

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

COURRIER ARRIVE
PREFECTURE DU GARD

15 FEV. 2017

D.R.C.T. B.U.A.F.

TOME II

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE MEYNES

Dossier d'Approbation
Février 2017



G2C territoires

Groupe Altereo – G2c territoires
2 avenue Madeleine Bonnaud
Parc d'activités point rencontre
13770 Venelles

En partenariat avec :



ECO-MED

Bureau d'études d'expertise Naturaliste
Agence de Marseille
Tour Méditerranée
65, av. Jules Cantini
13298 Marseille cedex 20

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Meynes		
Nom du fichier	Tome II Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	
Version	Dossier d'approbation – Février 2017	
Rédacteur	Emilie Déprés	
Vérificateur	Véronique Coquel	
Approbateur	Véronique Coquel	

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables 4

A1. Une urbanisation à rééquilibrer pour affirmer la centralité 6

O1. Programmer un développement démographique modéré 6

O2. Modérer la consommation d'espace et limiter l'étalement urbain 6

O3. Diversifier le parc de logements, tout en conservant le caractère familial de la commune 7

O4. Créer une véritable greffe urbaine à l'est du bourg 7

O5. Améliorer le traitement des interfaces urbaines/agricoles 8

O6. Garantir un développement urbain et une croissance démographique en lien avec l'offre en équipements 8

O7. Mettre en place des continuités en termes de déplacements automobile 8

O8. S'appuyer sur la future voie verte comme d'un support de maillage doux à l'échelle intercommunale 8

A2. Une économie dynamique planifiée en lien avec le bourg 10

O9. Préserver le potentiel agricole communal pour sa valeur économique et/ou non marchande 10

O10. Inciter à l'implantation de commerces de proximité, d'artisans et de professions libérales au sein des espaces urbains 12

O11. Dynamiser l'économie locale en créant une zone d'activités d'intérêt communautaire 12

O12. Reconnaître et maintenir les activités existantes en dehors du village 12

O13. Favoriser le développement des communications numériques (fibre optique) 12

A3. Des paysages ruraux et des richesses écologiques à préserver 13

O14. Garantir une protection stricte du grand paysage en lien avec les richesses naturelles, agricoles et écologiques du territoire 13

O15. Prendre en compte les risques naturels 13

O16. Conserver et valoriser les spécificités paysagères et patrimoniales 14

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le diagnostic élaboré au sein du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a permis de mettre en exergue les atouts/faiblesses, ainsi que les besoins/enjeux de développement du territoire communal. Ces besoins et enjeux s'inscrivent dans le cadre défini par la **Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU)**, **Loi Urbanisme et Habitat (UH)**, **Loi Engagement National pour l'Environnement (ENE - Grenelle 2)**, **Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)** et **Loi d'avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF)** et sont nécessairement liés aux principes de Développement Durable.

Ainsi que cela est défini au sein de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme : les orientations du PADD doivent déterminer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs de Développement Durable :

- L'équilibre entre :
 - le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
 - l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et des paysages naturels ;
 - la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable.
- La diversité des fonctions urbaines et rurale et la mixité sociale de l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière 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 déplacement et de développement des transports collectifs.
- 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 technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Situé aux portes de Nîmes, Meynes affiche aujourd'hui une position de bourg présentant une offre riche en équipements.

Inscrit dans la communauté de communes du Pont du Gard, Meynes est aujourd'hui, avec Montfrin et Aramon **un des trois pôles d'attractivité locale à conforter**.

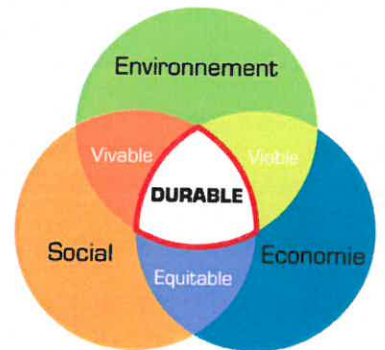
Le village en retrait des grands axes de communication, mais jouissant d'un accès direct à la RD 986L bénéficie d'une **accessibilité exemplaire** tout en proposant un **cadre de vie agréable**.

Accueillant en 2015 près de 2 537 habitants, Meynes souhaite rester un **bourg rural dynamique** :

- proposant un développement démographique modéré,
- conservant sa vocation de commune familiale tout en offrant un parcours résidentiel complet,
- préservant ses richesses naturelles, agricoles et paysagères,
- cherchant à dynamiser son tissu économique.

Le développement de la commune s'inscrira dans le respect des normes supra-communales et notamment des **prescriptions du SCoT** de l'Uzège Pont du Gard. L'objectif est de permettre l'accueil de nouveaux habitants tout en proposant un **développement urbain durable**, affichant des objectifs de modération de la consommation d'espace et de limitation de l'étalement urbain.

La commune de Meynes souhaite projeter un **DÉVELOPPEMENT DURABLE**, basé sur un équilibre entre les enjeux sociaux, économiques et environnementaux de son territoire.





A1. UNE URBANISATION A REEQUILIBRER POUR AFFIRMER LA CENTRALITE

Avec un indice de jeunesse de 1,4, un solde naturel positif et 86 % de résidences principales, Meynes est aujourd'hui un bourg résidentiel et familial.

L'objectif de la commune est aujourd'hui de **permettre un développement démographique modéré en lien avec les potentialités de développement du village et de proposer une offre correspondant aux besoins actuels et futurs**. La commune se fixe les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain suivants :

O1. Programmer un développement démographique modéré

La commune de Meynes fait le choix, dans le respect des objectifs du SCoT, de programmer une évolution démographique se fixant pour perspective **d'atteindre une population d'environ 3 000 habitants à l'horizon 2027**, correspondant à un taux de variation annuel d'environ **+1,8 %/an**. Cette perspective correspond à une augmentation modérée de la croissance démographique pour les 10 prochaines années s'approchant des objectifs du SCoT.

O2. Modérer la consommation d'espace et limiter l'étalement urbain

Afin d'accompagner cet objectif démographique, la commune souhaite planifier un développement urbain contrôlé s'inscrivant dans le respect des dispositions du SCoT et en cohérence avec les caractéristiques du territoire : morphologie urbaine, potentiels fonciers, niveau d'équipements, respect des espaces naturels, agricoles et des paysages, etc.

Dans cette optique, les orientations sont les suivantes :

- **Procéder prioritairement au comblement des espaces interstitiels et au renouvellement des espaces urbanisés.**
- **Permettre la densification du tissu urbain dans et à proximité du centre ancien** en respectant la morphologie des constructions voisines, dans un souci de gestion économe de l'espace.

*approuvé par délibération
du conseil municipal en
date du 8 Février 2017*



- **Limiter et encadrer le développement de l'urbanisation** dans un souci de respect des paysages et de l'environnement. Les extensions urbaines se situeront ainsi en continuité de la tache urbaine existante et une attention particulière leur sera portée afin de garantir une bonne intégration dans leur environnement bâti et paysager.
- **Projeter un développement urbain en cohérence avec la desserte du territoire** par les réseaux existants ou projetés.
- **Maîtriser les extensions urbaines** en imposant la réalisation d'opérations d'ensemble permettant de bien structurer les espaces publics et de proposer une structure urbaine réfléchie à l'échelle du quartier et connectée à l'urbanisation existante. La **consommation des espaces** sera limitée à 11,6 hectares sur 10 ans, soit une consommation moyenne de l'ordre de **11 600 m²/an**.
Pour comparaison, l'urbanisation réalisée entre 2003 et 2015 présentait une consommation de l'ordre de 51 551 m²/an.
- **Phaser l'ouverture à l'urbanisation** afin de s'assurer de la cohérence urbaine de l'entité village.

Ces dispositions s'inscrivent dans le respect des objectifs du SCoT qui fixe une **densité moyenne de 16 logements par hectare** et des objectifs de la loi ALUR. Ces objectifs imposent d'urbaniser en priorité les espaces interstitiels puis de procéder à des extensions urbaines destinées principalement à l'habitat.

O3. **Diversifier le parc de logements, tout en conservant le caractère familial de la commune**

Meynes compte aujourd'hui environ 87% de maisons individuelles et plus de 75% de logements de quatre pièces et plus. Cette typologie est caractéristique d'une commune résidentielle familiale. L'objectif de la commune est de diversifier progressivement son offre en logements afin de **proposer un parcours résidentiel complet sans perdre de vue le caractère familial de la commune**.

La proximité de la Mentastière au cœur de village permettra notamment de recréer, **sur sa partie Ouest, un quartier plus dense** reprenant des typologies présentes sur la commune : maison de village et petits collectifs ; mais aussi en proposant des logements de plus petite taille permettant de répondre aux besoins des jeunes et des personnes âgées. Il s'agit de permettre un renouvellement continu de la population.

Un **effort de mixité sociale** sera impulsé à l'échelle de la commune. Ainsi, chaque opération d'ensemble devra comporter au minimum **20% de logements aidés**.

O4. **Créer une véritable greffe urbaine à l'est du bourg**

Au-delà du renouvellement du tissu urbain existant et du comblement des dents creuses, **la principale extension urbaine se situera en continuité Est du bourg**. Ce choix a, principalement, été édicté par la morphologie urbaine du village. Les extensions déjà en place au Sud et au Nord se sont organisées sous forme de quartiers où aucun espace interstitiel de taille significative n'est recensé. Poursuivre ces extensions aurait été contraire aux principes exposés dans les documents et normes de portée supérieure. L'urbanisation se serait buttée sur des espaces sensibles d'un point de vue écologique et se serait trouvée trop éloignée du centre-ancien.

Le **quartier de la Mentastière à l'Est** du village est quant à lui tout à fait propice au développement d'une urbanisation nouvelle. Aux portes du cœur de village, ce secteur est caractérisé par son inscription entre deux voies de circulation autour desquelles une urbanisation diffuse a progressivement pris ancrage. Les espaces agricoles subsistants se trouvent ainsi enclavés au sein de prémices urbains.

La commune fait le choix de **programmer le développement de l'urbanisation sur la Mentastière** pour créer un véritable quartier à proximité de la centralité du village tout en affirmant la vocation d'un site disparate. Étant donné la superficie offerte d'un seul tenant de ce secteur, c'est ainsi l'occasion de **créer une véritable greffe urbaine connectée à l'existant** dont l'aménagement fera l'objet d'opérations d'ensemble.

L'enjeu principal de ce secteur est d'en maîtriser le devenir par la mise en place d'un **phasage de l'ouverture à l'urbanisation** et par le respect d'une **orientation d'aménagement de programmation** structurant et articulant la desserte viaire, les

cheminements doux, les lieux de vie collective, les espaces verts, les formes urbaines, ainsi que l'insertion qualitative des nouvelles constructions dans l'environnement et le paysage.

O5. Améliorer le traitement des interfaces urbaines/agricoles

Une attention particulière sera portée au **traitement des transitions entre les espaces agricoles et les secteurs urbanisés**. Aussi une requalification de certaines franges urbaines sera nécessaire et un travail fin sera à réaliser sur le futur quartier de la Mentastière au Nord-Est du village afin de **proposer des interfaces urbanisation/agriculture progressives et qualitatives**.

O6. Garantir un développement urbain et une croissance démographique en lien avec l'offre en équipements

Meynes propose une offre en équipements très riche : équipements scolaires, sportifs, de loisirs, liés à la petite enfance et une structure d'accueil des personnes âgées. L'objectif est de **proposer un développement urbain en lien et à proximité de cette offre**.

L'urbanisation de la Mentastière, aux portes du centre-village, répond à cet enjeu de rapprochement habitat / commerces / équipements.

Le développement d'un « pôle multifonctionnel » permettra la mise en place d'équipements complémentaires en lien avec l'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes et les équipements de sport-loisir. Cet espace multifonctionnel pourra accueillir les projets d'équipements, de type médico-social, mais aussi des logements. Il permettra de finaliser la frange Nord-Ouest du bourg.

O7. Mettre en place des continuités en termes de déplacements automobile

L'urbanisation nouvelle prendra en compte la problématique des déplacements. Des **connexions viaires inter-quartiers** seront ainsi créées, l'objectif étant d'effectuer des bouclages de voirie permettant d'intégrer les nouveaux quartiers dans la continuité de l'existant.

O8. S'appuyer sur la future voie verte comme d'un support de maillage doux à l'échelle intercommunale

Une attention particulière sera également portée aux **circulations douces**, et notamment à la réalisation de **connexions entre la future voie verte et le cœur de bourg**. Un maillage plus étendu pourra, par la suite venir, se connecter à cette armature principale.

L'ancienne voie ferrée va devenir le support d'une voie verte permettant de rallier Beaucaire au Sud-Est et, à terme, Uzès au Nord-Ouest. Ce futur support de déplacements doux d'importance intercommunale présente l'avantage de longer la partie Est du village.

L'aménagement de la Mentastière sera ainsi l'occasion d'amorcer la réalisation d'un maillage de liaisons douces en direction du village. Ce projet sera ainsi le vecteur d'impulsion de nouveaux modes de déplacements et d'une dynamique de découverte des richesses du territoire.



A2. UNE ECONOMIE DYNAMIQUE PLANIFIEE EN LIEN AVEC LE BOURG

La commune de Meynes est caractérisée par une **économie de type rurale** : commerces de proximité, agriculteurs, artisans et professions libérales principalement. Le taux de concentration d'emplois était de trois emplois sur la commune pour dix actifs ayant un emploi et résidant sur la commune : caractéristique d'un village résidentiel familial.

L'objectif de la commune est au minimum de **maintenir ce taux** et de **favoriser la création de nouveaux emplois**. En ce sens, la commune se fixe les objectifs suivants :

- O9. **Préserver le potentiel agricole communal pour sa valeur économique et/ou non marchande**

La plaine et la vallée agricoles, au-delà de leur intérêt écologique et paysager (valeur non marchande), est également une richesse économique pour le territoire communal. Avec une surface agricole utile de 913 hectares, formant une mosaïque de cultures sur environ 80% du territoire, une quarantaine d'exploitants, la présence de terres classées en Appellation d'Origine Contrôlée, un lycée agricole, plusieurs caves coopératives et des points de vente directe de produits agricoles, Meynes présente un potentiel agricole important.

Le classement en zone A (agricole) de ce potentiel marchand permettra de **protéger les terres sur le long terme**, d'en **reconnaître la richesse agronomique** et surtout de **stopper le phénomène de mitage** de ces espaces.

Par ailleurs, une **diversification des activités des exploitations agricoles** est autorisée, à condition de s'inscrire en lien avec cette dernière (gîtes à la ferme, cueillette, vente directe...).

Axe 2 - Une économie dynamique planifiée en lien avec le bourg

O9 - Préserver le potentiel agricole communal

Maintenir et développer des activités agricoles respectueuses de l'environnement

O10 - Inciter à l'implantation de commerces de proximité, d'artisans et de professions libérales au sein des espaces urbains

Conforter le dynamisme économique du centre bourg pôle de services et équipements principal

Inciter le développement des commerces, artisans, professions libérales au sein des espaces urbains

Générer une seconde centralité à la Mentastière en lien avec le centre bourg

Permettre la délocalisation de l'entrepôt de stockage de produits agricoles en entrée de village sur la RD 502

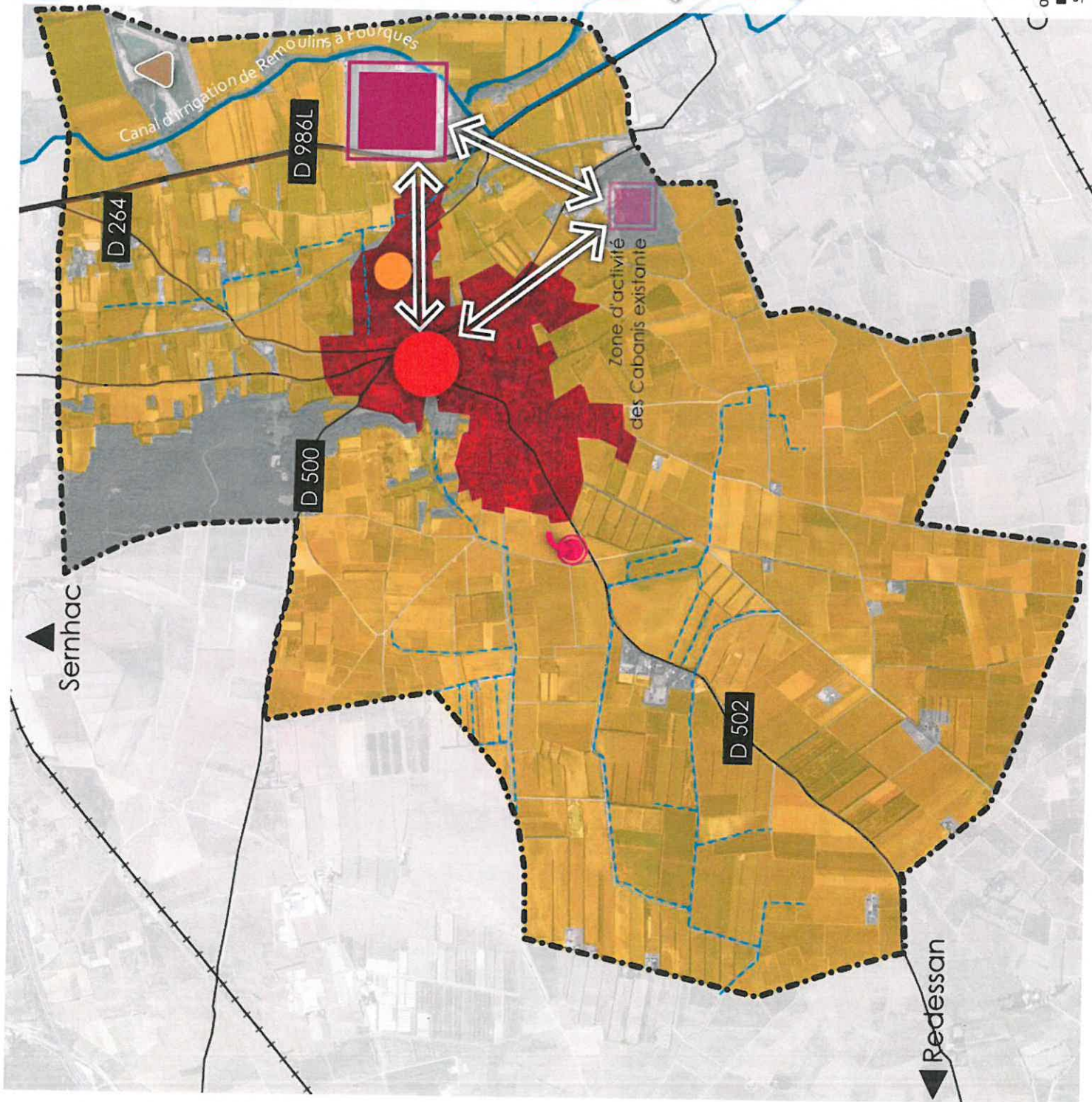
O11 - Dynamiser l'économie locale en créant une zone d'activités d'intérêt communautaire

Créer une nouvelle centralité économique d'intérêt communautaire

Optimiser les connexions entre les zones d'activités et le bourg

O12 - Reconnaître et maintenir les activités existantes en dehors du village

Reconnaître l'activité de la carrière existante en limitant son extension



O10. Inciter à l'implantation de commerces de proximité, d'artisans et de professions libérales au sein des espaces urbains

Afin de permettre le développement des commerces de proximité, de l'artisanat et des professions libérales, une **mixité fonctionnelle** sera autorisée au sein des espaces urbains. Cette mixité sera adaptée à la typologie des différents quartiers (centre-ancien, faubourg...) conditionnée au caractère non nuisible de ces activités vis-à-vis de l'habitat, afin d'opérer une **cohabitation réussie**.

Il sera notamment prévu de réaliser des locaux destinés aux commerces de proximité au sein du nouveau quartier de la Mentastière, à proximité des commerces existants afin de générer une seconde centralité connectée au centre-ancien.

Le **développement des commerces de proximité s'inscrit en complémentarité de l'offre développée sur la commune voisine, Montfrin**, principalement axée sur les moyennes surfaces.

O11. Dynamiser l'économie locale en créant une zone d'activités d'intérêt communautaire

A l'échelle intercommunale, il existe aujourd'hui une pénurie de disponibilités foncières à terme pour l'accueil de nouvelles entreprises. En ce sens, le SCoT a identifié le bassin de proximité d'Aragon comme un secteur potentiel de réponse à des besoins locaux. Ce projet intercommunal se réalisera à long terme.

Un espace, dédié à la création d'une **zone d'activités d'intérêt communautaire**, a ainsi été défini sur la commune de Meynes afin de renforcer ce pôle relais.

Conformément aux dispositions du SCoT, la zone d'activités s'étendra au maximum sur 20 hectares et proposera une **intégration paysagère et environnementale d'excellence**. La proximité de la future voie verte, notamment, devra donner lieu à une réflexion fine et globale concernant la qualité urbaine, architecturale et paysagère.

La nouvelle zone d'activités d'intérêt communautaire devra s'articuler en lien avec les activités existantes en évitant une concurrence de commercialisation avec les autres zones prévues sur l'intercommunalité.

O12. Reconnaître et maintenir les activités existantes en dehors du village

La carrière, située sur les communes de Montfrin et Meynes en bordure du Gardon, bénéficiera d'un zonage spécifique permettant de reconnaître cette activité ; il ne sera cependant pas prévu d'extension sur la commune de Meynes.

O13. Favoriser le développement des communications numériques (fibre optique)

Le développement des communications numériques sur la commune se fera en tenant compte de l'état d'avancement du développement des réseaux à très haut débit sur la Communauté de Communes.



A3. DES PAYSAGES RURAUX ET DES RICHESSES ECOLOGIQUES A PRESERVER

Meynes présente un cadre rural au sein duquel l'agriculture façonne les paysages et est identifiée comme un support de biodiversité. C'est également un bourg aux problématiques de plus en plus urbaines.

Localisé en position centrale sur la commune, le bourg s'inscrit dans un **écrin agricole et naturel** participant activement à la **qualité du cadre de vie** local.

Afin de conforter les richesses environnementales de son territoire, Meynes affiche les objectifs suivants :

O14. **Garantir une protection stricte du grand paysage en lien avec les richesses naturelles, agricoles et écologiques du territoire**

Le grand paysage Meynois est articulé autour de trois réservoirs biologiques et d'une trame agricole prépondérante. Afin de maintenir et de protéger cet écrin, la commune fait le choix d'inscrire ces espaces respectivement en zone naturelle ou en zone agricole affichant des **règles de protection stricte**. Toute construction nouvelle sera ainsi proscrite dans ces **espaces reconnus pour leur valeur écologique, naturelle, agricole et paysagère**. L'objectif est de **stopper le phénomène de mitage** affectant aujourd'hui particulièrement la vallée, dénaturant la perception du grand paysage et participant activement au morcellement des espaces agricoles.

Par ailleurs, les **haies bocagères participant à la qualité du grand paysage agricole seront protégées**.

Cette reconnaissance des espaces naturels et agricoles s'inscrit dans le respect des périmètres à statut écologique (Natura 2000, ZNIEFF, ENS). Elle permet de préserver les principales continuités et de maintenir des coupures d'urbanisation entre les villages.

O15. **Prendre en compte les risques naturels**

Le territoire communal n'est que faiblement impacté par les risques naturels. Le principal risque affectant le territoire est le risque d'inondation.

Le risque inondation lié au Gardon est peu impactant pour le développement urbain, excepté le long de la RD 986L et sur les terres agricoles en limite Sud-Ouest et au Nord-Est. **Aucun développement ne prendra support sur ces secteurs.**

O16. Conserver et valoriser les spécificités paysagères et patrimoniales

Afin de préserver le cadre paysager et les richesses architecturales, patrimoniales, culturelles, la commune fait le choix de recenser les éléments ponctuels d'intérêt paysager et/ou patrimonial. Ainsi, des alignements d'arbres remarquables, des haies bocagères, des éléments constitutifs du petit patrimoine vernaculaire, des constructions présentant un intérêt architectural et des corps de ferme dotés d'un intérêt patrimonial sont répertoriés et des règles leur seront associées afin de pérenniser ces richesses locales.

Par ailleurs, les aménagements et constructions qui seront réalisées en entrée de ville Est devront **garantir le maintien du cône de vue** s'ouvrant sur le bois de Clausonne.

Axe 3 - Des paysages ruraux et des richesses écologiques à préserver

O14 - Garantir une protection stricte du grand paysage en lien avec les richesses naturelles, agricoles et écologiques du territoire

Préservation des réservoirs écologiques
(site Natura 2000 et Espaces Naturels Sensibles)

Maintenir les corridors écologiques

Restaurer les corridors écologiques

Corridor bleu (cours d'eau, canaux...)
Corridor vert (Haie, alignement arbre)

Limitier les incidences des ruptures et obstacles s'imposant aux continuités écologiques

O15 - Prendre en compte les risques naturels

Proscrire le développement urbain au sein des espaces soumis au risque inondation

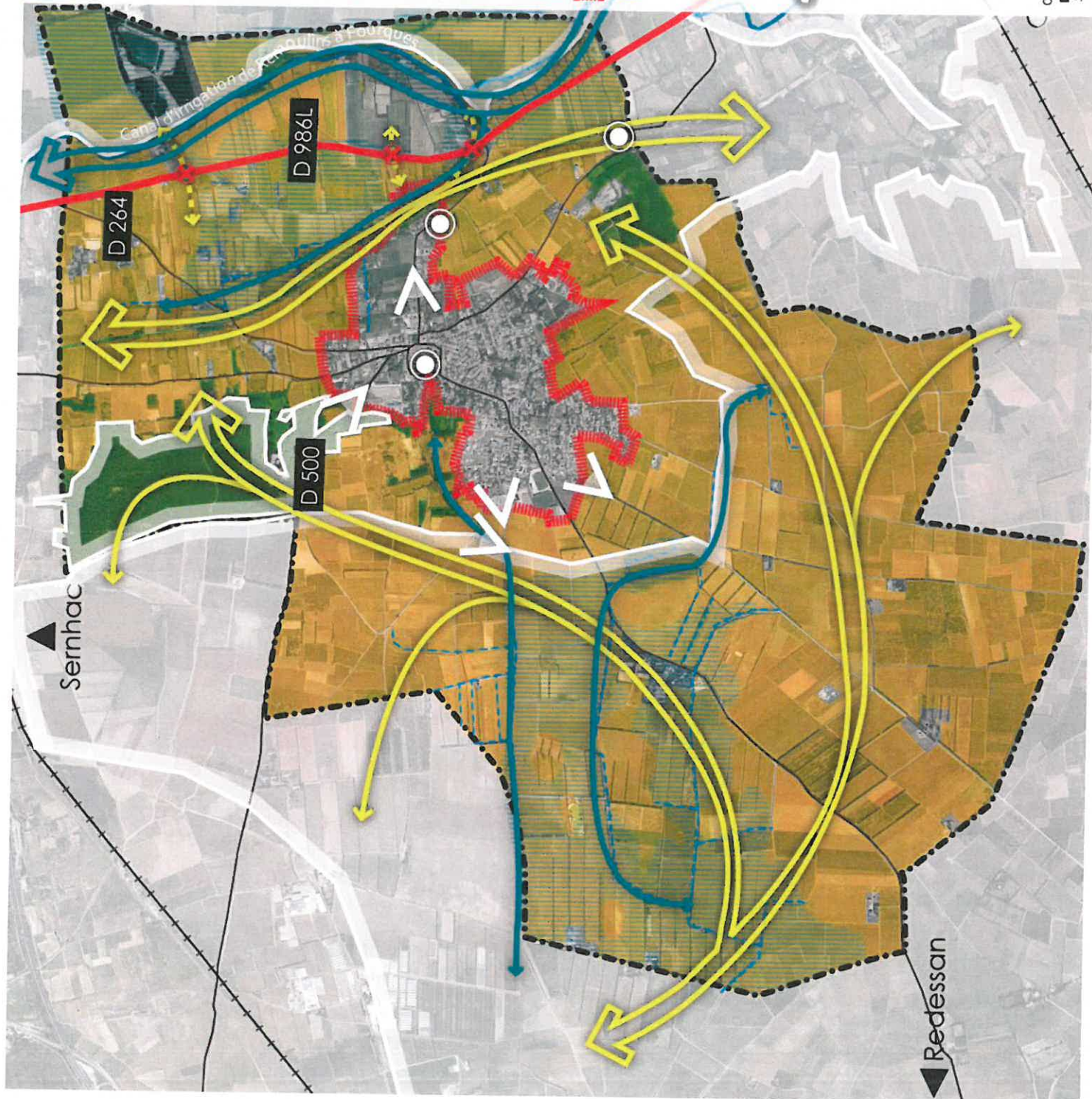
O16 - Conserver et valoriser les spécificités paysagères et patrimoniales

Maintenir les limites d'urbanisation de l'enveloppe urbaine

Préserver les terres agricoles support d'une biodiversité riche et d'une grande qualité paysagère (bocage)

Préserver les espaces de nature caractéristique
Pérenniser le petit patrimoine architectural et paysager

Garantir le maintien des cônes de vues



0 250 500 1000 m

Sources : G2C territoires