

# Commune d'Estézargues

Département du Gard (30390)

## Plan Local d'Urbanisme

### 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Document de concertation - Juillet 2019

Auddicé Environnement



Agence Sud  
Route des Cartouses  
84 390 SAULT  
Tél : 04 90 64 04 65

Elaboration du PLU	Prescription 12 oct. 2005	Arrêt	Mise à l'enquête	Approbation
-----------------------	------------------------------	-------	------------------	-------------

Atelier d'Urbanisme Michel Lacroze  
et Stéphane Vernier



8, place de la Poste  
Résidence Saint-Marc  
30 131 PUJAUT

Tel : 04 90 26 39 35  
Fax : 04 90 26 30 76  
atelier@lacroze.fr



## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>2</b>
<b>1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), l'expression d'un projet urbain.....</b>	<b>3</b>
<b>1.1 Qu'est-ce que le développement durable ?.....</b>	<b>3</b>
<b>2.1 Le contenu du PADD.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune d'Estézargues .....</b>	<b>5</b>
<b>Orientation n°1 : Préserver et valoriser l'identité agricole et naturelle du territoire .....</b>	<b>6</b>
<b>Préserver et mettre en valeur les espaces agricoles tout en développant l'activité agricole. 6</b>	
<b>Protéger les trames vertes et bleues .....</b>	<b>7</b>
<b>Maintenir les continuités écologiques .....</b>	<b>8</b>
<b>Prendre en compte les risques naturels.....</b>	<b>9</b>
<b>Préserver le grand paysage et les cônes de vue .....</b>	<b>9</b>
<b>Faire découvrir le patrimoine paysager et urbain de la commune .....</b>	<b>9</b>
<b>Orientation n°2 : Assurer le développement urbain en limitant la consommation d'espace.....</b>	<b>11</b>
<b>Perspectives d'évolution et besoins fonciers.....</b>	<b>11</b>
<b>Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain.....</b>	<b>12</b>
<b>Maintenir un centre ancien dynamique.....</b>	<b>12</b>
<b>Comblir les espaces interstitiels et enclave dans le tissu urbain existant.....</b>	<b>12</b>
<b>Finaliser l'urbanisation le long de la route des Grès, desservie par les réseaux publics et pour laquelle des cheminements doux ont été aménagés .....</b>	<b>12</b>
<b>Encourager le végétal en milieu urbain .....</b>	<b>13</b>
<b>Maintenir et conforter l'activité économique.....</b>	<b>13</b>
<b>Orientation n°3 : Adapter les équipements publics et renforcer le cadre de vie.....</b>	<b>14</b>
<b>Améliorer le réseau de voirie et promouvoir les modes de déplacement doux.....</b>	<b>14</b>
<b>Adapter les équipements aux perspectives d'évolution de la commune .....</b>	<b>14</b>
<b>Carte de synthèse des orientations du PADD.....</b>	<b>16</b>

## INTRODUCTION

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a institué une nouvelle démarche dans la planification urbaine qui consiste à faire du Plan Local d'Urbanisme (PLU), non plus seulement un outil de réglementation de l'usage des sols comme était le Plan d'Occupation des Sols (POS), mais aussi un outil de prospective pour que le PLU devienne un document d'aménagement et de développement durable du territoire communal. En effet, il ne s'agit plus de rendre simplement compte d'un parti d'urbanisme mais bien d'exposer un véritable projet urbain.

Pour cela, le PLU doit comporter un nouveau document : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ce document définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, sa réalisation a pour vocation de présenter, de manière intelligible pour les citoyens, les choix politiques de la commune et d'engager le débat municipal.

Le PADD présente donc le projet communal pour les années à venir, ce n'est en aucun cas un projet opérationnel et figé. C'est pourquoi la carte de synthèse présentée à la fin du document doit être considérée comme un schéma de principe dont le contenu général est indicatif.

## 1. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD), L'EXPRESSION D'UN PROJET URBAIN

### 1.1 QU'EST-CE QUE LE DEVELOPPEMENT DURABLE ?

#### ➤ Définition générale

L'expression « développement durable » est apparue de manière officielle en 1987, dans le rapport « Our common future » du premier ministre norvégien, madame Gro Harlem Bruntland. Depuis, cette préoccupation a gagné le monde entier, avec des incidences croissantes sur tous les secteurs d'activités.

D'où l'émergence de questions fondamentales : comment concilier progrès économique et social sans mettre en péril l'équilibre naturel de la planète ? Comment faire pour léguer une terre en bonne santé à nos enfants ? C'est pour répondre à ces questions qu'est né le concept de développement durable que l'on peut résumer d'une phrase simple :

**« un développement qui répond au besoin du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. »**

Pour atteindre ce but, la société doit réussir à concilier trois univers qui se sont longtemps ignorés : l'économie, l'écologie et le social. A long terme, il n'y aura pas de développement possible s'il n'est pas économiquement efficace, socialement équitable et écologiquement tolérable.

#### ➤ Développement durable et urbanisme

La notion de ville durable peut se définir selon 3 critères :

- C'est une ville capable de se maintenir dans le temps, de garder une identité, un sens collectif, un dynamisme à long terme. Pour se projeter dans l'avenir, la ville a besoin de tout son passé, d'une distance critique par rapport au présent, de sa mémoire, de son patrimoine, de sa diversité culturelle et de projets multidimensionnels.
- La ville durable doit pouvoir offrir une qualité de vie en tous lieux et des différentiels moins contrastés entre les cadres de vie. Cette exigence appelle une mixité sociale et fonctionnelle, ou, à défaut, des stratégies pour favoriser l'expression de nouvelles proximités : commerces, service, nature et loisirs, démocratie de proximité, etc. proximités aussi entre les différentes cultures de la ville, entre les groupes sociaux, les générations.
- Une ville durable est, en conséquence, une ville qui se réapproprie un projet politique et collectif, renvoyant à grands traits au programme défini par l'Agenda pour le XXI<sup>e</sup> siècle (Agenda 21) adopté lors de la Conférence de Rio. Les villes qui entrent en résonance avec ces préoccupations définissent, à l'échelon local, quelles formes donner à la recherche d'un développement équitable sur un plan écologique et social, vis-à-vis de leur territoire et de l'ensemble de la planète, et elles reformulent par là même un sens collectif. Il s'agit à la fois de réduire les inégalités sociales et les dégradations écologiques, en considérant les impacts du développement urbain à différentes échelles.

### 2.1 LE CONTENU DU PADD

#### ➤ Le PADD, un outil de prospection instauré par la loi SRU du 13 décembre 2000

La loi SRU a substitué les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) aux Plans d'Occupation des Sols (POS) avec son nouveau document que constitue le PADD.

Son contenu a évolué notamment avec la loi portant engagement national pour l'environnement dite loi Grenelle II du 12 juillet 2010 et la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

Aux termes de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, "Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

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

Le PADD a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au sein du conseil municipal.

Dans un document distinct du PADD, les orientations d'aménagement et de programmation définies à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

➤ La portée juridique du PADD

La loi SRU a déclaré le PADD opposable aux tiers, mais la loi Urbanisme et Habitat lui ôte ce caractère. Toutefois, il n'est pas sans effet juridique puisque l'article L.151-8 du code de l'urbanisme prévoit de manière expresse une obligation de cohérence entre le PADD et le règlement.

Depuis la loi Urbanisme et Habitat, les orientations d'aménagement et de programmation deviennent un élément du PLU et peuvent, secteur par secteur, prévoir des actions particulières à mettre en œuvre pour la réalisation du PADD. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec ces dernières.

**En résumé :**

Le PLU contient un PADD qui définit le projet communal (non opposable aux permis de construire) qui se traduit par :

- Sur certains quartiers, des orientations d'aménagement et de programmation dont l'esprit doit être respecté
- Sur toute la commune, le règlement obligatoire dont la lettre doit être respectée.

## **2. LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME RETENUES PAR LA COMMUNE D'ESTEZARGUES**

Estézargues est une commune qui connaît une croissance démographique continue depuis plusieurs décennies. Sa position géographique, sa desserte par la RN100, la proximité de l'échangeur autoroutier de Remoulins et son cadre de vie rural font l'attractivité de ce village.

La commune souhaite poursuivre son développement démographique et économique tout en conservant son identité patrimoniale, son paysage viticole et son esprit de village.

Le projet communal repose sur la volonté d'assurer un équilibre entre la maîtrise de l'urbanisation, la préservation des espaces agricoles, la protection des espaces naturels et la prévention des risques naturels. Cet équilibre doit permettre un développement harmonieux et cohérent de la commune.

La commune d'Estézargues pose des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ce qui se traduit au niveau de son projet urbain par :

- structurer le tissu urbain des différents quartiers tout en confortant la centralité du noyau villageois
- adapter les équipements publics au développement futur de la commune
- préserver l'identité agricole basée essentiellement sur la viticulture,
- préserver de l'urbanisation les espaces naturels emblématiques et les corridors écologiques

Ainsi le projet urbain de la commune est constitué de trois orientations répondant à ces enjeux :

**1-PRESERVER ET VALORISER L'IDENTITE AGRICOLE ET NATURELLE DU TERRITOIRE**

**2- ASSURER LE DEVELOPPEMENT URBAIN EN LIMITANT LA CONSOMMATION D'ESPACE**

**3- ADAPTER LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET RENFORCER LE CADRE DE VIE**

## ORIENTATION N°1 : PRESERVER ET VALORISER L'IDENTITE AGRICOLE ET NATURELLE DU TERRITOIRE

Marquée par une tradition rurale et une vocation agricole et naturelle encore bien présente, la commune entend préserver et valoriser les éléments qui mettent en avant cette identité. C'est dans cette démarche que le projet communal se forge afin de prendre en compte les éléments garants d'une agriculture de qualité, d'un paysage diversifié et d'un cadre de vie agréable.

### PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES AGRICOLES TOUT EN DEVELOPPANT L'ACTIVITE AGRICOLE

Les espaces agricoles représentent une superficie de 523 ha, soit 45% de la surface communale. Ils constituent une composante importante du territoire communal d'un point de vue économique mais également d'un point de vue paysager et contribuent à la qualité du cadre de vie.

Le maintien et le développement de l'agriculture locale passent avant tout par la mise en place d'une politique foncière basée sur la protection durable des terres.

#### 1. Réaffirmer la vocation agricole des terres

La zone agricole se situe sur toute la partie sud de la commune à l'exception du coteau urbanisé qui abrite le village. Elle se compose essentiellement de vignes et englobe :

- le plateau de Signargues (au Nord du village),
- le territoire des grandes vignes (au sud du village).



La commune entend conserver les espaces agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique mais aussi parce qu'ils représentent un paysage typique à préserver. C'est dans cette logique également que la commune souhaite poursuivre le développement urbain d'une

façon maîtrisée dans un souci d'économie de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (cf. orientation n°2).

Une protection stricte des zones agricoles doit être assurée à l'exception de l'habitat diffus non agricole pour lequel une évolution encadrée sera admise à condition de ne pas compromettre l'activité agricole.

Il s'agit de permettre une extension mesurée de ces habitations et de leurs annexes. Le règlement du PLU viendra préciser les règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol.

En dehors de ce cas, aucune construction autre que celles nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif ne sera admise. D'autre part, la commune souhaite permettre le déplacement des ateliers municipaux du centre village vers le chemin de Notre Dame. Un secteur spécifique sera créé pour permettre ce déplacement.

## **2. Soutenir l'activité agricole**

La commune souhaite maintenir et promouvoir le développement de l'activité agricole sur son territoire. Cet objectif peut s'articuler autour de plusieurs actions comme renforcer l'identification et la promotion des produits de son terroir, encadrer l'occupation des sols en faveur des constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole, etc.

### **PROTEGER LES TRAMES VERTES ET BLEUES**

Renforcer l'attractivité du territoire communal nécessite la protection et la mise en valeur de l'environnement afin de maintenir un cadre de vie agréable et promouvoir le développement urbain et touristique.

La trame verte et bleue est l'un des engagements du Grenelle de l'Environnement. La démarche vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire national pour les espèces animales et végétales.

Au niveau du projet du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), aucun réservoir de biodiversité n'a été identifié sur la commune. Il est à noter la présence d'un corridor écologique au sud du territoire.

## **1. Affirmer la vocation naturelle des reliefs boisés de la commune**

La commune est caractérisée par deux ensembles naturels contigus :

- le plateau de Valliguières recouvre toute la moitié nord d'Estézargues



- les collines du Mour de la Coudette et de la Fenouillère font la jonction entre l'espace agricole et le plateau boisé.



Le classement en zone naturelle est confirmé pour ces deux entités prenant en considération les équipements publics/collectifs existants suivant : le parc photovoltaïque, l'autoroute et l'aire de repos.

Une protection stricte de ces deux entités naturelles doit être assurée à l'exception des quelques habitations existantes pour lesquelles il pourra être autorisé une extension mesurée des constructions et la création d'annexes à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

Il s'agit de permettre une extension mesurée de ces habitations. Elle sera définie dans le règlement du PLU par des règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol en cohérence avec les règles propres au risque feu de forêt.

## **2. Affirmer la vocation naturelle des cours d'eau de la commune**

Estézargues est traversée par un cours d'eau permanent, la Rascasse et des cours d'eau temporaires la Bannière et le Courloubier.

Il s'agit de protéger la richesse naturelle des bords de ce cours d'eau et sa ripisylve, identifiés comme zones humides, à travers :

- la création d'une marge de recul des constructions par rapport aux berges,
- le classement en zone naturelle dans le PLU et l'institution d'une protection particulière en Espace Boisé Classé (EBC) ou éléments naturels et paysagers à conserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi, les ripisylves peuvent être recomposées pour des motifs d'entretien des cours d'eau par exemple à partir du moment où la structure du paysage et la fonction écologique n'en sont pas altérées.

### **MAINTENIR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

Les reliefs boisés, les cours d'eau accompagnés de leur ripisylve développés ci-avant constituent les principales continuités écologiques sur le territoire communal.

L'ensemble de ces continuités écologiques sera préservé par une identification en zone naturelle dans le PLU.

Les boisements associés aux haies, notamment plurispécifiques, des zones agricoles représentent des espaces de biodiversité utilisés par la faune et la flore terrestre, qui permettent une connexion entre les corridors aquatiques et terrestres de la commune.

## PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS

Il s'agit de prendre en compte les différents risques présents sur la commune : retrait/gonflement des argiles, glissement de terrain, risque sismique, etc. et plus particulièrement :

### **1. Le risque inondation**

Estézargues est concerné par le risque inondation à deux niveaux :

- par débordement autour de plusieurs cours d'eau temporaires et permanents (le ruisseau de la Rascasse, le vallon de la Bannière, le Trou des Camisards et l'extrémité nord de la Grande Combe). L'ensemble de ces cours d'eau se trouve dans des zones naturelles ou agricoles préservées de toute urbanisation et où il n'est prévu aucune extension urbaine.
- par ruissellement sur le plateau de Signargues à proximité de la RN100 en zone agricole et dans le quartier de la Queirade en zone urbaine.  
Le plateau de Signargues étant une zone agricole mitée, une réglementation adaptée au risque est nécessaire pour l'extension des constructions et la création d'annexes et de constructions agricoles.  
Pour le quartier de la Queirade, une réglementation adaptée doit être mise en place pour les nouvelles constructions, extensions d'habitation et créations d'annexes.

### **2. Le risque feu de forêt**

La commune est soumise au risque feu de forêt sur sa moitié nord, en raison de la présence de massifs boisés sur son territoire :

- sur le plateau de Valliguières,
- sur les collines de Mour de la Coudette et de la Fenouillère,
- quelques poches de boisements sur les coteaux agricoles au sud de la commune.

Ces secteurs seront préservés de toute urbanisation. Une réglementation spéciale sera cependant à prévoir pour les extensions des habitations et la création d'annexes autour des quelques habitations présentes dans ces zones.

## PRESERVER LE GRAND PAYSAGE ET LES CONES DE VUE

La commune dispose d'une richesse paysagère et des lieux de panoramas privilégiés.

Elle entend préserver ces ambiances paysagères par :

- la préservation de la zone agricole et naturelle,
- le maintien des cônes de vues identitaires.

Les principaux points de vue panoramiques sont :

- depuis le nord et le sud du quartier des Aires,
- depuis les équipements sportifs et de loisirs,
- sur les collines de la Fenouillère et du Mour de la Coudette,
- sur le coteau de Sourillac.

A ce titre, la commune entend préserver de toute construction y compris agricole :

- le socle agricole et naturel au Sud du village entre la route de Domazan et le chemin de la Rascasse,
- les coteaux de part et d'autre du village.

## FAIRE DECOUVRIR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET URBAIN DE LA COMMUNE

Un ensemble d'éléments patrimoniaux, allant de la typicité provençale de son village, à la spécificité de son église, en passant par de nombreux éléments de petits patrimoines (croix, porches, fontaine) a été recensé sur la commune dans le diagnostic. La commune souhaite les préserver.

La commune dispose d'un chemin de randonnée communal permettant de découvrir ce patrimoine (« chemin des croix et panoramas »). La commune est également traversée par deux chemins de randonnées d'une portée intercommunale et départementale, notamment le GR63, mais qui ne se recoupent pas forcément avec le patrimoine paysager et architectural recensé.

Il pourrait être envisagé de profiter de la présence de ces chemins intercommunaux pour faire découvrir le patrimoine de la commune par la mise en place d'une signalétique informant de la présence du circuit communal interceptant les parcours intercommunaux. Il s'agirait de mettre en cohérence les parcours touristiques communaux et intercommunaux pour offrir une découverte plus approfondie de la commune et notamment de son village et de son terroir.

DOCUMENT PROVISOIRE

## ORIENTATION N°2 : ASSURER LE DEVELOPPEMENT URBAIN EN LIMITANT LA CONSOMMATION D'ESPACE

La nouvelle enveloppe urbaine est constituée en prenant en compte les objectifs de limitation de la consommation des espaces agricoles posés par les lois "Grenelle de l'environnement II" et "ALUR". A ce titre, la priorité est de finaliser l'urbanisation des espaces libres dans le tissu urbain existant.

### PERSPECTIVES D'EVOLUTION ET BESOINS FONCIERS

Année	Perspectives							
	1975	1982	1990	1999	2010	2016	2018	Horizon 10 ans
Population	213	228	276	384	471	556	600	730
Evolution moyenne annuelle	+1%	+2,4%	+3,7%	+2%	+3%	+3,4%	+2%	

Source : INSEE

La commune a connu ces dernières années un pic au niveau de l'augmentation de population lié à un rythme de construction plus soutenu. Pour les dix prochaines années, la commune retient des perspectives d'évolution démographique moins soutenues mais restant en cohérence avec le dynamisme démographique de la commune et sa position à proximité de bassins de vie et d'emploi importants (agglomération nîmoise avec l'échangeur autoroutier tout proche et l'agglomération avignonnaise).

Les perspectives du PLU reposent sur une augmentation de la population de 130 habitants environ sur une période de 10 ans, soit 10 habitants environ par an ce qui correspond à une croissance annuelle de 2%. Cette évolution s'inscrit dans les orientations retenues au niveau du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Uzège - Pont du Gard.

Cette évolution de la population entraîne des besoins fonciers estimés de la manière suivante :

- Nombre d'habitants supplémentaires : environ 130 habitants
- Nombre de logements (prenant en compte le desserrement des ménages, le renouvellement du parc, la fluidité du marché) : environ 70 logements
- Nombre de logements/an : environ 7 logements
- Une partie de la production de logements ne nécessitera pas de foncier car réalisée dans le cadre du renouvellement du tissu urbain existant (réhabilitation/restructuration/changement destination). Il est estimé à 10% environ des logements à produire soit 7 logements environ.
- Nombre de logements nécessitant du foncier : environ 63 logements
- Densité brute moyenne retenue : 15 logements/ha environ (densité nette de 20 logements/ha sur la base de 25% d'équipements publics/collectifs). Cette densité s'analyse sur la globalité du projet de PLU et non sur chaque opération d'aménagement. En effet, en fonction des caractéristiques des quartiers (desserte, réseaux, proximité au centre ancien, etc.), une modulation de la densité sera à prendre en compte. Sur les zones avec orientations d'aménagement et de programmation, la densité brute moyenne pourra représenter 17/18 logements/ha environ.

**Ainsi il est estimé qu'environ 4,2 ha environ seront nécessaires pour accueillir les logements des populations nouvelles sur la commune d'Estézargues à l'horizon 10 ans. Ce besoin foncier s'articulera entre le potentiel en « dents creuses » dans l'enveloppe urbaine existante (1,6 ha environ), une enclave (0,4 ha environ) et plusieurs secteurs en extension de l'urbanisation**

représentant 2,2 ha environ situés le long de la route des Grès et à proximité du centre ancien chemin de la Rascasse.

### **OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN**

L'analyse de la consommation de l'espace a révélé que 6 ha environ ont été urbanisés ces 10 dernières années, soit 0,6 ha/an environ (hors parc photovoltaïque). Cette consommation concernait exclusivement de l'habitat.

Pour les dix prochaines années, il est estimé une consommation d'espace en extension de l'urbanisation de 3,2 ha environ :

- 2,6 ha environ à vocation d'habitat,
- 0,6 ha environ à vocation d'équipements publics (une salle communale et le déplacement des services techniques chemin de Ratacan).

**Soit une consommation foncière maximale de 0,32 ha/an environ soit une baisse de 47% environ par rapport aux dix dernières années.**

De plus, la commune retient une densité brute moyenne de 15 logements à l'hectare. Cette densité est supérieure à celle constatée globalement sur la commune (hors centre ancien). En effet, l'analyse du tissu urbain fait apparaître une densité moyenne de 7/8 logements/ha sur la commune.

### **MAINTENIR UN CENTRE ANCIEN DYNAMIQUE**

Les bâtiments sont habités, entretenus et conservent l'architecture identitaire du centre ancien. Il y a peu de logements vacants.

Il s'agit donc de veiller à ce que le centre ancien conserve sa qualité de vie et ses habitants. Pour cela, la commune s'oriente vers plusieurs actions

- préserver les caractéristiques patrimoniales du centre villageois notamment les porches, croix, par une protection spécifique,
- poursuivre et favoriser la réhabilitation de bâtiments, qui est déjà bien engagée.

### **COMBLER LES ESPACES INTERSTITIELS ET ENCLAVE DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT**

Il s'agit ici de structurer le tissu urbain existant dans des proportions qui permettent de préserver le cadre de vie des habitants et de conserver l'équilibre entre le bâti et les espaces libres. Cette structuration doit être adaptée au dimensionnement des réseaux, à l'imperméabilisation des sols et à la qualité des dessertes. Il devra également prendre en compte le risque inondation par ruissellement dans une partie du quartier de la Queirade.

### **FINALISER L'URBANISATION LE LONG DE LA ROUTE DES GRÈS, DESSERVIE PAR LES RESEAUX PUBLICS ET POUR LAQUELLE DES CHEMINEMENTS DOUX ONT ÉTÉ AMÉNAGÉS**

La commune dispose de quelques espaces libres le long de la route des Grès, aisément aménageable que la commune souhaite inscrire dans le PLU et qui viendra en complément de la structuration du tissu urbain existant.

Des orientations d'aménagement et de programmation viendront préciser des principes en matière de

- formes urbaines (densité, typologie de bâti, implantation des constructions, etc.) en adéquation avec les caractéristiques urbaines et paysagères du secteur,
- accès et liaisons douces pour obtenir des liens avec les quartiers voisins,
- équipements collectifs (place, bassin de rétention paysager, ilots de stationnement, etc.) et espaces verts.

L'organisation de ces secteurs doit être réalisée à travers une diversification de l'offre de logement pour favoriser l'installation de jeunes ménages, le maintien de personnes plus âgées et la mixité sociale (logements locatifs et locatifs conventionnés) et ainsi proposer un parcours résidentiel complet sur la commune. Cette diversification doit s'inscrire dans l'organisation urbaine et paysagère des quartiers.

### **ENCOURAGER LE VEGETAL EN MILIEU URBAIN**

Les espaces verts et les jardins font partie intégrante du paysage urbain et des enjeux environnementaux (trame verte). Il joue un rôle croissant dans le cadre de vie des quartiers. L'accompagnement paysager des voies et espaces publics est garant d'un cadre de vie agréable.

Il s'agit également de conforter les structures arborées présentes afin de les intégrer pleinement à l'aménagement des quartiers.

Enfin, la silhouette du village doit être préservée par un traitement des franges urbaines ce qui passe par des règles paysagères pour les fronts bâtis disposés en lisière des espaces agricoles.

### **MAINTENIR ET CONFORTER L'ACTIVITE ECONOMIQUE**

#### **1. Favoriser l'installation de commerces dans le centre ancien**

Afin de dynamiser le centre ancien et pour renforcer son attractivité, la commune souhaite favoriser l'installation d'un ou deux petits commerces de type café, épicerie, presse. Pour cela, elle propose de mettre en place deux actions :

- mettre en place un loyer symbolique attractif pour la location des locaux commerciaux,
- proposer de loger un commerçant dans un logement communal avec un loyer modéré.

#### **2. Maintenir la zone d'activités au nord de la RN100**

Le développement économique d'Estézargues se localise principalement au nord de l'axe routier de la route nationale 100.

La commune souhaite maintenir l'activité économique dans cette zone mais elle n'envisage pas de l'étendre. Les activités pourront continuer à se développer en fonction des disponibilités résiduelles du secteur.

DOCUMENT PROVISOIRE

## **ORIENTATION N°3 : ADAPTER LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET RENFORCER LE CADRE DE VIE**

L'augmentation de la population va engendrer des changements dans le fonctionnement urbain du village. La commune doit anticiper les nouveaux besoins qui seront engendrés par ce développement notamment en terme d'équipements publics, de réseaux, d'imperméabilisation des sols, etc.

### **AMELIORER LE RESEAU DE VOIRIE ET PROMOUVOIR LES MODES DE DEPLACEMENT DOUX**

De manière générale, il s'agit d'améliorer la lisibilité des entrées dans le village par des aménagements urbains et paysagers, un revêtement particulier de la route aux points stratégiques, des espaces dédiés aux circulations douces.

La commune a déjà entrepris cette démarche (aménagement de la route des Grès entre la RN100 et le centre ancien) et va la poursuivre dans les prochaines années (aménagement d'une continuité piétonne sécurisée entre le quartier des Aires et les équipements scolaires, réaménagement des connexions piétonnes entre la place de la mairie et le parking de la crèche/école).

L'objectif est d'aboutir à une sécurisation des voies et à un meilleur partage de la voirie, une utilisation commune et équitable du réseau viaire mais aussi d'assurer les liaisons entre les différents quartiers. En effet, il s'agit d'assurer des liaisons douces entre et au sein des différents quartiers existants dans le but de promouvoir un maillage inter quartiers.

Afin d'inciter à l'usage d'autres modes de déplacements que la voiture, il est prévu de poursuivre la réalisation d'aménagements spécifiques, favorables aux déplacements doux. L'objectif est d'aménager des continuités piétonnes entre les différents espaces publics et lieux de vie de la commune (école, équipements sportifs, etc.).

### **ADAPTER LES EQUIPEMENTS AUX PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE LA COMMUNE**

#### **1. Développer les équipements publics nécessaires à l'accueil de nouvelles populations**

##### *Développer les équipements scolaires*

L'accueil de nouvelles populations va générer de nouveaux besoins en terme d'équipements scolaires. Pour y répondre, la commune est en cours de réorganisation des bâtiments scolaires et une mise aux normes de l'accessibilité de l'ensemble. L'installation de la cantine en lieu et place des ateliers municipaux permettra un lien direct entre celle-ci et l'école (la cantine est actuellement en rez de chaussée de la mairie). Le déplacement des ateliers municipaux est envisagé chemin de Ratacan.

##### *Poursuivre l'aménagement de la zone d'équipements sportifs et de loisirs*

A proximité des équipements scolaires et en continuité de l'urbanisation, la commune dispose d'équipements sportifs et de loisirs (boulodrome, city-stade et terrain, jeux pour enfants en cours de réhabilitation, etc.). La commune entend poursuivre le développement d'équipements sportifs ou scolaires sur l'espace résiduel non aménagé.

##### *Créer une salle des fêtes*

La commune souhaite pouvoir implanter une salle des fêtes chemin de Rataclan. Le site présente l'intérêt d'être à proximité des lieux de vie. Son implantation prendra en compte les nuisances sonores que peut générer ponctuellement ce type d'équipement et des cheminements doux seront aménagés.

## **2. Adapter les équipements d'assainissement collectif**

Le projet de PLU envisage 130 habitants supplémentaires à l'horizon 10 ans soit 730 habitants environ au total ce qui nécessite un recalibrage de la station d'épuration. La commune a fait le choix de la création d'une nouvelle station d'épuration d'une capacité de 800 équivalent-habitants dont la mise en service est prévue pour début 2020. Cette station d'épuration sera évolutive en fonction des besoins de la commune.

En ce qui concerne le réseau d'assainissement, il est suffisant pour accueillir les nouvelles populations. L'ensemble des zones pouvant accueillir l'urbanisation future sont raccordables.

## **3. Prendre en compte la collecte et la gestion des eaux pluviales**

Elles doivent être prises en compte au niveau du PLU en limitant l'emprise des surfaces imperméabilisées sur les nouvelles opérations et en proposant des dispositifs de rétention des eaux pluviales traités qualitativement en terme d'intégration paysagère et urbaine (mise en place de dispositif alternatif de type « noues de rétention » par exemple).

Elle est une composante importante des nouvelles formes d'urbanisation qui conduisent à la densité et la nécessité de prévoir des espaces libres urbains avec un aménagement quantitatif et qualitatif.

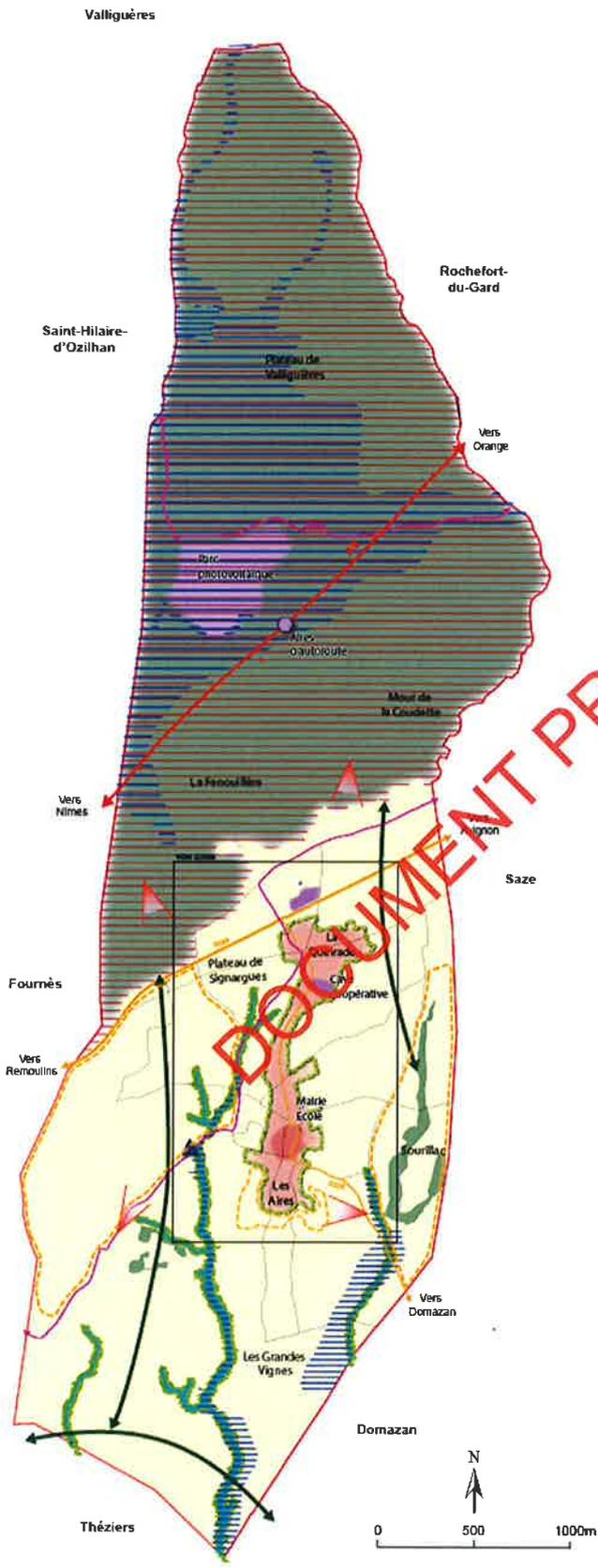
## **4. Développer les communications numériques**

Le volet aménagement numérique des territoires est présent dans les textes du Grenelle de l'environnement, avec l'introduction de nouvelles dispositions dans le code de l'urbanisme. Aussi, la commune dans le cadre de la diversité des fonctions urbaines et la mixité dans l'habitat qu'elle envisage, souhaite que les projets futurs disposent des capacités suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière de développement des communications numériques (Très Haut Débit).

Pour ce faire, dans le cadre du programme de généralisation de l'accès à internet à haut débit mis en œuvre depuis 2010 par le Conseil Départemental, la commune est désormais pleinement desservie grâce au nouveau nœud de raccordement zone d'ombre (NRAZO). Celui-ci étant désormais saturé, Estézargues fait partie des 9 communes gardoises dont le NRA sera desservi par la fibre optique (jusqu'à l'abonné à l'horizon 2025).

DOCUMENT PROVISOIRE

# CARTE DE SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS DU PADD



- Orientation n°1: préserver et valoriser l'identité agricole et naturelle du territoire**
- Préserver et mettre en valeur l'espace agricole tout en développant l'activité agricole
  - Espace agricole à préserver de toute nouvelle construction y compris agricole (coteaux de part et d'autre du village)
  - Protéger les espaces boisés (Trame verte)
  - Prendre en compte le risque feu de forêt
  - Prendre en compte le risque inondation
  - Préserver et entretenir les cours d'eau et ripisylves (Trame verte et Bleue)
  - Maintenir les continuités écologiques
  - Préserver les principaux cônes de vue
  - Affirmer les limites des franges urbaines
  - Équipements existants à prendre en compte
  - S'appuyer sur les chemins de randonnée existant pour faire découvrir le village et le territoire communal

- Orientation n°2: assurer le développement urbain en limitant la consommation d'espace**
- Centre ancien :
    - Préserver le patrimoine architectural
    - Promouvoir la réhabilitation des bâtiments
    - Favoriser l'installation de commerces (café, épicerie...)
  - Tissu urbain :**
    - Compléter les dents creuses en diversifiant l'offre de logement pour favoriser l'installation de jeunes ménages
    - Prévoir des espaces d'échange et de convivialité
  - Zone d'urbanisation future à organiser (vocation habitat)
  - Maintenir et conforter l'activité économique existante

- Orientation n°3: adapter les équipements et renforcer le cadre de vie**
- Entrée de village :
    - Favoriser l'intégration de la zone d'activités
  - Poursuivre la sécurisation et développer des circulations piétonnes vers le centre villageois et les équipements publics
  - Permettre l'installation d'une nouvelle station d'épuration
  - Maintenir et conforter les équipements scolaires
  - Renforcer les équipements sportifs et de loisirs à proximité de l'école
    - Chemin de Ratacan : créer une salle des fêtes et déplacer les ateliers municipaux

