

DEPARTEMENT DU GARD

COMMUNE DE SANILHAC SAGRIS



**PLAN LOCAL D'URBANISME
Projet**

PIECE N° 3

**Projet d'Aménagement
et de Développement Durables**

Mars 2017

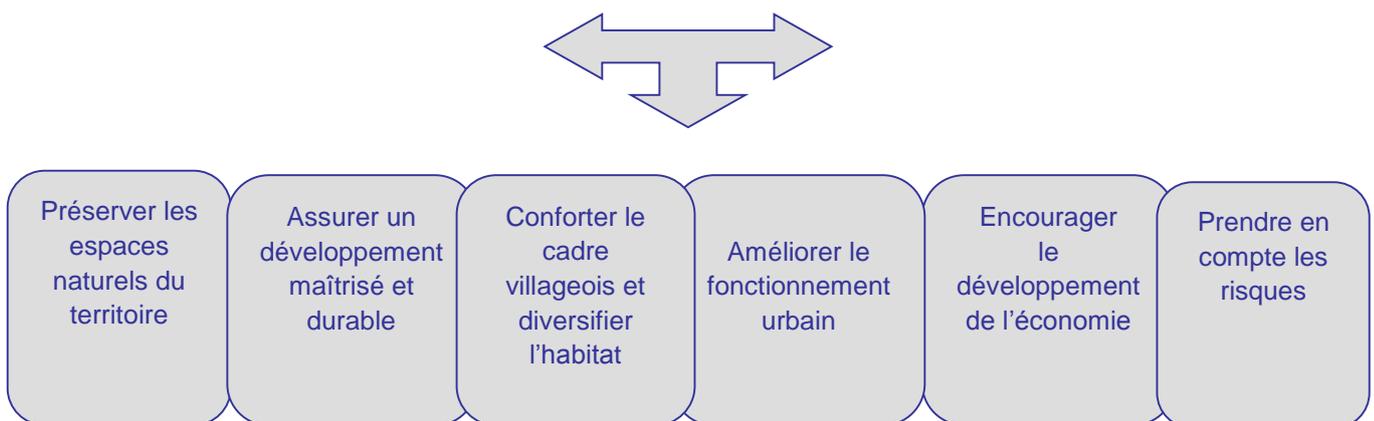
Elaboration	23 Juillet 2007	3 novembre 2016	
Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation

PREAMBULE

Deuxième étape dans l'élaboration du PLU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), fait suite à l'état des lieux – diagnostic qui a permis de révéler les caractéristiques et les enjeux du territoire communal.

Depuis la loi Solidarité Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme introduit la notion de Projet d'Aménagement et de Développement Durable dont le contenu est explicité à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme.

En illustration de la volonté de la commune de maîtriser et définir son développement de manière durable et cohérente, le P.A.D.D. de Sanilhac-Sagriès exprime les orientations d'aménagement et de développement retenues par la commune pour les 10 années à venir dans le respect des principes énoncés Code de l'Urbanisme :



Le positionnement géographique de la commune et son cadre de vie de grande qualité offrent à Sanilhac-Sagriès les capacités d'un « développement maîtrisé, respectueux du cadre de vie ».

Chaque axe se décline en actions qui permettent d'articuler des visions à court et moyen termes de l'évolution de la commune mais aussi de spatialiser les grandes orientations d'aménagement. Le P.A.D.D. sert de base à l'établissement du plan de zonage et du règlement qui constituent les autres pièces du P.L.U.

AXE 1 : PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS DU TERRITOIRE

Commune rurale dont les espaces naturels et agricoles occupent la majeure partie du territoire, Sanilhac-Sagriès s'inscrit dans le paysage des garrigues du cœur du département du Gard.

Le territoire communal se trouve à cheval sur deux unités paysagères :

- l'unité de la vallée de l'Alzon au Nord ;
- l'unité des gorges du Gardon au Sud.

Le document d'urbanisme est aujourd'hui l'occasion de mettre en place des mesures de protection et de valorisation de ces espaces, dont la qualité paysagère et naturelle a été reconnue dans le cadre de nombreux inventaires. Il s'agira donc de :

- ***Préserver les paysages et valoriser la richesse écologique de l'environnement***
 - Le massif du Gardon, au Sud, véritable patrimoine, corridor écologique entre le territoire communal et l'agglomération de Nîmes doit être préservé. L'ensemble des inventaires et protections existants lié aux gorges du Gardon (Natura 2000, ZPS, ZNIEFF...) implique qu'aucune atteinte à son intégrité ne soit possible.
 - Les espaces naturels constitués de bois et de garrigues qui sont des espaces fragiles et dont la qualité est reconnue doivent être valorisés. La diversité de ces espaces doit être protégée du mitage et du risque incendie. Des parcours paysagers de découverte peuvent être aménagés au sein de ces espaces.
 - Les espaces agricoles sont maintenus d'un seul tenant, au Nord et au Sud et participent à la qualité du cadre de vie et du paysage.
 - La commune de Sanilhac-Sagriès possède un patrimoine historique, naturel (Gorges du Gardon, bois et garrigues, murs de pierres sèches, jardins) et culturel (site de la Baume, villages, lavoirs, églises, chapelle, château, moulins...) particulièrement riche qu'il conviendra d'identifier, de préserver et de valoriser (L.151-19 du code de l'urbanisme) au profit de la population et des visiteurs (aménagement des places, réseau de sentiers pédestres reliant les différentes curiosités du patrimoine...).

Ces éléments participent de l'identité du territoire et de ses habitants ; ils seront repérés et identifiés dans le rapport de présentation et sur les documents graphiques.

➤ **Confirmer les limites de l'urbanisation et s'attacher à mettre en œuvre une urbanisation respectueuse du paysage**

Le P.L.U. est l'occasion d'affirmer des principes de préservation des espaces particulièrement perceptibles et d'impacts visuels majeurs.

L'évolution de ces espaces pourrait en effet avoir un impact important sur l'équilibre du territoire. Si l'urbanisation est déjà ponctuellement présente, une attention particulière doit être portée aux formes urbaines. Ces dernières doivent être adaptées et les densités conçues de manière dégressive dans les secteurs de transition et de contact avec les zones naturelles qui constituent des espaces sensibles dans l'équilibre du territoire.

Il s'agit de conforter la centralité et de maîtriser des extensions urbaines :

- en confirmant la vocation du centre village de Sanilhac qui propose une mixité des fonctions urbaines (équipements, commerces, nature et qualité de l'espace public,...) et en favorisant l'urbanisation au centre et dans sa continuité immédiate (orientations d'aménagement) ;
- en confortant la structure villageoise du hameau de Sagriès ;
- en définissant dans le schéma de PADD les limites d'urbanisation, afin d'adapter le dimensionnement de l'urbanisation à la croissance urbaine et démographique attendue.

➤ **Maintenir la zone agricole, préserver une composante forte du territoire**

Le maintien des surfaces agricoles, (qui représentent environ 593 ha de surface agricole dans le PLU) est important tant sur un plan économique que paysager. Les zones agricoles sont un élément fort du territoire et contribuent à la vie économique comme à la qualité du cadre de vie.

La possibilité de développement des exploitations agricoles existantes comme de l'implantation de nouveaux agriculteurs a été prise en compte par la création de zones dédiées tout en intégrant que libres d'occupation, elles permettent de grandes perspectives sur les villages comme sur le site des gorges du Gardon.

Le maintien de la zone agricole passe également par l'affirmation d'un zonage adapté et d'une maîtrise de l'habitat existant (hameaux, mas ou constructions isolées) afin de limiter les risques de mitage de la zone agricole et de préserver le grand paysage. Les constructions existantes, dont la transformation en habitation peut être autorisée en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, sont identifiées. Le devenir des mas tels que « Les Boissières », « La Clastre », « La Moustarde » est encadré par le PLU.

AXE 2 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT MAITRISE ET DURABLE

Située aux portes de la ville d'Uzès et à proximité de l'agglomération nîmoise, la commune bénéficie d'une situation géographique et d'un environnement naturel de qualité, garantissant une certaine attractivité résidentielle.

Le territoire a connu au cours des dernières années un développement de l'habitat individuel, essentiellement au Nord de Sanilhac et à l'Est de Sagriès sans privilégier la densification du Centre village de Sanilhac dont les « dents creuses » offrent des possibilités de mixités de fonctions, de diversification de l'habitat et d'aménagement d'espaces publics.

Comptant 950 habitants (population légale au 1^{er} Janvier 2015), la commune a vu sa population quasiment doubler entre 1968 (440 habitants) et 2008 (834 habitants). En 1999, la proportion importante de personnes adultes, ainsi que le nombre élevé de ménages de petite taille indiquaient l'amorce d'un vieillissement de la population. Plus récemment, l'arrivée d'une nouvelle population et l'augmentation des jeunes (0/19 ans) laisse présager un renouvellement de la population.

Il est aujourd'hui important de créer du logement et de favoriser la diversification du parc pour répondre aux besoins de la population, dans un contexte de rétention foncière et de marché local de l'habitat qui n'exerce aucune pression sur le foncier libre notamment dans les dents creuses du centre de Sanilhac.

L'objectif démographique défini par la commune est d'environ 1 150 habitants à l'horizon 2025, soit une augmentation annuelle d'environ 2 %. S'inscrire dans cet objectif de population nécessite de produire environ 16 logements par an.

Pour atteindre ces objectifs tout en assurant un développement maîtrisé et durable à la commune, il convient de :

➤ ***Favoriser l'urbanisation au centre village de Sanilhac en continuité de celui-ci et de conforter la structure villageoise de Sagriès***

Pour garantir une occupation équilibrée entre le Centre et les extensions plus récentes d'habitat individuel, les développements futurs devront être cantonnés au plus près du centre village de Sanilhac comme du centre bourg de Sagriès en intégrant les zones d'extension contemporaine en cohérence avec un objectif de lutte contre l'étalement urbain et de recentrage de l'urbanisation.

Afin de conforter le Centre village de Sanilhac et d'en assurer un renouvellement urbain maîtrisé l'aménagement futur des secteurs à requalifier est défini dans le cadre d'orientations d'aménagement. En outre, les continuités entre le centre ancien de Sanilhac, les zones pavillonnaires et l'Institut Thérapeutique d'Education Pédagogique (ITEP) des Garrigues sont favorisées.

➤ **Finaliser la composition des quartiers d'extension pavillonnaire**

Les quartiers d'habitat individuel situés au Nord de Sanilhac et à l'Est de Sagriès, qui correspondent aux formes d'extensions les plus récentes peuvent au vu de la desserte en équipements et réseaux supporter une densification et permettre de répondre ainsi à une nouvelle offre d'habitat sur des terrains déjà urbanisés (sous conditions de non rétention foncière des propriétaires). Cette maîtrise de l'étalement urbain et cette préservation des espaces naturels et agricoles, suppose :

- de permettre une densification des formes d'habitat individuel tout en respectant une emprise au sol modérée afin de conserver une composition urbaine intégrant les espaces verts de jardins qui maintiennent une perméabilité des sols et limitent ainsi le ruissellement tout en assurant la transition avec les franges agricoles et naturelles ;
- de promouvoir des formes d'habitat nouvelles, moins consommatrices d'espace mais répondant aux aspirations des ménages (maison de village, jardin privatif ...) ;
- d'améliorer le maillage avec les équipements ;
- d'organiser et de finaliser la composition de nouveaux quartiers.

La mise en service de la nouvelle station d'épuration en 2014 permet de répondre aux besoins de raccordement en assainissement collectif de ces quartiers.

➤ **Poser les limites du développement urbain et contribuer au maintien des perspectives et des paysages**

Le PLU est l'occasion de hiérarchiser dans le temps et dans l'espace le potentiel foncier urbanisable et de déterminer les limites naturelles ou artificielles du développement urbain au-delà desquelles, pour des raisons d'insertion paysagère, l'urbanisation ne peut être imaginée. Il est prévu dans le schéma de PADD de limiter la consommation d'espace et l'étalement urbain. En conformité avec le SCoT qui fixe un objectif maximal de consommation d'espaces de 15% de la surface déjà urbanisée (79 ha en 2015), la commune fixe un objectif de consommation foncière à vocation résidentielle de 10 ha, dont seulement 4,2 ha sont réellement mobilisables à l'horizon PLU.

Ainsi il s'agit bien :

- De poser les limites de l'urbanisation autour des villages de Sanilhac et de Sagriès et de favoriser la densification de l'urbanisation existante ;
- De conserver la frange verte des jardins à l'Ouest du Centre-village de Sanilhac et au Nord-Ouest de Sagriès ;
- De restituer des surfaces agricoles et naturelles au Nord du territoire et de respecter au Sud la zone naturelle des gorges du Gardon.

Ainsi, dans le respect des grands équilibres du territoire, la zone agricole est maintenue sur près de 594 hectares soit près de 26% du territoire communal :

En cohérence avec l'objectif démographique, la zone dédiée à l'urbanisation future est réduite de près de 53 hectares afin de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espace et de privilégier la densification de la zone urbaine. Ainsi, les zones d'urbanisation future qui préexistaient au Nord et à l'Ouest de Sagriès et à l'Est de Sanilhac deviennent des zones naturelles.

La zone naturelle représente désormais environ 70% du territoire communal (+2% par rapport au POS) soit près de 1 540 hectares.

La zone urbaine qui représente environ 3% du territoire communal est circonscrite à l'urbanisation continue des noyaux villageois.

AXE 3 : CONFORTER LE CADRE VILLAGEOIS ET DIVERSIFIER L'HABITAT

Les perspectives de développement de l'habitat s'inscrivent dans un objectif de croissance démographique modérée, soucieuse de la bonne intégration des nouveaux logements et de leurs habitants, tout en préservant le cadre urbain et naturel et la qualité de vie de la commune. En effet, selon la localisation de son développement, l'habitat individuel peut entraîner à terme une forte consommation de l'espace et un mitage des espaces naturels et agricoles.

L'enjeu pour la commune réside dans la satisfaction des besoins en logements, tant au niveau quantitatif que qualitatif, réalisable selon les orientations suivantes :

➤ ***Accompagner le mouvement de réhabilitation de l'habitat ancien dans les noyaux anciens***

L'attractivité résidentielle de Sanilhac-Sagriès a généré un mouvement spontané de réhabilitation du bâti ancien dont la qualité participe de l'identité et de la qualité du village et qu'il convient d'encourager.

➤ ***Reconquérir les secteurs libres en centre village***

Les terrains à requalifier ou jadis occupés et à reconquérir représentent une superficie d'environ 7 ha, notamment dans le centre ancien et au Nord du village de Sanilhac. Ces terrains, situés dans le tissu urbain, sont pour la plupart constructibles sur la quasi-totalité de leur superficie. Afin de maîtriser leur aménagement et de restructurer le tissu urbain de façon cohérente, il conviendra de reconquérir ces secteurs susceptibles d'accueillir de l'habitat et/ou des équipements, qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

➤ ***Envisager une diversification de l'habitat et favoriser la mixité urbaine et générationnelle***

Etant donné l'augmentation des prix sur le marché immobilier et de la rareté de l'offre (forte rétention foncière) nombreux sont ceux qui ne disposent plus des ressources suffisantes pour accéder à un logement en adéquation avec leur composition familiale. Un nombre croissant de personnes (jeunes, familles à revenus modestes, personnes âgées) ont de plus en plus de mal à se loger, sans compter les primo-accédants et les personnes en rupture familiale.

Cette situation nécessite la production d'une offre diversifiée et adaptée aux parcours résidentiels de la population, qu'il s'agisse des jeunes, des ménages avec enfants ou des personnes âgées :

- en offrant un habitat diversifié, tant dans le domaine de l'accession à la propriété que du locatif, pour répondre à l'ensemble des besoins et des situations avec un objectif de mixité sociale et un pourcentage de 20% de logement aidé sur le secteur d'urbanisation future.
- en offrant aux ménages et aux personnes âgées la possibilité de retour sur le Centre-village ;
- en permettant notamment aux jeunes de décohabiter ou de revenir sur la commune.

Si l'habitat individuel correspond à une demande forte, le développement résidentiel des années à venir pourra s'enrichir de nouvelles formes d'habitat moins consommatrices d'espace qui répondront aux aspirations des ménages, en centre ancien comme dans sa proximité, dans le cadre d'opérations mixtes : locatif et locatif social, accession sous forme de petits logements collectifs ou de maisons de village.

AXE 4 : AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

Pour satisfaire à la fois aux impératifs de développement durable et maîtrisé ainsi qu'aux besoins liés à l'accroissement de la population (logement, ressources, réseaux, équipements, déplacements...), le plan local d'urbanisme vise à encadrer les évolutions à venir dans ces domaines. Il s'agit de :

➤ ***Protéger et valoriser les ressources naturelles***

Pour s'inscrire véritablement dans une logique de développement durable il s'agit dorénavant d'intégrer la préservation à long terme des ressources naturelles, afin d'offrir aux générations futures des capacités et des marges de développement précautionneuses de l'environnement de demain.

Afin de pérenniser les ressources naturelles et de participer à la diminution des gaz à effet de serre, la commune s'appuiera sur une culture de gestion et de respect des ressources environnementales, notamment à travers :

- la protection des espaces naturels et agricoles ;
- la promotion des énergies renouvelables (solaire) dans le logement ;
- l'amélioration des infrastructures (réseaux, assainissement) pour accompagner l'accroissement démographique de la commune ;
- la prise en compte des risques.

➤ ***Faire face à l'évolution des besoins en matière d'équipements et de services***

La commune de Sanilhac-Sagriès est dotée, à l'échelon communal et intercommunal, d'équipements diversifiés au regard de sa taille et de sa structure démographique.

Dans le cadre du P.L.U., il convient de compléter l'offre d'équipements afin d'accompagner l'évolution démographique de la commune et de répondre au mieux au besoin des nouveaux arrivants (réservations foncières et adaptations du zonage).

A ce titre, la commune a d'ores et déjà engagé une réflexion et des actions pour :

- aménager des aires de jeux dans les villages ;
- aménager des infrastructures sportives ;
- prévoir une salle communale polyvalente mieux adaptée aux besoins de la population ;
- aménager des aires de pique-nique ;
- aménager les espaces publics (places, cheminements doux) ;
- conforter l'offre de stationnement ;
- poursuivre la couverture du territoire en matière de communication numérique.

➤ ***Développer les modes doux de déplacements et améliorer le maillage urbain***

En termes de déplacements et de mobilité, la commune de Sanilhac-Sagriès s'inscrit dans un contexte d'agglomération (Nîmes-Uzès) où les déplacements ont connu une forte croissance ces dernières années.

La commune s'inscrit dans une logique gouvernée par la voiture particulière, le choix entre plusieurs modes de transports n'existant pas sur la commune de Sanilhac-Sagriès. En effet, si le réseau de transports collectifs offre un niveau de services satisfaisant pour les écoliers, les horaires ne sont pas adaptés et les temps de trajet sont rédhibitoires pour les déplacements domicile/travail.

Le développement actuel des réseaux cyclables et piétons, s'appuyant notamment sur le tourisme, constitue une possibilité de diversification qui pourra très certainement être ouverte aux besoins locaux de déplacements. A ce titre, des emplacements réservés sont prévus pour réaliser des modes doux de déplacements, reliant les zones d'habitat aux équipements publics et au Centre-village.

Afin d'améliorer les déplacements infra-urbains, la commune envisage d'aménager certaines rues.

La commune souhaite créer un cheminement piéton agrémenté d'aires de pique-nique, reliant l'ensemble des lieux remarquables afin de mettre en valeur le patrimoine historique de Sanilhac-Sagriès.

AXE 5 : ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT DE L'ECONOMIE

➤ ***Veiller au renforcement d'une activité agricole dynamique***

L'activité agricole est l'un des fondements de la vie économique de la commune. Elle contribue à son équilibre et son identité, structure le paysage, contribue à la protection contre les incendies et les inondations et participe à la qualité de vie de la population.

Les mesures prises dans le cadre du PLU s'attachent à maintenir cette activité face à la pression foncière, voire même à définir de nouvelles zones agricoles pour conforter les activités existantes et favoriser l'installation de jeunes agriculteurs.

➤ ***Faire face aux nouvelles demandes en matière d'activités, d'équipements et de services***

Dans le cadre du P.L.U., et en cohérence avec les orientations définies par la Communauté de Communes de l'Uzège, il conviendra éventuellement de compléter l'offre d'équipements, de commerces et de services afin de dynamiser le tissu économique local et d'accompagner l'évolution démographique de la commune (réservations foncières et adaptation du zonage).

La commune envisage de favoriser le commerce de proximité, les services et l'animation commerciale du centre village et de qualifier la zone d'activités existante située à l'Est de Sanilhac.

➤ ***Maintenir une activité de tourisme vert***

Il s'agit de mettre en valeur les potentiels et les richesses patrimoniales du territoire afin d'y développer une attractivité de tourisme et de loisirs :

- en implantant, en relation avec le site de la Réserve Naturelle, un bâtiment d'accueil pour le site des gorges du Gardon sur la commune ;
- en créant des sentiers, des parcours de santé, des chemins de balade (à pied ou à vélo) ;
- en mettant en valeur les cœurs de village par la réhabilitation comme l'entretien des petits patrimoines ;
- en créant des parcours entre les lieux remarquables afin de les valoriser : liaisons douces, aires de repos et de pique-nique ;
- en améliorant l'offre d'hébergement et en promouvant le tourisme rural (accueil à la ferme, agro-tourisme, gîtes ruraux...).

AXE 6 : PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES

Le territoire de Sanilhac-Sagriès est concerné par des risques naturels (mouvement de terrain, sismicité, inondation et incendie), ainsi que par un risque lié à la rupture de barrage.

La définition des zones urbaines et à urbaniser du nouveau document d'urbanisme prend en compte les risques naturels. De manière générale, la commune veillera à ne pas augmenter le nombre de personnes exposées aux risques, ce qui sera mis en œuvre dans le règlement et dans les nouveaux documents graphiques du P.L.U.

Le P.L.U. est l'occasion d'affirmer la volonté de protéger les espaces naturels et sensibles par un zonage adapté mais aussi de prévoir les aménagements nécessaires à la prévention, la sécurité, l'entretien (gabarit de voies, aires de retournement, zones tampon inconstructibles...) et à la découverte des milieux (chemins de randonnée, mobilier d'accueil et d'information du public).

Le règlement ainsi que les nouveaux documents graphiques du PLU seront adaptés, afin de limiter, voire d'interdire la constructibilité dans les secteurs sensibles.

➤ ***Prendre en compte le risque incendie***

En matière de risque incendie, si le territoire n'a pas connu de grands feux ces dernières années (la mise en place et l'entretien d'équipements et de moyens de prévention et de lutte ayant permis de diminuer les dégâts), le risque de voir survenir des incendies de grande ampleur est très important sur le territoire.

Une maîtrise de l'urbanisation et une vigilance et des actions sur le long terme sont donc primordiales afin de prévenir d'éventuelles catastrophes liées au feu. Ceci implique à la fois de veiller à l'évolution des interfaces entre espaces urbanisés et espaces naturels et de poser clairement la limite de l'urbanisation.

➤ ***Gérer et prendre en compte le risque inondation***

Comme il est détaillé dans le rapport de présentation du PLU, la commune est concernée par le risque inondation (Plan de Prévention des Risques Inondation - PPRi approuvé Bassin versant aval du Gardon), avec la présence sur son territoire de deux bassins hydrographiques à risque : celui du Gardon et celui des Seynes. Le schéma du PADD, précise les zones concernées par ce risque. Le risque inondation par ruissellement a également été pris en compte. Les conditions et contraintes de constructibilité liées au risque inondation sont définies et précisées dans le rapport de présentation, le règlement, les documents graphiques et les annexes du PLU.

➤ ***Prendre en compte le risque sismique***

La commune de Sanilhac-Sagriès est classée en « zone de sismicité modérée ». Les conditions et contraintes de constructibilité liées à ce risque sont définies et précisées dans le rapport de présentation du PLU.

➤ ***Prendre en compte le risque « mouvement de terrain »***

La commune est concernée par :

- le risque « mouvement de terrain » ;
- le risque « cavités souterraines » ;
- le risque « retrait-gonflement des argiles ».

Les conditions et contraintes de constructibilité liées à ce risque sont définies et précisées dans le rapport de présentation, le règlement, les documents graphiques du PLU.

Gérer et prendre en compte le risque de rupture de barrage

La commune de Sanilhac-Sagriès, située sur les bords du Gardon est soumise au risque lié à la « rupture de barrage » en aval du barrage de Cambous, et classée comme exposée à une onde de submersion inférieure à la crue centennale.

Les conditions et contraintes de constructibilité liées à ce risque sont définies et précisées dans le rapport de présentation du PLU.

SCHEMA DE PADD

