

SYNDICAT MIXTE LEINS GARDONNENQUE – COMMUNE DE SAINT-BAUZÉLY (30)
CARTE COMMUNALE

**RÉVISION DE LA CARTE
COMMUNALE DE SAINT-BAUZÉLY**

RÉUNION PUBLIQUE
11 AVRIL 2024



Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement



SAINT-BAUZÉLY

RÉVISION DE LA CARTE COMMUNALE



- **1 / LA PROCÉDURE DE RÉVISION DE CARTE COMMUNALE**
- 2 / LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE
- 3 / SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
- 4 / PRÉSENTATION DU PROJET DE TERRITOIRE
- 5 / ZONAGE
- 6 / ET APRÈS ?

DÉLIBÉRATION DU CM QUI PRESCRIT LA RÉVISION DE LA CARTE COMMUNALE



Concertation avec la population

2 réunions publiques
4 articles minimum
Ouverture d'un registre de concertation
Exposition publique

ÉLABORATION DU DOSSIER DE CARTE COMMUNALE

ÉLABORATION DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

ÉLABORATION DU ZONAGE

ÉLABORATION DES ANNEXES

Concertation avec l'administration

DDTM, Chambre d'agriculture, Chambre des Métiers, Chambre de Commerce et d'Industrie



BILAN DE LA CONCERTATION PUIS CONSULTATION : CHAMBRE D'AGRICULTURE, MRAE (CDPENAF, CNPF, INAO SOUS-CONDITIONS)



ENQUÊTE PUBLIQUE PAR ARRÊTÉ DU MAIRE



MODIFICATION ÉVENTUELLE DU DOCUMENT



APPROBATION CONJOINTE

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL PUIS ARRÊTÉ PRÉFECTORAL (DANS UN DÉLAI DE 2 MOIS)
CARACTÈRE EXÉCUTOIRE DÈS QUE L'ENSEMBLE DES MESURES DE PUBLICITÉ ONT ÉTÉ RÉALISÉES

RÉVISION DE LA CARTE COMMUNALE



- 1 / LA PROCÉDURE DE RÉVISION DE LA CARTE COMMUNALE
- **2 / LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE**
- 3 / SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
- 4 / PRÉSENTATION DU PROJET DE TERRITOIRE
- 5 / ZONAGE
- 6 / ET APRÈS ?

LES LOIS CADRES AU NIVEAU NATIONAL

Une évolution législative constante pour limiter la consommation d'espaces, puis l'artificialisation des sols

2000	Loi SRU : solidarité et renouvellement urbains	Donne à la carte communale un statut de véritable document d'urbanisme Création des SCoT
2003	Loi urbanisme et habitat	Les cartes communales peuvent ouvrir des droits à la préemption
2010	Loi engagement national pour l'environnement (ENE)	Limitation de la consommation d'espaces Protection des espaces naturels
2010	Loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche	Protection des terres agricoles Création de la CDCEA
2014	Loi ALUR : accès au logement et à un urbanisme rénové	Les cartes communales peuvent être soumises à évaluation environnementale Les servitudes d'utilité publique doivent être annexées à la carte communale
2014	Loi d'avenir pour l'agriculture et la forêt (LAAF)	Création de la CDPENAF
2018	Loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)	Clarifie et élargit la liste des exceptions prévues dans les secteurs dits « inconstructibles »
2020	Loi d'Accélération et de Simplification de l'Action Publique (ASAP)	Concertation obligatoire pour les procédures d'élaboration et de révision de cartes communales soumises à évaluation environnementale
2021	Loi Climat Résilience	Objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050
2022	Loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique (3DS)	Révision des SRADDET (portée au 22 février 2024 au lieu d'août 2023) Autres mesures en cours d'analyse, mais a priori pas de conséquences directes sur la modération de la consommation d'espaces à atteindre à la carte communale

FOCUS SUR LA LOI CLIMAT ET RÉILIENCE

Loi Climat et résilience du 22 août 2021 :

- Fixe l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 ;
- Impose, à l'échelle nationale un rythme de l'artificialisation des sols dans les 10 années suivant la présente loi, qui soit inférieur à la moitié de celle observée sur les 10 années précédant cette date, à l'échelle nationale.

Délais pour les documents de planification et d'urbanisme pour se mettre en compatibilité avec les principes de la loi :

- SRADDET : 3 ans (novembre. 2024)
- SCOT : 6 ans et demi (février 2027)
- PLU(i)/Carte communale : 7 ans et demi (février 2028)

En matière de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers :

- En cas d'extension, nécessité de justifier « que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés ».

22 août 2021

Promulgation loi Climat et Résilience

2021

2023

2027

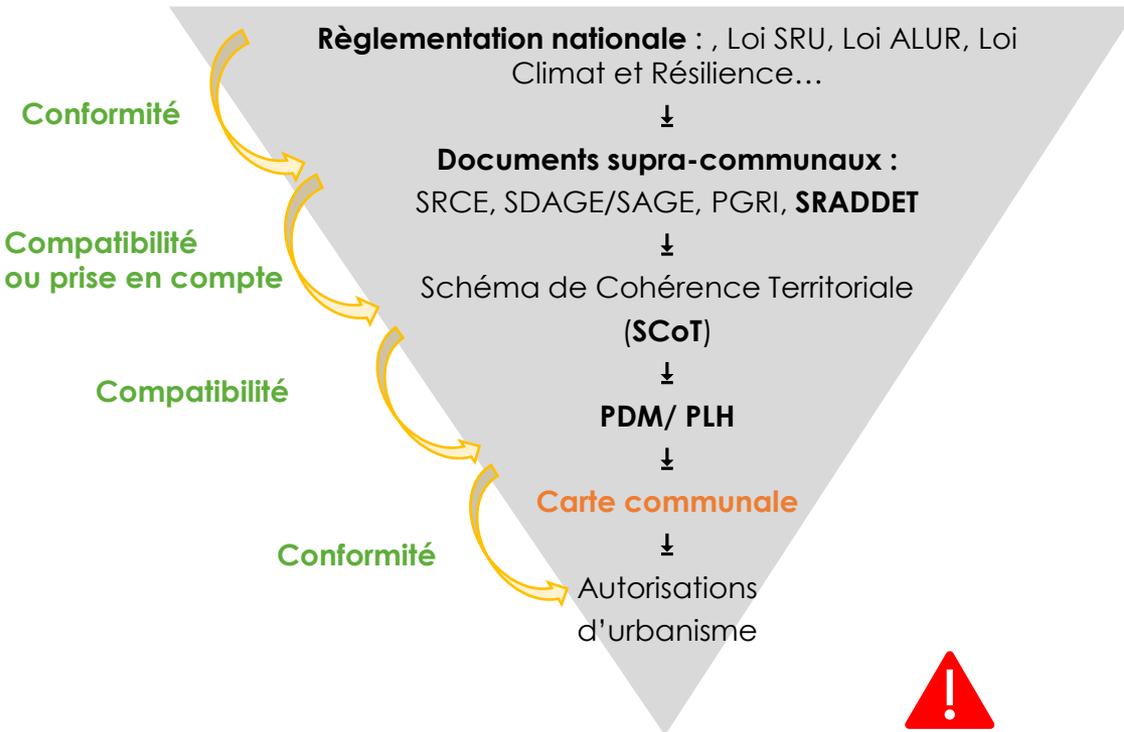
2028

22 octobre 2024
Intégration SRADDET

22 février 2027
Intégration SCOT

22 février 2028
Intégration Carte communale

LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX



Conformité : retranscription à l'identique de la règle – respect à la lettre

Compatibilité : respecter l'esprit de la règle

Prise en compte : ne pas s'écarter des orientations essentielles du document



Un fort enjeu de temporalité lié aux documents en cours de révision ou dont la révision est à venir (PLH, puis SRADDET, SCoT ... et de nouveau le PLH)

■ Un rapport de compatibilité / de prise en compte avec :

- Le SCOT Sud Gard approuvé le 10 décembre 2019. Révision générale lancée le 29 juin 2023 ;
- Le PLH Nîmes métropole 2019-2024 (révision lancée pour le PLH 2025-2030) ;
- Le SDAGE et le PGRI Rhône Méditerranée 2022-2027, tous deux approuvés le 21 mars 2022 ;
- Le SAGE des Gardons approuvé le 18 décembre 2015.

■ Futurs documents supra-communaux :

- PCAET Nîmes métropole en cours d'élaboration ;
- PDM (plan des mobilités) en cours d'élaboration (Enquête publique en mai) ;
- Schéma régional des carrières (SRC) Occitanie approuvé par arrêté préfectoral du 16 février 2024 ;
- SRADDET approuvé le 14 septembre 2022 par le préfet de région, procédure de modification prévue fin 2022 (Intégration Loi climat et Résilience.

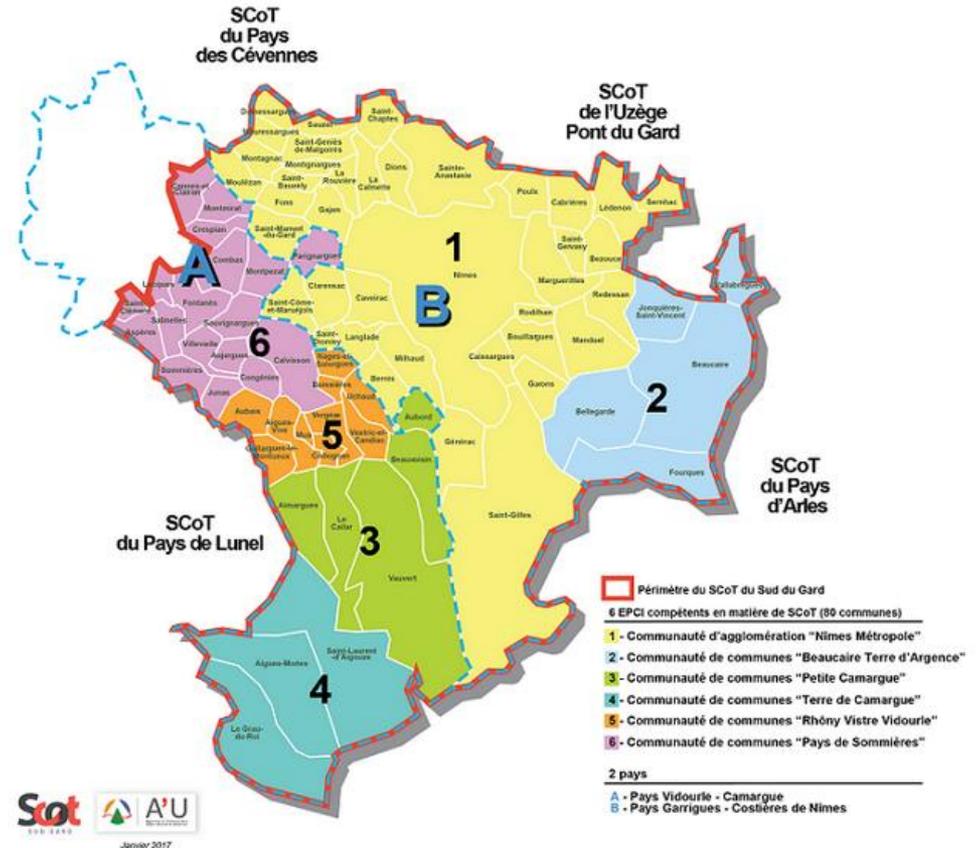
■ Les Servitudes d'utilité publique : périmètre de captage, voie ferrée...

FOCUS SUR LE SCoT SUD DU GARD

- La révision du SCoT du Sud Gard a été prescrite le 23 mai 2013, et **a été approuvée le 10 décembre 2019** ;
- Le SCoT intègre les lois et documents de rang supérieur en vigueur **à la date de son approbation** ;
- Il n'intègre pas les dispositions de la loi Climat et Résilience**, dont la promulgation est postérieure à l'approbation de la dernière procédure menée sur le SCoT.

A noter que le SCoT devra être rendu compatible avec cette loi d'ici le 22 février 2027, à travers le SRADDET.

- Il se compose de **3 documents** :
 - Le rapport de présentation (diagnostic, état initial de l'environnement...);
 - Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) (objectifs des politiques d'urbanisme);
 - Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) et le document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC).
- Le DOO** se découpe en 4 parties et en 7 bassins avec pour chacun des orientations spécifiques.



* cartographie de l'intercommunalité depuis le 1er janvier 2017

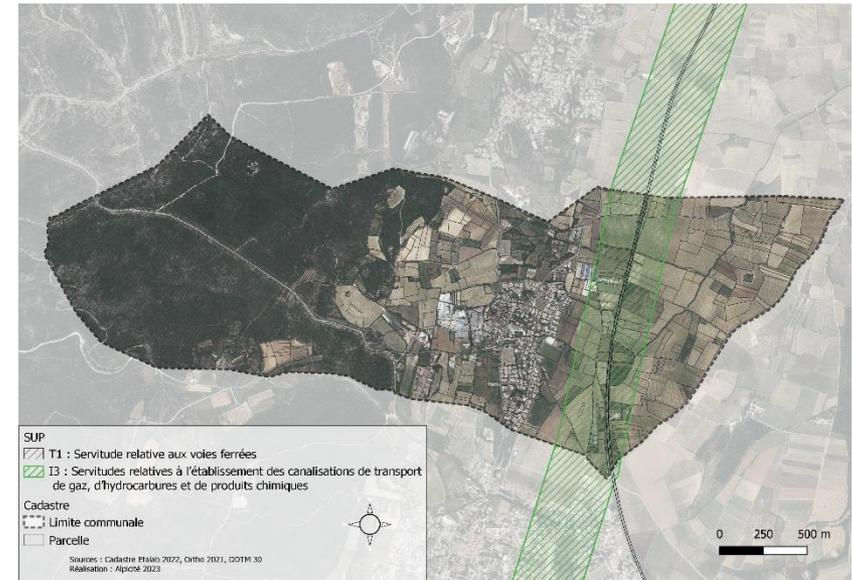
La révision générale a été lancée le 29 juin 2023 afin de le rendre compatible avec le SRADDET en cours de modification.

LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP)

Catégorie	Libellé	Texte de référence
AS1	Servitudes attachées à la protection des eaux potables et des eaux minérales	- Articles L.1321-2 et R.1321-13 du code de la santé publique - Articles L.1322-3 à L.1322-13 du code de la santé publique
I3	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques	Articles L. 555-27, R.555-30 a) et L. 555-29 du code de l'environnement
T1	Servitudes relatives aux voies ferrées et servitudes de visibilité	Loi du 15/07/1945 titre 1er article 1 à 11

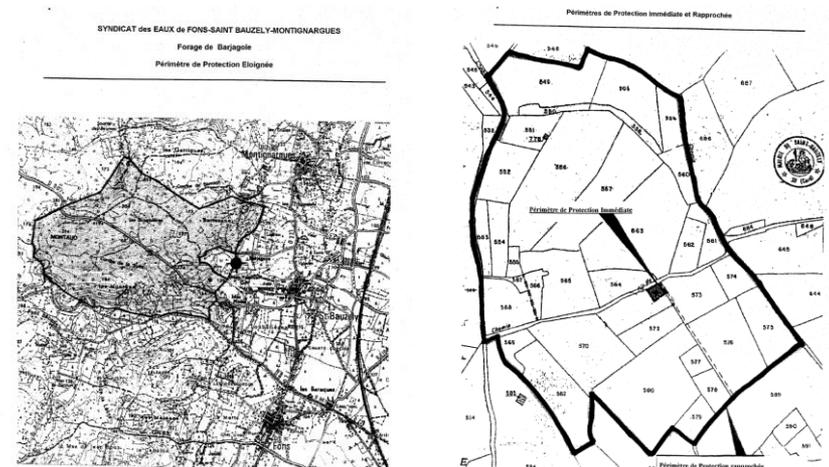
Liste des servitudes d'utilité publique de Saint-Bauzély

Source : CC de la commune



Carte des servitudes d'utilité publiques (I3 et T1) sur la commune de Saint-Bauzély

Source : Alpicité, 2023



Carte des servitudes d'utilité publiques AS1 liées au Forage de Barjagole

Source : Préfecture du Gard

RÉVISION DE LA CARTE COMMUNALE



- 1 / LA PROCÉDURE DE RÉVISION DE LA CARTE COMMUNALE
- 2 / LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE
- **3 / SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**
- 4 / PRÉSENTATION DU PROJET DE TERRITOIRE
- 5 / ZONAGE
- 6 / ET APRÈS ?

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Démographie

Une dynamique constante s'intensifiant

- 660 habitants en 2020 ;
- Une croissance à partir des années 70 avec un accueil de population qui ne fait qu'augmenter depuis 1990 ;
- Une croissance portée de manière équilibrée par le solde naturel et par le solde migratoire ;
- Une population jeune (environ 60 % de moins de 44 ans) et une stabilité des classes d'âges depuis 2008 ;
- Une taille des ménages importante (2,61 personnes par ménages) correspondant à des familles. La taille des ménages est stable depuis plus de 20 ans.

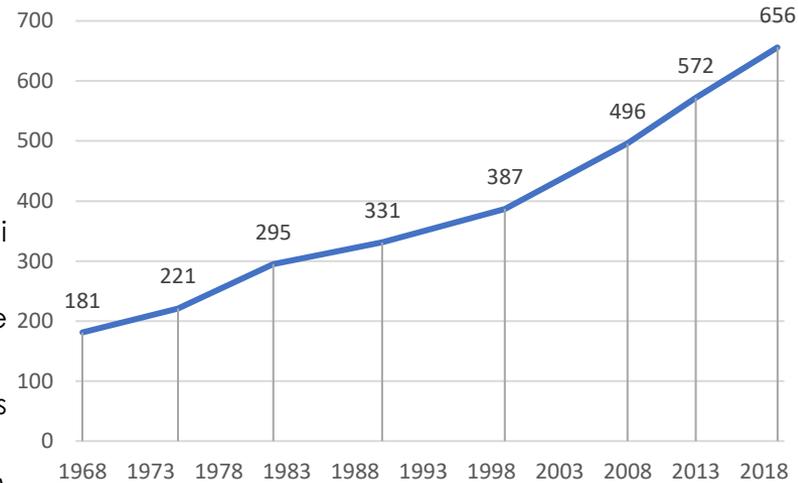
→ **Un modèle qui fonctionne pour le moment, mais qui a priori nécessite tout de même d'alimenter régulièrement la commune en population nouvelles, notamment en âge de procréer ;**

Parc de logements

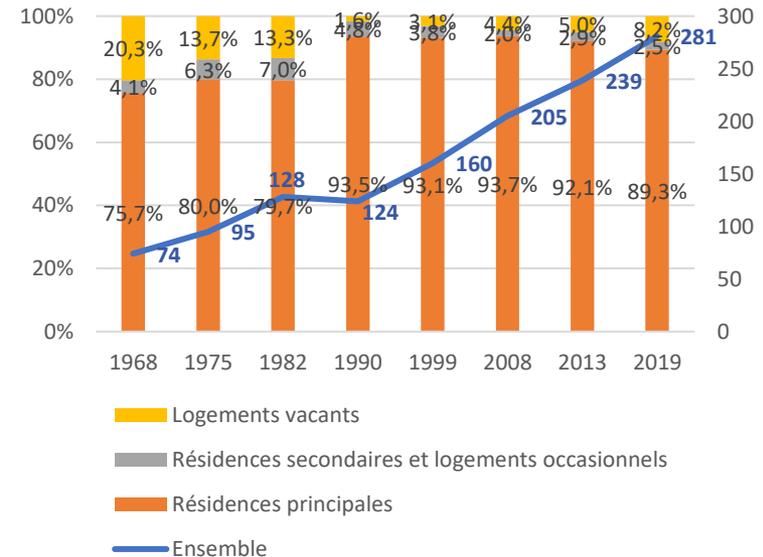
Une évolution du parc de logements globalement corrélée à la croissance démographique

- 281 logements en 2019 et 284 en 2020 ;
- Une production quasiment unique de résidences principales ;
- 6 % de vacance en 2019 ;
- Faible diversification du parc de logements : production monospécifique de maisons individuelles de grandes tailles ;
- Depuis 2018 (période SCoT) : 17 logements réalisés et 1 logements en cours dans les PC/PA.

→ **Faible diversification, en carte communale on ne peut imposer de densité minimale, de mixité des formes urbaines ...**



Évolution de la population entre 1968 et 2019
Sources : Insee



Évolution du nombre de logements par catégorie entre 1968 et 2019
Sources : INSEE, exploitations principales.

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Economie

La présence d'activités artisanales et industrielles concentrées en deux pôles

- Peu d'actifs de la commune travaillent sur la commune ;
- Pas de commerces de proximité mais des activités de services et des bureaux (un bureau d'étude eau et environnement et une entreprise de diagnostic amiante) ;
- Des activités artisanales : usine DUC et entreprise Bermond Nutrition... Au nord une zone d'activité avec un serrurier, ferronnier, menuisier...

→ **Des activités économiques reposant principalement sur les activités artisanales et industrielles, et notamment 2 usines**

→ **Une offre de proximité quasi nulle et un territoire qui fonctionne avec l'extérieur. Un enjeu en matière de vie au village**

Ce que dit le SCoT :

- Saint-Bauzély est une commune sans offre commerciale ;
- Ne pas développer d'offre commerciale en périphérie ou entrée de ville ou village en format supérieur à 300 m² ;
- Commune à moins de 10 min d'une ZAE. Aucune création ou extension de zone d'activité possible.

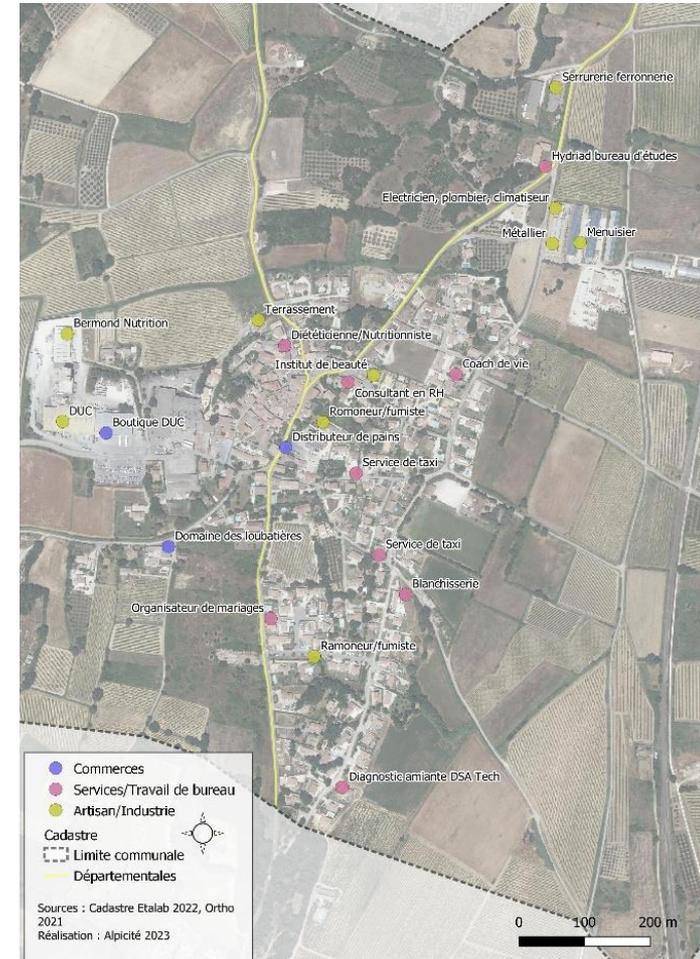
Equipements

Une offre d'équipements polarisée autour de la mairie

- Une polarisation des équipements sur la place de la mairie avec une bibliothèque, un foyer, une école, une aire de jeux. Un stade à l'est de la commune.

Ce que dit le SCoT :

- Les équipements d'intérêt territorial sont à privilégier au niveau du cœur d'agglomération et des pôles d'équilibre ; il est prévu une enveloppe de 35 ha à l'échelle du SCoT (entre 2018 et 2030) en extension urbaine ;
- Les équipements d'intérêt de bassin de proximité : il est prévu une enveloppe de 50 ha à l'échelle du SCoT (entre 2018 et 2030) en extension urbaine ;
- Les équipements d'intérêt communal ou de quartier il est prévu une enveloppe de 110 ha à l'échelle du SCoT (entre 2018 et 2030) en extension urbaine.



Carte des commerces, services et artisans/Industrie de la commune

Sources : Alpicité, 2023



Mairie, salle polyvalente et bibliothèque



Stade

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Agriculture

Une agriculture fortement présente sur le territoire

- L'agriculture représente environ 38 % du territoire communal. Les terres agricoles sont réparties principalement à l'est ;
- **65 %** des surfaces agricoles sont des vignes, → 1 **cave particulière** présente sur la commune ;
- **Différentes AOP / AOC / IGP** : Duché d'Uzès, huile d'olive de Nîmes et olives de Nîmes, Pélardon et taureau de Camargue, IGP Cévennes...

Un déclin relatif qui se stabilise depuis les années 2000

- **Une diminution du nombre d'exploitations** entre 1988 (26 exploitations) et 2020 (11 exploitations) ;
- Une stabilisation de la surface agricole utile depuis les années 2000.

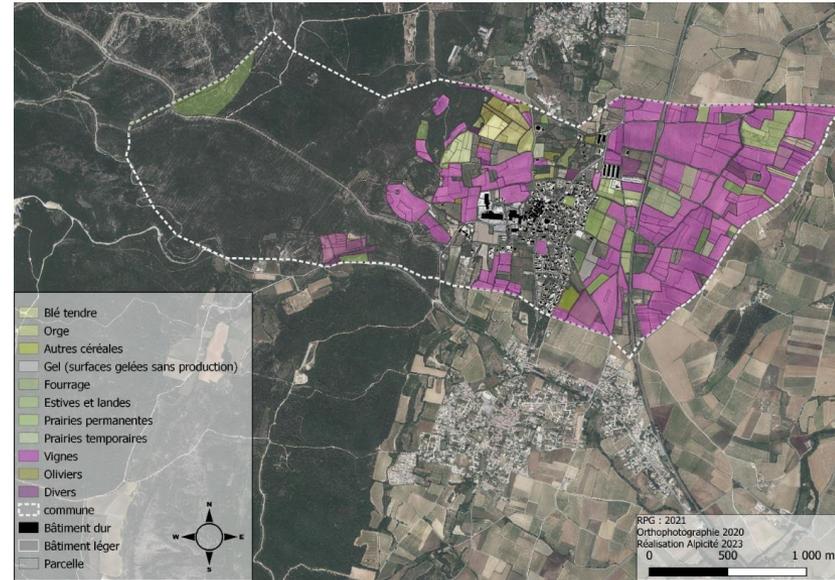
Une tendance plus positive que ce que l'on observe sur le territoire de la Gardonnenque et du département

- Un **territoire** de Leins Gardonnenque et plus généralement du Gard en **grande difficulté sur le plan agricole** ;
- De **fortes difficultés pour la viticulture** depuis 2004 (pas de ventes) nécessitant parfois de procéder à des arrachages ;
- Parfois un **remplacement des surfaces** par des céréales. Souvent les exploitations n'ont pas de repreneur.

→ **Perpétuer la dynamique territoriale, et anticiper les besoins d'évolution**

Ce que dit le SCoT :

- *Cadrer strictement l'urbanisation dans les plaines, notamment aux abords des principaux axes routiers ;*
- *Préserver, créer ou recréer les éléments permettant la gestion des parcelles agricoles*



Registre parcellaire graphique de la commune de Saint-Bauzély

Sources : RPG 2021



Domaine de Loubatières (cave)

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Déplacement

Une commune à la fois résidentielle et pôle d'emploi

- Une forte utilisation de la voiture, **90,7 % des déplacements domicile / travail** réalisés en véhicule individuel (intègre seulement les actifs de la commune → probablement au moins autant pour les travailleurs extérieurs qui viennent sur le territoire) ;
- Nîmes attire la quasi-totalité des navetteurs** qui viennent travailler dans l'agglomération ;
- Un réseau routier structuré autour de **plusieurs départementales** (D7 et D221 vers Saint-Geniès-de-Malgoirès et vers Fons, D907 à l'ouest vers Montagnac) ;
- Des difficultés de stationnement dans le centre ancien.

Une commune connectée aux pôles d'attraction mais excentrée

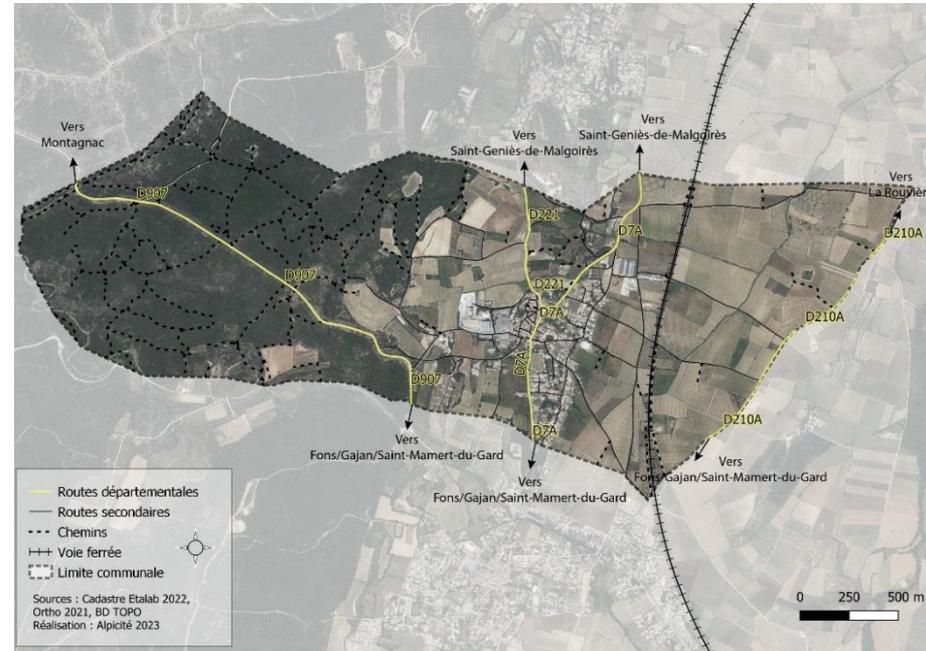
- La proximité du pôle multimodal de Fons et de Saint-Geniès-de-Malgoirès permettant de rejoindre Nîmes et Alès ;
- Un arrêt de bus avec 4 lignes de bus « Tango » ;
- L'intermodalité au cœur des enjeux du territoire.

Peu d'aménagement liés aux déplacements doux

- Pas de voie verte, piste cyclable ou bande cyclable ;
- Aménagement piétons continus (trottoirs, passages piétons, ralentisseurs...), concentrés le long de la RD7 en zone agglomérée ;
- Quasi-absence de cheminements dans les quartiers résidentiels ;
- Projet de liaison douce vers la gare de Fons.

→ **Quelques enjeux de sécurisation des déplacements doux ;**

→ **Des enjeux d'intermodalité et d'utilisation des gares à proximité.**



Réseau routier sur Montignargues

Source : Alpicité, 2023



Arrêt de bus de la commune « Haut »

Source : Alpicité, 2023



Arrêt de bus de la commune « Bas » et arrêt de l'école

Source : Alpicité, 2023

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Ecologie

Une commune concernée pas des zonages écologiques et des milieux aux fonctionnalités écologiques notables

- 1 ZNIEFF de type 2 : les Bois de Lens ;
- 0,7 ha de zones humides liées au ruisseau de Rieu ;
- 1 Espace naturel sensible (ENS) : Bois de Lens partie sud ;
- Des milieux naturels diversifiés et une certaine continuité favorable aux fonctionnalités écologiques sur le territoire.

Une trame verte et bleue localisé autour des ruisseaux et leurs ripisylves... ainsi que des boisements situés à l'ouest ;

Des enjeux forts à prendre en compte

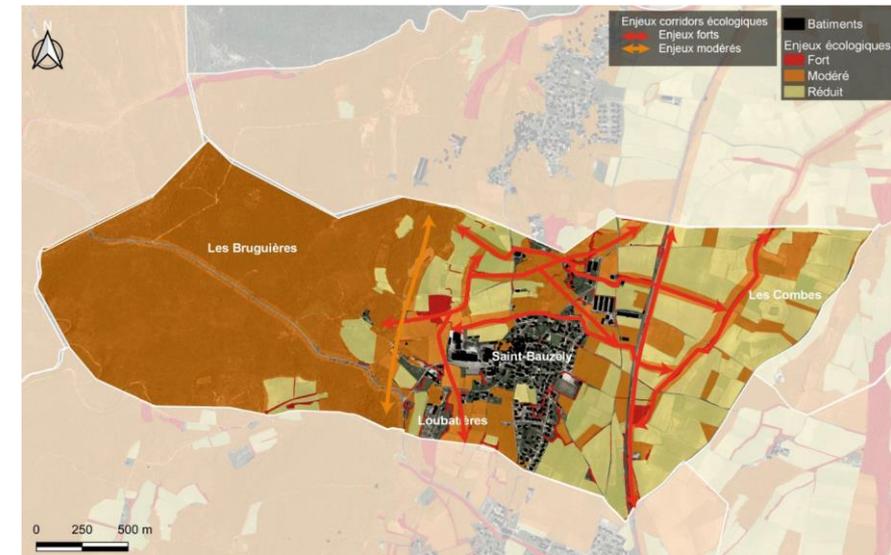
- Des enjeux forts concernant les milieux humides et les cours d'eau ;
- Des enjeux forts concernant les pelouses sèches ;
- Des enjeux modérés à forts concernant la plaine agricole notamment pour ses fonctions de corridors écologiques ;
- Des enjeux modérés concernant les boisements diversifiés et landes.

- Des enjeux de préservation des milieux et de leurs richesses écologiques ;
- Des enjeux de préservation des corridors écologiques.



Localisation des ZNIEFF

Source : INPN / DREAL OCCITANIE / Fond ortho Google



Carte des enjeux écologiques
Commune de Saint-Bauzély

Réalisation : C. Delétrée - Septembre 2023
Sources : Monteco / DREAL Occitanie / Fond ortho Google

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Paysage et patrimoine

Une implantation dans la pente

- Un relief très modeste dominant la plaine d'une vingtaine de mètres ;
- Les extensions récentes se sont opérées principalement en direction de la plaine effaçant peu à peu les cohérences d'implantation pré-existantes ;
- Le village s'est étendu vers l'est.

Les espaces publics

- Des espaces publics traités avec soin ;
- L'ancienne cave coopérative devenue mairie, ce lieu mériterait une restructuration assez forte pour jouer son rôle de polarité et d'articulation entre différents quartiers de la ville.

Les entrées de ville

- L'entrée par la route de Fons est plutôt qualitative, avec un espace végétalisé et un petit muret sur la partie ouest ;
- L'entrée par la route de Saint-Geniès-de-Malgoirès est également bien tenue.

Un patrimoine architectural qu'il convient de préserver, restaurer et mettre en valeur

- Des édifices remarquables tels que : le temple, l'école et la mairie/ foyer municipal ;
- De nombreux éléments architecturaux qui confèrent à l'ensemble une forte valeur en particulier au sein du centre ancien.

- Des enjeux de protection de la silhouette villageoise ;
- Des enjeux de protection de l'architecture du centre ancien.



La silhouette de Saint Bauzély depuis la plaine



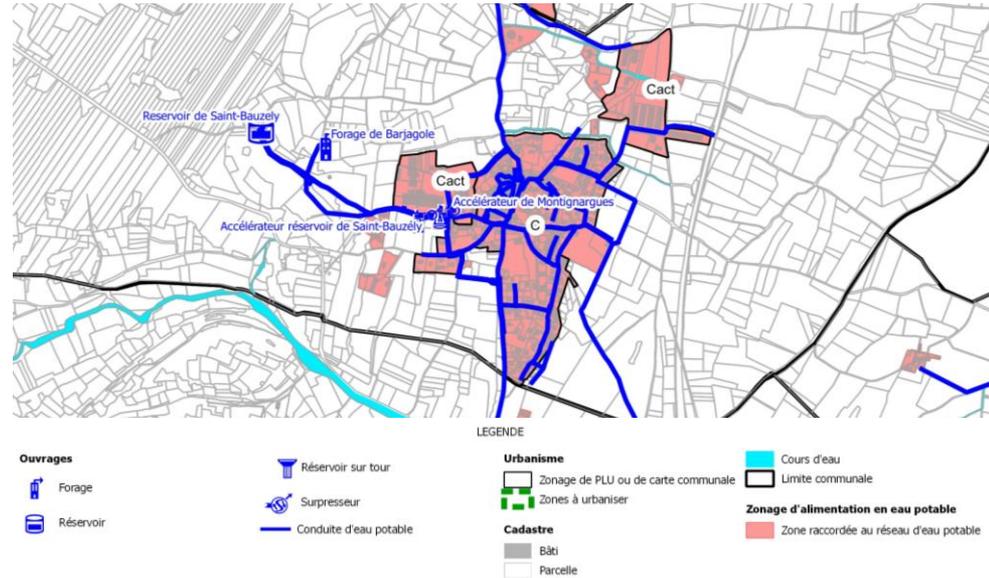
La mairie et son parking : un lieu central et pourtant traité comme une marge

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Réseaux

Eau potable

- La compétence AEP est gérée par Nîmes Métropole ;
- Schéma directeur d'alimentation en eau potable (SDAEP)** de Nîmes métropole approuvé en 2019 avec un **zonage** ;
- L'eau provient du forage de Barjagole à l'exception de l'usine DUC qui est alimentée par l'eau de Nîmes ;
- Concernant le forage de Barjagole, il n'y a pas de problème particulier ;
- Aucune information sur le volume maximum pouvant être distribué depuis la ville de Nîmes et de quelle source provient cette ressource. Selon les services de Nîmes Métropole la ressource est suffisante.



Zonage d'alimentation en eau potable

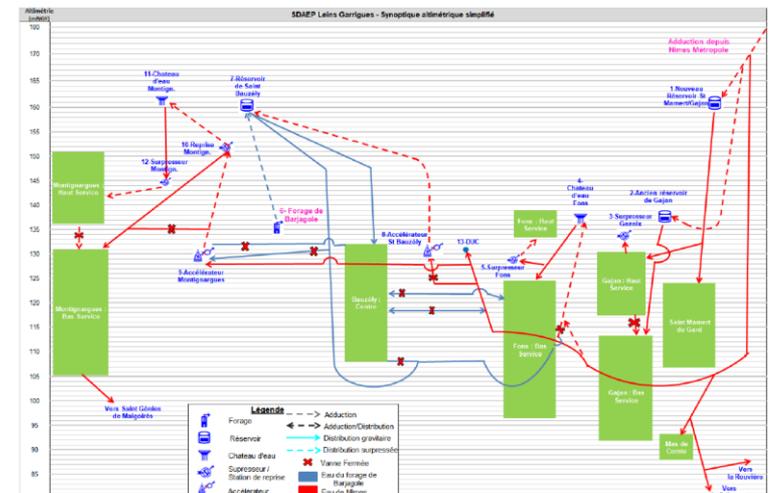
Source : Schéma directeur d'alimentation en eau potable, territoire de l'ex-syndicat Leins-garigues, Nîmes métropole 2019

Assainissement des eaux usées

- Un schéma directeur d'assainissement a été approuvé en 2016 ;
- Un zonage d'assainissement de 2019 ;
- Une nouvelle STEP à Gajan pour les communes de Fons, Saint-Bauzély, Saint-Mamert-du-Gard et Gajan en constructions.

Assainissement des eaux pluviales

- Le réseau d'eaux pluviales suit le réseau d'assainissement ;
- Pas de réseau public collecteur. Les eaux de ruissellement sont récupérées dans les fossés et évacuées dans les valats de Lagau, de Gourgon et du Valadas.



Plan simplifié du réseau d'eau potable

Source : Schéma directeur d'alimentation en eau potable, territoire de l'ex-syndicat leins-garigues, Nîmes métropole 2019

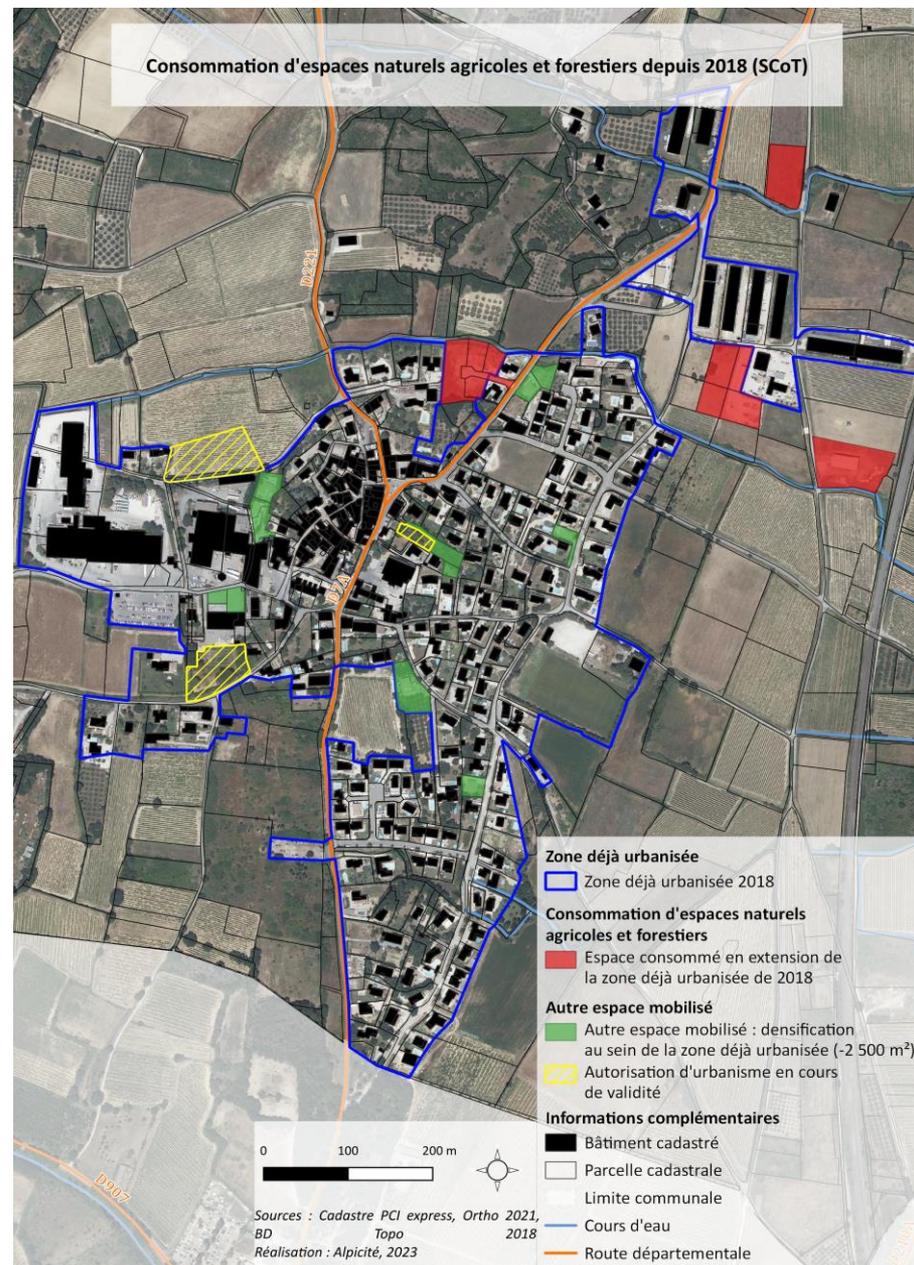
SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Consommation d'espaces

- Depuis 2018 (SCoT), **0,46 ha mobilisé en extension** par rapport à la zone déjà urbanisée de 2018 qui seront considérés comme de **la consommation d'espace** ;
- Depuis 2019 (PLH), **0,14 ha mobilisé en extension** par rapport à la zone déjà urbanisée de 2019 qui seront considérés comme de **la consommation d'espace** ;
- **1,26 ha mobilisé** en extension pour de l'activité économique pure (entrepôts et maçon) → cas non prévu au SCoT car ce type d'extension est en fait interdit sur Saint-Bauzély ;
- **2 autorisations d'urbanisme en cours de validité** ne générant pas de la consommation d'espaces au sens du SCoT.
- **1 autorisation d'urbanisme en cours de validité** pour un hangar engendrant 0,5 ha de consommation d'espace pour de l'économie

Loi Climat et Résilience :

- **5,32 ha mobilisés au total**, dont :
 - **4,14 ha en extension** par rapport à la zone déjà urbanisée de 2011 (générant de la consommation d'espaces) ;
 - **1,18 ha de moins de 2500 m²** à l'intérieur de la zone déjà urbanisée de 2011 (à voir selon la méthodologie du futur SRADDET / SCoT).



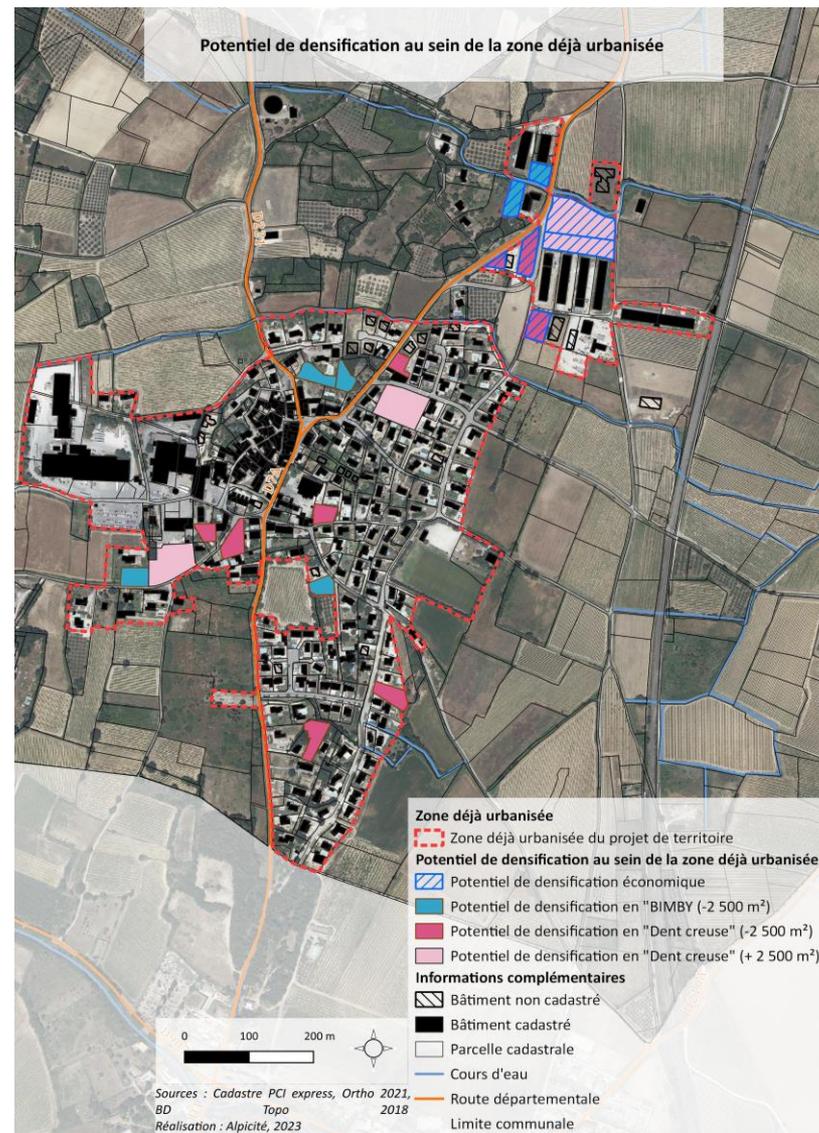
SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Potentiel de densification (enveloppe SCoT)

- Un potentiel de densification qui s'élève à 1,87 ha, avec :
 - 1,42 ha en « dents creuses » et 0,45 en « BIMBY » ;
 - 1 tènement supérieur à 2 500 m² en « dents creuse » (0,74 ha).
- Un potentiel de densification économique qui s'élève à 1,37 ha (des permis sont en cours de dépôts), avec :
 - 1,14 ha en « dents creuses » et 0,23 en « BIMBY » ;
 - 1 tènement supérieur à 2 500 m² en « dents creuse » (0,80 ha).

Potentiel de mutation

- Une friche industrielle présente à proximité du centre-ville, mais des coûts prohibitifs.



RAPPEL DU DIAGNOSTIC/ PLH ET SCOT

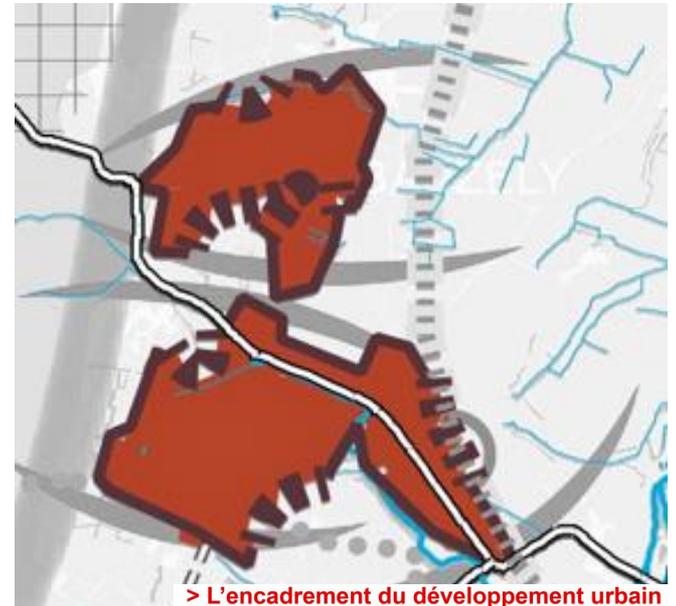
Démographie/ logement / conso d'espaces :

■ SCOT :

- **Privilégier la densification** de l'enveloppe urbaine avant d'envisager des extensions ;
- Croissance démographique **de 1 % (SRADDET : 0,5 %)** ;
- Environ **52 logements** à réaliser sur la période **2018-2030 (4/an)**, avec un minimum de **38 % en renouvellement urbain ou densification** (Projection 2018 - 2037 : +80) ;
- **Densité de 25 lgts/ha** ;
- Environ **1,3 ha mobilisable en extension** sur la période 2018-2030 (Projection 2018 - 2037 : 2,0 ha) ;
- Les lisières nord et sud sont à formaliser (**possibilité d'extension**).

■ PLH :

- **Privilégier la densification** de l'enveloppe urbaine avant d'envisager des extensions ;
- 20 logements soit **3 lgts/an** (Projection 2019 - 2037 : **+59**) et 10 logements sociaux (1,6/an) ;
- Mixité des formes urbaines 40 % individuel/ 40 % intermédiaire /20 % collectif ;
- **Densité de 25 lgts/ha** ;
- Environ **0,5 ha mobilisable en extension** (Projection 2019 - 2037 : **1,5 ha**).



> L'encadrement du développement urbain

- L'enveloppe urbaine principale des villes et villages
- L'enveloppe urbaine secondaire des villes et villages
- ▨ Les secteurs prioritaires de réinvestissement urbain
- ⋯ Lisières urbaines à formaliser dans le cadre d'éventuelles extensions urbaines
- Lisières urbaines à formaliser en sites sensibles
- Lisières urbaines fixes à traiter finalisant l'urbanisation des villes et villages

Extrait de la carte « Accompagner le développement urbain »

SCoT Sud Gard, DOO



La commune n'a pas encore atteint les objectifs assignés par le SCoT et le PLH en terme de logements et de consommation d'espaces.

RÉVISION DE LA CARTE COMMUNALE



- 1 / LA PROCÉDURE DE RÉVISION DE LA CARTE COMMUNALE
- 2 / LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE
- 3 / SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
- **4 / PRÉSENTATION DU PROJET DE TERRITOIRE**
- 5 / ZONAGE
- 6 / ET APRÈS ?

LE CONTENU DE LA CARTE COMMUNALE

Article L161-3 du code de l'urbanisme :

- «La carte communale respecte les principes énoncés aux articles L. 101-1 et L. 101-2.
- Elle permet d'atteindre **les objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8** ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, elle prend en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou est compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code. Elle ne peut inclure, au sein de secteurs où les constructions sont autorisées, des secteurs jusqu'alors inclus au sein de secteurs où les constructions ne sont pas admises que s'il est justifié que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces déjà urbanisés. Pour ce faire, elle tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés existants »

PROJET DE TERRITOIRE

1

Développement démographique, et offre de logement prévue en conséquence

- S'inscrire dans les objectifs du SCoT à travers une croissance d'environ 1 % par an jusqu'à 2030, puis s'inscrire dans les objectifs du SRADDET Occitanie avec environ 0,5 % de croissance par an ;
 - L'approche est équivalente à un TCAM de 0,7 % de 2025 à 2037 : soit une croissance de 65 habitants.
- L'accueil de 65 habitants supplémentaires nécessitera la création d'environ 25 à 30 logements sur 12 ans (une taille de ménages comprise entre 2,2 et 2,5 personnes par ménage) ;
- La typologie ne peut pas être totalement maîtrisée (pas d'outils en carte communale) ;
- L'anticipation du desserrement de ménages passant de 2,6 à 2,5 en moyenne, ce qui nécessitera la création d'une dizaine de nouveaux logements ;
- Un besoin de l'ordre de 35 à 40 logements correspondant à une production de 3 logements par an sur 12 ans, correspondant au rythme du PLH ;
- D'un point de vue qualitatif, proposer sur le territoire une offre de logements plus diversifiée, afin de permettre de maintenir les populations jeunes et seniors ;
- Permettre une greffe de l'urbanisation sous le stade. Le besoin foncier est d'environ 0,75ha (25 logements par ha).



PROJET DE TERRITOIRE

2 Développement économique (hors activité agricole)

- Préserver voire conforter les activités économiques, tout en respectant les documents de rang supérieur et notamment le SCoT actuellement opposable qui ne permet pas pour un territoire comme Saint-Bauzély d'ouvrir de nouvelles surfaces à l'urbanisation pour ces activités (artisanales ou commerciales) ;
- Maintenir les zones ouest et nord du village dans une vocation purement économique, ce qui permettra d'y conforter les activités, voire de retrouver du potentiel en densification, sans subir de pression de l'habitat ;
- Conserver la friche en zone dédiée à l'activité, au regard des coûts de dépollution et de sa localisation à proximité d'activités relativement lourdes et produisant certaines nuisances (olfactives notamment), ne semble pas aujourd'hui présenter un potentiel réaliste pour une offre de logements
- Prévoir la possibilité d'agrandissement des stationnements en lien avec la zone d'activité économique à l'ouest du village ;
- Conserver la mixité habitat/ activité au sein du tissu urbain ;
- Engager une réflexion afin proposer une offre de logements plus adaptée à la population salariée dans ces entreprises permettant de limiter les flux pendulaires.



PROJET DE TERRITOIRE

3 Politique en matière d'équipements, de qualité des espaces publics, et de réseaux

- Maintenir et valoriser les équipements et les espaces publics existants (école, foyer, aire de jeux, stade...);
- Créer une zone de convivialité et de rencontre intergénérationnelle à proximité du stade en lien avec l'étude du CAUE ;
- Revégétaliser le village, à travers la démarche de « permis de végétaliser » ;
- Viser un développement maîtrisé en lien avec la capacité des réseaux ;
- Prendre en compte la gestion des risques.

4 Projet en matière de mobilité

- Proposer des alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle ;
- Réaliser le projet de piste cyclable permettant de rejoindre le pôle d'échanges multimodal de Fons ;
- Conforter la sécurisation des déplacements doux à l'intérieur du village ;
- Porter une attention à la qualité des opérations en matière de desserte et d'accès.



PROJET DE TERRITOIRE

5 Maintien et développement de l'activité agricole

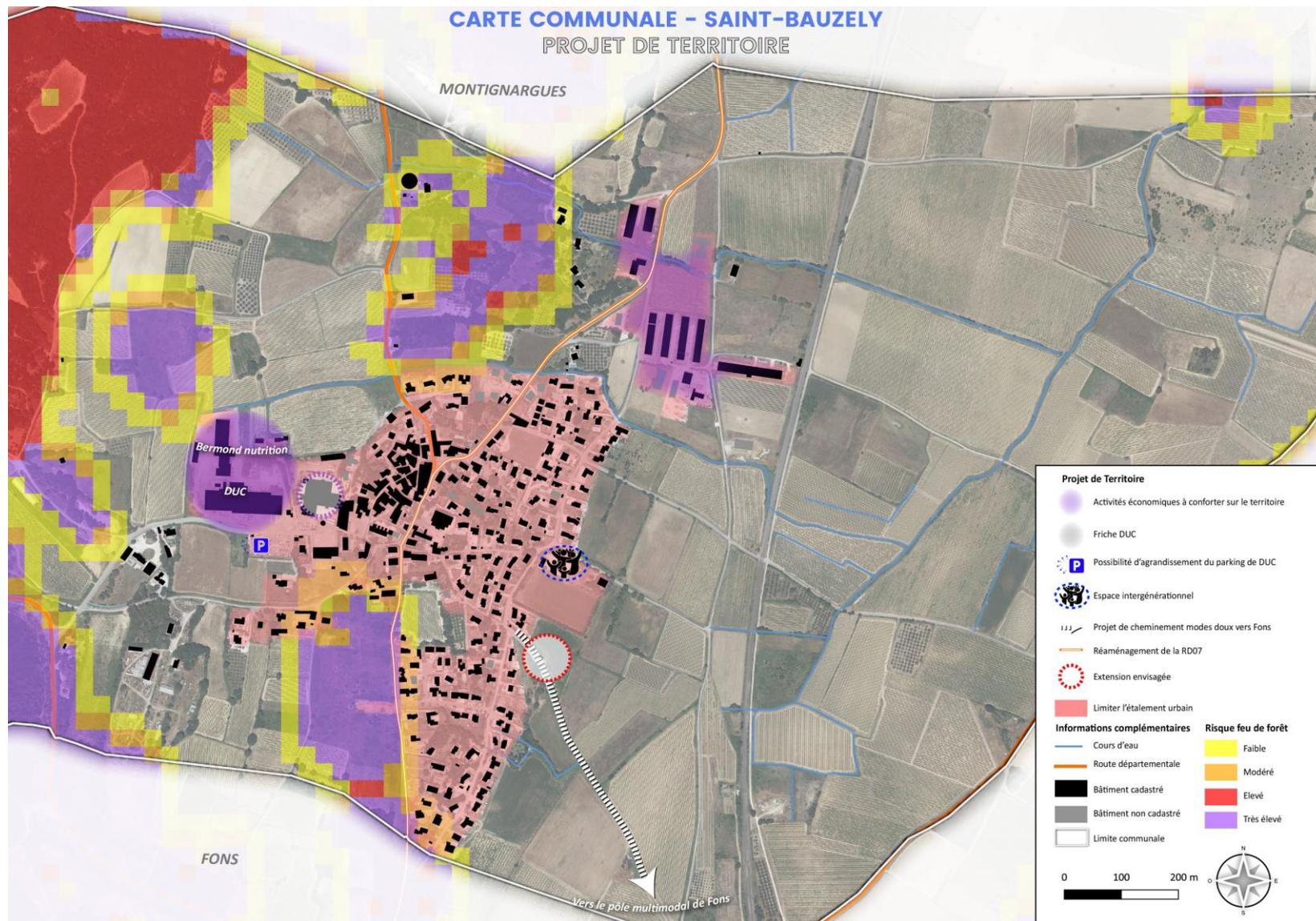
- Laisser la capacité à l'activité agricole de se maintenir, se développer, se transformer ou se diversifier ;
- Ne pas poser de limite particulière à l'activité dans les zones non constructibles qui permettent de réaliser tous les aménagements nécessaires, y compris un développement de l'agrivoltaïsme.

6 Autres thématiques environnementales

- Favoriser la mobilisation des énergies renouvelables sur le parc privé, en premier lieu pour les équipements publics et les parkings, en cohérence avec les enjeux patrimoniaux et paysagers ;
- Protéger les éléments paysagers et patrimoniaux les plus intéressants par une délibération du conseil municipal ;
- Prendre en compte des risques et aléas connus.



PROJET DE TERRITOIRE



RÉVISION DE LA CARTE COMMUNALE



- 1 / LA PROCÉDURE DE RÉVISION DE LA CARTE COMMUNALE
- 2 / LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE
- 3 / SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
- 4 / PRÉSENTATION DU PROJET DE TERRITOIRE
- **5 / ZONAGE**
- 6 / ET APRÈS ?

ZONAGE

Article R. 161-4 du code de l'urbanisme

« Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne peuvent pas être autorisées, à l'exception de celles mentionnées à l'article L. 161-4.

L'avis prévu à l'article L. 161-4 est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai d'un mois à compter de la saisine par l'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme. »

Article R. 161-5 du code de l'urbanisme

« Le ou les documents graphiques peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées »

Article R.161-7 du code de l'urbanisme

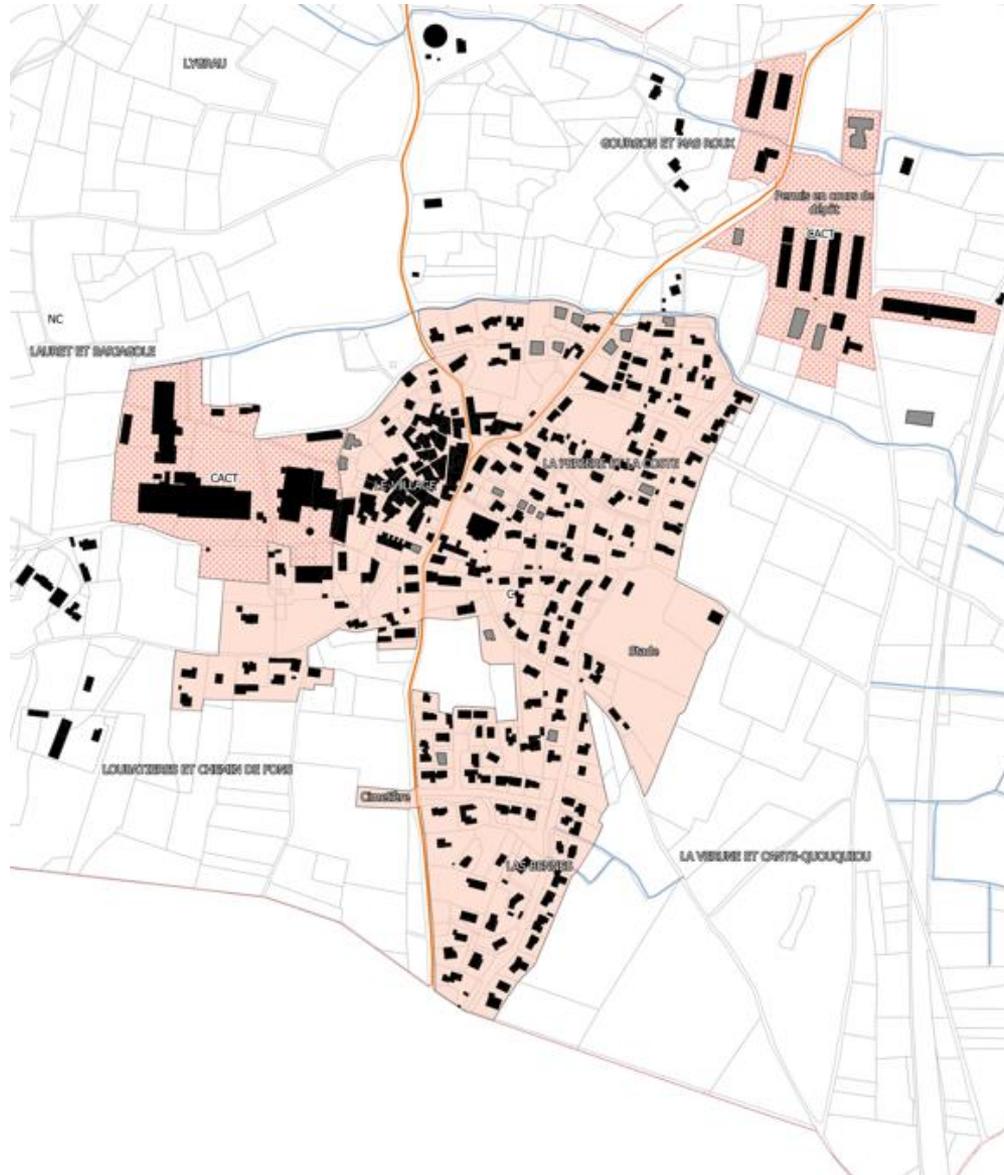
« Le ou les documents graphiques délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée ».

Carte communale actuellement opposable :

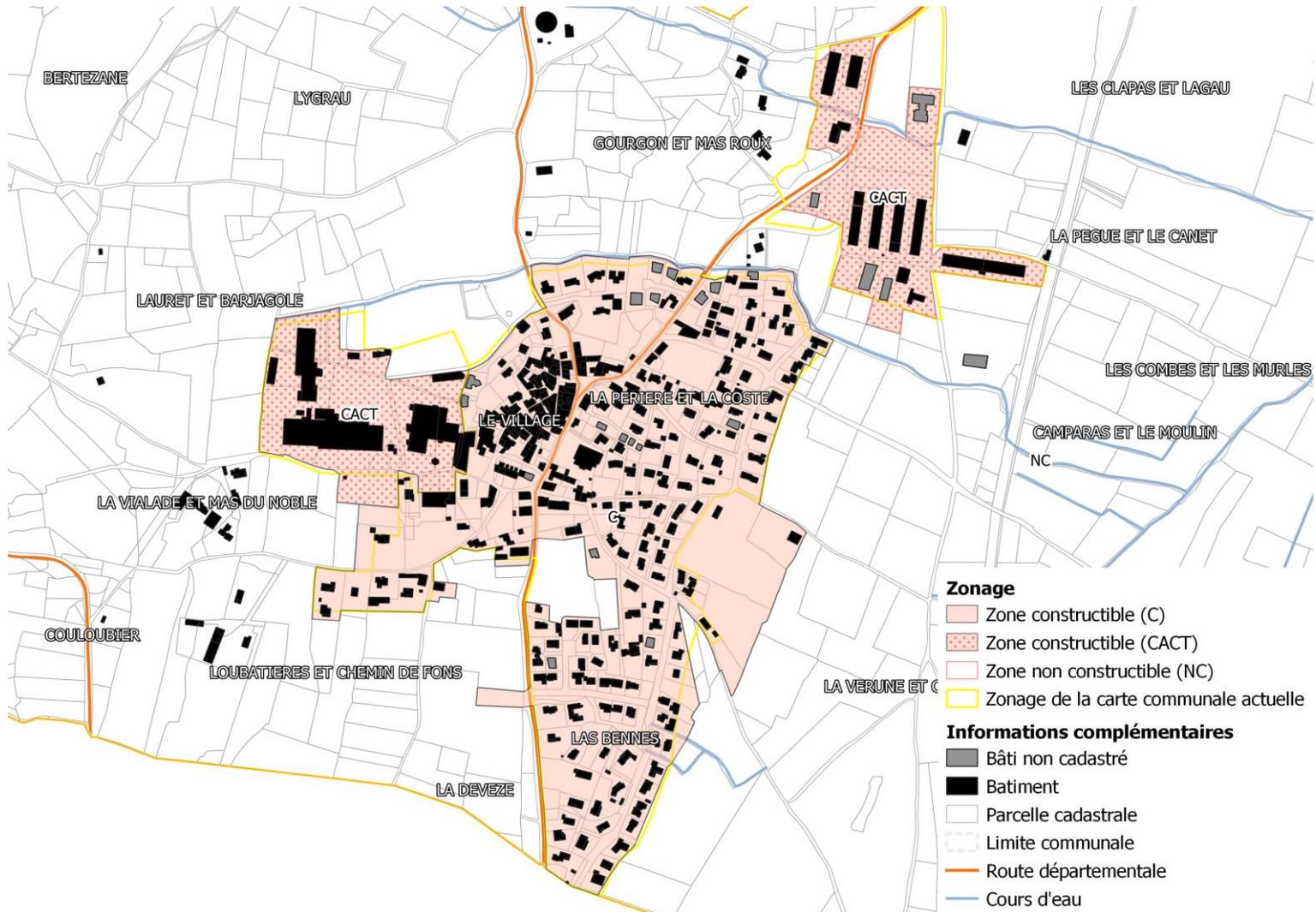
A titre préventif pour informer la population sur le risque d'inondation potentiel et pour préserver les champs naturels d'écoulement les constructions, remblais et clôtures en dur seront interdits dans une emprise de part de d'autre des berges :

- de 20 mètres du ruisseau de Lagau
- de 15 mètres du ruisseau de Teulon, celui-ci concernant la commune dans son extrême limite sud-ouest
- de 10 mètres pour le ruisseau de Valadas et Gourgon et pour les autres valats et ruisseaux

ZONAGE



ZONAGE



RÉVISION DE LA CARTE COMMUNALE



- 1 / LA PROCÉDURE DE RÉVISION DE LA CARTE COMMUNALE
- 2 / LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE
- 3 / SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
- 4 / PRÉSENTATION DU PROJET DE TERRITOIRE
- 5 / ZONAGE
- **6 / ET APRÈS ?**

LES PROCHAINES ÉTAPES DE LA RÉVISION



CONCERTATION

Registre disponible en Mairie,
Exposition Publique
2nde réunion publique ...

CONSULTATION

Enquête publique

SYNDICAT MIXTE LEINS GARDONNENQUE – COMMUNE DE SAINT-BAUZÉLY (30)
CARTE COMMUNALE

**RÉVISION DE LA CARTE
COMMUNALE DE SAINT-BAUZÉLY**

RÉUNION PUBLIQUE
11 AVRIL 2024



Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement



SAINT-BAUZÉLY