



DEPARTEMENT DU GARD

COMMUNE DE **QUISSAC**

Hôtel de Ville – 1, place Charles Mourier – 30 260 QUISSAC

PLU

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU

Date d'établissement du document : juillet 2022

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables **PADD**

DCM de prescription le :	16/07/2020
Débat du PADD :	21/07/2022
DCM de bilan de la concertation et d'arrêt le :	06/07/2023
Arrêté de l'Enquête Publique :	13/11/2023
Dates de l'Enquête Publique :	11/10/2023
	13/11/2023
DCM d'approbation le :	25/04/2024

PREAMBULE	3
PARTIE 1 : PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'URBANISME, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES.	5
PRINCIPE 1 : LA POLITIQUE COMMUNALE EN MATIERE D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME	6
I. <i>Un objectif démographique ambitieux pour conforter QUISSAC comme pôle urbain intercommunal.....</i>	6
II. <i>Planifier un développement urbain en cohérence avec les objectifs de limites de la consommation des espaces agricoles et naturels.....</i>	6
PRINCIPE 2 : LA POLITIQUE COMMUNALE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	8
I. <i>Valoriser les espaces agricoles.....</i>	8
II. <i>Protéger les espaces naturels et paysagers.....</i>	8
III. <i>Des risques à prendre en compte.....</i>	9
IV. <i>Valoriser le patrimoine communal.....</i>	9
PRINCIPE 3 : LA POLITIQUE COMMUNALE DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES.....	13
I. <i>Valoriser les continuités écologiques à l'échelle du territoire communal élargi.....</i>	13
II. <i>Valoriser les continuités écologiques à l'échelle de la zone urbaine</i>	14
PARTIE 2 : DEFINITION DES ORIENTATIONS SPECIFIQUES DU PADD	16
LE PROJET SUR LE CENTRE-VILLE : MAINTENIR LE ROLE DU CENTRE-VILLE.....	17
I. <i>Orientation Spécifique 1 et 2 : Projets urbains, transport et déplacements</i>	18
II. <i>Orientation Spécifique 3 : Développement économique</i>	19
III. <i>Orientation Spécifique 4 : Tourisme et loisirs</i>	20
LE PROJET SUR LA ZONE URBAINE - CARTE DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS SPECIFIQUES A L'ECHELLE DE LA ZONE URBAINE	21
I. <i>Orientation Spécifique 1 : Transport et déplacements.....</i>	22
II. <i>Orientation Spécifique 2 : Projets urbains</i>	22
III. <i>Orientation Spécifique 3 : Développement économique.....</i>	22
IV. <i>Orientation Spécifique 4 : Habitat.....</i>	23
V. <i>Orientation Spécifique 5 : Tourisme et loisirs.....</i>	24
VI. <i>Orientation Spécifique 6 : Développement des communications numériques</i>	25
PARTIE 3 : OBJECTIFS COMMUNAUX DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	26
I. <i>Réorganiser l'enveloppe urbaine en fonction de critères agronomiques, environnementaux, paysagers et de la prise en compte des risques naturels : se fixer des limites urbaines à long terme.</i>	27
II. <i>Les objectifs de lutte contre l'étalement urbain.....</i>	28

PRÉAMBULE

Le détail des compétences propres du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU et sa place au sein de l'ensemble du document d'urbanisme sont décrits par l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme (CU) :

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

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, 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.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

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

Le PADD revêt toute son importance dans le processus d'élaboration du PLU car il constitue le document politique pivot. En effet, ce document est le produit d'une réflexion collective traduisant les volontés politiques des élus quant à l'évolution du territoire communal. Le travail réalisé effectué donne à voir le territoire du PLU à une échelle de réflexion spatiale et temporelle lointaine (horizon 2035).

Cette projection permet l'expression d'un positionnement stratégique et d'une ambition spécifique au territoire, et en conséquence, de politiques publiques et d'aménagement facilitatrices d'attractivité.

Le PADD n'est pas opposable directement depuis la Loi Urbanisme et Habitat du 02/07/2003. Ce sont le règlement, ses annexes graphiques et les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui permettront d'encadrer l'urbanisation des nouvelles zones. Toutefois, même privé d'effet juridique direct, le PADD fixe les partis d'aménagement sur le territoire communal pour les années à venir.

Ce document, expose les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme pour l'ensemble du territoire communal, dans le respect des objectifs du développement durable énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3 du CU :

« 1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

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

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 ;

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. »

Le PADD est donc un engagement pour l'avenir du territoire communal. Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme pour les prochaines années en compatibilité avec les documents de planification de rang supérieur.

Le diagnostic territorial, urbain, paysager et agricole, ainsi que l'étude de l'état initial de l'environnement, ont permis d'identifier les enjeux du développement de la commune, notamment sur le plan du tourisme (le label Grand site des Cévennes est en cours d'obtention).

PARTIE 1 : PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT, D'ÉQUIPEMENT,
D'URBANISME, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET
FORESTIERS, ET DE PRÉSERVATION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES.

Principe 1 : La politique communale en matière d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme

Le PLU en vigueur offre des possibilités de renouvellement urbain et un potentiel d'extensions suffisamment dimensionnés pour prévoir le développement communal.

I. Un objectif démographique ambitieux pour conforter QUISSAC comme pôle urbain intercommunal

La croissance démographique annuelle s'est fixée à 1,5% entre les années 2012 et 2017, faisant passer QUISSAC d'un peu plus de 2.900 habitants à plus de 3.000 habitants. En 2018, selon les chiffres consolidés de l'INSEE, QUISSAC accueille 3.259 habitants.

L'ambition de QUISSAC au sein de ce PLU est de conforter sa position au sein d'une intercommunalité élargie en formation et assoir sa fonction de pôle urbain.

Cette ambition se traduit notamment par un objectif démographique annuel réaliste de 0,9% permettant de viser l'objectif de 3.678 habitants environ en 2035, soit l'accueil de 345 habitants.

II. Planifier un développement urbain en cohérence avec les objectifs de limites de la consommation des espaces agricoles et naturels

Les axes constitutifs de la politique communale en matière d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme, énoncés ci-dessous, font référence aux orientations spécifiques développées dans la seconde partie du document.

Ces quatre axes permettront de viser l'objectif central de ce PLU : Un projet d'urbanisme ambitieux pour conforter la fonction de pôle urbain de QUISSAC au sein du territoire intercommunal.

Notons que la commune a intégré le programme « Petite Ville de Demain ».

Fixer les limites de l'urbanisation

Afin de réduire la consommation des espaces agricoles et naturels, et de préserver l'équilibre du territoire communal, il convient de poser des limites à l'urbanisation sur la base de l'enveloppe urbaine.

La poursuite d'une croissance non maîtrisée induirait un urbanisme « au fil de l'eau » et donc non structuré avec l'aggravation du risque inondation (par ruissellement pluvial notamment) mais également la modification des paysages et du cadre de vie de QUISSAC. (cf. partie 3 : Objectifs communaux de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain)

Promouvoir le réinvestissement urbain, valoriser les dents creuses

Le centre-ville se transforme en centre urbain. Cette évolution conduit à penser un centre-urbain qui se développe du quartier de la Gare au Faubourg du Pont.

Cet objectif se traduit par des orientations spécifiques (cf. partie 2) :

- Valorisation du centre-ville par des aménagements urbains et une nouvelle politique de déplacement.
- Identification des espaces à réinvestir (friches, terrains nus...) situés à proximité immédiate du centre.
- Mobiliser des partenaires financiers sur les projets (réalisation des équipements publics scolaires et sanitaires), restructurer les poches d'habitat existantes.
- Maintenir ou mettre en place des outils de type : droit de préemption urbain, opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) et aide pour la restauration et la réhabilitation des logements anciens et/ou dégradés, dans le but d'aider à la valorisation et la remise sur le marché de bâti ancien.

La commune visera à rechercher une mixité fonctionnelle et sociale dans ces quartiers mais également valoriser les espaces et équipements publics nécessaires à cette population.

Anticiper les besoins, programmer les équipements publics

La stratégie de développement urbain est conditionnée par la capacité financière de la commune. En effet, le rééquilibrage des équipements publics et sanitaires (augmentation de la capacité des structures de formation, raccordement à l'assainissement collectif, amélioration du rendement du réseau d'alimentation en eau potable, création ou amélioration du réseau viaire, gestion pluviale) demande des investissements constants.

Il conviendra alors de développer des approches différenciées pour financer les projets d'aménagement, taxe d'aménagement sectorisé, projets urbains partenarial, zone d'aménagement concertée.

Densifier les zones urbaines raccordées au réseau d'assainissement collectif, tout en respectant l'harmonie du tissu urbain existant

Les zones urbaines actuelles raccordées à l'assainissement collectif disposent d'un potentiel foncier intéressant pour accueillir immédiatement de nouvelles populations. Dans ces secteurs urbains, le PLU favorisera la densification de l'urbanisation dans le respect des ambiances urbaines et des paysages.

Planifier le développement des équipements correspondant aux besoins de la population attendue

La population communale va croître pour tendre vers 3.678 habitants à l'horizon 2035.

Il s'agit d'anticiper le développement de divers équipements publics à savoir un groupe scolaire (maternelle et primaire) en lien avec les équipements sportifs existants ou en projet. Pour ce faire, une zone mixte alliant habitat et équipements publics devra être prévue au lieu-dit la plaine du Pont.

Le PLU s'attache à répondre aux besoins spécifiques liés au vieillissement de la population. La municipalité souhaite, dans le prolongement sud du quartier Plan de gare et le long de la voie verte, développer une résidence dédiée aux personnes âgées et autres logements adaptés.

Renforcer l'attractivité du centre-ville

La municipalité souhaite préserver l'identité de ce secteur, valoriser cet héritage et veiller à ce que les mutations mettent en valeur les qualités et la diversité des tissus qui le constituent.

Les projets sont néanmoins ambitieux sur le traitement de l'espace public : aménagement du cœur de village, aménagement des berges du Vidourle, aménagement d'espace de stationnement dont aire d'accueil de camping-cars, ...

Cet accompagnement public vise à favoriser le maintien et le développement des commerces et des services en cœur urbain tout en gardant le contact avec le Vidourle et la nature en Ville.

Améliorer les déplacements, promouvoir les déplacements doux

Dans un objectif de réduction de l'utilisation de l'automobile dans le cœur urbain et favoriser des moyens alternatifs de déplacement, la municipalité a développé des projets divers : amélioration du fonctionnement urbain autour du cœur du centre-ville, zone de rencontre, espace de stationnement, liaison piétonne, pistes cyclables, aménagement de la traversée urbaine de la RD999 (cf. partie 2 : Orientations Spécifiques).

Repenser l'organisation des quartiers, la centralité, les espaces publics

Maîtriser la qualité des extensions urbaines

L'augmentation prévue de la population implique la programmation de nouvelles zones pour recevoir la construction de nouveaux logements à QUISSAC. La commune a identifié plusieurs secteurs de développement. Afin d'assurer la qualité de ces secteurs, le PLU comprendra des orientations d'aménagement et de programmation définissant les objectifs permettant d'orienter et de maîtriser la

qualité de l'urbanisme de ces quartiers nouveaux.

Améliorer la qualité de vie des Quissacois, valoriser la présence de la nature en ville

Le projet s'attache à créer une interaction entre le fonctionnement de la ville et les différents écosystèmes de la commune en intégrant notamment les continuités écologiques dans la conception et la gestion de la ville (cf. principe 3 : Préservation et remise en bon état des continuités écologiques).

Le projet communal souhaite protéger et valoriser les espaces de nature qui traversent la zone urbaine et qui constituent le patrimoine naturel "de proximité" (ripisylves le long des cours d'eau, végétation des zones humides, alignement d'arbres remarquables, ...). La trame qu'ils forment et la qualité du cadre de vie qui en découle sont parfaitement adaptées au développement d'itinéraires doux.

Il s'agit également de favoriser le développement des espaces verts dans la zone urbaine par :

- L'aménagement et la valorisation des espaces publics existants (promenades et sentiers aux abords du Vidourle).
- La création d'un espace vert paysager accompagné d'activités de loisirs.
- De penser l'espace public dans les nouveaux quartiers. Les orientations d'aménagement et de programmation devront mettre les espaces publics au cœur des projets (espaces verts et de gestion hydraulique).

Principe 2 : La politique communale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

I. Valoriser les espaces agricoles

Préserver les plaines agricoles

Le paysage de QUISSAC est un paysage de plaine agricole qui témoigne d'une des richesses de la plaine alluviale du Vidourle.

Le projet d'urbanisme visera à conserver ou recréer les grandes continuités agricoles territoriales formées dans les plaines. Le règlement devra encadrer les autorisations de construction, dans les zones agricoles, afin de favoriser le maintien de la production agricole et de permettre le développement des « filières courtes ».

Protéger les espaces agricoles sensibles de l'urbanisation

Définir des limites précises à la zone urbaine, vise d'abord à protéger des espaces agricoles à fort potentiel agronomique ou paysager. L'espace cultivé en entrée de ville aux abords du Vidourle témoigne du patrimoine de QUISSAC, il doit être protégé. Il en est de même pour les abords du Vidourle dans la plaine agricole.

II. Protéger les espaces naturels et paysagers

Préserver les massifs boisés, patrimoine naturel et paysager

Dans la mesure du possible, le projet doit permettre de conserver le paysage remarquable de la commune, comme élément patrimonial. Les écrins boisés et les zones naturelles traduisent aussi le patrimoine communal. A ce titre ils bénéficieront de protections dans le projet réglementaire du PLU.

Protéger les espaces naturels à forte valeur écologique

Le PLU doit strictement protéger les corridors écologiques majeurs du territoire, qu'il s'agisse de la trame bleue, le Vidourle et ses affluents, mais également les Trames Verte et Bleue (notamment les connexions vers le Coutach ou vers le Crieulon).

III. Des risques à prendre en compte

Le projet vise à une meilleure prise en considération des risques naturels dans l'urbanisme afin d'assurer la protection des biens et des personnes (notamment les risques inondation, ruissellement et feux de forêts).

Réduire la vulnérabilité des biens et des personnes face au risque inondation

La commune est couverte un PPRI. A ce titre, elle a fait réaliser sur l'ensemble de son territoire un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDAEP, étude réalisée par le CEREG). Ces deux documents sont en annexe du présent PLU.

La commune est concernée par le risque inondation par débordement des cours d'eau ainsi que par ruissellement des eaux pluviales.

Le projet d'urbanisme doit rendre opérant les mécanismes de prévention et de protection contre le risque inondation et mieux encadrer la constructibilité afin de réduire la vulnérabilité des biens et des personnes.

Dans le but de permettre l'écoulement des eaux en cas d'épisodes pluvieux et lutter contre l'érosion des berges, le PLU devra prévoir des marges de recul de dix mètres minimums de part et d'autre des cours d'eau, fossés et talwegs. Dans ces espaces, toute construction devra être interdite (zone non aedificandi).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), portant sur les zones à urbaniser, devront prévoir une gestion intégrée des eaux en contrôlant l'emprise des surfaces imperméabilisées et en favorisant les écoulements naturels.

Afin de ne pas aggraver le risque d'inondation par ruissellement pluvial, les boisements des massifs seront également préservés de l'urbanisation et de l'exploitation agricole non contrôlée.

Dans le cadre de la gestion du bassin du Vidourle un bassin de rétention dit La Garonette a été créé au lieu-dit Les Croussasses. La création de ce bassin induit néanmoins un risque de rupture de barrage. Ce risque a été « maîtrisé » par des règles appropriées dans le projet réglementaire du PLU sur la base des études d'impact en lien avec cet ouvrage.

Lutter contre le risque incendie par la gestion des interfaces habitat/forêt

Pour se protéger des feux de forêts, il s'agira d'abord de réduire la sensibilité des espaces urbanisés face au risque incendie de forêt. Ces secteurs devront faire l'objet de règles spécifiques (prévoir des élargissements des voies lorsque celles-ci sont trop étroites, inciter les propriétaires en limite de zone à appliquer les règles de débroussaillage).

Pour les zones à urbaniser, les OAP devront intégrer des zones d'interface habitat/forêt dites zones « non aedificandi » dont l'aménagement sera à la charge de l'opérateur. Dans chaque périmètre, il s'agira d'anticiper la gestion des zones tampons (en matière de débroussaillage, d'implantation des constructions, ...).

Une zone communale de moins d'un hectare, située en entrée de ville sud, sera mise à disposition du SDIS pour la création d'une caserne de pompiers à l'échelle d'un territoire composé de 12 communes (SDACR – Schéma Départemental d'Analyse et de Couverture des Risques).

IV. Valoriser le patrimoine communal

Protéger et valoriser les éléments du patrimoine

Le PLU devra identifier et prescrire des règles particulières pour protéger et mettre en valeur les éléments les plus remarquables ou emblématiques du petit patrimoine communal.

Il s'agira également de permettre le développement mesuré et le changement de destination de certains bâtiments existants dans la zone naturelle et agricole. Pour cela, les bâtiments seront recensés et seuls les bâtiments possédant des qualités patrimoniales ou architecturales certaines et bénéficiant de conditions d'équipements suffisants, pourront bénéficier de cette mesure.

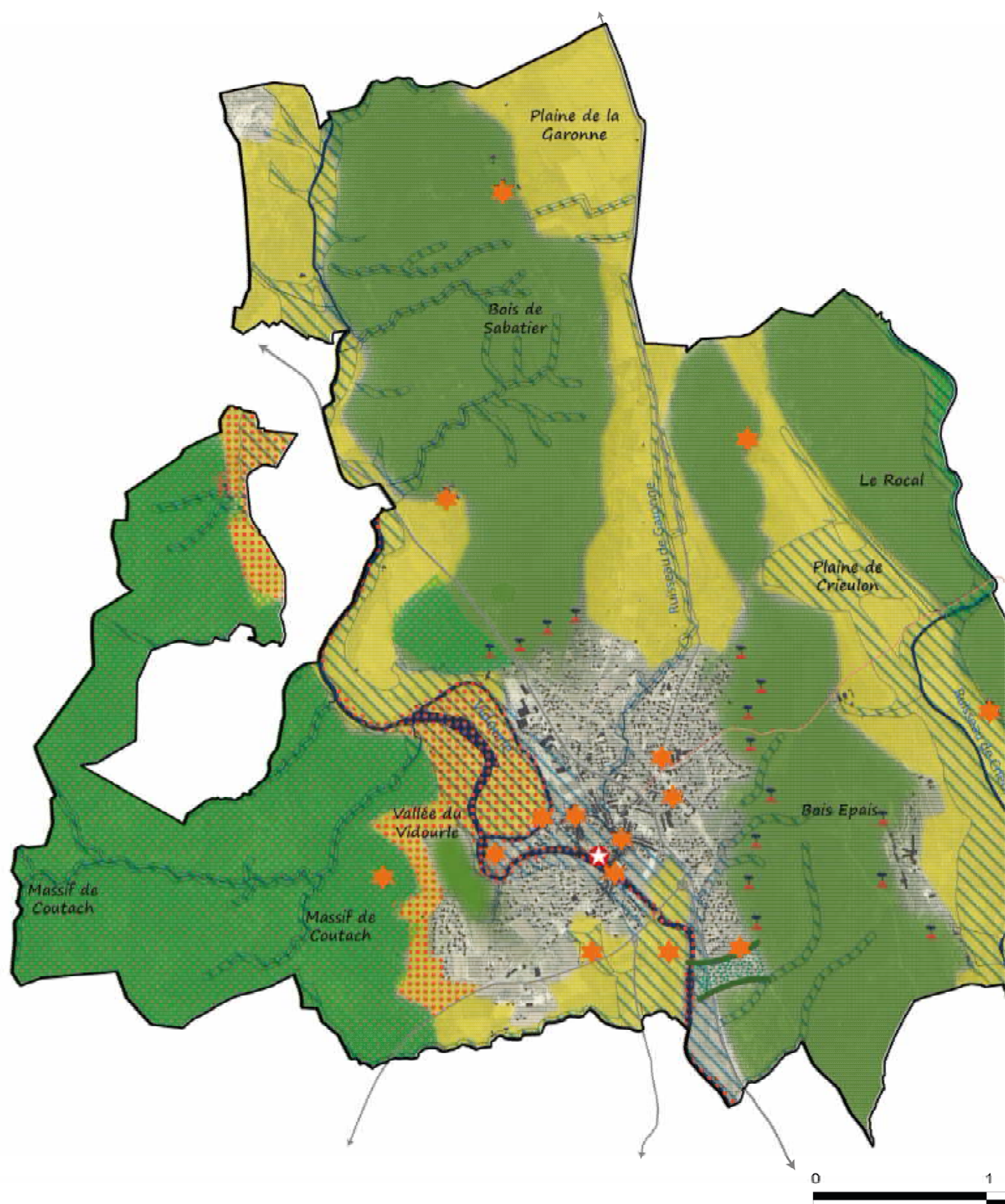
Mise en valeur des édifices emblématiques du centre historique

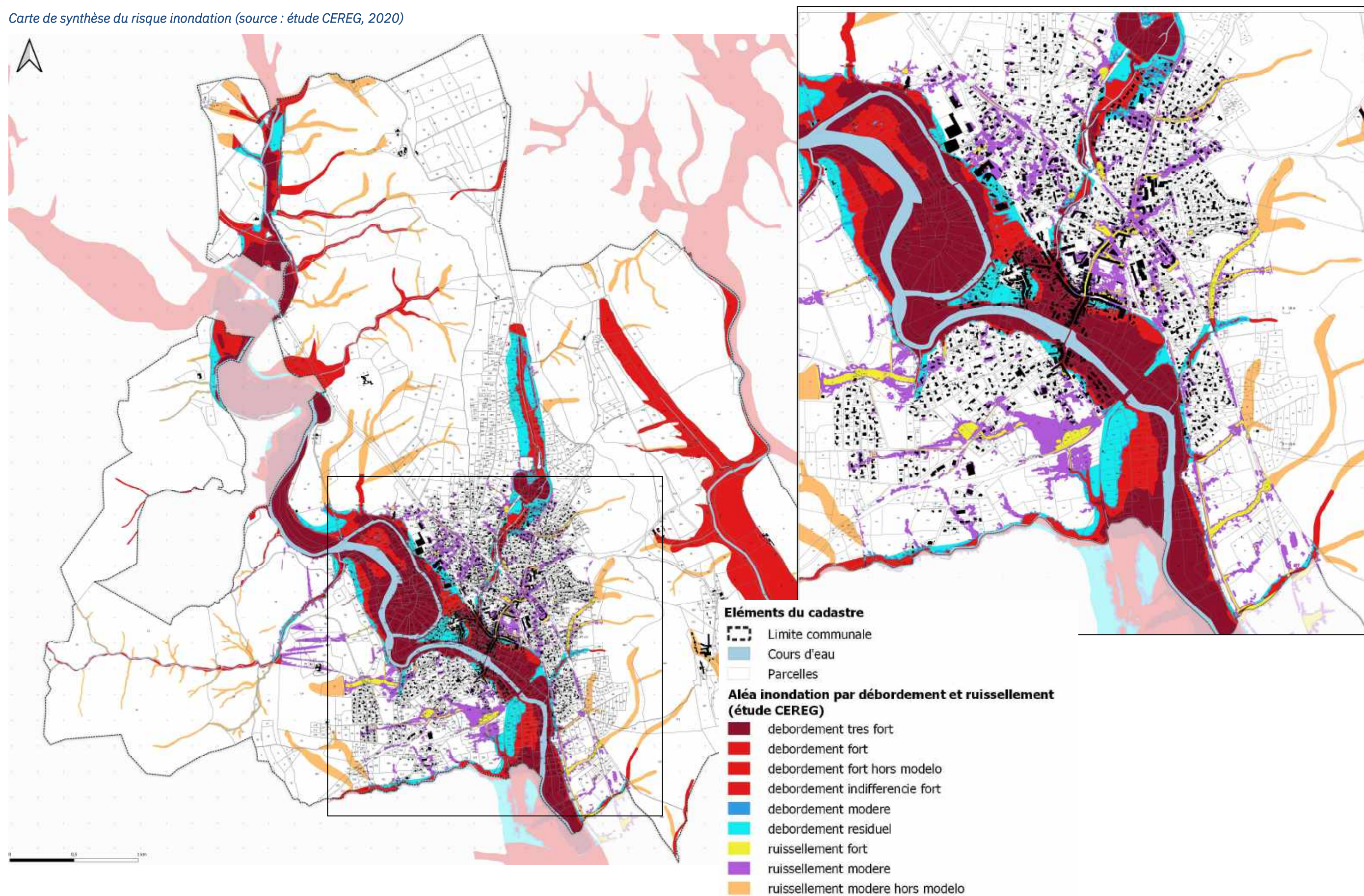
Dans le cadre de l'aménagement du centre urbain de QUISSAC, la commune souhaite mettre en valeur les édifices emblématiques et les éléments qui font patrimoine dans le cœur urbain. Les élus souhaitent ainsi :

- Encourager la création d'un itinéraire de découverte du patrimoine communal, en partenariat avec les acteurs du tourisme,
- Utiliser les événements culturels pour contribuer à la valorisation du patrimoine bâti.

Mise en valeur des abords du Vidourle et de la zone inondable en bords de centre-ville et du Pont du Faubourg.

Un secteur en attente d'aménagement est situé dans un lieu stratégique pour les habitants de QUISSAC. Ce projet d'aménagement devra permettre de valoriser les abords du Vidourle et servira de point d'ancrage pour un aménagement ambitieux : aménagement des berges, création d'un espace de type guinguette, création d'espace de jeux et de loisirs, implantation des terrains de tennis en remplacement de ceux existants le long de la RD999, création de stationnement et liaison vers la pharmacie.





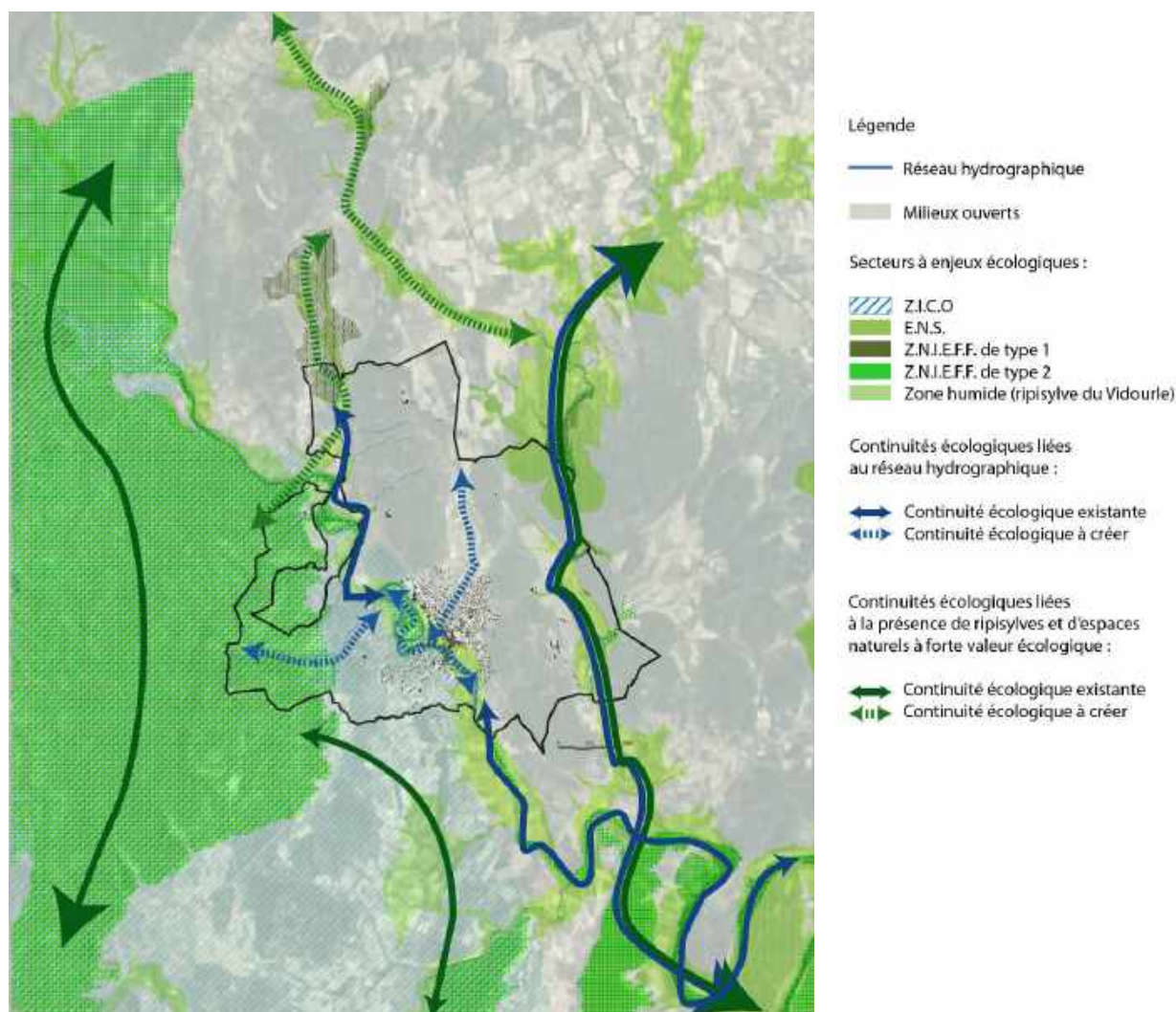
Principe 3 : La politique communale de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

I. Valoriser les continuités écologiques à l'échelle du territoire communal élargi

De nombreuses continuités écologiques existent à l'échelle du territoire élargi, en témoigne les différentes zones d'inventaires ou de protections de types ZNIEFF, ENS, ZICO.et ZH. La zone urbaine constitue une barrière pour certaines connections écologiques. Pour autant, le patrimoine naturel infra-urbain, est riche d'un réseau hydrographique, de ripisylves qui constituent autant de continuités écologiques peu ou pas valorisées et dont les écosystèmes et leur existence même sont mis en danger par le développement urbain.

Le PLU doit ainsi protéger et/ou renforcer les continuités existantes à l'échelle du territoire communal ou à une échelle plus vaste.

Carte de synthèse de la politique communale de préservation des continuités écologiques à l'échelle du grand territoire



II. Valoriser les continuités écologiques à l'échelle de la zone urbaine

Le présent PLU doit permettre la mise en valeur des corridors écologiques assurant les liens entre l'ensemble des espaces naturels (Vidourle, les bois et les plaines agricoles).

Mettre en valeur le réseau hydrographique et protéger réglementairement les coulées vertes

Le réseau hydrographique constitue une continuité écologique à l'échelle territoriale. Les abords sont soumis à des risques d'inondation que le PLU doit prendre en compte. Ces limitations à la constructibilité garantissent pour partie à la protection de ces coulées vertes. Cette réglementation sera complétée par des protections supplémentaires :

Protéger les ripisylves et la végétation structurante

Pour ce faire, il s'agira de protéger règlementairement ces coulées vertes composées de ripisylves et d'espaces boisés le long des cours d'eau traversant la zone urbaine. Plusieurs éléments réglementaires pourront être utilisés pour assurer la protection et la valorisation de la végétation structurante :

- Le classement en Espace Boisé Classé.
- La prise en compte des zones humides dans le cadre du développement urbain et lors de l'implantation d'infrastructures.
- La prise en compte des projets menés par l'Établissement public territorial de bassin (EPTB) du Vidourle depuis décembre 2007.

Par ailleurs, l'EPTB travaille actuellement sur :

- La mise en place d'une convention avec les propriétaires pour le passage des techniciens et l'entretien des berges et de la ripisylve, dans le cadre du contrat de rivière pour renforcer les continuités écologiques.
- La gestion des turpitudes du Vidourle en créant de nouvelles zones d'expansion des crues en s'appuyant sur les secteurs de déprises agricoles.

D'autres éléments pourront être mis en place par l'EPTB :

- Sensibiliser les agriculteurs au respect de la ripisylve, mettre en place des zones tampons entre les cultures et la ripisylve et poursuivre l'entretien de la ripisylve.
- Favoriser les techniques végétales pour la réalisation de protection des berges, lutter contre les espèces envahissantes et surveiller l'état sanitaire des arbres.
- Lutter contre les dépôts sauvages d'ordures et lutter contre la pollution de l'eau.

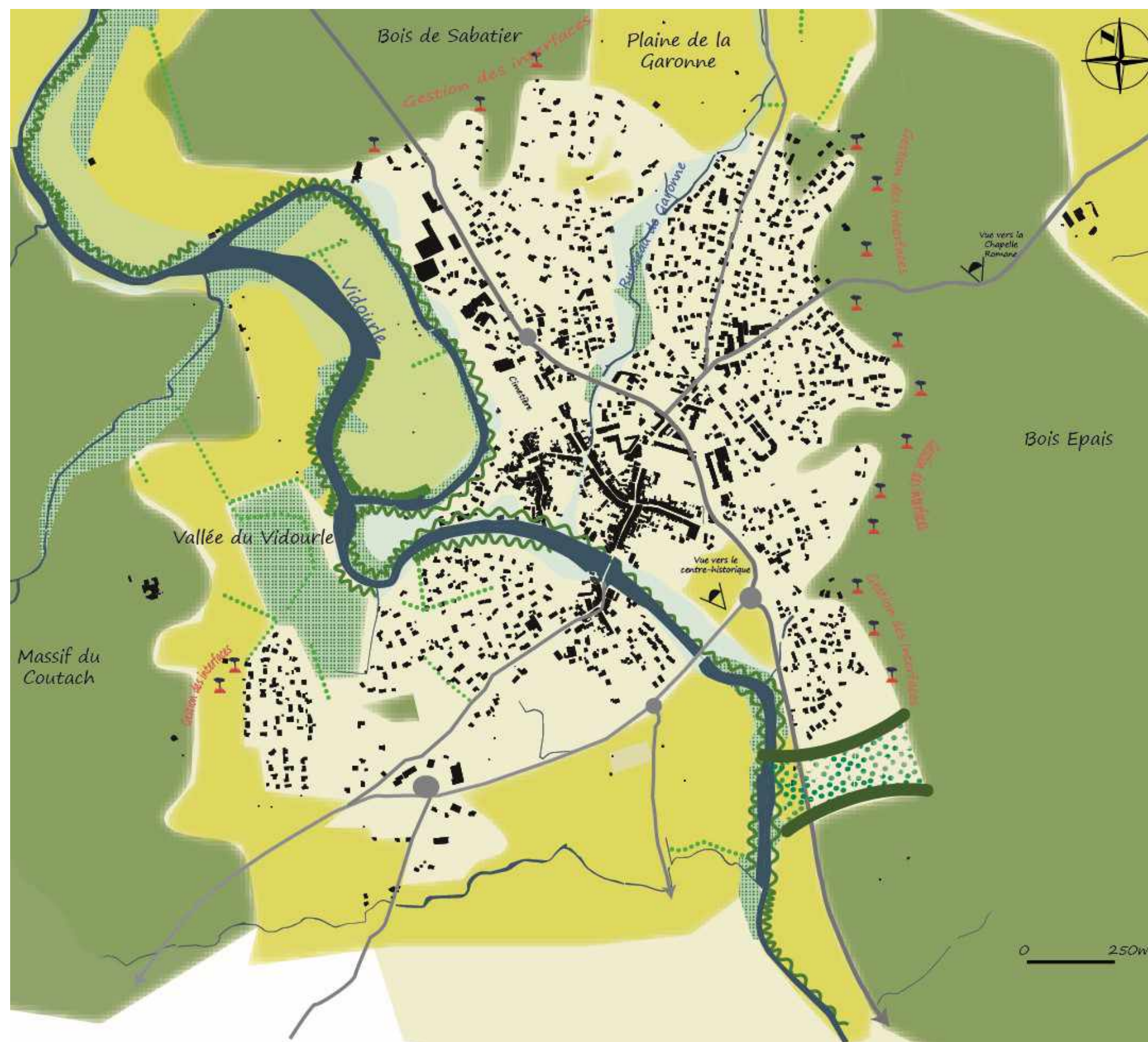
Préserver les alignements d'arbres

Il s'agit la plupart du temps d'alignements de cyprès ou de peupliers qui rythment le paysage dans les espaces agricoles. Ils sont recensés au sud-ouest de la zone urbaine. Le PLU pourra préserver ces éléments remarquables.

Valoriser ces continuités comme espaces de respiration

L'objectif est donc de mettre en valeur les coulées vertes (espaces de respiration) et de faire de la présence de l'eau un atout pour la commune. Ces espaces peuvent devenir le support de parcours piétons à travers la zone urbaine, reliant les quartiers d'habitations au centre-ville, tel que le sentier d'interprétation "un fleuve et ses hommes" (porté par la CCPC) le propose actuellement.

Dans un souci d'amélioration du cadre de vie, le PLU préserve également des espaces de respiration au sein de l'enveloppe urbaine (parcelles agricoles, parcelles boisées, jardins urbains, bosquets...).



Les milieux naturels, agricoles et paysagers :

-  Massif boisé à protéger
-  Interface : protection incendie à prendre en compte
-  Espace agricole à préserver
-  Coupure verte à créer
-  Vues remarquables

Valoriser les continuités écologiques :

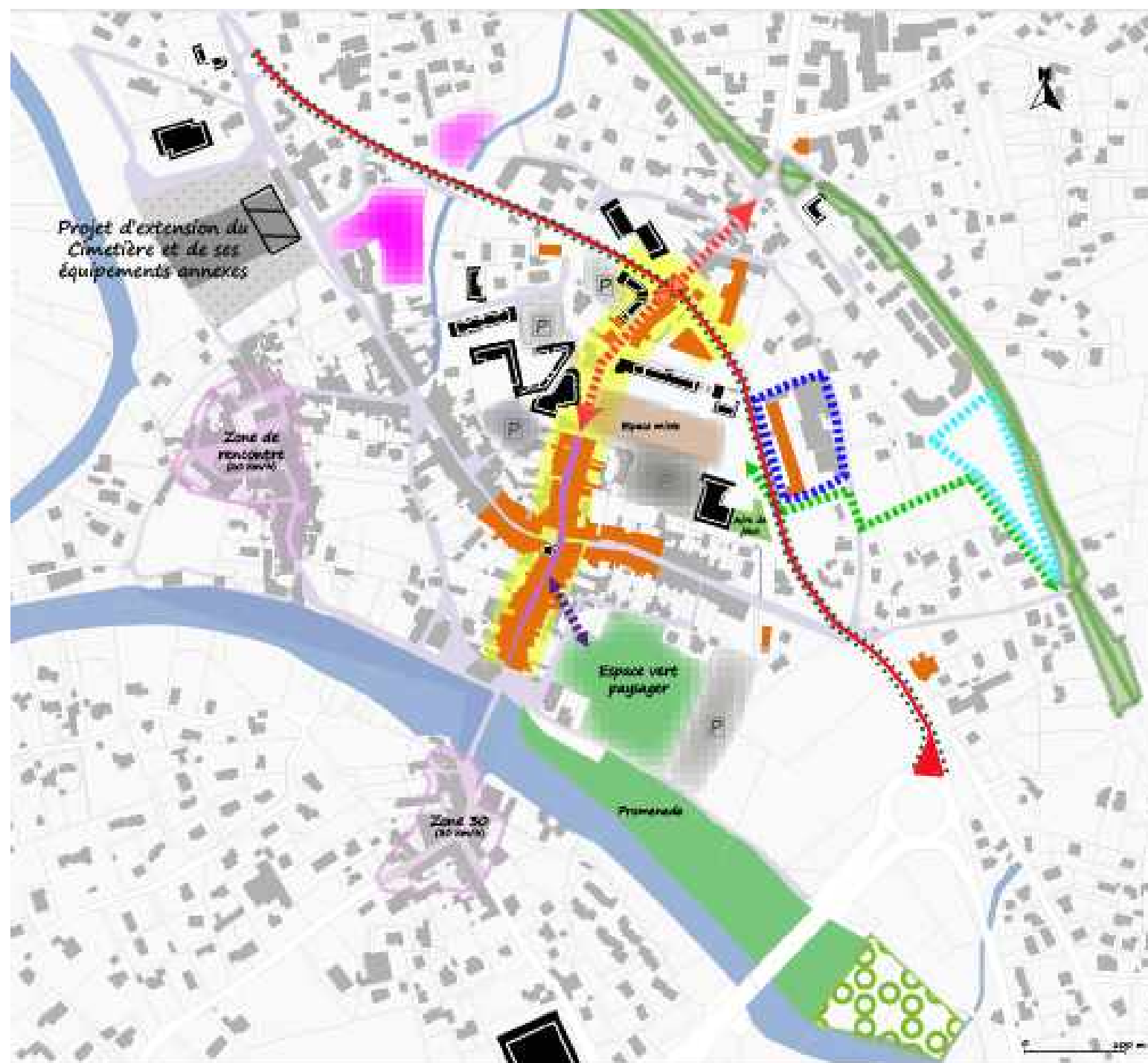
-  Chevelu hydraulique
-  Ripisylves
-  Végétaux structurants de milieux humides
-  Alignements d'arbres

PARTIE 2 : DÉFINITION DES ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES DU PADD

Pour mettre en place les orientations générales des différentes politiques portées par le présent PADD, la commune a choisi de développer un projet reposant sur des orientations spécifiques déclinées à deux échelles ; le centre-ville et la zone urbaine.

Les principales orientations spécifiques retenues sont au nombre de six et sont les suivantes :

- **OS1** : Transport et déplacements
- **OS2** : Projets urbains
- **OS3** : Développement économique
- **OS4** : Habitat
- **OS5** : Tourisme et loisirs
- **OS6** : Communications numériques



Déplacements :

- Zone de rencontre (limitée à 20)
- Zone 30 (limitée à 30km/h)
- Boulevard urbain à aménager
- Voie verte à aménager (liaison CV/quartier Est)
- Création de la voie verte
- Liaisons inter-équipements à v

Aménagements urbains :

- Espace de loisirs à créer
- Commerces et services à revitaliser et/ou à conforter
- Equipements à desservir
- Places à mettre en valeur
- Secteur à densifier
- Pépinière d'entreprises en lien avec le milieu socio-culturel
- Maison de retraite
- Passage piéton ouvrant le centre-ville sur les jardins partagés et les berges du Vidourle à créer à long terme
- Jardins potagers
- Linéaire commercial

I. Orientation Spécifique 1 et 2 : Projets urbains, transport et déplacements

La municipalité souhaite utiliser ses infrastructures de stationnement et son maillage viaire, afin de rétablir le rôle et les fonctions du centre-ville. Les actions qui suivent ont pour but la revitalisation dans le temps du centre-ville.

Poursuivre la politique de stationnement mise en place en vue de la piétonisation du centre-ville

Rendre lisible les parkings existants, renforcer l'offre de stationnement aux abords du cœur de ville

Il s'agira de valoriser le réseau d'aires de stationnement, implanté dans les espaces stratégiques du centre-ville, mais également compléter l'offre de stationnement qui peut s'avérer insuffisante pendant les manifestations ponctuelles. Un espace de stationnement supplémentaire sera créé proche du Vidourle et du Pont du Faubourg.

S'engager dans une politique de requalification urbaine et de développement des déplacements doux

Poursuivre les aménagements des voies vertes

Il s'agit de programmer la requalification progressive du tronçon de la voie verte reliant la gare de QUISSAC à la commune de Liouc au Sud et en direction d'Anduze au Nord, projet mené par le Conseil Départemental du Gard (travaux de voie verte réalisés en projet ou en cours de réalisation).

Requalifier la liaison centre-ville / quartier Gare

Dans son projet urbain, QUISSAC élargit sa centralité urbaine du quartier de la Gare par le biais d'une liaison sécurisée piétonne et cyclable. L'objectif étant que les différents quartiers d'habitation soient reliés aux commerces et services du centre-village par des infrastructures douces.

Aménager la RD999 en boulevard urbain

L'élargissement du centre-urbain ne pourra se faire sans la reconfiguration de la traversée urbaine de la RD999. Aujourd'hui, elle constitue une limite, une barrière. Demain, elle doit être une artère, un boulevard urbain qui requalifie les abords et qui favorise les liens (lieux de rencontre) et les franchissements sécurisés notamment pour les modes doux.

Aujourd'hui l'emprise très routière sera remplacée par un aménagement paysager des abords intégrant des déplacements doux le long de cet axe dans un traitement plus urbain. Les constructions pourront développer des rez-de-chaussée commerciaux sur rue, la densification de l'habitat sur ce secteur sera renforcée grâce au dispositif réglementaire du présent PLU.

Plusieurs passages piétons sécurisés seront matérialisés pour réduire la vitesse des automobilistes et rendre perméable les traversées piétonnes, notamment au droit du carrefour avec la RD35 qui est la porte d'entrée dans le centre historique de QUISSAC. Un aménagement dédié devra valoriser cette porte patrimoniale tout en invitant à découvrir le quartier de la Gare.

L'aménagement de la RD999 devra néanmoins revoir la place de la publicité le long de cet axe qui est aujourd'hui trop prégnante et peu régulée. Sur ce point la commune a engagé une réflexion quant à la mise en œuvre d'un Règlement Local de Publicité (RLP) qu'elle souhaite voir se réaliser à l'échelle intercommunale.

Densifier autour du carrefour

La consommation de l'espace est l'enjeu majeur des PLU. Aussi, la commune organise et met en œuvre, à travers son dispositif réglementaire, la densification autour du carrefour principal (RD999 et RD35). En effet, en lien avec l'aménagement du boulevard urbain et la création d'une centralité unique, il s'agit de structurer la liaison entre le centre-ville et le quartier de la Gare. En densifiant les abords du boulevard, celui-ci pourrait devenir le support de projets tels que la création de logements, de locaux d'activités artisanales, commerciales et de bureaux.

Mettre en valeur les places existantes (parkings de l'abreuvoir, du chemin neuf et de la friche Martin)

Créer un espace vert paysager et le lier au projet de sentier du Vidourle jusqu'à Sommières (Friche

Martin)

La municipalité souhaite se réapproprier les parcelles, au sein du centre-ville, soumises à un risque élevé d'inondation en profitant de cette contrainte pour aménager un parc paysager accompagné d'activités de loisirs, création de jardins partagés compatible avec la présence du risque. Cet aménagement comprendra également quelques places de stationnement.

De plus, à long terme, une liaison douce entre l'avenue du 11 novembre et l'espace vert paysager est envisagée. Ce passage, sous la forme de porche, aura pour effet d'ouvrir le centre-ville vers les abords du Vidourle et la promenade. A ce titre, l'aménagement sera connecté au projet de sentier du Vidourle permettant de relier QUISSAC à Sommières.

II. Orientation Spécifique 3 : Développement économique

Conforter QUISSAC dans son bassin de vie, passe notamment par le renforcement de l'activité économique. Mais c'est aussi développer l'offre à l'échelle territoriale : espaces commerciaux, développement artisanal et soutien à l'industrie. Chaque fonction doit s'inscrire dans le fonctionnement de la ville et ne pas nuire à la qualité de vie. Le projet doit s'envisager à l'échelle intercommunale en offrant des espaces de développement. QUISSAC fait en sorte de conforter ses activités économiques existantes mais avec le souci du respect de l'économie de consommation de l'espace.

Favoriser le maintien des activités économiques existantes

Avec l'objectif de maintenir et renforcer les activités économiques, la municipalité souhaite :

- Développer l'offre de proximité (commerces, services) dans le tissu urbain actuel. Les orientations spécifiques visent à valoriser le centre-ville pour encourager la fréquentation du centre-ville et par là-même de conforter les commerces et services existants.
- Conserver la vocation économique des zones d'activités existantes et, dans la mesure du possible, favoriser le renouvellement des activités dans ces zones.
- Permettre la coactivité avec l'agriculture lorsque cela est possible et compatible (par exemple un agriculteur qui souhaite avoir un petit local de vente pour ses produits, ou un site de conditionnement pour ses légumes...).

Contribuer au maintien des activités existantes et à l'implantation de nouvelles activités économiques

Un linéaire de protection des commerces, service et artisans a été identifié pour empêcher la mutation du local commercial en habitation et ainsi préserver l'activité commerciale dans le centre-village. Le linéaire comprend :

- Le carrefour de l'Avenue des Cévennes avec la rue du Onze Novembre
- La partie Sud de la rue du Onze Novembre
- La rue du Pont

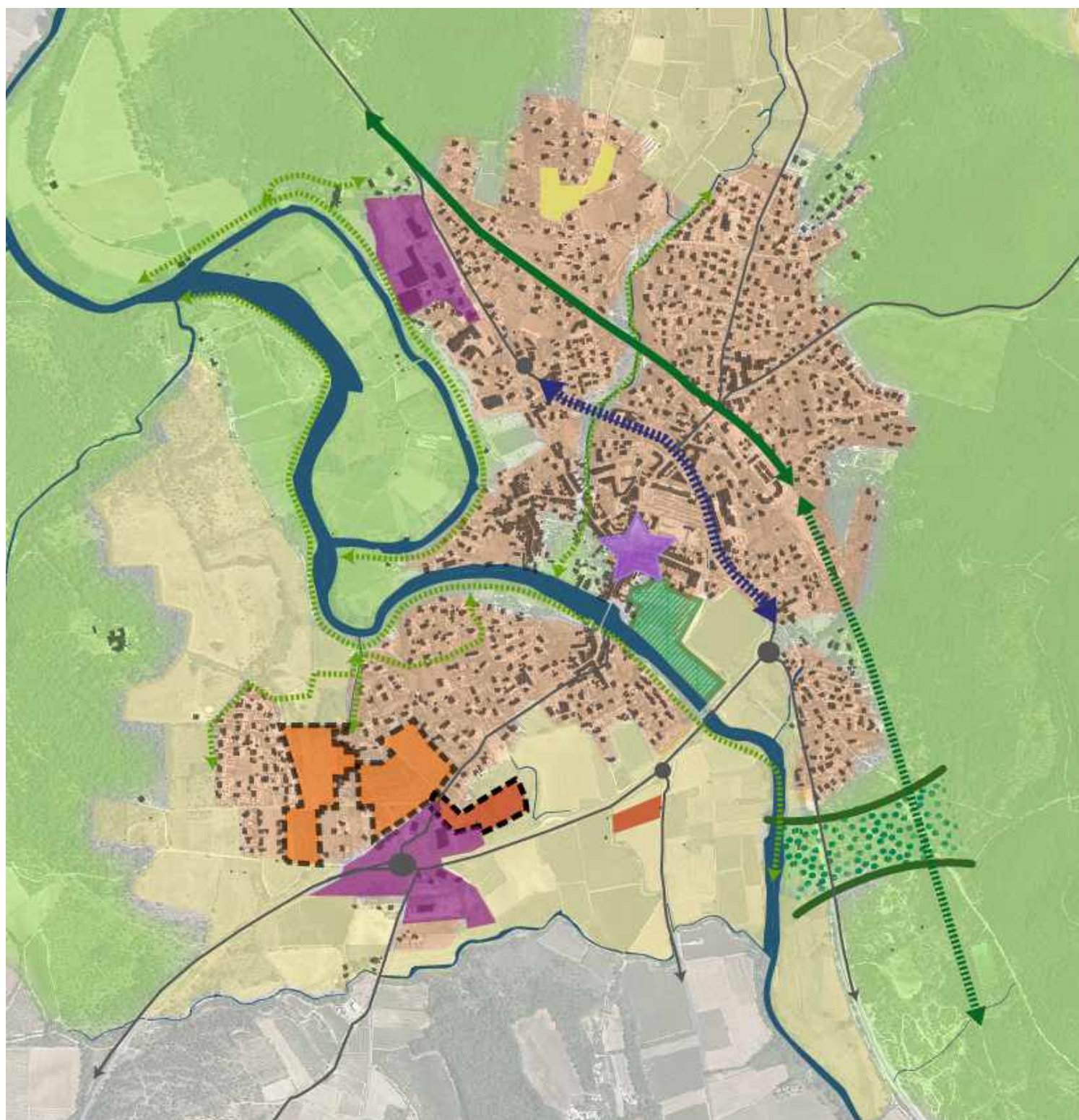
Les abords de la RD999 et les abords de la RD45 seront les supports d'implantation de nouvelles activités notamment commerciales, de services à la personne, de services médicaux, tertiaires... Les façades commerciales devront être intégrées dans le paysage. Des OAP fixeront un cadre qualitatif à ces opérations.

III. Orientation Spécifique 4 : Tourisme et loisirs

Développer les activités et l'hébergement touristique.

QUISSAC ne dispose pas de structure d'accueil touristique suffisante, alors même que le tourisme est un vecteur de développement du territoire.

La municipalité souhaite que l'intercommunalité développe cet axe.



OS1 : Transport et déplacements

- Créer un boulevard urbain sur la RD 999
- Favoriser les cheminements piétons dans la zone urbaine :
 - ➡ Prolonger la voie verte en direction de Liouc
 - ➡ Créer des parcours piétonniers le long de la trame verte et bleue en s'appuyant sur le sentier existant le long du Vidourle

OS2 : Projets urbains

- Implanter un équipement d'intérêt général et/ou d'intérêt collectif
- Programmer des zones mixtes alliant habitat et équipements nouveaux en adéquation avec la croissance démographique

OS3 : Développement économique

- Renforcer l'attractivité des zones d'activités existantes par une requalification paysagère
- ★ Favoriser le maintien des commerces et des services de proximité dans le centre-ville

OS4 : Habitat

- Favoriser le réinvestissement urbain
- Mettre en place une politique de l'habitat, phasée dans le temps, en fonction de la dynamique démographique (diversification et densification des logements) :
 - Programmer des espaces pour l'urbanisation sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble (tendre vers des densités plus modérées)

OS5 : Tourisme et loisirs

- Favoriser le développement touristique : mettre en place une zone d'intérêt intercommunale pour l'accueil d'activités de loisirs et d'hébergement de plein-air
- Valoriser les espaces verts existants et créer un espace vert paysagé
- Créer une coupure verte
- Espace de nature ordinaire

I. Orientation Spécifique 1 : Transport et déplacements

A l'échelle de la zone urbaine, outre la liaison avec le projet « un sentier, un fleuve » autour du Vidourle, la municipalité porte deux projets structurants :

- Le premier est l'aménagement de la traversée de la commune et la transformation de la RD999 en un véritable boulevard urbain permettant la cohabitation des usages : déplacement de transit, déplacement interne, piétons, cycles.
- Le deuxième est le prolongement de la voie verte, de la Gare vers la zone d'activité artisanale et industrielle en direction de Liouc.

II. Orientation Spécifique 2 : Projets urbains

A l'échelle de la commune, de nombreuses dents creuses existent entre le quartier du faubourg du Pont et la Devèze. L'enjeu est donc fort dans ce secteur de la commune de cadrer le développement puisqu'il va accueillir l'essentiel de la population future. L'enjeu est donc de réussir une greffe urbaine majeure tout en assurant des centralités de quartier et en assurant l'insertion paysagère et environnementale des futurs quartiers.

L'objectif premier est de préparer l'urbanisation par la programmation des travaux en matière d'eau mais surtout d'assainissement.

Ensuite en programmant l'urbanisation de plusieurs tranches d'aménagement :

- Entre la Plaine du Pont, situé entre la route de Montpellier et la RD45 le projet devra intégrer un quartier en partie résidentiel et développer une offre commerciale en façade de la route départementale (voir projet économique OS3).
- Ensuite, le projet d'aménagement du secteur de La Devèze-Campredon qui permettra d'accueillir l'essentiel des extensions urbaines à vocation d'habitat des prochaines années. La mixité sociale dans l'habitat sera recherchée ce qui permettra de rendre la zone attractive à l'accueil d'équipements et de services publics.

Chacun de ces projets feront l'objet d'une opération globale d'aménagement de manière à garantir le respect de prescription urbaine, architecturale et paysagère mais également pour participer aux coûts d'urbanisation de ces nouveaux quartiers du village.

III. Orientation Spécifique 3 : Développement économique

Encadrer le développement économique

L'équipe municipale souhaite restructurer sa politique de développement économique en collaboration avec la Communauté de Communes pour certains de ses projets.

La municipalité soutient le développement des projets vecteurs d'économie d'énergie, de production d'énergie verte, d'économie en eau potable...

Requalifier les zones d'activités existantes

D'abord requalifier les zones d'activités existantes en entrée de ville de la commune.

Les objectifs sont :

- De confirmer le rôle d'accueil des activités artisanales et tertiaires,
- De conforter la vocation d'activités économiques entre la Route de Montpellier et la RD45,
- D'améliorer qualitativement l'image de l'entrée de ville en réalisant des aménagements paysagers qui identifient cette fonction de « porte » de QUISSAC,
- D'améliorer l'attractivité de ces zones d'activités en aménageant les espaces publics et en les

rendant plus accessibles.

Conforter le pôle santé

La municipalité souhaite conforter les activités en lien avec la santé. Dans un premier temps, permettre le développement du pôle santé (autour de la clinique, en cœur urbain), et renforcer cette vocation avec l'EHPAD, la Grande Pharmacie et Parapharmacie de QUISSAC... Les travaux de reconstruction, rénovation et de réhabilitation des constructions existantes seront autorisés dans le PLU. La délimitation de la zone dédiée à la clinique sera revue en fonction des projets et besoins de la clinique. Ce réajustement permettra le reclassement des espaces cultivés en zones agricoles ou naturelles.

Vers une politique de production d'énergie alternative.

La municipalité souhaite s'engager dans une politique énergétique favorable aux énergies alternatives.

- A l'échelle des constructions, en favorisant les équipements individuels et/ou mutualisés, et notamment au sein de l'OAP.
- A l'échelle de la commune, en étudiant tout projet sérieux qui n'aurait pas d'impact environnemental. A l'issue d'études préalables, une intégration dans le document d'urbanisme pourra être envisagée.

IV. Orientation Spécifique 4 : Habitat

A l'horizon 2035, la croissance démographique de près de 345 habitants supplémentaires, nécessite la réalisation d'environ 23 logements par an.

La production se décomposera comme suit :

- De 50 à 60% environ de la production se réalisera dans le tissu urbain actuel (renouvellement urbain, dents creuses disponibles et espaces interstitiels potentiels au sein de l'enveloppe urbaine)
- De 40 à 50% environ de la production se réalisera à court et moyen terme selon des conditions spécifiques d'urbanisation (zone « 2AU1 » ouverte immédiatement à destination principale d'habitat)

Le PLU ne prévoit pas de zone d'urbanisation future à long terme.

Mettre en place une politique de l'habitat

Poursuivre la diversification de l'habitat

La diversification du parc de logements devra être imposée dans les OAP. Il s'agit de proposer différentes typologies d'habitat afin de mieux répondre aux besoins en logements de toutes les catégories de la population. Un effort sera particulièrement engagé envers les jeunes et les personnes âgées.

Programmer le développement dans le temps

La stratégie de développement urbain est conditionnée par la capacité financière de la commune. Le rééquilibrage des équipements sanitaires (rendement du réseau d'alimentation en eau potable et raccordement à l'assainissement collectif, voirie, gestion pluviale) demande des investissements constants.

Il s'agit de programmer l'urbanisation dans le temps en fonction de la réalisation des équipements publics et sanitaires. L'espace urbain sera densifié dans toutes les zones disposant d'un assainissement collectif et non contraintes par l'inondation ou le ruissellement. Les zones d'extension urbaine seront financées par des opérations globales d'aménagement assurant la réalisation de l'ensemble des équipements de viabilité et autorisant une densification dans de bonnes conditions. De plus, les zones à urbaniser nécessitant de nombreux travaux pourront être gelées en attendant de

pouvoir financer l'amélioration des conditions urbaines du secteur.

Utiliser les outils d'urbanisme réglementaire pour développer le logement

La municipalité pourra utiliser les outils d'urbanisme réglementaire pour développer le logement tels que : les emplacements réservés, les servitudes... Une politique d'acquisition foncière sera favorisée notamment sur les secteurs identifiés comme présentant des enjeux.

Le renouvellement urbain sera également moteur dans cette thématique :

- Permettre la valorisation des friches (au sens de l'article L.111.26 du CU) par l'amélioration de leur performances énergétiques, thermiques, acoustiques... En œuvrant auprès des instances supra-communales pour la mise en œuvre opérationnelle d'une OPAH-RU, d'une opération façade...)
- Permettre la valorisation des espaces libres déclassés (ancien parking, terrain vague...) pour la réalisation de nouveaux logements

Ces secteurs étant épars, aucune OAP ne les encadre. Toutefois, le dispositif réglementaire du PLU optimise leur mise en œuvre, notamment en permettant une évolution du bâti existant en lien avec :

- les nouvelles techniques du bâtiment (confort, isolation...)
- l'adaptation de la taille des logements (extensions, division, rénovation)
- le changement de destination (ou l'interdiction de changement de destination)

D'une manière générale, la réglementation (marges de recul des constructions, emprise au sol, hauteur maximale, place de stationnement) a été redéfinie pour permettre cette densification nécessaire du centre-village, en s'adaptant au tissu urbain.

V. Orientation Spécifique 5 : Tourisme et loisirs

Soucieuse de la qualité du cadre de vie de ses habitants, la Commune souhaite préserver au sein de l'enveloppe urbaine des « espaces de respiration » lesquels font l'objet d'études pour un aménagement récréatif (aire de pique-nique, jeux d'enfants...), ces équipements participant au développement de l'armature des espaces publics et collectifs au sein des différents quartiers de la commune.

Dans un souhait de promotion et de valorisation de son territoire, la commune souhaite conforter l'activité économique liée au tourisme. Il s'agit pour la commune de capter l'attention des chalands et touristes (aussi bien locaux qu'internationaux) en leur proposant des monuments et des sites mis en valeur.

Ainsi, le pôle culturel et touristique que représentent le centre historique et le centre-ville sera renforcé en collaboration avec l'intercommunalité, notamment au travers d'équipements et actions de préservation, d'animation et de mise en valeur (préservation du socle paysager, modernisation de l'office du tourisme, réflexion sur des parcours de découvertes des éléments de patrimoine, etc.).

La requalification de certains espaces par des aménagements urbains de qualité aura pour objectif de redonner une cohérence spatiale et une meilleure lisibilité au centre de vie (création d'un espace vert paysager, valorisation de la promenade aux abords du Vidourle). Ces aménagements permettront de renforcer l'attractivité et l'animation du centre-ville et de ses commerces et services.

Afin d'organiser le pôle touristique à l'échelle intercommunale, QUISSAC et la Communauté de Communes, souhaitent constituer un pôle d'hébergement touristique, au lieu-dit de la Devèze, dédié aux activités et à l'hébergement de plein air. Il s'agit de valoriser le potentiel qu'offre le tourisme vert avec l'image du Vidourle à valoriser et le secteur de la Devèze en particulier. Le dimensionnement de cette zone sera concerté avec l'intercommunalité pour répondre à ses besoins.

VI. Orientation Spécifique 6 : Développement des communications numériques

Le projet visera le renforcement du territoire et son positionnement sur le réseau de transport d'informations à haut et très haut débit en appui du Conseil départemental.

Le réseau WiiGard est opérationnel depuis premier semestre 2021.

Les nouveaux équipements et/ou constructions devront être dotés de la fibre ainsi que des NTIC.

PARTIE 3 : OBJECTIFS COMMUNAUX DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

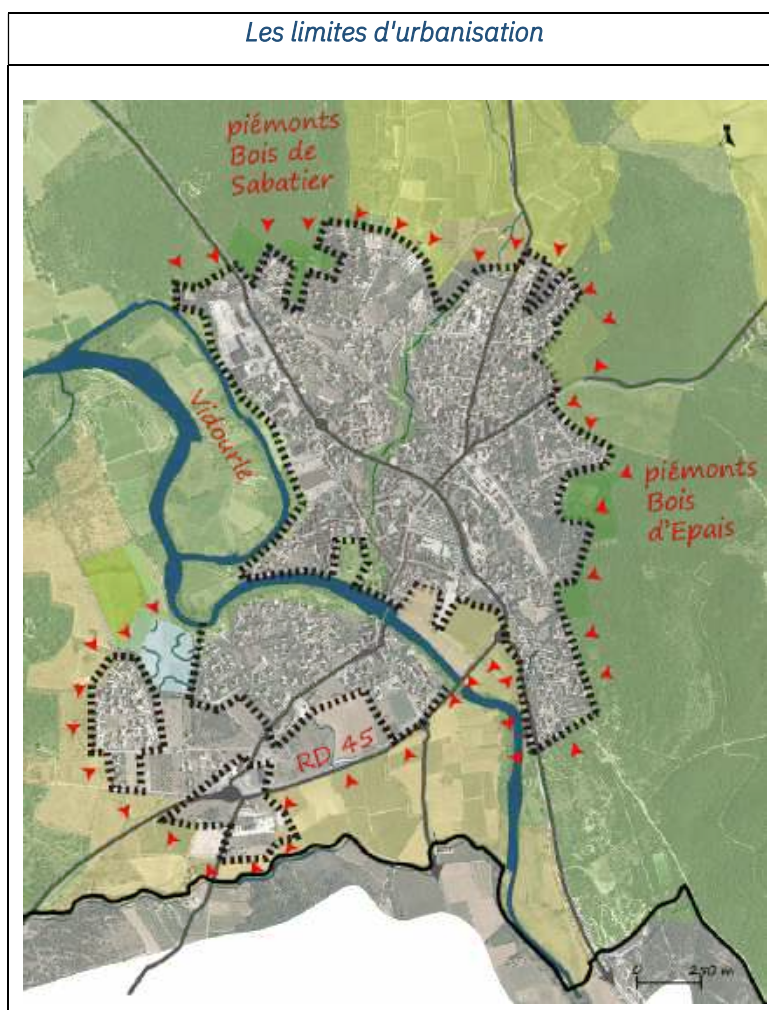
Dans le cadre des nouveaux objectifs législatifs assignés au PLU, QUISSAC doit exposer ses objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels et de lutte contre l'étalement urbain. Pour répondre à cet enjeu majeur dans un contexte de dynamique démographique et économique, la municipalité se fixe plusieurs objectifs :

I. Réorganiser l'enveloppe urbaine en fonction de critères agronomiques, environnementaux, paysagers et de la prise en compte des risques naturels : se fixer des limites urbaines à long terme.

La révision du PLU est l'occasion de revoir l'organisation du développement urbain tel qu'il est prévu dans le document en vigueur. La commune doit préparer son avenir, son développement urbain en fonction du projet démographique et de la logique d'organisation du territoire. Toutefois, avant de déterminer les zones de développement, il s'agit d'inverser le regard pour considérer plutôt, les espaces à vocation agricole ou naturel en fonction des critères environnementaux dans son acception la plus large :

- Les risques naturels,
- Les paysages,
- La biodiversité,
- Les secteurs à haut potentiel agronomique,
- La topographie.

La reconnaissance de ces secteurs devant être en dehors de la tâche urbaine, car leur fonction écosystémique est plus importante, permet de construire des limites à très long terme à l'enveloppe urbaine. Cet objectif permettra de réduire la pression foncière sur les franges urbaines et d'éviter les phénomènes de spéculation foncière et de déprise agricole volontaire.



II. Les objectifs de lutte contre l'étalement urbain

La municipalité se fixe pour objectif de limiter l'étalement urbain tout en répondant aux besoins de sa population :

- Par des formes urbaines nouvelles, moins consommatrices d'espace.
- Par la programmation du développement dans le temps entre les différentes opérations pour maîtriser un rythme d'urbanisation acceptable pour l'accueil des habitants et des entreprises dans de bonnes conditions.

Pour fonder et former des objectifs cohérents de lutte contre l'étalement urbain, il a été nécessaire d'établir des indicateurs de consommation d'espace basé sur l'évolution constatée sur la commune :

- La surface des zones U et AU au PLU en vigueur représentaient 297,18 ha, tandis qu'au PLU projeté, les surfaces sont bien moindre 187,61 ha (dont 180,19 ha pour la zone U et 7,42 ha pour les zones AU), ce qui représente une **restitution brute de 109,57 ha** au bénéfice des zones agricoles (A) et naturelles (N).
- Les limites de l'enveloppe urbaine ont évolué en absorbant environ 16 ha supplémentaires.
- A l'appui de la méthodologie du CEREMA sur le Portail de l'artificialisation des sols, la consommation de l'espace entre 2009 et 2020 fait état de 17,01 ha consommés sur cette période, ce qui porte à 15,46 ha la consommation sur 10 années, ce qui limite les possibilités d'extensions urbaines futures à 7,73 ha pour les dix prochaines années.

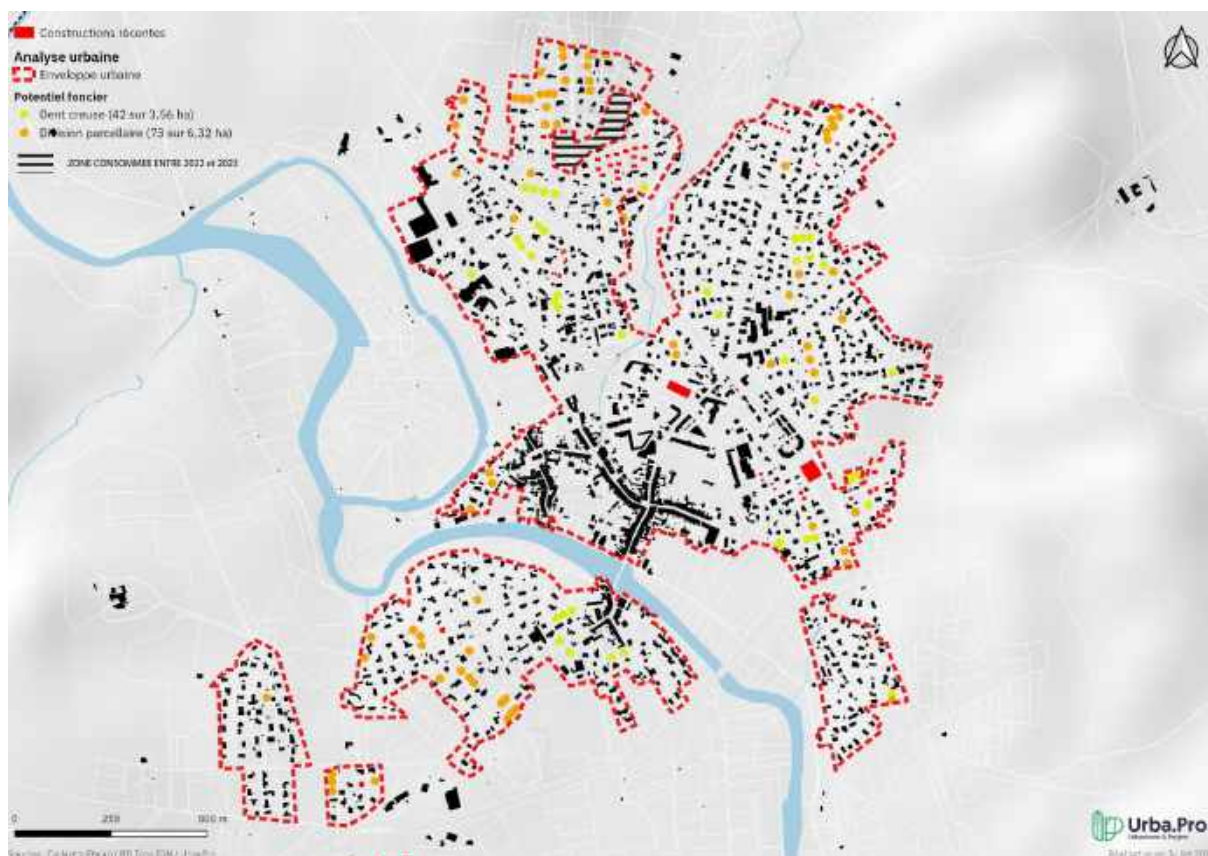
La grande majorité des espaces consommé (environ la moitié) était des espaces déjà artificialisés et desservis par les réseaux. Le reste étant pris sur les zones agricoles et naturelles.

- Sur la décennie précédente, la consommation de l'espace a essentiellement bénéficié aux constructions à vocation d'habitat individuel (consommant en moyenne 1.000 m² par logement), ce qui représente environ 10 à 12 logements à l'hectare en termes de densité moyenne.

Le projet de PLU ne compte qu'une seule OAP à vocation d'habitat, elle a une densité de 24 log/ha.

- La croissance démographique demande la production d'environ 25 logements par an avec une densité moyenne de 20 à 25 logements à l'hectare. Le projet communal prévoit pour la temporalité du PLU l'ouverture de 4,95 Ha d'extension urbaine à destination de l'habitat ainsi que l'ouverture à l'urbanisation de 1,47 Ha à vocation économique, auxquels s'ajoutent 1,31 Ha d'espaces déjà consommés pour la période 2021 à 2023, ce qui représente pour la période 2021/2030 une modération de consommation d'ENAF de 50% au regard de la période 2011/2020.

III. Calculs sur la consommation de l'espace



Le renouvellement du parc ancien (R) :

Il s'agit de l'évolution des constructions (destruction, RU, changement d'affectation). Si un local commercial devient une résidence, cela fera baisser les besoins en logements. Il s'analyse par rapport au nombre de constructions neuves sur une période et la variation du nombre total de logements, sur cette même période. Cela permet donc de voir le nombre de logements nouveaux, non issus de la construction neuve.

DONNEES	SOURCE	2014	2020	EVOLUTION 2014-2020	
Nombre total de logements	INSEE	1596	1740	144	P
Constructions neuves	Commune			194	N
Renouvellement (neuf – variation) soit $R = N - P$				50	R

Sur la période, le renouvellement a détruit 50 logements.

Le desserrement des ménages (D) :

Il s'agit de l'évolution des structures familiales (décohabitation...), ce qui crée de nouveaux besoins. Pour pallier une demande en hausse, il est nécessaire de construire plus de logements.

DONNEES	SOURCE	2014	2020	EVOLUTION 2014-2020	
Taille moyenne des ménages	INSEE	2,22	2,19	-0,03	A
Population des résidences principales	INSEE	2894	3077	183	B
Desserrement = $B13/A18 - B12/A13$				17	D

Sur la période, le desserrement lié à la baisse du taux d'occupation qui génère un besoin de 17 logements

La vacance du parc « sous-occupé » (V)

Il s'agit d'analyser la variation (augmentation ou diminution) des LV. Si un LV devient RP, il contribuera à faire baisser le besoin en logement.

Il est important de comprendre qu'un changement de statut d'un de ces deux types de logements sera considéré au bénéfice des résidences principales. Même si d'autres cas de figure sont possibles, celui-ci reste le plus fréquent et sera donc privilégié.

DONNEES	SOURCE	2014	2020	EVOLUTION 2014-2020	
Nombre total de logements	INSEE	1596	1740	144	P
Nombre total de RP	INSEE	1302	1404	102	RP
Nombre total de RS	INSEE	124	130	6	RS
Taux de RS	INSEE	7,8%	7,5%		TRS
Nombre de Logt Vacants (LV)	INSEE	170	205	35	LV
Taux de LV	INSEE	10,7%	11,8%		TLV
Nombre LV	Commune (estim.)	45	51	6	LV*
Variation = RS + LV				41	V

Sur la période, la variation de la vacance est de 41 logements

Le point mort = R+ D+ V (PM)

Le point mort (PM) est une valeur théorique à population stable. Or, cette dernière évolue. L'effet démographique (ED) mesure les logements liés à l'augmentation de la population (PM - N).

Entre 2014 et 2020, le point mort de la commune a été de 108 logements, soit 21,6 logements/an. Ces 108 logements n'ont donc pas contribué à la croissance démographique mais ils ont permis seulement d'absorber les différents phénomènes décrits auparavant (desserrement, renouvellement...). On retrouve l'impact fort que joue le rôle des logements vacants. Ceux-ci représentent 11,8% (TLV) du parc avec une augmentation forte ces dernières années.

Ce point mort s'explique par un renouvellement qui se fait mal. Entre 2014 et 2020, puisque 177 (N) nouveaux logements ont été construits mais le parc n'a observé qu'une augmentation de 166 logements. Une partie du parc a donc été détruite ou a changé de destination. Le desserrement des ménages s'est stabilisé mais la taille moyenne des ménages reste faible (2,2). Concernant les logements vacants ils sont en nette augmentation (+10%).

DONNEES	SOURCE	EVOLUTION 2014-2020		
Point mort	Calcul	108 réduit à 80	21,6	PM
Effet démographique	Calcul	83	16,6	ED

Le maintien théorique de la population (PM) nécessite la création de 108 logements réduit à 80 logements

Le besoin initial est donc de 182 logements, auquel il convient d'ajouter le point mort qui fait état d'un besoin de 80 logements pour pérenniser les habitants en résidences principales (desserrement des ménages...), soit un total de 262 logements.

Entre 2018 et la mi-2020, 86 logements ont déjà été produits (source communales).

Pour la période 2024-2035, la production doit correspondre à environ 262 logements répartis comme suit :

- 31 logements par investissement des lotissements produits sur la période 2021/2023,
- 13 logements vacants (après enquête de terrain, la Police Municipale a recensée 51 logements vacants dont ¼ est potentiellement mobilisable),
- 38 logements en dents creuses et mutations foncières (divisions parcellaires et fusions de parcelles) mobilisables,
- 15 logements par densification des parcelles bâties,
- 42 logements par mutation de bâtiments vacants
- 123 logements au sein de l'OAP sectorielle à vocation dominante d'habitat.

La majorité des potentiels à vocation d'habitations sont au sein de l'enveloppe urbaine.

Toutefois, le PLU de QUISSAC compte une zone d'urbanisation future (2AU1) à vocation dominante d'habitations (la future ZAC de la DEVEZE), laquelle accueillera une densité de 24 logements à l'hectare, soit environ 123 logements.

Une autre zone d'urbanisation future (2AUx) a été identifiée, mais à vocation dominante d'activités économiques (sur moins de 1,5 ha).

La temporalité d'ouverture de la zone 2AU1 est la suivante :

2025 – délivrance de l'autorisation environnementale unique de la ZAC

2026 / 2028 – première tranche de travaux

2028 / 2031 – deuxième tranche de travaux

La zone 2AUx sera ouverte à court terme.

Conclusion : les objectifs de lutte contre l'étalement urbain de la ville de Quissac

La municipalité se fixe pour objectif de limiter l'étalement urbain tout en répondant aux besoins de sa population :

La croissance démographique demande la production d'environ 25 logements par an avec une densité moyenne de 20 à 25 logements à l'hectare. Ce qui, outre les capacités d'intensification urbaine mobilisables, nécessite la consommation foncière de 4,95 ha « réels » à destination d'habitat. Le projet communal prévoit la consommation de 1,47 Ha destinés à du foncier d'activités économique, soit un total de 6,42 Ha de consommations foncières programmées par le PLU.

A ces 6,42 Ha de consommations foncières par extension de l'emprise urbaine sur la période 2024/2030, s'additionne 1,31 Ha consommé sur la période 2021/2023 pour la réalisation de lotissements.

Soit un total de 7,73 ha qui seront consommés à Quissac sur la période 2021/2030, ce qui est la moitié de 15,46 Ha de consommations foncières identifiées au cours des 10 dernières années

Et représente aussi un effort de modération de consommation d'ENAF sur la période 2021-2030 de 55 % rapport à la tranche 2011/2020 ; Quissac est donc bien engagée sur sa trajectoire ZAN.