



Commune de
Méjannes-lès-Alès

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

Approbation

Prescription	Arrêt	Publication	Approbation
25-03-2010 18-02-2016	08-03-2023	18-09-2023	23-04-2024

2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)

débatu le 7 mars 2018 et 5 juillet 2022

SOMMAIRE

I. PRÉAMBULE	1
II. PARTI GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT	2
III. LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD	3
II.1. EQUILIBRE ENTRE DÉVELOPPEMENT ET PRÉSERVATION	4
● 01. LES GRANDES ORIENTATIONS DU P.A.D.D.	5
II.2. AXE 1 // CONFORTER LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNE	6
II.2.1. REQUALIFIER LA ZONE D'ACTIVITÉS EXISTANTE POUR AMÉLIORER SON INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET URBAINE	6
II.2.2. DÉVELOPPER LA ZONE D'ACTIVITÉS POUR RÉPONDRE AUX ATTENTES DES ENTREPRISES, EN PROLONGEANT LES PRINCIPES QUALITATIFS PROPOSÉS PAR LA ZONE D'ACTIVITÉS EXISTANTE	6
II.2.3. ENCOURAGER LES ACTIVITÉS ET SERVICES DE PROXIMITÉ DANS LE VILLAGE	7
II.2.4. DÉVELOPPER LES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES	7
II.2.5. SOUTENIR L'ACTIVITÉ AGRICOLE	7
● 02. AXE 1 // CONFORTER LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNE	8
II.3. AXE 2 // ORGANISER UN URBANISME DE QUALITÉ	9
II.3.1. APPORTER DES ÉQUIPEMENTS À LA HAUTEUR DES ATTENTES DES HABITANTS	9
II.3.2. METTRE EN ADÉQUATION LE PROJET URBAIN ET LES CAPACITÉS DES RÉSEAUX	9
II.3.3. ENCADRER UNE CROISSANCE DE POPULATION DYNAMIQUE, MAIS RAISONNÉE	9
II.3.4. DIVERSIFIER L'OFFRE D'HABITAT	10
● 03. AXE 2 // ORGANISER UN URBANISME DE QUALITÉ	11
II.4. AXE 3 // RESPECTER ET METTRE EN VALEUR LES PATRIMOINES	12
II.4.1. PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE HISTORIQUE	12
II.4.2. PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER	12
II.4.3. PRÉSERVER L'ESPACE AGRICOLE	12
● 04. AXE 3 // RESPECTER ET METTRE EN VALEUR LES PATRIMOINES	14
II.5. AXE 4 // PRENDRE EN COMPTE LE CONTEXTE TERRITORIAL, CLIMATIQUE ET NATUREL DANS UNE VISION À LONG TERME	15
II.5.1. PRENDRE EN COMPTE LES DOCUMENTS ET PROJETS SUPRA-COMMUNAUX	15
II.5.2. PRÉSERVER LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES FONCTIONNELS ET RESTAURER LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES MENACÉS	15
II.5.3. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES	15
II.5.4. INCITER À LA MAÎTRISE DE L'ÉNERGIE ET INCITER AU DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES COMPATIBLES AVEC LE TERRITOIRE COMMUNAL	16
II.5.5. ENGAGER UNE POLITIQUE FONCIÈRE	16
● 05. AXE 4 // PRENDRE EN COMPTE LE CONTEXTE TERRITORIAL, CLIMATIQUE ET NATUREL DANS UNE VISION À LONG TERME	17

I. PRÉAMBULE

Le parti d'aménagement et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) expriment et motivent les orientations souhaitées par la municipalité en ce qui concerne l'urbanisation et l'aménagement futur de son territoire. Ce document représente un engagement pour le devenir du territoire communal. Il permet à la commune d'exprimer les grands axes de sa politique pour les 10 à 15 années à venir. Compte tenu du contexte territorial, le projet de PLU vise un objectif 2031.

L'objectif est d'introduire une plus grande réflexion sur l'avenir de la commune à moyen et long terme. Aussi, conformément à l'article R.123-3 du Code de l'Urbanisme, le PADD veille à respecter les principes suivants des articles L.101-1 et L.101-2 :

□ ARTICLE L.101-1

«Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.»

□ ARTICLE L.101-2

«Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une 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 ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° 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 ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.»

□ ARTICLE L.101-2-1

«L'atteinte des objectifs mentionnés au 6° bis de l'article L. 101-2 résulte de l'équilibre entre :

1° La maîtrise de l'étalement urbain ;

2° Le renouvellement urbain ;

3° L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;

4° La qualité urbaine ;

5° La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;

6° La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

7° La renaturation des sols artificialisés.

L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.

L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés.

Au sein des documents de planification et d'urbanisme, lorsque la loi ou le règlement prévoit des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme, ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :

a) Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ;

b) Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. Il établit notamment une nomenclature des sols artificialisés ainsi que l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans les documents de planification et d'urbanisme.»

Le contenu du PADD est défini par l'article L.151-5 :

«Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aména-

ment, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul..»

Certaines orientations du PADD sont ensuite cartographiées pour les territorialiser.

III. LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

II. PARTI GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT

Le principe conducteur du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) consiste à répondre aux besoins nouveaux en matière de développement en préservant le cadre naturel du territoire et l'identité de la commune, dans un positionnement spécifique aux portes de la ville d'Alès. Les principes d'urbanisation et d'aménagement veillent au respect de l'économie générale de l'espace et à la diversité d'usage des sols.

Au regard des contraintes imposées par le contexte physique et des orientations qu'elles déterminent, le projet doit veiller à la structuration physique du territoire en lien avec le village et les mas existants.

Ce développement doit se faire en tenant compte des contraintes communales :

- Assurer la préservation du paysage et des espaces naturels et agricoles, des continuités écologiques et de la biodiversité, traduites notamment dans la trame verte et bleue,
- Assurer la préservation du tissu spécifique du centre ancien du village,
- Maîtriser l'urbanisation en lien avec le tissu urbain existant,
- Prolonger l'organisation de la forme urbaine du village sur la base d'un développement cohérent respectueux des contraintes réglementaires,
- Conforter et développer les équipements et services de proximité pour renforcer le cœur de vie du village
- Prendre en compte les risques inondation et feu de forêt,
- Proposer un projet urbain en cohérence avec les équipements existants et futurs, en fonction des réalités économiques de la commune,
- Intégrer les besoins spécifiques des activités déjà implantées sur le territoire, notamment la zone d'activité autour du parc des expositions et les activités agricoles,
- Favoriser les énergies renouvelables et développer les orientations en terme de développement durable.

II.1. EQUILIBRE ENTRE DÉVELOPPEMENT ET PRÉSERVATION

La commune possède des enjeux divers qui pourraient s'affronter et qu'il a lieu d'organiser dans la recherche d'un équilibre entre développement et préservation des espaces agricoles et naturels.

En effet, la commune est porteuse d'enjeux de développement urbain importants, à la fois en terme d'habitat de part la proximité de la ville centre d'Alès, mais aussi en terme de développement économique, le territoire accueillant une zone d'activités économique de portée intercommunale (autour du parc des expositions de l'agglomération d'Alès).

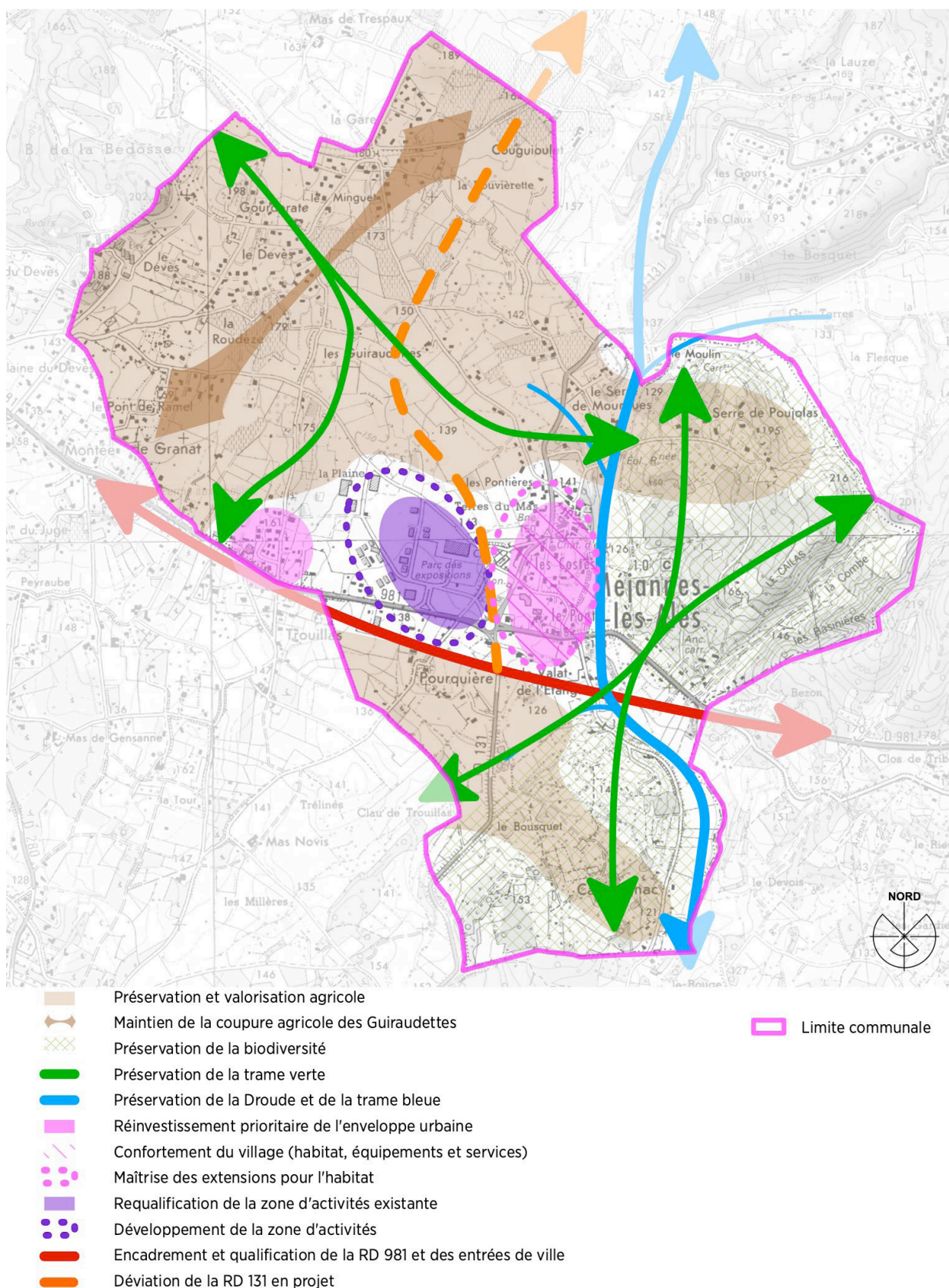
Ces enjeux de développement se confrontent à un territoire fondamentalement rural, au cadre de vie préservé où les espaces agricoles et naturels sont soumis à une forte pression. L'Est de la commune est particulièrement intéressante au titre des espaces naturels (reliefs boisés, ZNIEFF, rivière de la Droude, ENS); l'Ouest de la commune porte plus des enjeux agricoles et de maintien de paysages ouverts.

En complément de ces deux logiques de territoire, la commune est fortement structurée par la route départementale Alès-Uzès, axe important Est/Ouest d'entrée sur Alès. Un projet de déviation, sur un axe perpendiculaire, c'est-à-dire Nord/Sud, est en réflexion et apporterait une coupure complémentaire au territoire.

Le projet de PLU apporte une réponse équilibrée entre ces différents enjeux :

- Préservation de la partie Est du territoire à dominante naturelle
- Préservation de la partie Ouest du territoire à vocation agricole
- Utilisation la trame verte et bleue comme lien entre ces différents espaces agricoles et naturels
- Affirmation du centre village comme lieu central de vie sur la commune : développement des équipements et services, développement des liaisons douces vers le village, limitation des développements urbains en dehors de cet espace du village, extensions urbaines en lien direct avec le village
- Requalification la zone d'activités existantes et prévision de son extension, dans le respect des grandes continuités écologiques, mais aussi des secteurs d'habitats proches.

01. LES GRANDES ORIENTATIONS DU P.A.D.D.



II.2. AXE 1 // CONFORTER LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNE

Le développement économique sur la commune se situe à plusieurs échelles territoriales. En effet, la commune accueille la zone d'activités d'intérêt communautaire dite «CAPRA» (autour du parc des expositions de l'agglomération d'Alès) donnant un rayonnement important à la commune.

Parallèlement, la question économique se pose sur l'échelle de la commune elle-même, pour des réponses en termes de services et commerces de proximité.

Enjeu spécifique du territoire, l'activité agricole est soumise sur le territoire à une forte pression liée à l'attractivité de la commune et son positionnement dans l'agglomération.

II.2.1. REQUALIFIER LA ZONE D'ACTIVITÉS EXISTANTE POUR AMÉLIORER SON INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET URBAINE

La zone d'activités existantes présente un fonctionnement assez variable, avec des usages quotidiens liés à certaines activités locales (ARCADIE, restauration,...) et des usages très ponctuels mais très intenses liés au parc des expositions. L'évolution de cette zone d'activités vers des usages locaux (alors qu'elle était initialement organisée avec des grandes parcelles vers des usages plus industriels) n'a pas été anticipée en terme d'aménagement des espaces collectifs. Une requalification est aujourd'hui nécessaire pour améliorer le fonctionnement et l'intégration paysagère.

□ ORIENTATIONS DU PLU

- > Structurer les parkings, les voiries, la végétalisation des espaces partagés et des espaces privés (haies, clôtures, pourcentage de zone non imperméabilisée, rétention d'eau, etc.)
- > Encadrer les volumétries et le rapport au paysage pour intégrer au maximum les bâtiments dans l'espace agricole et paysager

- > Eviter l'hétérogénéité du bâti (palette de couleur et de matériaux, prescription pour les ouvertures et les implantations)
- > Favoriser le lien avec le village, notamment en liaison piétonne et cycle, en intégrant le projet de déviation de la route départementale qui marquera une coupure entre ces deux espaces

II.2.2. DÉVELOPPER LA ZONE D'ACTIVITÉS POUR RÉPONDRE AUX ATTENTES DES ENTREPRISES, EN PROLONGEANT LES PRINCIPES QUALITATIFS PROPOSÉS PAR LA ZONE D'ACTIVITÉS EXISTANTE

La zone d'activités du CAPRA est clairement identifiée (Document d'Aménagement Commercial DAC, Schéma de Cohérence Territoriale SCoT, développement économique de l'agglomération d'Alès) comme vouée à un développement. L'agglomération, compétente en développement économique, a défini pour cette zone la stratégie d'accueil des activités, son aménagement et son phasage.

□ ORIENTATIONS DU PLU

- > Intégrer des critères de développement durable de l'aménagement
- > Accueillir des activités non polluantes dans le respect des enjeux environnementaux
- > Favoriser la mixité des activités
- > Préserver un espace de transition avec la zone d'habitat existante / trame verte à l'échelle communale
- > Intégrer la trame verte à préserver en partie Nord-Ouest

II.2.3. ENCOURAGER LES ACTIVITÉS ET SERVICES DE PROXIMITÉ DANS LE VILLAGE

Le village ne possède pas actuellement de commerces de proximité, ceux-ci étant pénalisés par une concurrence avec des commerces sur Alès, très proches, et une dispersion de l'habitat qui ne favorise pas le lien avec le centre village. Le confortement du village, en terme de développement de l'habitat, mais aussi d'équipements et d'espaces publics, va permettre de rééquilibrer le territoire et de conforter un village plus structuré qui sera à l'échelle d'un commerce de proximité.

□ ORIENTATIONS DU PLU

- > Mettre en lien avec les espaces et équipements publics, porteurs d'usages et de fréquentation
- > Orienter vers des commerces et services de proximité

II.2.4. DÉVELOPPER LES COMMUNICA- TIONS NUMÉRIQUES

Cette réflexion nécessaire et incontournable est portée à l'échelle inter-communale, en lien avec le renforcement des secteurs d'activités et le développement de l'habitat. La commune s'investit dans ces actions et a à cœur de permettre au plus vite la mise en œuvre du déploiement du numérique dans la commune. La fibre optique est déjà présente sur la commune et dessert la zone d'activités et l'entrée du village (équipements publics). Son déploiement dans le reste des zones urbaines est à anticiper dans un contexte complexe de certains quartiers d'habitat diffus.

II.2.5. SOUTENIR L'ACTIVITÉ AGRICOLE

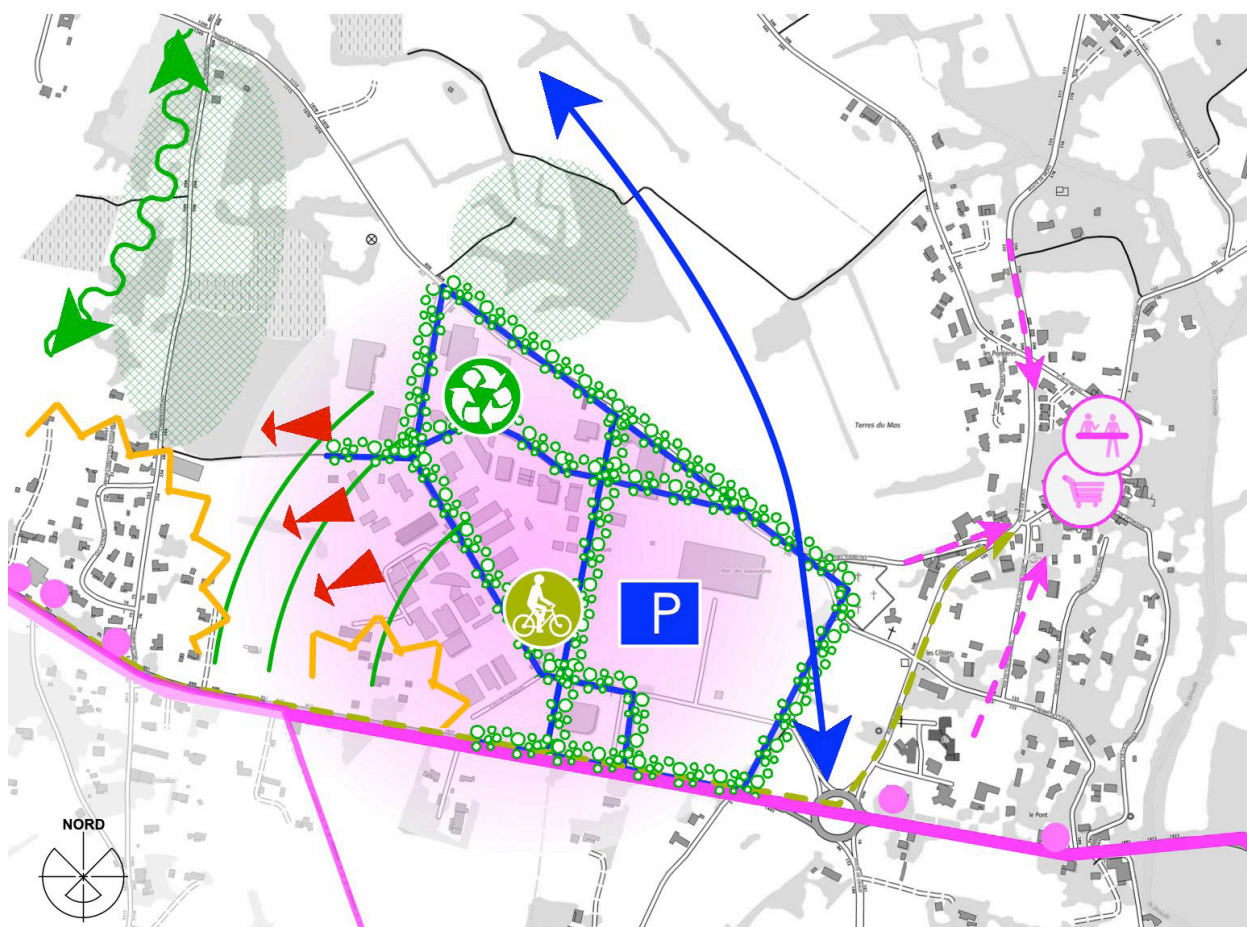
L'action du PLU en soutien à l'activité agricole peut passer par :

- la préservation des terres agricoles, outil premier de l'activité agricole, par une réflexion fine et une gestion économe de l'espace urbain
- la possibilité d'implantation de bâtis agricoles pour faciliter l'exploitation agricole au plus près des terres exploitées.

□ ORIENTATIONS DU PLU

- > Densifier les espaces déjà urbanisés pour limiter la consommation des terres agricoles (ce thème est développé dans l'axe 2)
- > Permettre de créer ou d'étendre des exploitations agricoles en dehors des secteurs ayant des enjeux de type risques, captages des eaux, entrées de village, paysage, ...

02. AXE 1 // CONFORTER LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNE



- | | | | |
|--|---|--|--|
| | Encourager la requalification des bâtiments existants et leurs extensions | | Préserver le corridor écologique |
| | Étendre la zone d'activités | | Structurer la végétalisation de la zone d'activités |
| | Encadrer et qualifier les activités le long de la RD 981 et autour du rond-point | | Encadrer l'insertion des volumes bâtis dans la pente |
| | Encourager les activités de type commerces et services dans le village, en lien avec les espaces et équipements publics | | Favoriser une démarche de développement durable dans la zone existante |
| | Structurer les voiries et le stationnement | | Prendre en considération les zones à fort enjeu écologique |
| | Prendre en compte le projet de déviation de la RD 131 | | Préserver des espaces de transition entre les activités et l'habitat |
| | Développer une circulation dédiée aux cycles, en particulier sur la RD 981 en direction du village | | |

II.3. AXE 2 // ORGANISER ET PROMouvoir UN URBANISME DE QUALITÉ

Le développement de la commune s'est réalisée à la fois en terme économiques, mais aussi en terme d'habitat, sous l'influence de la ville centre d'Alès. Ces développements ont été peu organisés (développement économique le long de la route d'Uzès, divers quartiers d'habitat diffus très éloignés du centre village et sans lien fonctionnel avec lui), induisant aujourd'hui un étalement urbain important et des traitements paysagers et urbains parfois absents.

L'objectif du projet communal est de réorganiser les espaces urbains, les requalifier, tout en proposant un niveau de services attractifs.

II.3.1. APPORTER DES ÉQUIPEMENTS À LA HAUTEUR DES ATTENTES DES HABITANTS

La mise à niveau des équipements en lien avec la croissance démographique a été anticipée sur certains équipements (écoles, mairie, bibliothèque) mais reste insuffisante sur certains autres (salle communale, équipements sportifs). Une mise en lien de ces différents équipements est pertinente pour favoriser leur usage et les déplacements doux.

□ ORIENTATIONS DU PLU

- > Développer les espaces publics pour favoriser la vie villageoise
- > Mettre en lien les différents espaces et équipements publics
- > Réfléchir à l'implantation d'une nouvelle salle polyvalente, en relation avec les équipements déjà existants
- > Réfléchir à la vocation de la salle polyvalente actuelle pour une salle mieux adaptée aux usages actuels et à l'évolution de la population (acoustique, jauge)
- > Penser un espace de rencontre et de loisirs
- > Positionner des équipements sportifs adaptés

- > Développer des déplacements doux entre les équipements publics, le vieux village et les différents quartiers

II.3.2. METTRE EN ADÉQUATION LE PROJET URBAIN ET LES CAPACITÉS DES RÉSEAUX

Les contraintes de réseaux sont des facteurs actuellement limitant pour les quartiers d'habitat diffus, au Nord du village (desserte viaire insuffisante et absence de réseau collectif d'assainissement).

Compte tenu des contraintes techniques et financières, le projet sera centré sur les secteurs favorables à l'urbanisation et offrant déjà des réseaux et des infrastructures.

□ ORIENTATIONS DU PLU

- > Privilégier le développement autour du village, en assainissement collectif
- > Pas de développement sur les zones en assainissement autonome où dans des secteurs aux accès insuffisants
- > Mobiliser les outils fonciers pour élargir les voiries (les grands axes, secteur des Tourettes, la gare, le Grès, le mas du Moine,...) et conforter les réseaux EU
- > Développer les communications numériques
- > Engager une réflexion sur les eaux pluviales

II.3.3. ENCADRER UNE CROISSANCE DE POPULATION DYNAMIQUE, MAIS RAISONNÉE

En 2021 l'INSEE (population au 1^{er} janvier 2018, population légale janvier 2021) recense 1209 habitants sur la commune, sans double compte.

Le SCoT prévoyait une croissance de la commune autour de 1,5% par an. Mais le tassement de la croissance démographique de la région, oriente la commune vers un objectif plus modéré, à 0,8%.

Cette perspective permet d'atteindre un maximum de 1340 habitants en 2031.

□ ORIENTATIONS DU PLU

- > Fixer un taux de croissance à environ 0,8%
- > La production en logements doit être d'environ 60 logements à l'horizon du PLU.

II.3.4. DIVERSIFIER L'OFFRE D'HABITAT ET RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACE

La diversification de l'habitat passe par une variété d'offre en termes d'acquisition et de location, mais aussi de formes urbaines, de taille des logements. Il s'agit également de proposer des produits diversifiés correspondant aux goûts et aux attentes de chacun sans nuire à la cohérence globale du village. Les actions porteront sur divers sujets.

□ ORIENTATIONS DU PLU

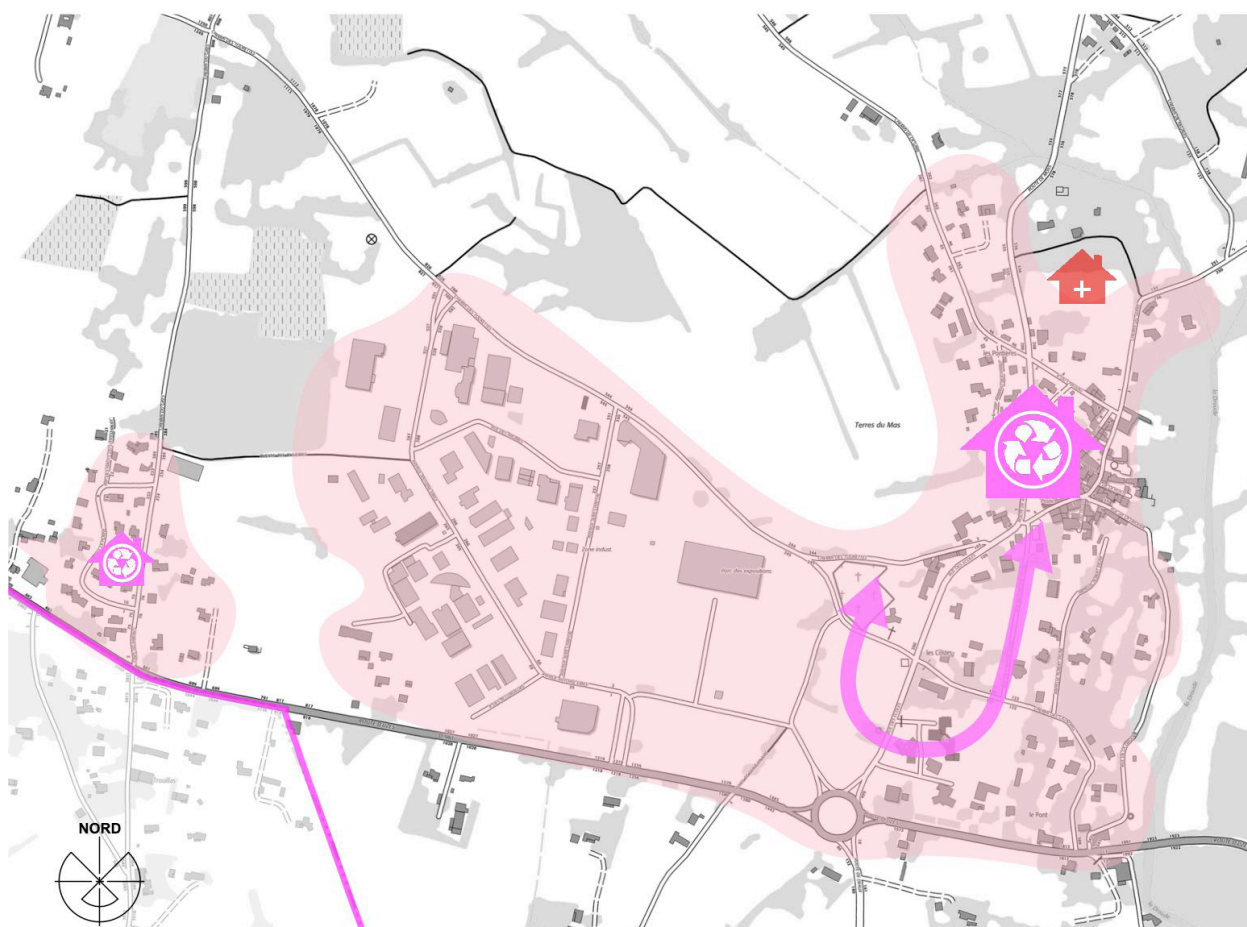
- > Se fixer un objectif de réduction d'au moins 50% de la consommation d'espace du projet communal (hors projet de ZA, consommation à l'échelle du pays), au regard des 8ha environ de consommation de la période 2011-2021, soit 4ha maximum pour la période 2021-2031.
- > Permettre un parcours résidentiel complet par la production de plusieurs typologies d'habitat (maisons, habitat groupé, appartements, etc.) ;
- > Favoriser la mixité et la diversité des formes urbaines dans le respect du caractère de la commune ;
- > Favoriser le logement locatif social et le locatif abordable, en adéquation avec les typologies et formes urbaines existantes, en favorisant la construction d'habitats intermédiaires quand c'est possible ;
- > Donner la priorité à l'investissement de l'existant dans l'enveloppe urbaine (dents creuses et parcelles densifiables) avant toute extension, en s'appuyant l'analyse des capacités dans les espaces déjà urbanisés (étude de capacité) qui identifie pour les 6 prochaines années environ 48 logements:
 - 5 bâtiments transformables (sur les 6 identifiés d'ici 2031)
 - 2 logements vacants à mobiliser (sur les 3 identifiés d'ici 2031)
 - 21 logements autorisés entre 2018 et 2022
 - entre 18 et 20 logements dans les dents creuses et

densifiables (sur les 24 identifiés d'ici 2031).

- > Apporter les réponses complémentaires (l'étude de densification concluant à 48 logements dans les 6 prochaines années, insuffisant au regard du besoin de 60 logements environ) dans des extensions urbaines en lien et à proximité du village existant, sous forme d'une urbanisation coordonnée intégrant notamment les enjeux de déplacements, de formes et de qualité urbaines.
- > Appliquer une densité de 17 logements/ha dans les futures opérations

Cette mixité est favorisée par les orientations d'aménagement et de programmation qui encadrent une densification des tissus urbains existants, dans un objectif de diversification des réponses urbaines et de densité.

03. AXE 2 // ORGANISER UN URBANISME DE QUALITÉ



-  L'enveloppe urbaine
-  Réinvestir prioritairement les dents creuses et densifiables dans l'enveloppe urbaine pour accroître l'offre de logements
-  Etendre la zone urbaine à de nouveaux habitats complémentaires
-  Conforter et développer les équipements et les espaces publics du village et les connecter entre eux par des liaisons piétonnes

II.4. AXE 3 // RESPECTER ET METTRE EN VALEUR LES PATRIMOINES

L'intérêt du patrimoine communal vient du croisement des patrimoines historiques, naturels et agricoles.

II.4.1. PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE HISTORIQUE

La commune ne possède aucun patrimoine identifié, type monument ou site historique, mais elle est concernée à l'Est par le périmètre de l'oppidum Vié-Ciutat. Mais la commune recèle d'un petit patrimoine vernaculaire intéressant qu'il y a lieu de préserver et mettre en valeur.

□ ORIENTATIONS DU PLU

- > Préserver de tout projet urbain le périmètre de protection des monuments historiques
- > Utiliser l'article L 151-19 pour identifier le «petit patrimoine» et le patrimoine végétal
- > Mettre en valeur le temple protestant, l'église et le «petit patrimoine»
- > Mettre en valeur les espaces publics et les ruelles du centre ancien pour valoriser l'ensemble du village
- > Adapter la réglementation à la diversité du centre ancien, pour permettre la préservation de son caractère, mais autoriser son évolution vers un confort d'usage
- > Traiter les franges urbaines qui mettent en scène le village
- > Prendre en compte les mas patrimoniaux
- > Permettre l'évolution des bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial
- > Aucune intervention sur les sites de présomptions archéologiques

II.4.2. PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

L'Est du territoire est porteur d'enjeux environnementaux spécifiques avec une ZNIEFF, un ENS et la rivière Droude : ces différents éléments structurent la trame verte et bleue sur la commune.

La partie centrale du territoire est marquée par un espace agricole ouvert où les perceptions paysagères sont nombreuses.

□ ORIENTATIONS DU PLU

- > Préserver la trame verte et bleue, notamment autour de la Droude et ses affluents. Prendre aussi en compte les éléments du SMAGE et les objectifs de protection et de remise en état du cours d'eau.
- > Mettre en valeur les vues sur la plaine de Méjannes
- > Préserver et renforcer les boisements et trames de haies
- > Protéger la ripisylve de la Droude et mettre en valeur le passage de la Droude au niveau de l'entrée Est
- > Protéger et renforcer les alignements au bords de la RD981 et requalifier la RD981 au niveau des entrées de ville Ouest et Est
- > Requalifier l'entrée/traversée du village au niveau de la mairie
- > Limiter et encadrer les constructions sur les points hauts et les lignes de crête
- > Recomposer des franges urbaines végétales pour intégrer les extensions urbaines autour du village ancien

II.4.3. PRÉSERVER L'ESPACE AGRICOLE

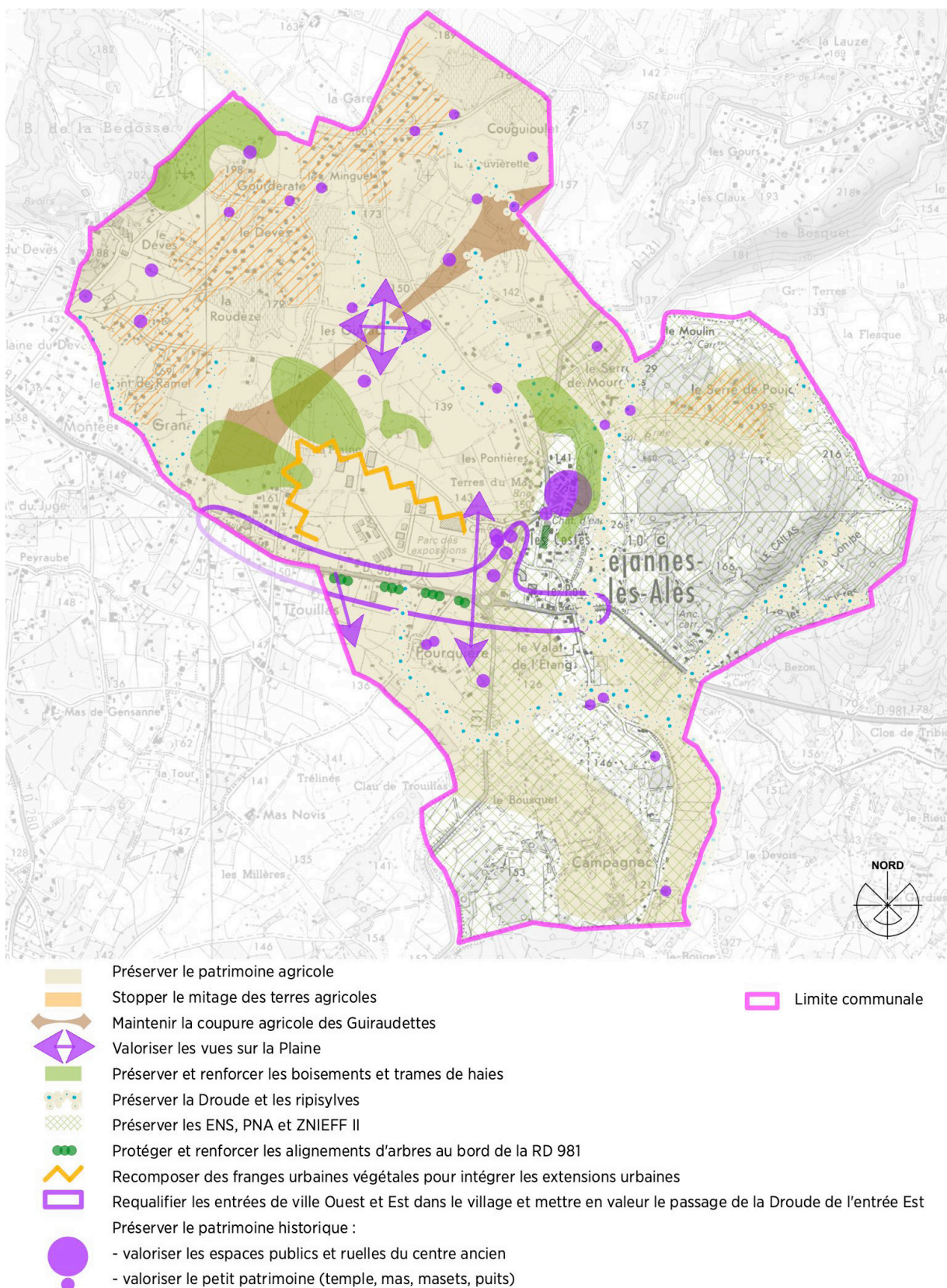
En premier lieu, il s'agit de limiter la consommation d'espace agricole, thématique fondamentale, qui est traitée dans les chapitres sur l'urbanisation. Il s'agit de contraindre l'urbanisation dans une enveloppe physiquement définie et objective en priorisant le réinvestissement urbain.

Il s'agit ensuite de maintenir et consolider la vocation agricole du territoire, en incitant le développement des exploitations anciennes et nouvelles, mais aussi en faisant en sorte que celles-ci se déploient dans le respect de l'environnement et des ressources naturelles.

□ ORIENTATIONS DU PLU

- > Prioriser le renouvellement urbain et une certaine densité pour limiter la consommation d'espace agricole.
- > Se fixer un objectif chiffré de réduction de consommation des espaces agricoles et naturels : réduction au moins de 50% de la consommation des terres agricoles et naturels au regard de la consommation des dix dernières années, pour l'habitat.
- > Conserver au maximum les terres cultivables / Maintenir la coupure agricole des Guiraudettes
- > Préservation des terres agricoles à très forte densité de bon sol (Ouest de la commune) en lien avec la demande future de «nourriture de proximité»
- > Préservation des prairies le long de la Droude et du maillage de haies (réserves à auxiliaires des cultures)
- > Création de coupures vertes entre l'urbanisation et l'agriculture (activités agri-urbaines ou ludiques dans les fronts urbains : maraîchage, cueillette, vergers, jardins familiaux, chemin de promenade, parc linéaire...)
- > Diversification de la production pour répondre aux besoins futurs des populations de l'agglomération d'Alès (bio et local) et pour faire face aux changements climatiques
- > Valoriser l'agriculture du territoire en s'engageant dans des programmes de promotion et de sensibilisation (ex : un fruit pour la récré)

04. AXE 3 // RESPECTER ET METTRE EN VALEUR LES PATRIMOINES



II.5. AXE 4 // PRENDRE EN COMPTE LE CONTEXTE TERRITORIAL, CLIMATIQUE ET NATUREL DANS UNE VISION À LONG TERME

II.5.1. PRENDRE EN COMPTE LES DOCUMENTS ET PROJETS SUPRA-COMMUNAUX

Le territoire communal est identifié dans des documents supra-communaux (DAC, SCoT, PLH) et est concerné par des projets de portée supra-communale (zone d'activités, déviation de la route départementale).

□ ORIENTATIONS DU PLU

- > Attendus du SCoT et du PLH : ces deux documents sont traduits dans les différentes thématiques du PLU, de manière croisée
- > Prendre en compte de la déviation de la D131 dans la structuration de l'urbanisation du village

II.5.2. PRÉSERVER LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES FONCTIONNELS ET RESTAURER LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES MENACÉS

L'objectif du PLU est de renforcer les zones d'enjeux écologiques et de permettre le maintien ou la reconstruction de la trame verte et bleue.

□ ORIENTATIONS DU PLU

- > Conserver la biodiversité tout en développant la commune : éviter l'étalement de l'urbanisation et le mitage de milieux agricoles et naturels
- > Traduire la trame verte et bleue
- > Limiter le développement d'essences végétales invasives (palette végétale locale)

II.5.3. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES

La commune est concernée par le risque inondation en bordure du village, le risque de feu de forêt, mais aussi le risque de transport de matières dangereuses.

Le risque de ruissellement a été précisé dans un zonage pluvial.

□ ORIENTATIONS DU PLU

- Pour les zones concernées par le risque feu de forêt
 - > Dans ces secteurs non urbains, les constructions nouvelles sont interdites en zone d'aléas élevé et très élevé et soumises à conditions dans les secteurs urbains équipés;
 - > Rappel et respect des prescriptions de débroussaillage et de mise en place d'une zone tampon entre construction et végétation.
- Pour les zones concernées par le risque inondation par débordement (abords Est du village) :
 - > Application du PPRi
 - > Réfection possible dans les volumes existants, avec mise en sécurité (niveaux supérieurs, zone de refuge), afin notamment de ne pas provoquer l'abandon de ces constructions.
- Pour les zones concernées par le risque inondation par ruissellement :
 - > Application du zonage pluvial
 - > Intégrer les préconisations nécessaires face au risque de transport de matières dangereuses (canalisations souterraines de gaz)
 - > Prendre en compte les nuisances liées au passage de lignes électriques et réseau gaz

II.5.4. INCITER À LA MAÎTRISE DE L'ÉNERGIE ET INCITER AU DÉVELOP- PEMENT DES ÉNERGIES RENOUVE- LABLES COMPATIBLES AVEC LE TER- RITOIRE COMMUNAL

La sensibilité du paysage, la taille du territoire et la dispersion historique de l'habitat ne favorisent pas le champ industriel éolien.

ORIENTATIONS DU PLU

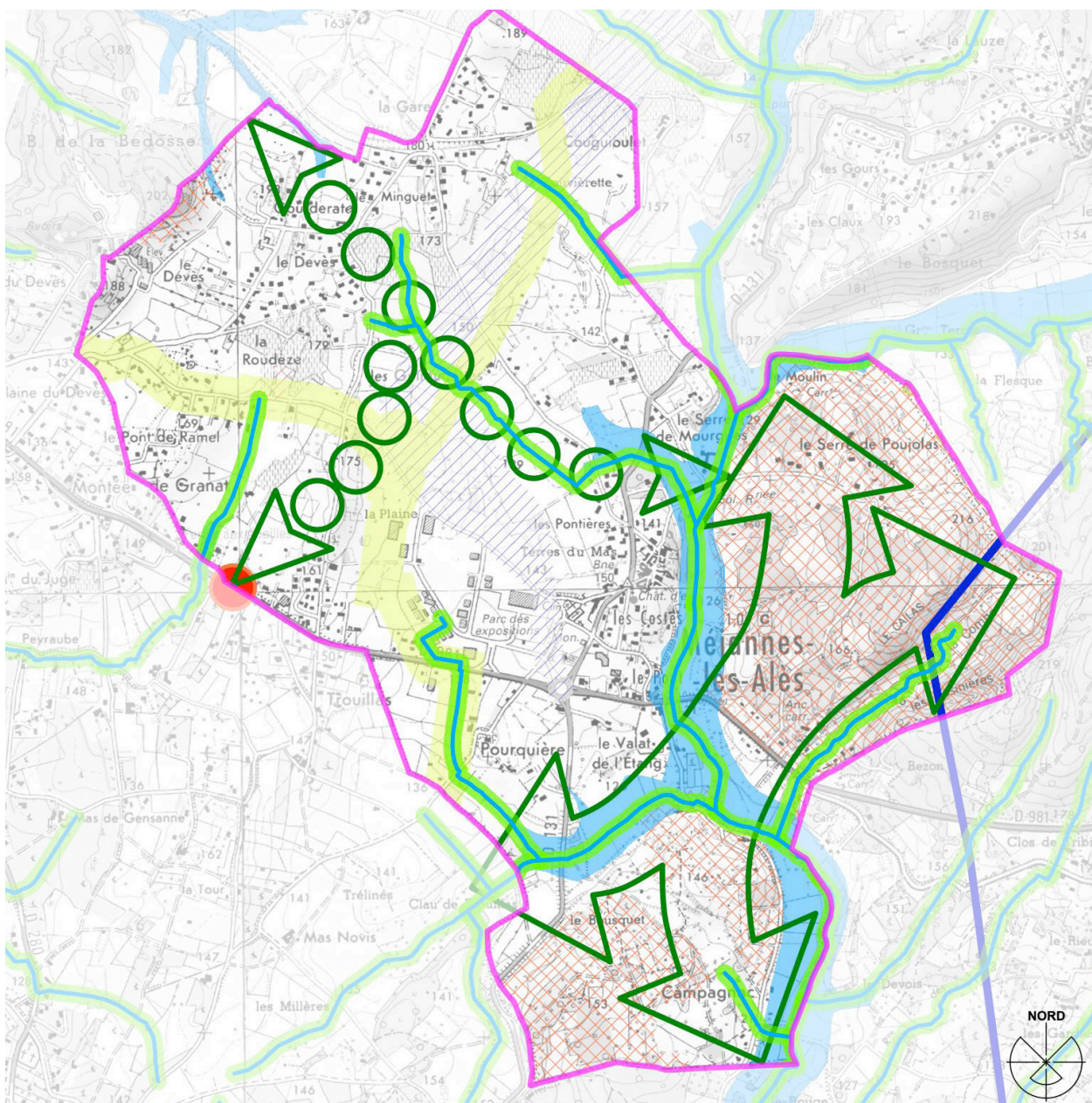
- > Permettre et encadrer la production d'énergies renouvelables, dans le respect des enjeux du territoire, notamment environnementaux
- > Permettre et encadrer le photovoltaïque en toiture et les énergies renouvelables à l'échelle individuelle

II.5.5. ENGAGER UNE POLITIQUE FONCIÈRE

Le projet s'accompagne aussi d'une vision à plus long terme et doit mettre en place les outils d'une politique foncière volontaire.

- > La commune s'attache donc au travers de son PLU à rechercher du foncier communal pour anticiper le développement à long terme, notamment pour :
 - les équipements, espaces publics ;
 - les voies douces, notamment pour appuyer le lien avec le centre village, vers les espaces naturels, vers la zone d'activités ;
 - le développement urbain et la diversification de l'offre d'habitat, notamment le locatif ;
 - la politique en lien avec la protection des terres agricoles, leur gestion raisonnée ;
 - la préservation et la mise en valeur de la biodiversité et des continuités écologiques,
 - la gestion des risques (dont l'inondation et le feu de forêt) et des nuisances ;
 - ...
- > Et tout élément d'aménagement permettant de mener à bien le présent projet de territoire, mais aussi son évolution à plus long terme.

05. AXE 4 // PRENDRE EN COMPTE LE CONTEXTE TERRITORIAL, CLIMATIQUE ET NATUREL DANS UNE VISION À LONG TERME



Limites communales

- Exclure la construction des zones à risque :
- des zones soumises au risque incendie
 - des zones inondables (aléa fort)
- Intégrer le projet de déviation de la RD 131
- Prendre en compte les nuisances liées au transport d'électricité
- Prendre en compte les risques liés aux canalisations de gaz
- Préserver les trames vertes et bleues
 - Préserver les corridors écologiques fonctionnels
 - Restaurer les corridors écologiques
 - Non fonctionnalité au niveau de la RD

