

Plan Local d'Urbanisme

Note de présentation au titre
de l'article R.123-8 2°
du code de l'environnement



Auddicé Environnement



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

Elaboration du PLU	Prescription 12 oct. 2005	Arrêt 17 nov. 2021	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

Sommaire	1
1. Coordonnées du maître d'ouvrage	2
2. Objet de l'enquête publique unique	2
3. Caractéristiques principales du projet de PLU	2
3.1. Les orientations retenues dans le PADD	2
3.1.1. Les orientations en matière d'identité agricole et naturelle	3
3.1.2. Les orientations en matière de développement urbain	5
3.1.3. Les orientations en matière d'équipements publics et cadre de vie	7
3.2. Bilan des surfaces	9
4. Résumé des principales raisons pour lesquelles notamment du point de vue de l'environnement, le projet de PLU soumis à enquête a été retenu	10
4.1. Au regard de la consommation d'espace	10
4.1.1. Programmer un apport de population de 130 habitants supplémentaires à l'horizon 10 ans	10
4.1.2. Une consommation d'espace divisée par deux	12
4.2. Au regard du climat et de l'air	12
4.3. Au regard des risques naturels	13
4.3.1. Le risque inondation	13
4.3.2. Le risque retrait-gonflement des argiles	13
4.3.3. Le risque sismique	14
4.3.4. Le risque glissement de terrain	14
4.3.5. Le risque incendie de forêt	14
4.4. Au regard de la qualité des eaux	15
4.4.1. Les eaux pluviales	15
4.4.2. L'assainissement des eaux usées	16
4.4.3. L'alimentation en eau potable	16
4.5. Au regard des milieux naturels	16
4.5.1. Les zones d'inventaires	16
4.5.2. Les corridors écologiques	17
4.5.3. Incidences sur la zone naturelle du PLU	17
4.6. Au regard des espaces agricoles	17
4.7. Au regard du paysage	19

1. Coordonnées du maître d'ouvrage

Mairie d'Estézargues
1, rue du Barri
30 390 ESTEZARGUES
Tél : 04.66.57.07.80
Courriel : estezargues.mairie@orange.fr

2. Objet de l'enquête publique unique

L'enquête publique unique porte sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par le conseil municipal en séance du 17 novembre 2021, la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées et l'élaboration du zonage d'assainissement des eaux pluviales.

La présente note porte sur le projet de PLU.

Conformément à la loi du 12 juillet 2010 emportant "engagement national pour l'environnement" et au décret du 29 décembre 2011, les projets de PLU sont soumis au régime de l'enquête publique précisé aux articles L.123-1 et suivants et les articles R.123-1 et suivant du code de l'environnement.

L'enquête publique sur le projet de PLU s'inscrit dans une procédure administrative avec les étapes suivantes :

- arrêt du projet de la PLU par délibération du conseil municipal,
- transmission du dossier aux personnes publiques associées pour avis (délai de réponse : 3 mois),
- organisation de l'enquête publique. La durée de l'enquête publique est de 1 mois au minimum et le commissaire enquêteur a un délai d'un mois pour rendre son rapport. Le dossier d'enquête publique doit comprendre : le projet de PLU, la présente note, les avis des personnes publiques associées, l'avis de la CDPENAF, la décision de l'autorité environnementale, le bilan de la concertation, et la mention des textes qui régissent l'enquête publique.

Une fois le rapport du commissaire enquêteur rendu, le conseil municipal délibérera pour approuver le PLU après prise en compte des observations des personnes publiques associées et du commissaire-enquêteur.

3. Caractéristiques principales du projet de PLU

Il convient de se reporter aux documents graphiques du projet de PLU pour l'illustration des propos développés ci-dessous.

3.1. Les orientations retenues dans le PADD

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'occasion, pour la commune, de mener une nouvelle réflexion sur la cohérence de l'aménagement et le développement du village. La nouvelle exigence du PLU suppose que ce projet soit exprimé dans un document spécifique : le « projet d'aménagement et de développement durable » (PADD) qui présente les orientations de la commune en matière d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir.

Les mesures et les choix retenus pour établir le PADD s'intègrent d'une part, dans une politique urbaine locale énoncée à l'échelle du village et constituant, d'autre part, le pivot et l'outil privilégié de mise en œuvre d'objectifs nationaux définis dans le code de l'urbanisme.

Le projet urbain d'Estézargues, exprimé par le PADD et les outils mis en œuvre pour le réaliser (zonage, règlement et orientations d'aménagement et de programmation), doivent permettre de décliner, localement et en fonction des composantes de la commune, les principes d'urbanisme et d'aménagement précisés par le code de l'Urbanisme qui visent :

- l'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels, agricoles, insistant ainsi sur la légitimité du renouvellement urbain,
- la diversité des fonctions urbaines,
- l'utilisation économe de l'espace et la protection de l'environnement (eau, air, sols, milieux, paysages, etc.)

3.1.1. Les orientations en matière d'identité agricole et naturelle

1- Préserver et mettre en valeur les espaces agricoles tout en développant l'activité agricole

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.

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.

2- Protéger les trames vertes et bleues

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.

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,
- l'institution d'une protection particulière en Espace Boisé Classé (EBC). 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.

3- Maintenir les continuités écologiques

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

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.

4- 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 :

Le risque inondation

Estézargues est concerné par le risque inondation par débordement et par ruissellement 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.

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 viticoles 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.

5- Préserver le grand paysage et les cônes 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.

6- Préserver le grand paysage et les cônes de vue

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 recourent 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.

3.1.2. Les orientations en matière de développement urbain

1- Perspectives d'évolution démographique et besoins fonciers

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 13 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 : 16 logements/ha environ (densité nette de 20 logements/ha sur la base de 25% d'équipements publics/collectifs, compatible avec les densités retenues au niveau du SCOT Uzège Pont du Gard). 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 à 28 logements/ha environ selon les secteurs.

Ainsi il est estimé qu'environ 4 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 (1,7 ha environ), une enclave (0,4 ha environ) et plusieurs secteurs en extension de l'urbanisation représentant 1,8 ha environ situés le long de la route des Grès et à proximité du centre ancien chemin de la Rascasse.

2- Objectifs de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement 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 2,8 ha environ :

- 2,2 ha environ à vocation d'habitat,
- 0,6 ha environ à vocation d'équipements publics (déplacement des ateliers municipaux chemin de Notre Dame).

Soit une consommation foncière maximale de 0,28 ha/an environ soit une baisse de 53% environ par rapport aux dix dernières années.

De plus, la commune retient une densité brute moyenne de 16 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.

3- 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.

4- Comblent 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.

5- Finaliser l'urbanisation le long de la route des Grès, desservie par les réseaux 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) en adéquation avec les caractéristiques urbaines et paysagères du secteur,
- accès et liaisons douces pour obtenir des liens avec les quartiers voisins,
- équipements collectifs (espace de convivialité, îlots 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.

6- Encourager le végétal 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.

7- Maintenir et conforter l'activité économique

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.

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. Les activités pourront continuer à se développer en fonction des disponibilités résiduelles du secteur.

3.1.3. Les orientations en matière d'équipements publics et cadre de vie

1- Améliorer le réseau de voirie et promouvoir les modes de déplacements 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 (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.).

2- Adapter les équipements aux perspectives d'évolution de la commune

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 Notre Dame.

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.

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 est en adéquation avec la nouvelle station d'épuration d'une capacité de 800 équivalent-habitants mise en service récemment. Cette station d'épuration est 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.

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.

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).

3.2. Bilan des surfaces

POS devenu caduc		
Zone / secteur	Surface (ha)	%
Total zone UA	2,7	
UCa	6,7	
UCb	18,8	
Total zone UC	25,5	
Total zone U	28,2	2,44
NC	373	
NCa	0,6	
Total zone NC	523,7	45,33
ND	546	
NDa	30,5	
NDb	2,5	
NDp	24,4	
Total zone N	603,4	52,23
Total	1 155,3	100

PLU		
Zone / secteur	Surface (ha)	%
UA	2,7	
Total zone UA	2,7	
UB	22,1	
UBa	1,1	
UBb	0,9	
Total zone UB	24,1	
UE	1,4	
Total zone UE	1,4	
Total zone U	28,2	2,44
2AU	2,2	
Total zone 2AU	2,2	
Total zone AU	2,2	0,19
A	373	
Aa	0,6	
Ap	150	
Total zone A	523,6	45,32
N	574,7	
Nph	26,6	
Total zone N	601,3	52,05
Total	1 155,3	100

Les zones U et AU du PLU représentent 30,4 ha soit 2,63% du territoire communal. Les zones urbaines dans le POS représentaient 28,2 ha soit 2,44% (il n'y avait pas de zones NA). Cette légère augmentation dans le PLU s'explique en partie par le classement en zone UE de la zone artisanale (1,4 ha) et la zone d'équipements publics dans le village (0,9 ha), deux secteurs totalement artificialisés. Ces deux secteurs étaient en zone agricole dans le POS. En contrepartie, certains espaces libres de la zone urbaine du POS ont été basculés en zone 2AU dans le PLU.

De manière plus globale, il est constaté peu d'évolution dans la répartition des zonages entre le POS et le PLU. La commune a apporté des retouches à la marge sans remettre en cause les grands principes de zonage du POS.

4. Résumé des principales raisons pour lesquelles notamment du point de vue de l'environnement, le projet de PLU soumis à enquête a été retenu

4.1. Au regard de la consommation d'espace

4.1.1. Programmer un apport de population de 130 habitants supplémentaires à l'horizon 10 ans

Nota : il s'agit de perspectives de développement et non d'un objectif. L'augmentation de population est liée à plusieurs facteurs dont certains ne sont pas maîtrisés par la commune (l'état du marché immobilier, la rétention foncière, etc.).

Orientations du SCOT Uzège Pont du Gard

Au niveau du SCOT, la commune se situe dans l'entité « Confluence » et est caractérisé comme « village ».

Les objectifs de modération de la consommation d'espace retenus à l'échelle communale doivent s'articuler avec ceux retenus au niveau du SCOT approuvé le 19 décembre 2019.

Dans le Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD), le SCOT retient à l'échelle de son territoire notamment :

- Un rythme de croissance de 1,5% par an pour atteindre 69 000 habitants à l'horizon 2030 (objectif n°33),
- Une production de 400 logements/an d'ici à l'horizon 2030 (objectif n°34),
- Une intensification au sein des enveloppes urbaines avant de recourir à l'ouverture de nouvelles zones (objectif n°36),
- Une densité nette moyenne de 22 logements/ha pour l'entité « Confluence » (objectif n°36).

Dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), dans son chapitre 2.1 « Consommation économe de l'espace et lutte contre l'étalement urbain », il est retenu notamment à l'échelle du territoire du SCOT :

- un objectif de réduction de la consommation d'espace de 54% au regard du rythme de consommation d'espace des 10 dernières années (article 211-2),
- 250 hectares de consommation foncière sur 15 ans soit une moyenne de 17 hectares par an (article 211-3),
- Un compte foncier pour la communauté de communes du Pont du Gard de 107 hectares sur 15 ans (article 211-6).

Dans le chapitre 2.2 « maîtrise du développement de l'habitat » du DOO, il est retenu notamment :

Scénario démographique retenu dans le PLU

La commune retient une **croissance démographique de 2%/an à l'horizon 10 ans** ce qui engendrerait un apport de population de **130 habitants supplémentaires et 70 logements supplémentaires (comprenant le desserrement des ménages)**.

Année	1975	1982	1990	1999	2010	2018	2020	Horizon 10 ans
Population	213	228	276	384	471	587	617	750
Evolution moyenne annuelle		+1%	+2,4%	+3,7%	+2%	+3%	+3%	+2%

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). Ce choix est compatible avec les orientations du SCOT. Ce dernier retient 1,5%/an à l'échelle de l'ensemble du territoire, il s'agit d'une moyenne. Au niveau communal, une marge d'appréciation est laissée en fonction du contexte démographique local. Le choix de 2% se justifie au regard de la dynamique démographique de la commune (toujours au-dessus de 2%/an depuis les années 80) et reste compatible avec les orientations du SCOT.

Besoins fonciers pour les nouveaux logements

Les 70 logements supplémentaires représentent un besoin foncier de 4 ha environ ce qui représente une densité moyenne brute de 16 logements/ha.

Cette densité moyenne est compatible avec les orientations du SCOT. En effet, le PADD du SCOT prévoit une densité moyenne nette de 22 logements/ha pour l'entité « Confluence » (objectif 36).

La distinction entre densité brute et densité nette est la surface de référence choisie.

La densité brute intègre tout ce qui est compris dans une opération : la voirie, le stationnement, les espaces verts aménagés dans le cadre de l'opération, ou encore les bassins de rétention c'est-à-dire tous les espaces et équipements publics/communs.

La densité nette intègre uniquement la surface destinée aux constructions (« surface cessible »).

Pour le calcul du besoin foncier, la densité brute est plus représentatif.

Sur la base de 25% d'équipements publics/communs, la densité brute de 16 logements/ha retenue dans le PLU représente une densité nette de 20 logements/ha. D'autre part, 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, une modulation de la densité est à prendre en compte. Sur les zones avec orientations d'aménagement et de programmation, la densité brute moyenne pourra représenter 17 à 28 logements/ha environ selon les secteurs soit supérieure à la densité nette minimale du SCOT. Cf. pièce n°3 pour les orientations d'aménagement et de programmation.

Le besoin de 4 ha pour les nouveaux logements s'articulera entre :

- **le potentiel en dents creuses et en division dans l'enveloppe urbaine existante (1,7 ha environ) soit une vingtaine de logements,**
- **un secteur identifié comme enclave au niveau du SCOT (0,4 ha environ) chemin de la Queirade soit une dizaine de logements,**
- **plusieurs secteurs en extension de l'urbanisation (zones 2AU) représentant 1,8 ha environ situés le long de la route des Grès et à proximité du centre ancien chemin de la Rascasse soit 35 logements environ.**

L'analyse des « dents creuses » (parcelles non construites dans l'enveloppe urbaine) et des possibilités de divisions fait apparaître un potentiel de 1,7 ha environ constitué le plus souvent de parcelles de petites superficies disséminées sur l'ensemble de la tâche urbaine ce qui n'est pas propice à une forte densification (gestion du pluvial inexistant, accès à minima, constructions au coup par coup, etc.). Le potentiel en dents creuses est estimée à une vingtaine de logements soit une densité moyenne brute de 12 logements/ha ce qui est supérieure à la densité existante de ces quartiers (autour de 8 logements/ha).

Cette densité inférieure aux densités du SCOT, qui s'explique par la configuration de ces dents creuses, est compensée par des densités brutes nettement supérieures sur l'enclave et les secteurs en extension de l'urbanisation (20 à 25 logements/ha en moyenne) qui seront urbanisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble dans lesquelles les accès, la gestion du pluvial, les formes d'habitat, etc. sont encadrés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU.

L'analyse de la consommation de l'espace a révélé que 27,4 ha environ ont été consommés sur les 14 dernières années soit **2 ha/an environ**.

Synthèse de la répartition des besoins en logements à l'horizon 10 ans

	Dents creuses et divisions	Enclave	Extension de l'urbanisation	Total
Superficie	1,7 ha	0,4 ha	1,8 ha	3,9 ha environ
Nombre de logements estimés	20 logements environ	10 logements environ	35 logements environ	65 logements environ*
Densité bute globale	12 logements/ha	25 logements/ha	20 logements/ha	

*Auquel il faut y ajouter quelques logements en changement de destination, résorption de logements vacants, etc. représentant 5/7 logements.

4.1.2. Une consommation d'espace divisée par deux

Pour le calcul de la consommation foncière estimée à l'horizon 10 ans, le comblement des dents creuses n'est pas comptabilisé conformément aux orientations du SCOT.

En effet, dans le DOO en page 25, il est écrit : "la consommation foncière, comprend les extensions et les enclaves. A l'intérieur de l'enveloppe urbaine, seule l'urbanisation des enclaves participera à la consommation foncière".

A la lecture du DOO, les dents creuses sont donc exclues de la consommation foncière.

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 donc estimé une consommation d'espace en extension de l'urbanisation de 2,8 ha environ :

- **2,2 ha environ** à vocation d'habitat (1,8 ha en extension de l'urbanisation + enclave de 0,4 ha) ;
- **0,6 ha environ** à vocation d'équipements publics (déplacement des ateliers municipaux chemin de Notre Dame, STECAL Aa).

Soit une consommation foncière maximale de 0,28 ha/an environ soit une baisse de 53% environ par rapport aux dix dernières années en compatibilité avec les orientations du SCOT qui retient un objectif de réduction de la consommation d'espace de 54% au regard du rythme de consommation d'espace des 10 dernières années (article 211-2).

4.2. Au regard du climat et de l'air

Les questions de la mise en œuvre du PLU sur le climat ne sont pas évidentes à évaluer pour des raisons d'échelle. En effet, Estézargues étant une commune rurale, son évolution urbaine a un impact mineur sur le climat. Toutefois, l'augmentation de l'urbanisation et de la population, implique inévitablement une augmentation du trafic routier et par voie de conséquence une augmentation de la concentration en gaz à effet de serre.

Mesures

Dans un souci de développement durable, la commune cherche à créer des alternatives à la voiture, en promouvant les déplacements doux par exemple. En effet, les zones à urbaniser prévoient des cheminements piétonniers reliant ces nouveaux quartiers avec le centre village.

Toujours dans une logique de développement durable, la municipalité souhaite encourager l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement. Cette ambition est identifiable sur la commune au niveau de son parc photovoltaïque existant (secteur Nph) mais également au niveau du règlement à l'article 5 avec l'incitation aux matériaux durables :

« L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- pour limiter les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales

D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries sont encouragés »

4.3. Au regard des risques naturels

4.3.1. Le risque inondation

La commune est concernée par le risque inondation par débordement et le risque inondation par ruissellement.

Le risque inondation par débordement

La commune est concernée par un plan de prévention des risques inondations (PPRI), approuvé le 6/09/2016. L'emprise du PPRI se limite principalement aux abords des 3 cours d'eau principaux dans la zone agricole au sud de la commune. Le PPRI n'impacte pas les zones U et AU du PLU.

Mesures :

- cartographie du risque inondation par débordement intégrée au zonage du PLU (pièce 5.3),
- PPRI complet annexé au PLU (pièce 7.2.c),
- rappel du PPRI dans le préambule des zones concernées (zones A et N)

Le risque inondation par ruissellement

Une étude a été réalisée afin de délimiter les zones inondables par ruissellement et de transcrire dans le PLU un zonage réglementaire du risque inondation par ruissellement. L'étude complète est annexée au PLU (pièce 7.1.f). Le risque ruissellement n'impacte pas les zones U et AU du PLU.

Mesures :

- cartographie du risque inondation par ruissellement intégrée au zonage du PLU (pièce 5.3),
- prescriptions d'urbanisme intégrées au règlement (titre VI).

4.3.2. Le risque retrait-gonflement des argiles

Une cartographie de l'aléa à l'échelle départementale a été réalisée et adressée à la commune (porter à connaissance du 18 décembre 2020). La commune d'Estézargues est concernée la zone d'exposition moyenne sur la moitié sud de son territoire dont l'ensemble de la partie urbanisée.

Mesures :

- ces zones sont délimitées sur les documents graphiques du PLU (plan n°5.4),
- dans le règlement, chaque préambule de zone concernée rappelle l'existence de ce risque et renvoie à l'article 12 des dispositions générales qui fait référence aux études géotechniques recommandées.

4.3.3. Le risque sismique

La commune est concernée par le risque sismique (zone de sismicité 3 dite modérée).

Mesures

- les demandes de permis de construire doivent être obligatoirement accompagnées d'un document attestant que le maître d'ouvrage a reçu l'avis d'un contrôleur sur la prise en compte des règles parasismiques au stade la conception du projet,
- les conditions spéciales de construction sont annexées au présent rapport de présentation du PLU (annexe 5.2).

4.3.4. Le risque glissement de terrain

Une étude sur les glissements de terrain a été menée par le BRGM en 2014 et a débouché à un porter à connaissance de l'Etat adressé aux communes du département.

Une partie du village est concerné par un aléa faible.

En zone d'aléa moyen et fort, dans les espaces bâtis et les dents creuses, la constructibilité est possible. Il conviendra, à l'occasion de la délivrance des autorisations d'urbanisme, d'informer le pétitionnaire sur l'existence d'un risque potentiel et de recommander la réalisation d'une étude géotechnique de stabilité. En dehors des espaces urbanisés, l'Etat recommande l'interdiction de construire.

En zone d'aléa faible, le principe est l'autorisation de construction en informant le pétitionnaire d'un risque potentiel.

Mesures

- les zones sont délimitées sur les documents graphiques du PLU (plan n°5.4),
- dans le règlement, chaque préambule de zone concernée rappelle l'existence de ce risque et renvoie à l'article 13 des dispositions générales qui fait référence aux études géotechniques recommandées.

4.3.5. Le risque incendie de forêt

Par courrier du 11 octobre 2021, Madame la Préfète a transmis à la commune un porter à connaissance pour la prise en compte du risque feu de forêt.

Sur la commune d'Estézargues, l'aléa feu de forêt subi concerne :

- le massif boisé au nord de la RN100 ;
- la ripisylve le long de la Rascasse,
- les quelques entités boisées au sein de la zone agricole,
- à la frange, de manière marginale, quelques habitations sur le quartier des Aires et le long de la route des Grès (aléa faible à modéré).

Il n'y a pas d'enjeux majeurs liés à l'urbanisation de la commune. Aucune zone d'urbanisation future n'est envisagée dans les secteur d'aléa feu de forêt ou à proximité immédiate.

Incidence de la création du STECAL au regard du risque incendie de forêt

La commune souhaite déplacer les ateliers municipaux chemin de Notre Dame.

Les terrains sont classés en zone d'aléa très fort. Pour la prise en compte du risque feu de forêt, la commune indique :

- l'ensemble de la parcelle représentant 6 000 m² environ sera défriché et le débroussaillage assuré sur l'ensemble de la parcelle par la suite,

- les ateliers municipaux seront implantés sur la partie en bordure du chemin de Notre Dame. La partie au Nord de la parcelle au contact de la garrigue sera donc débroussaillée et non construite ce qui laissera une interface de défendabilité,
- une zone de manœuvre sera aménagée à l'intérieur de la parcelle pour les véhicules de secours,
- une borne incendie (récente) est présente au carrefour du chemin de Notre Dame et le chemin de la Fenouillère soit à 100 mètres environ du site.

4.4. Au regard de la qualité des eaux

4.4.1. Les eaux pluviales

Le développement de l'urbanisation a pour effet de modifier le régime d'écoulement des eaux pluviales. Les conséquences sont les suivantes :

- une accélération des écoulements et donc une augmentation des débits de pointe,
- une diminution de l'absorption de l'eau par les sols et donc une augmentation des volumes ruisselés,
- une augmentation des flux de pollutions transportés (émissions de poussières résultant de l'usure des revêtements des chaussées et des pneumatiques, émission de gaz d'échappement, duites d'hydrocarbures, macro-déchets solides),
- une dégradation des milieux récepteurs.

Mesures

Dans le cadre du zonage d'assainissement pluvial (pièce 7.1.f du PLU), la commune a institué des règles de collecte et gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter le ruissellement pluvial lié à l'imperméabilisation des sols.

Trois zones homogènes sont ainsi distinguées :

- Zone EP 1 : Zone de centre urbain où les possibilités d'urbanisation sont réduites ; **Zone UA**
- Zone EP2 : Zone d'habitat moyennement dense de type lotissement pavillonnaire ; **Zones UB, UE et 2AU**
- Zone EP3 : Zone agricole/naturelle où l'urbanisation n'est pas envisagée mais où quelques aménagements peuvent être réalisés (hangar agricole, etc.). **Zones A et N**

Synthèse de la compensation à appliquer par zone

Superficie drainée	Zone EP1 Centre urbain	Zone EP2 secteurs d'habitat pavillonnaire	Zone EP3 secteur rural à semi rural
Moins de 150 m ²	Aucune mesure compensatoire	Aucune compensation	Aucune compensation
Entre 150 m ² et 3 000 m ²		Mesure compensatoire dimensionnée sur la base de 80 l/m² imperméabilisé et Ø50 mm	Mesure compensatoire dimensionnée sur la base de 45 l/m² imperméabilisé et Ø50 mm
Entre 3 000 m ² et 10 000 m ²		Mesure compensatoire dimensionnée sur la base de 100 l/m² imperméabilisé et Ø50 mm	Mesure compensatoire dimensionnée sur la base de 45 l/m² imperméabilisé et orifice Ø50 mm
10 000 m ² et plus	Prescriptions de la DDTM 30 pour la gestion des eaux pluviales		

Ce tableau est repris l'article 9 de chaque zone du règlement.

Les ouvrages de rétention, pour lesquels les méthodes alternatives seront privilégiées (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, etc.), devront être aménagés de façon qualitative

(intégrés dans le cadre de l'aménagement paysager et urbain du projet) et devront être faciles d'entretien. L'ensemble de ces aménagements est à la charge exclusive du demandeur.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant. Les réserves de stockage d'eaux pluviales en vue de sa réutilisation future (arrosage par exemple) ne peuvent se substituer aux dispositifs destinés à la régulation et à la rétention des eaux avant rejet par infiltration ou dans le réseau public des eaux pluviales. Elles peuvent néanmoins être réalisées en amont de celles-ci.

4.4.2. L'assainissement des eaux usées

L'ensemble des zones U et AU du projet de PLU sont raccordés ou seront raccordés au réseau public d'assainissement des eaux usées (cf. zonage d'assainissement, pièce 7.1.e)

Dimensionnement de la station d'épuration et besoins futurs

A l'horizon 10 ans, la commune comptera 750 habitants environ.

Selon les données suivantes :

- 1 équivalent habitant (EH) = 60g de Dbo5/jours (charge organique)
- 1 habitant = 50g de Dbo5/jours

Soit :

- 1 EH = 1.20 habitants

Donc :

- • Capacité actuelle de la station d'épuration = 800 EH soit $800 \times 1.20 = 960$ habitants
- • Nombre d'habitant à 10 ans = 750 habitants

La capacité actuelle de la station d'épuration est en adéquation avec l'évolution démographique à 10 ans de la commune d'Estézargues

4.4.3. L'alimentation en eau potable

A l'horizon 10 ans, la population estimée est de 750 habitants en fonction des perspectives d'évolution démographique retenues dans le PADD, soit 130 habitants supplémentaires environ.

Les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) sont raccordées ou raccordables au réseau public d'alimentation en eau potable. Il en est de même pour le secteur Aa destiné au déplacement des ateliers municipaux. Le projet de PLU ne nécessite pas de renfort ou d'extension des réseaux important à la charge de la collectivité.

En ce qui concerne la ressource en eau, le schéma directeur d'alimentation en eau potable du Syndicat établit les scénarios envisageables pour assurer la fourniture d'eau sur l'ensemble du Syndicat. Il précise que, sur Estézargues, Saze, Domazan et Rochefort du Gard, la ressource mobilisable est suffisante à l'heure actuelle et jusqu'en 2040 (en conservant le captage d'Aramon). Le SDAEP propose néanmoins des scénarios avec ou sans le captage d'Aramon afin de répondre aux besoins à l'horizon 2040.

4.5. Au regard des milieux naturels

4.5.1. Les zones d'inventaires

Le territoire communal n'est pas concerné par un site Natura 2000. Il y a une ZNIEFF de type I au nord de la commune sur une partie limitée du territoire.

Le projet urbain exprimé dans le PLU n'impacte pas cette zone d'inventaire.

Leur éloignement ainsi que les surfaces limitées pour l'extension de l'urbanisation plaident pour une incidence nulle sur ce site et les espèces associées.

Les zones à urbaniser se situent dans des espaces de transition entre l'espace agricole et l'espace urbain.

4.5.2. Les corridors écologiques

Pour la trame verte et bleue, les cours d'eau et leur ripisylve constituent les principales continuités écologiques sur le territoire. Les 3 cours d'eau principaux au sud de la commune et leur ripisylve sont classés en Espace Boisé Classé (EBC).

L'ensemble du massif au Nord de la commune constitue la trame verte de la commune, son classement en zone naturelle est confirmée.

4.5.3. Incidences sur la zone naturelle du PLU

Le projet de PLU n'impacte pas la zone naturelle. Aucun projet n'est envisagé dans la zone naturelle. Le massif boisé est totalement préservé par le classement en zone naturelle dans lequel les nouvelles constructions sont interdites. Le PLU ne vient entériner que deux points dans la zone naturelle :

- l'existence du parc photovoltaïque par le classement en secteur Nph (reprise du secteur du POS). Pas d'extension envisagée,
- l'existence de 6 habitations pour lesquelles le règlement autorise les extensions encadrées.

La zone naturelle représente 601,3 ha soit 52% environ du territoire communal. Sa surface a légèrement diminué par rapport au POS devenu caduc (-2,1 ha).

Cela s'explique par le réajustement de la limite zone naturelle/zone agricole à certains endroits en fonction de l'occupation réelle des sols, certaines parcelles étant agricoles.

Au regard de ces éléments, les incidences du projet de PLU sur les espaces naturels sont jugés positives car il n'y a pas de consommation d'espaces naturels et la commune préserve les cours d'eau et les ripisylves au titre des EBC.

4.6. Au regard des espaces agricoles

Pour les dix prochaines années, il est estimé une consommation d'espace en extension de l'urbanisation de 2,8 ha environ :

- 2,2 ha environ à vocation d'habitat (1,8 ha en extension de l'urbanisation + enclave de 0,4 ha) ;
- 0,6 ha environ à vocation d'équipements publics (déplacement des ateliers municipaux chemin de Notre Dame, STECAL Aa).

Les 3 secteurs en extension de l'urbanisation et l'enclave

Cf. localisation page suivante

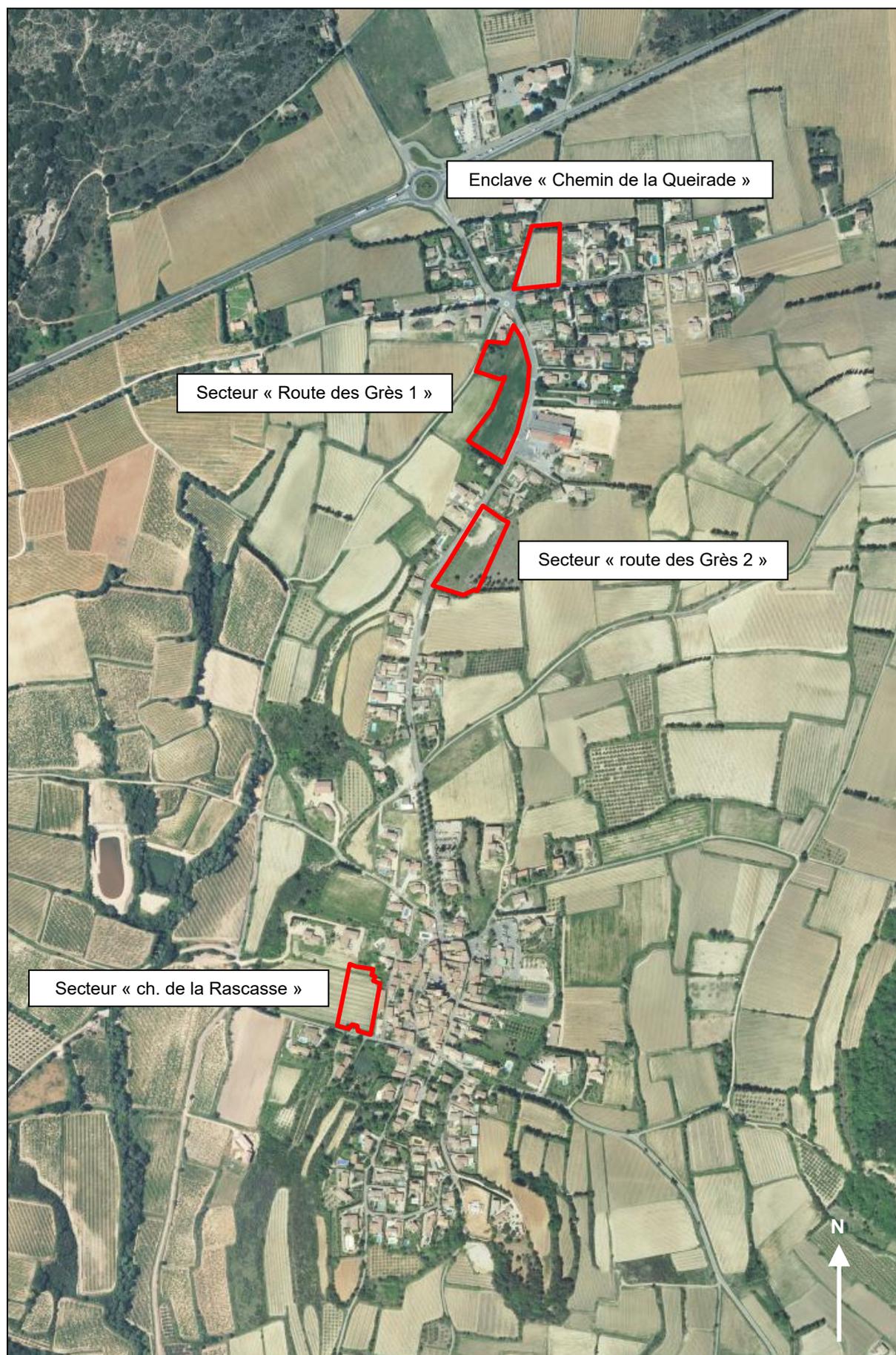
Ces 4 secteurs constituent des espaces agricoles ou d'origine agricole devenus des friches. Ils représentent 2,2 ha soit 0,4% de l'espace agricole.

Selon les données de la DRAAF, ces terrains sont en zone de faible potentiel au niveau de la carte du potentiel agronomique et selon l'Indice de Qualité des Sols.

En terme de zonage du document d'urbanisme, l'ensemble de ces secteurs étaient classés en zone UC du POS devenu caduc donc l'enveloppe urbaine du PLU reste la même que celle du POS devenu caduc.

Globalement, la surface de la zone agricole du PLU est identique à celle du POS devenu caduc (523,6 soit 45,3% du territoire communal).

Localisation des 3 secteurs en extension et l'enclave



Le secteur Aa pour le déplacement des ateliers municipaux

Les terrains d'origine agricole ne sont plus exploités depuis une quinzaine d'années. Il n'y a pas de réseau d'irrigation sur le secteur. Selon les données de la DRAAF, ces terrains sont en zone de faible potentiel au niveau de la carte du potentiel agronomique et selon l'Indice de Qualité des Sols. Les terrains représentent 0,1% de l'espace agricole de la commune.

Localisation du secteur Aa du PLU destiné au déplacement des ateliers municipaux



Source : Géoportail

Au regard de l'ensemble de ces éléments, les incidences du projet de PLU sur les espaces agricoles sont jugés faibles car la consommation d'espace agricole est modérée, sur des terrains en continuité de l'urbanisation existante (à l'exception du secteur Aa) et à faible potentiel agronomique.

4.7. Au regard du paysage

Le PLU a été élaboré avec le souci de prendre en compte le paysage comme enjeu de conception du projet afin de permettre une greffe réussie des nouveaux quartiers au village existant et que ceux-ci s'inscrivent dans la trame paysagère.

Mesures

Prise en compte de prescriptions d'intégration paysagère dans les OAP et le règlement

Les OAP et le règlement intègrent des principes en terme de traitement paysager des interfaces avec la zone agricole, le traitement des clôtures, la gestion des hauteurs, la part des espaces verts à la parcelle, etc.

Institution de secteurs Ap de protection stricte

La commune dispose d'une zone agricole très peu mité notamment sur la partie au sud de la RN 100. Ce paysage de coteaux viticoles préservés fait partie intégrante de l'identité de la commune. Les perceptions sur ces coteaux depuis plusieurs lieux du village témoignent de cet espace préservé apportant un qualité paysagère d'ensemble à la commune.

En cohérence avec l'orientation du PADD « *Préserver le grand paysage et les cônes de vue* », la commune souhaite à travers le PLU s'assurer du maintien de la qualité paysagère de ces coteaux et de son caractère non mité par l'institution de secteur Ap de protection stricte dans lequel toute construction y compris les constructions agricoles sera interdite (à l'exception de l'évolution de la construction agricole existante sur le secteur Ap à l'Est).

La délimitation de ces deux secteurs (les coteaux à l'est et à l'ouest du village) s'appuie sur la topographie et les chemins existants :

- pour les coteaux à l'ouest : la délimitation s'appuie sur la RN 100, le chemin des Bois et le chemin du Plat Mort,
- pour les coteaux à l'est : la délimitation s'appuie sur le chemin de la Coste et le ruisseau de la Bannière.

Les espaces entre ces chemins et le village sont maintenus en zone agricole classique afin de permettre aux agriculteurs d'implanter des constructions en cas de nécessité pour l'exploitation agricole. La carte de localisation des exploitations agricoles ci-après montre qu'historiquement les exploitations se sont implantées au contact du village préservant ainsi les coteaux.

Le socle agricole et naturel au sud du village

Le troisième secteur Ap concerne l'interface entre le quartier des Aires qui constitue le prolongement du village au Sud sur le point haut du plateau et l'espace agricole.

Cet espace, visible depuis la route de Domazan et les chemins de Frigolet et de Théziers au sud, présente un intérêt paysager particulier car il constitue une transition entre l'urbanisation et l'espace agricole avec un enchevêtrement de parcelles agricoles et boisés donnant un caractère paysager à la partie Sud du village en relief.

La commune souhaite donc instituer un secteur Ap sur cet espace afin de garantir sa préservation au regard de l'intérêt paysager qu'il présente.