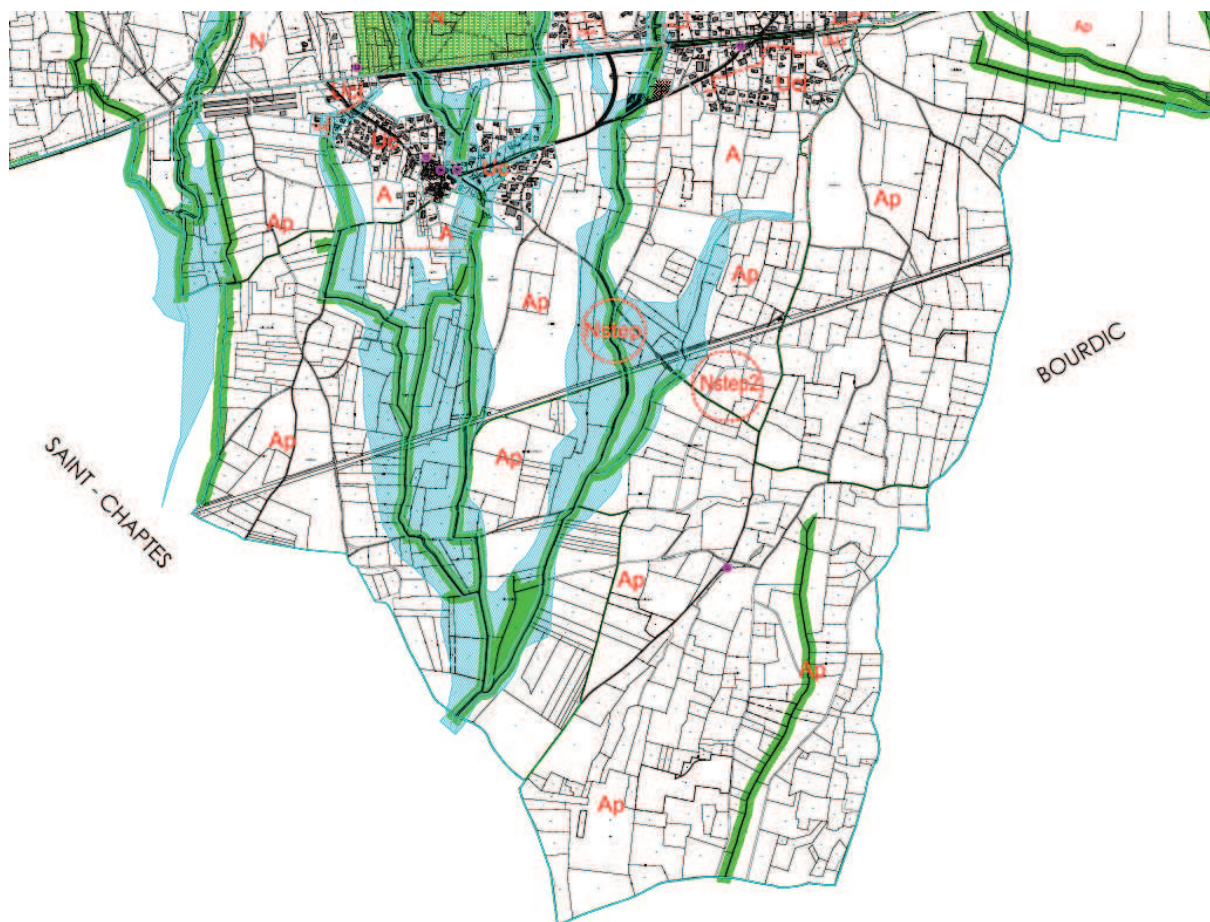
### 5.3.3 ZONAGE DE LA ZONE A

Les zones A et secteurs Ap occupent l'essentiel des espaces limitrophes des zones urbaines Ua et Uc. L'intégralité de la partie Sud du territoire, dédiée à la viticulture hors espace urbain de Garrigues, est classée en zone A ou Ap.

ZONAGE A – PARTIE NORD DU TERRITOIRE



ZONAGE A – PARTIE SUD DU TERRITOIRE





## 5.4 LES ZONES NATURELLES

### 5.4.1 DESTINATION DE LA ZONE N

Sont classés en zone naturelle dites « zones N », les espaces naturels et forestiers à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.











### 5.4.3 ZONAGE DE LA ZONE N

La zone N regroupe l'ensemble de la pointe Nord du territoire, incluant un secteur de protection des sources Nps. La pointe Ouest située au Nord de la RD 982 est également classée en zone naturelle. Poumon vert qui marque l'entrée de ville Ouest au Nord de RD 982, le secteur situé entre la Garrigue et Les Garrigasses est de plus classé en Espaces Boisés Classés (EBC). Ce classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

La partie Sud du territoire, essentiellement agricole et classée en Ap, celle-ci n'est concernée que par les deux secteurs Nstep correspondant aux périmètres des 100 m non aedificandi établis autour de l'ancienne et de la future station d'épuration.

La zone N comprend également les 2 secteurs suivants :

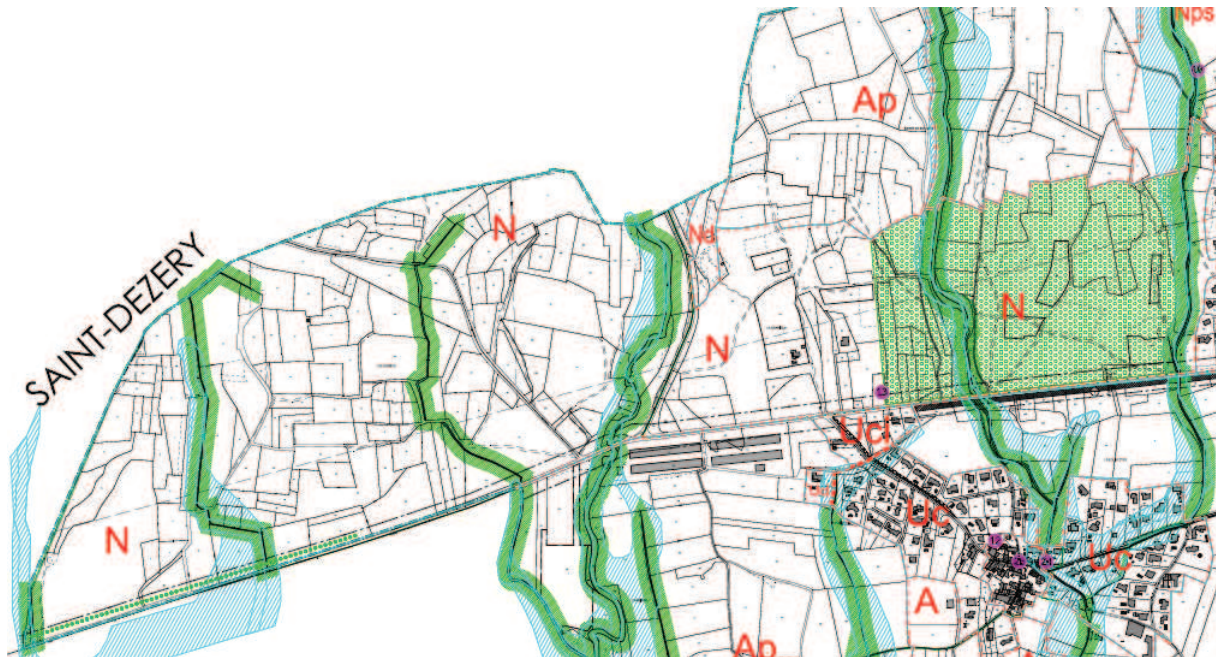
- Nps dédié à la protection des sources ;
- Nd, correspondant au périmètre de la déchetterie.

	Zone naturelle à protéger
	Zone naturelle à protéger, secteur de protection des sources
	Secteur correspondant au périmètre des 100m non aedificandi établi autour de la station d'épuration.
	Secteur correspondant au périmètre des 100m non aedificandi établi autour de la future station d'épuration.
	PPRI
	plantation d'alignement à préserver et mettre en valeur (L 123-1-5-III-2ème du code de l'urbanisme)
	bords de cours d'eau à préserver et mettre en valeur (L 123-1-5-III-2ème du code de l'urbanisme)
	Espaces verts préserver (L 123-1-5-III-2ème du code de l'urbanisme)
	Espaces verts préserver (L 123-1-5-III-2ème du code de l'urbanisme)
	Espace Boisé Classé

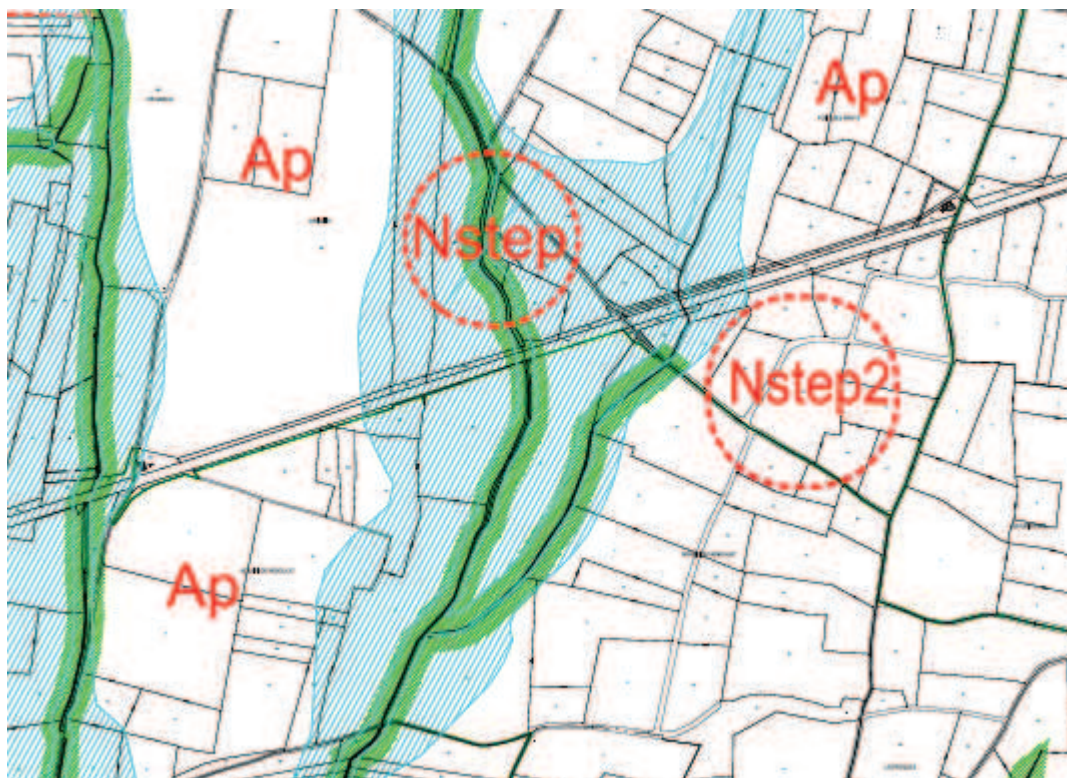
**ZONAGE N – POINTE NORD DU TERRITOIRE**



**ZONAGE N – POINTE OUEST DU TERRITOIRE (DONT EBC)**





**ZONAGE N – PARTIE SUD, SECTEURS NSTEP****5.4.3 REGLEMENT DE LA ZONE N**

En zone N, seules peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Toutefois, l'aménagement, la restauration des bâtiments dans le volume existant est admise s'ils sont existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Les bâtiments d'habitations existants peuvent également faire l'objet d'extension ou d'annexes dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

Par ailleurs, les prescriptions sont similaires à celles de la zone A en termes de raccordement et d'insertion paysagère. La préservation de la biodiversité et des continuités écologiques étant prioritaires dans ces zones, le règlement de la zone N prévoit notamment que :

- tout aménagement devra tenir compte de la végétation existante et la préserver dans la mesure du possible ;
- les clôtures devront être constituées d'une haie vive d'essences locales variées à dominante de feuillus, éventuellement doublée d'un grillage à



mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sans soubassement.

Enfin, les zones N et Nd comportent des Espaces Boisés Classés repérés sur les documents graphiques. Ils doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Au titre du Code de l'Urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Dans le secteur Nps dédié à la protection des sources, toute nouvelle construction est interdite. Dans le secteur Nd, sont autorisées les constructions nécessaires au fonctionnement de la déchetterie.

#### **5.4.4 ÉLÉMENTS NATURELS REMARQUABLES DU PATRIMOINE IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE 151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

---

Il.- Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique : (...) 2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou 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 (...).

Sur la commune, les éléments naturels remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 sont répertoriés dans le tableau présenté en page suivante.

Sont essentiellement identifiés sur ce critère et reportés dans le PLU, la continuité des boisements des bords de cours d'eau, ainsi que diverses plantations/jardins urbains.

## ÉLÉMENTS NATURELS REMARQUABLES IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19

N°	Désignation - situation	Dénomination	Sections et n° de parcelles concernées	Description
1	Ripisylve du Bourdic	Patrimoine paysager – cours d'eau		Ripisylve composée d'aulnes glutineux, de peupliers blancs, frênes, érables, ormes, saules...
2	Ripisylve de l'Arrière	Patrimoine paysager - cours d'eau		Ripisylve composée d'aulnes glutineux, de peupliers blancs, frênes, érables, ormes, saules...
3	Ruisseau du Devois et ses affluents et abords	Patrimoine paysager - cours d'eau		Cours d'eau et végétation plus ou moins discontinue
4	Ruisseau des Agaux et ses affluents et abords	Patrimoine paysager - cours d'eau		Cours d'eau et végétation plus ou moins discontinue
5	Plantations d'alignement RD982 Est et Ouest	Patrimoine paysager – plantations d'alignement		Alignements de platanes bordant la voie et marquant les entrées du territoire communal
6	Place de la mairie	Patrimoine paysager – Place plantée	Espace public	Place plantée de micocouliers ; revêtement de sol perméable (stabilisé)
7	Parc boisé Garrigues avenue de la Mairie	Patrimoine paysager - Jardin privé	Propriété privée- AD 265 en partie	Boisement participant à la qualité du noyau villageois
8	Arbres Garrigues	Patrimoine paysager - Jardin	Propriété privée - AD 56 et 57 en partie; et AD 98	Arbres participant à la qualité du noyau villageois
9	Jardin Garrigues 1	Patrimoine paysager - Jardin	Propriété privée - AD 46 ; 189 ;	Végétation participant à la qualité du noyau villageois
10	Bâti source de la Rouviérette	Patrimoine de l'eau	propriété privée situation limite entre	Ouvrage d'art vouté en pierre, servant anciennement de

Source : annexes du règlement du PLU

## 5.5 LES EMPLACEMENTS RESERVES

### 5.5.1 LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Affectation	Bénéficiaire	Lieu-dit	Section	N° de parcelle	Superficie
1- Extension et création d'équipements et de bâtiments publics, espace public réservé aux sports, loisirs, jeux,	Commune		AD	parcelles 141, 142, 143, 144 et 147	4430m <sup>2</sup> env
2- Agrandissement du parking pour le cimetière	Commune		AK	partie de la 29 et 30	1925m <sup>2</sup>
3- Réalisation d'une circulation douce emprise 10m	Commune		AK		2500m <sup>2</sup> env
4- Création de stationnement	Commune	Sainte Eulalie	AL	223	215m <sup>2</sup>
5- Création de stationnement	Commune	Sainte Eulalie	AL	224	230m <sup>2</sup>
6- Elargissement de la rue Lombard à une emprise de 8m	Commune		AD, AC		2200m <sup>2</sup> env
7- Elargissement de la RD n°982 à une emprise de 15m	Département		AD/AK/AL		14000m <sup>2</sup> env
8- Elargissement de la RD n°322 à une emprise de 12m	Département		AK/AL		6600m <sup>2</sup> env
9- Elargissement de la RD n°322 à une emprise de 10m avenue de la mairie	Département		AD		1500m <sup>2</sup> env



Dans la continuité de la zone Ua et d'un espace vert à préserver, l'ER n°1 (4 430 m<sup>2</sup>) au bénéfice de la commune vise à la création d'un espace public récréatif.





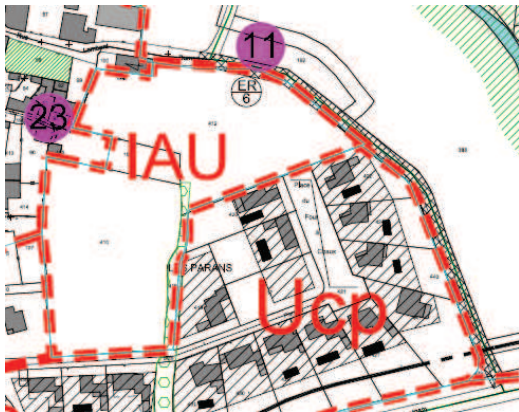
L'ER n°2 au bénéfice de la commune correspond à un projet de création du parking du cimetière (en 2000 m<sup>2</sup>).



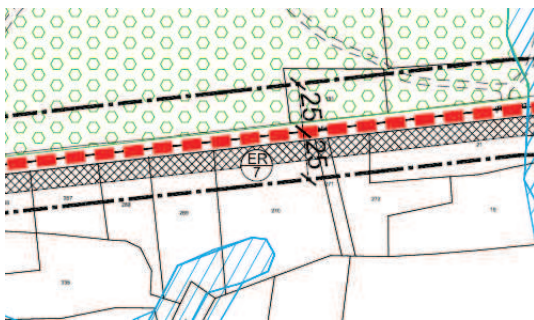
L'ER n°3 (2500 m<sup>2</sup>) correspond à la réalisation d'un nouveau tronçon du réseau des déplacements doux sur la commune. Cette voie communale, d'une emprise de 10 mètre environ, permettra de relier Garrigues à Sainte-Eulalie tout en desservant la future zone mixte de l'OAP.



Les ER n°4 et 5 visent à la création de places de stationnement dans la périphérie Est du centre ancien de Saint-Eulalie (435 m<sup>2</sup>), en accès direct sur la RD 322, principale voie de liaison entre les deux noyaux anciens.



L'ER n°6 (2200 m<sup>2</sup>), en lien avec la création de la zone d'urbanisation future IAU située à l'entrée Est du village de Garrigues, est destiné à l'élargissement de l'emprise de la rue Lombard, principale voie de desserte de ce secteur.



L'ER n°7 (14 000 m<sup>2</sup>), au bénéfice du Département, vise à l'élargissement de la RD 982 dans la traversée de la commune, en lien avec l'aménagement et la sécurisation de la desserte de la zone de l'OAP (réalisation d'un tourne-à-gauche), en lien avec les objectifs de l'ER n°3 (liaison douce).



En lien avec les ER n°2, 3,4 et 5, les ER n°8 (6 600 m<sup>2</sup> au Sud de la RD 982) et n°9 (1500 m<sup>2</sup> au Nord de la RD 982), au bénéfice du Département, correspondent à l'élargissement de l'emprise de la RD 322.

Cet aménagement de la desserte interne structurante de la commune permettra de conforter et de sécuriser le liaisonnement entre les centres anciens de Garrigues et Sainte-Eulalie.





## **6. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS**

## 6.1 BILAN DES SURFACES

D'après le Département du Gard, entre 2004 et 2015, la consommation d'espace sur la commune est évaluée à environ 17ha, pour une densité moyenne de 5 log/ha. En outre, aucune construction n'a été réalisée en zone agricole ou naturelle depuis 2008.

Le présent projet de PLU propose quant à lui les consommations suivantes :

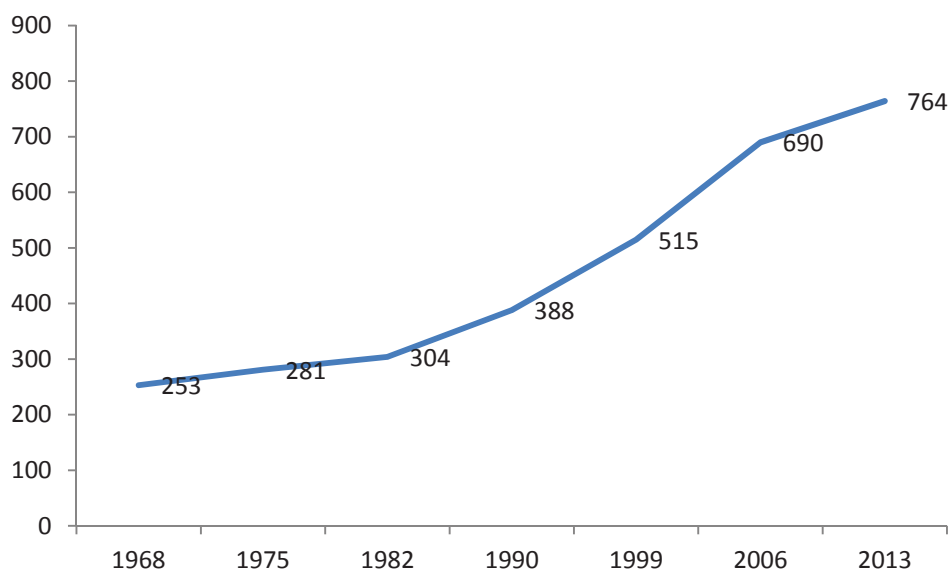
Zone	PLU	POS	Evolution
<b>Ua</b>	Ua : 5.69	Ua : 5.69	0
<b>Uc</b>	Uc : 68.75	Uc : 59.17	+ 9.58
<b>AU</b>	IAU : 2.86	IINA : 15.08	- 12.22
<b>A</b>	Ap : 518.83	NCa : 522.76	- 3.93
	A : 175.6	NC : 173	+ 2.6
<b>N</b>	Nps : 14.76	NDps : 14.76	0
	N : 194	ND : 194	0
	Nd : 1.1	NDd 1.1	0
	Nstep1 : 3.14	NDstep1 3.14	0
	Nstep2 : 0.98		+3.93

Au regard des surfaces de l'ancien POS de la commune, le présent projet urbain se propose de :

- maintenir la zone Ua dense correspondant au centres historiques dans son enveloppe existante ;
- intégrer les urbanisations récentes à la zone Uc (+ 9.5 ha) en réduisant en retour la surface des zones à urbaniser (- 12.2 ha) ;
- maintenir le périmètre des zones A et N en l'état, une partie du secteur Ap (un peu moins d'1ha) étant basculé dans le secteur Nstep2 destiné à la future station d'épuration.

Au final, actant l'urbanisation existante, les surfaces urbaines ou urbanisable sont réduites de 2.6 ha au profit de la zone A par le présent projet de PLU. Sur les 1 000 ha que compte le territoire, les zones agro-naturelles, A et N, en représentent 91.15 %.

## 6.2 BESOINS A SATISFAIRE



Entre 2006 et 2015 la population communale est passée de 690 à 784 habitants ce qui représente un taux d'accroissement annuel moyen de 1,43 % sur la période.

L'objectif communal visé par le présent PLU est celui d'un taux d'accroissement annuel moyen de 1,8 %, plus en accord avec la pression foncière que connaît la commune, tout en étant inférieur à l'enveloppe accordée par le SCoT de l'Uzège Pont du Gard de 2008, 2,2 % par an, un document qui est par ailleurs en cours de révision.

A 10 ans, une croissance démographique annuelle de 1,8 % représente une augmentation de la population de 153 personnes. En se fondant sur une taille moyenne des ménages de 2.5 habitants par logement, on estime ainsi les besoins en nouveaux logements à 61 sur la période.

Le tableau de la page suivante identifie les possibilités de répondre à ces besoins en logement par l'urbanisation des dents creuses existantes. Au total, 22 350 m<sup>2</sup> sont disponibles, ce qui correspond à un potentiel de création de 32 nouveaux logements.



Localisation	Surface	Voirie/Rétention	Surface disponible	Logements potentiels
<b>Sainte Eulalie</b>	5500 m <sup>2</sup>	1650 m <sup>2</sup>	3850 m <sup>2</sup>	6
<b>Garrigasses</b>	4000 m <sup>2</sup>	1200 m <sup>2</sup>	2800 m <sup>2</sup>	3
<b>Garriguettes</b>	3400 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>	2400 m <sup>2</sup>	3
<b>N village Garrigues</b>	2000 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	1400 m <sup>2</sup>	2
<b>Garrigues A</b>	3500 m <sup>2</sup>	1100 m <sup>2</sup>	2400 m <sup>2</sup>	4
<b>Garrigues B</b>	5000 m <sup>2</sup>	2500 m <sup>2</sup>	2500 m <sup>2</sup>	4
<b>OAP Garrigasses</b>	10000 m <sup>2</sup>	3000 m <sup>2</sup>	7000 m <sup>2</sup>	10
<b>TOTAL</b>	<b>33400 m<sup>2</sup></b>	<b>11050 m<sup>2</sup></b>	<b>22350 m<sup>2</sup></b>	<b>32</b>

Parallèlement, le PADD prévoit à terme l'ouverture à l'urbanisation du secteur des Garriguettes pouvant accueillir 18 logements, et dans un second temps, celle de la zone des Parrans, un secteur susceptible d'accueillir une dizaine de logements. Ces 2 secteurs sont toutefois fermés à l'urbanisation, à minima jusqu'à la réalisation de la nouvelle station d'épuration communale.

Sur la totalité du PLU, un potentiel de création de 60 nouveaux logements est donc ouvert, ce qui compte tenu de la rétention foncière et des décalages que peuvent subir les projets, reste cohérent avec le besoin estimé de 61 logements nouveaux.

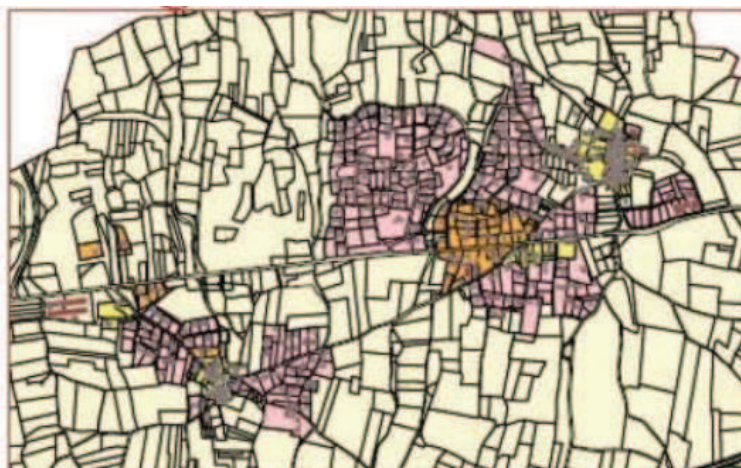
Ce potentiel acte également la volonté de la commune de s'engager vers un mode de développement urbain plus dense et économe. En effet, de 2004 à 2015, 84 permis de construire ont été délivrés, pour une surface consommée totale de 17 ha, soit une densité d'environ 5 logements par ha. Sur les 10 ans du présent PLU, la consommation sera de 5 ha pour la production de 60 logements (dont 2,2 ha pris sur les dents creuses, plus 1.5 ha sur Parrans et 1,3 ha sur Garriguettes pour ce qui est des extensions dans la continuité du bâti existant).

De plus il n'est prévu aucune consommation d'espaces Naturels, Agricole ou forestier.

## 6.3 UNE CONSOMMATION D'ESPACE MODEREE

### périodes d'urbanisation

- avant 1950
- de 1950 à 1980
- post 1980



Source : Cahier de  
Recommandations  
Architecturales  
Paysagères et  
Environnementale  
du CAUE 30 pour le  
secteur  
d'Aubussargues.

Superficie communale	1000 ha
Tâche urbaine avant 1950	8 ha
Nombre de logements avant 1950	80
Taille moyenne des parcelles	1 000 m <sup>2</sup>
Evolution de la tâche urbaine de 1950 à 1980	7,65 ha
Nombre de logements produits de 1950 à 1980	+77 Total = 157
Taille moyenne des parcelles	993 m <sup>2</sup>
Evolution de la tâche urbaine depuis 1980	40,72 ha
Nombre de logements produits depuis 1980	+200 Total = 357
Taille moyennes des parcelles	2 036 m <sup>2</sup>
Tâche urbaine globale	56,37 ha

La commune de Garrigues Sainte-Eulalie appartient au SCoT de l'Uzège Pont du Gard, document qui est aujourd'hui en cours de révision. Les nouveaux objectifs concernant la commune ne sont donc pas encore établis, s'appliquent par conséquent les règles de 2008.

Toutefois, au regard de la sensibilité de son territoire, des orientations de la loi Grenelle II renforcées par la loi ALUR, les besoins identifiés en termes de logements seront essentiellement satisfaits au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Cette enveloppe s'est essentiellement constituée entre les années 80 et la fin de la décennie 2000-2010, comme le montre les chiffres issus du Cahier de Recommandations Architecturales Paysagères et Environnementale (CRAPE) réalisé par le CAUE 30 pour le secteur d'Aubussargues.

Les règles du SCoT de l'Uzège Pont du Gard précisent notamment que : « (...) en complément du potentiel de développement constitué par l'optimisation des espaces urbanisés, des extensions urbaines destinées principalement à l'habitat pourront compléter le potentiel d'urbanisation sans excéder au total 15 % de la superficie physiquement urbanisée des communes à la date d'approbation du SCoT. »

La règle imposant que 1/6 des nouveaux logements soient réalisés dans le réinvestissement urbain ne pourra en revanche s'appliquer, la commune comptant en effet peu de logements vacants (12), aucun logement insalubre ni friche urbaine. Les deux tableaux suivants synthétisent les obligations de la commune au regard des objectifs de consommation portés par le SCoT de l'Uzège Pont du Gard.

	<b>en ha</b>
<b>Superficie déjà urbanisée en 2008</b>	62
<b>Calcul des 15 %</b>	9.3
<b>Superficie consommée entre 2008/2015</b>	4
<b>Capacité d'urbanisation résiduelle autorisée par le SCoT</b>	5.3

	<b>en ha</b>
<b>Capacité d'urbanisation des zones urbaines du PLU (dents creuses)</b>	2.2
<b>Capacité d'urbanisation résiduelle autorisée par le SCoT</b>	5.3
<b>Excédent sur les 15 %</b>	3.1
<b>Capacité des zones à urbaniser (Parrans 1.5ha et Garriguettes 1.3ha)</b>	2.8
<b>Solde à échéance du PLU</b>	0,3

Au regard des objectifs de consommation du SCoT, le présent projet de PLU présente un solde positif (sous-consommation) de 0,3 ha au regard du critère des 15% de la surface déjà urbanisée en 2008.

## 6.4 TYPOLOGIE DES SURFACES CONSOMMEES

Sachant qu'aucune construction n'a été réalisée en zone agricole ou naturelle depuis 2008, entre 2004 et 2015 2 hangars en zone agricole et aucune construction en zone naturelle. 17 ha ont été consommés sur la commune toutes typologies confondues, pour une densité moyenne de 5 logt/ha.

Le présent PLU propose une consommation de 5 ha, pour une densité attendue de 12 logt/ha, dont 2,2 ha sur des dents creuses et 1,3 ha sur Garriguettes.



## **7. MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT**

## **7.1 PROTECTION DES ESPACES NATURELS, PRESERVATION DES ECOSYSTEMES, DES ESPACES VERTS, DES SITES ET DES PAYSAGES**

En réponse aux enjeux identifiés au niveau de l'état initial de l'environnement, le présent projet urbain souhaite mettre en avant la préservation du patrimoine naturel et paysager situé en périphérie immédiate du parc des Cévennes.

### **7.1.1 LES ZONES NATURELLES**

---

#### **7.1.1.1 Principaux généraux**

Les principaux ensembles naturels de la commune (reliefs boisés, ripisylves, etc.) font l'objet de mesures de protection par un classement en zone naturelle (N), à protéger en raison d'une part de la qualité des sites, milieux naturels, paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique et écologique.

Ce classement permet de protéger ces secteurs de l'urbanisation et de les préserver de tout morcellement excessif dans la mesure où cette zone n'est pas constructible, à l'exception, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages:

- des équipements collectifs, autrement nécessaires aux services publics ou à l'entretien et l'exploitation des ouvrages ;
- l'aménagement et la restauration dans le volume existant des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU;
- les extensions et annexes des bâtiments d'habitations existants, en application de l'article L151-19 du CU.

Sur les deux derniers points, le choix de ne pas délimiter dans les zones naturelles des secteurs de taille et capacité limités, comme d'autoriser les extensions et annexes dans les bâtiments d'habitations existants, s'explique par la quasi-absence de ce bâti dans les zones N telles que celles-ci ont été délimitées dans le présent PLU.

Par ailleurs afin de favoriser tant la biodiversité que les déplacements de la faune, les clôtures devront être constituées d'une haie vive d'essences locales variées à dominante de feuillus, éventuellement doublée d'un grillage à mailles larges, sans soubassement.

### 7.1.1.2 La terminaison des reliefs boisés de la forêt de Massargues



Identifiée dans le pré diagnostic environnemental du PLU, la terminaison des reliefs boisés de la forêt de Massargues jusqu'à la RD 120 est intégralement classée en zone N, un secteur Nps assurant en outre la protection des sources.

Dans le sens de la pente, du Nord au Sud, on assiste à une transition de milieux fermés, peuplements denses avec taillis de chênes blancs parcourus de chemins forestiers, vers des milieux semi-fermés de garrigue basse à chêne vert, des friches puis des cultures.

L'intérêt écologique du secteur est lié à la présence de boisements denses et peu artificialisés rendant cet ensemble naturel riche en habitats, ressources trophiques (champignon, etc.), refuges pour l'avifaune et les mammifères.

Le présent projet urbain préserve l'intégrité de cet espace, qui, pour l'avifaune - non affectée par la coupure opérée par la RD 982 -, offre un débouché de premier plan sur la plaine cultivée et ses ressources alimentaires, comme plus loin, initie une connexion avec les riches milieux rivulaires des bords du Gardon.



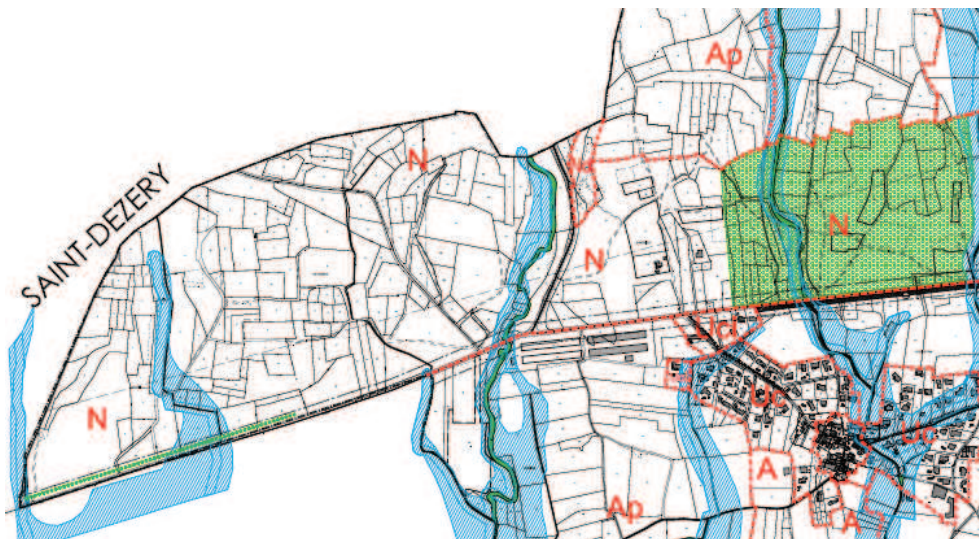


### 7.1.1.3 Les espaces boisés de transition



*Garrigue basse à chêne vert, formation dominante sur les pieds de relief ouvrant sur la plaine cultivée.*

La pointe Ouest du territoire communal est également classée en zone N. Celle-ci comprend des espaces boisés de transition correspondant à une garrigue basse à chêne vert. Sur un axe « écologique » Nord-Sud dominant, assurant l'ouverture sur la plaine cultivée, ce secteur constitue une maille importante du réseau écologique communal



#### **7.1.1.4 Les trames vertes et bleues**

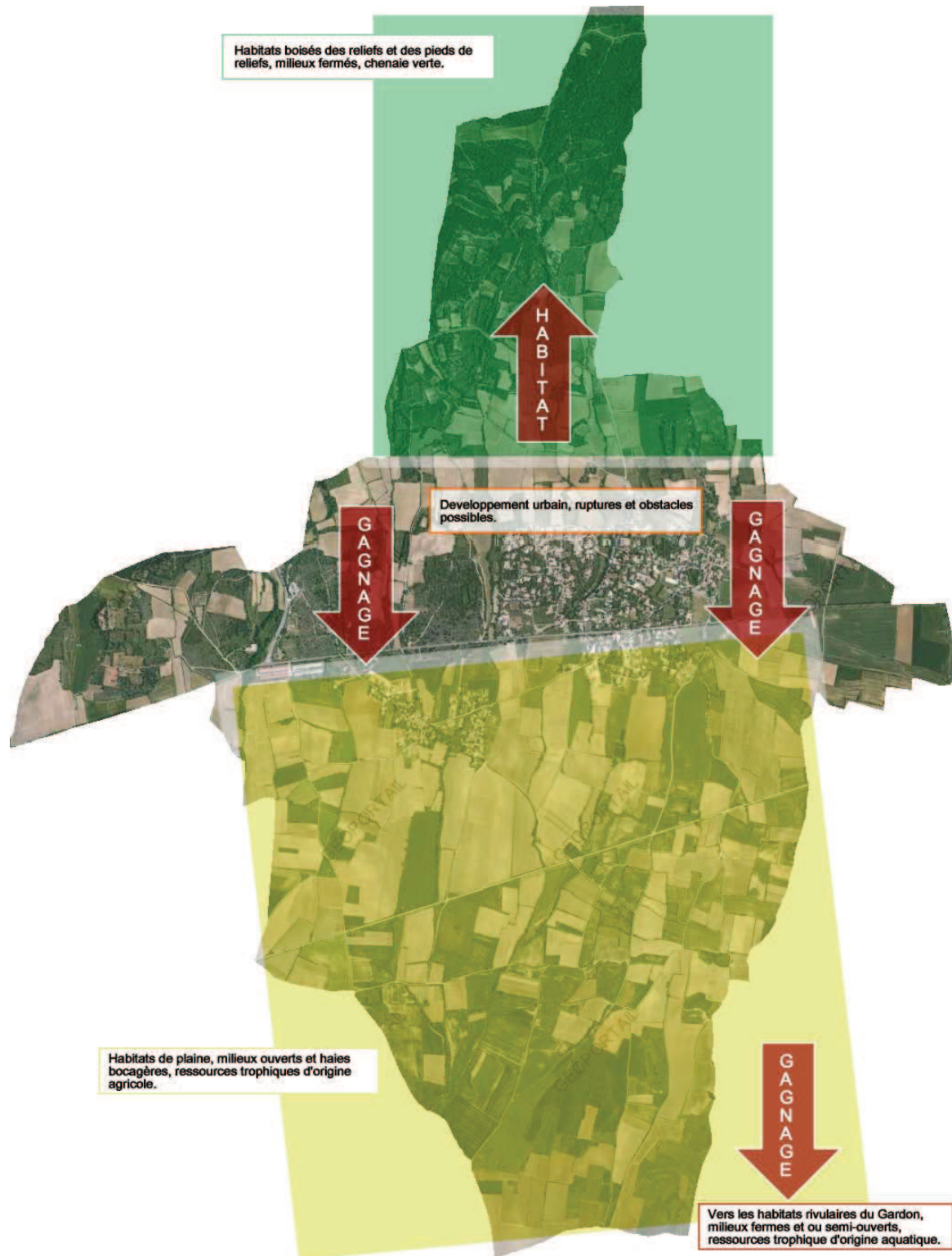
Sur le plan des continuités écologiques (trames vertes et bleues), l'axe principal s'oriente Nord-Sud, assurant successivement - au-delà de la coupure opérée par la RD 982 -, les nécessaires interconnexions entre les habitats des reliefs, les ressources de la plaine cultivée, et plus loin celles du Gardon.

Reconnaissant ces enjeux, le présent projet urbain classe ainsi les pointes Nord et Ouest du territoire en zone N, comme en Ap le secteur agricole permettant l'articulation entre ces deux grands ensembles naturels boisés. En outre, l'espace de transition situé entre les Garrigasses et la zone N de Garrigue bénéficie d'une protection renforcée au titre des EBC, marquant ainsi la création d'un véritable espace « tampon » entre l'urbanisation et les milieux naturels.

De manière complémentaire, éléments de continuité majeurs, hors zone urbaine existante, l'ensemble des ripisylves du territoire est protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, ainsi que les espaces verts existants au sein des deux poches urbaines.

Espaces récréatifs et de respiration, relais et habitats pour la faune dans le cadre d'une certaine « porosité » urbaine, ce classement répond à la fois aux enjeux afférents à la valorisation/préservation de la biodiversité du territoire, également, à ceux de l'adaptation aux effets prévisibles du changement climatique (préservation des zones de fraîcheurs assurant une micro-régulation climatique au sein des espaces minéralisés).

RELATIONS FONCTIONNELLES ET INTERCONNEXIONS ENTRE LES DIFFERENTS ENSEMBLES NATURELS



Dans la continuité des zones N, le classement en Ap (non constructible) de la quasi-totalité de la partie Sud du territoire (voir 7.2) garantit l'intégrité de cette mosaïque de milieux ouverts, riches en ressources trophiques de par son usage agricole, en habitat également (système de haie et de bocage). De fait, cet



espace constitue la zone de transition et de déplacements privilégiée en direction des ressources du Gardon.

Conséquemment, le présent projet de PLU s'aligne sur les grands enjeux de préservation des équilibres écologiques du territoire, tel que ceux-ci ont été identifiés sur un axe Nord-Sud lors de l'état initial de l'environnement.

**SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS LES ZONE N DU PRESENT PLU**



## 7.1.2 PRISE EN COMPTE DES ENJEUX PAYSAGERS

---

### 7.1.2.1 Principaux généraux

Les enjeux paysagers révélés par le diagnostic relevaient les menaces suivantes :

- banalisation du bâti remarquable des centres anciens du fait de constructions récentes conçues et implantées sans harmonie ;
- disparition et manque de valorisation du petit patrimoine ;
- effacement progressif des alignements de platane suite au reprofilage des routes ;
- risque d'incendie pesant sur les espaces naturels, en particulier au Nord et à l'Est de la commune ;
- suppression des haies par modifications des pratiques culturales ;
- mitage des espaces agricoles ;
- développement d'une urbanisation linéaire le long de la RD 982.

Parallèlement, les opportunités suivantes ont été identifiées :

- maintien et l'utilisation des qualités paysagères apportées par le relief ;
- valorisation et protection des espaces riches en faune et flore (Nord de la commune notamment, haies agricoles, etc.) ;
- protection des paysages agricoles (vigne, olivier, blé : triptyque méditerranéenne antique) ;
- pérennisation des structures végétales remarquables (ripisylves, garrigues, etc.) ;
- identification des silhouettes villageoises à protéger ;
- gestion d'un urbanisme respectueux des sites ;
- lisibilité et qualité des entrées de ville ;
- découverte et lecture du paysage par des points de vue ;
- valorisation et protection d'un patrimoine racontant l'histoire du territoire (attention particulière au petit patrimoine et au bâti ancien) ;
- protection et valorisation des sites urbains remarquables (préserver les cônes de vues) ;
- diversité et la qualité des itinéraires pour se déplacer dans le paysage (conservation et entretien des chemins en terre).
- depuis les espaces urbains, la valorisation des liens physiques au paysage agricole (perspectives, orientations du parcellaire) qui sont de première importance.

Pour ce qui est de l'intégration paysagère des constructions en zone urbaine, outre l'inscription de polygones d'implantation des bâtiments dans le document graphique, les prescriptions de l'article Ua11 concourront notamment à : *« perpétuer l'architecture traditionnelle du village ainsi que son homogénéité. Ainsi, l'architecture d'origine des constructions anciennes ou présentant un*

*intérêt architectural devra être respectée lors d'une réhabilitation, d'un ravalement ou d'une extension, tant dans l'usage des matériaux que dans celui du choix des teintes ».*

*De plus, dans le sens des densités décroissantes, dans les zones Uc, A et N, les constructions : « de par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées. »*

*En outre, dans les zones A et N, « une harmonie devra être recherchée avec les teintes naturellement présentes dans l'environnement. Les teintes sombres seront privilégiées. Les couleurs trop claires et le blanc sont à éviter (...) Les choix d'implantations des constructions et les aménagements des abords devront privilégier une bonne insertion dans le site. Ils devront s'adapter aux lignes forces du paysage, respecter au maximum la topographie du terrain naturel, tenir compte de la végétation existante. »*

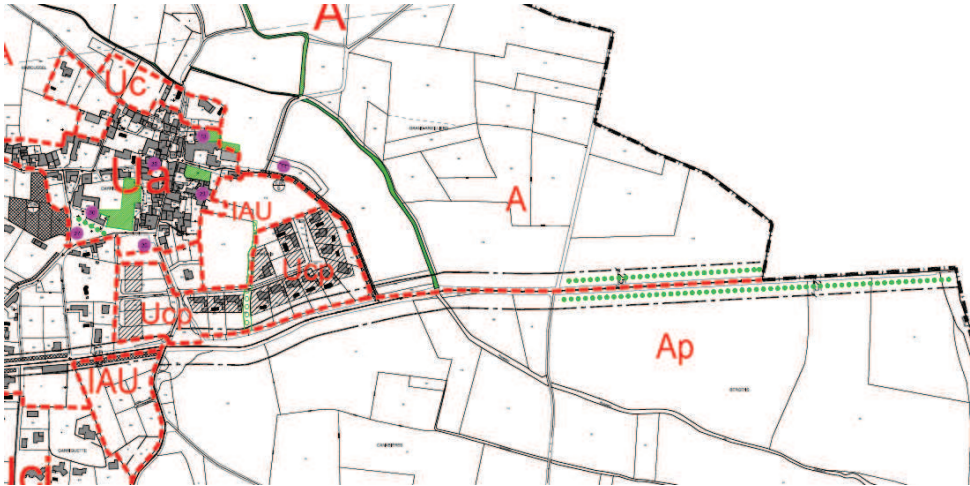
Parallèlement, au titre de l'article L151-19 du CU, le document graphique identifie également les éléments du petit patrimoine communal à préserver, les espaces verts urbains, les bords de cours d'eau et les plantations d'alignement patrimoniale qui marquent et qualifient les entrées de ville Est et Ouest par la RD 982.










ENTREE DE VILLE « OUEST »



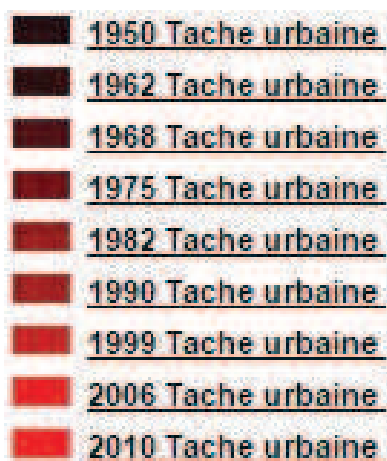
ENTREE DE VILLE « EST »



-  Polygone d'implantation des bâtiments
-  PPRI
-  plantation d'alignement à préserver et mettre en valeur (L 123-1-5-III-2ème du code de l'urbanisme)
-  bords de cours d'eau à préserver et mettre en valeur (L 123-1-5-III-2ème du code de l'urbanisme)
-  Espaces verts préserver (L 123-1-5-III-2ème du code de l'urbanisme)
-  Petit patrimoine à préserver (L 123-1-5-III-2ème du code de l'urbanisme)
-  Espace Boisé Classé

## 7.2 PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES

### EVOLUTION DE LA TACHE URBAINE 1950-2010



Source : DREAL MP-LR, serveur cartographique

L'évolution de la tâche urbaine depuis 1950 sur la commune laisse apparaître les éléments suivants :

- extension de l'urbanisation dans la continuité des noyaux existant (secteur des Garrigasses notamment) ;
- absence de mitage au sein des espaces naturels boisés au Nord et à l'Ouest, et de la plaine agricole patrimoniale Sud.

La plaine agricole Sud communale se compose d'un ensemble de grandes cultures, friches, vignes et garrigue basse.







En retrait de la zone urbaine de Sainte-Eulalie et de la RD 982, desservie par divers chemins d'exploitation, la plaine agricole Sud propose un paysage ouvert et homogène où la grande partie des terres est cultivée et où domine aujourd'hui la vigne.

#### ZONAGE A ET AP DANS LA PLAINE AGRICOLE SUD



Dans la zone A, sont autorisée :

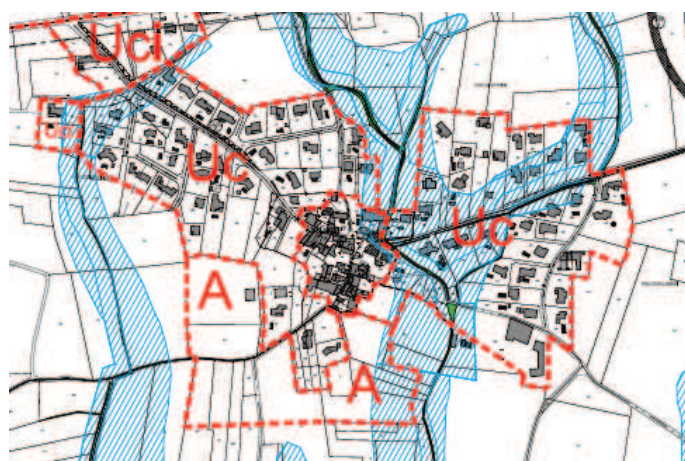
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole ;



- le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement ;
- les extensions ou création d'annexes dans les bâtiments d'habitations existants peuvent faire l'objet dès lors que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole, en application de l'article L 151-19 du CU.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités Ap de protection stricte du paysage dans lesquels aucune nouvelle construction n'est autorisée, cela afin de valoriser et préserver l'actuel non-mitage de la plaine agricole Sud.

#### ZONES A DE LA PERIPHERIE SUD DE SAINTE-EULALIE



Conséquemment, afin de ne pas compromettre le développement et la diversification des activités agricoles sur le territoire, des zones A constructibles sous conditions sont identifiées sur le document graphique dans la continuité des noyaux urbains existants.

#### ZONES A NORD DE LA PERIPHERIE NORD DE GARRIGUES

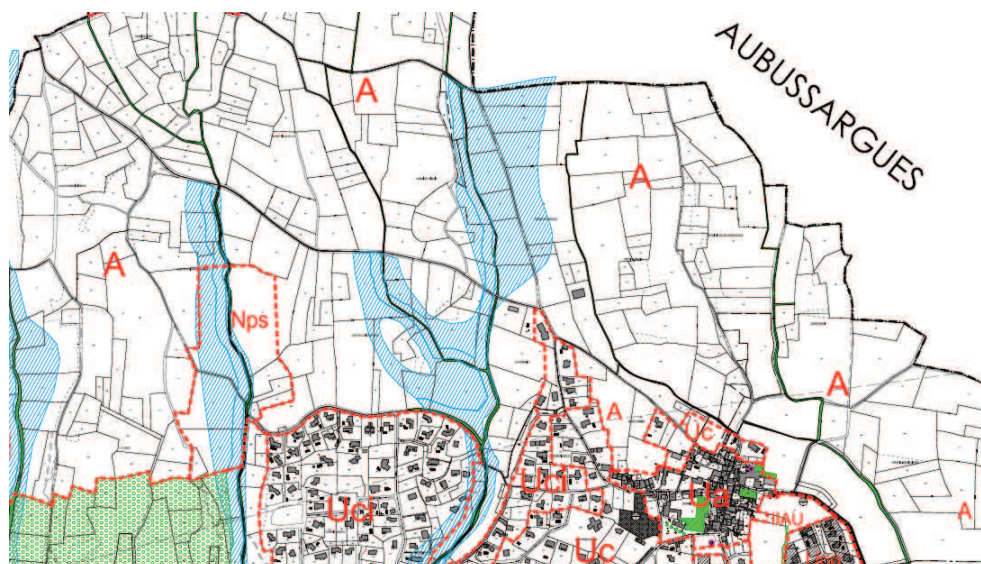


Actant, en concertation avec les acteurs locaux, une pleine protection de la plaine Sud, le présent projet urbain recentre le développement des activités et équipements agricoles dans la périphérie des zones urbanisées de Garrigues et

Sainte-Eulalie. En outre, il classe la partie centre Nord du territoire située entre Garrigues et les espaces boisés des reliefs en zone A.

Dans ce secteur, plus fermé, on retrouve essentiellement des cultures de vergers et de petits fruits, en particulier d'oliviers, parfois implantés au cœur même des garrigues

**ZONE A DE LA PARTIE NORD DU TERRITOIRE**



La portion Est de la commune, plus accidentée, comprend des cultures de vergers et de petits fruits ainsi que des larges espaces de pelouses et herbages de faible productivité pouvant servir à une activité pastorale.

La commune comptait une SAU de 785 ha d'après le recensement de 2010. Le présent projet de PLU classe en zone A environ 695 ha du territoire communal, soit l'essentiel de la SAU de 2010 et 70 % de la superficie de Garrigues Sainte-Eulalie. En outre, les secteurs Ap (près de 520 ha), répondent donc aux besoins de protection des espaces ouverts les plus productifs de la commune, tout en assurant la continuité des grandes fonctionnalités écologiques du territoire.

**SECTEUR AP « TAMPON » GARANT DES GRANDES CONTINUITES ECOLOGIQUES DU TERRITOIRE**





## 7.3 PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU ET DES MILIEUX AQUATIQUES

### 7.3.1 MISE EN PLACE DU SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT

---

Le nouveau Schéma directeur d'Assainissement (SDA) prévoit notamment la création à court terme d'une nouvelle STEP communale et une amélioration des performances globales du réseau (traitement des fuites, des eaux claires parasites, etc.). Ces différentes actions vont ainsi grandement limiter la charge polluante qui est aujourd'hui rejetée dans les milieux aquatiques du territoire.

### 7.3.2 PROTECTION DES RIPISYLVES COMMUNALES

---

Les éléments inscrits au document du règlement, éléments à protéger, mettre en valeur ou requalifier pour la préservation et le maintien des continuités écologiques, concernent notamment les différentes ripisylves du territoire.

Les dispositions applicables aux bords des cours d'eau et à leur végétation précisent que l'ensemble de ces éléments doivent être conservés et mis en valeur, notamment en :

- préservant leur caractère naturel ;
- renforçant et rétablissant les continuités végétales, par des plantations d'espèces locales adaptées au contexte climatique.

Si toute construction est interdite sur une bande de 10 m de part et d'autre des cours d'eau, les coupes et abattages pourront toutefois être autorisés afin d'assurer la sécurité des biens ou des personnes, dans le cadre :

- d'une gestion raisonnée des ripisylves, afin d'éviter les risques sanitaires et garantir la diversité des essences et strates végétales présentes ;
- de l'aménagement de chemins d'accès nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières ;
- d'une remise en valeur agricole compatible avec les enjeux de maintien des continuités paysagères et écologiques.

Dans tous les cas, la suppression sera compensée par des arbres de qualité et quantités équivalentes et ne devra concerner qu'une partie limitée du boisement rivulaire concerné (inférieure à 10%).

La préservation de la continuité des fonctions épuratoires des différentes ripisylves de la commune est un gage de protection de qualité des eaux des cours d'eau.



### 7.3.3 UNE UTILISATION ECONOMIQUE DE LA RESSOURCE

---

Afin de limiter les volumes d'eau potable non destinées à la consommation humaine, le règlement recommande dans toutes les zones et dans le respect du cadre réglementaire<sup>11</sup> : « *de mettre en place un système de récupération de l'eau de pluie, tel que citerne, bassin, etc. afin de préserver la ressource en eau de la Commune.* ».

Il convient toutefois de veiller à bien intégrer le risque sanitaire, le réchauffement climatique favorisant actuellement la remontée vers l'Europe de maladies à vecteurs. A ce titre, il est ainsi rappelé l'obligation de munir les aérations « *de grille anti-moustiques de mailles de 1 millimètre au maximum* » et le fait que les dispositions constructives ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau.

## 7.4 PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

### 7.4.1 LE RISQUE INONDATION

---

Le risque inondation est prégnant sur une commune où l'état de catastrophe naturelle a été reconnu à 7 reprises sur la commune dont 6 pour « *inondations, coulées de boue et glissements de terrain* ».

Sur le territoire communal, cet aléa concerne aussi bien les inondations par débordement des cours d'eau que par ruissellement des eaux sur les sols lors de pluies intenses, un phénomène aggravé par l'imperméabilisation des sols et l'artificialisation des milieux.

Reportées sur le plan de zonage, les zones inondables du territoire, uniquement par débordement des cours d'eau, sont délimitées par le PPRi du Gardon amont approuvé par l'arrêté préfectoral du 03 juillet 2008, document réglementaire qui détermine les dispositions réglementaires applicables.

Outre le respect des dispositions du PPRi concernant l'aléa « débordement » et dans l'attente de la réalisation d'un zonage d'assainissement pluvial, la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie est recommandée dans l'ensemble des zones afin de limiter les ruissellements. Dans la zone Uc, là où les possibilités d'imperméabilisations nouvelles sont maximales compte-tenu de la volonté de densifier ces secteurs, les dispositions visant à limiter le ruissellement

---

<sup>11</sup> Arrêté du 21 août 2008 « relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments ». RdP – indice 6 décembre 2017

des eaux de pluie à la source et les débits en sortie de parcelles sont notamment édictées par le règlement :

- les eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées générées par le projet seront infiltrées sur l'unité foncière ;
- le volume sera calculé sur la base de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé, (bâtiments et voiries), avec un rejet dans le milieu naturel ou le réseau pluvial public limité à 7 l/s/ha ;
- en outre, les opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie supérieure ou égale à 2 500 m<sup>2</sup> devront prévoir la rétention des eaux pluviales sur l'unité foncière de l'opération en présentant un bilan hydraulique neutre calculé sur la base d'une rétention de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé (bâti et voirie) et un débit de fuite de 7 l/s/ ha (cf. loi sur l'eau, application Gard).

Si les deux premiers points précédents s'appliquent également dans la zone N, pour la zone A, il est précisé que les projets de constructions (hangars, etc.) et les installations nouvelles (serres...) devront prévoir la rétention des eaux pluviales, en présentant un bilan hydraulique neutre calculé sur ces mêmes bases.

En outre, dans toutes les zones concernées, les projets d'accès ne devront pas nuire au fonctionnement des fossés situés en bordure de la voie publique et, dans le cas de voies de desserte imperméables et implantées dans la pente, des dispositifs de recueillement des eaux de pluie devront être installés avant la voie publique.

La cartographie ci-après expose le risque inondation par ruissellement sur la commune, tel qu'estimé par la méthode Exzeco, le périmètre des zones exposées au ruissellement est reporté sur le document graphique, et les règles afférentes dans le règlement écrit.



REPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION DEPARTEMENTALE  
DES TERRITOIRES ET DE LA MER  
DU GARD

### GARRIGUES SAINTE EULALIE Risque inondation

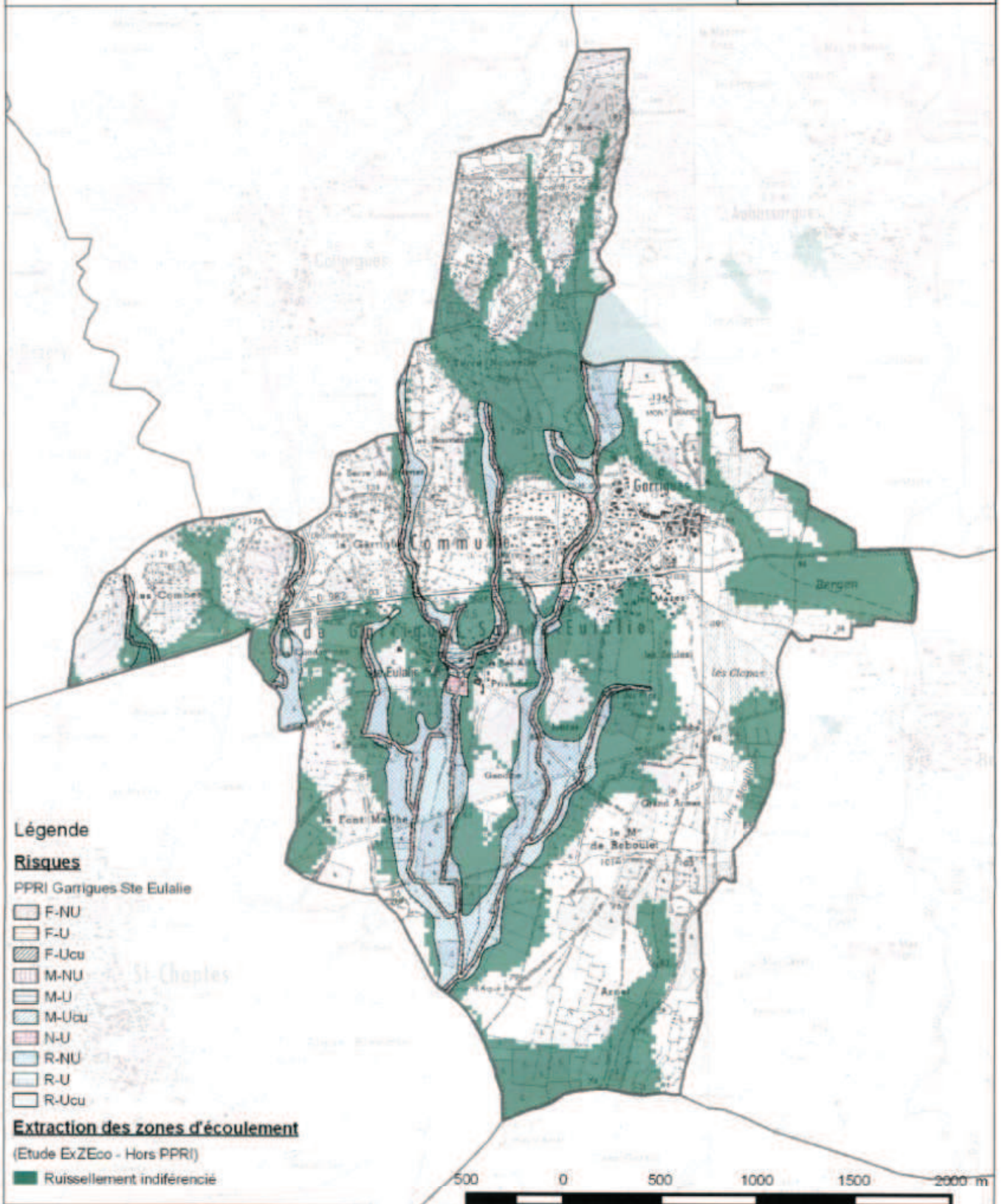
Source et date des données :

- GeoFla ® (IGN)
- Scan 25 (10.000 à 100.000)
- DDTM-30
- Etude ExZEco ® CETE Mediterranee

SMTG  
ADURG

Date d'adoption : 31 janvier 2017

1:10 125





#### **7.4.2 LE RISQUE FEU DE FORET**

---

Le présent projet urbain ne prévoit pas d'urbanisation nouvelle à proximité des espaces boisés. En d'autres termes, celui-ci est sans incidence sur la vulnérabilité au risque feu de forêt, comme il ne participe pas à intensifier l'aléa existant.

## **7.5 MAITRISE DES BESOINS EN ENERGIE ET ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE**

#### **7.5.1 LES OBJECTIFS « ENERGIE-CLIMAT » DE LA REGION LR**

---

L'article 68 de la Loi Grenelle 2 prévoit l'élaboration d'un schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE). Ce document définit aux horizons 2020 et 2050, les grandes orientations stratégiques de la région en matière :

- de développement des énergies renouvelables ;
- de maîtrise des consommations énergétiques ;
- de réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- de qualité de l'air et de réduction des émissions de polluants atmosphériques ;
- d'adaptation au changement climatique.

Les orientations du SRCAE seront déclinées au niveau local à travers des Plans Climats Énergie Territoriaux (PCET), de manière obligatoire pour les PCET obligatoires pour les régions, départements, communautés urbaines, communautés d'agglomérations, communes et communautés de communes de plus de 50 000 habitants. Leurs objectifs devront être pris en compte au niveau des PLU, cela afin :

- de maîtriser le développement urbain,
- d'améliorer la performance énergétique du territoire,
- de réduire les émissions de GES,
- de maîtriser la demande d'énergie,
- de développer les énergies renouvelables.

Approuvé le 24 avril 2013, le SRCAE de Languedoc-Roussillon fixe les grandes orientations et les objectifs chiffrés en matière d'énergie-climat pour la commune de Garrigue-Sainte-Eulalie.

Ceux-ci s'appliqueront jusqu'à l'élaboration du futur Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la grande Région « Occitanie / Pyrénées-Méditerranée »

Le SRCAE LR a ainsi défini 12 orientations, sur la base de l'état des lieux et des consultations régionales :

1. Préserver les ressources et milieux naturels dans un contexte d'évolution climatique.
2. Promouvoir un urbanisme durable intégrant les enjeux énergétiques, climatiques et de qualité de l'air.
3. Renforcer les alternatives à la voiture individuelle pour le transport des personnes.
4. Favoriser le report modal vers la mer, le rail et le fluvial pour le transport de marchandises.
5. Adapter les bâtiments aux enjeux énergétiques et climatiques de demain.
6. Développer les énergies renouvelables en tenant compte de l'environnement et des territoires.
7. La transition climatique et énergétique : une opportunité pour la compétitivité des entreprises et des territoires.
8. Préserver la santé de la population et lutter contre la précarité énergétique.
9. Favoriser la mobilisation citoyenne face aux enjeux énergétiques, climatiques et de qualité de l'air.
10. Vers une exemplarité de l'État et des collectivités territoriales.
11. Développer la recherche et l'innovation dans les domaines du climat, de l'air et de l'énergie.
12. Animer, communiquer et informer pour une prise de conscience collective et partagée.

Ces orientations doivent permettre d'atteindre les objectifs chiffrés suivants, à savoir :

- réduire les consommations d'énergie de 9 % par rapport au scénario tendanciel à l'horizon 2020 (ce qui correspond à un retour au niveau de consommations de 2005) et de 44% à l'horizon 2050;
- assurer une production d'énergies renouvelables représentant 32% de la consommation énergétique finale à l'horizon 2020 et 71% à l'horizon 2050 ;
- réduire les émissions de gaz à effet de serre par rapport à 1990 d'environ 34% en 2020 et 64% en 2050 ;

- réduire les émissions de polluants atmosphériques entre 2007 et 2020 de 44% pour les oxydes d'azote (NOx), de 24% pour les particules (PM2.5), de 75% pour le benzène, de 31% pour les composés organiques volatils ;
- définir une stratégie d'adaptation aux effets attendus du changement climatique.

#### LES OBJECTIFS DU SRCAE DE LA REGION LANGUEDOC-ROUSSILLON A L'HORIZON 2020

Préserver la ressource en eau	Réduire les consommations d'eau potable d'au moins 5 à 10% Atteindre taux de perte maximal dans les réseaux AEP de 5 à 10% en zone urbaine dense et de 30 % en zone rurale
Préserver les terres agricoles	Diviser par 2 la perte de surfaces agricoles.
Réduire les besoins en déplacements et développer les modes « propres »	Augmenter de 30% le nombre de déplacements en transports en commun. Assurer une couverture de 100% du territoire par le Haut-Débit Augmenter l'usage des modes doux de 1% par an pour qu'ils atteignent: - 90% des trajets de 0,5 à 1 km ; - 33% des trajets de 1 à 3 km ; - 5% des trajets de 3 à 5 km. Atteindre un taux de remplissage moyen de 1,23 personne par véhicule,
Améliorer les performances énergétiques des logements	Rénover 125 000 logements construits avant 1975 un niveau BBC-Effinergie S'assurer qu'au moins 55% des bâtiments construits après 2005 soient conformes à la RT2012
Développer les énergies renouvelables	Eolien : 6 250 GWh/an Hydroélectricité : 3 107 GWh/an Photovoltaïque : 2 200 GWh/an Valorisation de la biomasse : 5 145 GWh/an (chaleur) et 413 GWh/an (électricité) Solaire thermique 100 GWh/an en individuel et 64 GWh/an en collectif Géothermie : 30 GWh/an

Source: DREAL LR

## 7.5.2 PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENERGIE-CLIMAT DANS LE PROJET URBAIN

### 7.5.2.1 Les déplacements doux

Dans le cadre de l'OAP située dans la continuité du lotissement des Garrigasses, en façade de la RD 982 pour sa partie commerciale, des aménagements routiers sont à la fois prévus pour :

- sécuriser l'accès à cette zone depuis la RD (élargissement de la voie et réalisation d'un tourne-à-gauche) ;
- développer un circuit doux sécurisé permettant de relier les futurs commerces de cette zone aux bourgs de Garrigues et de Sainte-Eulalie (cf. ER n°3 correspondant à la réalisation d'une voie communale douce d'une emprise de 10 mètres environ entre la RD 982 à la RD 120).

Dans ce cadre, le présent projet urbain entend faciliter les déplacements doux internes vers les commerces, services et équipements de proximité, comme entre les différents noyaux urbains, par la sécurisation de la traversée de la RD 982 et la création d'un circuit de déplacement doux complet. Ce faisant, il entend donc réduire la dépendance vis-à-vis des déplacements motorisés pour ce qui est de satisfaire à ses immédiats besoins de proximité.



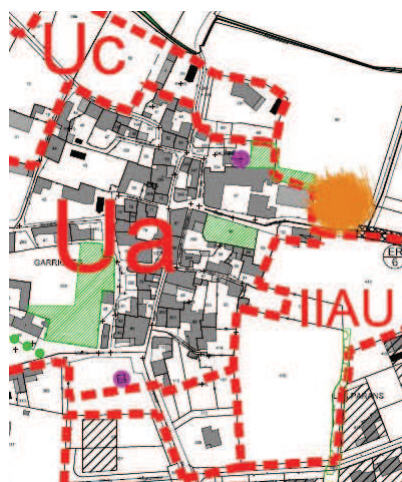
Enfin, on notera également que dans le but de ne pas fragmenter les continuités piétonnes en zones Uc, A et N, le règlement de ces zones interdit les garages et aires de stationnement avec accès multiples sur la voie publique.

### 7.5.2.2 Le stationnement

Dans les espaces les plus contraints, zone Ua correspondant aux centres historiques, les obligations de création de nouvelles aires de stationnement sont abaissées à une par nouveaux logements. Ces aires seront créés hors des espaces publics et pourront, le cas échéant, être établies jusqu'à 200 mètres du ou des nouveaux logements.

De manière générale, le règlement du présent PLU entend limiter l'emprise de la voiture au sein des espaces publics. Pour cela, il s'assure d'une part que les besoins minimum seront satisfaits par les aménageurs au sein des espaces privés, d'autre part, il limite ses besoins en nombre. Il ne sera pas ainsi obligatoire de créer du stationnement dans le cadre d'aménagements dans les volumes existants et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Concernant les zones Uc de plus faible densité, toujours dans une même logique, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles sera également assuré en dehors des voies publiques, mais également privées. En sus, les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Ces dispositions s'appliquent également dans les zones A et N.



Parallèlement, pour ce qui est du stationnement public, celui-ci est reporté en périphérie immédiate des bourgs avec l'extension du parking du cimetière à Sainte-Eulalie (cf. ER n°2 pour environ 2000m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>) et la création très récente d'un nouvel emplacement d'environ 2 000 m<sup>2</sup> situé à l'entrée Est de Garrigues, au Nord des Parrans (cf. cartographie ci-contre).

### 7.5.2.3 Le développement des énergies renouvelables (EnR)

En matière de développement des EnR, le PLU ne dispose pas d'outil juridique particulier. Il vise toutefois à trouver le bon équilibre entre la préservation des

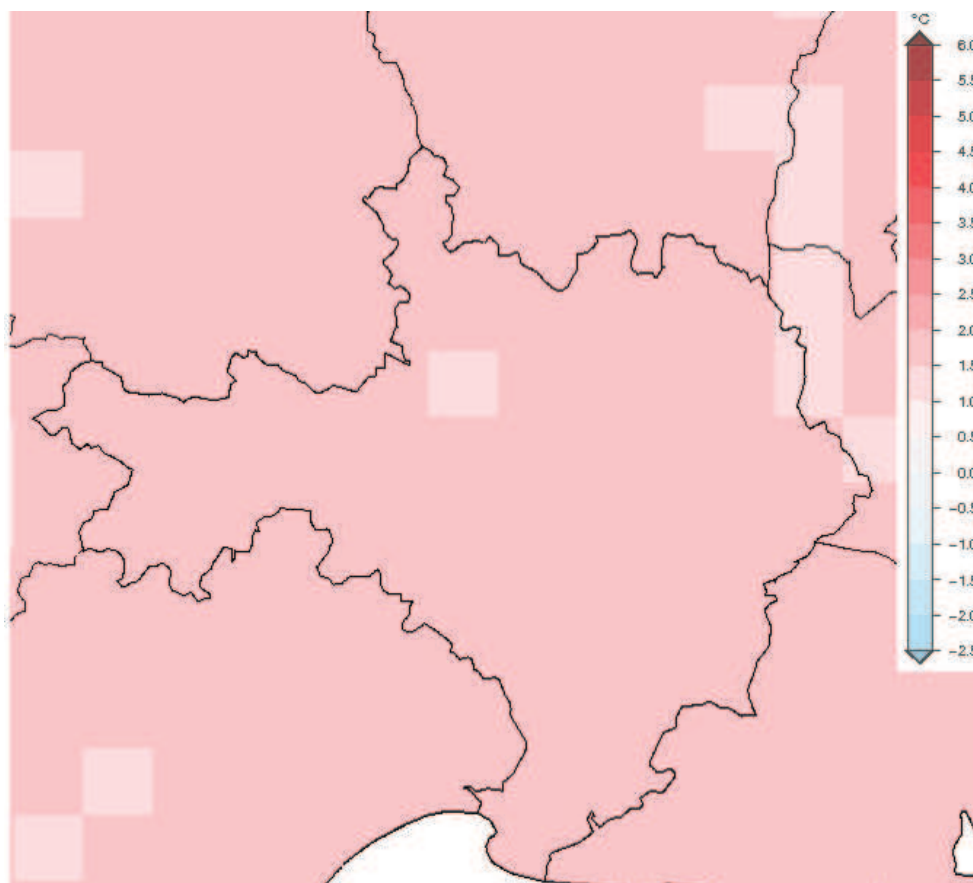
caractéristiques de l'architecture locale, la limitation des possibles nuisances et l'installation effective de dispositifs autonomes de production d'énergie, notamment solaire.

Dans ce cadre et pour la zone Ua, les panneaux solaires ne seront autorisés qu'intégrés en toitures ou surimposés de 20 cm maximum par rapport à la toiture. Dans les autres zones, ceux-ci seront intégrés à la construction (dans la pente de toiture ou en façade) ou aux aménagements extérieurs (murs de soutènement, terrasses). Afin de sécurité routière à proximité des axes de déplacement, également de préservation des paysages, les effets de brillance devront être limités dans les zones A et N.

#### 7.5.2.4 Adaptation aux incidences prévisibles du changement climatique

Sans politique climatique volontariste, une augmentation de l'ordre de 1.5 à 2°C des températures moyennes estivales est notamment anticipée par les modèles climatiques à un horizon proche (2021-2050).

**ANOMALIE DE TEMPERATURE MOYENNE QUOTIDIENNE : ECART ENTRE LA PERIODE CONSIDEREE ET LA PERIODE DE REFERENCE (1976-2005)**



Source : DRIAS, Météo France

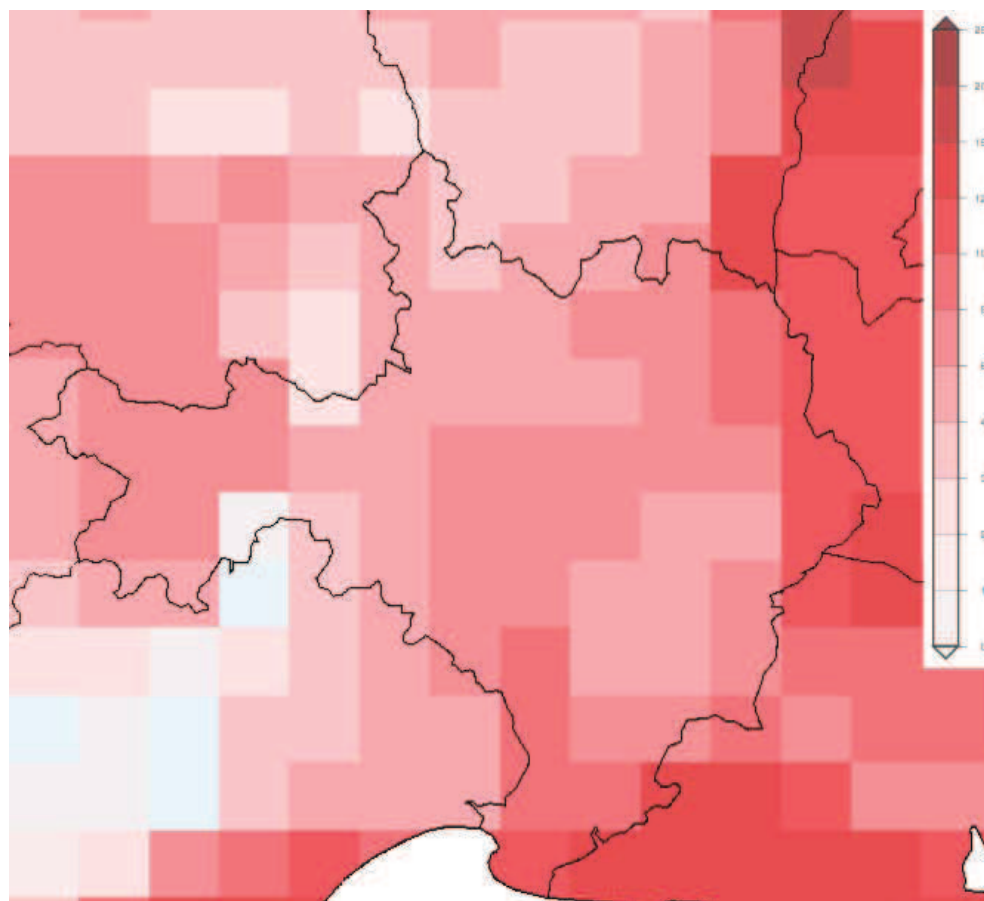
Outre une hausse des températures estivales, les incidences aujourd'hui prévisibles du réchauffement climatique impliqueront possiblement :

- un risque inondation accru, par la multiplication d'évènements climatiques extrêmes, et pour le Gard, une possible hausse aujourd'hui anticipée des précipitations estivales ;
- un risque feu de forêt sensiblement accentué pour l'ensemble des modèles, à un horizon court et moyen (cf. page suivante).

La problématique revient donc à préserver une végétation et des boisements qui sont à la fois des zones de fraîcheurs, des puits à carbone et des zones tampon notamment vis-à-vis des ruissellements, dans un contexte où les espaces boisés seront soumis à un risque feu de forêt accru, comme à des stress hydriques possiblement croissant en période de développement végétatif.

Les évolutions de l'indice feu météorologique<sup>12</sup> (IFM) pour le Gard, à un horizon moyen (2051-2070) et dans l'optique d'un scénario d'évolution intermédiaire (A1B) des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) sont représentées par la cartographie ci-dessous.

**IFM : ECART ENTRE LA PERIODE CONSIDEREE ET LA PERIODE DE REFERENCE (1989-2008)**



Source : Météo-France/IFM2009 - France CNRM : modèle Arpege-V4.6 étiré de Météo-France

<sup>12</sup> L'IFM permet d'estimer le danger météorologique de feux de forêts en tenant compte de la probabilité de son éclosion et de son potentiel de propagation.



Concernant les incidences aujourd'hui attendues, le présent projet urbain préserve l'avenir. En effet, vis-à-vis de la hausse des températures et la recrudescence possible des épisodes caniculaires, le maintien des ripisylves et des jardins des noyaux villageois, éléments inscrits au document du règlement au titre de l'article L.151-19 du CU, permettra notamment de :

- maintenir les trames vertes et bleues du territoire dans leurs fonctionnalités ;
- limiter les effets d'ilot de chaleur urbain dans les bourgs, sachant que les jardins des noyaux villageois doivent être maintenus en pleine terre et qu'aucune construction en sous-sol ne sera autorisée ;
- préserver la ressource en eau dans la mesure où les essences locales adaptées au climat méditerranéen seront privilégiées dans l'ensemble des aménagements (cf. annexe 2 du règlement présentant la liste des essences locales qu'il est conseillé de privilégier dans la composition des espaces verts et des plantations) et que la collecte des eaux de pluie est recommandée.

De plus, l'urbanisation étant ici limitée aux noyaux existant, le présent projet urbain préserve ainsi l'ensemble des espaces agro-naturels du territoire, dans leur intégrité et leurs fonctions. Dans le même temps, la mise en place du SDA permettra de limiter la charge polluante rejetée dans les milieux naturels au titre de l'assainissement. Dans un contexte de variation possible des étiages, ceci permettra de limiter la concentration des polluants dans les périodes les plus sèches, et de préserver ainsi les milieux aquatiques du territoire.

-

## **8. ÉVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN**