

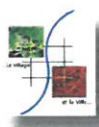
Département du Gard  
Pays Cévennes

# SAINT JEAN DU GARD



## Modification du Plan Local d'Urbanisme

*l'Exposé des motifs valant complément  
du rapport de présentation*



**CROUZET URBANISME**  
4 impasse les lavandins - 26 130 Saint Paul Trois Châteaux  
Tél : 04 75 96 69 03  
e-mail : [crouzet-urbanisme@orange.fr](mailto:crouzet-urbanisme@orange.fr)

Enquête publique





# SOMMAIRE

<b>CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET INSTITUTIONNEL</b> .....	<b>1</b>
<b>I. PROFIL GEOGRAPHIQUE DE SAINT JEAN DU GARD</b> .....	<b>1</b>
<b>II. MODE D'URBANISATION</b> .....	<b>1</b>
<b>LES PRINCIPAUX DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX</b> .....	<b>5</b>
<b>A. Le Schéma de Cohérence Territoriale Pays Cévennes</b> .....	<b>5</b>
<b>B. Le Programme Local de l'Habitat</b> .....	<b>6</b>
1. Objectifs de production de logements 2021-2026 .....	7
2. Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026.....	7
3. Commentaires .....	7
4. Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale .....	7
5. Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH.....	8
<b>OBJECTIFS DE LA MODIFICATION</b> .....	<b>10</b>
<b>CONTEXTE JURIDIQUE</b> .....	<b>11</b>
<b>DEROULEMENT DE LA PROCEDURE</b> .....	<b>12</b>
<b>RELOCALISATION DE LA GENDARMERIE</b> .....	<b>14</b>
<b>I. EXPOSE DES MOTIFS</b> .....	<b>14</b>
<b>II. CHOIX DU SITE POUR LA RELOCALISATION DE LA GENDARMERIE</b> .....	<b>16</b>
<b>RELOCALISATION DE L'ECOLE MATERNELLE</b> .....	<b>21</b>
<b>I. EXPOSE DES MOTIFS</b> .....	<b>21</b>
<b>A. Préambule</b> .....	<b>21</b>
<b>B. Situation actuelle</b> .....	<b>21</b>
<b>C. Scénario 1 - Conservation de la maternelle dans le bâtiment actuel situé place Carnot</b> .....	<b>23</b>
1. Description et enjeux .....	23
2. Estimation de l'opération de l'agrandissement de la maternelle dans le bâtiment existant .....	24
3. Conclusion .....	24
<b>D. Scénario 2 - Accueil de l'école maternelle sur l'emprise de l'école élémentaire dans le quartier des Fumades</b>	<b>24</b>
1. Description et enjeux .....	24
2. Estimation de l'opération d'intégration de la maternelle dans l'aile ouest de l'école élémentaire en réhabilitation/extension	25
3. Conclusion .....	26
<b>E. Scénario 3 - création d'une nouvelle école maternelle et de sa cantine rue de Mialet (R.D.907)</b> .....	<b>26</b>
1. Description et enjeux .....	26

2. Estimation de l'opération de l'intégration de la maternelle dans l'aile ouest de l'école élémentaire en réhabilitation/extension .....	26
3. Conclusion .....	27
<b>COMPATIBILITE DES PROJETS D'ECOLE ET DE GENDARMERIE AVEC LE PADD .....</b>	<b>28</b>
<b>I. COMPATIBILITE DU PROJET DE GENDARMERIE AVEC LE PADD .....</b>	<b>28</b>
A. Gendarmerie et objectifs liés au centre ancien et aux commerces et services associés .....	28
B. Gendarmerie et objectifs démographiques .....	29
C. Conclusion.....	29
<b>II. COMPATIBILITE DU PROJET D'ECOLE AVEC LE PADD .....</b>	<b>30</b>
<b>III. COMPATIBILITE DU PROGRAMME DE LOGEMENTS AVEC LE PADD .....</b>	<b>31</b>
<b>DESCRIPTION DES PROJETS .....</b>	<b>34</b>
<b>I. L'ECOLE.....</b>	<b>37</b>
A. Etat initial .....	37
B. L'aménagement des abords.....	40
C. L'école maternelle. ....	41
1. Le parti architectural .....	41
2. Le traitement paysager : la cour.....	44
<b>II. LA GENDARMERIE .....</b>	<b>46</b>
A. Logique d'implantation de la gendarmerie.....	46
B. Logique d'implantation des logements des gendarmes.....	47
<b>III. LE PROGRAMME DE LOGEMENTS .....</b>	<b>47</b>
A. Voirie et accès – situation et enjeux .....	47
B. Le paysage local et les enjeux .....	49
<b>L'ASSAINISSEMENT ET L'EAU POTABLE .....</b>	<b>51</b>
<b>LES RISQUES NATURELS – SITUATION ET ENJEUX .....</b>	<b>51</b>
<b>I. RISQUE D'INONDATION PAR DEBORDEMENT DE COURS D'EAU .....</b>	<b>51</b>
<b>II. L'ALEA DE FEUX DE FORET .....</b>	<b>53</b>
<b>III. L'ALEA DE RUISSELLEMENT .....</b>	<b>55</b>
A. Le risque de ruissellement des eaux pluviales – Etude Exzeco.....	55



<b>B.</b>	<b>Analyse affinée du risque de ruissellement des eaux pluviales.....</b>	<b>55</b>
<b>C.</b>	<b>Conclusions sur l'exposition des projets aux risques de ruissellement.....</b>	<b>58</b>
	<b>PROJET ET AGRICULTURE .....</b>	<b>59</b>
<b>I.</b>	<b>CONTEXTE AGRICOLE .....</b>	<b>59</b>
<b>A.</b>	<b>La Surface agricole utilisée (SAU).....</b>	<b>59</b>
<b>B.</b>	<b>Les Appellations d'Origine Contrôlées et les Indications Géographiques Protégées.....</b>	<b>60</b>
1.	Les fonds de vallons .....	66
3.	Les coteaux et piémont .....	67
4.	Les ilots agricoles de l'étage collinéen .....	68
5.	Les espaces forestiers pâturés .....	68
<b>II.</b>	<b>SITUATION DU PROJET AU REGARD DE L'EXPLOITATION AGRICOLE.....</b>	<b>69</b>
<b>III.</b>	<b>INCIDENCE DES PROJETS SUR L'EXPLOITATION AGRICOLE .....</b>	<b>69</b>
<b>A.</b>	<b>Définition des modalités de mesure des impacts et première approche des impacts.....</b>	<b>69</b>
<b>B.</b>	<b>Mesure des impacts .....</b>	<b>70</b>
	<b>PROJET ET ENVIRONNEMENT NATUREL .....</b>	<b>72</b>
<b>I.</b>	<b>LES PERIMETRES D'INVENTAIRES ET LES PERIMETRES REGLEMENTAIRES .....</b>	<b>72</b>
<b>A.</b>	<b>Les ZNIEFF .....</b>	<b>72</b>
<b>B.</b>	<b>La réserve de biosphère.....</b>	<b>72</b>
<b>C.</b>	<b>Les zones Natura 2000 .....</b>	<b>72</b>
<b>D.</b>	<b>Les Espaces Naturels Sensibles .....</b>	<b>72</b>
1.	D'une logique de conservation de la nature emblématique à un réseau écologique intégré aux territoires.....	76
2.	Préserver et restaurer un réseau écologique : ménager notre territoire .....	76
3.	Faire émerger un modèle plus harmonieux d'aménagement du territoire.....	76
4.	Donner de la cohérence aux actions de conservation et de restauration de la biodiversité.....	76
<b>II.</b>	<b>PROSPECTION SUR LE SITE ET ENJEUX NATURA 2000 CONCERNES PAR LES PROJETS .....</b>	<b>83</b>
<b>A.</b>	<b>Préambule.....</b>	<b>83</b>
<b>B.</b>	<b>Projet d'école maternelle.....</b>	<b>83</b>
1.	Habitats et flore.....	83
2.	Faune .....	85
<b>C.</b>	<b>Projets de gendarmerie et de programme de logements.....</b>	<b>87</b>
1.	Habitats et flore.....	87
1.	Faune .....	89
	<b>LES CHANGEMENTS A APPORTER DANS LES REGLEMENTS ET LES OAP.....</b>	<b>90</b>
<b>I.</b>	<b>MODIFICATIONS DES REGLEMENTS.....</b>	<b>90</b>

<b>A. Le règlement graphique.....</b>	<b>90</b>
<b>B. Le règlement écrit - Justification des règles relatives à l'occupation et l'utilisation du sol.....</b>	<b>94</b>
1. Articles IIAUG - IIAUh 1 et 2 - occupations et utilisations du sol interdites et autorisées sous conditions.....	94
2. Articles IIAUG - IIAUh 3 et 4 (desserte par la voirie et desserte par les réseaux).....	94
3. Articles IIAUG - IIAUh 6, 7, 9 et 10 - reculs par rapport au voies publiques, aux limites séparatives et hauteur des constructions.....	95
4. Article IIAUG - IIAUh 11 (aspect extérieur des constructions).....	97
5. Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions.....	98
6. Article IIAUG - IIAUh 13 (stationnement des véhicules).....	98
<b>I. MODIFICATION DES OAP .....</b>	<b>99</b>
<b>A. Les OAP actuelles.....</b>	<b>99</b>
1. Oap actuelles et projets de gendarmerie et de programme de logements.....	99
2. Oap actuelles et projet d'école.....	100
<b>B. Les nouvelles orientations d'aménagement et de programmation.....</b>	<b>100</b>
1. Pour la gendarmerie.....	101
2. Pour l'école maternelle.....	101
<b>LA COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE ET LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT.....</b>	<b>106</b>
<b>I. LA COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE .....</b>	<b>107</b>
<b>A. Enjeux du PADD et orientations document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT.....</b>	<b>107</b>
<b>B. Conclusions sur la compatibilité de la modification du PLU avec le SCoT du Pays Cévennes.....</b>	<b>111</b>
<b>II. LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH).....</b>	<b>111</b>
<b>A. Les objectifs de production de logements.....</b>	<b>111</b>
<b>B. Conclusions sur la compatibilité de la modification du PLU avec le PLH du Gard rhodanien.....</b>	<b>112</b>
<b>MODIFICATIONS DIVERSES - EXPOSE DES MOTIFS .....</b>	<b>113</b>
<b>I. MODIFICATIONS DES REGLES D'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UD</b>	<b>113</b>
<b>A. Localisation des zones UD .....</b>	<b>113</b>
<b>B. Exposé des motifs .....</b>	<b>114</b>
<b>C. Traduction réglementaire.....</b>	<b>117</b>
<b>II. RECLASSEMENT EN ZONE UDC DE L'ENTIERETE DE LA PARCELLE AD550 ET SUPPRESSION DE L'ER3 .....</b>	<b>119</b>
<b>A. Exposé des motifs .....</b>	<b>119</b>
<b>B. Traduction réglementaire.....</b>	<b>122</b>



## Table des illustrations

Figure 1 : plan de localisation de Saint Jean du Gard .....	3
Figure 2 : plan de situation de Saint Jean du Gard .....	4
Figure 3 le territoire du SCoT <i>Source : SCoT</i> .....	5
Figure 4 : tableau d'objectifs de construction de logements du SCoT.....	6
Figure 5 : tableau d'objectifs de densités et de typologies des logements.....	6
Figure 6 : localisation des projets d'école, de nouvelle gendarmerie et de reclassement en zone Udc de la totalité de la parcelle AD550 .....	10
Figure 7 : l'actuelle gendarmerie et la zone inondable .....	16
Figure 8 : les sites relevés pour la relocalisation de la gendarmerie .....	17
Figure 9 : niveau de compatibilité des 5 sites avec le projet de gendarmerie .....	18
Figure 10 : carte de localisation des sites potentiels pour l'école maternelle .....	22
Figure 11 : plan de localisation de la zone IIAU des Combes Dases .....	31
Figure 12 : description des sites des projets planche 1.....	35
Figure 13 : : description des sites des projets planche 2.....	36
Figure 14 : plan masse et photos de l'état initial.....	38
Figure 15 : plan masse du projet d'école .....	40
Figure 16 : vue en 3D du projet d'école.....	41
Figure 17 : plan masse du projet de gendarmerie .....	46
Figure 18 : cartes des accès et dessertes.....	48
Figure 19 : caractère paysager du site .....	50
Figure 20 : carte des zones inondables.....	52
Figure 21 : carte des aléas de feux de forêt .....	54
Figure 22 : Contexte hydrographique au droit des projets.....	56
Figure 23 : cartographie des hauteurs d'eau en situation actuelle pour l'évènement pluvieux de retour 100 .....	57
Figure 24 : Cartographie de l'aléa ruissellement (CEREG, 2022).....	58
Figure 25 : carte de la surface agricole .....	62
Figure 26 : carte des potentiels agronomiques des sols .....	63
Figure 27 : carte des productions .....	64
Figure 28 : carte du terroir de Saint Jean du Gard.....	65
Figure 29 : situation des terrains au regard du recensement parcellaire agricole.....	71
Figure 30 : carte des ZNIEFF .....	73
Figure 31: carte des zones Natura 2000 .....	74
Figure 32 : carte de la réserve de biosphère – des ENS et du Parc National .....	75
Figure 33 : carte du SRCE centrée sur la commune .....	77
Figure 34 : cartes des fonctionnalités écologiques du SCoT.....	79
Figure 35 : les Plans Nationaux d'Action .....	82
Figure 36 : carte des enjeux environnementaux sur le terrain du projet d'école .....	84
Figure 37 : carte de localisation de la haie .....	86
Figure 38 : carte des enjeux environnementaux sur le terrain des projets de gendarmerie et de programme de logements.....	88
Figure 39 : évolutions des règlements graphiques .....	92
Figure 40 : règlement graphique "avant - après" .....	93
Figure 41 : OAP actuelles.....	99
Figure 42 : emprise des secteurs soumis à OAP .....	102
Figure 43 : l'organisation générale définie aux OAP .....	103
Figure 44 : les modalités d'occupation du sol définies aux OAP .....	104
Figure 45 : les principes de composition définies aux OAP.....	105
Figure 46 : Documents avec lesquels le PLU doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte .....	106
Figure 47 : localisation des zones UD autour du centre-ville.....	113
Figure 48 : carte de localisation des secteurs Udc .....	120
Figure 49 : carte de localisation de la parcelle AD155 .....	121





# CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET INSTITUTIONNEL

## I. PROFIL GEOGRAPHIQUE DE SAINT JEAN DU GARD

De caractère rural, Saint Jean du Gard s'inscrit dans l'unité paysagère des « Collines et portes d'entrées des Cévennes », telle qu'elle est décrite par le SCoT Pays des Cévennes. Il s'agit d'un espace de transition entre :

- au Nord, les Vallées et serres des Cévennes - marqués par des reliefs boisés et profondément entaillés par des vallons encaissés.
- et au Sud : le Fossé d'Alès et les Garrigues, ensemble de plaines agricoles entrecoupées de reliefs couverts de garrigues, qui s'étend jusqu'au littoral méditerranéen.

A l'étage collinéen où se déploie la commune, partagé entre agriculture extensive et grands ensembles naturels, la géographie tourmentée et l'éloignement des principaux flux économiques du département n'ont que très rarement permis l'émergence d'ensembles urbains structurés et disposant d'un tissu socio-économique élaboré. Dans cet ensemble géographique de moyenne montagne, Saint Jean du Gard compte parmi les rares communes qui ont développé une structure urbaine véritable. Cet essor est en partie lié à la géographie locale : le vallon du Gard s'élargit dans la commune, pour dégager des surfaces agricoles fertiles et assez importantes, faciliter l'urbanisation qui a pu se déployer de part et d'autres de la route de la Corniche des Cévennes, stratégique, qui concentre les flux économiques en reliant la plaine languedocienne aux hautes terres du Massif Central.

Ainsi, l'histoire urbaine de Saint Jean du Gard n'est pas classique : au lieu d'un passage assez brutal d'une économie rurale à une économie « urbaine » (qui découle du développement de l'habitat résidentiel lié au desserrement de pôles urbains) la commune a construit un espace urbain beaucoup plus tôt et acquis un rôle de pôle local. Par ces spécificités, Saint Jean du Gard se distingue foncièrement de ses voisines plus rurales au travers d'une structure urbaine historique dont l'impact tant dans la morphologie du bourg que dans l'organisation et les caractéristiques du parc de logements, le niveau de services et commerces est encore très prégnant.

*Distance Uzès – principaux pôles urbains voisins*

Alès	26 Km	33 min
Uzès	56 Km	1h 04 min
Nîmes	59 Km	1h 04 min

## II. MODE D'URBANISATION

L'urbanisation ne s'est incarnée pendant très longtemps qu'au travers du bourg historique, de structure médiévale, très dense et linéaire, « aimanté » par la grande Rue, voie principale, dominé par son église et en surplomb du Gardon, au sein d'un renflement bien exposé au Sud de la vallée.

Ailleurs, dans les coteaux qui surplombent le fond de vallon, on trouve quelques corps de fermes disséminés au sein de l'espace agricole, souvent de belles architectures, sans que ces corps de fermes ne forment de véritables hameaux.

A partir des années quatre-vingt, autour du centre-ville, le long des principaux chemins qui sillonnent les coteaux agricoles, une urbanisation nouvelle s'est incarnée, à proximité, au travers d'opérations d'habitat groupé, parallèlement accompagnée d'une urbanisation « plus classique » pavillonnaire à diffuse, qui a essaimé.

Se mêlent aujourd'hui, autour du centre historique :

- Un bâti de densité moyenne à faible. Il est partiellement organisé, via une planification des dessertes et de petites opérations d'aménagement d'ensemble,
- De manière moins organisée, un bâti assez diffus.



L'espace bâti est révélateur d'une évolution récente de rupture avec :

- un village historique très dense, très structuré qui traduit le statut de centre administratif historique de la commune,



- de petites opérations d'aménagement d'ensemble en habitat groupé, qui démarquent Saint Jean du Gard des petites communes rurales proches,



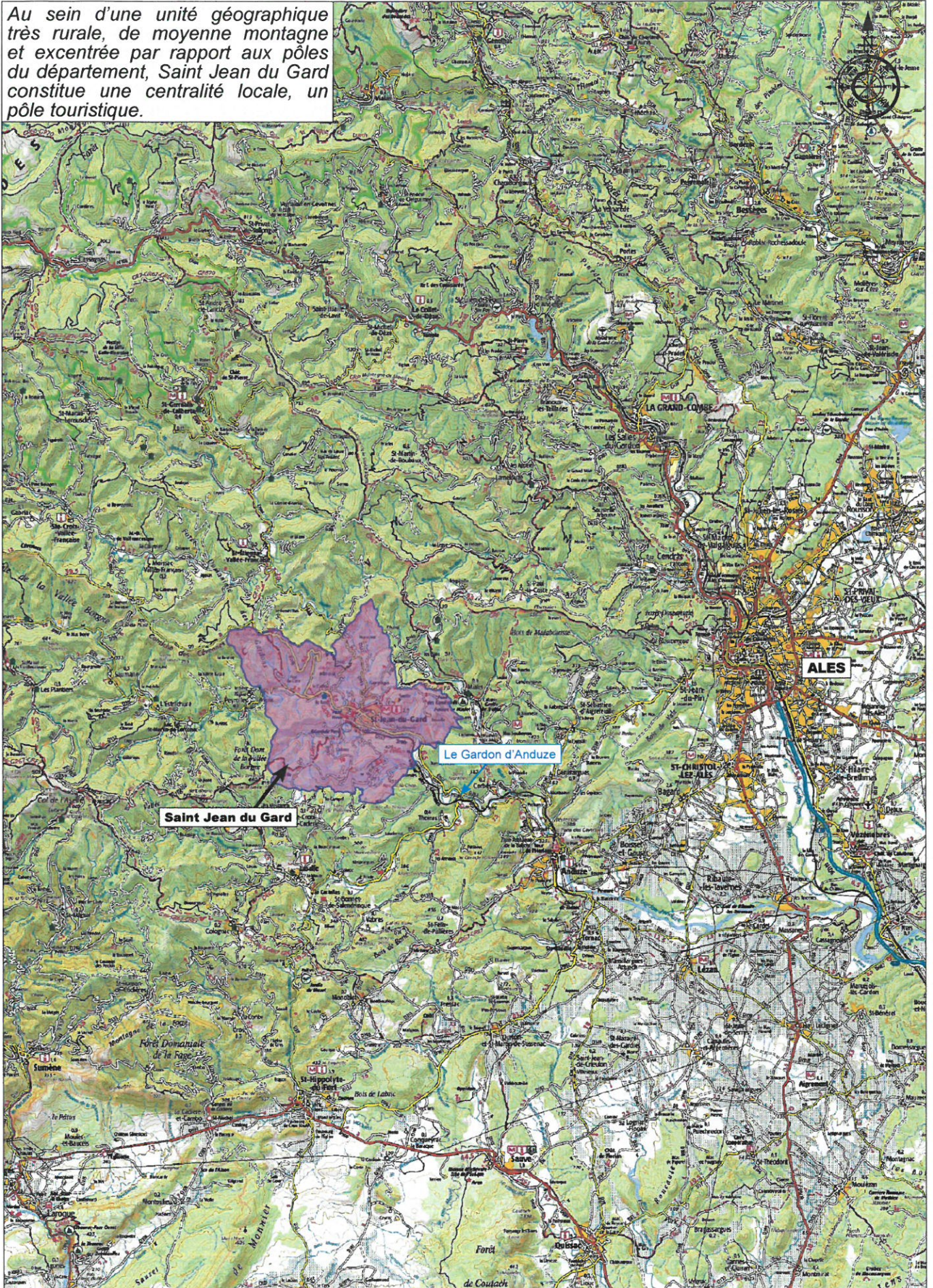
- un habitat récent, fait essentiellement de maisons individuelles construites le plus souvent sans logique de quartier, au coup par coup.





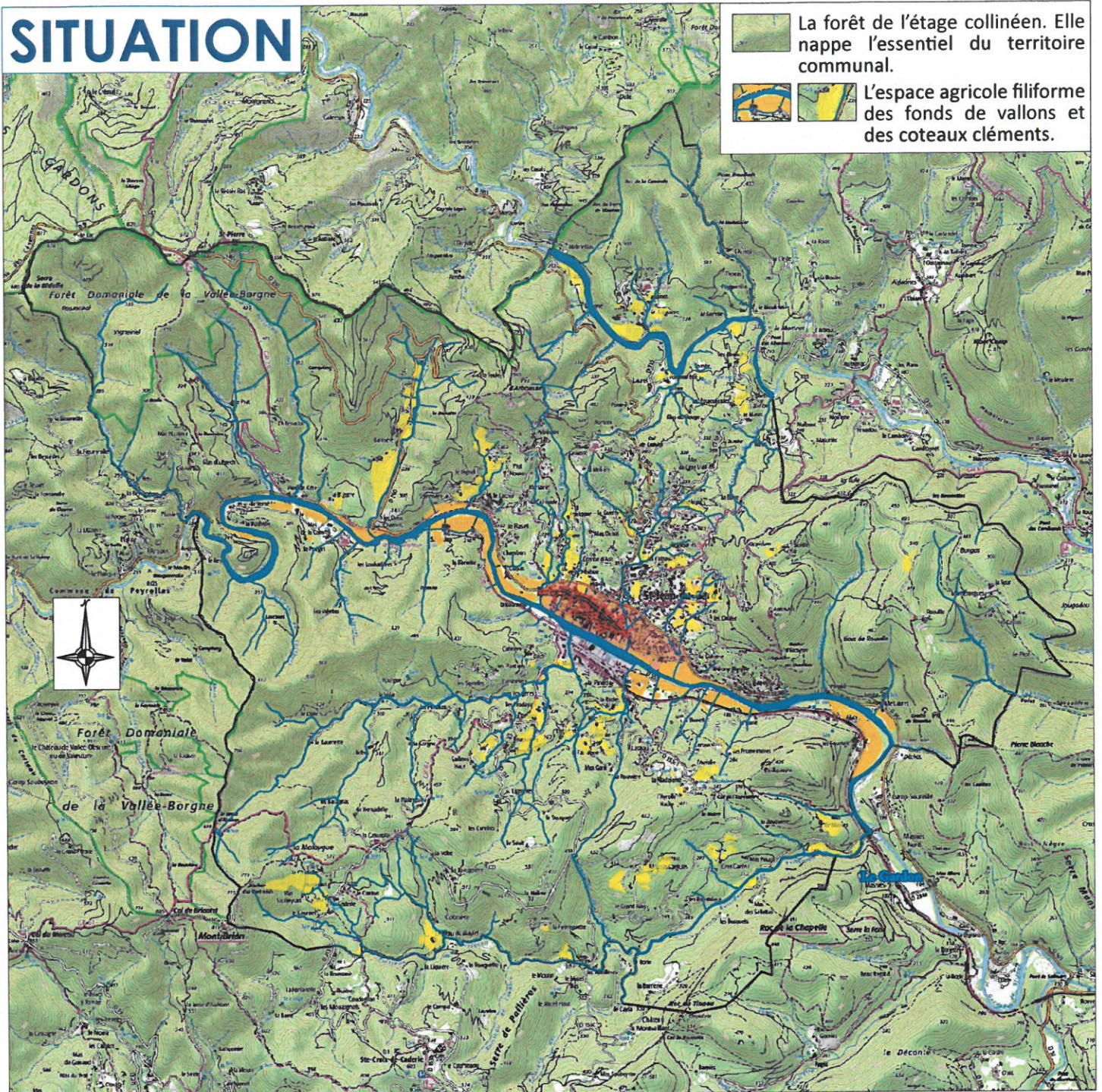
# LOCALISATION

Au sein d'une unité géographique très rurale, de moyenne montagne et excentrée par rapport aux pôles du département, Saint Jean du Gard constitue une centralité locale, un pôle touristique.





# SITUATION



Le Gardon traverse d'Ouest en Est un territoire de moyenne montagne, boisé pour l'essentiel, où les fonds de vallons et quelques plateaux ont toutefois pu être cultivés ou mis en pâtures. Au centre, le renflement de la vallée du Gardon à la confluence entre la rivière et ses principaux affluents a ouvert une cuvette verdoyante où s'est installé le village historique, sur le modèle «du village couloir».



Le village historique, construit linéairement le long de la Grande Rue.



Le «socle» de l'urbanisation : en rive droite, composé de terrains à la fois plats, bien exposés et peu soumis aux inondations.



En rive gauche, une urbanisation plus orientée vers l'activité économique.



L'urbanisation récente, largement dominée par l'habitat pavillonnaire, notamment dans les coteaux qui surplombent sur l'adret le vallon du Gardon.



## LES PRINCIPAUX DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

### A. Le Schéma de Cohérence Territoriale Pays Cévennes

Le SCoT est un document d'urbanisme supra communal. Il est l'outil de planification du développement à l'échelle du « Pays Cévennes ». Les PLU et les différentes procédures qui permettent de modifier les PLU doivent être compatibles avec les orientations du SCoT et notamment avec les objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de densification de l'espace bâti, établis en fonction des différentes « unités de vie » que le SCoT a défini :

*Rem : le PLU de Saint Jean du Gard a été approuvé le 16 juillet 2009, avant l'approbation du SCoT Pays Cévennes (le 2 décembre 2013). C'est la raison pour laquelle la démonstration de la compatibilité du projet de modification du PLU avec le SCoT revêt une importance particulière.*

Unités de vie	Population projetée en 2030	projetée en 2030 logements à satisfaire d'ici 2030	Répartition en logements sociaux
Haut Pays Cévennes	8485	1500	25%
Ancien Pays Minier	47 750	7 584	10%
Piémont	27 047	4445	25%
La Plaine	121529	22145	25%

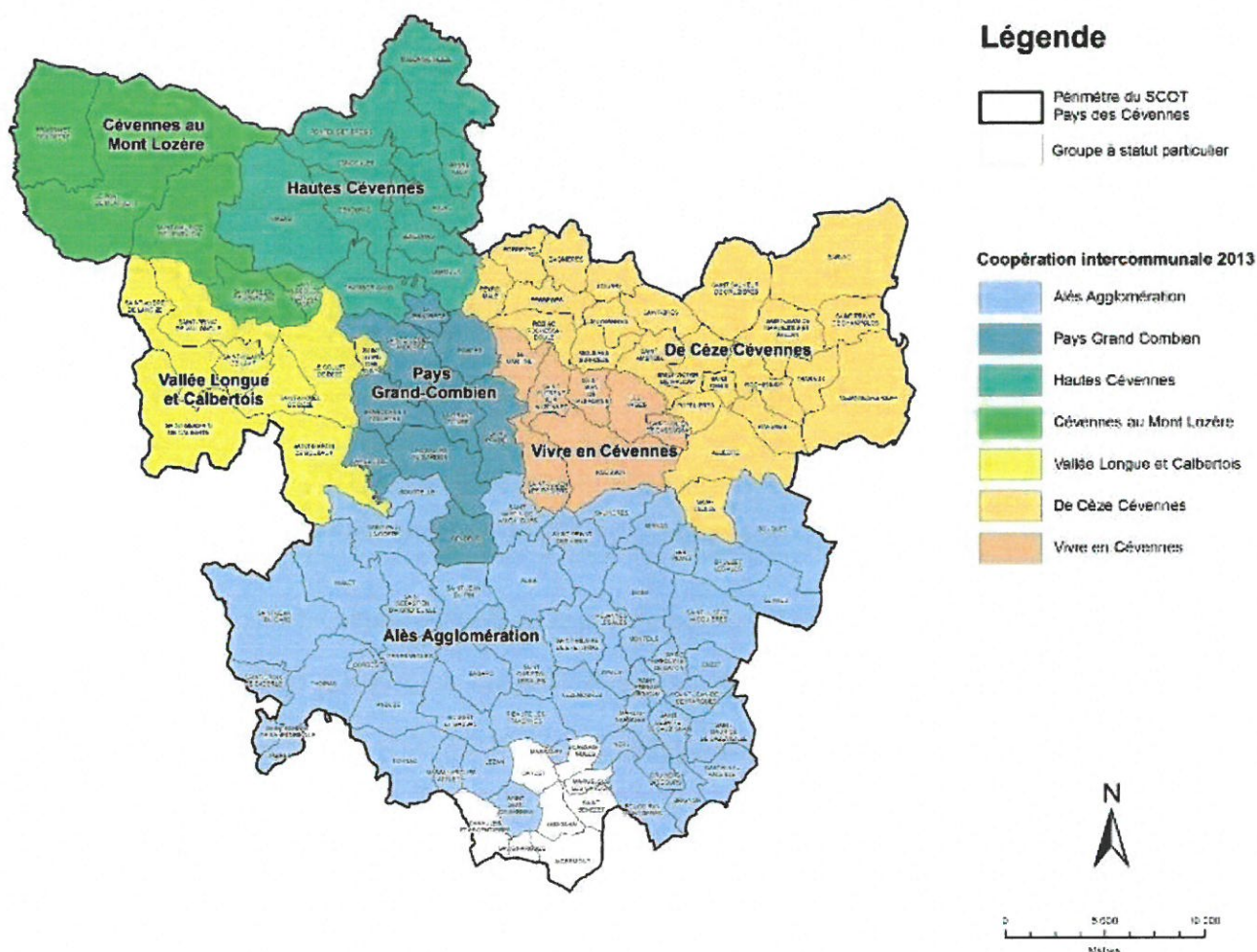


Figure 3 le territoire du SCoT Source : SCoT

**Saint Jean du Gard fait partie de l'unité géographique « Piémont ».**



Production projetée Par unités de vie	Objectifs annuels de besoins en logements	% de la production	Part affectée au parc social (selon SDH)	Objectif annuel parc social	Objectif annuel construction	Objectif annuel de renouvellem ent
Hautes Cévennes	75	4%	25%	19	55	20
Ancien Pays Minier	372	21%	10%	37	275	97
<b>Piémonts</b>	<b>211</b>	<b>12%</b>	<b>25%</b>	<b>55</b>	<b>112</b>	<b>99</b>
Espace périurbain sud	1107	63%	25%	277	923	184
Pays des Cévennes	1765	100%	22%	388	1365	400

Figure 4 : tableau d'objectifs de construction de logements du SCoT

Formes urbaines		Village et Hameau 0 à 640 habitants			Pôles de centralité et Bourg 640 à 1800 habitants			Pôle de centralité et ville 1.900 à 7.000 habitants			Ville centre Plus de 7.000 habitants				
		Répartition par type d'habitat	Nbre de logements	Surface nécessaire en ha	Répartition par type d'habitat	Nbre de logements	Surface nécessaire en ha	Répartiti on par type d'habitat	Nbre de logemen ts	Surface nécessaire en ha	Répartiti on par type d'habitat	Nbre de logemen ts	Surface nécessaire en ha		
Maison individuelle	Individuel 5 log/ha	15 à 20%	20	4	10 à 15%	10	2	Maison individuel le	Individuel 5 log/ha	10 à 15%	10	2	5%	5	1
	Groupé 12 log/ha	20 à 35%	20	1,7	30 à 35%	25	2,1		Groupé 12 log/ha	15 à 20%	15	1,3	10 à 15%	10	0,8
Mixte	Individuel dense ou petit collectif 30 log/ha	45 à 65%	60	2	40%	40	1,3	Mixte	Individuel dense ou petit collectif 30 log/ha	20%	20	0,7	15%	15	0,5
Collectif	Collectif 50 log/ha	-	-	-	25%	25	0,5	Collectif	Collectif 50 log/ha	25%	25	0,5	25%	25	0,5
	Ensemble de collectifs 80 log/ha	-	-	-	-	-	-		Ensemble de collectifs 80 log/ha	30%	30	0,38	45%	45	0,4
Total bâti		100%	100	7,7	100%	100	5,9	Total bâti		100%	100	4,8	100%	100	3,2
Densité moyenne		13 log/ ha			17 log/ ha			Densité moyenne		21 log/ ha			31 log/ ha		

Figure 5 : tableau d'objectifs de densités et de typologies des logements

## B. Le Programme Local de l'Habitat

Le P.L.H. est un outil d'analyse des besoins en logements et de programmation d'actions à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins mis en évidence :

- sur un plan quantitatif (combien de logements à produire pour quelle croissance démographique attendue ?),
- et sur un plan qualitatif (quels types de logements faut-il créer pour satisfaire quels types de besoins ?).

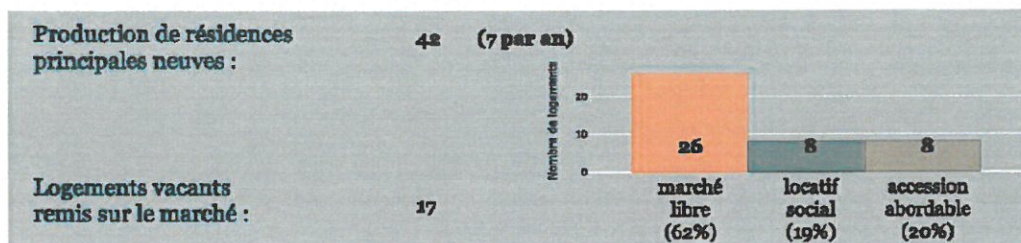
Le P.L.H. est établi à 6 ans. Outre les grands principes et les grandes orientations définies par la loi et par le SCoT, le P.L.U. de Saint Jean du Gard doit également respecter, sous le régime de la compatibilité, les orientations du Programme Local de l'Habitat établi à l'échelle d'Alès Agglomération.

*Rem : le PLU de Saint Jean du Gard a été approuvé le 16 juillet 2009, avant l'approbation du PLH d'Alès Agglomération, (le 9 décembre 2021). C'est la raison pour laquelle la démonstration de la compatibilité du projet de modification du PLU avec le SCoT revêt une importance particulière.*

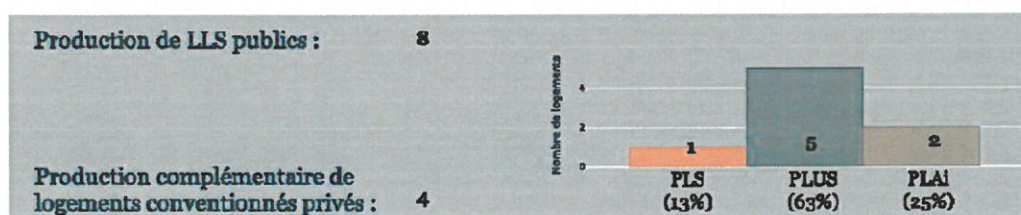


Le PLH a défini les orientations principales suivantes pour Saint Jean du Gard :

### 1. OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS 2021-2026



### 2. OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX 2021-2026



### 3. COMMENTAIRES

Saint-Jean-du-Gard est identifiée au PLH comme pôle de centralité. A ce titre, 20% au moins de la production nouvelle de résidences principales devront être affectés à des logements locatifs sociaux publics, dans un objectif de rééquilibrage de l'offre locative sociale à l'échelle du territoire. 8 Logements locatifs sociaux publics devront ainsi être produits à minima sur la durée du PLH, auxquels pourront venir s'ajouter par hypothèse 4 logements privés conventionnés (avec travaux dans le cadre du PIG d'Alès Agglomération, voire conventionnés sans travaux) ; ce chiffre pourra être revu à la hausse dans le cas où une OPAHRU spécifique serait mise en œuvre sur la commune.

En complément, le PLH prévoit que 20% au moins de la production nouvelle de résidences principales seront réservés à des logements en accession abordable, soit 8 logements sur la durée du PLH.

### 4. OUTILS ET MOYENS A MOBILISER EN FAVEUR DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET DE LA MIXITE SOCIALE

#### Outils réglementaires :

Le PLU de Saint-Jean-du-Gard approuvé le 16 juillet 2009, n'intègre ni servitude de mixité sociale ni emplacement réservé en vue de la réalisation d'opérations comportant des logements sociaux. Ces dispositions devront être intégrées par modification ou révision du PLU.

Le pourcentage minimum de logements locatifs sociaux sur les secteurs de mixité sociale sera de base fixé à 20%, à moduler le cas échéant en fonction des secteurs et de la taille des programmes.

#### Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien :

- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habitera Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne d'Alès Agglomération.
- Eventuelle OPAH-RU Saint-Jean-du-Gard à engager sur la durée du PLH.

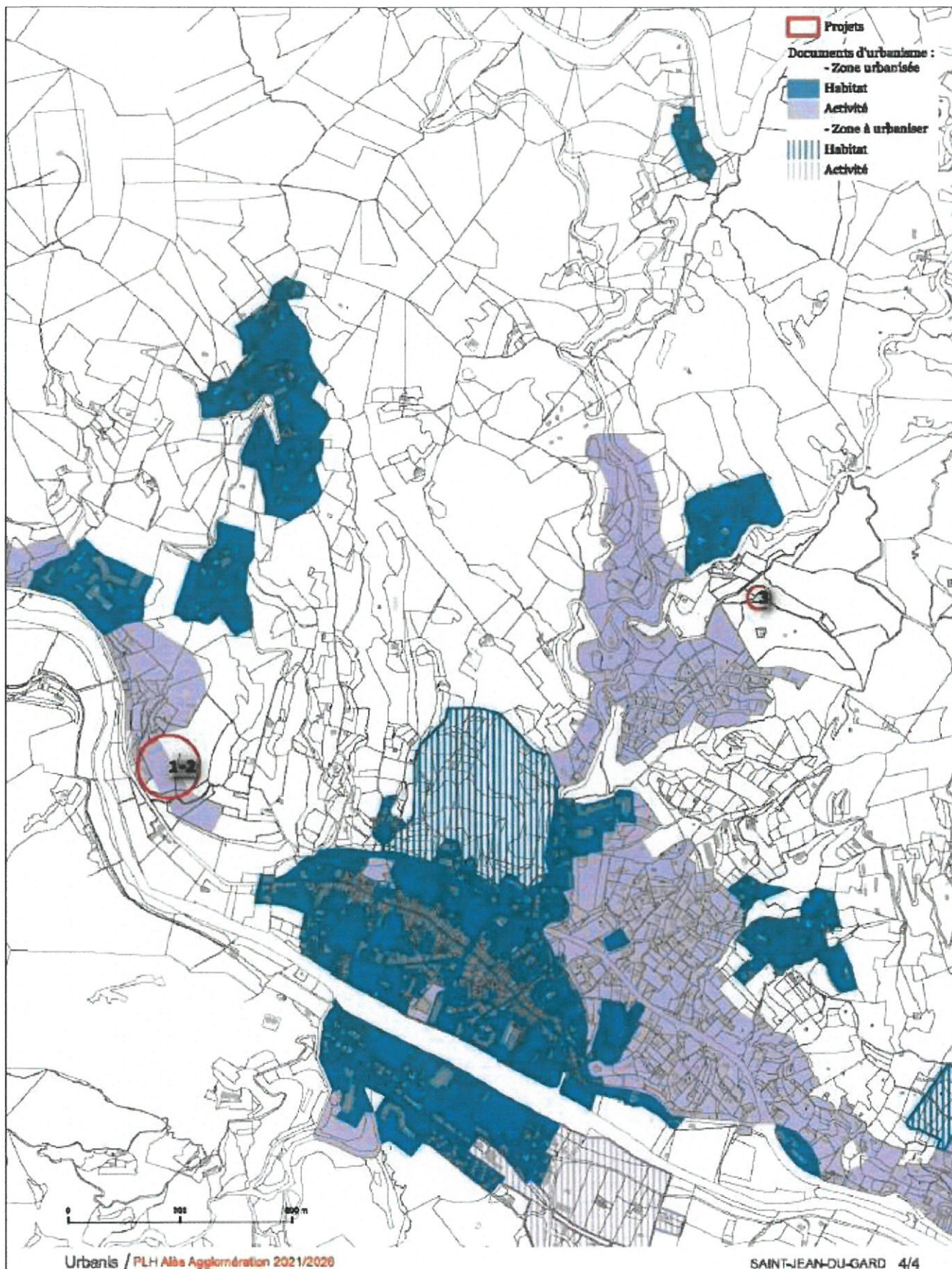
#### Outils d'aménagement opérationnel :

- Encadrer l'offre de prix en accession abordable proposée par les aménageurs.

## 5. PROJETS ET CAPACITES DE PRODUCTION IDENTIFIES SUR LA DUREE DU PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Echéance
1	Nouvelle gendarmerie	7	0	2023
2	Lotissement le Razet / Chambon	8	0	2025
3	Lotissement Gereu / Camplogis	2	0	2026
Capacité de production des projets connus		17	0	
Capacité de production en diffus		5	0	
Capacité de production par mutation de résidences secondaires		5	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		17	4	
Total des capacités de production de logements 2021 - 2026		44	4	







## OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

La modification du Plan Local d'Urbanisme est mise en œuvre, dans le respect de l'article L153-41 du code de l'urbanisme :

- pour permettre la relocalisation de l'école maternelle au Nord du centre-ville, sur un terrain actuellement classé en zone UC,
- pour permettre la relocalisation de la gendarmerie et de son groupe de logements associé au lieu-dit « Combe Dases », dans un secteur actuellement classé en zone IIAU\* (zone IIAU des Combes Dases),
- pour définir de nouvelles conditions d'urbanisation et d'intégration de groupes de logements sur une partie de la zone IIAU des Combes Dases, dans le prolongement du site de relocalisation de la gendarmerie,
- pour simplifier les règles d'aspect extérieur pour les constructions en zone UD (article UD11),
- pour reclasser la totalité de l'emprise de la parcelle AD 550 de zone UD à zone UDc (destinée spécifiquement aux activités commerciales et de services) notamment en vue de l'implantation d'une station-service.

*\*Le PLU en vigueur définit la zone IIAU des Combes Dases ainsi : elle correspond à l'aménagement du quartier des Combes Dases, principal quartier d'extension de la Commune. Cette zone sera ouverte à l'urbanisation par la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, PAE...), qui prévoit les équipements nécessaires à la zone. L'opération d'aménagement devra porter sur au moins le tiers de sa surface et avec un minimum de 35 logements.*

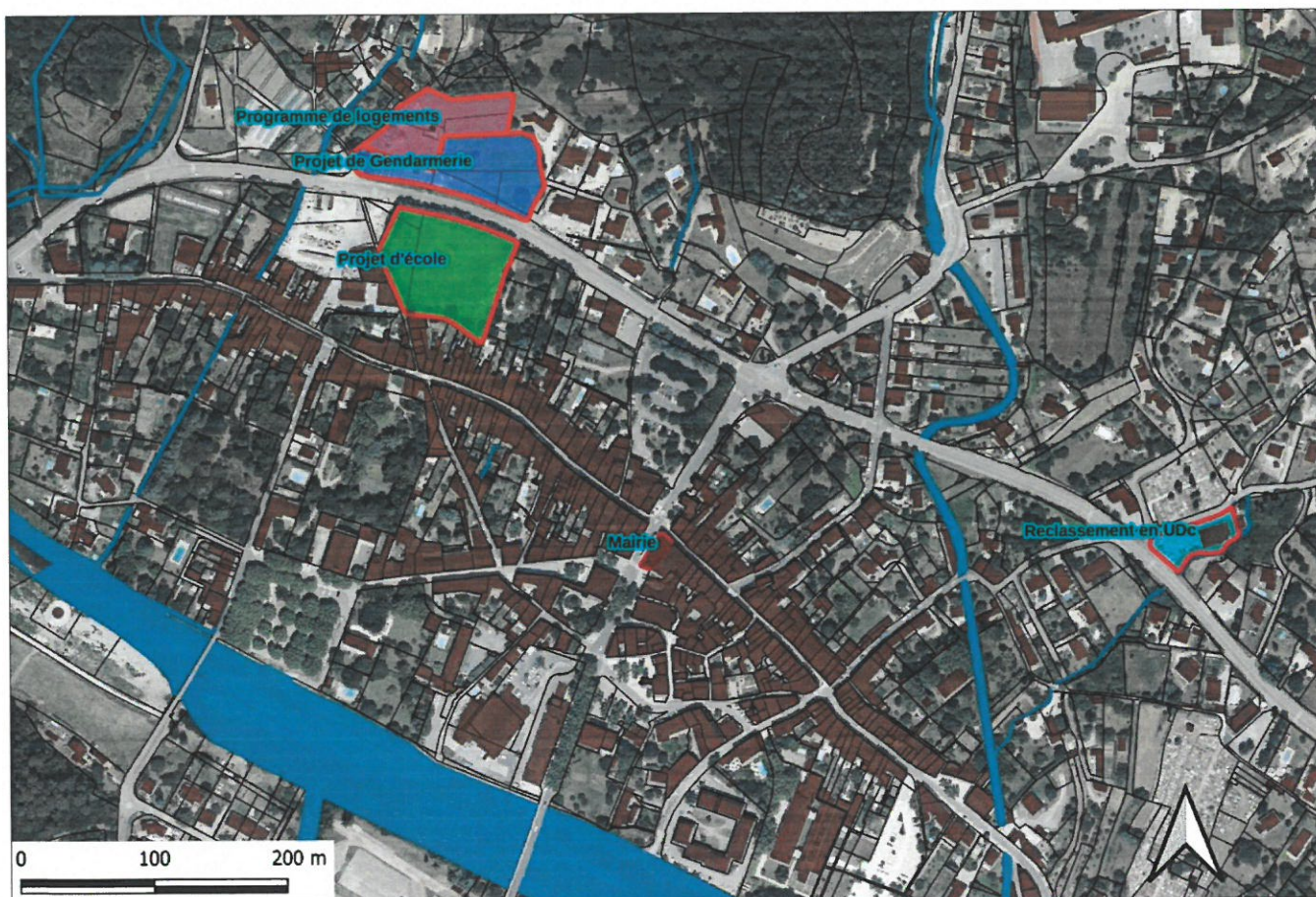


Figure 6 : localisation des projets d'école, de nouvelle gendarmerie et de reclassement en zone UDc de la totalité de la parcelle AD550



## CONTEXTE JURIDIQUE

La modification, au travers d'une procédure simple et moins coûteuse qu'une révision, permet d'apporter des adaptations au P.L.U. sous réserve, en application de l'article L153-31 du code de l'urbanisme :

- que les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ne soient pas changées,
- qu'aucun espace boisé classé ni qu'aucune zone agricole ou zone naturelle et forestière ne soient réduits,
- qu'aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ne soit réduite,
- qu'aucune évolution du PLU ne soit de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Qu'il ne s'agit pas d'ouvrir à l'urbanisation une zone A Urbaniser fermée qui dans les 6 ans suivant sa création n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune, directement, ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.  
*Rem : la zone IIAU des Combes Dases étant déjà ouverte à l'urbanisation, elle ne rentre pas dans ce cas de figure.*

**Les modifications nécessaires à l'atteinte des objectifs poursuivis respectent les conditions déclinées ci-dessus. Dès lors, la procédure de modification du PLU peut être engagée telle qu'elle est décrite aux articles L153-41 à L153-43 du code de l'urbanisme :**

*Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° *Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° *Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° *Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.*

*A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.*

## **DEROULEMENT DE LA PROCEDURE**

### **LANCEMENT DE LA PROCÉDURE**

Article L153-37 du code de l'urbanisme

La modification est prescrite par arrêté du maire (arrêté facultatif)



### **ETUDES / REALISATION DU DOSSIER DE MODIFICATION**

Le maire conduit la procédure

Elaboration du rapport de présentation + dispositions réglementaires graphiques et écrites avant et après la modification



### **SAISINE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE**

( L.104-2 et R.104-8)

Saisine de l'autorité environnementale pour la demande d'examen au cas par cas relative à la mise en oeuvre ou pas d'une évaluation environnementale (2 mois). Si l'avis impose le recours à une évaluation environnementale : engagement des études nécessaires à cette évaluation. Sinon, poursuite de la procédure.



### **NOTIFICATION DU DOSSIER DE MODIFICATION AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme**

Publication d'un avis de mise à enquête publique de la modification du PLU dans 2 journaux : 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête.

### **ENQUETE PUBLIQUE**

(L. 153-19 / R. 153-8 / code de l'env R. 123-8)

15 jours au moins d'enquête publique + 1 mois de délais pour la remise du rapport du Commissaire Enquêteur



Possibilité de modification du projet de modification du PLU après enquête pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées joints au dossier d'enquête publique, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur (Art. L.153-43 du code de l'urbanisme)



**APPROBATION DE LA MODIFICATION DU PLU PAR DELIBERATION DU  
CONSEIL MUNICIPAL**

(L.153-43 et svt du code de l'urbanisme)

\_Affichage de la délibération en mairie pendant 1 mois

\_Mention dans un journal

\_Publication au recueil des Actes Administratifs

*Articles R.153-20 et svts du code de l'urbanisme.*

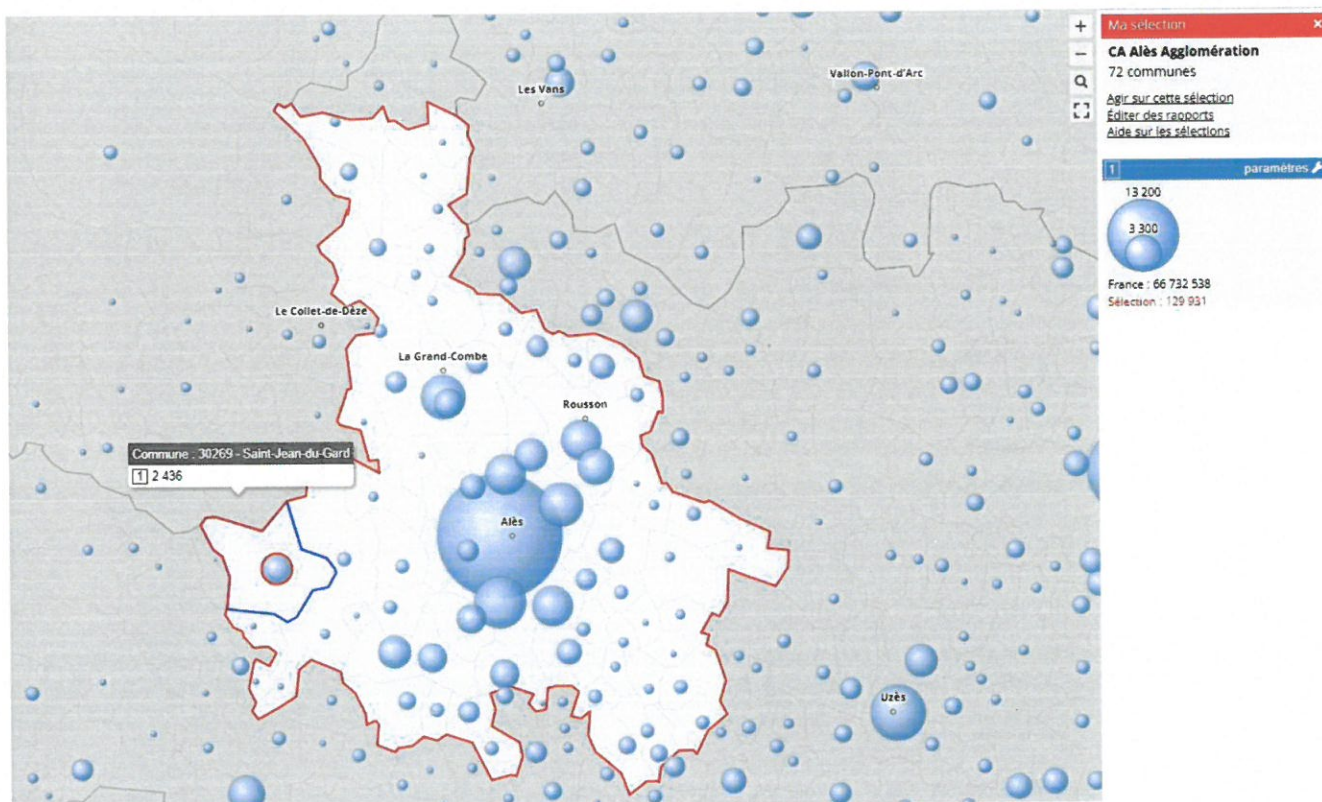
La modification du PLU est opposable après approbation par le Conseil Municipal et exécution des mesures de publicité. (Art. L.153-23 et L.123-15 du code de l'urbanisme).

# RELOCALISATION DE LA GENDARMERIE

## I. EXPOSE DES MOTIFS

Saint Jean du Gard constitue une polarité locale, dans un secteur très rural et touristique. La commune concentre des commerces, des services et des équipements utiles ou nécessaires aux habitants de la commune mais aussi aux villages voisins, très peu ou pas dotés.

L'activité touristique draine une population importante en saison estivale. Elle nécessite une activité bien plus intense des services publics et notamment de la gendarmerie.



*Saint Jean du Gard au sein d'Alès Agglomération. La commune est entourée de villages de très faibles poids démographique, dont les habitants dépendent de Saint Jean du Gard pour l'accès aux commerces, aux services.*

Dans ce contexte, où les services publics et équipements collectifs basés à Saint Jean du Gard rayonnent sur de nombreuses communes voisines, dans un secteur relativement isolé des pôles urbains, le maintien de la gendarmerie de Saint Jean du Gard est très important pour la commune mais aussi tout son bassin de vie. Or, si la localisation de l'actuelle gendarmerie est relativement proche du centre-ville et dispose d'un accès quasi-direct sur la R.D.907, qui permet une projection rapide des équipes d'intervention dans la commune et les communes voisines, les bâtiments (locaux techniques, bureaux et logements des gendarmes) sont situés en zone inondable. Cette situation est réhivitoire car en cas d'inondation, si les services d'intervention et de secours sont exposés au crues, toute la chaîne de secours aux personnes et la gestion des sinistres peut être affectée.

En 2020, la brigade de Saint Jean du Gard a directement été confrontée à cette situation : les locaux de service et les logements des gendarmes ont été inondés sous 80 cm d'eau. Afin de rester opérationnels, les gendarmes de l'unité, aidés par les compagnies du Vigan et d'Alès, ont été contraints d'agir rapidement pour mettre à l'abri le matériel d'intervention et sauver ce qu'ils pouvaient de leurs effets personnels.



Lors de cet évènement cévenol de grande intensité, de violents orages, des pluies diluviennes, des torrents ont dévalé les rues et l'eau s'est engouffrée sur les routes et dans les maisons de plusieurs quartiers d'habitations de la commune et des communes voisines.

Des voies de circulation sont devenues inaccessibles. Du 19 au 20 septembre 2020, près de 2 000 appels concernant les intempéries ont été reçus au centre d'opérations et de renseignements de Nîmes, avec des sollicitations multiples nécessitant une grande réactivité :

- parcourir les routes des secteurs impactés afin de les sécuriser et de mettre en place les premières déviations,
- faire l'état des lieux dans les secteurs isolés, aux communications coupées,
- mettre en place des périmètres de sécurité pour empêcher l'accès aux endroits les plus dangereux et sinistrés,
- surveiller pour sécuriser les sites sensibles, prévenir les pillages,
- secourir les personnes en détresse,
- distribuer des produits de première nécessité dans les secteurs sans accès carrossable (eau potable notamment).



*Soutien à l'action des pompiers – distribution d'eau potable – sécurisation de routes lors des inondations de 2020.*



Source : GGD30

L'inondation de la gendarmerie et des logements des gendarmes a perturbé l'action des services et il est nécessaire de relocaliser la gendarmerie :

- pour maintenir une gendarmerie à Saint Jean du Gard (indispensable à la commune, aux villages voisins),
- offrir aux militaires de bonnes conditions de travail, d'intervention, de projection dans un secteur non exposé aux inondations.



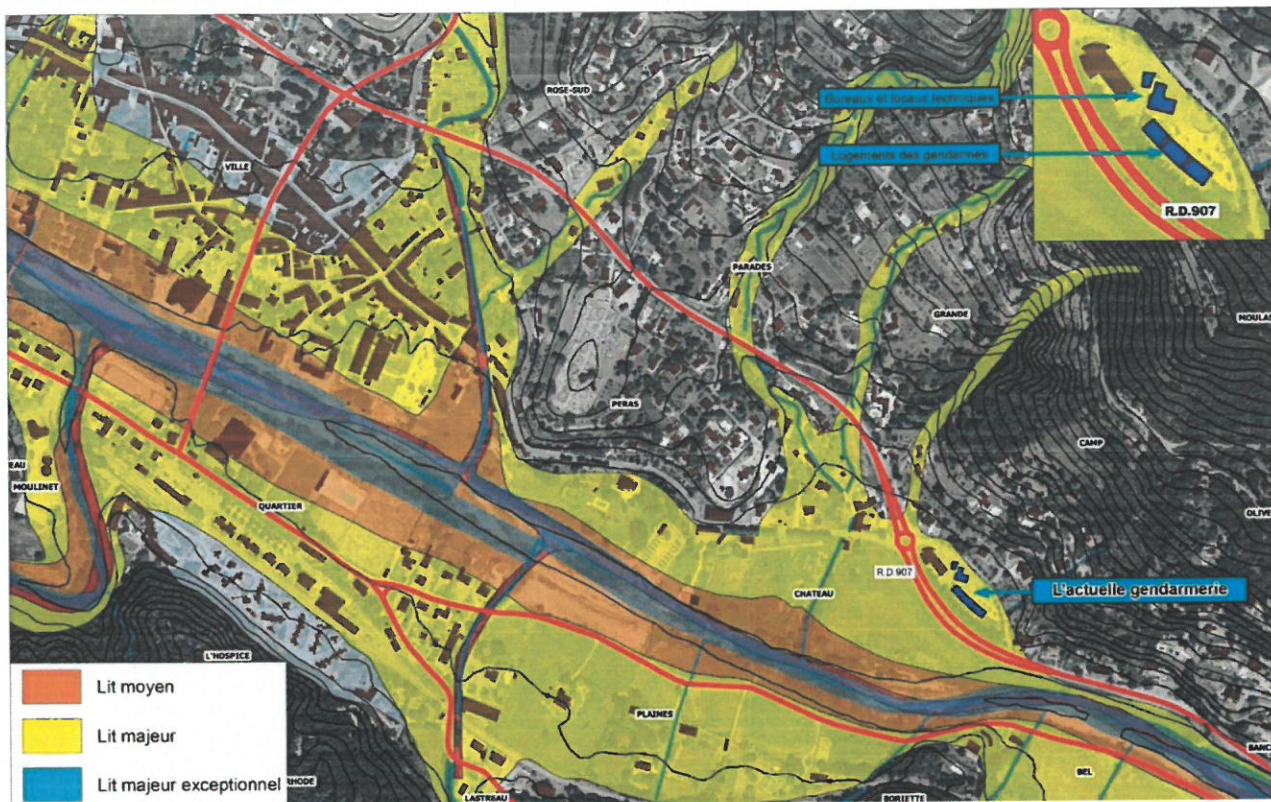


Figure 7 : l'actuelle gendarmerie et la zone inondable

## II. CHOIX DU SITE POUR LA RELOCALISATION DE LA GENDARMERIE

Le choix du site pour l'implantation de la nouvelle gendarmerie a été fait en concertation avec les militaires. La nouvelle gendarmerie doit se situer :

**Nécessairement (pour son bon fonctionnement) :**

- Hors zone inondable (c'est l'inondabilité des bâtiments actuels qui constitue la motivation première de la relocalisation),
- A proximité immédiate de la R.D.907 : cette route est la voie principale de la vallée du Gardon. Elle connecte de nombreuses routes départementales plus secondaires qui permettent de rallier les secteurs plus isolés et les villages voisins de Saint Jean du Gard.

**De manière privilégiée :**

- Hors des secteurs exposés à des aléas de feux de forêt très forts ou forts, incompatibles avec l'urbanisation, sauf mise en œuvre de moyens de défense incendie adaptés.
- A proximité du centre-ville. Cette proximité poursuit deux objectifs : faciliter l'accès au centre-ville pour le gendarmes, y compris par des moyens non motorisés,
- Rapprocher les logements des gendarmes des services et commerces du centre, pour une meilleure qualité de vie, faciliter les liens sociaux.

Le terrain d'assiette, pour la construction de la nouvelle gendarmerie, ses annexes (parkings notamment), la dizaine de logements nécessaires, doit avoir une surface d'environ 4000 à 5000 m<sup>2</sup> (l'emprise de l'actuelle gendarmerie et de ses logements est de 4000 m<sup>2</sup>). Une surface un peu plus grande serait par ailleurs intéressante pour d'éventuels besoins de constructions supplémentaires (anticiper pour éviter de devoir relocaliser à nouveau la gendarmerie faute de place dans quelques années).

Sur ces critères, 5 secteurs ont été mis en évidence comme potentiellement éligibles pour accueillir la nouvelle gendarmerie :



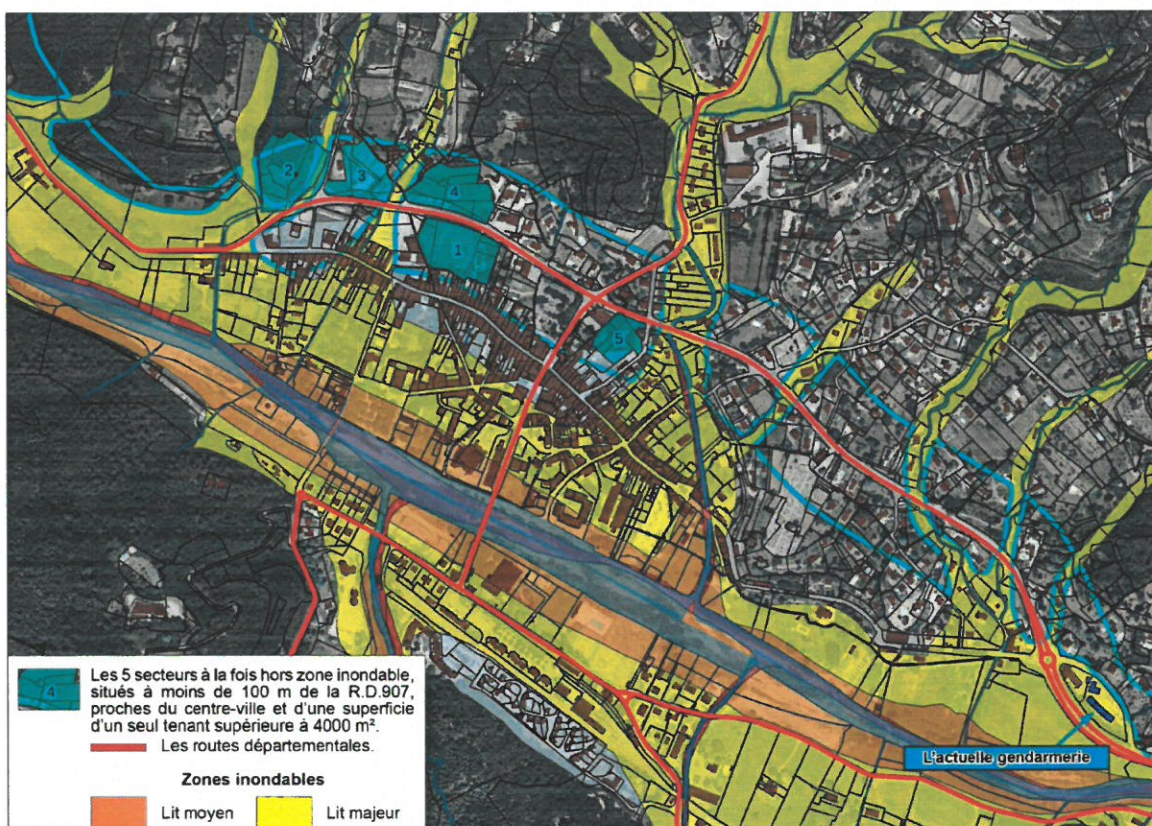
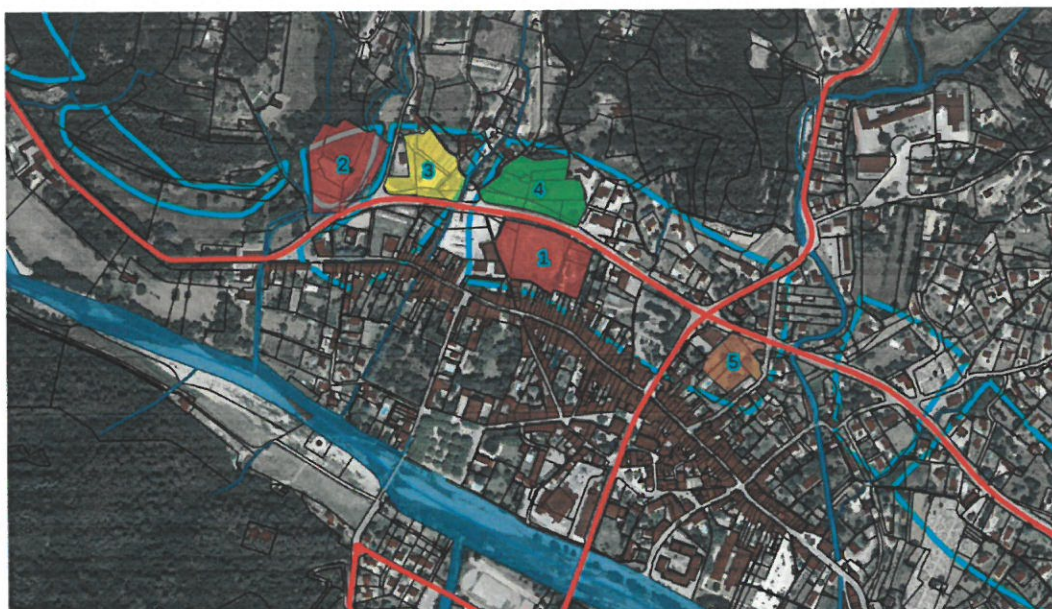


Figure 8 : les sites relevés pour la relocalisation de la gendarmerie



Niveau de compatibilité du projet avec les 5 secteurs identifiés :


- |   |                                |   |  |
|---|--------------------------------|---|--|
|  | Compatible.                    |  | Compatible mais incidence forte sur l'exploitation agricole. |
|  | Très difficilement compatible. |  | Incompatible   |

Figure 9 : niveau de compatibilité des 5 sites avec le projet de gendarmerie



Numéro au plan	Surface (ha)	Description du niveau d'adéquation site –projet	Niveau de compatibilité avec le projet
1	0,92	<p>Ce terrain est adapté pour l'accueil de la gendarmerie : plat, ou quasi plat, directement accessible depuis la R.D.907, attentant au centre-ville, non exploité par l'agriculture en dépit d'un potentiel certain (terrain alluvionnaire fertile et irrigable), il accueillera cependant la nouvelle école maternelle de la commune.</p> <p><i>Les terrains sont classés en zone constructible au PLU (zone urbaine). Une procédure de modification suffirait pour intégrer le projet.</i></p>	Incompatible : projet en cours de construction d'une école occupant l'essentiel de la superficie.
2	0,99	<p>La partie basse (environ 4000 m<sup>2</sup>) est facilement accessible depuis la R.D.907 (via le carrefour existant adjacent). Elle pourrait accueillir facilement la nouvelle gendarmerie et ses logements. Cependant, bien que l'essentiel de la surface ne soit pas exposée au risque d'inondation, la partie la plus basse, entre le terrain et les voies (R.D.907 au Sud et R.D.260A à l'Est) est classée en zone inondable. En cas de forte pluie, les accès entre la gendarmerie et les routes pourraient être pour toute ou partie coupés.</p> <p><i>Les terrains sont classés pour partie en zone naturelle et pour partie en zone agricole au PLU en vigueur, impliquant une procédure de révision du PLU ou de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour une ouverture à l'urbanisation.</i></p>	Incompatible : le risque d'inondation qui touche les parties basses du secteur pourraient rendre très difficile les entrées/sorties en cas de débordement des cours d'eau adjacents.
3	0,65	<p>Ce secteur est facilement accessible depuis la R.D.907 et présente une superficie d'un seul tenant tout à fait compatible avec le projet et d'éventuelles extensions. Cependant, il est exploité pour l'essentiel de sa superficie et présente un fort intérêt agricole (il est occupé par des serres de maraichage). Dans une commune où le terrain agricole facilement cultivable, de bonne valeur agronomique est rare (pour l'essentiel cantonné aux fonds de vallons, souvent urbanisés lorsqu'il s'agit des abords du centre-ville), l'artificialisation de ces parcelles aurait une incidence notable sur l'exploitation agricole.</p> <p><i>Les terrains sont classés pour partie en zone naturelle et pour partie en zone agricole au PLU en vigueur, impliquant une procédure de révision du PLU ou de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour une ouverture à l'urbanisation.</i></p>	Compatible, mais l'incidence sur l'exploitation agricole serait significative.
4	0,87	<p>Cet espace forme un bel espace d'un seul tenant, caractérisé par une topographie en terrasses, qui peut compliquer l'urbanisation. La partie basse, facilement accessible depuis la R.D.907 présente une superficie néanmoins suffisante pour tous les bâtiments de la gendarmerie proprement dite et ses parkings.</p> <p>Le terrain est très proche du centre-ville et l'accès sur la R.D.907 est facilement aménageable. Il n'est pas exploité.</p> <p><i>Les terrains sont classés en zone constructible au PLU (zone A Urbaniser). Une procédure de modification suffirait pour intégrer le projet.</i></p>	Compatible, moyennant un regroupement de la gendarmerie et de ses annexes en partie basse du secteur.
5	0,42	<p>Ce terrain est d'une superficie à peine suffisante pour les besoins. Il est par ailleurs coupé de la R.D.907 par un mur de soutènement impliquant de très gros travaux pour ouvrir un accès sur cette route. L'avenue de la République adjacente est en sens unique descendant. Le parcellaire est morcelé et rend difficile l'acquisition des terrains, très proches de logements et de la maison de santé.</p> <p><i>Les terrains sont classés en zone constructible au PLU (zone urbaine). Une procédure de modification suffirait pour intégrer le projet.</i></p>	Très difficilement compatible compte-tenu de la configuration urbaine et viaire notamment.

**Au regard des besoins du projet de gendarmerie c'est le secteur n°4 (Combes Dases) qui est le plus propice au projet.**

C'est donc sur ce secteur que la commune a décidé, en accord avec le commandement de la gendarmerie nationale, de relocaliser la gendarmerie.



# RELOCALISATION DE L'ÉCOLE MATERNELLE

## I. EXPOSE DES MOTIFS

### A. Préambule

Le projet de relocalisation de l'école maternelle fait suite à une étude d'aide à la décision pour la réorganisation et la répartition des bâtiments scolaires de la commune (étude Ostraka – juin 2021). Cette étude a plus particulièrement porté sur le devenir de l'école maternelle, l'installation de la crèche actuelle et la configuration de l'école élémentaire. L'objectif était de définir des moyens pour améliorer le confort d'utilisation des enfants et du personnel et d'anticiper l'évolution de la fréquentation de ces bâtiments.

### B. Situation actuelle

La crèche et l'école maternelle occupent aujourd'hui le même bâtiment, peu adapté à l'accueil des enfants en bas âge. La cantine tout particulièrement, située à l'étage du bâtiment, ne convient pas au fonctionnement quotidien des classes de maternelle.

La découverte d'un risque sanitaire lié à la présence de radon\* dans le bâtiment actuel et la nécessité de mise en place de moyens de prévention de ce risque (qui passent essentiellement par la ventilation des bâtiments) se sont récemment ajoutés à la réflexion. En solution d'urgence, les classes maternelles ont été installées dans des bâtiments préfabriqués dans la cour de l'école élémentaire et dans des salles de cette école, mais cette solution ne peut être que transitoire.

*\*Le radon est un gaz radioactif produit naturellement par désintégration d'isotopes du radium. La désintégration produit des particules radioactives dans l'air qui, une fois inhalées, se fixent sur les voies respiratoires et en irradient les cellules. À long terme, l'inhalation de radon peut conduire à augmenter le risque de développer un cancer du poumon.*

Ainsi, la collectivité s'est interrogée sur deux options crédibles :

- aménager l'école maternelle existante pour mieux l'adapter aux besoins des enfants et de leurs encadrants et engager des travaux de ventilation à même de régler le problème sanitaire du radon,
- déplacer la maternelle au sein de l'école élémentaire en préparant une réorganisation et une extension du bâtiment existant,
- construire un bâtiment neuf proche du centre-ville, sur un terrain adapté structurellement et fonctionnellement (en termes d'accès notamment).

Les besoins et les exigences ont été présentés en trois scénarii chiffrés par Ostraka en aide à la décision pour la collectivité.



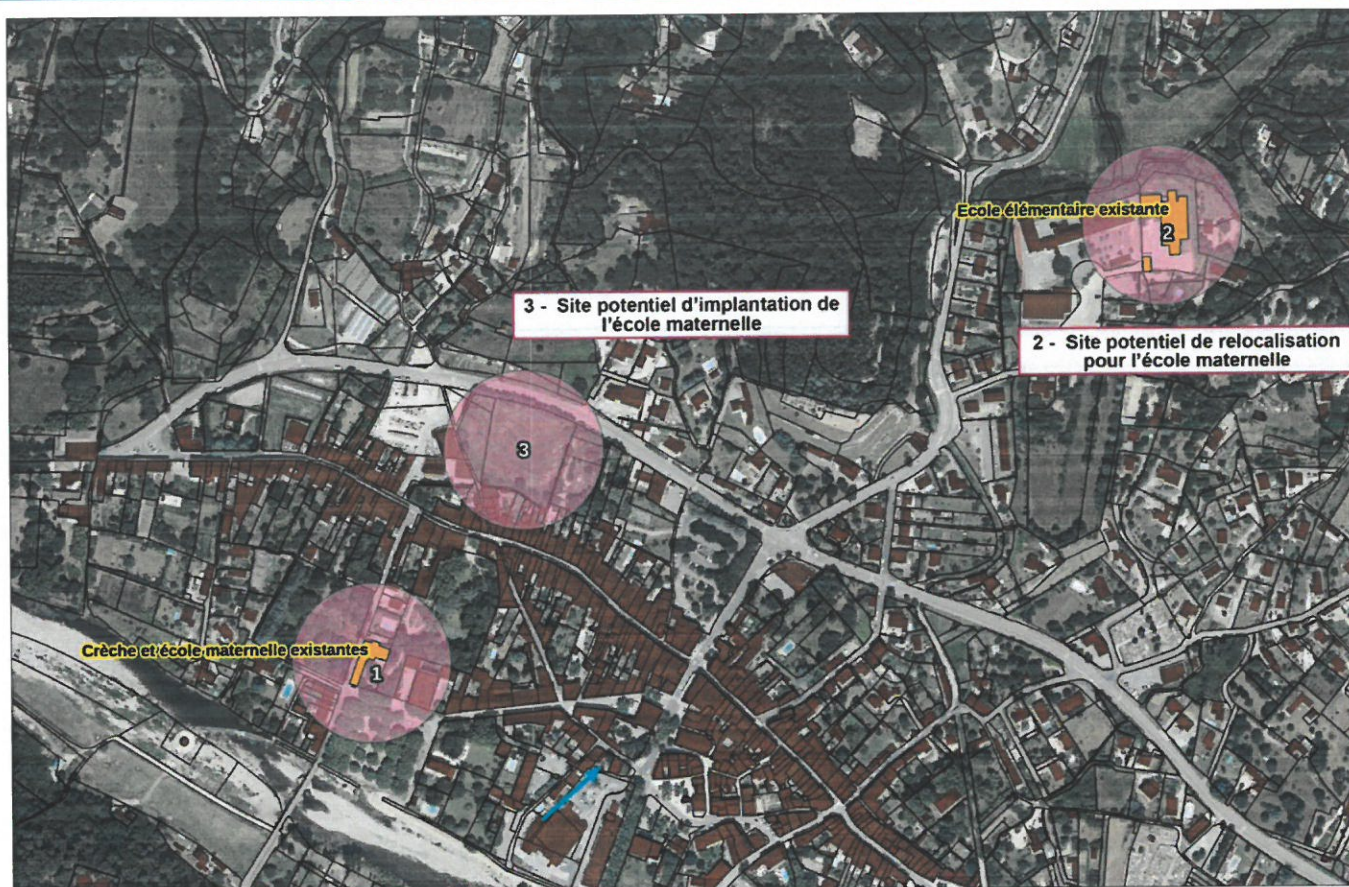


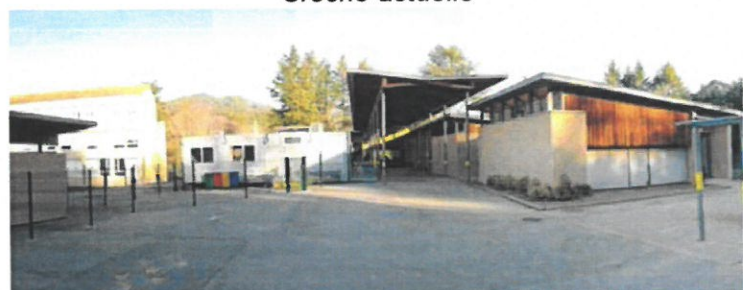
Figure 10 : carte de localisation des sites potentiels pour l'école maternelle



*Crèche actuelle*



*Ecole maternelle actuelle*



*Ecole élémentaire (et ses bâtiments préfabriqués qui accueillent une partie des élèves de maternelle).*



## C. Scénario 1 - Conservation de la maternelle dans le bâtiment actuel situé place Carnot

### 1. DESCRIPTION ET ENJEUX

Le bâtiment qui accueille la crèche, accueille également la maternelle dans son aile nord. Le retour des enfants dans ce bâtiment pose question car la configuration des installations induit des difficultés de fonctionnement et d'évacuation. Ses deux niveaux contraignent les évolutions futures.

Il y a peu de potentiels d'amélioration du fonctionnement de cette école dans les murs actuels. Des éléments de programme d'une école maternelle au normes pédagogiques actuelles font défaut.

L'école maternelle partage un même bâtiment avec l'espace multi-accueil « Les Canaillous » dans le centre du village, sur la place Carnot (avec une surface de 1776 m<sup>2</sup> du terrain d'assiette).

Actuellement 58 enfants sont accueillis dans cette école. Une partie d'entre eux se restaurent sur place. Les repas ne sont pas préparés *in situ* mais réceptionnés et chauffés avant service. La présence d'une des classes, du dortoir, de la salle à manger à l'étage génère des difficultés logistiques, de fonctionnement et de compatibilité entre ces activités. La présence d'un étage compliquerait également une évacuation d'urgence. La configuration du bâtiment nécessite un escalier de secours en façade nord long et périlleux pour des enfants en bas âge.

En cas de rénovation du bâtiment, il serait nécessaire de redistribuer les espaces intérieurs. La cour de récréation dédiée à l'école maternelle est de petite dimension et inextensible.

**En synthèse :** les locaux actuels de l'école maternelle ne sont pas adaptés à un bon fonctionnement au quotidien pour des enfants de 3 à 6 ans. La distribution sur deux niveaux rend difficile l'utilisation du bâtiment et comporte des risques en cas de nécessité d'évacuation notamment.

L'idéal serait de ramener tous les locaux en rez-de-chaussée, mais cette configuration impliquerait un reconfiguration complète des locaux et des travaux très importants. Se poserait dans ce cas la question du devenir de la crèche. Pour la maintenir, il faudrait agrandir la surface de plancher en rez-de-chaussée, au détriment de la cour de récréation, déjà petite.



## 2. ESTIMATION DE L'OPERATION DE L'AGRANDISSEMENT DE LA MATERNELLE DANS LE BATIMENT EXISTANT

SCENARIO 1 : MATERNELLE AGRANDIE DANS BATIMENT EXISTANT				
ESTIMATION DES TRAVAUX				
1 / RENOVATION DES LOCAUX	Unité	Q	PU	TOTAL H.T.
Réfection de la toiture	m <sup>2</sup>	390	200,00 €	78 000,00 €
Démolitions intérieures des locaux existants	m <sup>2</sup>	536	60,00 €	32 178,74 €
Travaux de Gros Œuvre : Reprises en sous œuvre / modifications locaux	m <sup>2</sup>	536	200,00 €	107 262,48 €
Menuiseries extérieures / occultations-protections	m <sup>2</sup>	150	900,00 €	135 000,00 €
Réfection des façades	m <sup>2</sup>	450	100,00 €	45 000,00 €
Second œuvre (doublages, cloisons, plafonds, menuiseries intérieures, revêtements de sols / peinture) RDC / R+1	m <sup>2</sup>	536	600,00 €	321 787,44 €
Électricité (CFO / CFA) RDC / R+1	m <sup>2</sup>	536	150,00 €	80 446,86 €
Chauffage / climatisation / ventilation / plomberie-sanitaire RDC / R+1	m <sup>2</sup>	536	250,00 €	134 078,10 €
<b>Sous-total RENOVATION DES LOCAUX H.T.</b>				<b>933 753,62 €</b>
				Ratio 1 741,06 €
2 / VRD / TRAVAUX EXTERIEURS	Unité	Q	PU	TOTAL H.T.
Réfection des cours	m <sup>2</sup>	436	100,00 €	43 600,00 €
<b>Sous-total VRD / TRAVAUX EXTERIEURS H.T.</b>				<b>43 600,00 €</b>
				Ratio 1 822,36 €
<b>MONTANT TOTAL TRAVAUX H.T.</b>				<b>977 353,62 €</b>
Mission complète de maîtrise d'œuvre 14 %				136 829,51 €
Mission OPC 1,5 %				14 660,30 €
Mission Contrôle Technique				10 000,00 €
Mission CSPS				5 000,00 €
Mission Diagnostic structurel				4 000,00 €
Mission Diagnostic Immobiliers (Amiante, Plomb, Termites, ...)				6 000,00 €
Mission Géomètre				2 000,00 €
Divers et imprévus 10 %				97 735,36 €
<b>MONTANT TOTAL H.T.</b>				<b>1 253 578,80 €</b>
T.V.A. 20 %				250 715,76 €
<b>MONTANT TOTAL T.T.C.</b>				<b>1 504 294,56 €</b>
				Ratio 2 337,40 €

## 3. CONCLUSION

La reconfiguration de l'école actuelle paraît très difficile à mettre en œuvre, pour un résultat qui ne sera pas satisfaisant sur le plan fonctionnel.

## D. Scénario 2 - Accueil de l'école maternelle sur l'emprise de l'école élémentaire dans le quartier des Fumades

### 1. DESCRIPTION ET ENJEUX

Le bâtiment de l'école élémentaire réalisé dans les années 2000 occupe une grande partie de sa parcelle. Dès sa conception, le bâtiment a prévu la possibilité d'agrandissements. Cette école, en solution provisoire, accueille actuellement les enfants de maternelle, en partie à l'intérieur du bâtiment, dans son aile Ouest et en partie dans des bâtiments préfabriqués installés dans la cour.

Il s'agit d'étudier la possibilité d'une installation de l'école maternelle ainsi que d'une cantine sur ce site.

Actuellement 116 enfants sont accueillis dans cette école. La restauration se fait dans le collège voisin. La configuration actuelle du bâtiment et le nombre d'élèves en classes élémentaires accueillis permet d'envisager une rétrocession d'espaces aux élèves de la maternelle compte-tenu de leurs effectifs actuels. Il serait cependant nécessaire de réaliser une extension. Cette extension s'avère complexe compte-tenu de la surface disponible et de la nécessité de conserver un espace pour des cours de récréation suffisamment dimensionnées et indépendantes. Il faudrait aussi intégrer une cantine pour les deux écoles sur cette même emprise de terrain, réduisant d'autant les espaces extérieurs. Il serait aussi nécessaire de permettre aux élèves de l'école maternelle d'avoir accès à la cantine sans sortir de l'école.



L'étude architecturale devra bien prendre en compte l'existant. Le bâtiment de l'école élémentaire affiche un parti architectural affirmé, qui rend plus difficile une extension intégrée.

## 2. ESTIMATION DE L'OPERATION D'INTEGRATION DE LA MATERNELLE DANS L'AILE OUEST DE L'ECOLE ELEMENTAIRE EN REHABILITATION/EXTENSION

SCENARIO : LA MATERNELLE SE POSITIONNE SUR L'AILE OUEST ET L'ELEMENTAIRE SUR L'AILE EST				
ESTIMATION DES TRAVAUX				
1 / RENOVATION DES LOCALS EXISTANTS	Unité	O	FU	TOTAL H.T.
Changement de destination				
Réfection de l'étanchéité de l'ensemble de la toiture	m²	1 300	125,00 €	162 500,00 €
Démolitions intérieures des locaux existants modifiés	m²	331	60,00 €	19 860,00 €
Travaux de Gros Œuvre : Reprises en sous œuvre / modifications (uniquement des locaux modifiés)	m²	331	120,00 €	39 720,00 €
Menuiseries extérieures / occultations-protections des locaux existants modifiés	m²	80	900,00 €	72 000,00 €
Second œuvre (doublages, cloisons, plafonds, menuiseries intérieures, revêtements de sols / peinture) des locaux existants modifiés	m²	331	600,00 €	198 600,00 €
Electricité (CFO / CFA) des locaux existants modifiés	m²	331	150,00 €	49 650,00 €
Chauffage / climatisation / ventilation / plomberie-sanitaire des locaux existants modifiés	m²	331	250,00 €	82 750,00 €
<b>Sous-total RENOVATION DES LOCALS EXISTANTS H.T.</b>				<b>625 080,00 €</b>
				Ratio 1 888,46 €
2 / EXTENSIONS / LOCALS NEUFS	Unité	O	FU	TOTAL H.T.
Travaux de Gros Œuvre : Fondations, élévations superstructures des extensions	m²	599	700,00 €	419 475,00 €
Charpente / Couverture des extensions	m²	599	200,00 €	119 850,00 €
Menuiseries extérieures / occultations-protections	m²	120	900,00 €	107 865,00 €
Façades	m²	360	80,00 €	28 764,00 €
Second œuvre (doublages, cloisons, plafonds, menuiseries intérieures, revêtements de sols / peinture)	m²	599	600,00 €	359 550,00 €
Electricité (CFO / CFA)	m²	599	150,00 €	89 887,50 €
Chauffage / climatisation / ventilation / plomberie-sanitaire	m²	599	250,00 €	149 812,50 €
Préau maternelle	m²	150	600,00 €	90 000,00 €
<b>Sous-total EXTENSIONS / LOCALS NEUFS H.T.</b>				<b>1 365 204,00 €</b>
				Ratio 2 278,19 €
3 / VRD / TRAVAUX EXTERIEURS	Unité	O	FU	TOTAL H.T.
Travaux des cours élémentaire	m²	330	50,00 €	16 500,00 €
Travaux des cours maternelle	m²	330	50,00 €	16 500,00 €
Jeux d'enfants dans cour maternelle	U	3	12 000,00 €	36 000,00 €
<b>Sous-total VRD / TRAVAUX EXTERIEURS H.T.</b>				<b>69 000,00 €</b>
				Ratio 2 213,69 €
<b>MONTANT TOTAL TRAVAUX H.T.</b>				<b>2 059 284,00 €</b>
Mission complète de maîtrise d'œuvre 12 %				247 114,08 €
Mission OPC 1,5 %				30 889,26 €
Mission Contrôle Technique				10 000,00 €
Mission CSPS				5 000,00 €
Mission Diagnostic structurel				4 000,00 €
Mission Diagnostic Immobiliers (Amiante, Plomb, Termites, ...)				6 000,00 €
Mission Géométrie				2 000,00 €
Divers et imprévus 10 %				205 928,40 €
<b>MONTANT TOTAL H.T.</b>				<b>2 570 215,74 €</b>
T.V.A. 20 %				514 043,15 €
<b>MONTANT TOTAL T.T.C.</b>				<b>3 084 258,89 €</b>
				Ratio 2 762,93 €



### 3. CONCLUSION

Le transfert de l'école maternelle vers l'école élémentaire paraît réalisable mais réduit les espaces extérieurs pour les enfants. Intégrer le programme en partie dans le bâtiment existant et en partie sur les extérieurs qui possèdent déjà une fonction dégraderait probablement le fonctionnement des écoles.

## E. Scénario 3 - création d'une nouvelle école maternelle et de sa cantine rue de Mialet (R.D.907)

### 1. DESCRIPTION ET ENJEUX

La construction d'un bâtiment neuf pour accueillir une nouvelle maternelle, un espace périscolaire et une cantine permettrait de répondre de manière adaptée et efficace au programme.

Projeter la construction des bâtiments rue de Mialet éviterait l'exercice difficile de la réhabilitation/extension de l'école élémentaire du quartier des Fumades (dont les bénéficiaires seraient insuffisants pour satisfaire pleinement les besoins). Cela permettrait également de quitter le bâtiment peu adapté de la place Carnot. La création d'un programme nouveau permettrait d'emblée de satisfaire tous les besoins techniques, pédagogiques, fonctionnels et structurels : le terrain envisagé se situe entre la R.D.907 et le centre-ville, cumulant ainsi le bénéfice d'accès piétons cycles très faciles et sécurisés pour les habitants du centre-ville et accès voitures – bus, également très simples et sécurisés par la R.D.907, voir principale de la vallée et largement dimensionnée.

### 2. ESTIMATION DE L'OPERATION DE L'INTEGRATION DE LA MATERNELLE DANS L'AILE OUEST DE L'ECOLE ELEMENTAIRE EN REHABILITATION/EXTENSION

SCENARIO 3 : CRECHE ET MATERNELLE NEUVE				
ESTIMATION DES TRAVAUX				
1 / MATERNELLE + PERISCOLAIRE + CANTINE	Unité	Q	PU	TOTAL H.T.
Travaux de Gros Œuvre : Fondations, élévations superstructures	m <sup>2</sup>	958	700,00 €	670 530,00 €
Charpente / Couverture	m <sup>2</sup>	958	200,00 €	191 580,00 €
Menuiseries extérieures / occultations-protections	m <sup>2</sup>	260	900,00 €	234 000,00 €
Façades	m <sup>2</sup>	730	80,00 €	58 400,00 €
Second œuvre (doublages, cloisons, plafonds, menuiseries intérieures, revêtements de sols / peinture) RDC / R+1	m <sup>2</sup>	958	600,00 €	574 740,00 €
Électricité (CFO / CFA) RDC / R+1	m <sup>2</sup>	958	150,00 €	143 685,00 €
Chauffage / climatisation / ventilation / plomberie-sanitaire RDC / R+1	m <sup>2</sup>	958	250,00 €	239 475,00 €
Préau élémentaire	m <sup>2</sup>	100	600,00 €	60 000,00 €
<b>Sous-total MATERNELLE + PERISCOLAIRE + CANTINE H.T.</b>				<b>2 172 410,00 €</b>
				Ratio 2 267,89 €
2 / VRD / TRAVAUX EXTERIEURS	Unité	Q	PU	TOTAL H.T.
Création de cours	m <sup>2</sup>	600	100,00 €	60 000,00 €
Prévoir 25 places de voitures	m <sup>2</sup>	750	100,00 €	75 000,00 €
<b>Sous-total VRD / TRAVAUX EXTERIEURS H.T.</b>				<b>135 000,00 €</b>
				Ratio 2 408,82 €
<b>MONTANT TOTAL TRAVAUX H.T.</b>				<b>2 307 410,00 €</b>
Mission complète de maîtrise d'œuvre 12 %				276 889,20 €
Mission OPC 1,5 %				34 611,15 €
Mission Contrôle Technique				10 000,00 €
Mission CSPS				5 000,00 €
Mission Diagnostic structurel				4 000,00 €
Mission Diagnostic Immobiliers (Amiante, Plomb, Termites, ...)				6 000,00 €
Mission Géomètre				2 000,00 €
Divers et imprévus 10 %				230 741,00 €
				Ratio 3 003,08 €
<b>MONTANT TOTAL H.T.</b>				<b>2 876 651,35 €</b>
T.V.A. 20 %				575 330,27 €
<b>MONTANT TOTAL T.T.C.</b>				<b>3 451 981,62 €</b>



### 3. CONCLUSION

Le surcout par rapport au scénario 2 est assez faible +11,9% pour un bénéfice certain :

- Programmement dimensionné et adapté aux besoins,
- Localisation dans un secteur stratégique, dans le prolongement immédiat du centre-ville. La nouvelle école implantée ici participerait à la vitalité de la vie sociale du centre-ville, tout en s'ouvrant vers les principales zones d'habitat de la commune, sur l'adret de la vallée du Gardon.

C'est ce scénario qui a été choisi par les élus.



# COMPATIBILITE DES PROJETS D'ECOLE ET DE GENDARMERIE AVEC LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD\*) du PLU en vigueur expose un certain nombre d'orientations.

*\*Le PADD détermine les grandes orientations d'aménagement pour la commune à partir des enjeux identifiés dans le diagnostic. Il expose le projet d'urbanisme et définit les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

## I. COMPATIBILITE DU PROJET DE GENDARMERIE AVEC LE PADD

### A. Gendarmerie et objectifs liés au centre ancien et aux commerces et services associés

Parmi ses orientations le Projet d'Aménagement et de Développement Durables affiche un objectif de confortation de l'attractivité du centre-ville en page 14. Il est notamment indiqué :

Extrait du PADD :

#### **Conforter l'attractivité du centre ancien**

*« Le centre ancien commence depuis quelques années à être réinvesti, inversant le processus de dépeuplement qu'il avait connu depuis l'après-guerre. Depuis 1979 un important programme de constructions d'équipements publics et privés, situés dans le tissu ancien ou en périphérie immédiate, a soutenu ce phénomène et a permis au bourg central de garder son rôle de pôle de centralité. »*

*Pour prolonger cette dynamique, la municipalité a plus particulièrement convenu de :*

**4.1 Soutenir la rénovation du patrimoine bâti du vieux bourg** (en poursuivant l'opération programmée d'amélioration de l'Habitat-OPAH, par la réhabilitation de logements communaux en logements sociaux) et promouvoir l'offre locative dans le centre ;

**4.2 Conforter l'activité commerciale en centre-ville** en améliorant les espaces publics qui lui sont liés (stationnement, accès ...)

**4.3 Valoriser et compléter l'offre d'équipements publics, tout particulièrement par :**

- La construction d'une nouvelle crèche ;
- La réhabilitation et le réaménagement des salles de l'école maternelle ;
- La réhabilitation du foyer communal (réfection de la salle de cinéma Stevenson et aménagement d'un maison médicale dans l'actuel marché couvert) ;
- La réhabilitation de l'espace Paulhan, près de la gare, en salle polyvalente. »

[...]

La relocalisation de la gendarmerie à proximité immédiate du centre-ville (alors que son site actuel s'en trouve à 700 m environ à l'Est) et le fait que cette relocalisation soit impérative pour le maintien d'une brigade à Saint Jean du Gard s'inscrivent pleinement dans l'objectif 4.3.



## B. Gendarmerie et objectifs démographiques

Le PADD a aussi défini des objectifs démographiques en pages 6 et 7. Or, il est proposé dans le cadre de la présente modification du PLU de destiner une partie de la zone IIAU des Combes Dases, initialement destinée à du logement, à l'accueil de la nouvelle gendarmerie et ses annexes. Il est donc nécessaire de vérifier si cette évolution compromet ou change significativement le potentiel de création de logements et empêche ainsi l'atteinte de l'objectif démographique :

Le projet de gendarmerie s'inscrit dans la très vaste zone IIAU des Combes Dase. Cette zone occupe 14,6 ha. Elle est à destination principale de logements. L'entête du règlement de la zone la décrit ainsi :

**Zone qui correspond à l'aménagement du quartier des Combes Dases, principal quartier d'extension de la Commune, sera ouverte à l'urbanisation par la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, PAE...), qui prévoit les équipements nécessaires à la zone. L'opération d'aménagement devra porter sur au moins le tiers de sa surface et avec un minimum de 35 logements.**

Si la destination prioritaire de la zone est le logement, les équipements publics ou d'intérêt collectif y sont autorisés. Par ailleurs, l'emprise prévue pour la gendarmerie, ses annexes et dépendances est d'environ 0,5 ha, soit moins de 3,5 % de la surface de la zone et moins de 4% en retirant de la surface de la zone IIAU environ 2 ha de terrain déjà occupés par des habitations et leurs dépendances.

Ainsi, la surface qui sera utilisée pour la gendarmerie ne réduit pas significativement le potentiel en logements de la zone IIAU des Combes Dases et par extension, ne contrevient pas à l'objectif démographique fixé dans le PADD du PLU en vigueur (par ailleurs très élevé et non atteint à ce jour\*)

*\*Le PADD du PLU approuvé en 2009 prévoyait à 10 ans, de dépasser le seuil de 3000 habitants, soit + 400 à 500 nouveaux habitants en 2019. Avec 2687 habitants en 2009 et 2480 habitants en 2021 (INSEE), loin d'avoir gagné 400 ou 500 habitants, Saint Jean du Gard en a perdu 207.*

La relocalisation de la gendarmerie n'altère pas significativement le potentiel de création de logements déterminé dans le PADD.

## C. Conclusion

Au regard de ces éléments, le projet de gendarmerie est compatible avec les orientations du PADD du PLU en vigueur.



## II. COMPATIBILITE DU PROJET D'ECOLE AVEC LE PADD

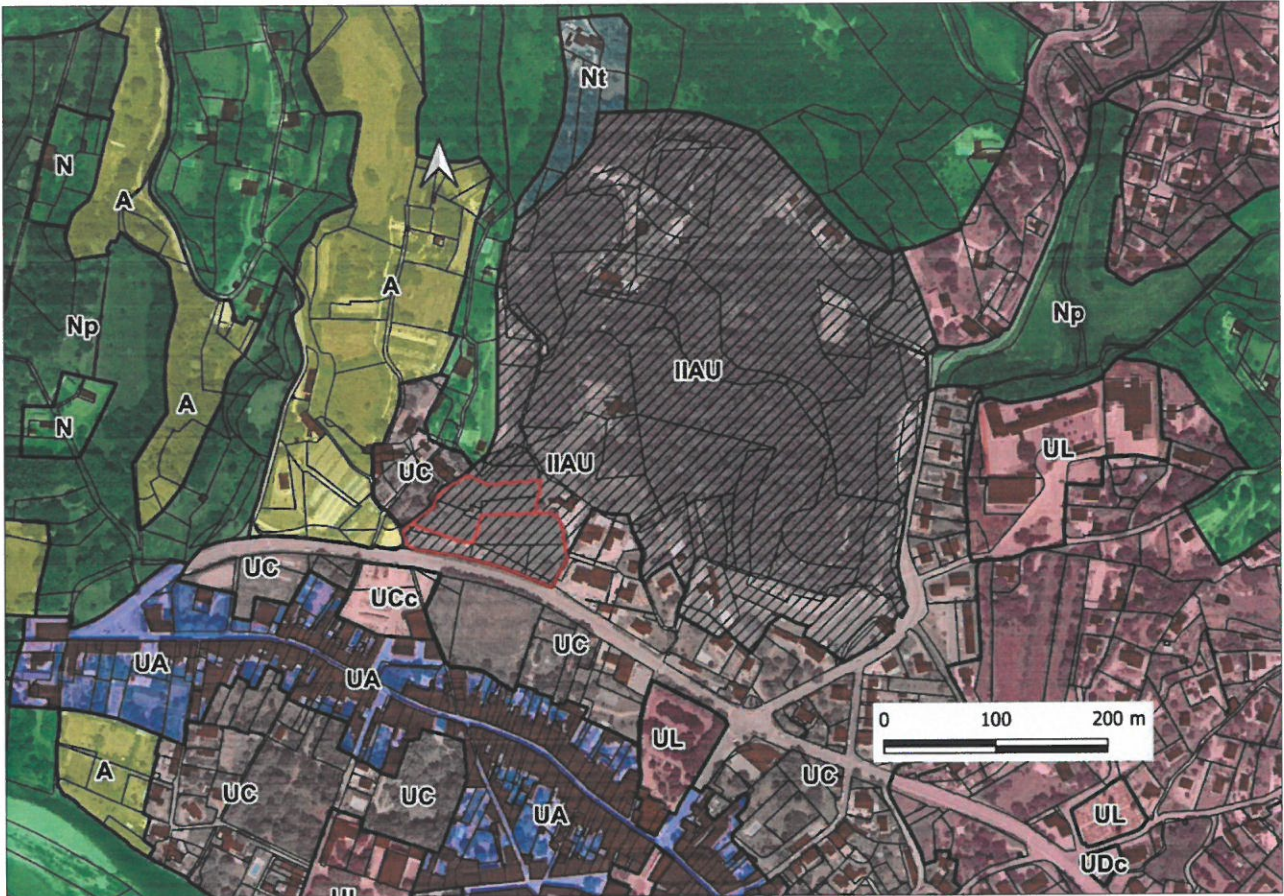
Le PADD indique dans son point 4.3, « <b>Valoriser et compléter l'offre d'équipements publics</b> » qu'il s'agit tout particulièrement :	Compatibilité du projet d'école avec le PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>De construire une nouvelle crèche.</i></li> </ul>	<p>Le projet de nouvelle école maternelle (incluant une crèche) relaie cet objectif.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>De réhabiliter et de réaménager des salles de l'école maternelle.</i></li> </ul>	<p>La nouvelle école constitue une évolution de l'objectif initial de réhabilitation : l'étude préalable menée postérieurement au PLU en vigueur (2021) a montré que le principe de réhabilitation se heurtait à des carences rédhibitoires en termes de fonctionnement de l'école et de sécurité des enfants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ difficultés d'évacuation en cas d'urgence en raison des niveaux du bâtiment,</li> <li>➤ impossibilité de ramener toutes les fonctions de l'école en rez-de-chaussée sans quasi-supprimer la cour de récréation.</li> </ul> <p>A ces problèmes s'est rajouté le risque sanitaire lié à la présence de radon dans le bâtiment. Dès lors, l'objectif de réhabilitation et de réaménagement des salles de l'école maternelle n'était pas traductible en réalité et il était nécessaire, pour satisfaire les besoins, de trouver une solution alternative. La nouvelle école telle qu'elle est proposée dans la modification du PLU constitue cette alternative.</p> <p>Construire cette nouvelle école ne contrevient pas à l'objectif 4.3 : « valoriser et compléter les équipements du centre-ville », car le nouveau bâtiment se situera dans le prolongement immédiat du cœur historique avec des liaisons douces qui préserveront l'apport de l'école à la vie de village.</p>

Au regard de ces éléments, le projet d'école maternelle est compatible avec les orientations du PADD du PLU en vigueur.



### III. COMPATIBILITE DU PROGRAMME DE LOGEMENTS AVEC LE PADD

Le programme de logements prévu dans le prolongement du terrain d'assiette de la future gendarmerie fait partie de l'actuelle zone IIAU des Combes Dases, destinée au logement.



La vaste zone IIAU des Combes Dases (14,6 ha), principale zone destinée à l'accueil de logements dans le PLU approuvé en 2009. Elle n'est toujours pas urbanisée.

Figure 11 : plan de localisation de la zone IIAU des Combes Dases



Le PADD indique dans son chapitre 1 « Maintenir une croissance démographique régulière permettant de poursuivre le rajeunissement de la population : »	Remarques	Compatibilité du projet de modification du PLU avec le PADD
<p><i>Saint-Jean du Gard a connu depuis le début des années 90, une augmentation significative de sa population qui se confirme au dernier recensement : 2441 habitants en 1990, 2561 en 1999, 2651 en 2008. Son augmentation annuelle entre 1990 et 1999 a été plus forte que celle de l'aire urbaine d'Alès grâce à l'arrivée de nouveaux habitants, qui a permis de compenser un solde naturel négatif. Si la population est plus âgée que la moyenne de l'aire urbaine ou départementale, on constate un rajeunissement encourageant dû aux nouveaux arrivants.</i></p> <p><i>Pour prolonger cette croissance démographique des dernières années et le rajeunissement de la population, la municipalité s'est fixée pour objectif de dépasser le seuil de 3 000 habitants en une dizaine d'années soit quatre à cinq cents nouveaux habitants.</i></p>	<p>Le seuil de 3000 habitants, soit 400 à 500 nouveaux habitants en 2019 est très loin d'avoir été atteint. Avec 2687 habitants en 2009 et 2480 habitants en 2021 (INSEE), loin d'avoir gagné 400 ou 500 habitants, Saint Jean du Gard en a perdu 207.</p>	<p>Compte-tenu de l'écart abyssal entre les objectifs démographiques et l'évolution mesurée, la définition d'un programme de logements sur une partie de la zone A Urbaniser des Combes Dases participera à l'objectif démographique. Le fait de concentrer les efforts sur une zone de faible taille (0,37 ha) permettra de réaliser un programme de logements rapidement et avec des niveaux d'investissements crédibles en équipement (notamment grâce à la mutualisation d'une partie de la voirie avec le projet de gendarmerie). Ce choix découle aussi du constat que l'actuelle zone IIAU des Combes Dases n'a finalement pas été urbanisée (alors qu'elle concentrait une très grande part du potentiel en logements du projet de PLU) car son urbanisation aurait impliqué de fédérer un nombre important de propriétaires, de créer des équipements lourds et coûteux.</p>



Le PADD indique dans son chapitre 2 « poursuivre un développement économique et urbain régulier » :	Compatibilité du projet de modification du PLU avec le PADD
<p><i>Afin de remplir les objectifs de développement de la commune, le PLU ouvrira à la construction de nouveaux espaces, pour accueillir ces nouvelles familles. Ils seront délimités en prenant en compte leur niveau d'équipement, les secteurs de risques, l'objectif de protéger le milieu naturel et de préserver les terres agricoles en activité.</i></p> <p><i>un rythme de constructions nouvelles de l'ordre de 20 à 30 logements par an environ, accordé à son niveau d'équipement, tout en préservant les terres agricoles effectivement utilisées, protégeant son patrimoine et en prenant en compte les secteurs de risques. À cet effet, la municipalité a donc plus particulièrement convenu de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>Développer des zones constructibles en périphérie du centre ancien, hors des zones inondables, intégrant les évolutions de l'occupation du sol constatées et en prenant en compte les éléments de paysage majeurs et le risque incendie.</i></li> </ul> <p><i>Il s'agit notamment :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>De densifier les abords de la route départementale 907 dans sa traversée urbaine.</i></li> <li>➤ <i>De développer l'urbanisation dans un quartier principal en prolongation du centre-ville dit "secteur des Combes Dase ", situé sur le versant nord-ouest, entre Robiac et la route départementale de Mialet, tout en préservant le vallon de Robiac.</i></li> </ul> <p>[...]</p>	<p>En proposant un programme de logements intermédiaires aux abords de la R.D.907, dans une partie de la zone A Urbaniser des Combes Dases, la modification du PLU s'inscrit parfaitement dans les objectifs établis dans le PADD. Ce programme permettra, au moins à court terme, d'enrayer la baisse du nombre de résidences principales : -41 depuis 2009, alors que le PADD avait fixé un objectif de 20 à 30 nouvelles résidences principales par an de 2009 à 2020.</p>

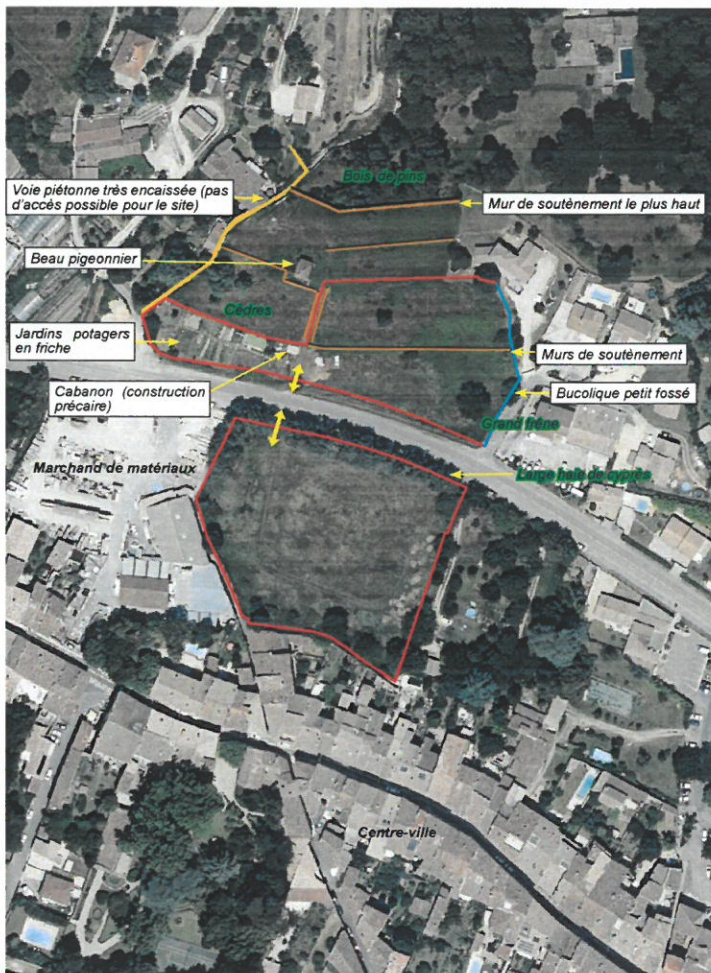


## **DESCRIPTION DES PROJETS**

Parallèlement à la procédure de modification du PLU et afin que la commune dispose du plus d'éléments possibles pour ajuster son PLU aux besoins des projets, mais aussi pour encadrer ces projets, des dossiers de permis de construire ont été réalisés pour l'école et la gendarmerie. Une partie des éléments ci-après sont issus de ces dossiers. Le programme de logements n'a par contre pas fait l'objet d'études opérationnelles.



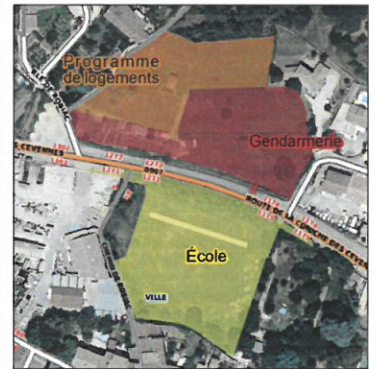
## Description du site des projets



Entre le terrain d'assiette du projet de gendarmerie et celui d'école (de part et d'autre de la R.D.907), la voie présente un caractère nettement routier. Les accès aux deux terrains se font face mais ne sont pas adaptés aux projets (simples portails qui ouvrent sur des chemins en herbe et étroits).

Le terrain d'assiette de l'école ne présente pas grande particularité : quasi plat, en herbe, masqué par les bâtiments du centre-ville, voisin d'une entreprise de vente de matériaux à l'Ouest (avec ses aires de stockages). Une grande haie de cyprès ferme les perspectives au Nord.

Le terrain d'assiette de l'école présente une structure bien plus complexe : quasi au niveau de la route en bordure de voie, il s'étage ensuite en plusieurs terrasses en prés retenues par des murs en gros galets maçonnés. Un très joli colombier, bien conservé, est implanté en partie haute. En partie basse, un cabanon de jardin fait de brique et de broc sert à ranger quelques outils pour des jardins adjacents (aujourd'hui en friche).



En limite Nord, le plus important mur de soutènement marque la frange entre prés et forêt ainsi qu'une limite topographique : le mur est sensiblement plus haut, avec vers le Nord des pentes qui s'affirment comme le montrent les courbes de niveaux.

En occupant les deux « rives » de la voie départementale, les opérations sont l'occasion de réduire le caractère routier de la zone et au Sud surtout, d'ouvrir un lien vers le village en passant par la future école.

Pour la gendarmerie et le projet de logements adjacents, les enjeux d'intégration de l'urbanisation à venir reposent avant tout sur la capacité de construire sans bouleverser l'organisation en terrasses du terrain : inscrire les constructions dans les murs de soutènement, ou, lorsqu'une terrasse est suffisamment large, préserver les murs.

Pour l'école, il s'agit plutôt de construire une urbanité, dans un secteur où le paysage est aujourd'hui « dur » (la route, le marchand de matériaux, la grosse haie de cyprès).





*Le site du projet offre un paysage rural préservé dans un secteur au paysage globalement dégradé.*



## I. L'ECOLE

### A. Etat initial

Source : dossier de PC.

Le terrain d'assiette du projet d'école est borné :

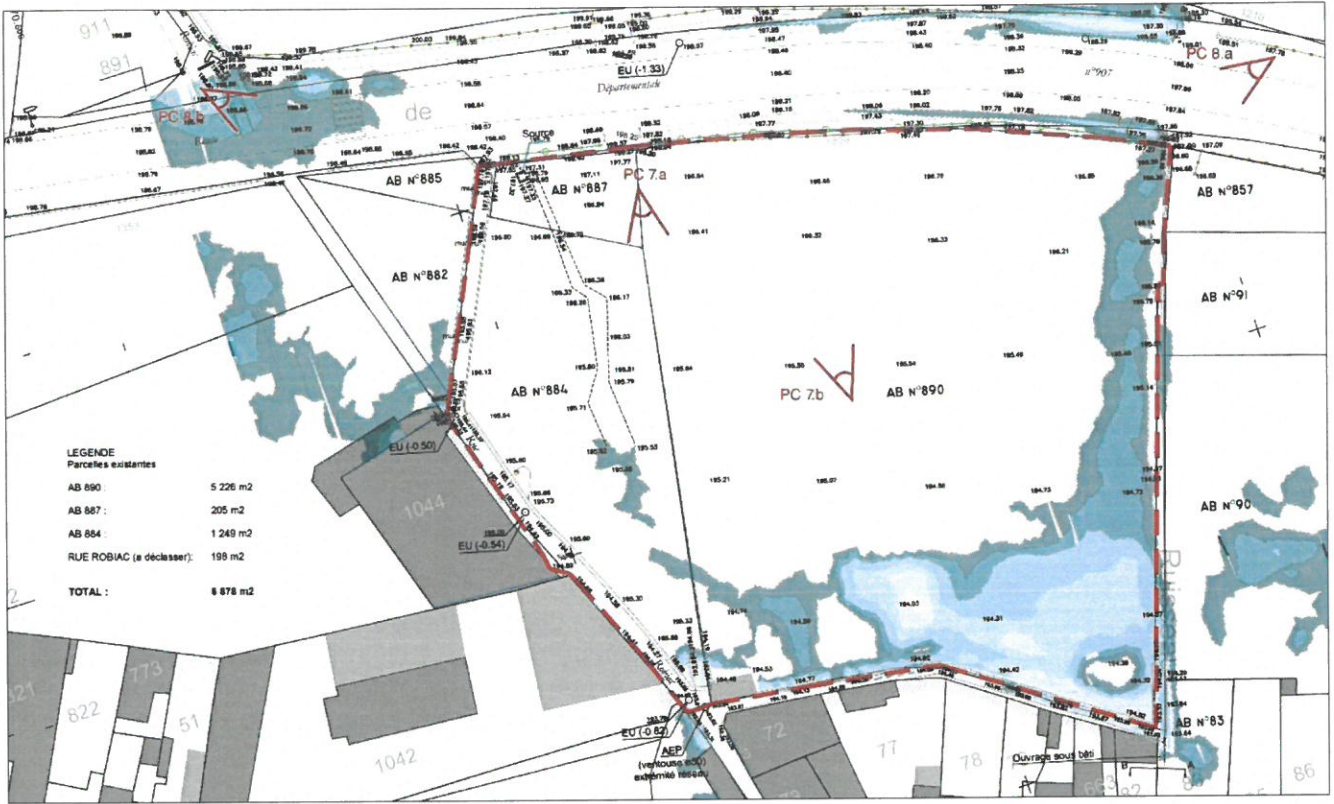
- Au Nord par la rue départementale, où se situe l'accès principal. Cette limite est constituée par un alignement de cyprès ;
- Sur la limite Est par trois parcelles privatives ;
- Sur la limite Ouest par le chemin de Robiac ;
- Au Sud par un chemin piéton qui donne accès à l'arrière des maisons situées en bordure du tissu dense du centre village.

Le terrain et ses abords sont en friche, sans construction. Les parcelles sont arborées en limites Nord et Sud. Le terrain se situe en contrebas de la route départementale avec une différence de niveau d'environ 1 mètre. La topographie du site descend vers le Sud avec un dénivelé d'environ deux mètres entre le point au Nord et la connexion avec la rue de Robiac.

Les limites sont aujourd'hui constituées :

- au Sud-Ouest, par un mur en pierre d'une hauteur de deux mètres puis à l'Ouest et en limite avec la rue de Robiac, par un muret enduit d'environ 50 cm de hauteur et une clôture en maille simple torsion.
- La limite Est se compose d'un mur en pierre à conserver de 150 cm. La limite avec la route départementale est matérialisée par une clôture grillagée en retrait et un alignement d'arbres.





Photographie proche

PC7a



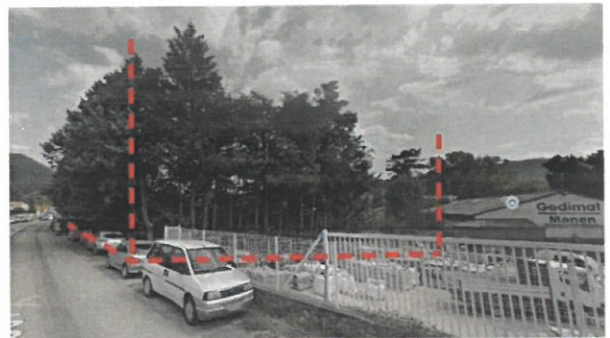
Photographie proche

PC7b



Photographie lointaine

PC8a



Photographie lointaine

PC8b

Figure 14 : plan masse et photos de l'état initial





Depuis l'intérieur comme depuis l'extérieur, le terrain d'assiette du projet d'école ne présente pas d'élément particulier à préserver. Le terrain n'est pas visible depuis la R.D.907, occulté par une dense haie de cyprès qui coupe les perspectives et renforce l'effet de frange urbaine.





Figure 15 : plan masse du projet d'école

## B. L'aménagement des abords

L'aménagement prévu autour de la nouvelle école a pour objectif d'organiser les accès et créer des places de stationnement pour la commune ainsi que répondre aux besoins suivants :

- Création d'une entrée et d'une sortie sécurisées et accessibles vers le nouveau centre scolaire.
- Déclassement de la rue de Robiac et création d'une nouvelle voirie autour de l'équipement en sens unique. Les murs en pierre ainsi que le porche avec sa toiture en tuiles qui protège l'accès sud à la parcelle seront démolis, la pierre sera réutilisée dans les murs en limite de l'école.
- Gestion des stationnements liés à l'usage de l'école et nouvelles places de parking.
- Intégration des ouvrages de gestion des eaux de pluie. Le projet intègre un bassin de rétention paysager au sud de la parcelle en partie basse du terrain.
- Suppression de la haie de cyprès afin d'améliorer la visibilité des véhicules et des piétons, d'ouvrir les perspectives.
- Détachement d'une nouvelle parcelle pour le marchand de matériaux voisin afin de créer un nouvel accès poids lourds d'une surface de 800 m<sup>2</sup>.
- Déplacement de l'arrêt de bus et création d'un pôle d'échanges multimodal avec capacité de stationnement pour six bus.

Les aménagements seront cohérents avec le projet d'aménagement de la route départementale sur lequel la Commune de Saint Jean du Gard travaille.

La création de deux tourne-à-gauche organisera les entrées et sorties de façon sécurisée et permettra le traitement à échelle urbaine de l'infrastructure routière.

Un premier tourne-à-gauche donnera accès à Gedimat, au Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) et à la nouvelle rue de Robiac, projetée en sens unique. Le deuxième tourne-à-gauche organisera la sortie des bus, des véhicules de la nouvelle rue et la sortie de la parcelle privative cadastrée au numéro 90.



Les aménagements respecteront le terrain naturel ; la voirie sera traitée en enrobé et les places de stationnement en nid d'abeille.

22 places de parking seront créées le long de la rue de Robiac. Un trottoir de trois mètres de largeur en béton balayé permettra d'organiser les circulations piétonnes. La topographie permettra les déplacements piétons accessibles entre l'arrêt de bus et l'école.

Au sud du terrain on trouvera le bassin de rétention paysager avec un volume de rétention calculé pour l'ensemble de l'aménagement.

Les espaces verts seront plantés en raison d'un arbre chaque 50 m<sup>2</sup> d'air de stationnement, pour un total de 42 places. Des treilles métalliques viendront couvrir certaines places et serviront de support pour permettre le développement des plantes grimpantes.

### C. L'école maternelle.

Le bâtiment s'installera de plain-pied sur une plateforme d'altimétrie moyenne de 196,3 NGF. Ladite parcelle accueillera 20 places de stationnement accessibles depuis l'espace public. Sa proximité avec le centre village - connexion avec la rue de Robiac, ruelle piétonne incite à la mobilité douce.



Figure 16 : vue en 3D du projet d'école

### 1. LE PARTI ARCHITECTURAL

#### La composition et le volume des constructions

Inspirée du patrimoine local, l'architecture de l'école se compose comme une addition de volumes en rez-de-chaussée qui s'organisent autour du préau, cœur de l'école. L'ensemble des bâtiments recrée ainsi un hameau, à l'image des hameaux cévenols où le jeu de toitures et des corps bâtis créent une nouvelle unité programmatique indépendante, mais en lien avec l'existant.



La volumétrie rappelle l'épannelage du centre ancien, tandis que la cour crée un îlot de fraîcheur au cœur de l'école. La végétation est omniprésente, contrebalançant l'aspect minéral des murs. Le tout participe à l'harmonie du projet pour offrir aux enfants une ambiance soignée et ombragée.

### **L'organisation et implantation**

Le projet se compose de quatre corps de bâtiment qui sont articulés autour de failles de lumière, d'espaces plantés qui ouvrent la perspective. L'implantation en U, proche des limites, permet de gagner en compacité et libérer une grande cour protégée des vents froids. Le parvis situé au Nord Est de la parcelle, en connexion directe avec l'arrêt de bus, est marqué par un premier volume où logent les espaces d'accueil et l'administration. L'entrée en retrait est couverte avec une casquette béton, signal de l'accès principal.

Le parvis en béton désactivé organise le stationnement vélos, les piétons et se complète avec un espace planté qui met de la distance entre le parvis et les ouvertures de la salle des enseignants.

Le deuxième volume implanté en limite nord et accessible depuis la circulation principale accueille le programme de la salle périscolaire et le dortoir. Un troisième corps de bâtiment se développe le long de la façade Est, il loge le programme de trois classes et ses sanitaires. Les volumes de salles s'implantent soit à l'alignement soit à 4 mètres de la clôture, distance qui permet d'offrir aux classes une cour plantée et de créer un recul par rapport à la rue, pour gérer les vues depuis l'espace public.

Le préau et le hall d'entrée sont, tous deux, en relation directe avec ces trois corps principaux : salles de classes, administration et salles périscolaires et dortoir.

Sur la limite Ouest un dernier ensemble bâti vient s'implanter afin de délimiter le préau ; il intègre le programme de cantine et de salle de motricité. L'ensemble est composé de trois volumes de même dimension qui se décalent entre eux afin de créer un jeu de façades et volumes. Le projet se construit avec les pleins et les vides de façon à créer des axes visuels forts : l'axe de l'entrée qui s'articule visuellement avec le préau ou l'axe du couloir avec le fond de perspective.

A l'extérieur en écho à la richesse et à la diversité architecturale locale, ce projet est un mariage de tradition et de modernité, il met en valeur les enduits traditionnels à la chaux, le bardage vertical, les murets en pierre, le châtaigner et le vert du paysage avec des plantations dans la cour et les patios, afin de trouver la juste combinaison de tous les matériaux entre eux.

A l'intérieur, la composition et l'organisation des espaces tiennent compte de la demande programmatique et du bien-être des enfants : les espaces sont baignés de lumière naturelle y compris les circulations. Les salles de classes s'ouvrent à l'Est et profitent des patios ainsi que d'un bon confort visuel. Le dortoir et la salle périscolaire sont orientés Nord-Sud, en lien direct avec le préau. La salle de motricité bénéficie d'une triple orientation grâce au parti pris d'implantation des volumes.

### **Les élévations et les accès**

La façade principale au Nord, visible depuis la route départementale, se compose des trois volumes séparés par deux failles qui structurent le grand linéaire. Avec l'alignement en limite de propriété, les 3 bâtiments participent à la composition du front bâti urbain et, également, à gérer la différence de niveaux d'environ 80 cm entre le plateau du PEM et celui de l'école.

La disposition des volumes et le traitement des ouvrants participent à la protection contre les nuisances sonores côté Nord. Afin d'enrichir l'écriture architecturale et souligner les différents volumes, les façades ont deux matérialités : soit elles sont traitées avec un enduit à la chaux soit avec un bardage couleur gris.

Sur la façade Est s'ouvre le hall d'entrée traité comme une faille entre les bâtiments de l'administration et les salles de classe. Le rythme est donné par les volumes des trois classes décalés les uns par rapport aux autres.

L'élévation Ouest accueille l'accès du personnel de la cantine, la livraison et l'accès pour l'entretien de la cour. En limite de propriété on trouve des places de stationnement liées à l'usage de l'école et accessibles par l'espace public, en phase avec le souhait de la commune d'augmenter l'offre de parkings.



La limite Sud est matérialisée par un mur de soutènement surmonté d'une clôture en piquets de châtaigniers. Le mur, enveloppe protectrice de l'école, permet de traiter la différence de niveau d'environ 1 mètre entre la rue située à la côte de terrain naturel et le plateau de l'école.

### **Les matériaux**

L'objectif recherché est de créer une écriture architecturale homogène et sobre pour s'intégrer au mieux dans une zone en bordure urbaine. Le projet met l'accent sur des matériaux comme la filière sèche. Ce choix opère une valorisation des ressources et des savoir-faire locaux, en cohérence avec l'identité patrimoniale.

Les volumes émergents seront construits en ossature bois et mur aggro/béton et toiture à double pente ; lesdits volumes seront unis par une toiture terrasse gravillonnée qui s'étale et couvre les circulations intérieures (hall, couloir) et les circulations extérieures mais couvertes (préau).

Une casquette en béton brut viendra finir la toiture afin de protéger les façades. Sur ladite toiture deux zones à l'abri de la vue sont délimitées afin de placer les équipements techniques. Les volumes ont un double traitement :

- les traditionnels avec un enduit à la chaux couleur terre, une toiture tuile canal, des couvertines, des gouttières et des descentes d'eaux pluviales en zinc naturel.
- les contemporains seront traités en bardage vertical et toiture zinc. Les toitures intégreront des panneaux photovoltaïques.

Les menuiseries seront en bois ou en aluminium thermolaqué couleur bois.

Les ouvertures sur l'espace public se composeront de fenêtres avec un module de 85 cm. Elles seront encadrées avec un cadre en bois de châtaigner qui viendra dépasser du nu de la façade, des lames verticales fermeront l'ensemble pour traiter les vues.

A l'intérieur les menuiseries se composent avec le même module de 85 cm et sont déclinées en portes fenêtres et fenêtres avec allèges de 40 cm, à la hauteur des enfants.

### **Traitement des limites**

Au Nord les bâtiments en limite construisent la fermeture. La limite des patios est traitée avec une clôture composée d'un muret en pierre, d'entre 60/80 cm, et surmonté de ganivelles d'une hauteur de 1 m à 1,20 m.

De même, les limites Est et Ouest sont ainsi traitées et doublées des haies vives. Au Sud le mur de soutènement de 1 mètre en béton et surmonté d'une clôture de 1 mètre en piquets de châtaigner traite la différence topographique avec la rue.

Gestion des eaux de pluie :

Le projet comporte des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation. Les eaux pluviales seront collectées et dirigées vers le bassin de rétention paysager prévu à cet effet. L'infiltration des eaux pluviales dans le sol est privilégiée. Aucun branchement au réseau public ne sera réalisé (des tests de perméabilité sont en cours). La rétention est réalisée suivant deux principes :

- Rétention sur la toiture terrasse gravillonnée.
- Bassin de rétention paysager au point le plus bas de l'aménagement.
- Tous les ouvrages seront accessibles pour le contrôle et l'entretien.



## 2. LE TRAITEMENT PAYSAGER : LA COUR

La cour accessible depuis le préau se situe au sud-ouest de la parcelle, elle est largement végétalisée créant un îlot de fraîcheur. Le projet paysager a pour but d'apporter un confort thermique en été, voir d'atténuer l'exposition des façades Sud et Ouest. Il participe à maintenir des sols perméables et à favoriser l'infiltration des eaux de pluie.

Les limites de propriété sont travaillées en épaisseur végétale, permettant à la fois de créer des filtres visuels et mettant de la distance avec l'espace public. Des bacs seront délimités afin de mettre en place un potager et un espace pour les poules. Deux chemins de course traverseront la cour, en matière perméable, ils permettront de mutualiser les circulations, les jeux et l'entretien.

La palette végétale choisie est adaptée au climat méditerranéen et propose différentes strates végétales : arbres tiges, qui ont des effets (à moyen terme) sur le comportement thermique des bâtiments et le confort thermique extérieur, arbres fruitiers, arbuste, plantes grimpantes et vivaces.

La palette végétale contribue à la qualité paysagère et à la biodiversité du site (plantation d'essences favorables à l'avifaune, aux papillons, aux abeilles et autres insectes).

Les bandes boisées et arbres sont constituées d'essences à feuilles caduques et permettent d'ombrager les bâtiments en période estivale tout en laissant passer le soleil l'hiver, notamment pour la façade Ouest et la façade Sud de la salle de motricité.

Au sud de la cour une bande boisée et arbustive est ponctuée par des arbres et une haie vive d'arbustes persistants en mélange. L'aménagement proposé répond aux objectifs d'un entretien réduit par le choix de la palette végétale rustique, adaptée au climat méditerranéen et la mise en œuvre de paillage minéral ou organique. Une attention sera portée à la qualité des sols de plantation et au stockage / réutilisation de la terre végétale du site.



## LA PALETTE VÉGÉTALE

### LES ARBRES TIGE



Chêne du Liban  
*Quercus libani*



Tilleul à petites feuilles,  
*tilia cordata*



Érable champêtre,  
*acer campestris*



Frêne à fleurs, *fraxinus ornus*

### LES ARBRES DE PETIT DÉVELOPPEMENT OU FRUITIER



Amandier, *Prunus amygdalus* 'Ferragnes'



Arbre de Judée, *Cercis siliquastrumen*



Lilas commun,  
*Syringa vulgaris*



Myrte commune, *Myrtus communis* 'tarentina'



Coronille de valence, *Coronilla valentina*



Laurier tin, *Viburnum tinus*



Romarin officinal,  
*rosmarinus officinalis*



Ciste de Montpellier, *cistus monspeliensis*

### LES PLANTES GRIMPANTES



Jasmin étoilé, *trachelospermum jasminoides*



Clématite d'Armand,  
*Clematis armandi*



*Akebia quinata*



*Akebia quinata* 'Alba'

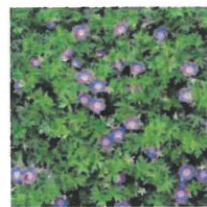
### LES PLANTES TAPISSANTES



Epière à feuilles de lavandes,  
*Stachys lavandulifolia*



petite pervenche, *Vinca minor*



Geranium, *Geranium sanguineum*



Plumbago rampant, *Ceratostigma plumbaginoides*





Limite des espaces vert pleine terre par ganivelles h=0.5m  
Délimitation des circuits par marquage au sol peinture blanche



Espace calme  
Sol copeaux de bois séchés et calibrés

## II. LA GENDARMERIE



Figure 17 : plan masse du projet de gendarmerie

### A. Logique d'implantation de la gendarmerie

Le projet de gendarmerie n'a pas encore atteint le niveau de détail du projet d'école. Néanmoins, le plan masse produit donne une idée assez précise des modalités d'insertion du projet dans son site.

Pour des nécessités d'accès rapide à la R.D.907, la gendarmerie devait être implantée à proximité immédiate de la voie. Pour garantir des accès rapides et sécurisés, c'est le choix de la contre-allée qui a été fait : les flux liés aux entrées/sorties de la gendarmerie (et par extension, du programme de logements adjacents) seront ainsi séparés du trafic propre à la R.D.907. Cette séparation des flux permet de garantir un bon niveau de sécurité routière.



A partir de la condition première d'implanter la gendarmerie en bordure de R.D.907, le corollaire était de dégager d'un seul tenant la superficie nécessaire pour implanter le bâtiment principal, son parking et ses accès, tout en s'insérant dans le site, c'est-à-dire avant tout, en préservant l'étagement en terrasses des terrains. Dans cette optique, c'est la partie Sud Est du site qui présente la plus grande largeur avant le premier mur de soutènement au Nord. C'est donc dans cette partie que sera implantée la gendarmerie. Vers l'Ouest, la profondeur de la première terrasse diminue et il était par ailleurs exclu de construire des logements (ceux des gendarmes ou d'autres) qui auraient donné quasi directement sur la R.D.907 (en induisant des problèmes de sécurité routière et en exposant fortement aux nuisances de la route les futurs habitants). Ainsi la bande de terrain a été valorisée en création de parkings. Ces parkings pourront être mutualisés avec les logements à venir.

## **B. Logique d'implantation des logements des gendarmes**

Les logements de gendarmes seront situés à proximité immédiate de la gendarmerie, sur la terrasse directement supérieure et en préservant le mur de soutènement en galets. La hauteur du bâtiment (R+2) permet de ne pas créer de rupture d'échelle dans le paysage de terrasse.

# **III. LE PROGRAMME DE LOGEMENTS**

## **A. Voirie et accès – situation et enjeux**

le programme de logements, en s'inscrivant dans le prolongement du projet de gendarmerie doit nécessairement être compatible avec l'organisation des accès et dessertes de cette dernière. Il doit aussi permettre une desserte rationnelle dans le respect de la structure en terrasses du terrain, si possible en utilisant les chemins existants, de manière à altérer le moins possible les terrasses, signature paysagère du site (avec le pigeonier).

Les principaux enjeux en termes de déplacements doux sont à la fois internes à la zone (entre les futurs programmes de logements) et vers la future école maternelle, avec l'organisation d'une traversée sécurisée de la R.D.907.



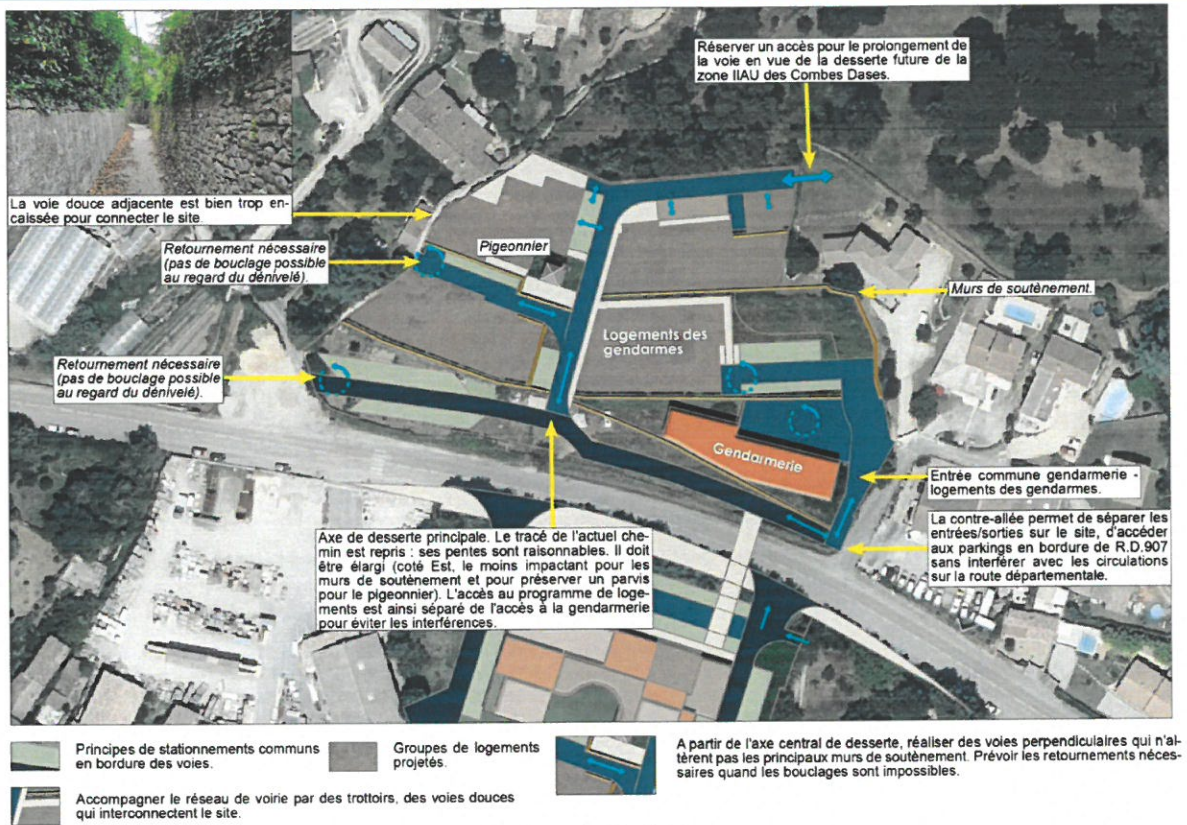


Figure 18 : cartes des accès et dessertes



## B. Le paysage local et les enjeux

Le site du programme de logements et de la gendarmerie s'inscrit dans un secteur qu'il est difficile de qualifier sur le plan paysager : au Sud, malgré la proximité du centre-ville, ce dernier n'est pas véritablement visible et la R.D.907, au caractère routier, forme une coupure. Au Sud, les aires de stockage, les entrepôts du marchand de matériaux montrent un paysage « dur » de zone d'activités.

A l'Est, l'urbanisation pavillonnaire voisine de la zone (qui se déploie à la même altitude dans le coteau, plus à l'Est) renvoie une image d'urbanisation banale, sans réelle organisation. Le garage automobile et ses voitures en front de R.D.907 accentuent le caractère routier de la voie.

Dans l'ambiance paysagère assez dégradée du secteur, entre garage automobile, marchand de matériaux, haie de cyprès opaques, serres plastiques, le site du projet forme un îlot paysager très lisible, empreint de patrimoine rural : des prés en terrasses couronnés par un bois de pins, des murs de soutènement en pierre bien conservés, un paysage ouvert, un beau pigeonnier qui surplombe les terrasses.

Développer sur ce site un habitat pavillonnaire conçu comme dans le quartier voisin renverrait probablement une image de mitage, renforcée par l'étagement en terrasses, qui « expose » davantage l'urbanisation.

L'enjeu est donc ici, de produire une urbanisation organisée et assez dense pour ne pas créer d'effet de mitage. Il s'agit aussi de préserver la structure en terrasses du terrain : étager les constructions parallèlement aux murs, conserver les plus belles parties de ces murs.

Par ailleurs, pour des questions d'ensoleillement (et en dépit de quelques orientations différentes pour limiter les co-visibilités), les jardins principaux seront orientés au Sud dans le projet. Il s'agira donc de masquer la partie basse des futurs logements pour ne pas exposer aux regards les jardins de rez-de-chaussée. Pour cela, l'accompagnement des murs de soutènement par des haies végétales diversifiées permettra de créer un masque naturel efficace.

La préservation du pigeonnier constitue aussi un enjeu important : aujourd'hui, l'ouverture des terrasses en pré font qu'il forme naturellement le point focal du site. Il s'agira (outre la préservation du bâti) de préserver « un parvis ouvert, en pré » à ce bâtiment, pour qu'il continue de jouer un rôle structurant dans le paysage paysager une fois l'urbanisation réalisée.



**Caractère paysager du site du projet de gendarmerie et du programme de logements**



*Le bosquet de grands pins au Nord.*



*Les terrasses sont larges, ouvertes et assez plates.*



*Les murs en gros galets maçonnés - ils structurent le site.*



*En bordure de R.D.907, le talus est peu important et enherbé.*



*Grand frêne en bordure de site.*



*Le colombier ancien, bien conservé domine le paysage de terrasses. En contrebas du cabanon, un bosquet de cédres.*



## **L'ASSAINISSEMENT ET L'EAU POTABLE**

Les projets d'école et de gendarmerie ne constituent pas des équipements nouveaux. Il s'agit plus simplement de relocaliser des équipements existants (avec un dimensionnement un peu supérieur pour l'école). Les besoins en eau potable et en assainissement de ces relocalisations n'augmenteront pas significativement (il n'est pas prévu d'affectation nouvelle à court terme pour l'actuelle école maternelle, exposée à un risque de radon ni pour l'actuelle gendarmerie, située en zone inondable).

Les terrains d'assiette de la nouvelle école et de la nouvelle gendarmerie sont desservis par les réseaux d'eaux usées et d'eau potable.

Concernant le programme de logements (hors logements des gendarmes) : la dizaine de logements attendue (pour 1236 résidences principales dans la commune) n'est pas de nature à faire évoluer les volumes d'eaux usées à traiter par la station d'épuration communale, ni à augmenter significativement la consommation d'eau potable. Le terrain d'assiette est desservi par les réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement des eaux usées.

Ainsi, les projets portés par la modification du PLU sont desservis par les réseaux d'eau potable et d'assainissement, ils sont compatibles avec la disponibilité de la ressource en eau et la capacité de traitement de la station d'épuration communale.

## **LES RISQUES NATURELS – SITUATION ET ENJEUX**

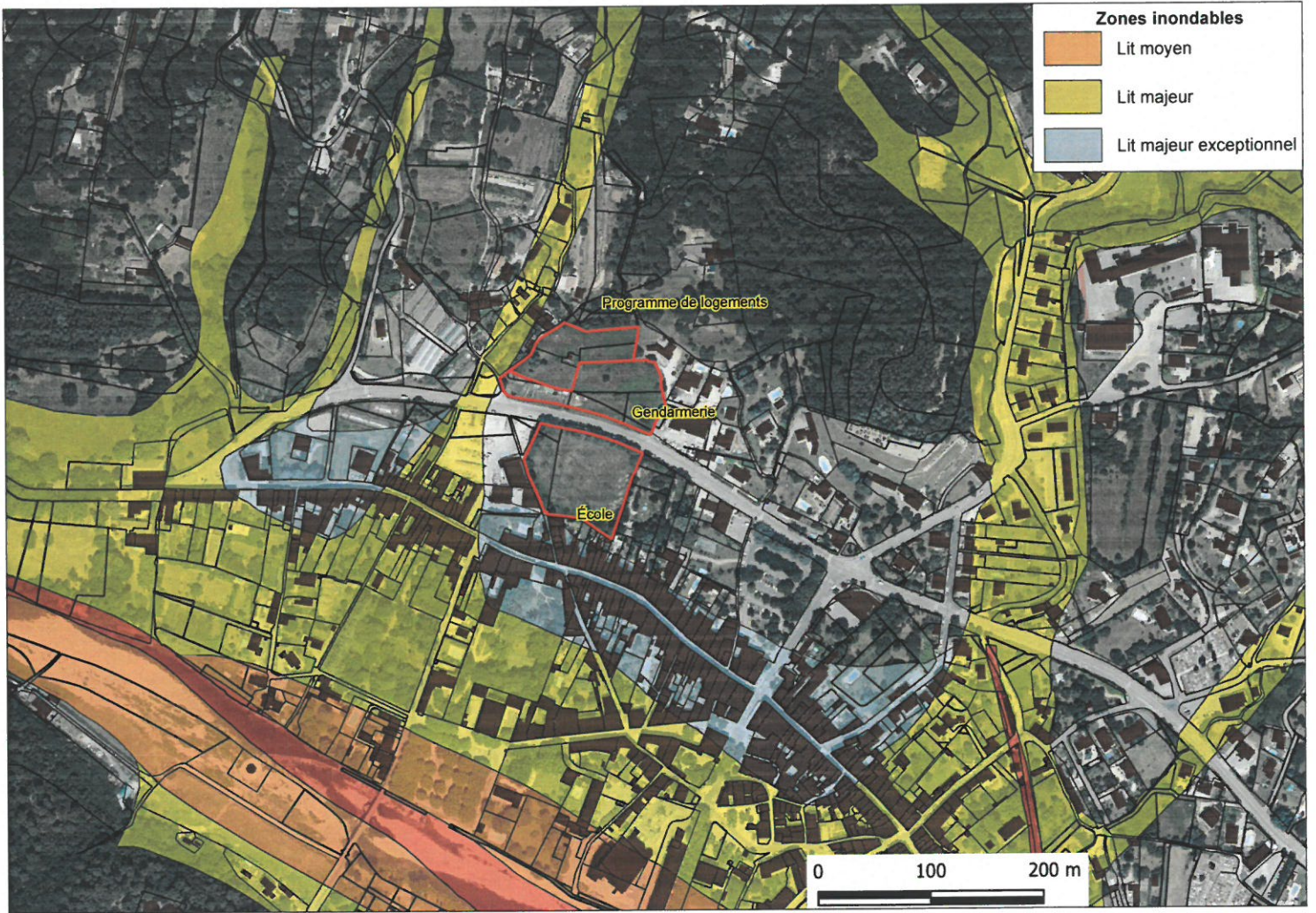
Saint Jean du Gard est concernée par 3 types de risques susceptibles d'interférer avec l'urbanisation (d'autres risques, comme le risque sismique, ne génèrent pas de contrainte d'urbanisme, mais impliquent des règles particulières pour la construction) :

- Le risque d'inondation, décrit dans l'Atlas des zones inondables (zones AZI) du Gardon et de ses affluents,
- Le risque de ruissellement des eaux pluviales, décrit dans l'étude « CEREG », puis dans une étude hydraulique complémentaire,
- L'aléa de feux de forêt, établi à l'échelle départementale par les services de l'Etat dans le Gard.

### **I. RISQUE D'INONDATION PAR DEBORDEMENT DE COURS D'EAU**

Le territoire présente des caractéristiques climatiques typiquement méditerranéennes : un ensoleillement important, des périodes de fortes chaleurs pendant les mois d'été, une valeur annuelle de précipitations assez faible et des épisodes pluvieux rares et violents qui marquent les intersaisons. Ces conditions climatiques particulières peuvent générer des crues violentes des cours d'eau de la région. Saint-Jean-du-Gard est ainsi sujette au risque d'inondation par débordement du cours d'eau principal qui traverse la ville : le Gardon Saint-Jean et de ses affluents. La commune ne dispose pas de Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi). Il convient alors de se référer au risque d'inondation défini dans l'atlas des zones inondables du Languedoc-Roussillon :







## II. L'ALEA DE FEUX DE FORET

La doctrine de l'Etat dans le département en matière de prévention des feux de forêt s'appuie en premier lieu sur un principe de développement privilégié de l'urbanisation en dehors des zones d'aléa feu de forêt, en prenant en compte la zone d'effet de propagation des feux par rayonnement autour des massifs boisés. Les principes généraux suivants sont à appliquer :

- ne pas augmenter le linéaire d'interface forêt/urbanisation à défendre,
- ne pas créer d'urbanisation isolée,
- ne pas rajouter d'urbanisation dans les zones où le risque est important,
- bénéficier de voiries d'accès et d'hydrants suffisants, même pour les constructions déjà existantes.

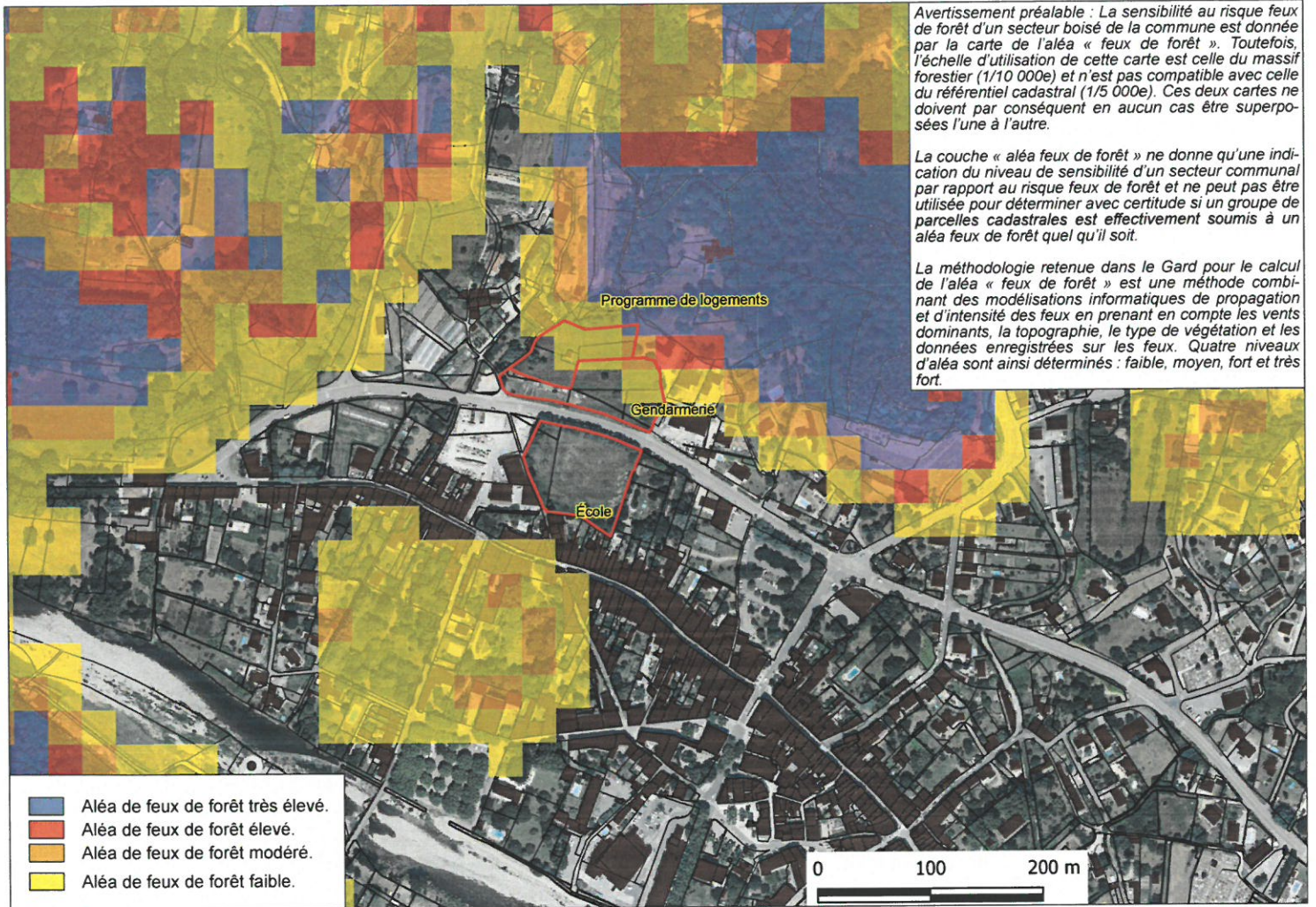
Le tableau ci-après synthétise les principes généraux de prévention du risque à intégrer :

	Zone non urbanisée	Zone urbanisée non équipée	Zone urbanisée équipée	
			Urbanisation peu dense	Urbanisation dense
Aléa très fort	Constructions à proscrire	Constructions, changements de destination ou extensions à proscrire	Constructions, changements de destination ou extensions à proscrire	Constructions, changement de destination, ou extensions admis sous conditions
Aléa fort	Constructions à proscrire	Constructions, changements de destination ou extensions à proscrire	Constructions, changement de destination, ou extensions admis sous conditions*	
Aléa moyen	Constructions admises sous conditions	Constructions, extensions ou changements de destination admis sous conditions	Constructions, extensions ou changements de destination admis sous conditions	
Aléa faible	Constructions admises <b>uniquement en continuité de la zone urbanisée</b> et prévoyant <b>les équipements de défense adéquats</b> (hydrants et voirie normalisés).	Constructions, changements de destination ou extensions admis <b>en continuité</b> ou permettant la <b>densification de la zone urbanisée</b> (comblement des dents creuses) et prévoyant <b>les équipements de défense adéquats</b> (hydrants et voirie normalisés).		

Le projet d'école se situe hors des zones d'aléas. Le projet de gendarmerie et le programme de logements se situent pour partie en zone d'aléa faible et pour une part marginale en zone d'aléa moyen.

Les zones d'aléa faible remplissent les conditions pour que l'urbanisation y soit autorisée : continuité avec l'urbanisation existante et densification de l'espace bâti. Les surfaces en aléa moyen sont marginales et n'affectent pas les projets.



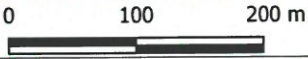


Avertissement préalable : La sensibilité au risque feux de forêt d'un secteur boisé de la commune est donnée par la carte de l'aléa « feux de forêt ». Toutefois, l'échelle d'utilisation de cette carte est celle du massif forestier (1/10 000e) et n'est pas compatible avec celle du référentiel cadastral (1/5 000e). Ces deux cartes ne doivent par conséquent en aucun cas être superposées l'une à l'autre.

La couche « aléa feux de forêt » ne donne qu'une indication du niveau de sensibilité d'un secteur communal par rapport au risque feux de forêt et ne peut pas être utilisée pour déterminer avec certitude si un groupe de parcelles cadastrales est effectivement soumis à un aléa feux de forêt quel qu'il soit.

La méthodologie retenue dans le Gard pour le calcul de l'aléa « feux de forêt » est une méthode combinant des modélisations informatiques de propagation et d'intensité des feux en prenant en compte les vents dominants, la topographie, le type de végétation et les données enregistrées sur les feux. Quatre niveaux d'aléa sont ainsi déterminés : faible, moyen, fort et très fort.

- Aléa de feux de forêt très élevé.
- Aléa de feux de forêt élevé.
- Aléa de feux de forêt modéré.
- Aléa de feux de forêt faible.



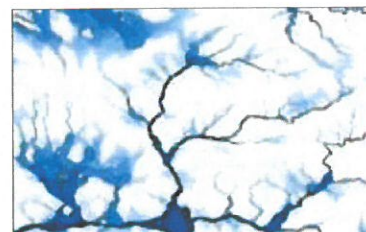


### III. L'ALEA DE RUISSELLEMENT

#### A. Le risque de ruissellement des eaux pluviales – Etude Exzeco

Le logiciel i-ExZEco est un code d'EXtraction des Zones d'ECOulement. Il se base sur l'utilisation de méthodes classiques d'analyse topographique pour l'extraction du réseau hydrographique à partir de bruitage du Modèle Numérique de Terrain (MNT) initial.

Cette méthode à grand rendement est équivalente au remplissage des fonds de thalwegs avec une certaine hauteur d'eau comme paramètre d'entrée. Les zones basses hydrographiques créées sont une approximation des zones potentiellement inondables dans les parties amont des bassins versants.



Le concept EXZECO, mis au point par le CETE Méditerranée a été développé dans le cadre de l'opération de recherche 11R081 du LCPC et testé par le réseau des CETEs. Son industrialisation est réalisée par le CETMEF depuis mi juin 2010 pour obtenir des résultats sur la France entière. Les résultats d'EXZECO, conformément aux orientations méthodologiques arrêtées par la DGPR, seront utilisés comme un complément de l'information existante sur les zones inondables dans le cadre de l'évaluation préliminaire des risques d'inondation qui doit être réalisée pour fin décembre 2011.

Cette évaluation est la première étape de la mise en œuvre de la directive 2007/60/CE du Parlement Européen et du Conseil du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation. La version actuelle de l'application est basée uniquement sur des traitements topographiques.

Les prochaines versions pourront intégrer des améliorations des algorithmes ainsi que de l'interface. En particulier, l'hydrologie locale sera intégrée pour une meilleure approximation des zones potentiellement inondables avec des méthodes à grand rendement. Ces travaux de développement se feront dans le cadre de partenariats de recherche entre les organismes du réseau du Ministère.

L'approche Exzeco classe en secteur exposé au ruissellement une partie des terrains d'assiette de la gendarmerie et du programme de logement et entièrement le terrain d'assiette de l'école. Cependant, le niveau de résolution de la cartographie Exzeco était faible, la commune a confié au bureau d'études CEREG une étude plus approfondie de l'aléa.

#### B. Analyse affinée du risque de ruissellement des eaux pluviales

Source : étude CEREG

Le contexte hydrographique au droit du projet est relativement dense avec la présence du Gardon au Sud et de plusieurs de ses affluents. Le régime de ces cours d'eau est très irrégulier avec des périodes d'étiages prolongées en été voire un assèchement total. On notera l'absence de cours d'eau aux abords directs du projet. Le contexte hydrographique est représenté sur la vue aérienne ci-après :



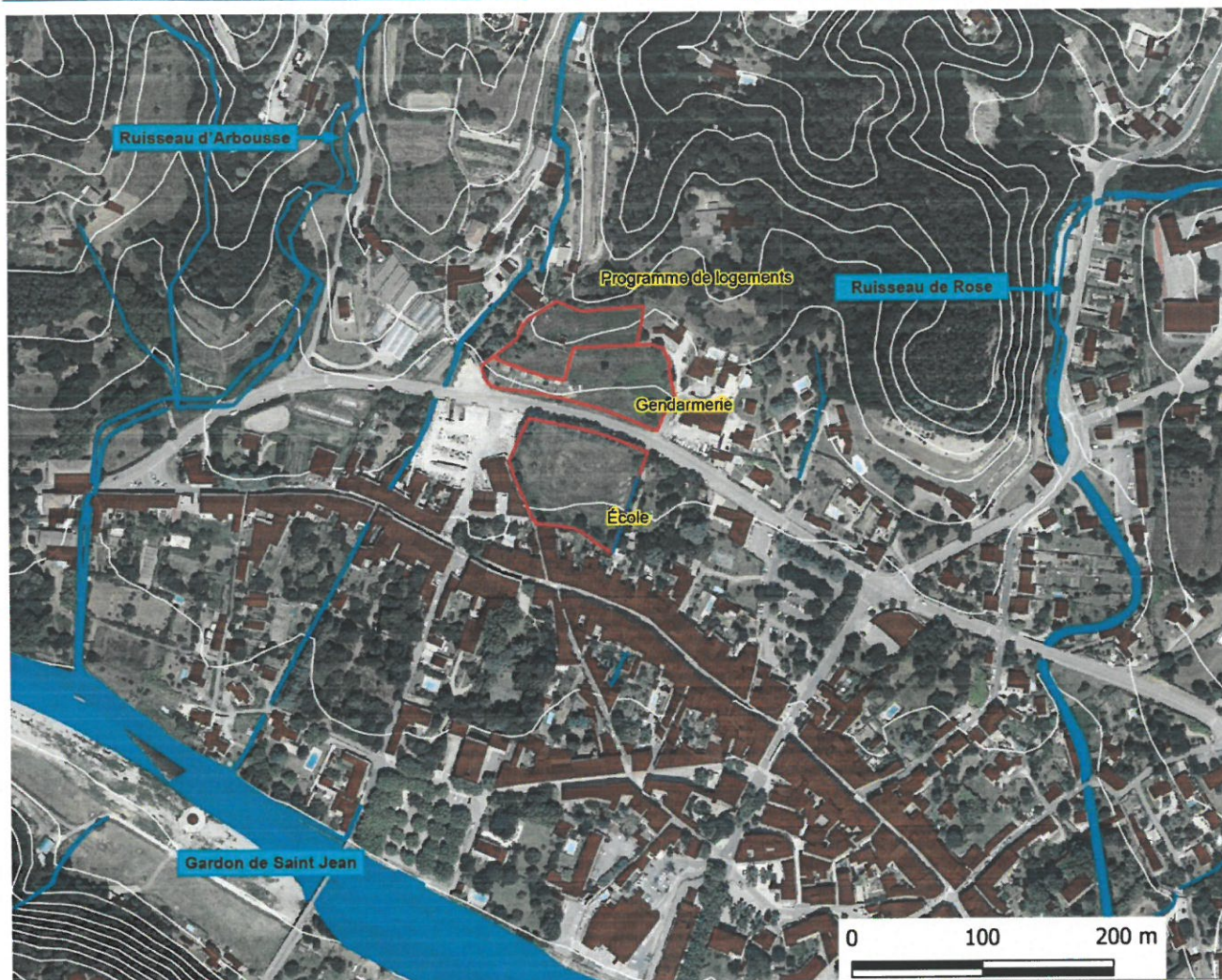


Figure 22 : Contexte hydrographique au droit des projets

#### Analyse du bassin versant (BV) en amont et du ruissellement associé :

La zone des projets intercepte les eaux de ruissellement d'un bassin versant amont d'une superficie de 1,35 ha. Les ruissellements en provenance du BV amont s'écoulent selon une pente globale dirigée vers le Sud et sont en partie interceptés par un fossé en bordure de la route départementale. Le fossé traverse ensuite la RD 907 par busage puis les eaux s'écoulent librement en limite Est de la parcelle du projet.

Le bureau d'études hydrauliques CEREG a réalisé une étude vis-à-vis du risque d'inondation par ruissellement. Une modélisation a été réalisée pour un événement pluvieux d'occurrence centennale. La cartographie correspondante est disponible ci-après. Elle permet de mettre en évidence un axe de ruissellement en limite Est de la parcelle (qui confirme les écoulements en provenance du BV amont) et une cuvette de stockage des eaux de ruissellement au Sud-Est de la zone du projet avec des hauteurs d'eau pouvant atteindre localement 75 cm.



Mairie Saint Jean du Gard  
Etude hydraulique vis-à-vis du risque inondation dans le cadre de l'aménagement de la gendarmerie et de l'école sur la commune de Saint Jean du Gard  
**Cartographie des hauteurs d'eau en situation actuelle du scénario AM15 pour l'évènement pluvieux de période de retour 100**

**cereg** 2  
2022-  
CA4900343



**LEGENDE**

0.01 m à 0.1 m	0.3 m à 0.4 m	0.75 m à 1 m	2 m à 2.5 m
0.1 m à 0.2 m	0.4 m à 0.5 m	1 m à 1.5 m	>2.5 m
0.2 m à 0.3 m	0.5 m à 0.75 m	1.5 m à 2 m	

1:1 650  
0 50 100 m

Figure 23 : cartographie des hauteurs d'eau en situation actuelle pour l'évènement pluvieux de retour 100



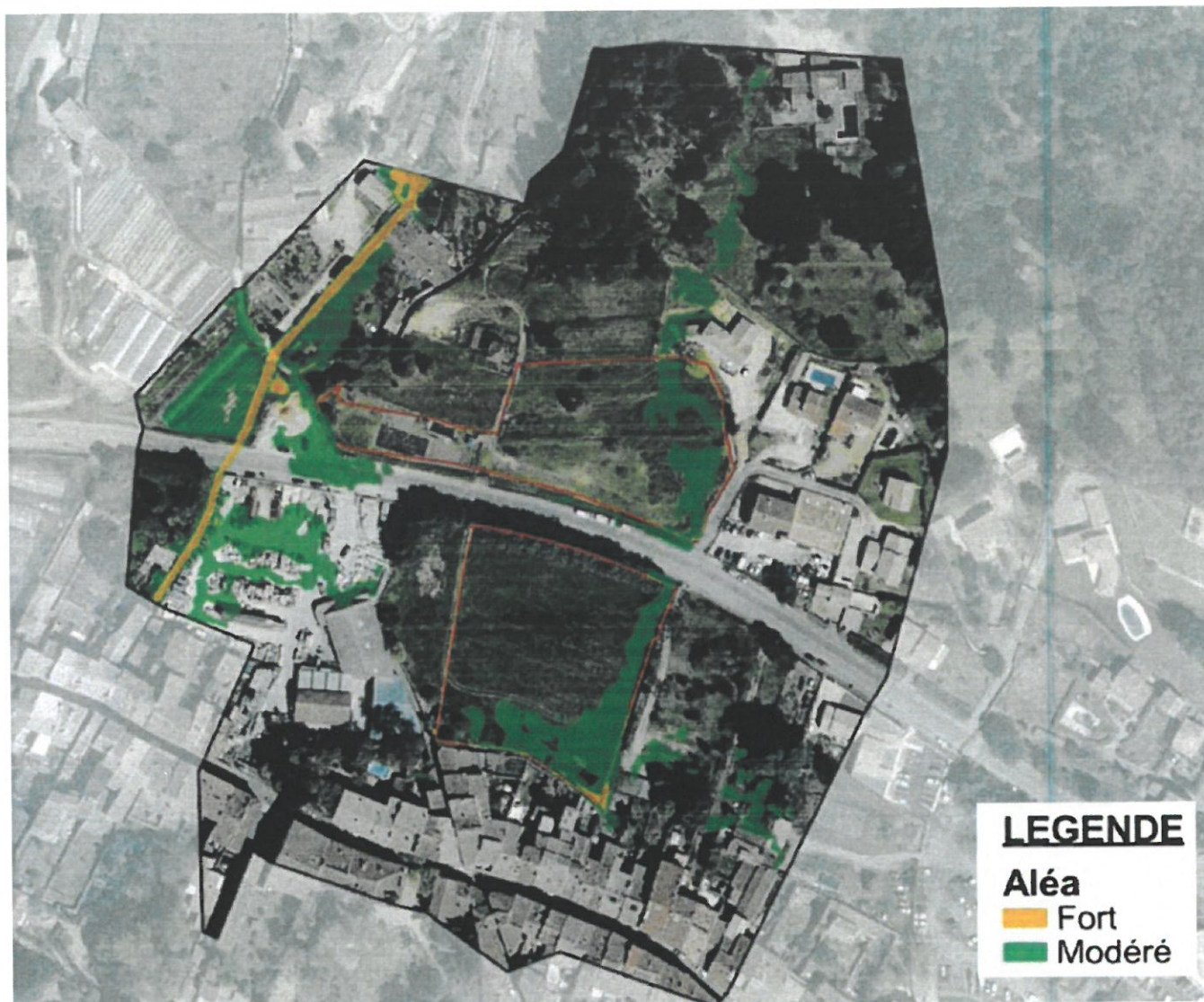


Figure 24 : Cartographie de l'aléa ruissellement (CEREG, 2022)

### C. Conclusions sur l'exposition des projets aux risques de ruissellement

Après étude affinée, les projets de constructions se situent en dehors des zones de risques de ruissellement des eaux pluviales. La création de bassins de rétention sera nécessaire pour la gestion de ces eaux.



# PROJET ET AGRICULTURE

*Préambule : dans le PLU actuel, les terrains concernés par les projets de gendarmerie, d'école et de programme de logements sont tous classés en zone constructible. La modification du PLU change simplement les modalités d'urbanisation, en les adaptant aux projets, à leurs besoins et aux enjeux. Le chapitre ci-après n'a donc pas pour objectif de justifier l'urbanisation, déjà actée lors de l'élaboration du PLU, mais de contextualiser les projets au regard de l'exploitation agricole.*

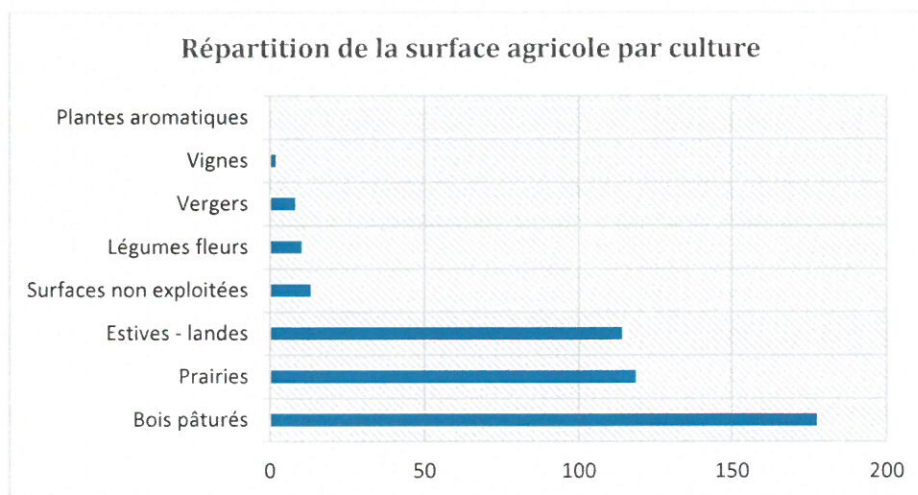
## I. CONTEXTE AGRICOLE

### A. La Surface agricole utilisée (SAU)

La SAU à Saint Jean du Gard est très faible : moins de 450 ha, mais en réalité une trentaine d'hectare seulement de terrains réellement cultivés (l'essentiel de la surface agricole utilisée étant constituée de terrains toujours en herbe, de landes pour la pâture du bétail :

Nature de surface agricole	Surface (ha)	Part dans le total des surfaces cultivées (%)
Bois pâturés	177,54	40,03%
Prairies	118,53	26,72%
Estives - landes	114,06	25,71%
Surfaces non exploitées	13,16	2,97%
Légumes fleurs	10,23	2,31%
Vergers (châtaigneraies pour l'essentiel)	8,2	1,85%
Vignes	1,82	0,41%
Plantes aromatiques	0,03	0,01%
<b>Totaux</b>	<b>443,57</b>	<b>100,00%</b>

*Le territoire agricole de Saint Jean du Gard reflète une situation géographique et topographique de moyenne montagne, avec une Surface Agricole Utilisée très largement dominée par les superficies fourragères et les superficies toujours en herbe.*

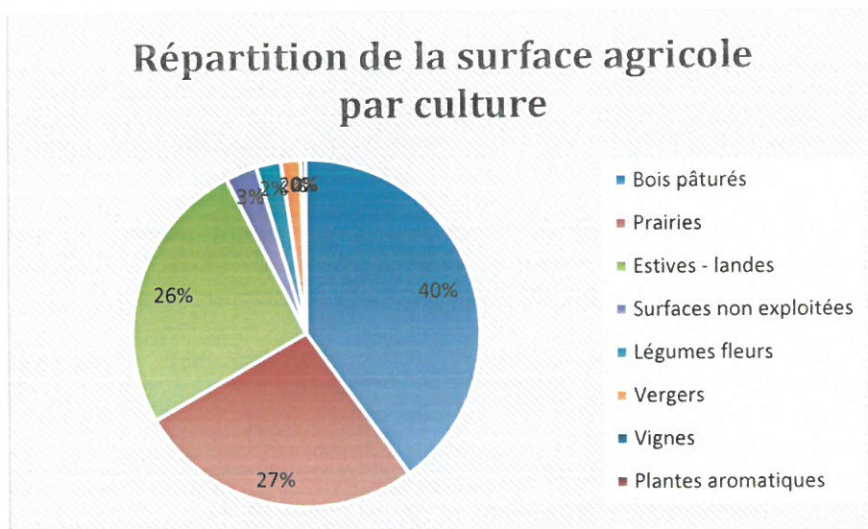


L'économie agricole est basée d'abord sur l'élevage, qui permet la mise en valeur de terres de coteaux peu fertiles et soumises aux rigueurs du climat. Plus localement, en fond de vallée, sur les pentes les moins en altitude et les moins pentues des coteaux, se développent toutefois du maraichage, la culture de plantes aromatiques. Les surfaces agricoles, bien que de très faible emprise au regard de la superficie totale de la commune (la Surface Agricole Utilisée représente moins de 7% de la superficie de Saint Jean du Gard si on excepte les bois pâturés) recèle des différences de potentiels liées essentiellement à l'altitude et à la topographie, avec, schématiquement :



- les espaces de fond de vallon, qui épousent le réseau hydrographique principal et prennent ainsi un aspect assez filiforme, avec quelques renflements toutefois. Ces espaces sont facilement mécanisables, peuvent accueillir des cultures annuelles (même si une partie des terres reste dédiée à la production de fourrage en liaison avec l'élevage).
- des coteaux ou des plateaux vallonnés, d'altitudes intermédiaires, pour leurs plus grandes parts dédiées à la production de fourrage (dans les pentes les moins fortes) ou au pacage, avec quelques parcelles en céréales.

L'urbanisation récente a été facteur de repli de l'exploitation agricole, en s'étalant de manière assez importante en fond de vallon, où les terres agricoles sont de loin les meilleurs d'un point de vue agronomique ainsi qu'en piémont, sur les terres bien exposées de l'adret de la vallée du Gardon.



Si les terres fertiles des fonds de vallons, disposant souvent d'un accès à l'eau grâce la proximité du Gardon ou d'affluents, peuvent accueillir une bonne diversité de cultures (céréales, vergers, maraichage), une partie de ces terres est utilisée pour la production d'aliments pour le bétail (foin, luzerne). Dans les coteaux qui surplombent le fond de vallon et sur les plateaux, aux sols plus pauvres, secs, les terres sont utilisées pour des productions végétales plus sobres en eau (plantes aromatiques) mais surtout pour le pacage des animaux. Une partie des bois est aussi pâturée (pour plus de 40% des surfaces agricoles).

La production de céréales vient en complément de l'élevage et reste d'emprise modeste. Les autres cultures sont peu nombreuses : le maraichage se développe en « timbre-poste », dans les secteurs à la fois en bordure des rivières et autour du bourg (voire dans les dents creuses laissées par l'urbanisation). On trouve aussi quelques arbres fruitiers, des châtaigneraies et quelques vignes, traditionnellement plantés autour des corps de fermes (vestiges de la polyculture vivrière qui a longtemps dominé l'agriculture de moyenne montagne).

## B. Les Appellations d'Origine Contrôlées et les Indications Géographiques Protégées

**L'appellation d'origine contrôlée (AOC) ou l'appellation d'origine protégée (AOP)** désignent un produit dont toutes les étapes de fabrication sont réalisées selon un savoir-faire reconnu dans une même zone géographique, qui donne ses caractéristiques au produit.

**L'indication géographique protégée (IGP)** est un sigle officiel créé par la Communauté européenne, dont la fonction est proche de celle de l'AOC.

Les AOP et IGP présentes dans la commune :

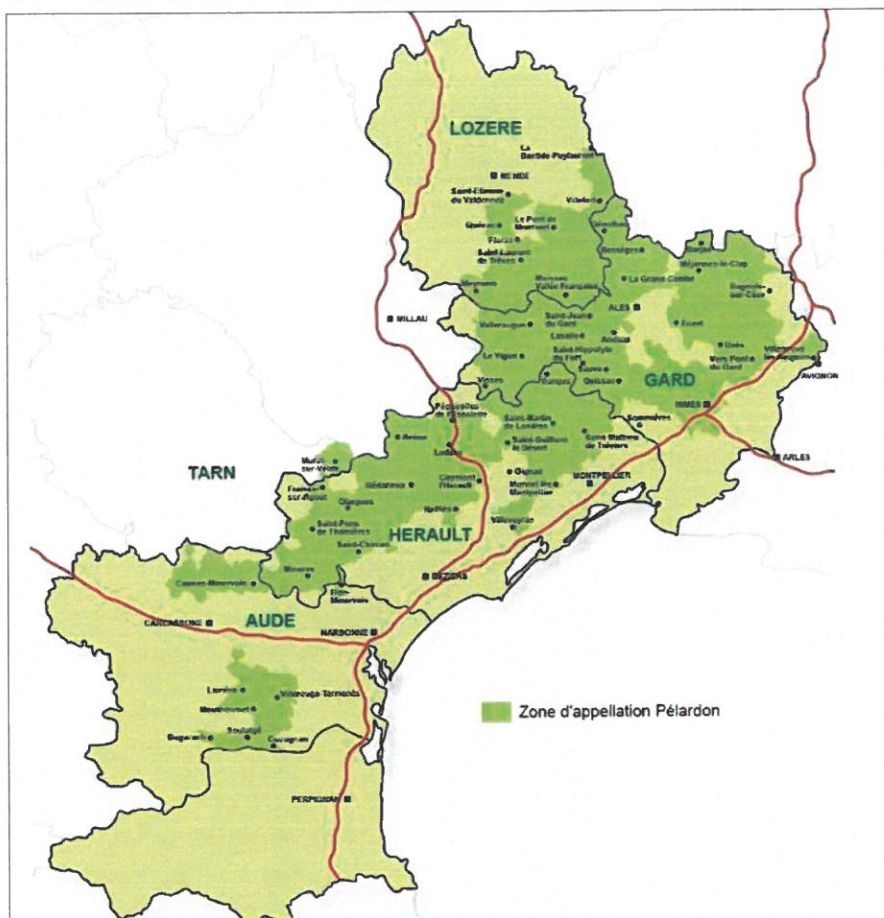
IGP	Cévennes
AOP	Châtaigne des Cévennes
IGP	Gard
IGP	Miel des Cévennes
IGP	Pays d'Oc
AOP	Pélardon
IGP	Poulet des Cévennes ou Chapon des Cévennes
IGP	Terres du Midi
IGP	Volailles du Languedoc

Source : INAO.



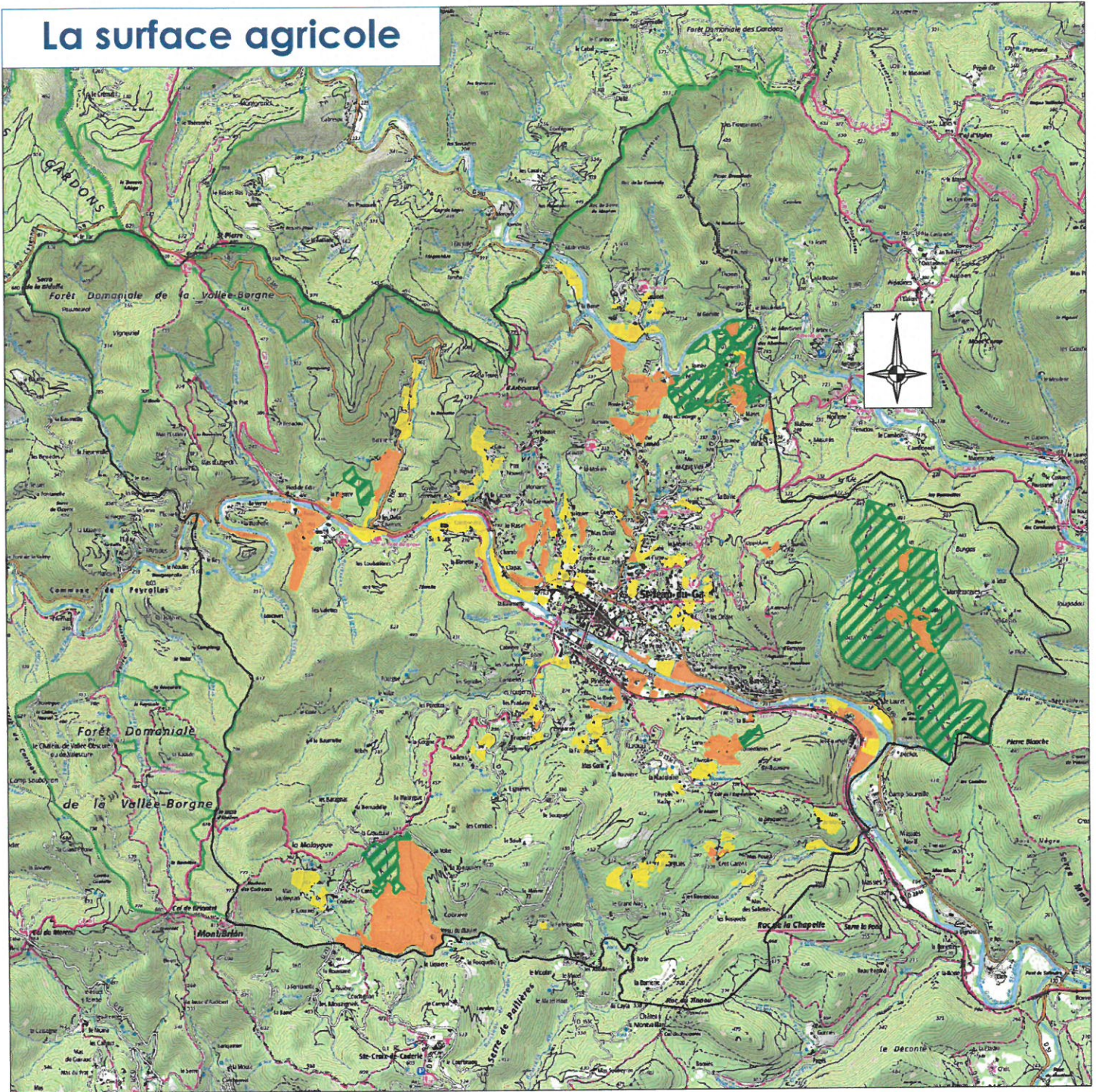
L'AOP protège la zone traditionnelle du Pélardon; seuls les producteurs situés dans l'aire géographique peuvent produire ce fromage. Cette zone a été définie par les producteurs et la commission d'enquête de l'INAO.

La zone géographique de l'AOP Pélardon s'étend sur cinq départements (voir carte ci-contre) : elle regroupe les Cévennes du sud Lozère ; les Cévennes, les garrigues et les zones de montagne du Gard et de l'Hérault ; une partie de la Montagne Noire et des Hautes Corbières pour le département de l'Aude soit près de 500 communes.





# La surface agricole



**Zones agricoles : 95,32 hectares environ (d'après RPG 2020).**



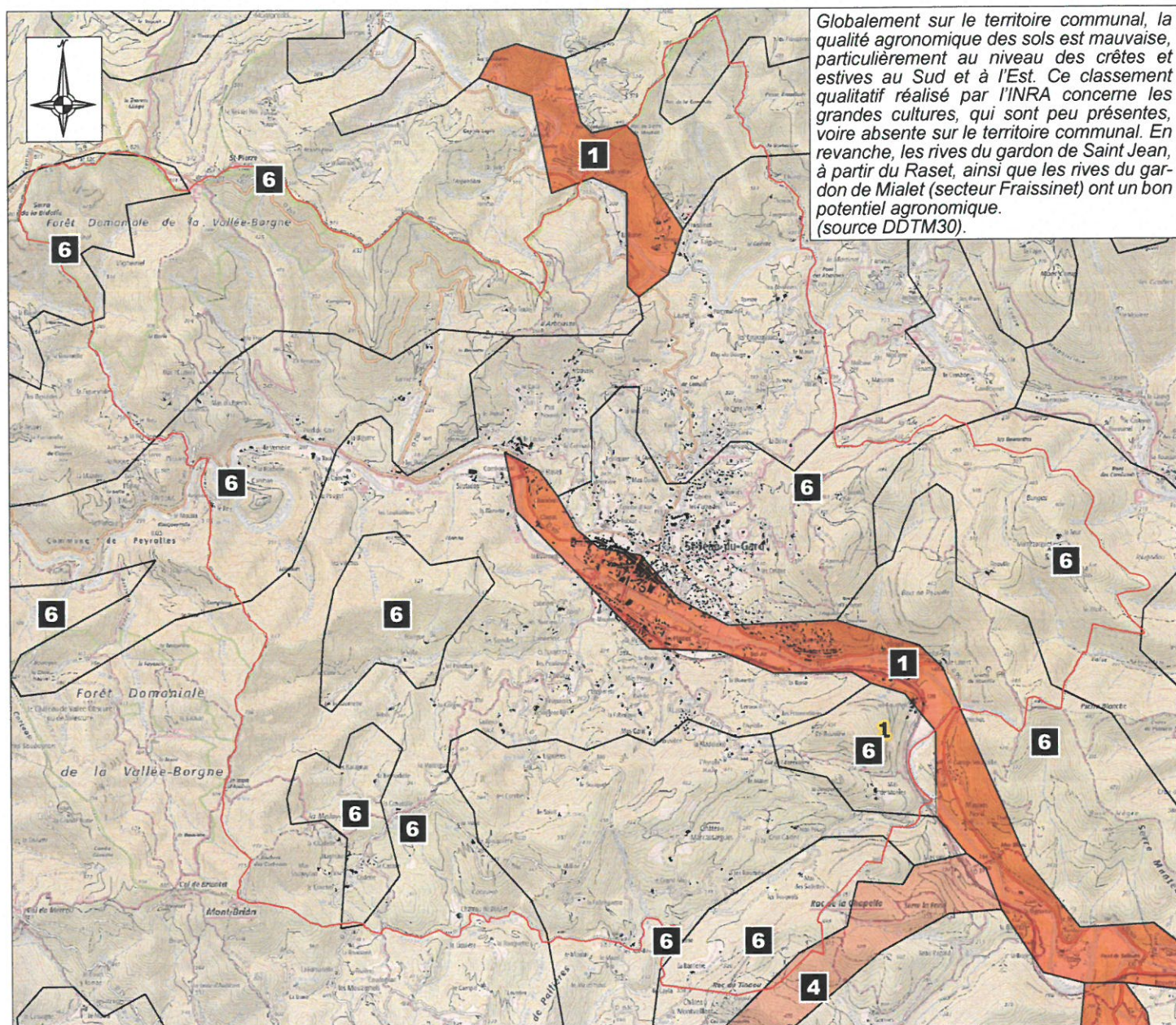
**Zones agricoles ou à potentiel agricole (compléments au RPG 2020 d'après visites de terrain et photos aériennes) : 194,4 ha environ.**



**Bois pâturés : 157,6 ha.**



# Potentils agronomiques des sols pour des usages orientés « grandes cultures et cultures diversifiées »



La couche cartographique, produite sur commande de la Draaf Languedoc-Roussillon à l'INRA, constitue un indicateur de potentiel agronomique pour des usages orientés « grandes cultures et cultures diversifiées » des sols agricoles en Languedoc Roussillon. Construit à partir de la carte des pédo-paysages (Base de Données Sols en Languedoc-Roussillon) au 1/250000ème, elle permet d'identifier statistiquement les potentiels agronomiques présents sur le territoire régional. La base de données permet de hiérarchiser les qualités de sol en 7 classes de fertilité des sols. La classe 7 correspond aux sols les moins fertiles et la classe 1 aux sols les plus fertiles.

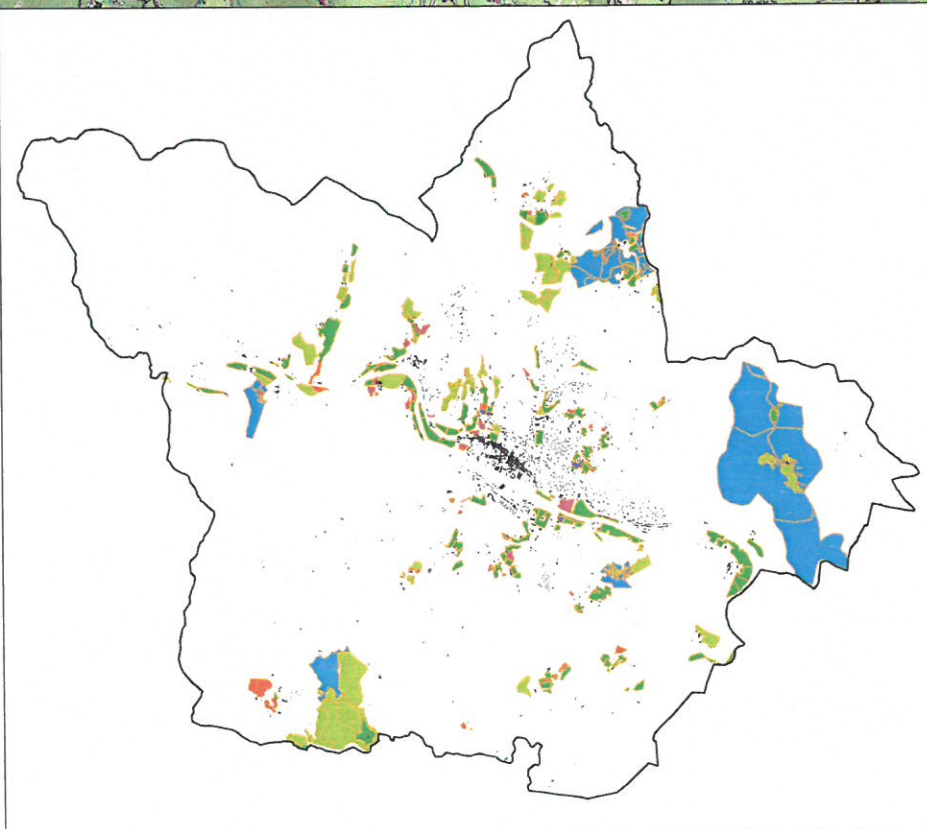
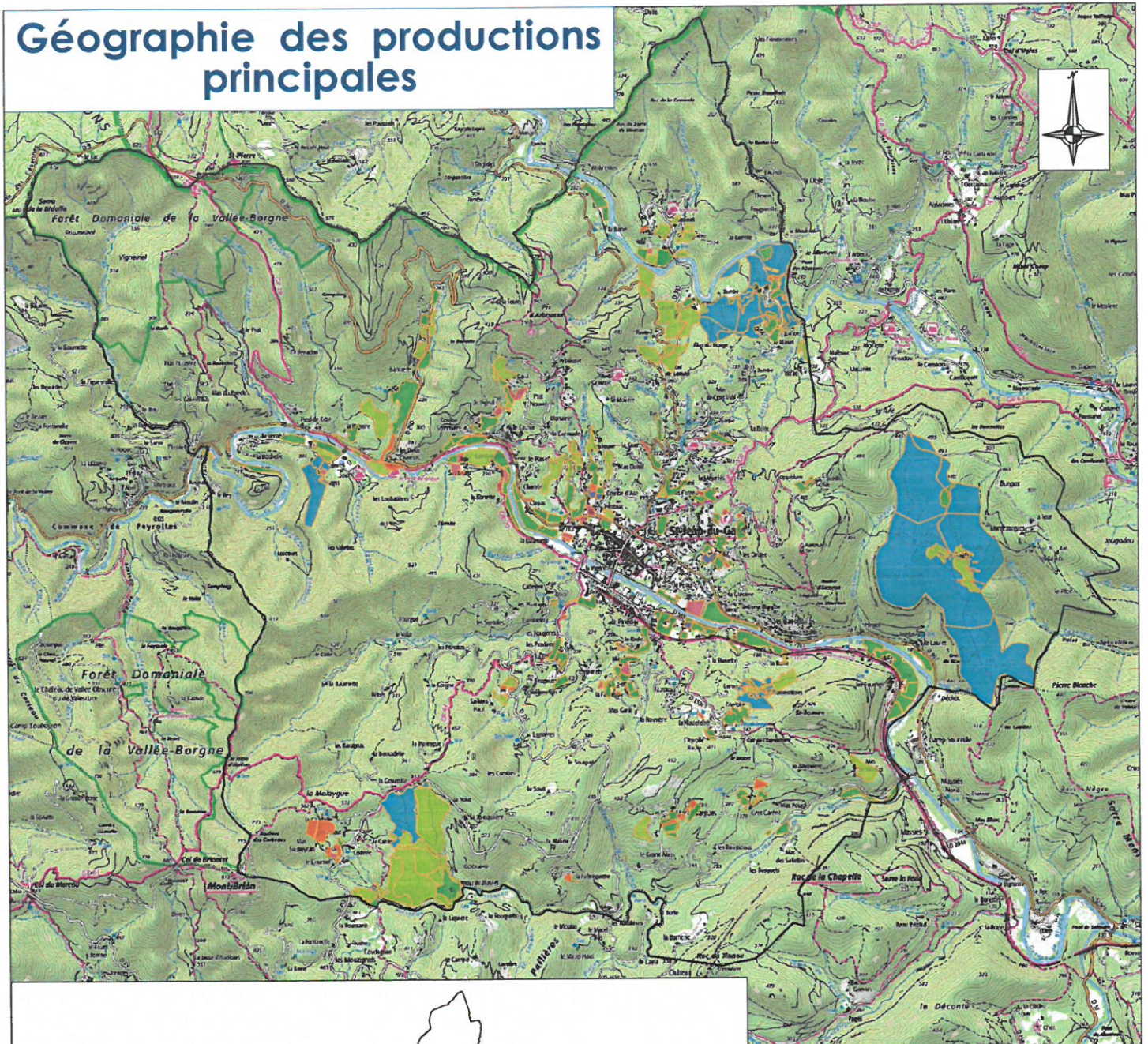
Par contre la résolution de la donnée de départ (1/250000) rend les contours des Unités Cartographiques de Sols inappropriés pour une restitution au niveau communal. Dans le cadre d'une commande de la Draaf Languedoc-Roussillon et à partir des références d'indicateurs de qualité des sols existants, l'INRA a construit un indicateur fondé sur une combinaison de propriétés de sol comprenant 3 niveaux :

- 1/ contraintes majeures pour une production agricole (pente, salinité),
  - 2/ classement des unités cartographiques de sol (UCS), ne présentant pas les contraintes majeures, en 3 classes à partir de la réserve utile,
  - 3/ subdivision en considérant des contraintes mineures (hydromorphie, pierrosité, battance, pH)
- L'indicateur produit a été spatialisé en utilisant les données du Référentiel Pédologique du Languedoc-Roussillon (1/250 000ème). Cette carte est à croiser avec les couches irrigation quand elles existent, ou celle de l'artificialisation produite par ailleurs par la Draaf Languedoc-Roussillon.

La géographie de moyenne montagne de la commune, l'altitude et les pentes fortes font que l'essentiel des terres agricoles fertiles se concentre dans une mince bande de terres alluviales et plates de part et d'autre du lit du Gardon.



# Géographie des productions principales



- Bois pâturés.
- Friches - terrains gelés.
- Vergers.
- Vignes.
- Landes.
- Prés - pâtures.
- Légumes - fleurs.



# Le terroir de Saint Jean du Gard

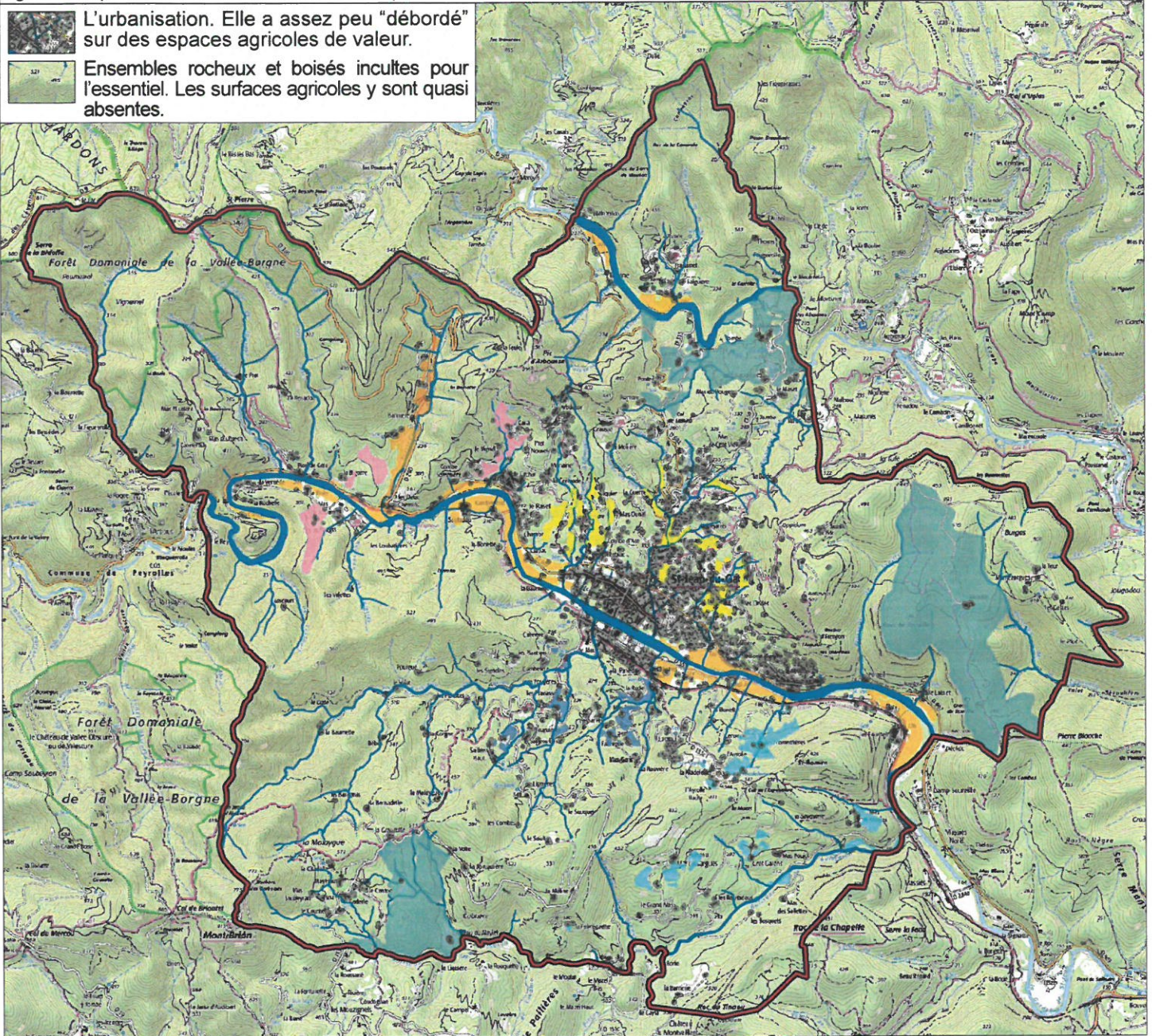
En associant géologie et relief, on peut caractériser le terroir de Saint Jean du Gard. Les natures de sols et les expositions changeantes génèrent des potentiels agricoles différents d'un ensemble géographique à l'autre. Au regard de la superficie de la commune, les espaces agricoles représentent finalement une faible emprise.



L'urbanisation. Elle a assez peu "débordé" sur des espaces agricoles de valeur.



Ensembles rocheux et boisés incultes pour l'essentiel. Les surfaces agricoles y sont quasi absentes.



Terrains d'alluvions de fonds de vallons. Fertiles et riches en eau, ils sont propices à un large éventail de cultures : céréales, légumes, vergers, vignes (sauf sur les parties inondables pour la vigne). Les surfaces plates facilitent la mécanisation.



Terrains granitiques pentus de fertilité médiocre, aux sols assez pauvres en eau et très morcelés au sein de l'urbanisation diffuse. Le potentiel agricole et les pentes affectent sensiblement les potentiels agricoles.



Terrains granitiques pentus de fertilité médiocre, aux sols assez pauvres en eau mais bien exposés. Les pentes ne permettent de dégager que des espaces d'emprises faibles et morcelés, qui permettent néanmoins, localement, du maraîchage, outre les prés fauchés et les pâtures.



Terrains granitiques pentus de fertilité médiocre, sur l'ubac (exposition Nord).

Les pentes ne permettent de dégager que des espaces d'emprises faibles et morcelés, qui permettent néanmoins, localement, du maraîchage, outre les prés fauchés et les pâtures.



Terrains métamorphiques de fertilité médiocre.



Ensembles boisés sur pentes fortes, sur sols granitiques ou calcaires, sans valeur agronomique directe, mais importants pour des élevages porcins ou de petits ruminants (ovins caprins).



Ilots agricoles de l'étage collinéen sur terrains argileux, de fertilité et de pentes moyennes (replats au sein des collines). Ils connaissent des amplitudes thermiques plus importantes qu'en fond de vallon ou en piémont. Essentiellement en pâture, ils sont très localement cultivés en maraîchage.



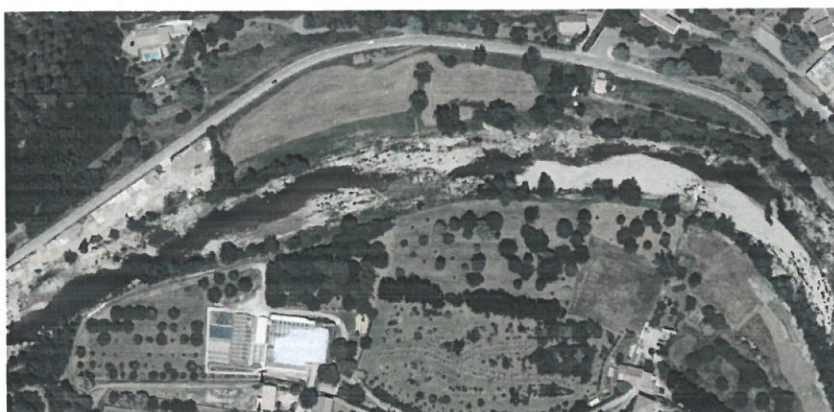
L'agriculture de Saint Jean du Gard se déploie sur une géographie qui offre deux grands visages, avec des natures de sols, des expositions, des topographies et un étagement altimétrique suffisamment clivés pour former plusieurs terroirs où les cultures peuvent différer.

## 1. LES FONDS DE VALLONS



*Les fonds de vallons alluvionnaires mais essentiellement ceux du Gardon constituent en potentiel le cœur de l'exploitation agricole dans la commune.*

Ils concentrent une grande partie des surfaces effectivement cultivées et se caractérisent par des ensembles parcellaires plats propices à la mécanisation (mais étroits), aux sols alluvionnaires fertiles et par la présence de l'eau. Ils permettent un large éventail de cultures : céréales, légumes, vergers. Les fonds de vallons possèdent un potentiel de diversification des cultures qui manque aux coteaux et aux plateaux. En ce sens, ils forment des espaces agricoles de grande importance.



*Sur les rives du Gardon, les terrains plats sont employés au maraichage, à l'horticulture, à la production fourragère.*



*La plaine a subi localement l'intrusion de l'urbanisation pavillonnaire qui a prélevé des terrains de bonnes valeurs agronomiques, sur des superficies significatives au regard des très faibles surfaces cultivables que compte la commune.*



### 3. LES COTEAUX ET PIEMONT



Les sols granitiques de l'adret



Les sols métamorphiques de l'adret



Les sols granitiques de l'ubac

Les terrains sont bien exposés mais les sols granitiques sont de fertilité moyenne à médiocre. Ils constituent toutefois un terroir viticole intéressant (quelques vignes demeurent d'ailleurs dans cet espace). Etagés terrasses sur des pentes assez fortes, les coteaux sont assez difficilement exploitables, d'autant que le secteur a vu se déployer une urbanisation pavillonnaire qui l'a morcelé.

A l'instar de l'adret, « les îlots » agricoles, développés sur les replats, utilisés localement pour du maraichage, ont été progressivement (mais encore partiellement) consommé pour la construction de maisons.

Dans ces secteurs se concentrent des enjeux à la fois d'intensification de l'urbanisation et de préservation des principaux secteurs cultivés d'un seul tenant qui ont peu ou pas subi le mitage par l'habitat récent. Du point de vue agricole, si l'urbanisation de dents creuses au sein des quartiers d'habitation existants paraît logique, l'extension de la tâche urbaine sur les coteaux fragiliserait un terroir agricole déjà sensiblement entamé.



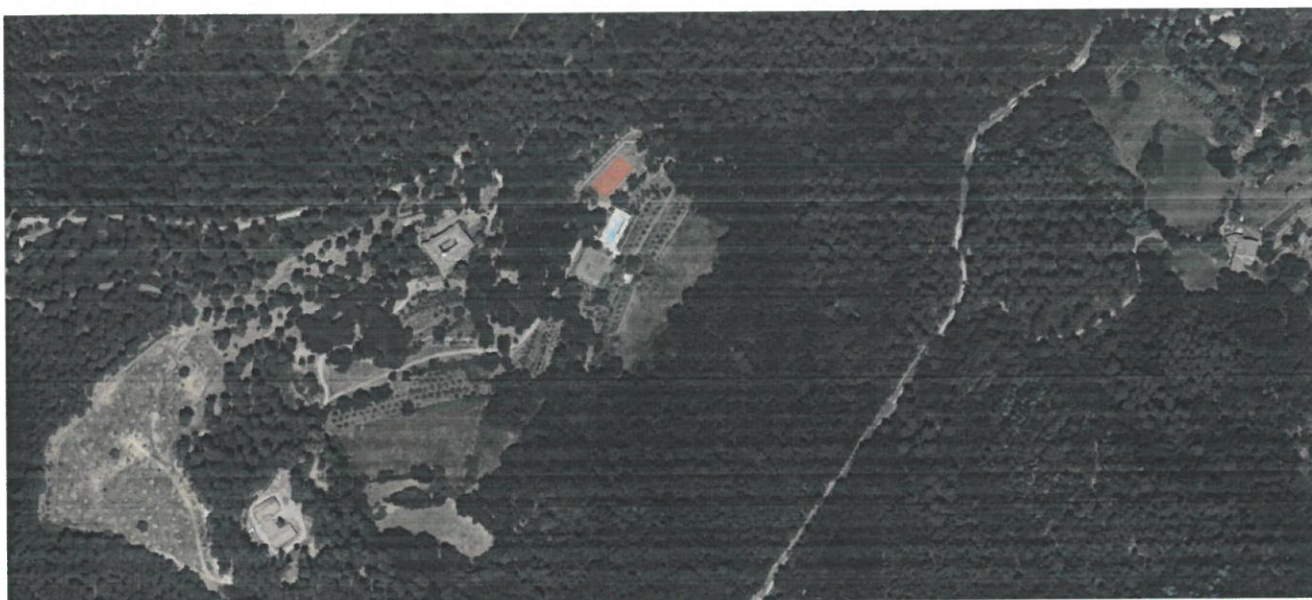
*L'espace initialement agricole a été en grande partie consommé pour construire. Demeurent néanmoins quelques espaces agricoles d'un seul tenant encore cultivés et de tailles significatives.*



#### 4. LES ILOTS AGRICOLES DE L'ETAGE COLLINEEN



*L'espace agricole est ici très morcelé, souvent « en timbre-poste » au sein de la forêt de l'étage collinéen. Quelques plages agraires de tailles significatives ont été dégagées dans cet ensemble naturel aux sols globalement rocheux, mais qui recèle quelques îlots de sols meubles exploitables.*



Ces espaces présentent « en valeur absolue » un intérêt agricole sensiblement inférieur aux fonds de vallons, mais sont vitaux pour les sièges d'exploitations qui leurs sont directement inféodés. Ils sont néanmoins sans enjeu en termes d'urbanisation et leurs évolutions dépendent directement de celles de l'économie agricole et de la situation des exploitations qui utilisent ces sols.

#### 5. LES ESPACES FORESTIERS PATURES



Les ensembles forestiers de la commune sont pour partie utilisés par des élevages extensifs qui pâturent les sous-bois, sans qu'il s'agisse pour autant d'espaces agricole à proprement parler.

Ces secteurs isolés sont sans enjeu de développement urbain.





## II. SITUATION DU PROJET AU REGARD DE L'EXPLOITATION AGRICOLE

Les projets se situent dans l'entité agricole des « coteaux de piémont » : le statut de pôle de Saint Jean du Gard, où se concentrent fonctions commerciales, de services, des zone d'activités économiques, l'inondabilité du centre ancien ont fait que les besoins en foncier pour construire ont assez largement dépassé l'emprise du centre-ville pour investir des espaces en grande partie agricoles initialement. Aujourd'hui, une grande partie des coteaux Nord (où les projets s'implanteront) sont urbanisés (en dépit de l'existence de quelques grandes dents creuses). Ainsi aux abords du centre-ville, l'espace initialement agricole est désormais en très grande partie urbanisé. N'y demeurent que quelques enclaves agricoles, parfois en voie d'enrichissement, où les terres ne sont plus déclarées à la Politique Agricole Commune.

Ainsi : les terrains d'assiette des projets présentent en valeur absolue une bonne qualité agronomique (pour le terrain d'assiette de l'école), à moyenne, pour les terrasses destinées à la gendarmerie et au programme de logements. Ces potentiels doivent cependant être relativisés compte-tenu de la proximité de l'urbanisation :

- Le terrain d'assiette de l'école est quasi-enclavé dans l'espace urbain. Dès lors, son exploitation serait difficile : application des distances minimales pour le traitement des cultures (jusqu'à 20 m pour la vigne), nuisances liées aux engins agricoles, nuisances liées à l'épandage de fertilisants notamment.
- Le terrain d'assiette de la gendarmerie et du programme de logements sont moins cernés par l'urbanisation, mais la structure en terrasses rend difficile l'exploitation pour d'autres cultures que la vigne ou les vergers (même si la partie basse pourrait accueillir des cultures maraîchères).
- Les surfaces en jeu sont faibles : environ 0,6 ha pour l'école et environ 0,9 ha pour la gendarmerie et le programme de logements.
- Aucune exploitation agricole n'est touchée par les projets : les terrains ne sont plus exploités et sont sortis de l'économie agricole depuis au moins 8 ans : En 2010, les terrains étaient déclarés à la PAC en « estives – landes ». Ils ne sont plus déclarés depuis 2016.

## III. INCIDENCE DES PROJETS SUR L'EXPLOITATION AGRICOLE

### A. Définition des modalités de mesure des impacts et première approche des impacts

Impacts en surfaces et productions	Impacts sur la structure de l'économie agricole	Impacts sur le système d'exploitation
Il s'agit de la production agricole potentielle (les terrains ne sont pas exploités) perdue sur l'emprise des projets issue de l'urbanisation	Ces impacts sont relatifs aux spécificités de l'organisation de l'économie agricole locale et aux productions spécifiques à la commune. Il s'agit surtout de l'élevage.  Globalement, l'impact des projets sur la structure de l'économie agricole sera très faible : l'urbanisation sera presque entièrement en dent creuse de l'enveloppe bâtie. Elle ne morcellera pas les espaces en culture ni ne participera à l'étalement de l'enveloppe urbaine.	Ces impacts sont relatifs aux incidences sur l'équilibre général de l'économie agricole locale. Globalement, l'impact systémique du PLU est nul : aucune surface qui sera construite n'est exploitée.



## B. Mesure des impacts

Terrains	Surface (ha)	Occupation agricole	Impacts en surfaces et productions	Impacts sur la structure de l'économie agricole et sur le système d'exploitation
Terrain d'assiette de l'école	0,6	Pré non cultivé plat	Faible au regard de la surface en jeu (2% des terres véritablement cultivées) et des difficultés d'exploitation en milieu urbain.	Nul : les terrains ne font partie d'aucune exploitation agricole.
Terrain d'assiette de la gendarmerie et du programme de logements	0,87	Pré non cultivé en terrasses	Faible au regard de la surface en jeu (2,9% des terres véritablement cultivées) et des difficultés d'exploitation en terrasses (mécanisation difficile).	Nul : les terrains ne font partie d'aucune exploitation agricole.
Impact cumulé	1,47	Pré non cultivé	Assez faible, mais sur des terrains situés en milieu urbain. Leur urbanisation permet de satisfaire des besoins importants sans étalement urbain sur des terres à enjeux agricole plus fort.	Nul.

Globalement l'incidence des projets sur l'exploitation agricole est très faible. Les terrains ne sont plus exploités depuis longtemps et sont en outre déjà destinés à l'urbanisation dans le PLU en vigueur.





*Registre parcellaire agricole 2012 – dernière année où les terrains sont déclarés à la PAC*



*Registre parcellaire agricole 2016*

 Estives - landes

Figure 29 : situation des terrains au regard du recensement parcellaire agricole



## PROJET ET ENVIRONNEMENT NATUREL

*Préambule : dans le PLU actuel, les terrains concernés par les projets de gendarmerie, d'école et de programme de logements sont tous classés en zone constructible. La modification du PLU change simplement les modalités d'urbanisation, en les adaptant aux projets, à leurs besoins et aux enjeux. Le chapitre ci-après n'a donc pas pour objectif de justifier l'urbanisation, déjà actée lors de l'élaboration du PLU, mais de contextualiser les projets au regard de l'environnement naturel.*

### I. LES PERIMETRES D'INVENTAIRES ET LES PERIMETRES REGLEMENTAIRES

Les sites des projets sont concerné par des périmètres d'inventaires et des périmètres réglementaires relatifs aux espaces naturels :

#### A. Les ZNIEFF

Les Z.N.I.E.F.F. Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique ont le caractère d'un inventaire scientifique, sans portée réglementaire directe. Toutefois, les intérêts scientifiques qu'elles recensent constituent des enjeux d'environnement de niveau supra communal qui doivent être pris en compte :

- Les Z.N.I.E.F.F. de type 1 sont des sites particuliers qui présentent un intérêt spécifique et abritent des espèces animales ou végétales protégées bien identifiées. Elles correspondent à un enjeu de préservation des biotopes concernés.
- Les Z.N.I.E.F.F. de type 2 correspondent à de vastes ensembles naturels dont les grands équilibres doivent être préservés.

**Les projets se situent en ZNIEFF de type 2 « Hautes vallées des Gardons », comme l'ensemble du territoire communal.**

#### B. La réserve de biosphère

Les réserves de biosphère sont des « lieux d'apprentissage du développement durable ». Ce sont des sites qui permettent de tester des approches interdisciplinaires afin de comprendre et de gérer les changements et les interactions entre systèmes sociaux et écologiques, y compris la prévention des conflits et la gestion de la biodiversité. Ce sont des endroits qui apportent des solutions locales à des problèmes mondiaux. Les réserves de biosphère comprennent des écosystèmes terrestres, marins et côtiers. Chaque réserve favorise des solutions conciliant la conservation de la biodiversité et son utilisation durable.

**Les projets se situent en réserve de biosphère « Cévennes » (zone de transition), comme l'ensemble du territoire communal.**

#### C. Les zones Natura 2000

Natura 2000 est un réseau de sites qui hébergent des espèces et des milieux naturels rares ou menacés à l'échelle européenne. L'engagement des Etats de l'Union Européenne est de préserver ce patrimoine écologique sur le long terme. Dans les zones Natura 2000 s'appliquent les principes d'inconstructibilité, de protection et de limitation au maximum des éventuels impacts directs ou indirects sur les écosystèmes de l'activité humaine et notamment de l'urbanisation.

**Les projets se situent en zone Natura 2000 de type 2 « Vallée du Gardon de Saint-Jean », comme l'ensemble du territoire communal.**

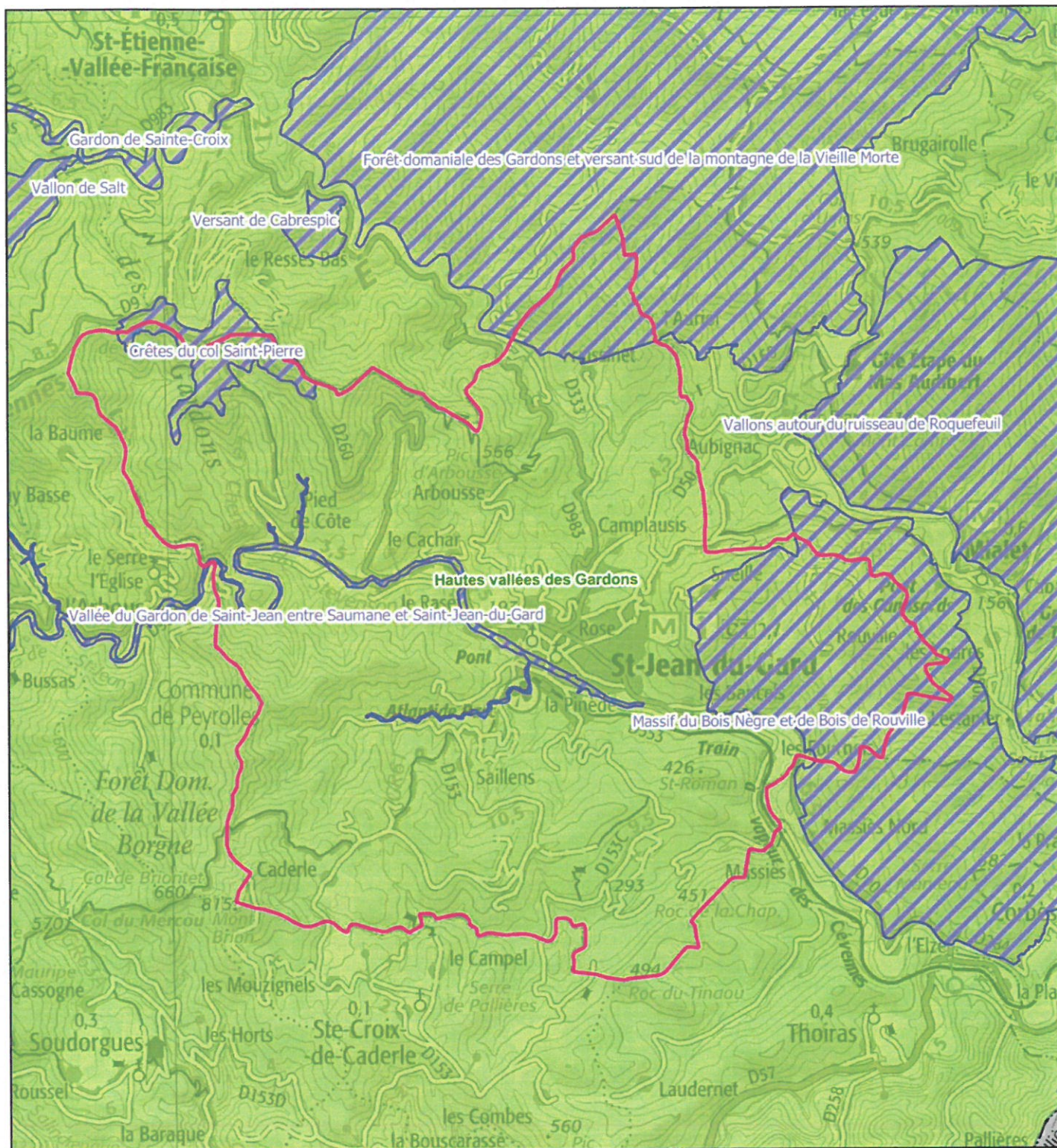
#### D. Les Espaces Naturels Sensibles

Un espace naturel sensible (ENS) est un espace « dont le caractère naturel est menacé et rendu vulnérable, actuellement ou potentiellement, soit en raison de la pression urbaine ou du développement des activités économiques ou de loisirs, soit en raison d'un intérêt particulier eu égard à la qualité du site ou aux caractéristiques des espèces végétales ou animales qui s'y trouvent ».

Les ENS sont le cœur des politiques environnementales des conseils départementaux. Ils contribuent généralement à la trame verte et bleue nationale, qui décline le réseau écologique paneuropéen en France, à la suite du Grenelle de l'Environnement et dans le cadre notamment des SRCE que l'État et les conseils régionaux doivent mettre en place en 2011, avec leur partenaires départementaux notamment.


**Les projets se situent dans l'ENS « Vallée du Gardon de Saint-Jean », comme l'ensemble du territoire communal.**





**Légende**

Limites communales

 Commune de Saint-Jean-du-Gard

Périmètres d'inventaires

 ZNIEFF de type I

 ZNIEFF de type II

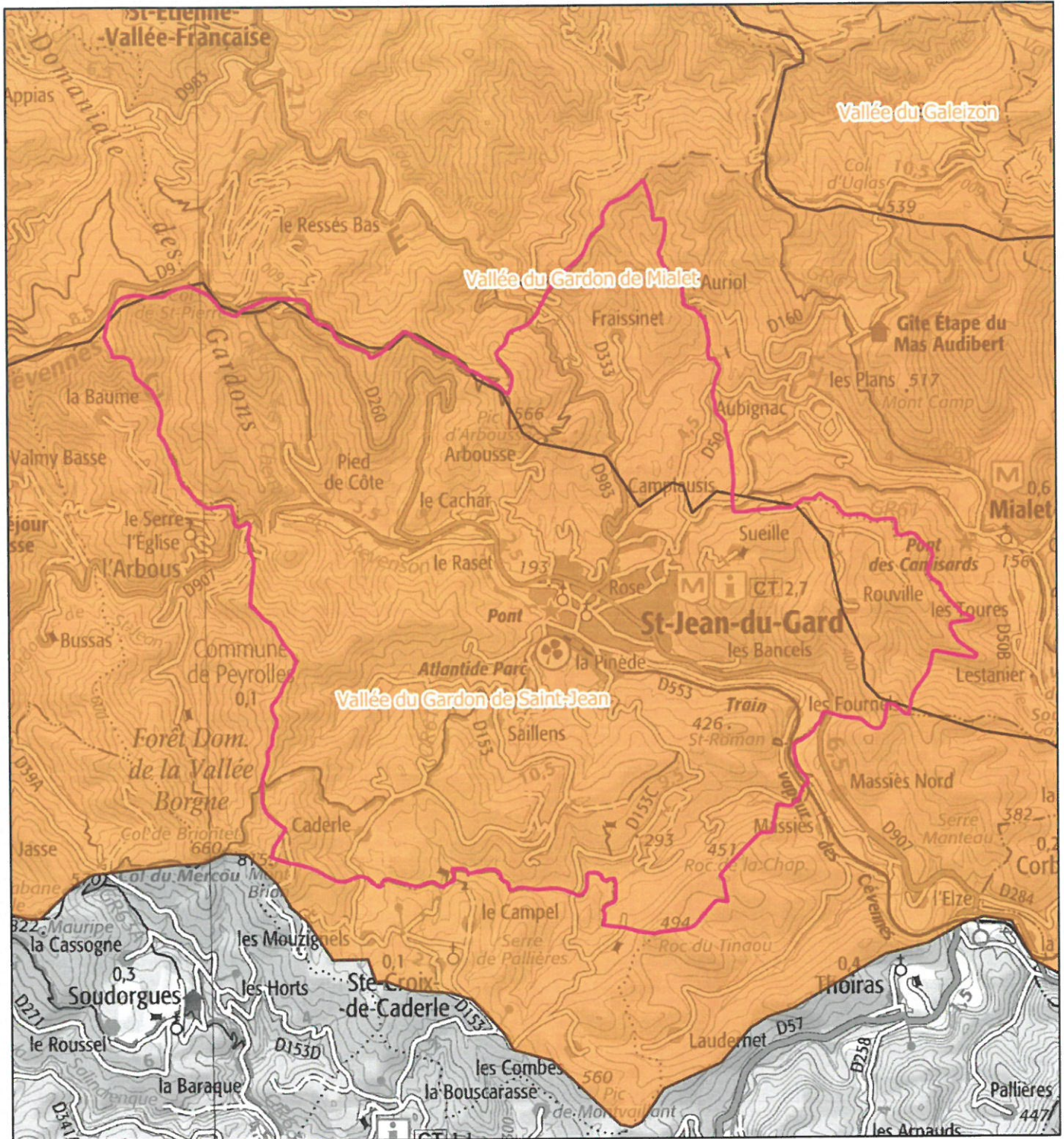


Echelle : 1/50 000  
0 500 1 000 m




Source : ECOTER  
Date de réalisation : 03-01-2022  
Expert : O.VELLOT - ECOTER  
Fond et licence : SAINT-JEAN-DU-GARD





**Légende**

Limites communales

 Commune de Saint-Jean-du-Gard

Périmètre Natura 2000

 Zone Spéciale de Conservation

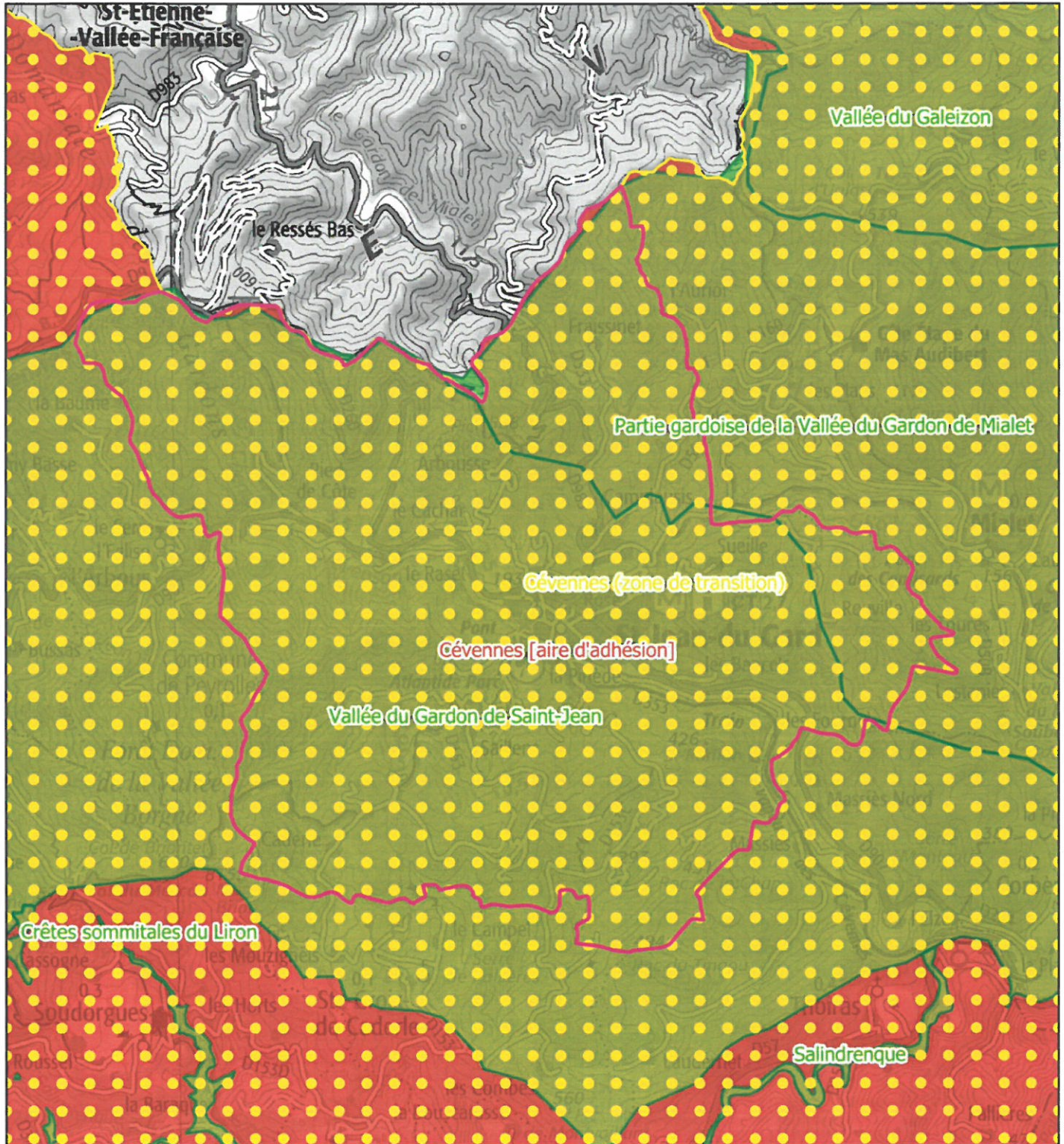


Echelle : 1/50 000  
0 500 1000 m

Source : ECOTER  
Date de réalisation : 04-01-2022  
Expert : O. VELLOTT - ECOTER  
Fond et licence : SAINT-JEAN-DU-GARD


IGN SCAN100  
DREAL Occitanie






**Légende**

Limites communales

 Commune de Saint-Jean-du-Gard

Périmètres de protection

 Réserve de Biosphère

 Espaces Naturels Sensibles

 Parc National

Echelle : 1/50 000  
0 500 1 000 m



Source : ECOTER  
Date de réalisation : 03-01-2022  
Expert : O. VELLOTT - ECOTER  
Fond et licence : SAINT-JEAN-DU-GARD

IGN SCAN100  
DREAL Occitanie



## E. LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)

### 1. D'UNE LOGIQUE DE CONSERVATION DE LA NATURE EMBLEMATIQUE A UN RESEAU ECOLOGIQUE INTEGRE AUX TERRITOIRES

La perte de biodiversité, est principalement due à la fragmentation et la destruction des milieux naturels. **La lutte contre la perte de biodiversité ne peut plus se cantonner à la préservation d'espaces naturels remarquables.** En effet, les instruments de protection à caractère réglementaire ont principalement été définis sur la base de connaissances ciblées sur des espèces et habitats remarquables, en général particulièrement menacés. **La Trame verte et bleue s'intéresse aussi aux échanges nécessaires avec des espaces, pouvant abriter aussi une biodiversité plus ordinaire tout aussi indispensable à leur bon fonctionnement et leur pérennité.**

### 2. PRESERVER ET RESTAURER UN RESEAU ECOLOGIQUE : MENAGER NOTRE TERRITOIRE

L'objectif est de préserver et restaurer un réseau écologique régional, afin d'enrayer la perte de biodiversité et de contribuer à son adaptation aux changements majeurs (usage des sols, évolution du climat). En Languedoc-Roussillon, l'artificialisation des sols concernerait environ 830 ha par an, ce qui représente 2 ha par jour, soit 4 terrains de football. Les terres agricoles sont les premières touchées par ce phénomène. Dans l'Hérault, 51 % des terres à fort potentiel agronomique ont été artificialisées entre 1997 et 2009. **Pour lutter contre ces dommages irréversibles, l'ambition consiste à préserver les zones d'intérêt écologique majeur : les réservoirs de biodiversité, là où sont présents ces espèces et ces habitats menacés, pour qu'ils trouvent les conditions indispensables à leur cycle de vie. En parallèle, pour constituer un réseau écologique efficace sont identifiées des zones d'intérêt écologique particulier liant ces réservoirs : les corridors écologiques.**

### 3. FAIRE EMERGER UN MODELE PLUS HARMONIEUX D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Avec la trame verte et bleue, les politiques publiques d'aménagement s'inscrivent dans une logique d'intégration et de durabilité : « intégration » car la trame verte et bleue doit permettre de mieux appréhender les enjeux de préservation de la biodiversité dans la planification, et « durabilité » car ce nouvel outil doit participer à orienter l'aménagement du territoire dans une région dont le rythme d'artificialisation est en hausse. **La trame verte et bleue permet une nouvelle lecture des enjeux du territoire régional et contribuera à l'émergence d'un nouveau modèle d'aménagement et de développement.**



### DONNER DE LA COHERENCE AUX ACTIONS DE CONSERVATION ET DE RESTAURATION DE LA BIODIVERSITE

C'est une ambition fondamentale des copilotes : **la trame verte et bleue doit donner de la cohérence aux politiques de préservation de la biodiversité, fédérer les initiatives, donner de la cohérence aux actions des acteurs territoriaux et fournir de nouveaux outils techniques pour un aménagement durable** du territoire, le tout en accord avec les objectifs de développement économique.








## SRCE L-R : Trame verte et bleue

### Trame verte

-  Réservoirs de biodiversité
-  Corridors écologiques

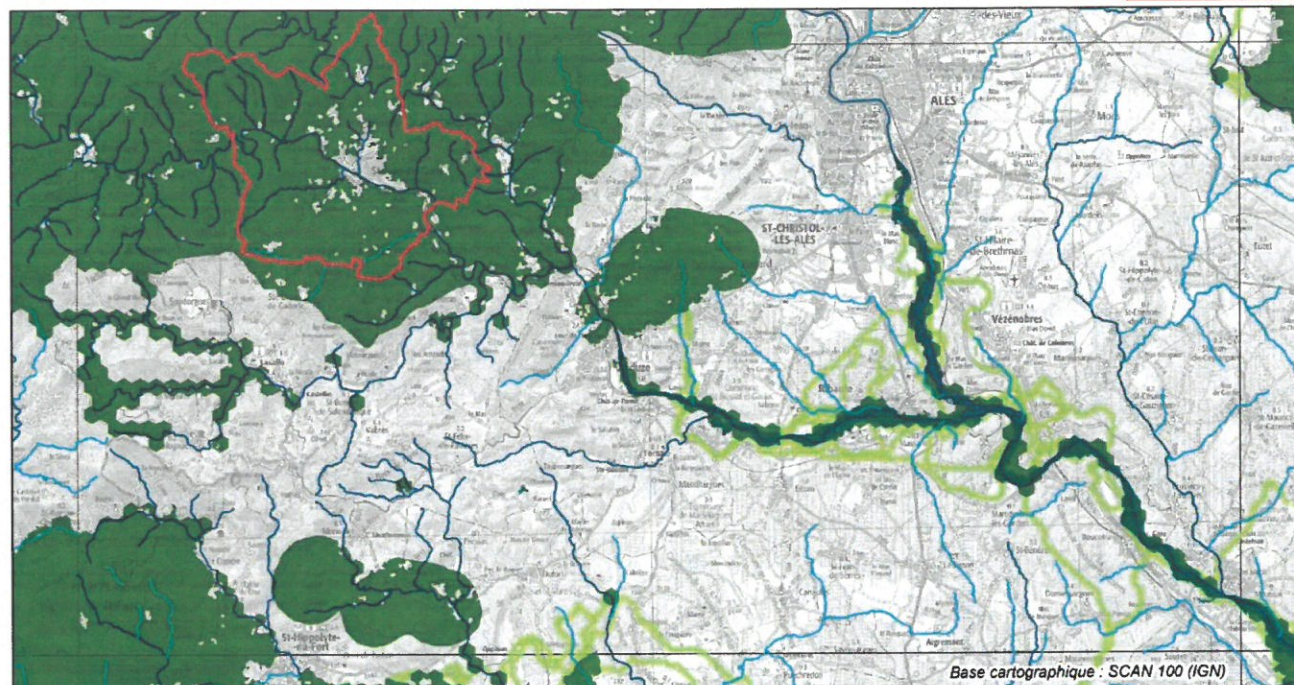
*NB : La représentation cartographique des corridors écologiques constitue une identification des enjeux de continuité qui fera l'objet d'une adaptation locale.*

### Trame bleue

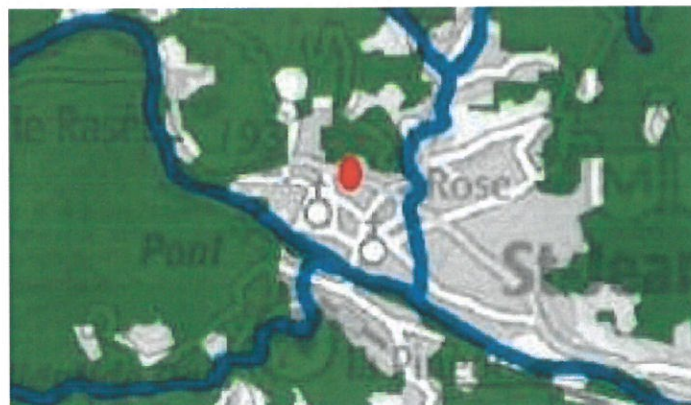
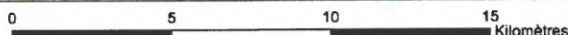
-  Graus
-  Cours d'eau : Réservoirs de biodiversité
-  Cours d'eau : Corridors écologiques
-  Réservoirs de biodiversité : zones humides, plans d'eau et lagunes
-  Espaces de mobilité



PA	PA	PA	PA
CA	CA	CA	CA
ME	ME	ME	ME
MS	MS	MS	MS
LA	LA	LA	LA
LS	LS	LS	LS
LB	LB	LB	LB
LC	LC	LC	LC
LD	LD	LD	LD
LE	LE	LE	LE
LF	LF	LF	LF
LG	LG	LG	LG
LH	LH	LH	LH
LI	LI	LI	LI
LJ	LJ	LJ	LJ
LK	LK	LK	LK
LL	LL	LL	LL
LM	LM	LM	LM
LN	LN	LN	LN
LO	LO	LO	LO
LP	LP	LP	LP
LQ	LQ	LQ	LQ
LR	LR	LR	LR
LS	LS	LS	LS
LT	LT	LT	LT
LU	LU	LU	LU
LV	LV	LV	LV
LW	LW	LW	LW
LX	LX	LX	LX
LY	LY	LY	LY
LZ	LZ	LZ	LZ
AA	AA	AA	AA
AB	AB	AB	AB
AC	AC	AC	AC
AD	AD	AD	AD
AE	AE	AE	AE
AF	AF	AF	AF
AG	AG	AG	AG
AH	AH	AH	AH
AI	AI	AI	AI
AJ	AJ	AJ	AJ
AK	AK	AK	AK
AL	AL	AL	AL
AM	AM	AM	AM
AN	AN	AN	AN
AO	AO	AO	AO
AP	AP	AP	AP
AQ	AQ	AQ	AQ
AR	AR	AR	AR
AS	AS	AS	AS
AT	AT	AT	AT
AU	AU	AU	AU
AV	AV	AV	AV
AW	AW	AW	AW
AX	AX	AX	AX
AY	AY	AY	AY
AZ	AZ	AZ	AZ





L'échelle de prise en compte du SRCE est le 1:100 000e (format d'impression : A3)



Le site du projet au sein du SRCE.

## SRCE L-R : Trame verte et bleue

### Trame verte

-  Réservoirs de biodiversité
-  Corridors écologiques

*NB : La représentation cartographique des corridors écologiques constitue une identification des enjeux de continuité qui fera l'objet d'une adaptation locale.*

### Trame bleue






-  Graus
-  Cours d'eau : Réservoirs de biodiversité
-  Cours d'eau : Corridors écologiques
-  Réservoirs de biodiversité : zones humides, plans d'eau et lagunes
-  Espaces de mobilité



Figure 33 : carte du SRCE centrée sur la commune

Les projets se situent à proximité d'un réservoir de biodiversité répertorié au SRCE.



## F. LA TRAME VERTE ET BLEUE DU SCoT

Le SCoT comprend différentes orientations pour accompagner la mise en place de la Trame verte et bleue et la préservation de la biodiversité :

- Améliorer la connaissance des espèces locales et leur prise en compte ;
- Identifier, préserver, valoriser les principales connexions biologiques entre les zones protégées par les zones humides et la ripisylve ;
- Travailler sur les Trames vertes internes aux espaces urbanisés.

Le SCoT propose ainsi une carte de synthèse « Préserver et développer la biodiversité » visant à localiser les espaces et continuités naturels et écologiques structurant de la Trame verte et bleue (cf. carte ci-après). Au niveau de la commune :

- le Gardon de Mialet doit assurer la connexion écologique des cours d'eau et des écosystèmes associés ;
- les Gardons sont intégrés dans la Trame verte et bleue (ripisylves à préserver, restaurer et améliorer) ;
- l'ensemble du territoire est classé en réservoir boisé (préserver et restaurer la fonctionnalité écologique de liaison) ;
- l'ensemble du territoire doit assurer la connexion écologique des massifs forestiers en bordure ou à distance des grands massifs Cévenols avec ceux-ci.

Les sites du projet sont éloignés des principales connexions écologiques identifiées dans le SCoT

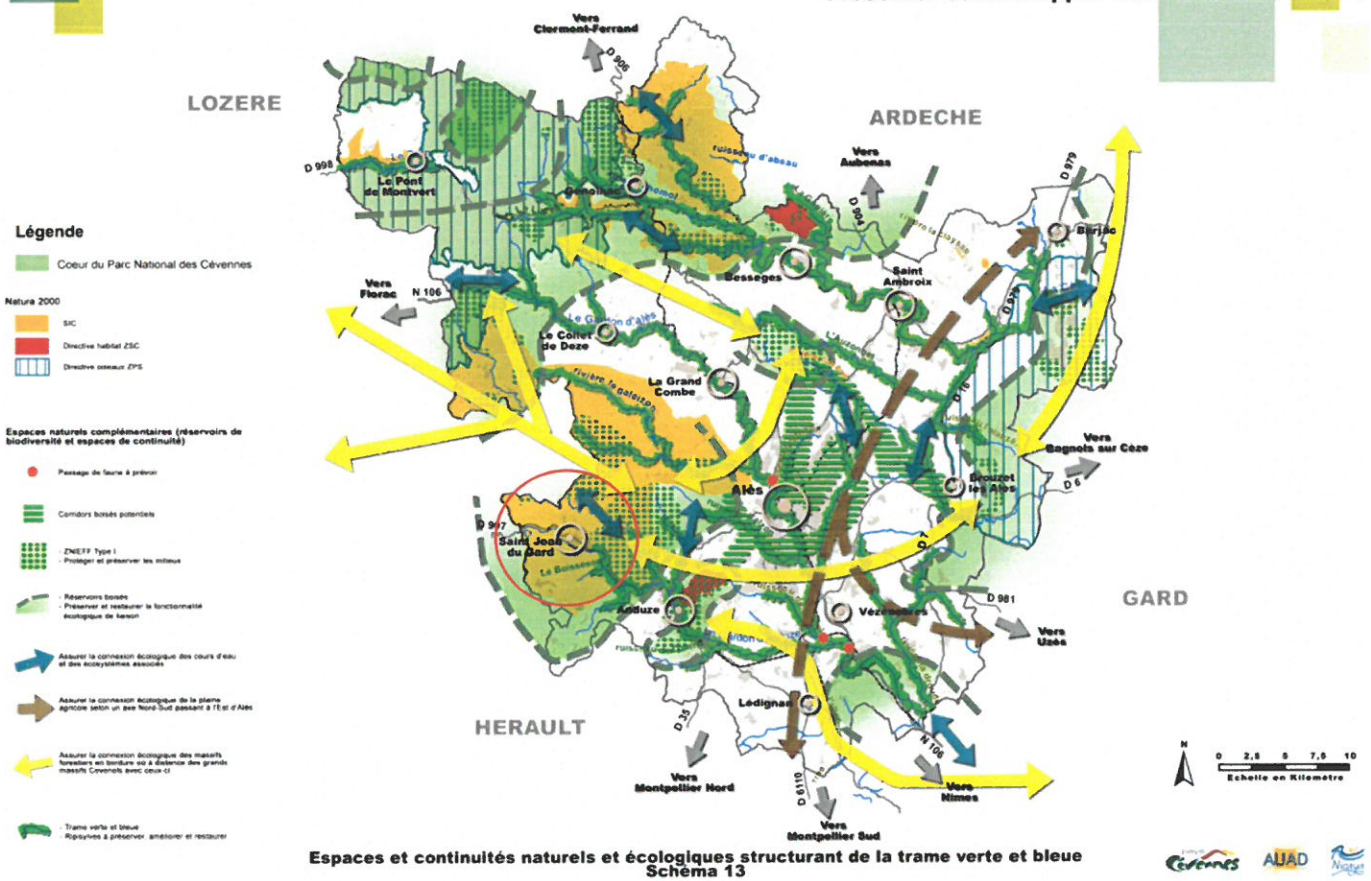


### 3.4

## Les stratégies de préservation et valorisation des ressources naturelles

### Préserver et développer la biodiversité

### 3.4.2





## G. PLANS NATIONAUX D' ACTIONS

Les plans nationaux d'actions sont des documents d'orientation non opposables visant à définir les actions nécessaires à la conservation et à la restauration des espèces les plus menacées afin de s'assurer de leur bon état de conservation. Ils répondent ainsi aux exigences des directives européennes dites « Oiseaux » (79/409/CEE du 2 avril 1979) et « Habitat, Faune, Flore » (92/43/CE du 21 mai 1992) qui engagent au maintien et/ou à la restauration des espèces d'intérêt communautaire dans un bon état de conservation.

Cet outil de protection de la biodiversité, mis en œuvre depuis une quinzaine d'année et renforcé à la suite du Grenelle Environnement, est basé sur 3 axes : la connaissance, la conservation et la sensibilisation. Ainsi, ils visent à organiser un suivi cohérent des populations de l'espèce ou des espèces concernées, à mettre en œuvre des actions coordonnées favorables à la restauration de ces espèces ou de leur habitat, à informer les acteurs concernés et le public et à faciliter l'intégration de la protection des espèces dans les activités humaines et dans les politiques publiques.

Chaque plan est construit en trois parties. La première fait la synthèse des acquis sur le sujet (contraintes biologiques et écologiques propres à l'espèce, causes du déclin et actions déjà conduites) tandis que la deuxième partie décrit les besoins et enjeux de la conservation de l'espèce et la définition d'une stratégie à long terme. Enfin, la troisième partie précise les objectifs à atteindre, les actions de conservation à mener et les modalités organisationnelles de l'application du plan. Un plan national d'action est habituellement mis en œuvre pour une durée de 5 ans.

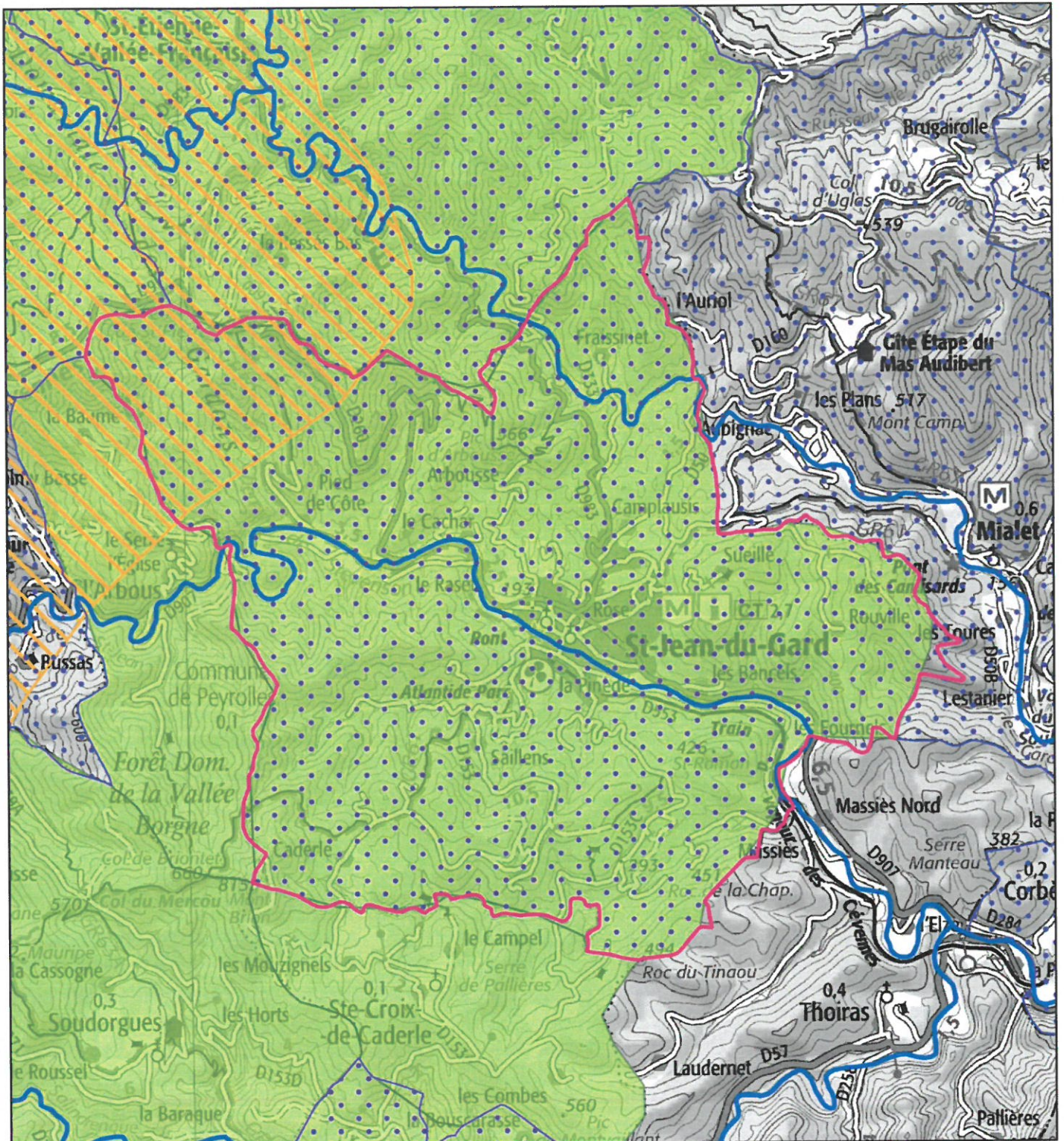
PERIMETRES DE PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL			
Type	Numéro Libellé	Commentaires	Situation par rapport à la commune
PNA	PNA en faveur du Lézard ocellé 2020 -2029	<p>Le Lézard ocellé <i>Timon lepidus</i> (Daudin, 1802) est le plus grand lézard de France. Il vit dans des milieux secs de type méditerranéen ouverts (type steppique, garrigues, maquis ouverts, vergers...) pourvus d'abris en réseaux (rochers, blocs, terriers de lapins, fissures). La répartition mondiale du Lézard ocellé concerne seulement quatre pays : Portugal, Espagne, Italie et la France.</p> <p>En France, l'espèce a subi un déclin généralisé et de nombreuses populations ont disparu. Elle a été évaluée comme « vulnérable » sur la liste rouge des reptiles de France métropolitaine (2015). Suite au premier PNA (2012-2016), une meilleure connaissance de l'espèce est maintenant disponible. Le deuxième PNA vise à optimiser les mesures en faveur de la conservation de l'espèce sous l'égide de la DREAL Nouvelle-Aquitaine.</p>	<p>Inclus</p> <p>-</p> <p>Ensemble de la commune concernée</p>
	PNA en faveur de la Loutre d'Europe Rivière le Gardon de Saint-Jean	<p>Intensément chassée pour sa fourrure très convoitée et parfois pour sa viande, la Loutre d'Europe « mangeuse de poissons » était aussi considérée comme un concurrent, « nuisible » pour l'Homme. Au XXème siècle, l'industrialisation, l'agriculture intensive et le développement du réseau routier ont conduit à une dégradation des milieux de vie de la Loutre. Au début des années 80, seuls le cœur du Massif Central, certains grands marais du littoral atlantique comme le Marais Poitevin, et le Centre Bretagne abritaient encore des populations viables. La Loutre n'est plus chassable en France depuis 1972 et elle obtint le statut d'espèce protégée en 1981.</p> <p>Suite aux sollicitations du Groupe Loutre de la SFPEM auprès du Ministère en charge de l'environnement, la Loutre d'Europe a pu bénéficier de cet outil. Après avoir bénéficié d'un premier Plan National d'Actions de 2010 à 2015 qui a notamment permis d'impulser une dynamique autour de sa conservation, la Loutre d'Europe fait aujourd'hui l'objet d'un second plan pour les dix années à venir. Comme pour le premier plan, ce PNA 2019 – 2028 a été rédigé et est animé au niveau national par la SFPEM.</p> <p>Le premier plan, dit de restauration ou rétablissement, fut rédigé et animé par la SFPEM sur une durée de 5 ans (2010-2015). Cette stratégie à moyen terme avait pour but d'améliorer la situation biologique de la Loutre en France. Ses objectifs étaient de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- permettre une meilleure protection des populations de loutres existantes,</li> <li>- favoriser la recolonisation naturelle sans avoir recours à la réintroduction d'individus,</li> <li>- mieux faire circuler l'information entre l'ensemble des acteurs concernés,</li> <li>- et enfin de permettre une meilleure cohabitation entre la Loutre et les activités humaines.</li> </ul> <p>Le second est un plan de conservation d'une durée de 10 ans, qui doit permettre d'assurer la conservation à long terme de l'espèce, à présent que sa situation biologique s'est améliorée. 7 actions principales sont déclinées des objectifs généraux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Action 1 : Suivre la recolonisation et la répartition de la Loutre d'Europe ;</li> <li>- Action 2 : Recenser les cas de mortalité, assurer un suivi sanitaire et éco-toxicologique, valoriser les spécimens de loutres d'Europe trouvées mortes ;</li> <li>- Action 3 : Réduire la mortalité d'origine anthropique sur la Loutre d'Europe ;</li> <li>- Action 4 : Améliorer le potentiel d'accueil des milieux pour la Loutre d'Europe ;</li> <li>- Action 5 : Favoriser la cohabitation entre la Loutre d'Europe et les activités piscicoles ;</li> </ul>	<p>Inclus</p> <p>-</p> <p>Les deux linéaires des Gardons qui traversent la commune</p>



PERIMETRES DE PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL			
Type	Numéro Libellé	Commentaires	Situation par rapport à la commune
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Action 6 : Communiquer et sensibiliser sur la Loutre d'Europe auprès des professionnels, des usagers de la nature et du grand public ;</li> <li>- Action 7 : Animer le plan, coordonner les initiatives, favoriser le partage des connaissances et apporter une assistance scientifique et technique sur la Loutre d'Europe.</li> </ul>	
	<b>Plan National d'Action pour les Odonates</b>	<p>Ce Plan National d'Actions a pour objectif : l'évaluation et l'amélioration de l'état de conservation des espèces d'odonates menacés et de leurs habitats.</p> <p>L'ensemble de la commune est concerné par le périmètre, en effet la présence des deux Gardons et de leurs affluents est particulièrement favorables aux odonates. La diversité des milieux aquatiques et humides (lotiques ou lentiques) permet l'installation d'espèces ayant des exigences écologiques variées. Deux espèces sont concernées par le PNA : la <b>Cordulie Splendide</b> et la <b>Cordulie à corps fin</b>. Ces deux espèces affectionnent les rivières aux eaux calmes et chaudes aux berges boisées, ce qui est le cas des deux Gardons.</p>	<p>Inclus</p> <p>-</p> <p><b>Ensemble de la commune concernée</b></p>
<b>Domaines vitaux en Occitanie</b> <a href="https://www.gesteau.fr/sa/ge/gardons">(<a href="https://www.gesteau.fr/sa/ge/gardons">https://www.gesteau.fr/sa/ge/gardons</a>)</a>	<b>Domaines vitaux de l'Aigle royal</b> Lozère-Hérault	<p>Parmi les espèces menacées, les rapaces à effectif faibles à modérés (500-1000 couples), ne font pas tous l'objet d'un PNA, une des politiques mises en place par le Ministère en charge de l'Environnement pour essayer de stopper l'érosion de la biodiversité. L'Aigle royal qui est dans ce cas, fait néanmoins l'objet de suivis depuis de nombreuses années par les réseaux naturalistes en Occitanie et plus généralement en France.</p>	<p>Inclus</p> <p>-</p> <p><b>Nord-Ouest de la commune</b></p>

Comme l'ensemble du territoire communal, les terrains des projets sont situés dans les PNA lézard ocellé et odonates. Le Gardon est dans le PNA loutre d'Europe.





**Légende**

**Limites communales**

 Commune de Saint-Jean-du-Gard

**Périmètres des Plans Nationaux d'Actions**

 Odonates

 Loutre

 Lézard ocellé

**Domaines vitaux**

 Aigle royal

Echelle : 1/50 000  
0 500 1000 m

Source : ECOTER  
Date de réalisation : 03-01-2022  
Expert : O VELLOTT - ECOTER  
Fond et licence : SAINT-JEAN-DU-GARD

IGN SCAN100  
DREAL Occitanie



## II. PROSPECTION SUR LE SITE ET ENJEUX NATURA 2000 CONCERNES PAR LES PROJETS

Rédigé par Cécilia Marchal – Chargée de mission Natura 2000 CC CAC-TS

### A. Préambule

Prospection terrain : visite sur site par les chargées de mission Natura 2000 pour définir les habitats concernés par les projets. Plus précisément :

- pour le projet d'école : parcours de la parcelle pour relever les espèces caractéristiques et accompagnatrices des habitats d'intérêt communautaire ;
- pour le projet de gendarmerie : parcours en partie du pourtour des parcelles concernées (pas de pénétration dans les parcelles).

### B. Projet d'école maternelle

#### 1. HABITATS ET FLORE

Trois types de milieux naturels ont été relevés :

- Milieux ouverts : « autres – prairies » / Commentaire : cf. tableau Habitats d'intérêt communautaire ;
- Milieux humides : « Prairie humide » / Commentaire : présence du groupe Typha en dominance. Ce milieu humide n'est pas identifié comme d'intérêt communautaire.

Habitats d'intérêt communautaire :

- 6510 - Prairie maigre de fauche

Le cortège suivant a été relevé :

Espèces caractéristiques et accompagnatrices de l'habitat	Espèces indicatrices d'un déséquilibre
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gaillet commun – Galium mollugo</li> <li>- Silène enflé – Silene vulgaris</li> <li>- Dactyle agglomérée – Dactylis glomerata</li> <li>- Achillée millefeuille – Achillea millefolium</li> <li>- Centaurée jacée – Centaurea jacea</li> <li>- Sauge des près – Salvia pratensis</li> <li>- Petite pimprenelle – Poterium sanguisorba</li> <li>- Renoncule acre - Ranunculus acris</li> <li>- Fétuque élevée (en dominance) – Lolium arundinaceum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Oseille à feuilles obtuses (sol compact et excès azote)</li> <li>- Gaillet gratteron (excès azote)</li> <li>- Liseron des champs (sol compact, excès d'azote)</li> <li>- Potentille rampante (excès d'azote, sol compact)</li> </ul>

En conclusion, les parcelles sont composées d'un faciès de l'habitat d'Intérêt communautaire 6510 peu diversifié. On note la présence d'espèces montrant un déséquilibre sur cette prairie. Cet habitat recouvre la quasi-totalité des parcelles concernées (hormis environ 70 m<sup>2</sup> de milieux humide - analyse orthophotographie). L'habitat sera détruit sur l'intégralité du projet, hors zone humide.

Il est en revanche important de noter que l'habitat 6510 recouvre, d'après le Document d'Objectifs, 233 ha sur les 19060 ha du site Natura 2000, soit 1,2%. L'habitat est identifié comme à fort enjeu à l'échelle du site.





Figure 36 : carte des enjeux environnementaux sur le terrain du projet d'école

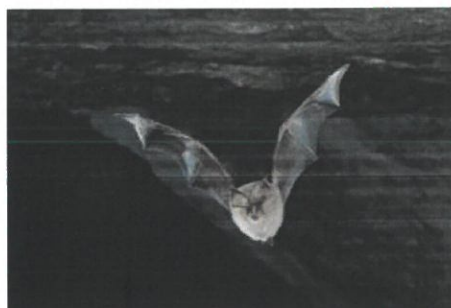


## 2. FAUNE

### Espèces d'intérêt communautaire :

Le milieu est un habitat pour des espèces de chauves-souris. La profusion d'insectes qu'offre ces milieux et la présence d'une haie sur le pourtour de la parcelle font du site un espace intéressant pour la chasse des espèces suivantes :

- Le Petit Rhinolophe – 1303



- Grand Rhinolophe – 1304



- Rhinolophe Euryale – 1305



De plus, l'élimination de la haie d'arbres peut impacter les espèces suivantes\* :

- Barbastelle d'Europe - 1308
- Murin de Bechstein – 1322
- Rosalie des Alpes -1087
- Grand Capricorne - 1088
- Lucane cerf-volant - 1083

Gîte potentielle pour ces espèces de chauves-souris

Insectes saproxylophage à au moins un stade de leur développement

Aucune observation avérée n'est à noter (pas de suivi acoustique ou de capture réalisés) mais leur présence est potentielle.

Conclusion : le projet est susceptible de perturber une activité de chasse pour les espèces de chauves-souris concernées ainsi que le développement pour certaines espèces de chauves-souris et d'insectes (perturbation de fonctions vitales).

\*La haie de cyprès, dans le cadre du dossier de permis de construire de l'école a fait l'objet d'un diagnostic. Ce diagnostic a démenti la suspicion d'impact sur des chiroptères ou sur des insectes saproxylophage :



Le Nord du site du projet est constitué d'un alignement de cyprès (95 individus répartis sur un alignement de 88 mètres). Cette haie a fait l'objet d'un diagnostic phytosanitaire par le bureau d'études environnementales MTDA en mai 2023 avec pour objectif d'évaluer l'état global des arbres. L'état physiologique des arbres a été jugé mauvais avec une mortalité de certains individus à cause d'une densité de plantation trop élevée. La haie ne présente que très peu d'intérêt écologique : elle abrite seulement quelques plantes grimpantes et aucune espèce animale. La conclusion retenue est la suivante : le maintien de cette haie n'est pas compatible avec le projet de construction d'école et de PEM. Compte-tenu de l'état médiocre des cyprès et de leur faible intérêt, ceux-ci pourront être abattus. Pour compenser l'abattage de ces cyprès, de nouvelles plantations d'arbres seront prévues à proximité de la future école.

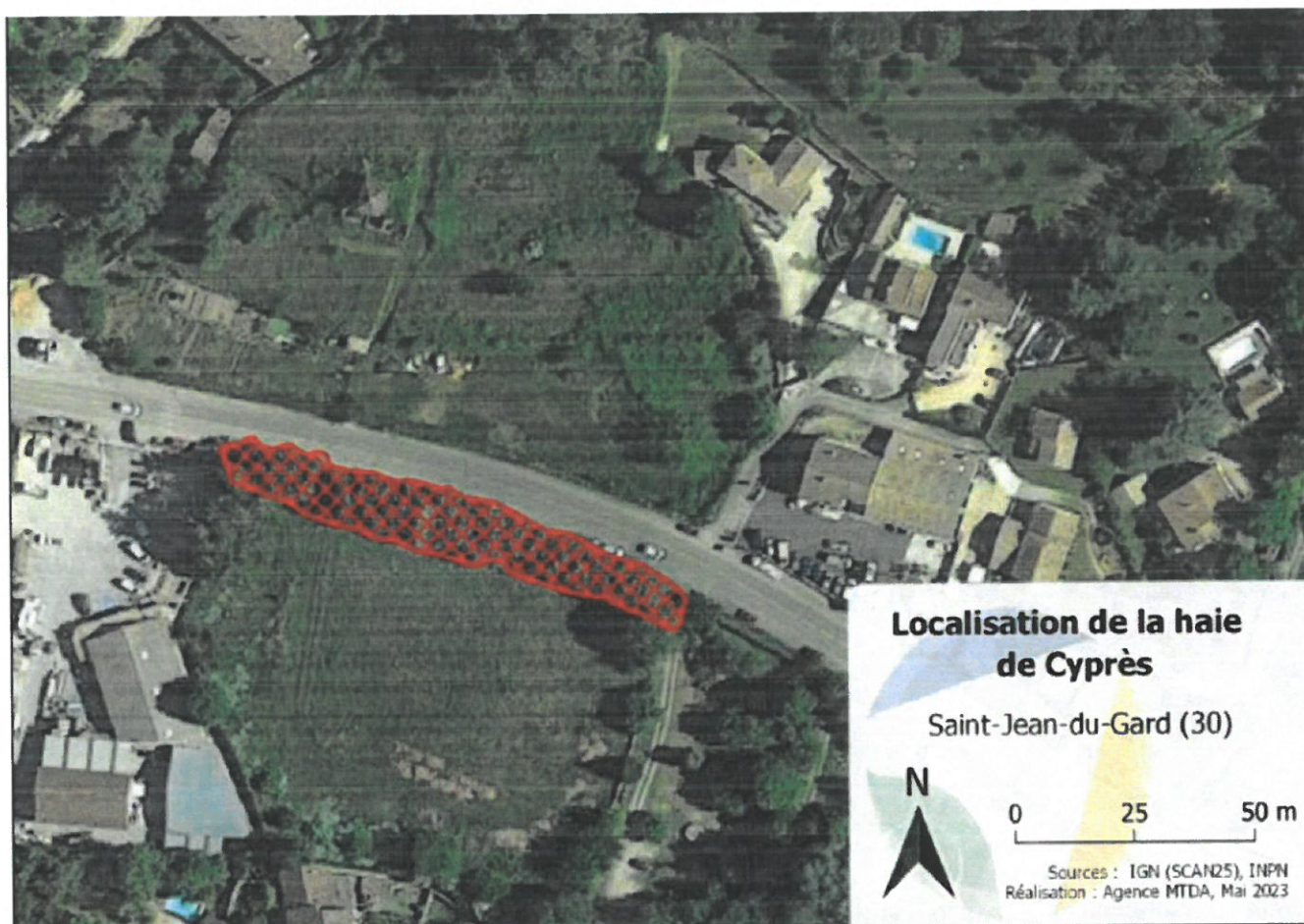


Figure 37 : carte de localisation de la haie



## C. Projets de gendarmerie et de programme de logements

### 1. HABITATS ET FLORE

Type de milieux naturels :

Milieux ouverts : « autres – prairies » / Commentaire : cf. tableau habitats d'intérêt communautaire ;

L'accès direct aux parcelles n'a pas pu être fait. Le parcours en partie du pourtour des parcelles ainsi que l'étude de l'orthophotographie permettent d'observer les éléments suivants :

- Des espèces du cortège caractéristiques et accompagnatrices de l'habitat 6510 sont présentes : Gaillet commun – Galium mollugo, Dactyle agglomérée – Dactylis glomerata, Achillée millefeuille – Achillea millefolium, Sauge des près – Salvia pratensis mais elles sont en faible quantité au regard des espèces non caractéristiques.

L'accès direct aux parcelles n'a pas pu être fait. Le parcours en partie du pourtour des parcelles ainsi que l'étude de l'orthophotographie permet d'observer les éléments suivants :

- Des espèces du cortège caractéristiques et accompagnatrices de l'habitat 6510 sont présentes : Gaillet commun – Galium mollugo, Dactyle agglomérée – Dactylis glomerata, Achillée millefeuille – Achillea millefolium, Sauge des près – Salvia pratensis mais elles sont en faible quantité au regard des espèces non caractéristiques.

Les parcelles concernées sont très embroussaillées, les arbustes et ronciers ayant fortement colonisé la prairie.

L'étude de l'orthophotographie permet d'estimer que la prairie ne recouvre qu'environ 1100 m<sup>2</sup> si l'on se réfère aux cartographies du DocOb. Il est en revanche important de rappeler que cet habitat à fort enjeu ne représente que 1,2% du site Natura 2000 (soit 233 ha).

En conclusion, l'habitat est présent sur ces parcelles mais en état défavorable. La destruction de l'habitat porte sur environ 1100 m<sup>2</sup>.





Figure 38 : carte des enjeux environnementaux sur le terrain des projets de gendarmerie et de programme de logements



## 1. FAUNE

### Espèces d'intérêt communautaire :

Le milieu est un habitat d'espèce pour des espèces de chauves-souris dont la profusion d'insectes qu'offre ce milieu ainsi que le paysage en mosaïque créé par l'embroussaillage en font des parcelles intéressantes pour l'activité de chasse des espèces suivantes :

- Le Petit Rhinolophe – 1303



- Grand Rhinolophe – 1304



- Rhinolophe Euryale – 1305



De plus, au vu des caractéristiques du milieu, la parcelle est favorable aussi à l'Azuré du serpolet (Insecte) (annexe 4 de la directive).



Aucune observation avérée n'est à noter (pas de suivi acoustique ou capture réalisés), mais leur présence est potentielle.

Conclusion : le projet est susceptible de perturber une activité de chasse pour les espèces de chauves-souris concernée ainsi que le développement de l'Azuré du serpolet (perturbation fonctions vitales).



# LES CHANGEMENTS A APPORTER DANS LES REGLEMENTS ET LES OAP

## I. MODIFICATIONS DES REGLEMENTS

### A. Le règlement graphique

#### Pour l'école maternelle :

Le règlement en vigueur de la zone UC, où se situe le terrain d'assiette de l'école est compatible avec le projet. Il n'y a pas de modification à apporter.

#### Pour la gendarmerie et le programme de logements :

Dans le contexte démographique et la situation du parc de logements décrits plus haut, au regard de la faiblesse du rythme actuel de construction de logements dans la commune, nettement en-deçà des besoins\*, il est crucial qu'une partie de la zone IIAU des Combes Dases (la plus facilement constructible) puisse rapidement s'urbaniser, sans quoi Saint Jean du Gard continuera perdre des habitants à court terme et la pyramide des âges se décalera davantage vers les classes d'âges les plus élevées, avec à terme, en raison de la sous-représentation croissante des jeunes ménages, un risque pour le maintien des services publics.

\*Entre 2010 et 2021, le nombre de résidences principales a baissé, en passant de 1277 à 1236) :

Catégorie de logement	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
<b>Ensemble</b>	1 163	1 281	1 237	1 564	1 624	1 788	1 869	1 860
<b>Résidences principales</b>	874	867	946	1 019	1 141	1 277	1 262	1 236
<b>Résidences secondaires et logements occasionnels</b>	217	296	238	418	358	306	288	314
<b>Logements vacants</b>	72	118	53	127	125	205	320	310

Aujourd'hui, toutes les conditions techniques pour permettre l'urbanisation de la partie Sud de la zone IIAU sont réunies : elle est desservie par l'ensemble des réseaux publics nécessaires à l'accueil de constructions :

- adduction d'eau potable,
- voirie publique,
- assainissement (avec une station d'épuration par ailleurs suffisamment dimensionnée pour traiter la charge polluante qui sera induite par l'urbanisation projetée).
- électricité.

Cependant, les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le PLU actuel sont très lacunaires et ne portent que sur une partie de la surface dédiée au programme de logements et à la gendarmerie. Le règlement de la zone IIAU des Combes Dases dans sa rédaction actuelle empêche aussi les projets de se concrétiser et il est donc nécessaire d'établir de nouveaux règlements et de nouvelles OAP.

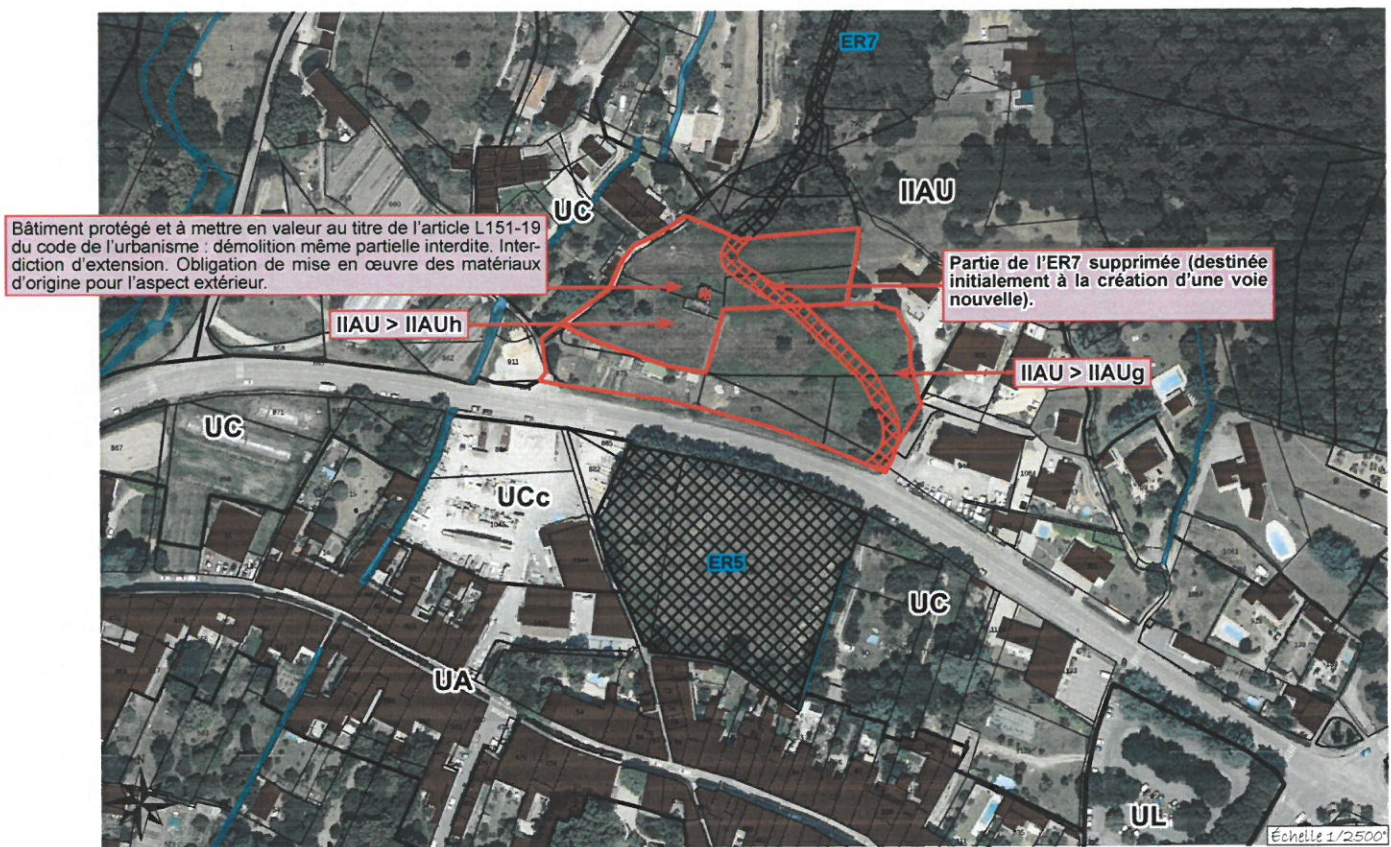
- Il est nécessaire de modifier le règlement graphique en introduisant deux nouvelles zones :
  - Une zone IIAUh, qui correspond à l'emprise du programme de logements,
  - Une zone IIAUg, qui correspond à l'emprise de la nouvelle gendarmerie et des logements des gendarmes.

Ces zones seront urbanisables au fur et à mesure de l'avancée des équipements nécessaires à l'accueil des constructions (en application de l'article R151-20 du code de l'urbanisme).

Il est aussi nécessaire de supprimer l'emprise de l'ER 7 dans les zones IIAUh et IIAUg.



## Évolutions du règlement graphique



L'actuelle zone IIAU des Combes Dases (14,64 ha) « à urbaniser sous forme d'opération d'ensemble », à destination principale de logements est reclassée :

- pour 0,51 ha en zone IIAUg à vocation principale d'équipements publics ou d'intérêt collectif (implantation d'une nouvelle gendarmerie notamment),
- pour 0,38 ha en zone IIAUh à vocation principale d'habitat.

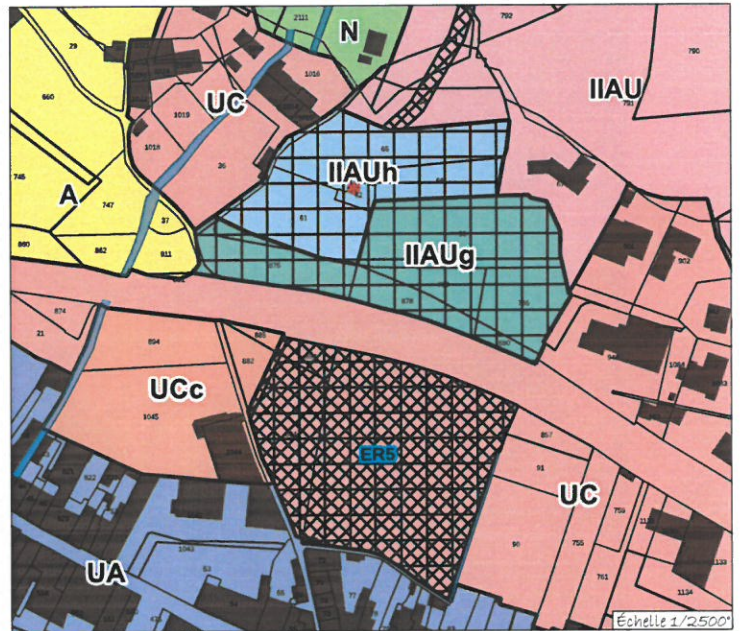
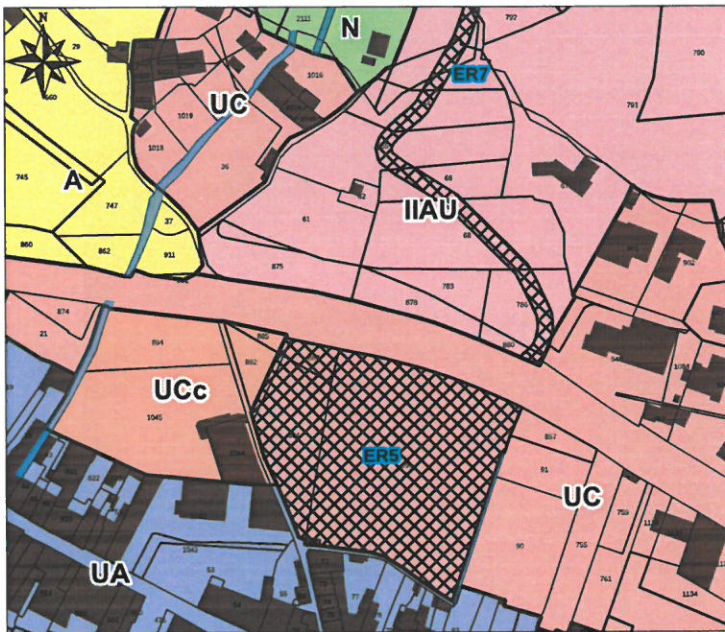
L'ER7, destiné à la création d'une voie de desserte pour l'actuelle zone IIAU des Combes Dases est supprimé dans son tronçon situé dans les nouvelles zones IIAUg et IIAUh (730 m<sup>2</sup> supprimés sur les 5400 m<sup>2</sup> de l'emprise initiale de l'ER).



# Règlement graphique «avant - après»

Règlement graphique actuel

Nouveau règlement graphique



Légende du PLU actuel

<b>UA</b>	Zones urbaine centrale très dense.		Emplacements réservés.
<b>UC</b>	Zone urbaine dense discontinue.		
<b>UCc</b>	Zone urbaine dense discontinue destinée à accueillir des services et commerces.		
<b>IIAU</b>	Zone à urbaniser sous forme d'opération d'ensemble.		
<b>A</b>	Zone agricole.	<b>N</b>	Zone naturelle.

Modifications apportées

Zones urbanisables au fur et à mesure de l'avancée des équipements nécessaires à l'accueil des constructions prévus dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et sous réserve du respect des OAP sous le régime de la compatibilité :

<b>IIAUg</b>	Zone à urbaniser à vocation principale d'équipements publics ou d'intérêt collectif (implantation d'une nouvelle gendarmerie notamment).
<b>IIAUh</b>	Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat.
	Secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

\* Bâtiment protégé et à mettre en valeur au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : démolition même partielle interdite. Interdiction d'extension. Obligation de mise en œuvre des matériaux d'origine pour l'aspect extérieur.



## B. Le règlement écrit - Justification des règles relatives à l'occupation et l'utilisation du sol

Le règlement de la zone IIAU pose des problèmes de rédaction au regard des projets et notamment dans son article 2, point 2.2 où il est exigé :

- *la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, PAE...), qui prévoit les équipements nécessaires à la zone (aménagement d'une voirie publique avec voie de desserte permettant le bouclage D907/D983, et voirie de maillage, réalisation ou extension des réseaux, organisation d'implantations coordonnées).*
- *que l'opération d'aménagement porte sur au moins le tiers de la surface de la zone (soit 4,9 ha alors que le terrain d'assiette du projet de gendarmerie et de programme de logements porte sur 0,87 ha), et comporter un minimum de 35 logements.*

Ces dispositions ne permettent pas la réalisation du projet en l'état et doivent être modifiées. Par ailleurs, il est nécessaire de rédiger un nouveau règlement pour tenir compte des spécificités des projets et définir des règles qui permettront son insertion paysagère et environnementale.

Afin de mieux « coller » aux intentions de la collectivité, le règlement a été entièrement réécrit pour les zones IIAUg et IIAUh :

*Sont justifiés ci-après les choix des règles qui s'appliqueront dans les nouvelles zones IIAUh et IIAUg. Les règlements des zones sont déclinés dans le document « III\_Règlement pour des nouvelles zones IIAUg et IIAUh des Combes Dases ».*

### 1. ARTICLES IIAUG - IIAUH 1 ET 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Il est recherché au travers des zones IIAUg et IIAUh un développement cohérent, notamment en termes d'accès et de composition urbaine, dans l'objectif de rentabiliser le foncier prélevé, d'assurer la diversité du bâti, l'intégration de la gendarmerie. Ce sont les raisons pour lesquelles, dans les zones IIAUg et IIAUh, il n'est possible que de construire au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus et sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation.

La zone IIAUh et les formes urbaines qu'elle impose s'inscrivent dans les objectifs de diversification de l'offre en logements, de promotion d'un espace bâti à la fois agréable à vivre et moins consommateur d'espace que l'habitat pavillonnaire, en s'appuyant sur des modèles d'habitat intermédiaire, qu'il s'agit de renforcer pour satisfaire une partie des besoins exprimés par les jeunes ménages.

Les limitations concernant les occupations du sol autorisées visent à assurer la salubrité et la sécurité publiques en écartant les activités difficilement compatibles avec l'habitat ou la gendarmerie telles que les installations classées, ou les constructions à usage agricole, industriel ou artisanal. La nécessité première de construire des logements pour la zone IIAUh ont également conduit à y interdire le commerce, dont le développement est privilégié dans le centre-ville.

### 2. ARTICLES IIAUG - IIAUH 3 ET 4 (DESSERTE PAR LA VOIRIE ET DESSERTE PAR LES RESEAUX)

Il est imposé un dimensionnement des accès compatible avec la sécurité publique (notamment pour l'aménagement des entrées / sorties de la gendarmerie), en complément des orientations d'aménagement et de programmation qui, aussi pour des motifs de sécurité publique, définissent des principes de connexions et de dessertes.

En zone A Urbaniser, il est nécessaire d'imposer le raccordement aux réseaux d'eau potable et d'assainissement pour des motifs sanitaires. L'enterrement des réseaux est imposé pour des raisons paysagères. Les règles relatives à la gestion des eaux pluviales ont pour objet de limiter le ruissellement, en imposant des moyens de rétention et d'infiltration suffisants pour éviter le surcroît de ruissellement lié à l'imperméabilisation des sols induite par l'urbanisation.



### 3. ARTICLES IIAUG - IIAUH 6, 7, 9 ET 10 - RECLS PAR RAPPORT AU VOIES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les champs de règles concernés (implantations et hauteurs) revêtent une importance toute particulière car ils définissent le rapport des constructions à la rue et *in fine* la morphologie du tissu urbain.

#### Hauteur des constructions

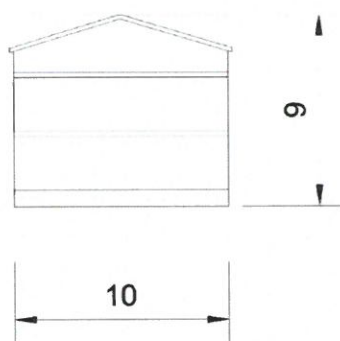
Les limitations de hauteur des bâtiments Sont cohérentes avec la morphologie urbaine souhaitée et l'étagement en terrasses du terrain d'assiette du programme de logements et de gendarmerie :

##### Dans le secteur IIAUg :

- à 12 mètres ramenés à 9 mètres en cas de toit plat.
- à 10,5 m pour la gendarmerie.

##### Dans le secteur IIAUh, à 9 mètres ramenés à 7,5 mètres en cas de toit plat.

Il s'agit à la fois d'éviter le développement d'immeubles de grandes hauteurs, notamment en coteaux, tout en favorisant le développement d'un bâti intermédiaire, entre le collectif et le pavillonnaire pur, qui permettra une densification en douceur et intégrée pour renvoyer une image de faubourg ouvert :



*Avec une pente de toit de 30 %, construire en R+1+vide sanitaire + combles avec un pignon de 10 m de large nécessite environ 9 m de hauteur.*

les hauteurs maximales autorisées sont inférieures pour les toits plats afin de conserver dans le paysage des lignes de ciel dominées par des toits à pans, qui constituent une des signatures du bâti rural et donnent un effet « moins massif » à l'architecture, à hauteur égale.

La hauteur maximale autorisée dans la zone IIAUg est plus élevée car les bâtiments seront situés en partie basse, quasi à niveau de la R.D.907 pour la gendarmerie et sur la deuxième terrasses pour les logements des gendarmes, en R+2.

Si la hauteur maximale des clôtures pour les logements été fixée à 1,80 m, c'est pour maintenir des échappées visuelles lorsqu'on circule le long des voies. En limite des voies et emprises publiques, la hauteur de la partie minérale des clôtures a été fixée à 0,60 m pour éviter « l'effet palissade », qui induit le plus souvent une perception très fermée, cloisonnée de l'espace, qui s'oppose à l'ouverture traditionnelle du milieu rural. Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées pour concilier perception « douce » des clôtures vues depuis l'extérieur (l'espace public notamment) et envie, pour les occupants des logements, de se couper visuellement de l'extérieur.

En limites séparatives, la limitation à 1,80 m de la hauteur des murs de clôtures vise à éviter la production de murs susceptibles de générer de grandes ombres portées coupant l'ensoleillement entre voisins et de créer un sentiment « d'enfermement ».

#### Volume des piscines

Les volumes des piscines sont limités à 50 m<sup>3</sup> pour préserver la ressource en eau potable.



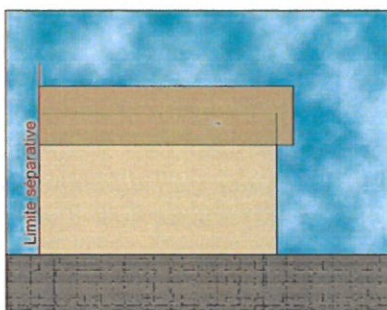
## Reculs des constructions

Les reculs imposés par rapport aux voies et emprises publiques visent à assurer la sécurité routière, la cohérence du tissu urbain, en affirmant les voies publiques comme réseau organisateur des principales liaisons inter quartiers. Ces reculs permettront aussi de développer une urbanisation plus dense mais qui ménage des espaces verts et demeure ouverte avec :

- l'aménagement paysager des abords de la R.D.907 (des plantations d'alignement par exemple),
- la préservation d'espaces verts prévus en limites de zones dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

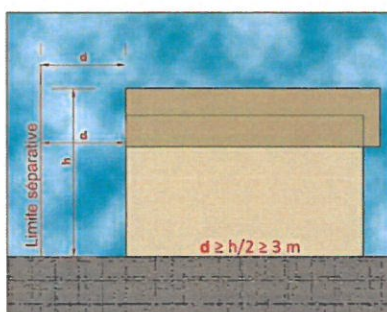
Si les reculs par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux voies internes aux opérations d'aménagement d'ensemble, c'est pour favoriser la densité et un habitat groupé, conformément aux politiques générales de diversification de l'offre en logements et de promotion de l'habitat intermédiaire. Par ailleurs, la conception par opération d'aménagement d'ensemble permet d'anticiper les besoins en circulation et en stationnement, ce qui rend accessoire les précautions de reculs des constructions en prévision d'élargissements de voies qui ne seront *a priori* pas nécessaires puisque la zone, une fois aménagée et bâtie évoluera très peu.

Concernant les reculs par rapport aux limites séparatives : l'implantation en limite est autorisée, pour favoriser l'émergence d'un habitat dense, constitué de groupes d'habitations, de manière à formaliser un esprit « de quartier ». Si les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, le recul minimum (demie-hauteur des bâtiments, avec 3 m minimum) vise à assurer des conditions minimales d'ensoleillement des bâtiments et à éviter la création de bandes de terrains résiduelles de faibles largeurs dont l'entretien serait difficile :



Les bâtiments peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

Ou



La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

## Les règles d'emprise au sol des constructions

Le CES\* (Coefficient d'Emprise au Sol) a été fixé à 0,60 en zones IIAUg et IIAUh.

\* L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Il est précisé que les piscines ne rentrent pas dans le calcul de l'emprise au sol. Le coefficient d'emprise au sol est la division de l'emprise au sol des constructions divisée par la surface de l'unité foncière où les constructions sont implantées.

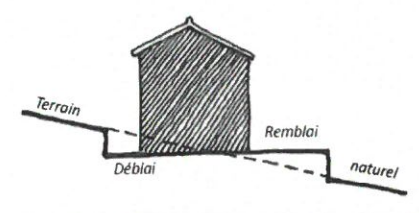


Il s'agit de promouvoir l'évolution de l'espace bâti vers plus de densité en permettant l'habitat intermédiaire, sans toutefois induire une rupture trop forte dans la composition du tissu urbain, incompatible avec l'objectif communal d'une évolution graduelle vers plus de densité. La limitation de densité vise aussi à lutter contre l'imperméabilisation des sols, pour contenir les problèmes de ruissellement.

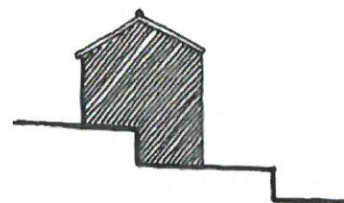
#### 4. ARTICLE IIAUG - IIAUH 11 (ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS)

Les règles d'aspect extérieur des constructions en cherchent à créer un cadre architectural pour l'urbanisation nouvelle en complément des orientations d'aménagement, pour assurer l'insertion paysagère des groupes de constructions nouveaux.

Les règles d'insertion dans les pentes visent à préserver la structure en terrasses en conservant les murs de soutènement ou en ancrant les bâtiments dans ces murs.



Terrain en pente : équilibrer les déblais et les remblais



Terrain en terrasses : S'ancrer sur les murets de soutènement

Les prescriptions sur les logements visent à reproduire dans le bâti nouveau les caractéristiques emblématiques de l'architecture locale et à éviter les dérives. Par exemple, si l'utilisation du bois est autorisée, les constructions de types « chalets » sont interdites, car le décalage est trop important avec l'aspect extérieur de l'habitat traditionnel dans la commune :



*Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont proscrits, car trop décalés avec l'architecture locale.*

L'autorisation contrôlée des toits plats relève de la même logique. Ils sont autorisés uniquement pour les volumes secondaires. On évite l'apparition « de cubes » en coteau, dans un environnement patrimonial qui se caractérise par des constructions où les toits à pans en tuiles ont toujours été présents. On laisse ainsi une certaine liberté sans déroger au respect d'un élément fondamental de l'architecture traditionnelle.



## 5. ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le traitement des abords des constructions vient en complément des règles d'aspect sur le bâti. Il vise la préservation du cadre de vie, en incitant à la plantation d'essences locales au lieu des essences ornementales génériques, qui participent grandement à la banalisation du paysage.

*Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses.*



*Exemple d'accompagnement végétal des clôtures.*

## 6. ARTICLE IIAUG - IIAUH 13 (STATIONNEMENT DES VEHICULES)

Cet article impose des règles de stationnement de manière à éviter toute occupation de l'espace public par des véhicules susceptibles d'entraver la circulation et de favoriser les accidents. En zones IIAU, on a imposé des ratios entre surface habitable et nombre de places pour que ce soient les constructeurs qui réalisent les parkings nécessaires (et non la collectivité). Les ratios définis dans le règlement ont été étudiés pour faire en sorte qu'une habitation, même petite, doive disposer d'une place de stationnement et que le constructeur d'un logement de grande taille ne soit pas obligé de réaliser un nombre disproportionné de places. C'est pourquoi la règle a été établie de la manière suivante, selon une échelle qui n'est pas linéaire :

- 1 place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>,
- 2 places de stationnements minimum pour les autres logements.

Il est imposé aussi un nombre de places de parkings communs (1 pour 3 logements) dans la zone IIAUh afin d'assurer un potentiel de stationnement permettant à la vie de quartier de s'exprimer sans que cela conduise à du stationnement invasif le long des voies publiques, pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou gêner la visibilité des automobilistes.



## I. MODIFICATION DES OAP

### A. Les OAP actuelles

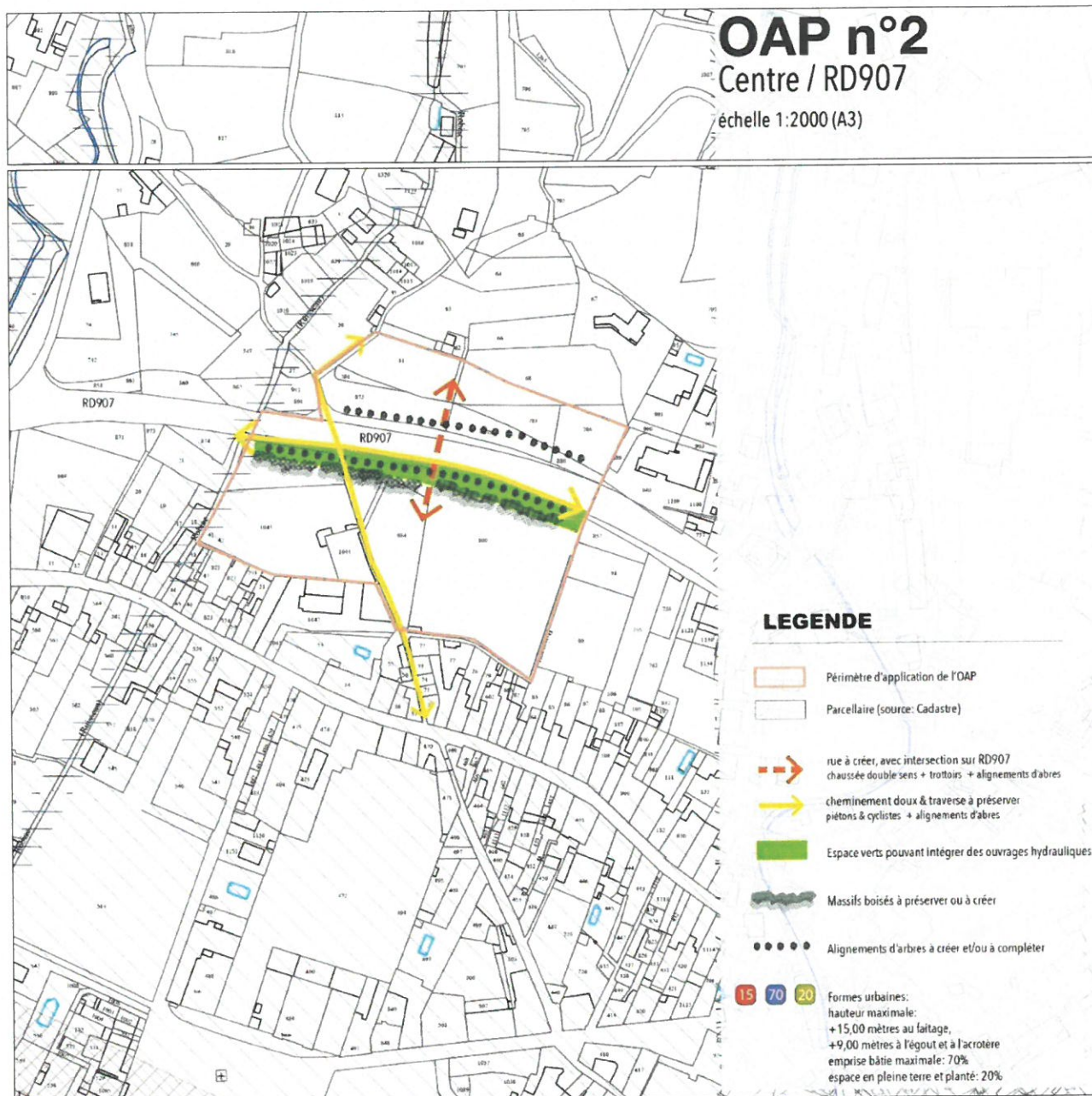


Figure 41 : OAP actuelles

#### 1. OAP ACTUELLES ET PROJETS DE GENDARMERIE ET DE PROGRAMME DE LOGEMENTS

Les OAP actuelles définissent un principe de « rue à créer » au point d'entrée actuel. Le projet prévoit une desserte par une contre-allée qui contrevient à ce principe, ainsi qu'au principe d'alignement d'arbres.

Dans les OAP, sont précisées des hauteurs, une emprise au sol maximale, un espace de pleine terre planté. Par ailleurs, ces éléments doivent être modifiés. En outre, ils ne relèvent pas des OAP mais du règlement de zone.



Peu d'éléments dans les OAP actuelles permettent de qualifier l'urbanisation à venir, de garantir, pour les terrains au Nord de la R.D.907, le respect de la structure en terrasses du terrain, la préservation d'éléments de naturalité... Il est donc nécessaire de mieux caractériser les modalités d'implantation des constructions pour assurer leur intégration paysagère dans un secteur de coteau par définition sensible (les terrains sont notamment exposés aux regards depuis la R.D.907.

L'intégration de ces éléments dans les aménagements prochains permettra d'assurer une meilleure fonctionnalité urbaine et une meilleure intégration paysagère et environnementale du programme de logements. Il permettra aussi d'intégrer la gendarmerie dans le site selon les modalités décidées conjointement par l'Etat et la commune.

## 2. OAP ACTUELLES ET PROJET D'ÉCOLE

Le projet d'école résulte du constat d'infaisabilité de la rénovation des locaux actuels pour les conditions de fonctionnement requises de cet équipement.

Concernant le projet d'école, les OAP demande la préservation ou la recréation de la haie de cyprès en limite Nord du terrain. Or, dans le projet d'école, il est prévu de supprimer cette haie, sans valeur environnementale significative et qui crée un rideau opaque qui ferme le paysage. Les modalités d'accès sont aussi incompatibles avec les choix de desserte pour le projet d'école.

A l'instar des projets de logements et de gendarmerie, les OAP, bien que lacunaires, définissent des orientations incompatibles avec le projet d'école.

## B. Les nouvelles orientations d'aménagement et de programmation

L'expression la plus concrète des objectifs poursuivis est incarnée dans les nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) proposées. Les O.A.P. devront être respectées par les constructeurs sous le régime de la compatibilité. Ces OAP, couplées avec les règlements de zones permettront de définir les éléments de composition urbaine, de structuration de l'espace bâti tels qu'ils sont ressortis de l'analyse des sites d'études et de ses enjeux.

Les nouvelles OAP traduisent en premier lieu le souhait :

- de développer un programme de logements plus dense tout en étant intégré sur le plan paysager,
- de traduire les projets d'école et de gendarmerie tel qu'ils ont été établis en concertation avec la commune,
- de prendre en compte les risques,
- d'introduire dans la conception de l'urbanisation les enjeux relatifs à l'environnement naturel, sur la base du porter à connaissance réalisé par la chargée de mission Natura 2000 CC CAC-TS.

Pour les logements, les OAP définissent une approche qualitative particulière, notamment dans l'expression d'une densité plus forte que celle de l'habitat pavillonnaire, de manière à répondre aux enjeux de lutte contre l'étalement urbain et de diversification de l'offre en logements.

Ces enjeux se sont d'abord traduits par la projection d'un habitat de type intermédiaire sur une partie de la zone qui permet de « construire » un quartier. Cette densité traduit aussi la volonté de limiter le développement de l'habitat pavillonnaire, qui produit souvent un effet de mitage et de banalisation de l'espace bâti. Les morphologies urbaines déterminées dans les OAP reposent sur l'émergence d'un tissu urbain diversifié, orienté de manière à établir un dialogue entre bâtiments et espaces publics, mais qui ménage aussi des espaces de jardins privés.



Plus largement, les nouvelles OAP traduisent des principes :

- de limitation des co-visibilités, par la recherche d'implantations qui dégagent, pour chaque construction, des espaces « d'intimité » en dépit de la densité. On limite ainsi le recours systématique aux murs de clôtures, dans la recherche d'une urbanisation peu cloisonnée,
- d'ouvertures piétonnes, qui rejoignent les enjeux de limitation des déplacements automobiles, de sécurisation et de renforcement des déplacements doux,
- de structures bâties simples, organisées dans le respect de la pente du coteau, ses terrasses où lesstailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique.

#### 1. POUR LA GENDARMERIE




Les OAP ont été calée sur le projet établi par les architectes, en concertation avec la commune et l'Etat.

#### 2. POUR L'ÉCOLE MATERNELLE

Les OAP ont été calée sur le projet établi par les architectes, en concertation avec la commune.



**Secteurs soumis à OAP**

-  Nouvelle gendarmerie - constructions et installations associées - 0,5 ha.
-  Nouvelle école élémentaire - 0,6 ha.
-  Programmes de logements - 0,37 ha.

**Principes généraux**

**Les orientations d'aménagement et de programmation** définissent des principes relatifs à l'implantation des constructions, aux accès, à l'organisation urbaine, la densité, la mixité de l'espace bâti projeté... Elles établissent les éléments fondamentaux à intégrer dans les opérations d'aménagement, sous le régime de la compatibilité.

**Échéancier prévisionnel** : les phases 1a et 1b sont prioritaires. Elles pourront être réalisées indépendamment les unes des autres. La phase 2 ne pourra être engagée que simultanément ou postérieurement à la phase 1a.



Figure 42 : emprise des secteurs soumis à OAP

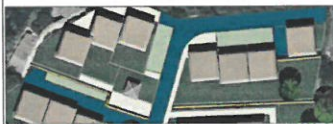


**Les principes structurels coté Nord de la R.D.907 :**

- Implanter la gendarmerie à proximité de l'accès sur la R.D.907 pour favoriser la projection rapide des équipes d'intervention.
- Construire les logements destinés aux personnels à proximité de la gendarmerie (accès à pied facile) mais plus éloignés de la route.
- Desservir la gendarmerie par une contre-allée pour séparer la circulation liée à cet équipement et aux futurs logements des flux de transit sur la R.D.907 (en améliorant ainsi la sécurité routière).
- Utiliser les délaissés de la contre-allée pour du stationnement, qui pourra être mutualisé entre une partie des logements et la gendarmerie.
- Construire les logements dans le respect des lignes de pentes, en les échelonnant dans le coteau : soit implanter les bâtiments dans les murs de soutènement des terrasses, avec des accès véhicules par le niveau supérieur, soit préserver les murs de soutènement en pierre et implanter les bâtiments sur les terrasses lorsqu'elles sont assez larges pour cela.
- Protéger le cabanon en pierre et préserver "un espace de respiration ouvert" autour, afin qu'il ne soit pas noyé dans l'urbanisation et demeure un point focal du paysage.
- Pour les accès, limiter au mieux le terrassement en respectant les tracés des chemins actuels (Nord-Sud) et les lignes de pente (Est-Ouest).

**Les principes structurels coté Sud de la R.D.907 :**

- Organiser l'école de manière à ce que les espaces d'études, d'activités soient tournés coté opposé à la R.D.907.
- Privilégier la cour de récréation coté opposé à la route, pour bénéficier de l'écran phonique produit par le bâti.
- Substituer à la haie dense de cyprès des plantation d'alignement de haute tige.
- Conserver en espace vert la partie basse du terrain (qui pourra notamment servir à la gestion des eaux pluviales).
- pour les véhicules, organiser une boucle de desserte à sens unique qui fasse le tour de l'école, mais aussi, sous la forme d'une contre-allée devant l'école, déployer le parking principal et organiser l'arrivée et le départ des bus.



Les structures bâties seront simples, étagées sur les lignes de pentes. Les logements seront traversants et les jardins côté Sud. Petit collectif et/ou individuel groupé.



Figure 43 : l'organisation générale définie aux OAP



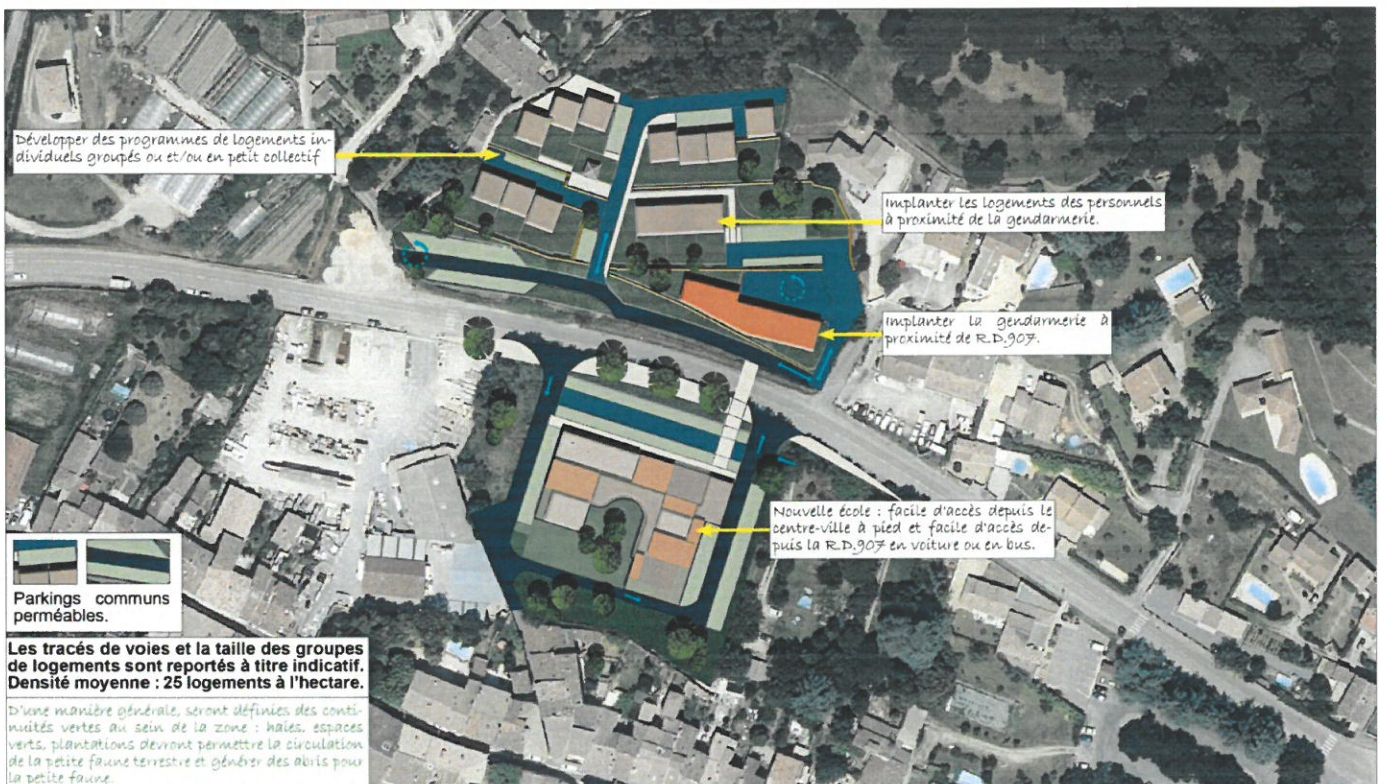


Figure 44 : les modalités d'occupation du sol définies aux OAP



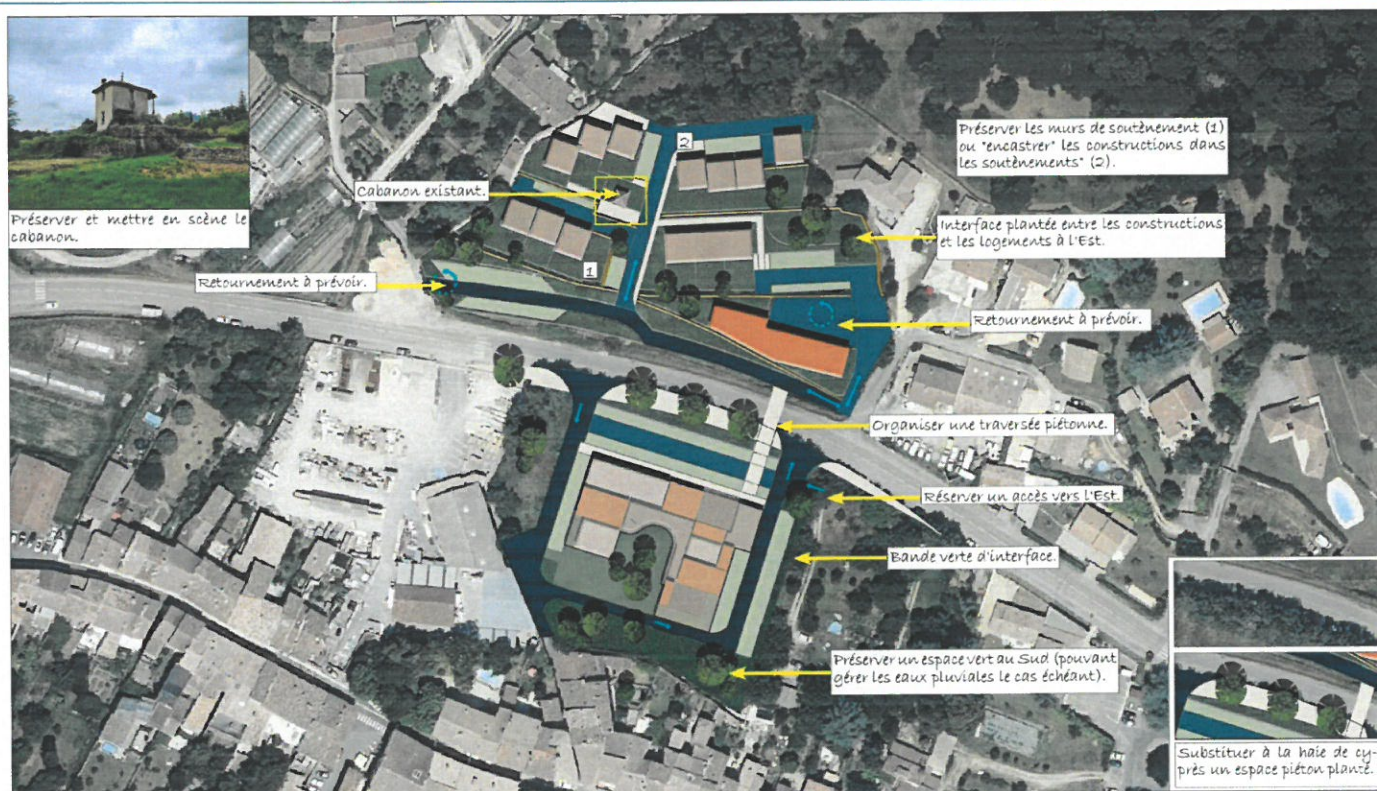


Figure 45 : les principes de composition définies aux OAP



## LA COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE ET LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. Le rapport de compatibilité implique que les dispositions de la modification du PLU ne s'opposent pas aux objectifs des dispositions des documents d'urbanisme et des plans et programmes de niveau supérieur et contribuent à la réalisation de ces objectifs, même partiellement. La notion de prise en compte est moins stricte que celle de compatibilité et implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document.

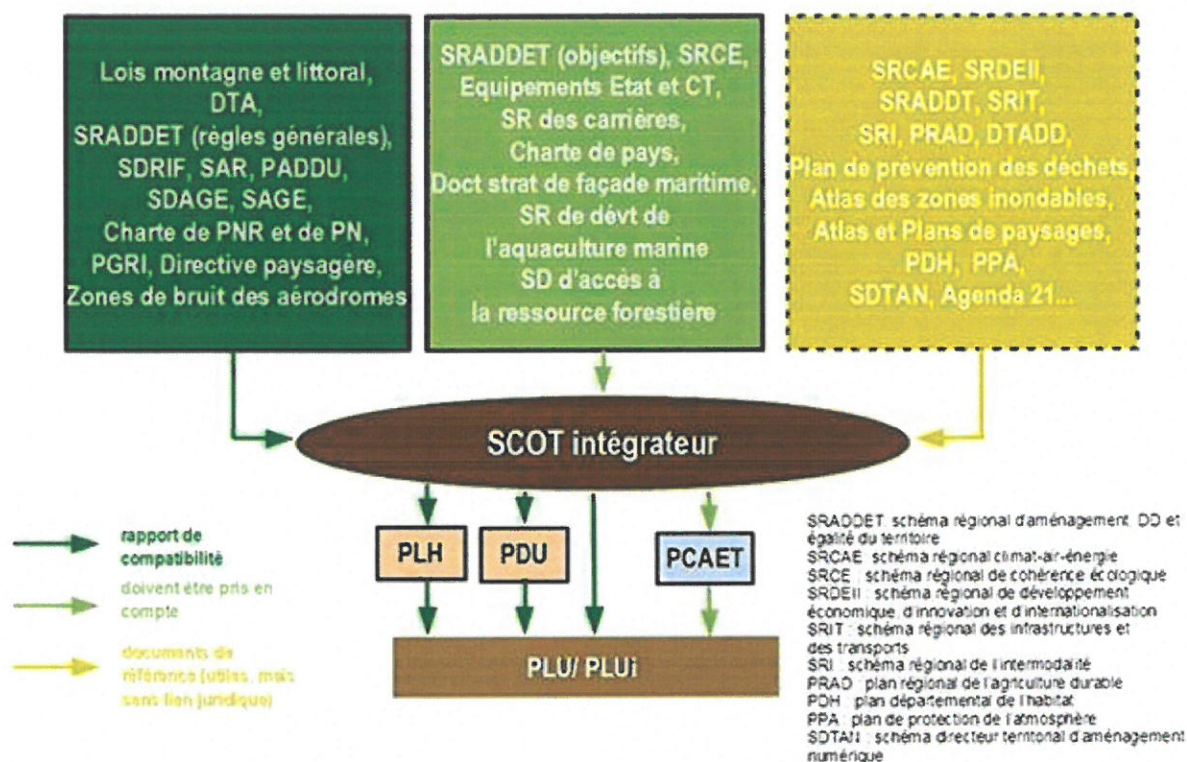


Figure 46 : Documents avec lesquels le PLU doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte

Il est précisé que le rapport de compatibilité ou de prise en compte doit être démontré avec le document d'urbanisme, plan ou programme de niveau directement supérieur. Saint Jean du Gard étant couverte par le SCoT du Pays Cévennes, c'est la compatibilité avec le SCoT qui doit être démontrée.



## I. LA COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

Le SCoT décline de nombreuses thématiques relatives à l'aménagement, au développement urbain, à la protection des paysages, des espaces agricoles, au développement industriel, commercial et artisanal... A l'échelle de Saint Jean du Gard et de la présente modification du PLU, seule une partie de ces thématiques entre en résonance avec les enjeux du territoire communal, avant tout rural (on comprendra, par exemple que le développement industriel, bien qu'étudié dans le SCoT ne fasse pas partie des enjeux relevés dans la modification du PLU). Ci-après, n'ont donc été appréhendées que les orientations du SCoT pouvant trouver une forme de traduction dans les sujets traités dans la présente modification du P.L.U.

### A. Enjeux du PADD et orientations document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT

Axes du PADD	Enjeux du PADD	Orientations du DOO
Faire revivre les Cévennes	Maintenir la dynamique de croissance démographique	3.1.1 compléter les équipements structurants de la ville centre 3.1.2 conforter et développer le rôle des pôles de centralités 3.1.3 structurer et qualifier l'offre commerciale 3.2.1 créer de nouveaux espaces d'activités économiques 3.2.2 conforter les filières historiques 3.2.3 développer les filières nouvelles 3.2.4 favoriser la reprise d'activités 3.3.1 qualifier l'aménagement et le développement urbains
	Favoriser le développement des activités économiques	
	Conforter et renforcer le tissu commercial	
	Valoriser les talents et les richesses humaines	
	Préserver la qualité du lien social	
Connecter le territoire	Rendre performants les réseaux routiers et développer les transports collectifs	3.1.1 compléter les équipements structurants de la ville centre 3.1.2 conforter et développer le rôle des pôles de centralités 3.1.5 organiser et structurer les transports, déplacements et réseaux numériques
	Revaloriser les transports ferrés	
	Conforter un territoire numérique	
	Assurer la proximité des soins	
Orienter les dynamiques actuelles de re-développement	Maîtriser la croissance du Sud et du Piémont	3.1.1 compléter les équipements structurants de la ville centre 3.1.2 conforter et développer le rôle des pôles de centralités 3.3.2 prendre appui sur des outils communs d'aménagement harmonieux de l'espace et d'urbanisme
	Conforter les dynamiques socio-économiques du Nord et de la montagne	
	Renforcer le maillage territorial entre l'agglomération d'Alès et les pôles de centralités	
Développer l'attractivité	Développer, diversifier et améliorer le parc de logement	3.1.4 assurer et répartir l'offre de logements 3.2.3 développer les filières nouvelles 3.3.1 qualifier l'aménagement et le développement urbains 3.4.4 préserver et valoriser les patrimoines paysagers
	Développer une offre touristique de qualité	
	Valoriser les richesses et ressources de l'environnement cévenol	
Prendre notre part des grands enjeux environnementaux	Favoriser un usage maîtrisé et économie de l'espace	3.1.6 développer et valoriser la structure verte et bleue 3.3.1 qualifier l'aménagement et le développement urbains 3.4.1 préserver en quantité et en qualité la ressource en eau 3.4.2 préserver et développer la biodiversité 3.4.3 valoriser les énergies renouvelables 3.4.4 préserver et valoriser les patrimoines paysagers 3.4.5 maîtriser les impacts de l'exploitation des ressources naturelles locales 3.4.6 réduire l'empreinte de déchets
	Préserver et développer les espaces agricoles, pastoraux et forestiers	
	Préserver la biodiversité	
	Préserver la ressource en eau	
	Favoriser la production d'énergies renouvelables	
	Réduire les émissions de gaz à effet de serre	
	Réduire la production de déchets et poursuivre leur valorisation	
Développer la coopération territoriale	Villes portes du patrimoine mondial de l'humanité (Unesco)	3.1.5 organiser et structurer les transports, déplacements et réseaux numériques 3.4.1 préserver en quantité et en qualité la ressource en eau 3.4.4 préserver et valoriser les patrimoines paysagers
	Économie et formation	
	Équipements et infrastructures	
	Développement et promotion touristiques	

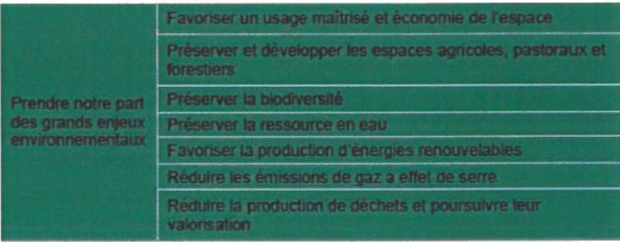


Compatibilité des projets d'école, de gendarmerie et de programme de logements avec les enjeux du PADD du SCoT en lien avec ces projets		Compatibilité des projets d'école, de gendarmerie et de programme de logements avec les orientations du DOO du SCoT en lien avec ces projets																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Axes du PADD</th> <th>Enjeux du PADD</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">Faire revivre les Cévennes</td> <td>Maintenir la dynamique de croissance démographique</td> </tr> <tr> <td>Favoriser le développement des activités économiques</td> </tr> <tr> <td>Conforter et renforcer le tissu commercial</td> </tr> <tr> <td>Valoriser les talents et les richesses humaines</td> </tr> <tr> <td>Préserver la qualité du lien social</td> </tr> </tbody> </table>	Axes du PADD	Enjeux du PADD	Faire revivre les Cévennes	Maintenir la dynamique de croissance démographique	Favoriser le développement des activités économiques	Conforter et renforcer le tissu commercial	Valoriser les talents et les richesses humaines	Préserver la qualité du lien social		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Orientations du DOO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3.1.1</td> <td>compléter les équipements structurants de la ville centre</td> </tr> <tr> <td>3.1.2</td> <td>conforter et développer le rôle des pôles de centralités</td> </tr> <tr> <td>3.1.3</td> <td>structurer et qualifier l'offre commerciale</td> </tr> <tr> <td>3.2.1</td> <td>créer de nouveaux espaces d'activités économiques</td> </tr> <tr> <td>3.2.2</td> <td>conforter les filières historiques</td> </tr> <tr> <td>3.2.3</td> <td>développer les filières nouvelles</td> </tr> <tr> <td>3.2.4</td> <td>favoriser la reprise d'activités</td> </tr> <tr> <td>3.3.1</td> <td>qualifier l'aménagement et le développement urbains</td> </tr> </tbody> </table>	Orientations du DOO		3.1.1	compléter les équipements structurants de la ville centre	3.1.2	conforter et développer le rôle des pôles de centralités	3.1.3	structurer et qualifier l'offre commerciale	3.2.1	créer de nouveaux espaces d'activités économiques	3.2.2	conforter les filières historiques	3.2.3	développer les filières nouvelles	3.2.4	favoriser la reprise d'activités	3.3.1	qualifier l'aménagement et le développement urbains	
Axes du PADD	Enjeux du PADD																												
Faire revivre les Cévennes	Maintenir la dynamique de croissance démographique																												
	Favoriser le développement des activités économiques																												
	Conforter et renforcer le tissu commercial																												
	Valoriser les talents et les richesses humaines																												
	Préserver la qualité du lien social																												
Orientations du DOO																													
3.1.1	compléter les équipements structurants de la ville centre																												
3.1.2	conforter et développer le rôle des pôles de centralités																												
3.1.3	structurer et qualifier l'offre commerciale																												
3.2.1	créer de nouveaux espaces d'activités économiques																												
3.2.2	conforter les filières historiques																												
3.2.3	développer les filières nouvelles																												
3.2.4	favoriser la reprise d'activités																												
3.3.1	qualifier l'aménagement et le développement urbains																												
<p>Le programme de logements sur une partie de l'actuelle zone IIAU des Combes Dases participera à l'objectif de maintien de la croissance démographique (très loin d'être atteint).</p> <p>Le programme de logements et la nouvelle école, très proches du centre-ville maintiendront (pour l'école) et augmenteront (pour le programme de logements) la population dans l'aire de chalandise des commerces du centre-ville, renforçant ainsi le tissu commercial.</p> <p>L'école au sens large constitue un outil de valorisation « des talents et des richesses humaines ».</p> <p>La proximité immédiate de l'école avec le centre-ville et la grande proximité du programme de logements avec ce dernier, les liens piétons cycles définis dans les programmes constituent des moyens de préservation de la qualité du lien social.</p>		<p>La gendarmerie et l'école constituent deux équipements structurants : la nouvelle école demeure à proximité immédiate du centre-ville. Elle constituera par ailleurs un lien avec le programme de logements des Combes Dases. L'emplacement de la nouvelle gendarmerie rapproche cet équipement du centre-ville de Saint Jean du Gard, « pôle urbain centre » dans l'armature territoriale du SCoT.</p> <p>Gendarmerie et école confortent la commune en tant que pôle de centralité.</p> <p>Le programme de logements produit un groupe d'habitations intermédiaires qui s'insère dans le paysage de terrasses sans le dénaturer.</p>																											



Compatibilité des projets d'école, de gendarmerie et de programme de logements avec les enjeux du PADD du SCoT en lien avec ces projets	Compatibilité des projets d'école, de gendarmerie et de programme de logements avec les orientations du DOO du SCoT en lien avec ces projets
<p><b>Développer l'attractivité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Développer, diversifier et améliorer le parc de logement</li> <li>Développer une offre touristique de qualité</li> <li>Valoriser les richesses et ressources de l'environnement cévenol</li> </ul>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>3.1.4 assurer et répartir l'offre de logements</li> <li>3.2.3 développer les filières nouvelles</li> <li>3.3.1 qualifier l'aménagement et le développement urbains</li> <li>3.4.4 préserver et valoriser les patrimoines paysagers</li> </ul> </div>
<p>Le programme de logements sur une partie de l'actuelle zone IIAU développe de l'habitat intermédiaire, sous-représenté dans la commune.</p>	<p>Le programme de logements sur une partie de l'actuelle zone IIAU des Combes Dases participera à l'objectif de répartition de l'offre en logements en créant un programme d'une densité de 25 logements par hectare, à proximité immédiate du centre-ville de Saint Jean du Gard, « pôle urbain centre » dans l'armature territoriale du SCoT.</p> <div data-bbox="1082 904 1485 1261" data-label="Image"> </div> <p>Le programme de logements et la gendarmerie s'insèrent dans le paysage de terrasses de leur terrain d'assiette sans le dénaturer. Le parti architectural et urbain pour l'école réinterprète la structure d'un hameau Cévenol.</p>



Compatibilité des projets d'école, de gendarmerie et de programme de logements avec les enjeux du PADD du SCoT en lien avec ces projets	Compatibilité des projets d'école, de gendarmerie et de programme de logements avec les orientations du DOO du SCoT en lien avec ces projets
 <p>Prendre notre part des grands enjeux environnementaux</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser un usage maîtrisé et économie de l'espace</li> <li>Préserver et développer les espaces agricoles, pastoraux et forestiers</li> <li>Préserver la biodiversité</li> <li>Préserver la ressource en eau</li> <li>Favoriser la production d'énergies renouvelables</li> <li>Réduire les émissions de gaz à effet de serre</li> <li>Réduire la production de déchets et poursuivre leur valorisation</li> </ul>	<p>3.1.6 développer et valoriser la structure verte et bleue</p> <p>3.3.1 qualifier l'aménagement et le développement urbains</p> <p>3.4.1 préserver en quantité et en qualité la ressource en eau</p> <p>3.4.2 préserver et développer la biodiversité</p> <p>3.4.3 valoriser les énergies renouvelables</p> <p>3.4.4 préserver et valoriser les patrimoines paysagers</p> <p>3.4.5 maîtriser les impacts de l'exploitation des ressources naturelles</p> <p>3.4.6 réduire l'empreinte de déchets</p>
<p>La densité du programme de logements et du projet de gendarmerie ont été adaptés préserver l'organisation du terrain en terrasses tout en définissant une densité moyenne de 25 logements par hectare, qui constitue une des densités possibles pour l'habitat intermédiaire (le SCoT établi une densité moyenne de 21 logements par ha). Les terrains d'assiette des projets se situent au sein ou dans le prolongement immédiat du centre-ville. Dans des secteurs qui ne participent plus depuis longtemps à l'économie agricole. Dans les OAP des programmes de logements et de gendarmerie, des mesures sont définies pour maintenir des espaces propices à la petite faune :</p> <p><i>Limiter l'éclairage public au strict nécessaire en préférant l'utilisation des systèmes orientés vers le sol. Lorsque cela ne compromet pas l'implantation des constructions ni leurs accès d'intégrer les petits éléments structurants (micro-espaces végétalisés, arbres, haies...) aux futurs aménagements, en particulier en les intégrant dans les limites de parcelles. Ne pas planter de haie monospécifique. Pour le traitement des clôtures, l'aspect végétal devra largement dominer : plantation de haies végétales d'essences mélangées en domaine privé. Les clôtures pourront être accompagnées de plates-bandes, de murets, de préférence en pierres. Les murs de soutènement en pierres seront préservés, sauf pour les accès et si les constructions s'ancrent sur ces murs</i></p> <p>Les investigations menées sur les terrains d'assiette des projets ont montré leur impact faible sur l'environnement naturel et très faible sur les enjeux de protection de la zone Natura 2000 dans laquelle tout le territoire de la commune est immergé.</p>	<p>Les projets ne portent pas atteinte aux corridors écologiques de la trame verte et bleue du SCoT.</p> <p>Le programme de logements et la gendarmerie s'insèrent dans le paysage de terrasses de leur terrain d'assiette sans le dénaturer. Le parti architectural et urbain pour l'école réinterprète la structure d'un hameau Cévenol.</p>



## B. Conclusions sur la compatibilité de la modification du PLU avec le SCoT du Pays Cévennes

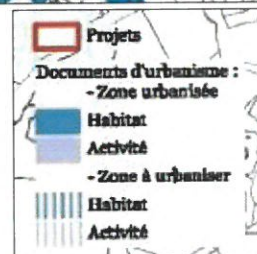
En termes de structure d'habitat attendue dans le programme de logements, de renforcement du centre-ville, d'intégration paysagère et environnementale notamment, les projets de relocalisation de l'école maternelle, de la gendarmerie, de création d'un parc de logements intermédiaires à Combes Dases sont compatibles avec les orientations du SCoT du Pays Cévennes.

## II. LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

### A. Les objectifs de production de logements



La zone des Combes Dases est mentionnée en tant que secteur destiné au logement dans le PLH, dès lors, son urbanisation partielle pour construire des habitations traduit les objectifs du PLH.



Par ailleurs, les logements du projet de relocalisation de la gendarmerie sont mentionnés dans les objectifs du PLH :

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Echéance
1	Nouvelle gendarmerie	7	0	2023
2	Lotissement le Razet / Chambon	8	0	2025
3	Lotissement Gereu / Camplogis	2	0	2026

Le PLH pose comme objectif la création de 8 logements locatifs sociaux publics sur la période 2021 – 2026 et comme moyen d'atteinte de l'objectif l'application d'un pourcentage minimum de 20% de cette catégorie de logements dans la production nouvelle.



La commune souhaite définir les modalités de création de logements sociaux en réponse aux objectifs du PLH dans le cadre de la révision générale en cours de son document d'urbanisme à partir d'un bilan en cours d'élaboration) des logements locatifs sociaux déjà réalisés depuis 2021. Ainsi, il est proposé de ne pas imposer un pourcentage minimum de logements sociaux dans le programme de logements porté par la modification du PLU, dont l'effectif faible (10 à 15 logements) ne pèsera pas à court terme sur la répartition des logements par catégories dans la commune.

## **B. Conclusions sur la compatibilité de la modification du PLU avec le PLH du Gard rhodanien**

En proposant un programme de logements prévu par le PLH et en y déployant de l'habitat intermédiaire en capacité de rattraper une partie du retard pris dans l'objectif du PLH de construction de résidences principales, la modification du PLU est compatible avec les orientations du PLH.



# MODIFICATIONS DIVERSES - EXPOSE DES MOTIFS

## I. MODIFICATIONS DES REGLES D'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UD

### A. Localisation des zones UD

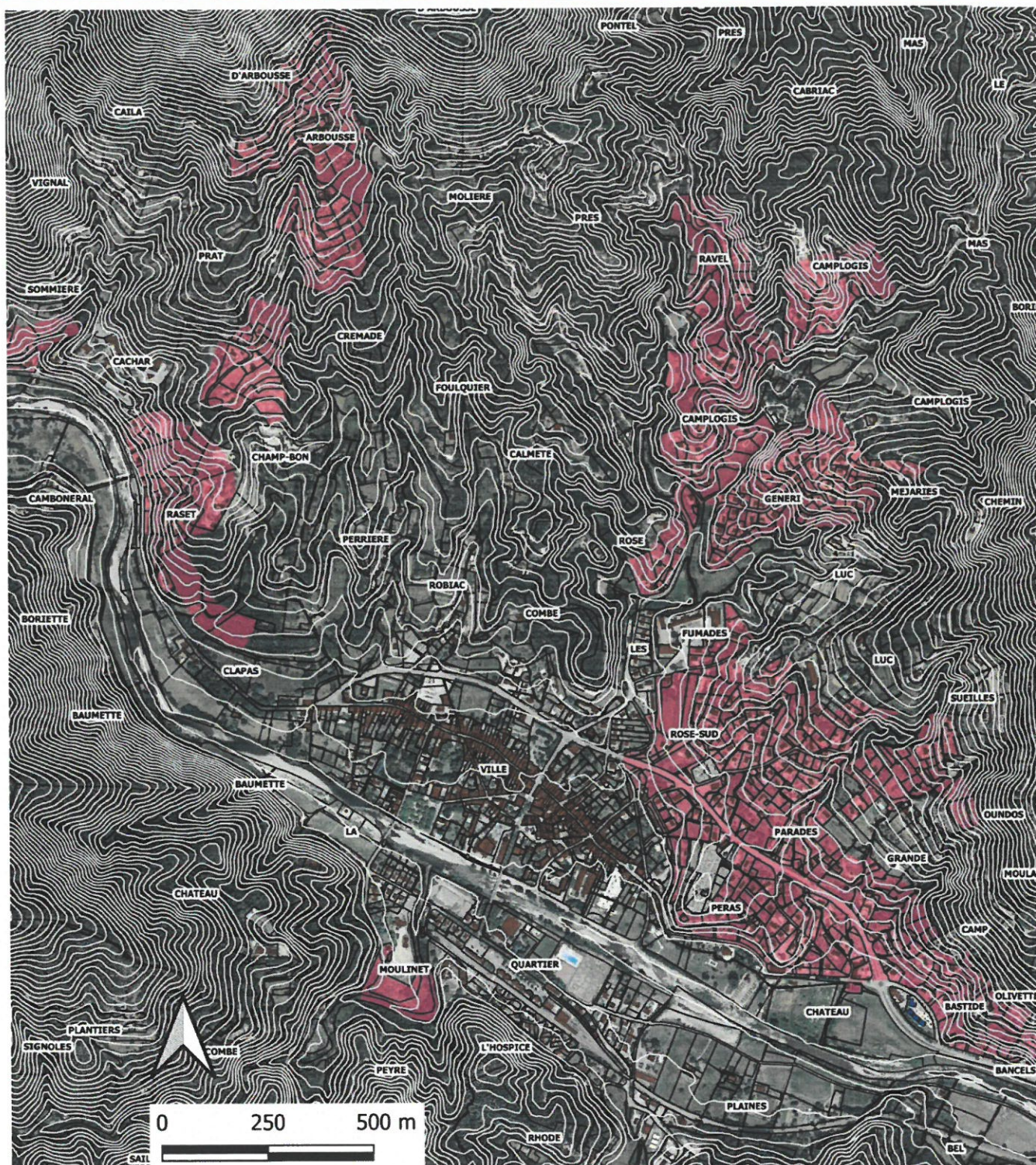


Figure 47 : localisation des zones UD autour du centre-ville

L'essentiel de l'habitat récent (en très grande partie pavillonnaire) est classé en zone UD au PLU.



## B. Exposé des motifs

Parmi les règles définies à l'article UD11, qui traite des règles d'aspect extérieur des constructions en zone UD, la règle relative aux prospects des constructions établie au paragraphe 11-2 (implantation par rapport au terrain naturel) pose problème.

Extrait de l'article UD 11 actuel :

### 11-1 Règle générale

- *Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.*
- *Les niveaux de la construction devront se répartir et se décaler suivant la pente. Les faïsses, bancels existants (terrasses avec mur de soutènement) seront intégrés dans le projet d'ensemble et le projet architectural de chaque pétitionnaire.*
- *La proportion des volumes des constructions fera référence aux formes traditionnelles cévenoles : constructions, à la surface d'assise réduite avec des volumes hauts et étroits (le premier corps de bâtiment est généralement implanté dans le sens de la pente et le second lui est perpendiculaire).*

*Le faîtage sera parallèle à la longueur de la construction.*

*Sur les terrains de pente supérieure à 10%, la hauteur de la construction sur le pignon principal devra être au moins égal à sa largeur.*

### 11-2 Implantation et rapport au terrain naturel

*L'implantation privilégiera une bonne insertion dans le site :*

- *L'implantation respectera au maximum le terrain naturel : terrassements restreints pour la construction comme pour les voies d'accès, protection des bancels, protection des parties boisées.*
- *Les choix d'implantation des constructions et les aménagements des abords (voies d'accès et autres) devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel et privilégier une bonne insertion dans le site ;*
- *L'emplacement de la construction et du garage devra tendre à limiter la longueur et l'impact sur l'environnement du tracé de la voie d'accès interne à la parcelle.*
- *Les bancels existants et les arbres majeurs seront préservés.*
- *Les niveaux de la construction devront se répartir et se décaler suivant la pente.*
- *L'implantation des constructions se fera en référence aux volumes traditionnels cévenols (surface d'assise réduite pour des volumes souvent hauts et étroits, implantation première dans le sens de la pente avec plain-pied aux différents niveaux, aménagements extérieurs par mur en soutènement, couverts de treilles et autres pergolas).*
- *Les mouvements de terre importants sont interdits y compris pour la création de rampes d'accès. Des terrassements limités peuvent cependant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction dans l'environnement proche.*
- *La création de plateformes isolées ou de buttes de terres artificielles sur laquelle serait posée la construction sans lien avec son environnement est interdite.*
- *Les murs de soutènement créés seront, de préférence, en continuité avec la construction. Leur hauteur sera limitée, hors impossibilité technique, à 1,8m ;*
- *Dans le secteur des Olivettes, les sous-sols complets ou semi-enterrés de hauteur élevée qui engendreront des terrassements de plus de 2 m de hauteur seront exclus. Les accès nécessiteront des modifications importantes du terrain (déblais/remblais supérieurs à 2 m) seront interdits.*

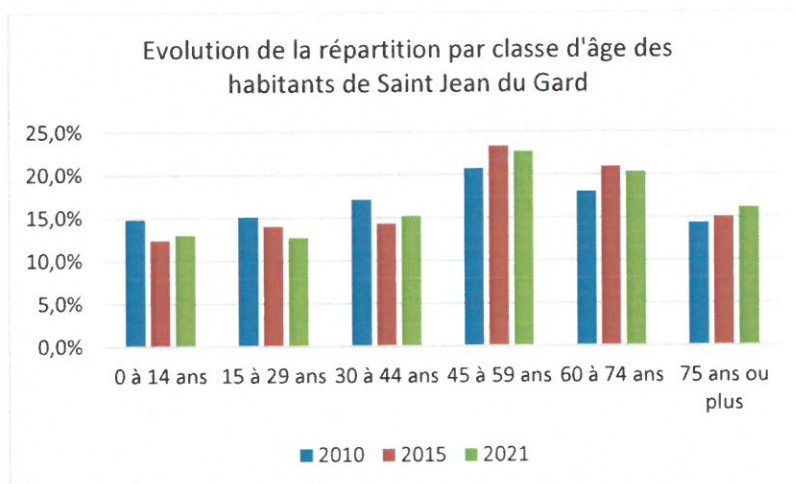
[...]



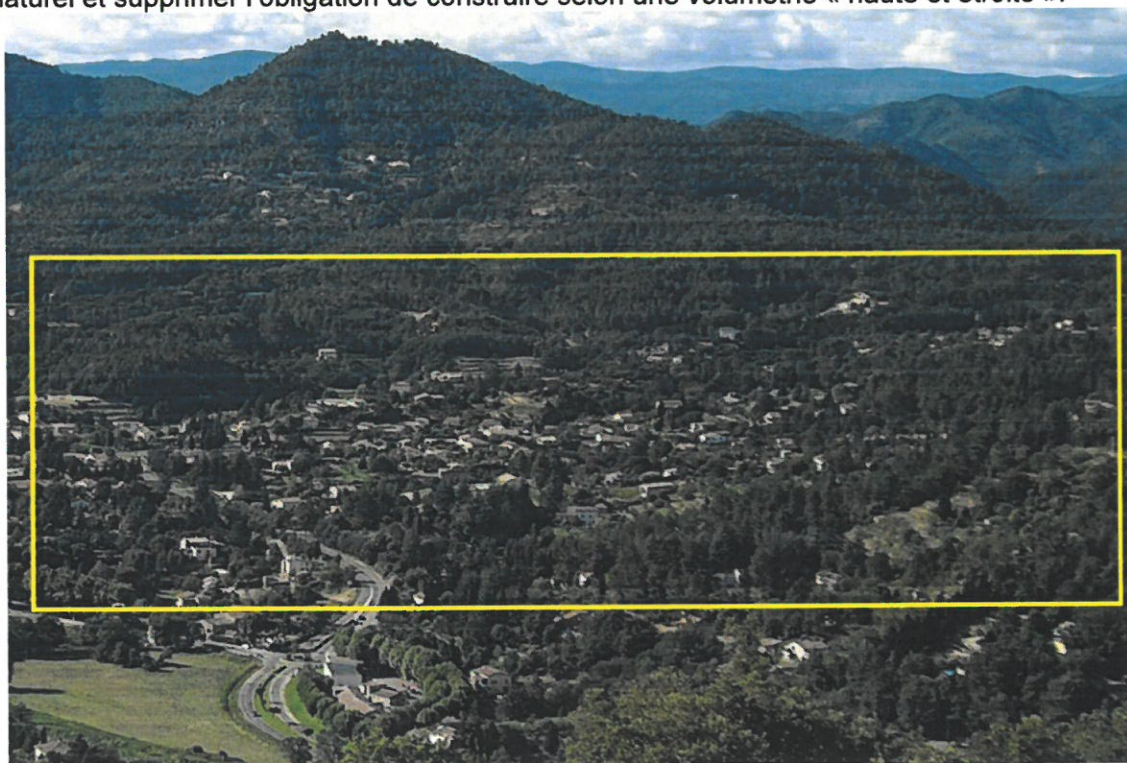
S'il est vrai que l'architecture traditionnelle cévenole se caractérise notamment par des surfaces d'assises réduites pour des volumes souvent hauts et étroits, l'expérience de l'application stricte des règles actuelles a montré qu'en zone UD (qui correspond aux espaces de coteau déjà largement urbanisés en habitat pavillonnaire) de nombreux permis de construire étaient refusés lorsqu'il s'agissait de construire des maisons de plain-pied. Or, aujourd'hui interdire ce type de construction rajoute une difficulté pour l'accès au logement de plusieurs catégories de personnes :

- les personnes âgées et plus largement, à mobilité réduite et les handicapés (la part des plus de 60 ans a sensiblement augmenté depuis 2010),
- les ménages modestes et les jeunes ménages, pour lesquels les surcoûts liés à la construction à étages sont réshibitoires pour l'accession à la propriété.

	2010	2015	2021
<b>0 à 14 ans</b>	14,8%	12,4%	13,0%
<b>15 à 29 ans</b>	15,1%	14,0%	12,7%
<b>30 à 44 ans</b>	17,1%	14,3%	15,2%
<b>45 à 59 ans</b>	20,7%	23,3%	22,7%
<b>60 à 74 ans</b>	18,0%	20,9%	20,3%
<b>75 ans ou plus</b>	14,3%	15,0%	16,1%



Dans ce contexte, la commune souhaite assouplir les dispositions relatives aux implantations par rapport au terrain naturel et supprimer l'obligation de construire selon une volumétrie « haute et étroite ».



L'urbanisation en zone UD : un habitat pavillonnaire étagé sur les lignes de pentes, « aéré ». Les bâtiments agricoles anciens (de vieilles fermes et leurs dépendances) ont été noyés dans l'habitat individuel récent.





*Architecture traditionnelle typique (photo prise hors commune) : le bâti s'installe parallèlement ou perpendiculairement aux lignes de pentes (ici parallèlement, avec une emprise au sol nettement rectangulaire et sur plusieurs niveaux).*



### C. Traduction réglementaire

Les alinéas des paragraphes 11-1 et 11-2 de l'article 11 du règlement de la zone UD, relatif aux volumes des constructions sont supprimés :

Rédaction actuelle du paragraphe 11.1 de l'article UD 11 – Règle générale	Nouvelle rédaction proposée du paragraphe 11.1 de l'article UD 11 - Règle générale
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.</li> <li>➤ Les niveaux de la construction devront se répartir et se décaler suivant la pente. Les faïsses, bancels existants (terrasses avec mur de soutènement) seront intégrés dans le projet d'ensemble et le projet architectural de chaque pétitionnaire.</li> <li>➤ <del>La proportion des volumes des constructions fera référence aux formes traditionnelles cévenoles : constructions, à la surface d'assise réduite avec des volumes hauts et étroits (le premier corps de bâtiment est généralement implanté dans le sens de la pente et le second lui est perpendiculaire).</del></li> </ul> <p>Le faitage sera parallèle à la longueur de la construction.</p> <p>Sur les terrains de pente supérieure à 10%, la hauteur de la construction sur le pignon principal devra être au moins égal à sa largeur.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.</li> <li>➤ Les niveaux de la construction devront se répartir et se décaler suivant la pente. Les faïsses, bancels existants (terrasses avec mur de soutènement) seront intégrés dans le projet d'ensemble et le projet architectural de chaque pétitionnaire.</li> </ul> <p>Le faitage sera parallèle à la longueur de la construction.</p> <p>Sur les terrains de pente supérieure à 10%, la hauteur de la construction sur le pignon principal devra être au moins égal à sa largeur.</p>



Rédaction actuelle du paragraphe 11.2 de l'article UD 11 - <b>Implantation et rapport au terrain naturel</b>	Nouvelle rédaction proposée du paragraphe 11.2 de l'article UD 11 <b>Implantation et rapport au terrain naturel</b>
<p>L'implantation privilégiera une bonne insertion dans le site :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'implantation respectera au maximum le terrain naturel : terrassements restreints pour la construction comme pour les voies d'accès, protection des bancels, protection des parties boisées.</li> <li>➤ Les choix d'implantation des constructions et les aménagements des abords (voies d'accès et autres) devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel et privilégier une bonne insertion dans le site ;</li> <li>➤ L'emplacement de la construction et du garage devra tendre à limiter la longueur et l'impact sur l'environnement du tracé de la voie d'accès interne à la parcelle.</li> <li>➤ Les bancels existants et les arbres majeurs seront préservés.</li> <li>➤ Les niveaux de la construction devront se répartir et se décaler suivant la pente.</li> <li>➤ <del>L'implantation des constructions se fera en référence aux volumes traditionnels cévenols (surface d'assise réduite pour des volumes souvent hauts et étroits, implantation première dans le sens de la pente avec plain-pied aux différents niveaux, aménagements extérieurs par mur en soutènement, couverts de treilles et autres pergolas).</del></li> <li>➤ Les mouvements de terre importants sont interdits y compris pour la création de rampes d'accès. Des terrassements limités peuvent cependant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction dans l'environnement proche.</li> <li>➤ La création de plateformes isolées ou de buttes de terres artificielles sur laquelle serait posée la construction sans lien avec son environnement est interdite.</li> <li>➤ Les murs de soutènement créés seront, de préférence, en continuité avec la construction. Leur hauteur sera limitée, hors impossibilité technique, à 1,8m ;</li> <li>➤ Dans le secteur des Olivettes, les sous-sols complets ou semi-enterrés de hauteur élevée qui engendreront des terrassements de plus de 2 m de hauteur seront exclus. Les accès nécessiteront des modifications importantes du terrain (déblais/remblais supérieurs à 2 m) seront interdits.</li> </ul>	<p>L'implantation privilégiera une bonne insertion dans le site :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'implantation respectera au maximum le terrain naturel : terrassements restreints pour la construction comme pour les voies d'accès, protection des bancels, protection des parties boisées.</li> <li>➤ Les choix d'implantation des constructions et les aménagements des abords (voies d'accès et autres) devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel et privilégier une bonne insertion dans le site ;</li> <li>➤ L'emplacement de la construction et du garage devra tendre à limiter la longueur et l'impact sur l'environnement du tracé de la voie d'accès interne à la parcelle.</li> <li>➤ Les bancels existants et les arbres majeurs seront préservés.</li> <li>➤ Les niveaux de la construction devront se répartir et se décaler suivant la pente.</li> <li>➤ Les mouvements de terre importants sont interdits y compris pour la création de rampes d'accès. Des terrassements limités peuvent cependant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction dans l'environnement proche.</li> <li>➤ La création de plateformes isolées ou de buttes de terres artificielles sur laquelle serait posée la construction sans lien avec son environnement est interdite.</li> <li>➤ Les murs de soutènement créés seront, de préférence, en continuité avec la construction. Leur hauteur sera limitée, hors impossibilité technique, à 1,8m ;</li> <li>➤ Dans le secteur des Olivettes, les sous-sols complets ou semi-enterrés de hauteur élevée qui engendreront des terrassements de plus de 2 m de hauteur seront exclus. Les accès nécessiteront des modifications importantes du terrain (déblais/remblais supérieurs à 2 m) seront interdits.</li> </ul>



## II. RECLASSEMENT EN ZONE UDC DE L'ENTIERETE DE LA PARCELLE AD550 ET SUPPRESSION DE L'ER3

### A. Exposé des motifs

Le secteur UDC se distingue de la zone UD en étant spécifiquement dédié à l'accueil d'activités de services et de commerce. Il correspond à 3 « micro secteurs », qui sont :

- pour deux d'entre eux, occupés par du bâti désaffecté dont, le secteur UDC qui correspond à une partie de la parcelle AD550, objet de la modification,
- et pour un d'entre eux, par un terrain en friche, situé en entrée de ville en bordure de R.D907 « coté centre-ville », qui possède un potentiel commercial, notamment au regard de l'effet de vitrine de la route départementale et de la relative proximité du site avec le centre-ville.

Ces trois secteurs ont de commun de traduire un objectif de développement des activités de commerce et de services associé à la proximité de la R.D.907 et du centre-ville (tout particulièrement par le secteur UDC objet de la présente modification du PLU).



## Les secteurs UDc

Secteur UDc objet de la modification : occupé par un bâtiment désaffecté en bordure de R.D.907.

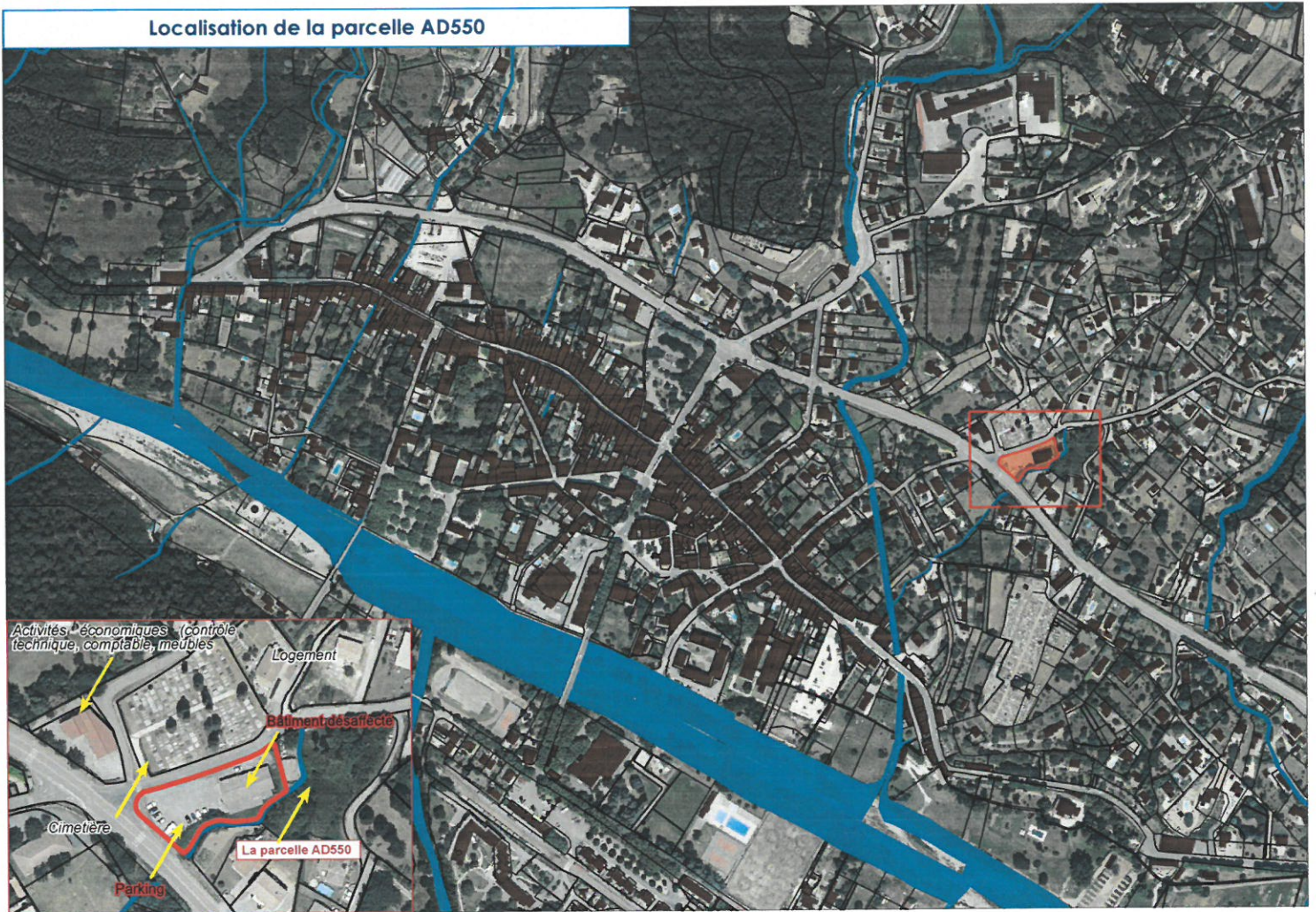
Secteur UDc : terrain en friche en bordure de R.D.907.

Secteur UDc : bâtiments artisanaux et commerciaux désaffectés en bordure de R.D.907.





## Localisation de la parcelle AD550





Lors de l'élaboration du PLU, les emprises des 3 secteurs UDc avaient été définis sans qu'il y soit établi de projet particulier. Aujourd'hui, pour le secteur UDc objet de la modification, les contours d'un projet ont été définis par la commune : il s'agit de permettre la création d'une station-service dans la partie basse de la parcelle AD550 (qui jouxte la R.D.907) et/ou d'une aire de lavage de véhicules sur l'arrière de la parcelle. Le bâtiment existant pourrait être aussi transformé en commerce.

Pour ces projets, toute l'emprise de la parcelle AD550 est nécessaire et notamment la partie qui jouxte la R.D.907. Or, actuellement en parking, cette partie de parcelle n'est pas classée en secteur UDc (qui autorise explicitement l'installation de stations-service) mais en zone UD.

Dès lors, il est nécessaire de reclasser en secteur UDc l'intégralité de la parcelle AD550 (pour environ 800 m<sup>2</sup>).

Par ailleurs, la partie de parcelle AD550 qu'il est proposé de reclasser en zone UDc est aussi grevée d'un emplacement réservé (ER3) destiné à « l'aménagement d'un parking pour le cimetière catholique (voisin) et d'un accès sur la D907 ».

Or, désormais, plus personne n'est inhumé au cimetière catholique et le cimetière protestant est devenu œcuménique. Dès lors, il n'est plus nécessaire de réaliser le parking initialement prévu. Par ailleurs l'accès sur la R.D.907 sera réalisé dans le cadre des aménagements pour l'implantation de la future station-service. L'emplacement réservé qui empêche la création de la station-service doit être supprimé (un emplacement réservé crée une servitude qui empêche tout aménagement ou construction qui compromettrait la réalisation du projet inscrit en destination de l'emplacement réservé).

## B. Traduction réglementaire

Le règlement du secteur UDc (article UD2) autorisant :

*Les installations classées soumises à déclaration n'occasionnant pas de nuisance pour la vie urbaine. Exceptionnellement en zone UDc, même s'ils sont soumis à autorisation préfectorale :*

- *les dépôts d'hydrocarbure s'ils sont liés à une utilisation de chauffage ou de climatisation ou à une station-service,*
- *les garages de réparation des voitures automobiles,*
- *les installations indispensables à l'exercice d'activités médicales et paramédicales,*
- *les locaux de réparation et traitement de produits alimentaires.*

Et plus largement, les activités commerciales ou de services, la traduction réglementaire consiste à reclasser en secteur UDc l'intégralité de la parcelle AD550 et à supprimer l'ER3.



# Règlement graphique «avant - après»

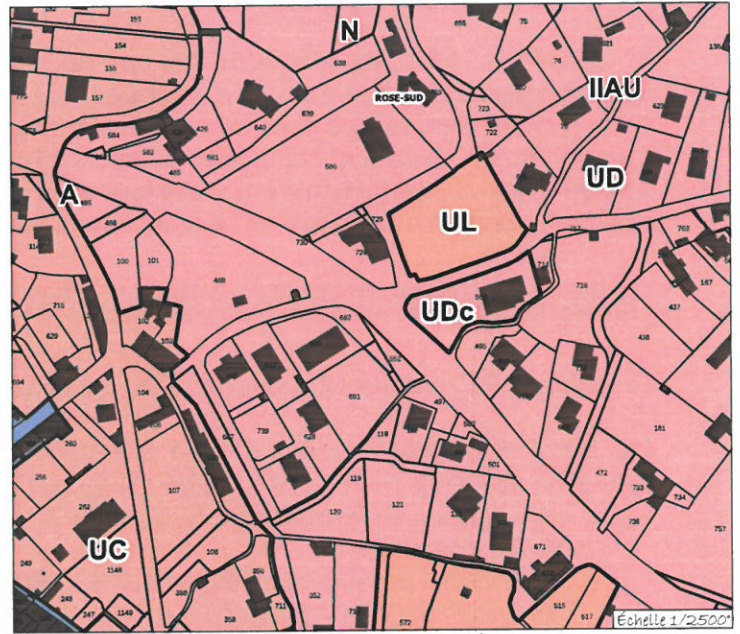
Règlement graphique actuel

Nouveau règlement graphique



Légende du PLU actuel

- UA Zones urbaine centrale très dense. ▣ Emplacements réservés.
- UC Zone urbaine dense discontinuée.
- UD Zone de faible densité, avec des constructions en ordre discontinu dispersé.
- UDc Secteur de la zone UD destiné à accueillir des services et commerces.
- UL Zone qui accueillent ou qui sont destinés à accueillir des grands équipements collectifs.



Modifications apportées

Toute la parcelle AD550 est reclassée de zone UD à UDC. L'emplacement réservé n°3 est supprimé.