

Commune GARRIGUES Ste EULALIE – Gard

Plan Local d'Urbanisme

P A D D

	Prescription	Arrêté	Approbation
Elaboration P.O.S.	15/12/1983		22/09/1988
1 ère modification			21/02/1991
2 ème modification			20/04/1995
1 ère révision du P.O.S	28/07/1999	10/08/00	01/03/2001
1ère modification du P.O.S	17/09/2002	25/11/2003	06/04/2004
2ème modification du P.O.S	08/02/2005	26/04/2005	13/09/2005
3ème modification du P.O.S	14/03/2007	24/05/2007	30/08/2007
Elaboration du P.L.U.	26/11/2008	02/11/2016	26/09/2017

1. CONTEXTE INITIAL	3
2. ORIENTATIONS GENERALES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT	5
2.1 PRINCIPES GENERAUX ET CONTRAINTES LEGALES A LA BASE DU DOCUMENT	5
2.2. DES ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT RESPECTUEUSES DE GARRIGUES SAINTE EULALIE	7
2.2.1. ORIENTATIONS CONCERNANT L'HABITAT	7
2.2.2 ORIENTATIONS CONCERNANT LES DEPLACEMENTS ET LES TRANSPORTS	11
2.2.3. ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES	12
2.2.4. ORIENTATIONS CONCERNANT L'AMENAGEMENT DE L'ENTREE OUEST DU VILLAGE	12
2.2.5. ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE LOISIRS	12
2.2.6. ORIENTATIONS CONCERNANT LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PAYSAGE ET DES ESPACES NATURELS	13
2.2.7. OBJECTIFS DE MODERATION DES ESPACES AGRICOLES ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	13
2.3. LES OBJECTIFS CHIFFRES	15

1. CONTEXTE INITIAL

Le diagnostic territorial et patrimonial du territoire a permis de dégager les caractéristiques principales de la commune :

- Selon l'atlas paysager du Languedoc-Roussillon, la commune de Garrigues Sainte Eulalie appartient à l'unité paysagère de la plaine du Gardon autour de Saint-Chartes et de Saint-Geniès-de-Malgoires. Elle est visible de part et d'autre de la vallée, proposant des vues larges et lointaines. Il convient par conséquent que son développement se fasse dans le respect de ce paysage ouvert où dominant la polyculture et la vigne.

Le riche lien physique entre Garrigues, Sainte Eulalie et la plaine agricole de Saint Chartes permet selon la charte paysagère de l'Uzège Pont du Gard d'inclure la commune dans la typologie « villages de plaine ». Il est ainsi fondamental de contenir les zones d'urbanisation de façon à ce qu'elles ne viennent pas masquer les éléments les plus emblématiques du paysage de la plaine, ni venir « miter » l'espace agricole.

- Principalement composé des divers stades de développement de la futaie de chêne vert, le couvert forestier s'étend essentiellement sur la partie Nord du territoire ainsi que sur un secteur situé dans la continuité Ouest de Garrigues Sainte-Eulalie. Il occupe une surface totale d'environ 120 ha.

Les principaux objectifs concourant à une bonne gestion environnementale de la commune de Garrigues Sainte-Eulalie concernent:

- la préservation de la qualité des eaux de surfaces et souterraines et des habitats aquatiques ;
- la protection des berges vis-à-vis de l'érosion;
- la préservation de la structure de la trame végétale qui se développe sur un axe Nord-Sud, notamment de la continuité et la connectivité des différents boisements ;
- le maintien de la diversité interspécifique des différents groupements végétaux de la commune (stades de dégradation de la futaie de chêne vert sur les reliefs, forêt mélangée des boisements isolés de plaine, haies agricoles arbustive et/ou arborée, etc.).

La stratégie de développement urbain définie dans le cadre de l'élaboration du PLU devra donc veiller, pour ce qui est du respect de l'environnement agreste et naturel de la commune, à ne pas fracturer les différentes liaisons écologiques qui opèrent sur l'axe Nord-Sud, tout comme à préserver l'ensemble des espaces et structures garants des grands équilibres naturels : maintien du maillage des espaces agricoles par les haies bocagères, confortement des boisements de relief comme de plaine (linéaires bordant le réseau viaire notamment) et préservation des milieux et des corridors aquatiques.

- L'agriculture est l'activité principale de la Commune. Sur les 1000 ha que couvre le territoire communal, l'activité agricole, en occupait encore 84,8 % en 2000. L'activité, principalement dédiée à la viticulture sur les coteaux, se mélange avec les grandes cultures dans la plaine Sud. Il conviendra donc de contenir l'extension de l'urbanisation afin de maintenir la valeur agronomique de terres porteuses d'emplois et de ressources de proximité pour le territoire.

Pour ce qui est de l'identité du village, les liens physiques au paysage agricole (perspectives, orientations du parcellaire) sont de première importance.

- L'ensemble urbain se situe au cœur du territoire, le long de la RD 982, l'artificialisation des sols comptant au total pour près de 71 ha. Le cadre bâti communal est divisé en 2 pôles : Garrigues au Nord de la RD 982 et Sainte Eulalie au Sud. Les bourgs originels présentent une typologie urbaine dense et une belle qualité architecturale. L'urbanisation récente s'est faite au coup par coup avec pour résultat un tissu urbain peu dense. Il est donc nécessaire à ce jour de veiller à :

- organiser la croissance en termes de forme urbaine et de programmation d'espaces ;
- diversifier l'offre de logement afin de s'adapter aux nouveaux besoins des populations ;
- limiter l'étalement urbain pour préserver les paysages, les espaces agricoles et naturels;
- de même, préserver la structure et l'identité architecturales.

- Parallèlement, il convient de souligner que la situation de Garrigues Sainte Eulalie, commune située dans le triangle formé par les villes d'Alès (30km), Uzès (10km) et Nîmes (22km), génère des demandes croissantes en logements et à terme, en équipements publics, services et commerces de proximité.

2. ORIENTATIONS GENERALES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

2.1 PRINCIPES GENERAUX ET CONTRAINTES LEGALES A LA BASE DU DOCUMENT

Prise en compte des dispositions légales

Les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

d) Les besoins en matière de mobilité.

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Prise en compte des documents de portée supracommunale

La commune est couverte par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'Uzège Pont du Gard approuvé le 15 février 2008. Celui-ci étant actuellement en révision, le PLU communal devra à terme être compatible à ce nouveau SCoT. Par conséquent, il ne devra pas être contraire à ses principes fondamentaux et aux orientations qui seront précisées à travers le document d'orientations générales (DOG). Au contraire, le plan local d'urbanisme devra contribuer à leur

réalisation. A ce jour, les orientations issues du DOG approuvé en février 2008 continuent de s'appliquer, notamment dans les domaines suivants :

- circonscrire la croissance de la population aux enveloppes urbaines existantes et limiter celle-ci à 2,2 % par an, ce qui correspond à l'accueil d'environ 17 nouveaux habitants par an sur la base du recensement 2012. Cet objectif démographique de 2,2 % est porté à l'échelle du SCoT approuvé en 2008. Pour mémoire, la croissance démographique annuelle entre 2008 et 2013 était de 1% sur la commune ;
- en complément du potentiel de développement constitué par l'optimisation des espaces urbanisés, les extensions urbaines destinées principalement à l'habitat n'excéderont pas 15 % de la partie physiquement urbanisée de la commune à la date d'approbation du SCoT. En sus, 1/6ème du développement urbain sera à minima localisé dans les friches urbaines, les îlots insalubres et les logements vacants;
- tendre vers les 15 à 20 % de logements locatifs aidés ou accession à la propriété. Il est par ailleurs précisé que pour les communes dont le développement urbain s'appuie pour moitié sur un habitat individuel diffus, il conviendra de programmer la réalisation de logements sociaux au travers de petites opérations;
- les zones d'activités d'intérêt intercommunal seront de 20 ha maximum chacune; les zones d'activités locales seront de taille modeste, à savoir de 3 ha maximum chacune.

Ces différents éléments seront précisés à l'échelle de la commune au fur et à mesure de la réalisation du SCoT. Aussi, compte tenu des obligations de compatibilité et de la concomitance entre les procédures d'élaboration du PLU communal et de révision du SCoT de l'Uzège Pont du Gard, la commune intégrera par anticipation l'ensemble des données issues des différentes études portées par le SCoT, notamment pour ce qui est d'affiner son potentiel urbanisable.

2.2. DES ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT RESPECTUEUSES DE GARRIGUES SAINTE EULALIE

Le diagnostic territorial a permis de mettre en évidence les particularités de Garrigues Sainte Eulalie.

Situé à proximité du grand pôle urbain de Nîmes, il subit une forte pression foncière due à sa situation géographique d'une part, la qualité de son cadre de vie d'autre part. Il conviendra donc de répondre à la pression foncière par une urbanisation structurée, tenant compte des atouts et contraintes du territoire.

En 2016 la commune compte 784 habitants. L'objectif de la municipalité, tenant compte de la pression foncière, des réseaux, de la préservation des espaces naturels, etc., est d'atteindre les 937 habitants à l'échelle du PLU, soit à accueillir 15 nouveaux habitants par an sur une période de 10 ans. Dans l'hypothèse où la taille moyenne des ménages resterait stable sur la commune (2,5 en 2012), cet objectif de croissance impliquerait donc la création de 6 nouvelles résidences principales par an. Cela correspond à un accroissement annuel de 1,8%/an

A partir du diagnostic qui identifie les besoins et enjeux de la commune un projet d'ensemble est mis en place dans une logique de développement durable ayant sept objectifs principaux.

2.2.1. ORIENTATIONS CONCERNANT L'HABITAT

Assurer un développement de l'habitat en fonction des réseaux et des équipements disponibles ou à portée.

Tout en satisfaisant au mieux la demande, la municipalité souhaite maîtriser et organiser le développement urbain de la commune.

L'objectif initial est de favoriser :

- la densification de l'espace urbain (urbanisation des dents creuses et autres délaissés) ;
- le réusage du cadre bâti existant (rénovation/réhabilitation du bâti dégradé, réduction de la vacance, etc.) ;
- l'exonération de la taxe foncière pour les logements rénovés et la réhabilitation des logements vacants.

A ce jour, le recensement des dents creuses et des zones urbanisables fait apparaître une surface directement constructible de 3,4ha, localisée principalement sur Garrigues, ce qui correspond à environ 4,65 % de l'enveloppe déjà urbanisée (66 ha).

La carte ci-contre présente les espaces urbanisés en mauve et les dents creuses en vert, les espaces qui jusque-là étaient identifiés comme à urbaniser en orange et les espaces à urbaniser dont l'urbanisation est en cours avec des prescriptions particulières est en bleu.

Cette surface doit être pondérée pour des raisons de rétention foncière d'une part, mais également de l'accessibilité limitée de certaines parcelles et de possibilités de viabilisation contraintes (topographies, zones inondable, raccordement aux réseaux, etc.). La municipalité souhaite que les dents creuses situées dans la partie sud du quartier des Garrigasses, représentant près d'1 ha soient urbanisées sous forme d'opération d'ensemble, avec dans la programmation une partie réservée à l'implantation de commerces et services.

Concernant le reste des dents creuses, 3 sur Sainte Eulalie, qui représentent 5500m².

Aux Garrigasses près de 4000m², au sud des Garriguettes 3400m², au Nord du village de Garrigues une parcelle de près de 2000m² plantée de quelques arbres intéressants à conserver du moins en partie, dans Garrigues 2 parcelles représentant 3500m²+ une parcelle de 5000m² plantée d'oliviers.

La municipalité souhaite conserver en zone d'urbanisation future « fermée » AU1 la poche de réserve foncière située à l'entrée Est du village, au Sud de la route départementale. Également raccordée à l'assainissement collectif, des prescriptions urbaines et architecturales précises seront établies au droit de cette zone afin de créer une entrée de ville de qualité. Dans ce secteur la municipalité souhaite faciliter une mixité de l'habitat ainsi que la possibilité d'implantation de petits commerces et artisanat compatible avec l'habitat.

La zone des Parrans, située à l'Est du village de Garrigues sera classée en zone d'urbanisation future « fermée » AU1, avec l'obligation de réaliser une opération d'ensemble portant sur une superficie minimum. L'aménagement de cette zone devra être réalisé en cohérence avec le lotissement en cours de réalisation dans ce même secteur, au-dessus de la route départementale (maintien et prolongation des circulations douces, etc.).

Une zone non aedificandi sera mise en place au Sud et à l'Est du Temple afin de permettre son accès aux équipes d'entretien.

En accord avec les dispositions légales récentes et afin de répondre aux nouveaux besoins des populations, la municipalité souhaite diversifier l'offre de logement de la commune dans le sens :

- d'une plus grande mixité sociale, notamment en tant que facteur de développement de dynamiques économiques nouvelles ; accueillant de petits artisans, etc.
- d'une installation durable des populations nouvelles, notamment les plus jeunes, afin d'assurer le renouvellement des générations et par conséquent, de se garantir d'un taux d'occupation des logements satisfaisant, à moyen et long terme ;
- de la construction de petits collectifs et d'habitats individuels pour répondre aux attentes locales et départementales en matière de logement.

Ces trois aspects seront pris en compte dans les prescriptions d'aménagement des secteurs précédemment cités.

Enfin, il existe dans la zone urbanisée plusieurs parcs ou espaces verts privés que la commune souhaite conserver et préserver afin d'accompagner la densification du centre bourg. Ces ilots de fraîcheurs permettront d'aérer l'espace urbain et d'atténuer quelque peu l'effet des fortes températures estivales dans un contexte climatique incertain.

La zone du Maroussel située au Nord du village de Garrigues est identifiée au PLU comme une réserve urbaine pour l'avenir : à proximité immédiate du village elle est facilement raccordable aux réseaux. Elle sera classée en zone agricole au PLU.

Projet de nouvelle station d'épuration

Les projets communaux précités sont aujourd'hui contraints par les capacités de l'actuelle station d'épuration. Le nouveau schéma général d'assainissement est terminé, il a été approuvé par le SIVOM, ses conclusions concernant la station d'épuration sont les suivantes :

Implantée au sud des villages à proximité de la voie ferrée désaffectée, la Station d'Épuration (STEP) communale épure les effluents d'assainissement de manière biologique, selon un procédé de lit bactérien. Les ouvrages admettent une capacité nominale « constructeur » de 500 EH.

La STEP a été mise en service en 1991. Elle est exploitée par le SIVOM de la Région de Collorgues, en régie publique. L'état général des ouvrages est satisfaisant, mais vieillissant.

Suite à l'analyse des données, il apparaît clairement que la station d'épuration de Garrigues Sainte Eulalie est sous-dimensionnée face aux effluents collectés par les réseaux, tant en termes de charges hydrauliques que de charges polluantes. Ce constat s'explique par plusieurs points :

□ La population raccordée aux réseaux de collecte est estimée à 470 habitants environ. Elle est largement supérieure à la capacité de traitement des ouvrages, estimée à 400 EH environ.

□ La vulnérabilité des réseaux d'assainissement aux intrusions d'eaux claires parasites (permanentes et météorologiques) engendre des volumes à traiter largement supérieurs à ceux qui pourraient être attendus. Le débit moyen de temps sec mesuré en période de nappe moyenne (janvier-mars 2015) s'élève à 90 m³/j, dont plus de 50% d'eaux claires parasites permanentes. Les débits peuvent atteindre plus de 500 m³/j en période pluvieuse.

Au regard de ce constat, la station d'épuration actuelle apparaît clairement obsolète vis-à-vis des charges polluantes à traiter, même en période hivernale. De plus, les ouvrages et les équipements présentent des signes de vétusté notoires et un état fortement délabré. Ces deux points orientent la réflexion vers la construction d'une nouvelle station.

Au regard de l'extension et de la densification de l'urbanisation que souhaite la municipalité, la construction d'une nouvelle station d'épuration s'avère à terme indispensable. Celle-ci sera par ailleurs implantée en zone non inondable. La nouvelle station pourra être en fonction d'ici quelques années.

Dans l'attente, l'urbanisation des dents creuses déjà incluses dans le POS pourra toutefois s'opérer. En revanche, la réalisation de zones à urbaniser sous forme d'opération d'ensemble sera conditionnée par la mise en service de la nouvelle STEP.

2.2.2 ORIENTATIONS CONCERNANT LES DEPLACEMENTS ET LES TRANSPORTS

Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable, l'équilibre entre les besoins en matière de mobilité.

Aussi, des emplacements réservés seront mis en place pour créer des parkings, élargir des voies, créer des circulations douces, notamment dans le but de relier Garrigues à Sainte-Eulalie et d'améliorer les liaisons inter-quartier pour les différents modes actifs et ainsi faciliter l'accès aux commerces, aux services et aux équipements par les modes doux.

Entre Garrigues et Sainte Eulalie un projet de liaison douce est affiché, il sera par la suite accompagné d'une voie routière qui permettra de remplacer l'actuelle sortie depuis Sainte Eulalie sur la RD à l'Ouest du village.

Dans la plaine agricole l'ancienne voie ferrée est bien identifiée et utilisée par les agriculteurs. L'emprise viaire sera conservée et pourra être accompagnée d'une circulation douce en conservant cet usage agricole indispensable.

Concernant l'incitation à la réduction des émissions de gaz à effet de serre liés aux déplacements, la commune de Garrigues Sainte Eulalie a déposé une demande pour que soit installées deux bornes pour le branchement de véhicules électriques.

Un parking pour le covoiturage a été aménagé à l'entrée Est du village le long de la RD.

Par ailleurs, l'objectif de la municipalité visant à densifier prioritairement les pôles urbains existants permettra de limiter les besoins en déplacement motorisés au sein du territoire communal.

L'offre en transport collectif reste quant à elle limitée de par la nature même du territoire. Toutefois, la proximité d'Uzès et la présence d'une route départementale structurante permettent à la commune de disposer sur son territoire d'une ligne de car régulière (A11 Uzès-Brignon du réseau départemental Edgard) et de la ligne de transport scolaire 819. En sus, le développement d'un réseau de transports en commun est actuellement à l'étude par la communauté de Communes du Pays d'Uzès.

Concernant le stationnement, un emplacement réservé sera notamment créé afin d'aménager un parking pour le cimetière. En outre, un terrain a été acquis par la mairie au Nord du village afin de réaliser un parking susceptible de desservir le centre bourg de Garrigues. Dans la même optique, deux emplacements réservés seront prévus dans le cœur de Ste Eulalie afin de pouvoir réaliser quelques places de stationnement.

Afin de satisfaire aux besoins de stationnement, le règlement du PLU veillera à exiger un nombre de places de stationnement par logement qui soit en adéquation avec les besoins actuels du territoire.

2.2.3. ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

D'après les statistiques de la Région, la commune de Garrigue Saint Eulalie bénéficie à ce jour d'un taux de couverture par le haut-débit supérieur à 80 %.

Afin d'améliorer sa connectivité et de réduire ainsi certains besoins en déplacement, la commune se rapprochera du Département sur ce sujet, ce dernier étant partenaire pour son territoire du projet régional « Vitesse rapidité connexion » en Languedoc-Roussillon, un projet dont l'objectif vise à réduire la fracture numérique par une couverture haut débit optimale de l'ensemble du département.

2.2.4. ORIENTATIONS CONCERNANT L'AMENAGEMENT DE L'ENTREE OUEST DU VILLAGE

La commune souhaite réaliser l'aménagement de l'entrée Ouest du village. Situé le long de la RD982 au niveau du quartier des Garrigasses cet aménagement permettra :

- de réduire la vitesse des automobilistes,
- de créer une sortie sécurisée pour Garrigues : l'actuelle sortie depuis les Tennis pourra être reportée sur cet aménagement.
- De plus lors d'épisodes pluvieux importants l'accès au quartier des Garrigasses est difficile, cet aménagement permettra de mieux gérer le pluvial.
- De permettre une meilleure circulation entre les Garrigasses et le reste de Garrigues par la création de circulations douces qui ne passeront pas par la RD.
- de créer un accès sécurisé pour le quartier des Garrigasses.
- de relier Garrigues à Sainte Eulalie par une voie de circulation douce
- inciter les flux de circulation des véhicules venant de Ste Eulalie à utiliser cet aménagement sécurisé.

Cet aménagement, avec la chicane réalisée côté Est seront accompagnées à terme d'un aménagement de la RD dans la portion située jusqu'à l'entrée Est aujourd'hui en cours d'achèvement. Ils définiront clairement les entrées du village.

2.2.5. ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE LOISIRS

A proximité de la salle polyvalente, la municipalité envisage la création d'un pôle regroupant les équipements publics de la commune, notamment l'extension du foyer. Ce secteur constitué de terrains non bâtis est favorable, situé dans le village de Garrigues à proximité de la mairie et de l'école et prochainement très accessible aux piétons par les futures liaisons douces.

La commune est d'ores et déjà propriétaire de terrains situés dans la continuité de la salle polyvalente. L'emplacement réservé sera donc maintenu sur les terrains n'appartenant pas à la commune.

En outre, la municipalité souhaiterait identifier un secteur destiné à l'implantation d'activités (secteur de moins de 3ha) à moyen terme, à l'entrée Ouest du village au niveau des anciens poulaillers.

2.2.6. ORIENTATIONS CONCERNANT LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PAYSAGE ET DES ESPACES NATURELS

La partie Nord : les collines au Nord, couvertes d'une végétation de type garrigues ou de vergers d'oliviers sera préservée tant en sa qualité esthétique qu'en tant que réserve de bio-diversité.

La plaine d'agricole au sud : paysage homogène mettant en valeur les vues lointaines, à peine vallonné et aucun bâti qui ne vient troubler ce paysage façonné par l'agriculture ; préserver de toute construction le caractère agricole de la plaine et ses caractéristiques en prenant en compte la trame paysagère.

Dans le centre ancien les parcs abritant de beaux sujets végétaux seront préservées.

La conservation des espaces naturels a pour objectifs de préserver la faune et la flore, de limiter les impacts des actions anthropiques et de réduire le risque d'inondation pluviale. Cette zone sera préservée de toute urbanisation.

2.2.7. OBJECTIFS DE MODERATION DES ESPACES AGRICOLES ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Conformément aux dispositions législatives récentes, le projet urbain entend pérenniser l'activité agricole, maintenir les trames agraires et valoriser les richesses naturelles et paysagères qui constituent le cadre de vie des habitants.

De plus la municipalité souhaite délimiter des zones à l'intérieur desquelles toute nouvelle construction sera interdite, afin de préserver d'une part les abords des villages, mais également la qualité paysagère des terres agricoles.

Il convient donc de :

- rester vigilant en ce qui concerne le développement urbain autour de Sainte Eulalie et de maintenir ouverts les espaces en culture ;
- disposer les zones à urbaniser en extension de la configuration villageoise en imposant des limites claires avec le milieu agricole ;
- tenir compte dans l'urbanisation des contraintes liées à la préservation des terres agricoles, à la continuité des espaces naturels, comme aux différents risques grevant le territoire communal (inondation, feux de forêt, circulation routière, etc.) ;
- limiter les extensions bâties en zone agricole aux seuls besoins de l'agriculture et y imposer des règles de construction visant à maintenir la qualité des paysages ;
- maintenir des espaces naturels tampon autour des cours d'eau qui se développent entre Garrigues et Sainte Eulalie.

Depuis 2008 aucune construction n'a été réalisée en zone Agricole.

Préserver le caractère des villages et favoriser un développement urbain prenant en compte l'environnement

La municipalité souhaite conserver le caractère de ses villages. A ce titre elle envisage, dans la rédaction du règlement de son PLU, de proposer des prescriptions architecturales faisant référence au CRAPE établi par le CAUE, tout en permettant le développement des énergies renouvelables et

en réglementant notamment les ouvrages annexes de type climatiseurs, cheminées, boîtiers de raccordement, citernes, aérations etc.

Par ailleurs la municipalité souhaite également favoriser le maintien et l'entretien du petit patrimoine communal ainsi que des sources. A cet effet ceux-ci sont- repérés et identifiés dans le PLU.

2.3. LES OBJECTIFS CHIFFRES

La commune fait partie du SCoT de l'Uzège Pont du Gard qui est aujourd'hui en cours de révision.

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

Depuis 2004, 84 permis de construire ont été délivrés sur une surface totale de 17ha, soit environ 5 logements par ha.

Par ailleurs entre 2006 et 2015 la population est passée de 690 à 784 habitants ce qui représente un taux d'accroissement annuel moyen de 1,43.

L'objectif communal est un taux d'accroissement annuel moyen de 1,8 ce qui compte tenu de la pression foncière que connaît la commune est plus réaliste. A 10 ans cela représente une augmentation de la population de 153 personnes. En comptant 2.5 habitants par logement, on estime à 61 logements supplémentaires nécessaires sur la période.

Pour ce qui concerne l'urbanisation des dents creuses,

Localisation	Surface	Voirie/Rétention	Surface disponible	Nb de logements pouvant être implanté	Raisons de la rétention
Sainte Eulalie	5500m ²	1 650 m ²	3850 m ²	6	Voirie+ rétention
Garrigasses	4000m ²	1200 m ²	2800 m ²	3	Voirie+ rétention
Garriguettes	3400m ²	1000 m ²	2400 m ²	3	Voirie+ rétention
N village Garrigues	2000m ²	600 m ²	1400 m ²	2	Voirie+ rétention
Garrigues A	3500m ²	1100 m ²	2400 m ²	4	Voirie+ rétention
Garrigues B	5000m ²	2500 m ²	2500 m ²	4	Voirie+ rétention+ verger existant
OAP Garrigasses	10000m ²	3000 m ²	7000 m ²	10	Voirie+ rétention
TOTAL	33400m ²	11050m ²	22350m ²	32	

Au total dans les dents creuses : 32 logements

Le PADD prévoit l'ouverture à l'urbanisation du secteur des Garriguettes pouvant accueillir 18 logements et dans un second temps la zone des Parrans qui pourrait accueillir une dizaine de logements. Ces 2 secteurs seront fermés à l'urbanisation au moins jusqu'à la réalisation de la nouvelle station d'épuration.

Au total sur la totalité du PLU 60 logements, 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.

Application de la règle des 15% imposée par le SCoT :

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 pas s'appliquer ici : la commune compte peu de logements vacants (12), pas de logements insalubres et aucune friche urbaine.

	Ha
Superficie urbanisée en 2008	62
Calcul des 15%	9.3
Superficie consommée entre 2008/2015	4
Capacité d'urbanisation autorisée par le SCoT	5.3

	Ha
Capacité d'urbanisation des zones urbaines (Dents creuses)	2.2
Capacité d'urbanisation autorisée par le SCoT	5.3
Excédent sur les 15%	3.1
Capacité des zones à urbaniser (Parrans 1.5ha Garriguettes 1.3ha)	2.8

Il reste un solde positif de 0.3ha sur les 15% de surface urbanisée en 2008

GARRIGUES SAINTE EULALIE

PADD
AVRIL 2016

