



COMMUNE DE RODILHAN

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1.3. Justification des choix

Arrêté le 05/07/2022

Approuvé le 29/03/2023



Mairie de Rodilhan

Place de la Mairie

30230 Rodilhan

Tél : 04 30 06 52 10

www.rodilhan.fr

Plan local d'urbanisme



PLAN LOCAL D'URBANISME



1.3. Justification des choix



PLU arrêté le 05/07/2022
PLU approuvé le 29/03/2023



TABLE DES MATIERES

LE CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE	4
Le cadre législatif	5
Articulation entre les pièces opposables	6
ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE RANGS SUPERIEURS	7
Obligation de compatibilité	8
<i>Compatibilité avec le SCoT Sud Gard</i>	8
<i>Compatibilité avec le PLH de Nîmes Métropole</i>	13
<i>Compatibilité avec le PDU de Nîmes Métropole</i>	14
<i>Compatibilité avec le SDAGE RHONE MEDITERRANEE</i>	15
<i>SAGE VISTRE – NAPPES VISTRENQUE ET COSTIERES</i>	19
Obligation de prise en compte	22
JUSTIFICATION DES CHOIX EFFECTUES POUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)	23
Les grandes orientations environnementales	25
<i>LES CHOIX RETENUS FACE AUX CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</i>	25
<i>LES CHOIX RETENUS DANS LA PRESERVATION ET L'AMELIORATION DU CADRE DE VIE</i>	26
<i>LES CHOIX RETENUS DANS LA LIMITATION DE L'EMPREINTE ECOLOGIQUE DU TERRITOIRE</i>	26
Les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme	29
JUSTIFICATION DE LA PROSPECTIVE DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE, DU NOMBRE D'HABITANTS ET DE LOGEMENTS	39
Evaluation des besoins en logements à horizon 2035	40
Traduction des besoins en logements dans le PLU	42

JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES DU REGLEMENT GRAPHIQUE	43
Construction du zonage	44
Superficie des zones et secteurs du PLU	44
Règlement applicable aux zones Urbaines « U »	45
Règlement applicable aux zones A Urbaniser « AU »	49
Règlement applicable aux zones Agricoles « A »	52
Règlement applicable aux zones Naturelles « N »	55

JUSTIFICATION DES REGLES DU REGLEMENT ECRIT	58
Justification par thématique des règles pour chacune des zones	59
Justification des règles portant sur les destinations des constructions et affectations de sols	60
Justification des règles portant sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	63
Justification des règles portant sur les équipements et réseaux	67

JUSTIFICATION DES AUTRES DISPOSITIFS ECRITS OU GRAPHIQUES PARTICIPANT A LA MISE EN ŒUVRE DU PADD	68
Synthèse des outils	69
Emplacements réservés	71
Préservation du patrimoine bâti	73
Mixité sociale	75

JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	77
---	-----------

JUSTIFICATION AU REGARD DE LA MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES	80
--	-----------

Capacités de densification (espaces non bâtis, « dents creuses ») et de mutation des espaces bâtis	81
Surface en extension en complément de la densification et mutations des espaces bâtis	84
<i>Consommation en extension pour le résidentiel</i>	84
<i>Consommation globale pour le développement économique</i>	84
JUSTIFICATION AU REGARD DE L'ENVIRONNEMENT	86
Les outils du Code de l'urbanisme utilisés pour retranscrire les continuités écologiques dans le PLU	87

LE CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

LE CADRE LEGISLATIF

Le contenu du rapport de présentation est encadré par le Code de l'urbanisme en ses articles L. 151-4 et R. 151-2.

- L'article L. 151-4 mentionne les attendus thématiques du rapport et appuie sur la nécessité d'expliquer les choix retenus dans le projet, au regard des éléments de diagnostic.

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

- L'article R. 151-2 précise quant à lui les attendus spécifiques aux justifications du projet, mettant l'accent sur la cohérence entre les parties et la nécessité du règlement pour la mise en œuvre du PADD.

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport. »

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme met l'accent sur les différents niveaux de cohérences entre les parties. Ainsi, la présente partie dite de « justification des choix » rappelle les correspondances entre les différentes parties du PLU.

ARTICULATION ENTRE LES PIÈCES OPPOSABLES

Plusieurs pièces composent un dossier de PLU, dont trois présentent un caractère opposable aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Il s'agit :

- Des dispositions réglementaires écrites ;
- Des dispositions réglementaires graphiques ;
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les volets réglementaires et les OAP n'ont pas de rapport hiérarchique l'un par rapport à l'autre, mais ils doivent être cohérents l'un avec l'autre. Les OAP peuvent s'inscrire en complément de la partie réglementaire en apportant des précisions ou en formulant des prescriptions non gérées par le règlement.

La distinction entre la partie réglementaire et les OAP se fait surtout au regard de leur degré d'implication et de précision :

- La partie réglementaire (écrite et graphique) implique la conformité des autorisations d'occupation du sol ;
- Les OAP impliquent la compatibilité des autorisations d'occupation du sol, apportant des prescriptions aux contours plus souples.

<p>B.1. S'appuyer sur les bassins de proximité et les EPCI pour organiser et moduler les dynamiques socio démographiques et la production de logements</p>	<p>Le PLU de Rodilhan prévoit d'atteindre l'objectif démographique de 3 500 habitants en 2035, qui implique une croissance démographique de 1 % par an entre 2023 et 2035.</p> <p>Pour accueillir cet apport démographique, le PLU prévoit un objectif de production d'environ 300 logements pour les 13 ans d'application du document. La part des logements sociaux s'élève à 31 % de la production de nouveaux logements.</p>																
<p>B.2. Faire évoluer l'armature territoriale du SCoT 1 pour l'adapter aux dynamiques observées</p>	<p>La production de logements prévu dans le PLU s'appuie sur les prescriptions du PLH qui lui-même réparti à l'échelle de l'EPCI projections du SCoT. Ces objectifs sont répartis par niveau d'armature urbaine.</p>																
<p>B.3. Favoriser une politique d'implantation d'équipements au plus près des habitants</p>	<p>Le développement des équipements constitue une orientation dédiée du PADD (2.2 Conforter le pôle d'équipements publics au sud). Il s'agit notamment de renforcer le pôle d'équipements publics situé au sud de la commune avec la réalisation d'une structure d'accueil intergénérationnelle au sein du futur quartier Rodilhanum.</p>																
<p>B.4. Changer les modes de construction sur le territoire pour favoriser des projets d'excellence urbaine</p>	<p>Le PLU intègre une OAP densification sur trois secteurs permettant d'encadrer leur conception afin de renforcer le caractère d'excellence urbaine de ces projets voulu par le SCoT.</p> <p>La zone 2AU du PLU est couverte par une OAP qui intègre les principes de mixité de formes urbaines, intégration des modes doux, d'espace verts.</p>																
<p>B.5. Des cœurs de ville à protéger, revaloriser, repeupler, réactiver</p>	<p>La présence éventuelle d'habitats indignes et/ou dégradés dans la commune n'a pas été considérée comme un enjeu dans la commune à l'occasion de l'élaboration du PLU.</p>																
<p>B.6. Une limitation de la consommation foncière par mobilisation des ressources des tissus urbains existants et des projets d'extensions économes en espace</p>	<p>Le PLU s'engage sur la maîtrise de la consommation foncière tout en répondant aux besoins des habitants. Le projet de PLU prévoit 94 à 109 logements en densification sur une surface globale de 2,3 hectares. Ce potentiel tient compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De la programmation de logements incluses dans les OAP en densification • Des capacités résiduelles de parcelles en densification non comprises dans des OAP mais incluant les règles applicables du PLU et les Servitudes d'Utilité Publique (notamment périmètre de captable) et la rétention. <p>Pour ce qui est des surfaces en extension, le PLU prévoit la création d'environ 215 logements sur une surface globale de 5 ha (à court et moyen termes), soit une densité moyenne de 43 logements par hectare.</p> <table border="1" data-bbox="792 1098 1608 1294"> <thead> <tr> <th></th> <th>Nombre de logements</th> <th>Surface en ha</th> <th>Densité log/ha</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Densification</td> <td>94 à 109</td> <td>2,3</td> <td>41 à 47 log/ha</td> </tr> <tr> <td>Extension</td> <td>215</td> <td>5 ha</td> <td>43 log/ha</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>309 à 324</td> <td>7,2 ha</td> <td>43 à 45 log/ha</td> </tr> </tbody> </table>		Nombre de logements	Surface en ha	Densité log/ha	Densification	94 à 109	2,3	41 à 47 log/ha	Extension	215	5 ha	43 log/ha	TOTAL	309 à 324	7,2 ha	43 à 45 log/ha
	Nombre de logements	Surface en ha	Densité log/ha														
Densification	94 à 109	2,3	41 à 47 log/ha														
Extension	215	5 ha	43 log/ha														
TOTAL	309 à 324	7,2 ha	43 à 45 log/ha														
<p>B.7. Diversifier l'offre en logements sur le territoire</p>	<p>Le projet de PLU vise à permettre la production de logements diversifiés dans un objectif de mixité sociale et générationnelle (typologie, surface et modes d'occupation). Ainsi, les nouvelles opérations sur les secteurs de projet (OAP) comprendront : 30 % de logements locatifs sociaux pour l'OAP 1, 30 % de logements sociaux dont minimum 25 % en location pour les OAP 2 et 3, et 50 % de logements locatifs sociaux pour l'OAP 4.</p>																

	De plus, en zone U il est fixé un minima de 25 % de production de logements sociaux dans toutes opérations de plus de 12 logements.
C. Un territoire actif à dynamiser	
C.1 Bâtir une stratégie économique à 2030	La commune ne dispose pas de ZAE au sens du SCoT. Ainsi aucune création ni extension de ZAE n'est prévue. Cependant, il existe un projet d'extension pour le centre de recherche et développement d'une entreprise innovante en agroalimentaire déjà implanté au sein de la commune. Ce projet innovant soutenu par la commune doit ainsi participer à l'attractivité de Rodilhan et permettre la création d'emplois qualifié sur le territoire. La réalisation de ce projet est encadrée par un STECAL.
C2. Avoir une stratégie commerciale conforme aux grands principes du PADD et aux enjeux identifiés dans le DAAC	Rodilhan n'est pas identifié comme un pôle d'équilibre ou structurant du SCoT. Ainsi, l'enjeu est la préservation du cœur de village.
C3. Mettre en place une véritable stratégie de développement touristique	Le développement du tourisme ne constitue pas un enjeu central dans le projet de PLU.
C.4 Avoir une armature économique adossée à l'armature urbaine	Le PLU ne prévoit pas l'aménagement de ZAE sur son territoire.
C.5 Fixer les conditions d'aménagement des zones d'activités économiques	Le PLU ne prévoit pas l'aménagement de ZAE sur son territoire.
C.6 Développer le numérique et les usages du digital	
D. Un territoire en réseaux à relier	
D1. Vers le développement d'une offre en transport en commun performante	La commune de Rodilhan étant particulièrement propice au développement des circulations douces (surface communale peu étendue, courte distance entre les principaux pôles d'équipements et les quartiers résidentiels), le PADD vise principalement à structurer un véritable réseau modes doux à l'échelle de la commune.
D.2 Compléter le réseau viaire pour faciliter les déplacements et limiter les saturations	Le PLU prévoit le réaménagement de voie structurante du territoire afin de prendre en compte les modes actifs.
D.3 Accompagner et valoriser l'offre portuaire maritime et fluviale du territoire	Non concerné
D.4 Promouvoir et faciliter les modes de déplacements alternatifs au sein des bassins	Le PLU prévoit dans ses OAP des cheminements doux. Il est également prévu des emplacements réservés dédiés à la sécurisation de certains axes et l'intégration de cheminements dédiés aux modes doux. Le règlement prévoit des places de stationnements dédiés aux vélos.
D.5 Mettre en place les conditions nécessaires à une nouvelle pratique du territoire	La commune de Rodilhan étant particulièrement propice au développement des circulations douces (surface communale peu étendue, courte distance entre les principaux pôles d'équipements et les quartiers résidentiels), le

	<p>PADD vise principalement à apaiser les déplacements notamment par la structuration d'un véritable réseau modes doux à l'échelle de la commune qui converge vers le centre-ville.</p> <p>Ainsi, il est prévu l'aménagement d'un réseau continu, agréable et sécurisé d'itinéraires piétons et vélos qui permettra de relier les différents lieux de vie de la commune. Le PADD identifie les principales voies à aménager et axes à requalifier et affirme la volonté communale de développer un réseau de déplacement modes doux à l'échelle intercommunale.</p>
--	---

COMPATIBILITE AVEC LE PLH DE NIMES METROPOLE

Rappel de la loi SRU

Afin d'assurer l'accès à un logement pour tous, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain définit des obligations de construction de logement social pour certaines communes de France.

En application de la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013, les obligations de production de logements sociaux ont été renforcées. Les communes de plus de 3 500 habitants – et de 1 500 habitants en Île-de-France – appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent ainsi disposer de 25 % de logement social, en regard des résidences principales, d'ici 2025.

La commune de Rodilhan, avec 2 866 habitants en 2018 (INSEE RP2018) se situe sous le seuil des 3 500 habitants et n'est par conséquent pas encore assujettie au taux légal de logements sociaux à atteindre de 25 % en 2025. La commune compte 68 logements sociaux en 2017, soit 5,2 %.

Les objectifs fixés par le PLH

Rodilhan est concernée à son échelle par des objectifs ambitieux en termes de production de logement pour la durée du PLH (période 2019-2024), à savoir :

- 110 logements nouveaux, soit environ 18 par an en moyenne, dont 55 logements sociaux neufs ;
- 5 logements conventionnés ANAH dans le parc privé.

La réalisation de la ZAC Rodilanum doit permettre de répondre en grande partie aux objectifs fixés par le PLH.

Concernant le logement social, la commune s'engage à poursuivre ses efforts de production en mobilisant l'outil de servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme :

- Instauration de servitudes de mixité sociale aux pourcentages variables dans les secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation à vocation habitat via une prescription graphique ;
- Instauration d'une servitude de mixité sociale en zone U pour tout opération de plus de 12 logements.

	Potentiel en production de logements	Nombre de logements sociaux	Part des logements sociaux imposée (en %)
Dans l'enveloppe urbaine			
OAP Le Bosquet	22	4	30 (uniquement sur la partie Est)
OAP Coopérative viticole	45 à 60	13 à 18	30
OAP CFA agricole	22	11	50
Autres densifications diffuses	5		
Sous-total en densification	94 à 109	28 à 33	31
En extension de l'enveloppe urbaine			
Zone 2AU – Rodilanum	140	44	30
Zone 1AU – Grand Grès	75	23	31
Sous-total en extension	215	67	31

Total commune	309 à 324	95 à 100	31
----------------------	------------------	-----------------	-----------

COMPATIBILITE AVEC LE PDU DE NIMES METROPOLE

La commune de Rodilhan est concernée par le Plan de Déplacements Urbains 2007-2017 (PDU) de Nîmes Métropole, approuvé en conseil communautaire le 6 décembre 2007.

Le PLU doit retranscrire les actions du PDU, notamment sur les éléments suivants :

- Zones constructibles et densités : le PLU doit permettre de favoriser l'urbanisation et la densité de l'habitat à proximité des pôles de transports, ce qui se traduit notamment par une définition cohérente des zones constructibles.
- Réservations d'emprises : Le PLU doit prévoir des espaces nécessaires à la réalisation des aménagements prévus dans le cadre du PDU, notamment :
 - Pôles d'échanges, parcs relais et poches de stationnement ;
 - TCSP et aménagements visant à favoriser les TC ;
 - Aménagements cyclables.
- Stationnement : le PLU doit organiser le stationnement privé de manière à le rendre compatible avec les actions du PLU.

Le PLU de Rodilhan répond aux objectifs du PDU, en effet il :

- Définit à travers son PADD et son plan de zonage une limite franche à l'urbanisation et programme le développement urbain futur en continuité de l'existant réduisant ainsi les distances et donc l'utilisation de la voiture ;
- Affirme la volonté communale de développer les circulations douces. Le PADD vise principalement à apaiser les déplacements notamment par la structuration d'un véritable réseau modes doux à l'échelle communal qui converge vers le centre-ville mais également intercommunal. Il est prévu l'aménagement d'un réseau continu, agréable et sécurisé d'itinéraires piétons et vélos qui permettra de relier les différents lieux de vie de la commune. Le PADD identifie les principales voies à aménager et axes à requalifier. Au plan de zonage cela se traduit par la mise en place d'emplacements réservés dédiés à l'aménagement et à la requalification de voies ;

- vise à assurer une meilleure gestion du stationnement. Pour cela, la commune s'est engagée dans un programme d'aménagement de plusieurs places. De plus, le stationnement privé est réglementé de façon précise dans le règlement du PLU.

OBLIGATION DE PRISE EN COMPTE

La notion de « prise en compte » correspond au degré le plus faible de l'opposabilité. Selon la jurisprudence, l'obligation de prise en compte correspond à l'obligation de ne pas contrarier les orientations fondamentales du document de rang supérieur.

Type de document	Présence sur Rodilhan
1° Les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales ;	NON
2° Les schémas régionaux de cohérence écologique prévus à l'article L. 371-3 du code de l'environnement	OUI
3° Les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine prévus à l'article L. 923-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;	NON
4° Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics ;	NON
5° Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement ;	NON
6° Les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière	NON

LES GRANDES ORIENTATIONS ENVIRONNEMENTALES

LES CHOIX RETENUS FACE AUX CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les choix retenus face aux sensibilités écologiques de la plaine agricole

Les réservoirs de biodiversité sont les espaces les plus riches d'un point de vue écologique. La moitié Est du territoire est particulièrement sensible, avec un périmètre Natura 2000 (ZPS « Costières Nîmoises »), un périmètre de ZNIEFF de type I « Plaine de Manduel et Meynes » et un Plan National de restauration d'une espèce menacée, l'Outarde Canepetière.

La préservation du patrimoine naturel de la commune a sensiblement orienté les choix de développement urbain. En effet, au-delà de la préservation du continuum agricole de la plaine des costières, les espaces agricoles situés en bordure de l'enveloppe urbaine existante ont fait l'objet d'une attention particulière.

- A l'Est du centre bourg

Sur le site du lycée agricole, un espace non bâti a été soustrait de l'urbanisation par un reclassement en zone agricole dans le présent PLU en raison de sa sensibilité écologique avérée.

Ce site étant inclus dans le périmètre Natura 2000 et dans le périmètre de l'inventaire ZNIEFF, l'ambition de la commune a été de le préserver afin d'éviter tout morcellement de la continuité agricole remarquable qui s'étend sur la partie Est de la commune.

- Au sud de l'agglomération

Les périmètres de protection et d'inventaires écologiques s'inscrivent également au sud de l'enveloppe urbaine existante. Sur ce secteur, le développement urbain à moyen terme, d'abord envisagé en extension (au-delà de la rue Jean Bouin), a finalement été limité et contenu dans le tissu urbain existant, par la mobilisation d'une « dent creuse » (secteur du Grand Grès). En effet, cet espace est, contrairement à la plaine agricole située au sud de la rue Jean Bouin, exclu des périmètres de sensibilité écologique. Ainsi, de la même manière qu'à l'Est de l'agglomération, l'ambition communale a été de préserver les milieux les plus sensibles d'un point de vue écologique.

Ce sont des inventaires écologiques - réalisés dans le cadre de l'élaboration du PLU sur le secteur du Grand Grès et le site agricole au sud de la rue Jean Bouin, qui ont motivés ce choix et déterminés cette limite à l'urbanisation.

Les choix retenus face au risque inondation

La commune de Rodilhan s'est dotée d'un premier Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) dès 1994, avec l'approbation du PPRI du Moyen Vistre. Cependant, depuis les récentes inondations, l'Etat a décidé de réviser les PPRI n'étant pas de « nouvelle génération », tels que le PPRI du Moyen Vistre. Un deuxième PPRI, celui du Vistre, prescrit en 2010, a été approuvé le 4 avril 2014.

Face au risque inondation qui impacte une large partie de la commune, les choix de développement se sont orientés vers une préservation et une valorisation des sites impactés.

- Sur les secteurs non bâtis

Le risque inondation impacte largement la plaine agricole Ouest. Afin de limiter l'exposition des biens et des personnes, l'ambition de la commune a été de reclasser en zone agricole les réserves foncières du POS situées en zone inondable. Ce reclassement a traduit un double objectif : ces vastes réserves foncières étaient non seulement vulnérables aux risque inondation mais également localisées au-delà de l'enveloppe urbaine existante, ce qui n'était pas cohérent avec une la volonté communale de limiter l'étalement urbain.

Ainsi, pour limiter l'exposition des biens et des personnes au risque inondation tout en répondant aux besoins en logements, le choix a été fait d'orienter le développement urbain futur sur les secteurs « hors d'eau », c'est-à-dire ceux situés au sud de l'agglomération. Par ailleurs, l'aménagement au Nord de l'OAP n°1 permet de proposer un aménagement paysager servant également de bassin de rétention potentiel en cas de forte crue.

- Au sein du tissu urbain existant

Dans le secteur bâti du Mas de Peyre, qui est impacté par la zone bleue du PPRI du Vistre et situé à l'extrême Est de la commune, des objectifs de maîtrise de l'urbanisation ont été retenus.

Le cœur de ville est également soumis au risque inondation. La gestion de ce risque en milieu urbain est un des objectifs majeurs du PLU. Il se traduit par une gestion des eaux pluviales et une maîtrise de l'imperméabilisation du sol. De plus, au sein du tissu urbanisé, les espaces libres rendus inconstructibles par le risque inondation sont valorisés dans le projet de la commune par l'aménagement d'espaces récréatifs au sein de la dent creuse située le long de l'avenue de Canale et en continuité du parc boisé au sud du village.

Les choix retenus pour la préservation des paysages agricoles des Costières

Le patrimoine paysager et agricole de la commune est largement marqué par l'activité agricole des Costières. Le périmètre AOC des Costières de Nîmes joue un rôle essentiel dans la composition paysagère et l'identité du territoire.

La commune est concernée par la Charte paysagère et environnementale des costières de Nîmes, dont le territoire AOC regroupe 24 communes. Celui-ci est limité par la vallée du Gardon au Nord-Est, la plaine du Vistre au Sud-Ouest, le canal du Rhône à Sète au Sud. La Charte présente une carte de potentiel paysager et environnemental du territoire.

Rodilhan compte une partie de son territoire en zone AOC et une autre hors AOC et se situe en zone de potentiel paysager et environnemental en mutation, dans laquelle les terroirs sont sous influence urbaine.

Dans les choix de développement urbain, la prise en compte des paysages de la Charte s'est traduite par la préservation des sites les plus remarquables, les terroirs paysagers d'excellence en AOC, situés à l'Est de l'agglomération. Ils ont été maintenus en zone agricole dans le présent PLU.

Le secteur d'urbanisation future du Grand Grès est exclu de ces périmètres remarquables, il classé comme « zone hors AOC sous influence urbaine ». De même, le secteur d'urbanisation future situé en entrée de ville sud est exclu de la zone AOC.

LES CHOIX RETENUS DANS LA PRESERVATION ET L'AMELIORATION DU CADRE DE VIE

Les choix retenus pour la valorisation du patrimoine naturel et bâti

- Diffusion de la nature en ville

Les espaces de respiration en centre-ville sont peu valorisés et encore peu développés. Afin d'assurer une diffusion de la nature en ville et de créer de véritables continuités vertes, le choix a été fait maintenir les espaces boisés en milieu urbain, de valoriser le Buffalon dans sa traversée urbaine et de créer de nouveaux espaces verts sur le territoire à l'image de l'aménagement du square et de l'espace vert ludique.

- Valorisation du patrimoine local

Le patrimoine bâti de Rodilhan ne bénéficie d'aucune protection. Pourtant, de nombreux édifices remarquables (patrimoine religieux, mas agricoles...) ponctuent le paysage de la plaine et du cœur de ville. Face à ce constat, la commune identifie à travers son PLU les éléments du patrimoine bâti qui méritent d'être préservés et valorisés.

- Traitement des espaces tampon entre la ville et les zones agricoles

Afin de limiter l'impact paysager des futures constructions à l'interface avec la plaine agricole, la commune a mis en œuvre des mesures favorisant la végétalisation des espaces bâtis (haies paysagères en bordure des espaces bâtis, traitement paysager le long des voies, végétalisation minimale des parcelles...) que l'on trouve aussi bien dans le règlement qu'au niveau des OAP.

LES CHOIX RETENUS DANS LA LIMITATION DE L'EMPREINTE ECOLOGIQUE DU TERRITOIRE

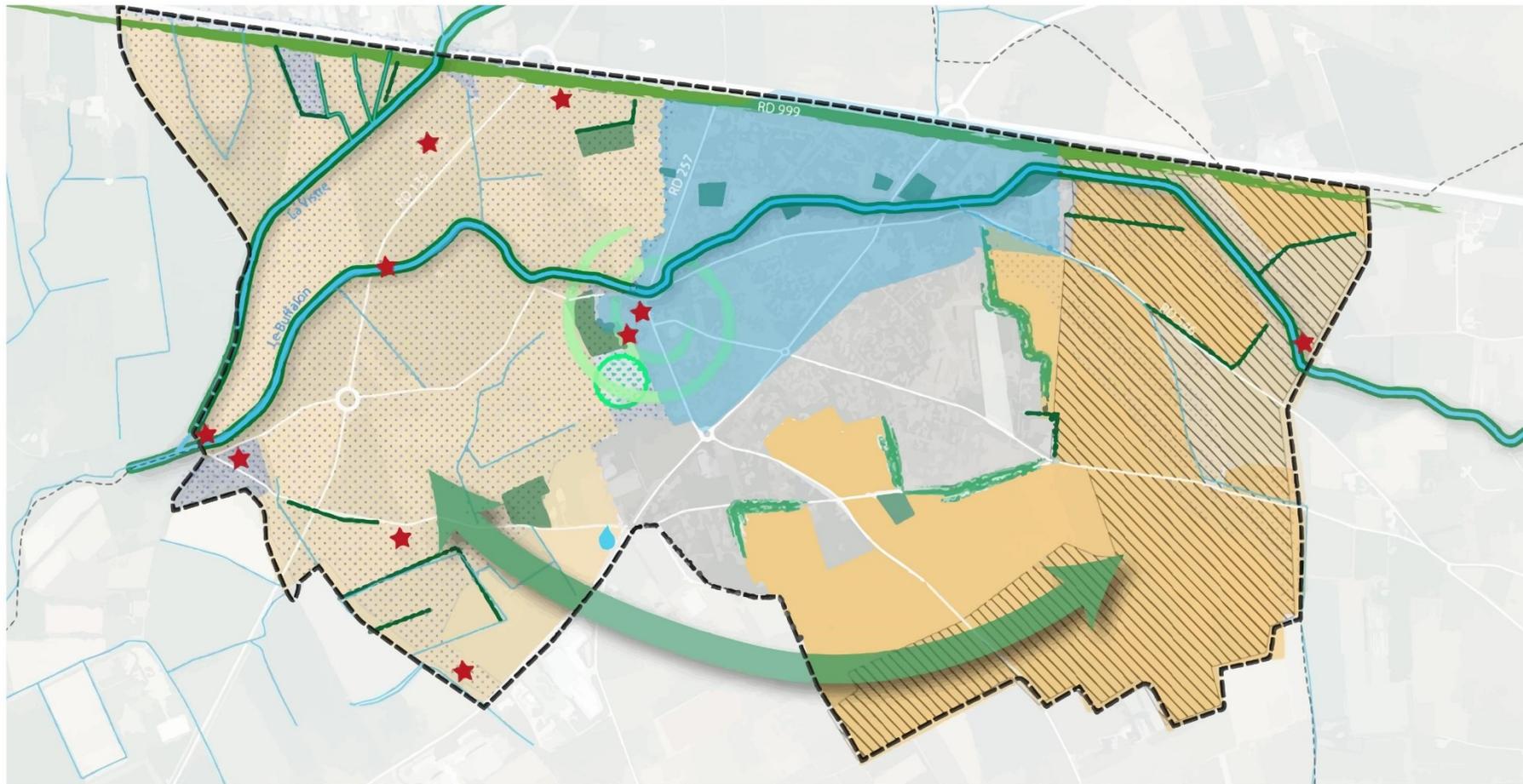
Les choix retenus en matière de performance environnementale des projets urbains

A travers les opérations d'aménagement, la commune a pour ambition d'opérer un développement durable du territoire. Cela se traduira par la promotion de projets urbains allant dans le sens d'une réduction des émissions de gaz à effet de serre (respect de la RE2020, bâtiments à énergie positive, développement des modes doux...).

Les choix retenus pour préserver la ressource en eau et maîtriser les rejets dans le milieu

Au regard du caractère inondable d'une large partie de la commune, de la présence de captages d'eau potable à proximité du tissu urbanisé et des installations en assainissement autonome, la gestion de la ressource en eau et la maîtrise des rejets dans le milieu, les choix retenus ont portés sur une limitation des impacts sur les milieux naturels :

- Les sites de développement urbain ont été délimités en fonction de leur possibilité de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et d'eau potable ;
- Les deux captages localisés sur la commune font l'objet d'un périmètre de protection et constituent des Servitudes d'Utilité Publique. Une réglementation associée s'applique sur les parcelles concernées, ce qui assure une protection optimale de la ressource en eau sur la commune ;
- Le maintien d'une part d'espaces verts sur les terrains nouvellement bâtis est une des mesures du PLU pour lutter contre l'imperméabilisation du sol.



Préserver et valoriser le patrimoine paysager et agricole

- Traiter les espaces de transition
- Préserver l'activité agricole des Costières
- Terroirs paysagers d'excellence en AOC
- Zone hors AOC aux potentiels paysagers et environnementaux forts
- Protéger le patrimoine bâti
- Diffuser la nature en ville

Protéger et valoriser la trame verte et bleue

- Protéger les réservoirs de biodiversité
- Préserver les zones relais et les corridors écologiques
- Espaces boisés
- Haies
- Ripisylves
- Corridor écologique terrestre
- Corridor écologique aquatique

Composer avec le risque inondation

- Maîtriser l'urbanisation sur les zones soumises au risque inondation de la plaine agricole
- Gérer le risque inondation en coeur de ville
- Protéger le captage d'eau potable



LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

ORIENTATION 1 : POURSUIVRE LA CREATION D'UN CŒUR DE VILLAGE, VERITABLE LIEU DE VIE	
1.1 Maintenir et conforter les commerces de proximité et services au cœur du village	
Diagnostic	Traduction dans le règlement et les OAP
<p>Le tissu commercial de la commune est marqué par de petits commerces de proximité assurant les besoins quotidiens des rodilhanais (boulangerie, pharmacie, boucherie, presse, tabac, épicerie et coiffeur).</p> <p>La majorité des commerces et services de la commune se localisent Place de la Mairie. Ainsi la Place de la Mairie joue le rôle de véritable pôle urbain.</p>	<ul style="list-style-type: none"> La sous-destination commerce est autorisée dans les zones UA et UB, qui correspondent au cœur du village et sa première couronne

1.2 Développer les lieux de convivialité	
Diagnostic	Traduction dans le règlement et les OAP
<p>La commune de Rodilhan possède peu d'espaces publics de rencontre. L'aménagement récent d'une esplanade en cœur de village est venu compléter l'offre. La constitution d'un véritable cœur de village dynamique et attractif est placée au cœur du projet de PLU.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Création d'un parc public à proximité du village à l'interface entre le centre du village et le futur quartier en entrée de ville, Rodilanum. Ce parc public paysager est également soumis au risque inondation et donc inconstructible. La commune a donc souhaité développer un lieu de convivialité sur cet espace sans imperméabiliser les sols. Le parc sera traversé par un accès mode doux permettant de se rendre du centre du village au pôle d'équipement sportif au sud de la commune.

ORIENTATION 2 : DEVELOPPER LE RAYONNEMENT SUPRACOMMUNAL DE RODILHAN

2.1 Accompagner le développement d'un pôle agricole au nord de la commune d'envergure nationale

<i>Diagnostic</i>	<i>Traduction dans le règlement et les OAP</i>
<p>L'activité agricole au sein du territoire du Sud du Gard occupe une place importante. Elle a contribué au fil du temps à la structuration des paysages d'aujourd'hui et sur lesquels l'identité de la commune de Rodilhan est en partie fondée. A ce titre, la commune dispose d'un « pôle de formation agricole » de rayonnement régional voire national situé au nord-est et constitué autour du Lycée Agricole Marie Durand de Nîmes-Rodilhan. D'autres équipements à proximité du lycée tels que l'institut français de la vigne et du vin, le domaine de Donadille et le Centre de Formation Professionnelle et de Promotion Agricole renforcent la position de pôle agricole et d'enseignement de la commune.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Instauration d'un zonage spécifique pour les équipements publics scolaires : Ueq • Réalisation d'une OAP densification avec un secteur identifié à proximité directe du CFA agricole, encadre la réalisation d'une réalisation d'une résidence étudiante pour répondre à la demande et permettre l'accueil des usagers du pôle de formation agricole

2.2 Conforter le pôle d'équipements publics au sud

<i>Diagnostic</i>	<i>Traduction dans le règlement et les OAP</i>
<p>En entrée de ville sud de Rodilhan, chemin des Canaux, se situent les équipements sportifs de la commune, composés d'un gymnase, d'un stade de football, d'un dojo et de courts de tennis.</p> <p>La réalisation récente d'un nouveau stade et d'une salle culturelle est venue compléter l'offre d'équipements déjà présente.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Création d'une structure d'accueil intergénérationnelle prévu dans l'OAP Rodilanum • Instauration d'un zonage spécifique pour les équipements publics scolaires : Ueq • Instauration d'un zonage spécifique pour les équipements collectifs sportifs et culturels : UL

2.3 Accompagner l'innovation agricole	
Diagnostic	Traduction dans le règlement et les OAP
<p>La startup Futura Gaïa est installée au Mas de Peyre à Rodilhan depuis 2019. L'entreprise spécialisée en agronomie développe un concept innovant à destination du monde agricole d'agriculture verticale automatisée sur sol vivant, en environnement contrôlé.</p> <p>Le centre de recherche et développement de cette entreprise en pleine expansion est située à Rodilhan. Afin de pouvoir poursuivre son développement, l'entreprise souhaiterait pouvoir s'étendre.</p> <p>Ce projet pourvoyeur d'emplois pour la commune, pourrait également participait au rayonnement de Rodilhan. C'est pourquoi la municipalité souhaite pouvoir soutenir celui-ci.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Création d'un STECAL en zone agricole autour d'un mas déjà existant afin de permettre le développement de cet activité innovante. La zone Ae contenant le STECAL autorise la réalisation d'une nouvelle construction de 2 500 m² de surface de plancher.

ORIENTATION 3 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DE L'IDENTITE VILLAGEOISE DE LA COMMUNE ET MODERER LA CONSOMMATION D'ESPACES									
3.1 Modérer la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers – Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain									
Diagnostic	Traduction dans le règlement et les OAP								
<p>En 12 ans, 10,2 ha, soit environ 2,2 % de la commune de Rodilhan changent de catégorie d'occupation du sol. Ces évolutions concernent quasi exclusivement les territoires agricoles qui sont artificialisés : 3,1 % des territoires agricoles de 2006 soit 10,2 ha changent d'affectation. Ainsi, entre 2006 et 2018, les territoires nouvellement artificialisés sont prélevés exclusivement sur des territoires agricoles. Les échanges restants s'opérant entre espaces agricoles et naturels.</p> <p>Les territoires artificialisés - tout type d'espaces confondus - progressent globalement de 9 ha en 12 ans, soit une évolution de + 6,8 % correspondant à un rythme annuel d'artificialisation de 0,75 ha à l'échelle de la commune de Rodilhan. Dans la même période, les territoires agricoles reculent de 10,2 ha, soit une régression de 0,85 ha par an.</p>	<ul style="list-style-type: none"> L'étude des capacités résiduelles a permis de déterminer un potentiel de 94 à 109 logements à réaliser au sein de l'enveloppe urbaine en densification. La surface mobilisée est de 2,3 ha, soit une densité moyenne de 41 à 47 logements/ha. La réalisation d'une OAP densification permet d'encadrer et encourager la réalisation de projets ambitieux en matière de densité et in fine permettant de lutter contre l'étalement urbain. <table border="1" data-bbox="1086 1252 2094 1428"> <thead> <tr> <th>Capacités en densification</th> <th>Nombre de logements en densification</th> <th>Surface en ha</th> <th>Densité (hors grands équipements) log / ha</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>OAP Le Bosquet</td> <td>22</td> <td>1,17</td> <td>19</td> </tr> </tbody> </table>	Capacités en densification	Nombre de logements en densification	Surface en ha	Densité (hors grands équipements) log / ha	OAP Le Bosquet	22	1,17	19
Capacités en densification	Nombre de logements en densification	Surface en ha	Densité (hors grands équipements) log / ha						
OAP Le Bosquet	22	1,17	19						

Les nouvelles zones artificialisées l'ont été entre 2006 et 2012, essentiellement en 2009. Aucune artificialisation n'a été observée depuis 2012. L'artificialisation s'observe à travers le quartier de Grézet et les différents lotissements des Costières à l'Est ainsi que les constructions dans le quartier Jean Bouin au Sud de la commune.

OAP Coopérative viticole	45 à 60	0,85	50 à 70
OAP CFA agricole	22	0,16	135
Autres densifications diffuses	5	0,17	30
TOTAL	94 à 109	2,3	41 à 47 log/ha

- Le développement communal en extension sera contenu dans une enveloppe définie : zone 2AU à court terme et zone 1AU à moyen/long terme.
 - La zone 2AU devrait permettre la réalisation de 140 logements sur une surface de 2,9 ha, soit une densité moyenne de 48,3 logements/ha.
 - La zone 1AU devrait permettre la réalisation de 75 logements sur une surface de 2,1 ha, soit une densité moyenne de 35,7 logements/ha.

	Nombre de logements	Surface en ha	Densité log/ha
Densification	94 à 109	2,3	41 à 47 log/ha
Extension	215	5 ha	43 log/ha
TOTAL	309 à 324	7,2 ha	43 à 45 log/ha

- En matière de développement économique, la PLU prévoit un STECAL destiné à la réalisation d'un projet agricole innovant qui prévoit une consommation d'espaces maximum de 5 000 m².
- **Le PLU atteint ainsi une capacité en renouvellement urbain dans l'enveloppe urbaine de 30,4 à 34%.**

Malgré un taux de croissance dû au solde naturel positif, le taux de croissance annuel moyen est négatif du fait du solde migratoire négatif. En effet, le bilan positif du solde naturel ne parvient pas à compenser la population qui quitte Rodilhan.

Rodilhan connaît également un phénomène de vieillissement de sa population.

OAP de la Coopérative viticole	30 % de logements sociaux dont minimum 25 % en location
OAP du CFA agricole	50 % de LLS
Zone 1AU – Grand Grès	30 % de logements sociaux dont minimum 25 % en location

- Mise en place d'une servitude de mixité sociale de 25 % de LLS en zone U pour tout opération supérieure à 12 logements
- L'OAP Rodilanum prévoit la réalisation d'une maison en partage. L'OAP CFA agricole prévoit la réalisation d'une résidence étudiante. Ces deux projets doivent participer à la production d'une offre de logements diversifiée et répondant à des besoins spécifiques.

ORIENTATION 4 : APAISER LES DEPLACEMENTS

4.1 Assurer une meilleure gestion du stationnement

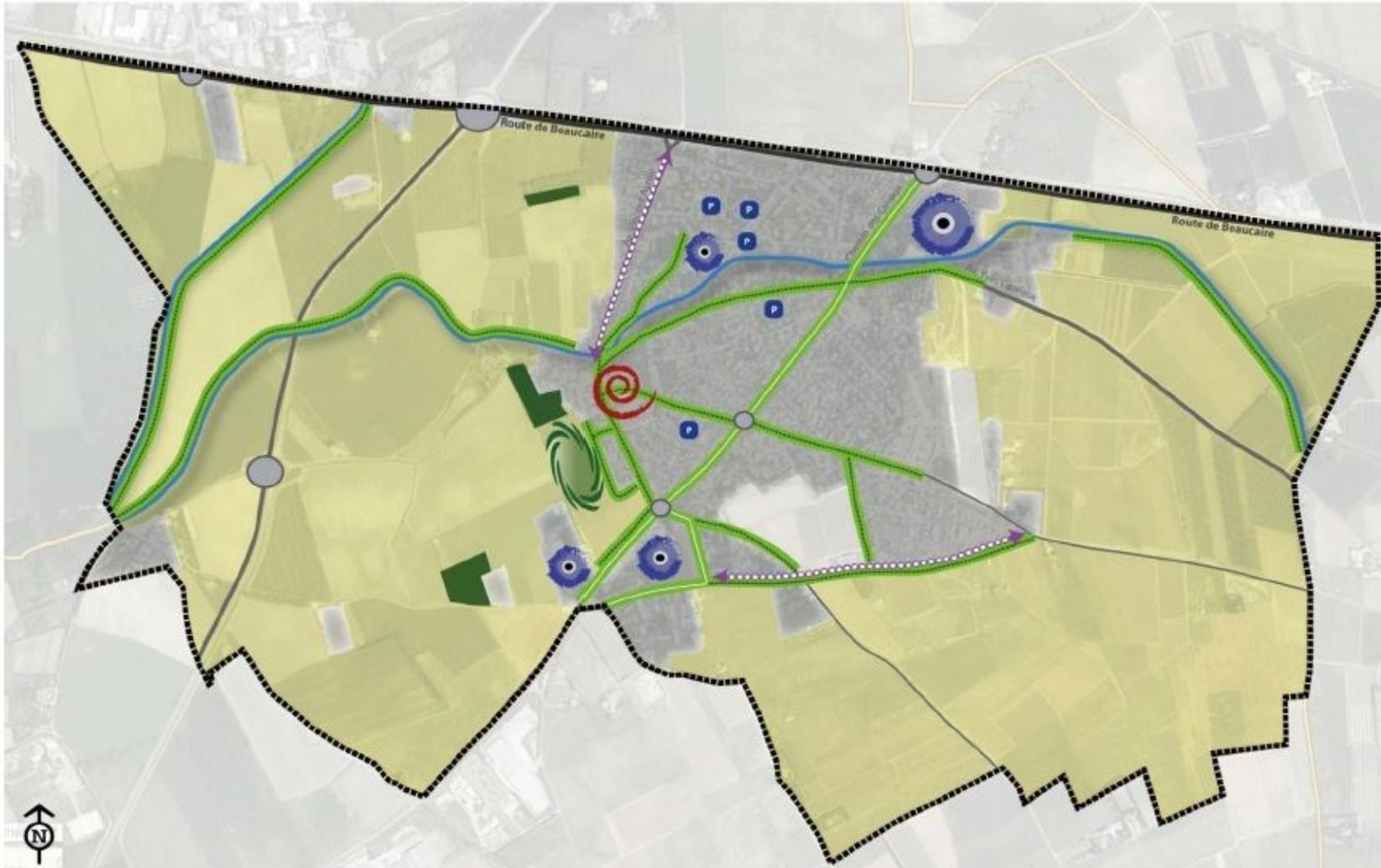
<i>Diagnostic</i>	<i>Traduction dans le règlement et les OAP</i>
<p>Trois espaces dédiés au stationnement ont fait l’objet d’un réaménagement récent (aménagement paysager, création d’espaces publics, amélioration de la voirie...) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La place d’Occitanie ; • La place du Mazet ; • La place de la Chapelle. 	<ul style="list-style-type: none"> • Création de stationnement dans les OAP, et notamment Rodilanum avec réalisation d’un mail parking à proximité du centre-village • Règlement stationnement vélos et deux roues dans chaque zone U du PLU

4.2 Structurer un véritable réseau modes doux à l’échelle de la commune qui converge vers le centre-ville

<i>Diagnostic</i>	<i>Traduction dans le règlement et les OAP</i>
<p>La commune de Rodilhan est particulièrement propice au développement des circulations douces : une surface communale peu étendue, des distances courtes entre les principaux pôles d’équipement et les quartiers résidentiels. A titre d’exemple, on peut noter que le centre village est situé à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 500 m du pôle d’équipement situé au sud-ouest (nouveau stade, salle culturelle, ...) ; • 650 m des écoles ; • 1,3 km du lycée. <p>Des cheminements piétons et pistes cyclables sécurisés sont déjà existants au sein de la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le long du Chemin des Canaux qui traverse la commune du Nord au Sud, permettant de relier le pôle agricole au nord de la commune et les équipements sportifs localisés au sud. • Autour des équipements sportifs (rue du stade, une partie de la rue Jean Bouin et une partie du chemin du Grand Grès). Ce maillage permet d’accéder à l’ensemble des équipements sportifs depuis le chemin des Canaux. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le PLU prévoit des ER dédiés à la sécurisation de certains axes de la commune avec création de cheminements doux • L’OAP Rodilanum prévoit la réalisation de maillage piétons permettant de relier le cœur de village au nouveau quartier.

4.3 Développer un réseau de déplacements modes doux à l'échelle intercommunale	
Diagnostic	Traduction dans le règlement et les OAP
<p>La commune de Rodilhan affiche comme ambition le développement de cheminements modes doux le long du Vistre et du Buffalon afin de participer à la structuration d'un schéma de déplacements doux entre les communes de Rodilhan, Nîmes, Redessan, Manduel et Bouillargues.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Le PLU prévoit des ER dédiés à la sécurisation de certains axes de la commune avec création de cheminements doux

4.4 Requalifier certains axes	
Diagnostic	Traduction dans le règlement et les OAP
<p>L'Avenue Auriol</p> <p>L'Avenue Vincent Auriol est l'une des principales entrées de ville de la commune. La largeur importante de la voie et l'absence d'aménagement urbain entraînent souvent une vitesse excessive sur cette avenue à l'intérieur du tissu urbain.</p> <p>Rue Jean Bouin</p> <p>Le caractère de chemin rural de cette rue est aujourd'hui inadapté aux usages. En effet, le développement récent et futur de l'urbanisation fait de la rue Jean Bouin une voie de desserte principale à l'échelle de la commune. La requalification de cette voie est prioritaire.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Le PLU prévoit des ER dédiés à la requalification et à la sécurisation de certains axes de la commune avec création de cheminements doux



Structurer un réseau de déplacements doux vers les équipements publics

- Réaliser un parc public de loisirs
- Conforter les usages sportifs, scolaires et de loisirs

- Affirmer le centre du village comme noeud modal
- Améliorer l'offre de stationnement

- Aménager un réseau de mode doux
- Cheminements piétons et pistes cyclables sécurisés existants
 - Cheminements piétons et pistes cyclables sécurisés à développer
 - Requalification des voies

- Zones Urbanisées
- Espace boisé
- Plaine agricole

EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS A HORIZON 2035

Les tendances passées observées sur la commune de Rodilhan font état d'une dynamique de construction neuve atone et d'une légère déprise démographique, notamment en raison d'un solde migratoire négatif.

Le projet politique de Rodilhan s'inscrit dans une volonté de répondre aux besoins en logements générés par la population en présence, tout en permettant l'accueil maîtrisé d'une population nouvelle, en raison notamment de son positionnement stratégique. Plusieurs projets portés par la commune s'inscrivent dans cette dynamique et permettront de conforter le rôle de Rodilhan au sein du grand territoire.

Les besoins à population constante

Les besoins en logements sont liés en partie aux besoins de la population habitant déjà la commune ainsi qu'aux évolutions au sein de son parc de logements (démolitions, changement d'usage, logements vacants, etc.). Trois phénomènes de consommation de la construction sont identifiés :

- **Le renouvellement du parc de logements**

Le renouvellement du parc correspond au remplacement du parc démoli, désaffecté ou fusionné par une partie du parc neuf. Une part de l'accroissement du parc de résidences principales provient aussi de la division de logements et de la transformation de locaux professionnels (bureaux, mas, entrepôts, etc.) en logements, sans construction neuve. Le renouvellement est le solde de tous ces mouvements.

Le renouvellement annuel du parc de logements a été de -0,11 % entre 2011 et 2016 dans la commune.

Avec un rythme de construction plus adapté aux besoins et dans un contexte de tension du marché du logement, le renouvellement du parc devrait retrouver des valeurs positives, autour de 0,15 % par an.

Ce qui nécessite la construction d'une vingtaine de logements entre 2023 et 2035, soit environ 2 logements par an.

- **Le desserrement des ménages**

Le desserrement des ménages est le phénomène de baisse du nombre de personnes par ménage. Il est lié au vieillissement de la population et à l'évolution des modes de vie. Avec l'âge, de plus en plus de personnes vivent seules. De même, les séparations et divorces sont plus nombreux aujourd'hui qu'il y a une trentaine d'années. Ainsi, en 1968, un ménage de Rodilhan était constitué de 3,7 personnes en moyenne. Ce chiffre est de 2,20 en 2016. Ce qui signifie qu'à population constante, le nombre de ménages augmente. Il faut donc construire de nouveaux logements.

Le desserrement des ménages a été soutenu à Rodilhan ces dernières années avec -0,83% par an en moyenne. La diversification de la production inscrite dans le PLU et notamment les OAP sectorielles, avec le développement des petites typologies, devrait faciliter la décohabitation qui pourrait se poursuivre à un rythme encore assez soutenu (-0,35% par an). En 2035, un ménage rodilhanais pourrait compter en moyenne 2,06 personnes.

Ce phénomène nécessite la construction de 55 logements, soit 5 par an entre 2023 et 2035.

- **L'évolution des logements sous-occupés**

Les logements vacants et les résidences secondaires évoluent en permanence au sein du parc de logements. Ils peuvent être transformés en résidence principale et inversement. Leur variation, à la hausse comme à la baisse, impacte les besoins en logements.

Le nombre de résidences secondaires est stable autour d'une dizaine de biens depuis des décennies à Rodilhan. Avec l'attrait touristique du territoire et l'ouverture en fin d'année 2019 de la gare TGV de Nîmes-Pont du Gard, à seulement 8 km et 12 minutes en voiture du village, on peut imaginer une légère hausse du nombre de résidences secondaires dans les années à venir.

Le taux de vacance est de 7,3% en 2016, un taux nécessaire pour assurer la rotation dans le parc de logements et la fluidité des parcours résidentiels. L'objectif est de maintenir ce taux autour de 7,1% en 2035 grâce à un rythme de construction plus soutenu dans un contexte de tension du marché immobilier.

L'évolution des logements sous-occupés impliquera la construction d'environ 27 logements entre 2023 et 2035, soit environ 2 par an.

Les besoins à « population constante »

Ces trois facteurs cumulés de consommation des nouveaux logements constituent le « point mort », soit le nombre de logements qu'il faut construire pour maintenir la population de Rodilhan à l'horizon 2035.

Ainsi, il faudra construire 106 logements entre 2023 et 2035, soit environ 8 par an, pour répondre à l'augmentation du nombre de ménages, compenser les démolitions et assurer un niveau de fluidité suffisant pour le fonctionnement du marché du logement.

Les besoins liés à la croissance démographique

A ces logements devront s'ajouter les logements à construire pour atteindre l'objectif démographique de 3 500 habitants en 2035, qui implique une croissance démographique de 1% par an entre 2016 et 2035. Soit une croissance légèrement plus soutenue que celle constatée ces dernières années, mais portée par de nouvelles constructions, et notamment la réalisation à court terme de la ZAC Rodillanum, qui répondront aux besoins des habitants de la commune comme des nouveaux arrivants.

Pour répondre aux besoins liés à la hausse de la population, il faudra construire 188 logements, soit environ 15 logements par an entre 2023 et 2035.

L'objectif global

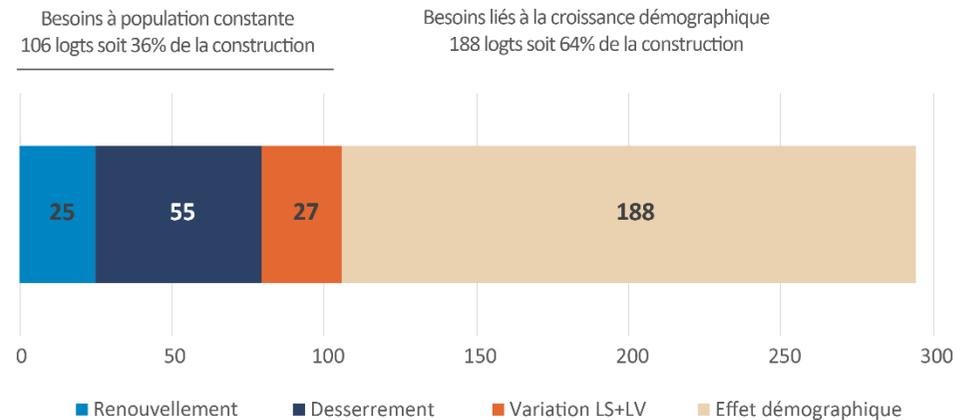
Au total, ce sont environ 300 logements qui devront être construits entre 2023 et 2035, soit 23 par an. Ce qui signifie un rythme de 7 logts/an/1 000 hab., qui correspond aux besoins d'une commune périurbaine attractive comme Rodilhan.

Nota Bene : le choix a été fait de ne pas déduire la construction neuve entre 2016 et 2023 à l'évaluation de besoins en logements. En effet, entre 2016 et 2035, l'objectif de construction neuve est d'environ 350 logements. Or, seulement 3 logements ont été construits entre 2016 et 2020 et très peu le seront avant l'approbation du PLU d'ici fin 2022. Ce qui signifierait un objectif de 350 logements entre 2023 et 2035 qui paraît trop élevé et qui entraînerait une consommation foncière trop importante. Et puisque nous sommes dans la théorie, autant ne pas la confronter aux mises en chantier en partant du principe que la construction répond par principe à l'objectif entre 2016 et 2023.

Besoins en logements à horizon 2035

TVAM de 1% et 3 490 habitants en 2035

295 logts à construire entre 2022 et 2035
23 logts/an



TRADUCTION DES BESOINS EN LOGEMENTS DANS LE PLU

Le PADD du PLU retient un objectif de production de 300 logements pour les 12 ans d'application du PLU.

La traduction réglementaire dans le règlement écrite et graphique et dans les OAP permet la réalisation de 309 à 324 logements.

Le potentiel est donc cohérent avec le PADD même si légèrement supérieur. Cette évaluation à la hausse est essentiellement due à un travail affiné sur les capacités en densification à travers la réalisation de 3 OAP sur 3 secteurs à enjeux en densification. En effet, la faisabilité des projets en densification a été conforté via la réalisation de ces OAP et la programmation adaptée à chaque contexte : opérationnalité, lien avec les tissus environnants, proximité des équipements publics, ... qui a permis d'optimiser les densités et donc les capacités de logements identifiées en amont dans le diagnostic du potentiel de densification.

	Nombre de logements	Surface en ha	Densité log/ha
Densification	94 à 109	2,3	41 à 47 log/ha
Extension	215	5 ha	43 log/ha
TOTAL	309 à 324	7,2 ha	43 à 45 log/ha

En application du Code de l'Urbanisme, la présente partie établit les justifications du règlement graphique du PLU. Il prévoit de manière générale :

- Une mixité fonctionnelle en zone urbaine ou ouverte à l'urbanisation. C'est-à-dire que la plupart des destinations de construction sont admises dans la mesure où celles-ci ne sont pas nuisibles ou incompatibles avec la vocation résidentielle des bourgs et villages existants ;
- Une protection accrue des terres et l'activité agricole et de la vocation des différents secteurs naturels du territoire avec une limitation des constructions et des objectifs de préservation importants.
- Un principe de continuité de l'urbanisation et de limitation de la consommation foncière et de l'étalement urbain.

CONSTRUCTION DU ZONAGE

L'article L. 151-9 du Code de l'urbanisme précise :

« Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. »

Le règlement a été construit en cohérence avec le PADD, en intégrant notamment :

- Les orientations du SCoT Sud Gard,
- Les objectifs nationaux en matière de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels (SCoT, SRADDET).
- La prise en compte des spécificités de la commune, avec une déclinaison du zonage adaptée aux tissus urbains, aux contextes, aux paysages et à l'environnement local.

SUPERFICIE DES ZONES ET SECTEURS DU PLU

Le PLU divise le territoire en zones Urbaines, zones A Urbaniser, zones Agricoles et zones Naturelles. La surface des zones et des sous-secteurs du PLU permet de traduire réglementairement le PADD.

Le règlement graphique est divisé en 14 zones correspondantes chacune à des espaces spécifiques, dont :

- 2 zones Agricoles
- 3 zones Naturelles
- 7 zones Urbaines
- 2 zones A Urbaniser

Zone	Description du secteur	Indice	Superficie (en ha)
ZONE URBAINE DITE « U »	La zone UA correspond au cœur du village	UA	5,07
	La zone UB correspond à la première couronne autour du village	UB	13,43
	La zone UC correspond aux quartiers à dominance d'habitat groupé	UC	12,80
	La zone UD correspond aux quartiers à dominance d'habitat	UD	58,00
	La zone Ueq correspond à des secteurs comprenant des équipements scolaires	Ueq	14,36

	La zone UL correspond à des secteurs comprenant des équipements collectifs sportifs et culturels	UL	6,37
	La zone Ueco correspond à des secteurs comprenant des activités économiques	Ueco	2,07
ZONE A URBANISER DITE « AU »	La zone 2AU correspond au secteur de Rodilanum	2AU	3,20
	La zone 1AU correspond au secteur du Grand Grès	1AU	2,13
ZONE AGRICOLE DITE « A »	La zone Aa correspond aux secteurs faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles	Aa	344,80
	Le secteur agricole de taille et de capacité limitée (STECAL) Ae, situé Chemin du pont des Îles, est destiné à répondre au besoin d'extension de l'entreprise Futura Gaïa	STECAL Ae	0,55
ZONE NATURELLE DITE « N »	La zone N correspond aux zones protégées en raison de la présence importante de boisements et de la qualité du paysage	N	4,04
	La zone Nh correspond à un groupe d'habitations existantes	Nh	2,70
	La zone Nstep correspond au secteur comprenant la station d'épuration	Nstep	0,30

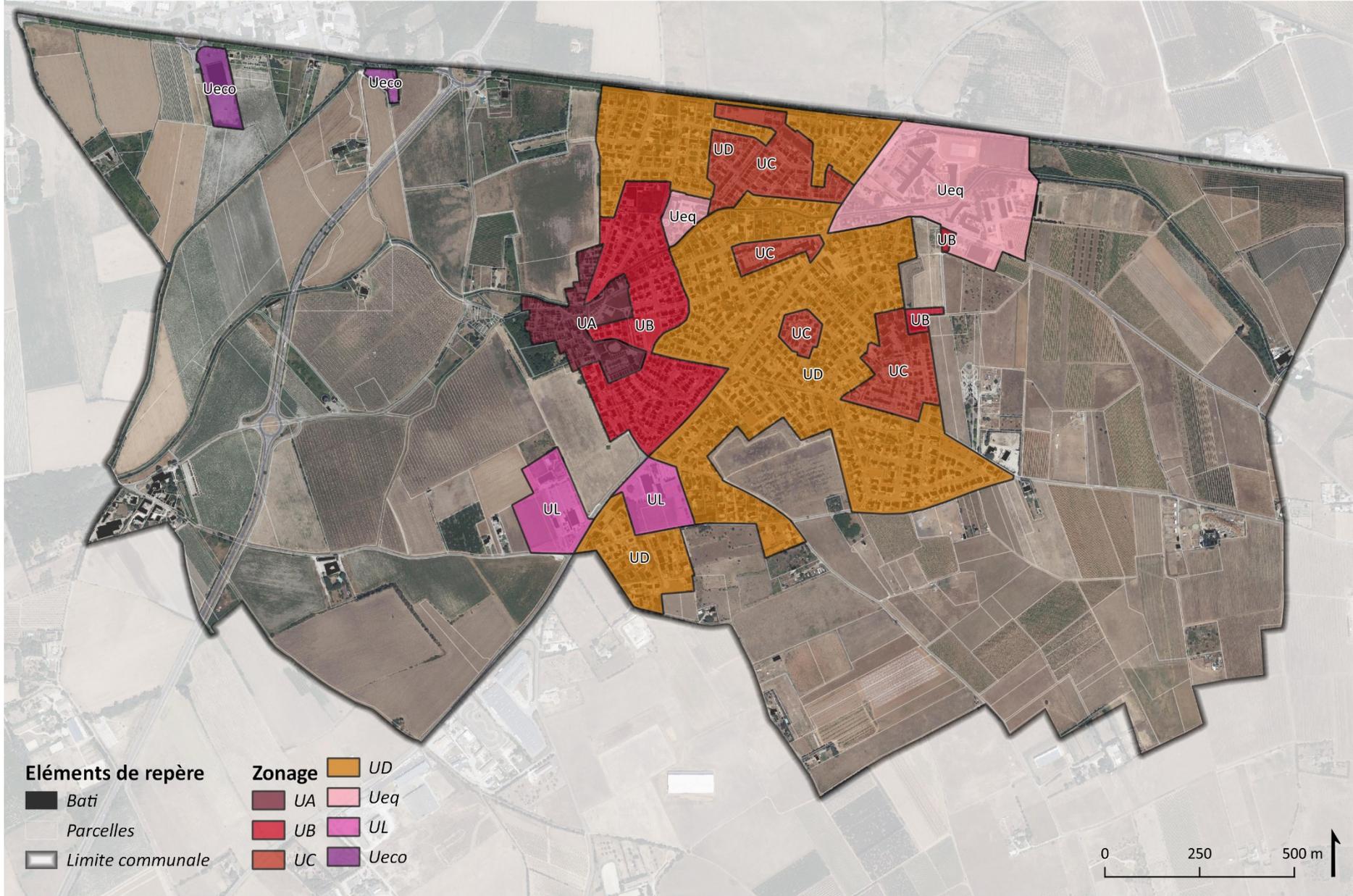
REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES URBAINES « U »

La zone Urbaine (zone « U ») correspond aux secteurs déjà urbanisés, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les principaux objectifs sont de :

- Favoriser la constructibilité au sein des tissus existants, l'intensification des espaces bâtis et le renouvellement urbain grâce à des règles souples permettant une diversité des projets.
- Développer l'offre résidentielle et de services, commerces de proximité dans une logique de mixité fonctionnelle.
- Adapter les règles en fonction des contextes urbains existants afin de prendre en compte les spécificités du territoire.

La zone urbaine du PLU de Rodilhan représente 24 % du territoire (soit 112,09 hectares).

Les zones Urbaines



Présentation générale		Objectifs et orientations du PADD	Justification de la délimitation de la zone
UA	La zone UA correspond au cœur du village	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir et conforter les commerces de proximité et services au cœur du village • Protéger et révéler l'identité de la commune à travers son patrimoine • Modérer la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers – objectifs chiffres de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain • Limiter l'étalement urbain et promouvoir des formes urbaines économes en espace et respectueuses de la morphologie existante • Gérer le risque inondation en cœur de ville 	<p>La zone UA concerne le centre ancien de Rodilhan. Ce centre historique aux formes urbaines denses s'est développé à l'intérieur d'une enceinte dessinée en grande partie par des limites naturelles : le boisement du château à l'ouest et le Buffalon au Nord. Les maisons de ville sont de type R+1, essentiellement accolées les unes aux autres formant un ensemble assez étroit.</p> <p>Une extension du centre s'est réalisée au Nord du village, le long de l'Avenue Vincent Auriol. Les habitations de cette extension correspondent à de l'individuel groupé où la mitoyenneté est partielle.</p> <p>Le règlement de la zone UA vise à respecter la forme urbaine privilégiant une implantation dense et continue le long des voies et la typologie traditionnelle des bâtiments.</p> <p>La zone englobe également la Mairie et les commerces situés sur sa place. L'objectif est de développer la mixité des fonctions urbaines, de mettre en valeur le patrimoine architectural ainsi que de valoriser les espaces publics.</p>
UB	La zone UB correspond à la première couronne autour du village	<ul style="list-style-type: none"> • Modérer la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers – objectifs chiffres de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain • Limiter l'étalement urbain et promouvoir des formes urbaines économes en espace et respectueuses de la morphologie existante • Gérer le risque inondation en cœur de ville 	<p>La zone UB correspond aux secteurs de première couronne autour du village. Elle est composée en grande partie par de l'habitat individuel ou individuel groupé en R+1.</p> <p>Cette zone est destinée, au travers du règlement du PLU, à devenir une zone de renouvellement urbain.</p>
UC	La zone UC correspond aux quartiers à dominance d'habitat groupé	<ul style="list-style-type: none"> • Modérer la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers – objectifs chiffres de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain • Limiter l'étalement urbain et promouvoir des formes urbaines économes en espace et respectueuses de la morphologie existante • Gérer le risque inondation en cœur de ville 	<p>La zone UC correspond à des secteurs à dominante d'habitat de forte densité privilégiant les formes d'habitat de type individuel groupé (maisons en bande, jumelées).</p>

<p>UD</p>	<p>La zone UD correspond aux quartiers à dominance d'habitat</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Modérer la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers – objectifs chiffres de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain • Limiter l'étalement urbain et promouvoir des formes urbaines économes en espace et respectueuses de la morphologie existante • Gérer le risque inondation en cœur de ville • Préserver la ressource en eau et maîtriser les rejets dans le milieu 	<p>La zone UD concerne des secteurs à dominante d'habitat de densité moyenne, avec une majorité de maisons individuelles en milieu de parcelle.</p>
<p>Ueq</p>	<p>La zone Ueq correspond à des secteurs comprenant des équipements scolaires</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagner le développement d'un pôle agricole au Nord de la commune d'envergure nationale • Gérer le risque inondation en cœur de ville 	<p>La zone Ueq est actuellement une zone composée principalement d'équipements collectifs scolaires : le groupe scolaire du Buffalon, le lycée agricole Marie Durand, le Centre de Formation Professionnelle et de Promotion Agricole, l'institut français de la vigne et du vin et le domaine de Donadile,</p>
<p>UL</p>	<p>La zone UL correspond à des secteurs comprenant des équipements collectifs sportifs et culturels</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Conforter le pôle d'équipements publics au Sud • Préserver la ressource en eau et maîtriser les rejets dans le milieu 	<p>La zone UL est actuellement une zone composée principalement d'équipements collectifs à vocation sportive et de loisirs (stades, gymnase, courts de tennis, dojo, salle des fêtes).</p>
<p>Ueco</p>	<p>La zone Ueco correspond à des secteurs comprenant des activités économiques</p>		<p>Les deux secteurs de la zone Ueco ont été déterminés en fonction de l'occupation déjà présente d'activités économiques. Cette zone n'a pas vocation à accueillir de nouvelles activités, seulement à régulariser celles déjà implantées.</p>

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A URBANISER « AU »

Les zones AU correspondent à des secteurs à caractère agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation. Il s'agit de secteurs d'urbanisation future à vocation majoritairement résidentielle, non équipés en réseaux urbains ou en partie équipés, et appelés à être aménagés à court ou moyen terme. Elles se situent en continuité de l'urbanisation existante, et ont été délimitées en fonction du contexte en prenant en compte les différents paramètres suivants : les espaces les moins impactant pour le paysage, l'environnement ou la qualité des terres agricoles, avec en plus la proximité des réseaux. Le secteur destiné à être aménagé à court terme est soumis aux prescriptions d'une OAP. L'objectif des OAP sur les zones à urbaniser est de répondre aux besoins de développement urbain, en complément des démarches de densification, renouvellement urbain et mutations promues dans le cadre de la révision du PLU.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone à urbaniser ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone AU. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

En matière de production de logements, les zones AU ouvertes à l'urbanisation représentent un potentiel de 215 logements nouveaux. Il a été instauré un calendrier d'ouverture à l'urbanisation qui définit la temporalité d'ouverture à l'urbanisation de chaque site OAP. Cet outil permet de répondre à une logique de régularisation du marché immobilier sur le territoire et de définir un « ordre » d'urbanisation en fonction de l'avancement des projets.

La zone 2AU ouverte à l'urbanisation couvrent 0,7 % du territoire, soit 3,20 ha. En matière de production de logements, la zone 2AU représente un potentiel de 140 logements nouveaux.

Par ailleurs, lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone à urbaniser

n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification/révision du document.

Ces zones dénommées 1AU correspondent aux secteurs d'urbanisation future destinée à une urbanisation différée, à vocation habitat. Les conditions d'aménagement de ces zones seront fixées ultérieurement par modification ou révision du PLU dès que les projets d'aménagement seront définis.

La zone 1AU couvrent 0,4 % du territoire soit 2,13 ha.

Au total, les zones AU couvrent 1 % du territoire soit 5,33 ha.

Présentation générale		Objectifs et orientations du PADD	Justification de la délimitation de la zone
2AU	La zone 2AU correspond au secteur de Rodilanum	<ul style="list-style-type: none"> • Modérer la consommation d’espaces agricoles naturels et forestiers – objectifs chiffres de modération de la consommation de l’espace et de lutte contre l’étalement urbain • Limiter l’étalement urbain et promouvoir des formes urbaines économes en espace et respectueuses de la morphologie existante • Assurer le dynamisme démographique de la commune / le renouvellement de la population • Développer les lieux de convivialité • Assurer une meilleure gestion du stationnement • Structurer un véritable réseau modes doux à l’échelle de la commune qui converge vers le centre-ville • Traiter les espaces de transition entre la ville et les zones agricoles • Préserver la ressource en eau et maîtriser les rejets dans le milieu • Gérer le risque inondation en cœur de ville 	<p>La zone 2AU concerne un secteur insuffisamment équipés autour duquel les équipements sont situés à proximité immédiate, permettant d’envisager une urbanisation rapide du site.</p> <p>Sur la commune, le choix s’est porté sur la définition d’une zone à vocation mixte mêlant habitat et équipement (accueil d’une structure intergénérationnelle). Elle doit permettre de répondre aux besoins de production de logements sur le territoire en complément du potentiel en densification.</p> <p>Elle se localise en entrée de ville sud de la commune, chemin des Canaux, à proximité du centre-ville et des équipements sportifs.</p> <p>Cette zone fait l’objet d’une orientation d’aménagement et de programmation régissant la future composition urbaine du secteur d’extension de l’urbanisation.</p> <p>L’orientation d’aménagement définit notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La morphologie bâtie et le type d’habitat ; • Les accès et l’organisation des voies et déplacements ; • L’intégration paysagère et la localisation des espaces publics ou communs.
1AU	La zone 1AU correspond au secteur du Grand Grès	<ul style="list-style-type: none"> • Modérer la consommation d’espaces agricoles naturels et forestiers – objectifs chiffres de modération de la consommation de l’espace et de lutte contre l’étalement urbain • Limiter l’étalement urbain et promouvoir des formes urbaines économes en espace et respectueuses de la morphologie existante • Assurer le dynamisme démographique de la commune / le renouvellement de la population • Préserver la ressource en eau et maîtriser les rejets dans le milieu 	<p>La zone 1AU concerne une zone insuffisamment équipée, dont l’ouverture à l’urbanisation est conditionnée par une modification du PLU.</p> <p>Ce secteur d’urbanisation future est localisé en continuité de l’existant.</p>

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AGRICOLES « A »

La zone A est une zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de ses terres.

Cela intègre notamment :

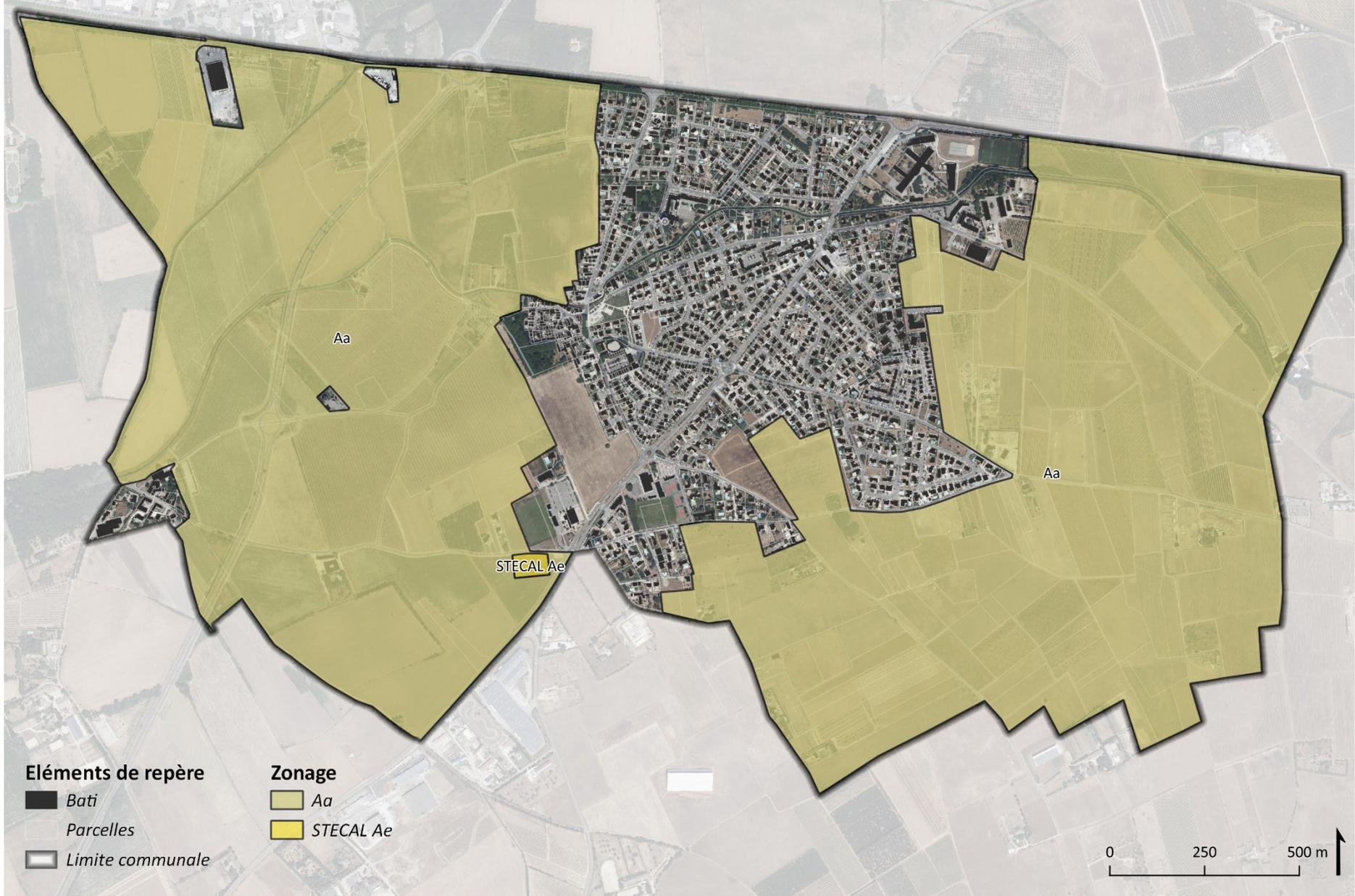
- Les espaces ouverts constitués de parcelles agricoles cultivées ou pâturées, parfois en friche ;
- Les espaces agricoles pouvant comporter des constructions telles que les bâtiments agricoles, mais aussi des bâtiments à usage d'habitation soit isolés, soit regroupés en hameaux où la vocation agricole est dominante ;
- Les secteurs agricoles d'intérêt paysager.

La zone A représente une superficie de 345,35 ha soit 74 % du territoire. La qualité de ces espaces, au-delà de leur valeur patrimoniale, emblématique et économique, est un des fondements essentiels de l'image et de la qualité de vie du territoire.

Cette zone comprend 2 sous-secteurs :

- Le secteur Aa où les constructions nouvelles, nécessaires et liées à l'exploitation agricole, sont admises ainsi que les extensions de l'existant et certains aménagements intérieurs. Il représente 344,8 ha ;
- Le secteur STECAL Ae qui représente un secteur spécifique lié à la réalisation d'une extension pour une entreprise spécialisée en innovation agricole déjà implantée sur le territoire. Il représente 0,55 ha.

Les zones Agricoles



Présentation générale		Objectifs et orientations du PADD	Justification de la délimitation de la zone
Aa	La zone Aa correspond aux secteurs faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles	<ul style="list-style-type: none"> • Veiller à la préservation de l'activité agricole des Costières • Préserver les zones relais et les corridors écologiques • Protéger et révéler l'identité de la commune à travers son patrimoine • Protéger les réservoirs de biodiversité, supports d'une biodiversité locale remarquable • Préserver les zones relais et les corridors écologiques • Affirmer le caractère agricole des zones soumises au risque inondation de la plaine • Préserver la ressource en eau et maîtriser les rejets dans le milieu 	<p>La zone Aa est délimitée par l'urbanisation de la commune. La zone comprend des espaces en exploitation agricole.</p> <p>La constructibilité dans la zone agricole doit rester limitée. Sont admises les nouvelles constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole.</p>
STECAL Ae	Le secteur agricole de taille et de capacité limitée (STECAL) Ae, situé Chemin du pont des Îles, est destiné à répondre au besoin d'extension de l'entreprise Futura Gaïa	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagner l'innovation agricole • Protéger et révéler l'identité de la commune à travers son patrimoine • Préserver la ressource en eau et maîtriser les rejets dans le milieu 	<p>La zone Ae est délimitée à proximité du Mas de Polvelière. La zone est située sur une surface aujourd'hui agricole qui doit accueillir la réalisation d'une construction nouvelle. Cette réalisation doit permettre de répondre aux besoins de l'entreprise Futura Gaïa, spécialisée dans le domaine de l'innovation agricole. En effet, celle-ci est déjà implantée au sein du Mas de Polvelière et le développement de son activité nécessite un besoin d'expansion.</p> <p>Il est ainsi impératif que le STECAL soit situé à proximité du Mas puisque les deux entités seront complémentaires pour l'entreprise. Il est ainsi situé dans la même unité foncière.</p> <p>Le STECAL a ainsi été positionné à l'Est du Mas de manière à éviter les zones d'aléa du PPRI. Sa localisation permet de se rapprocher du village et par conséquent de l'urbanisation (réseaux, ...)</p> <p>La constructibilité dans la zone agricole doit rester limitée et en accord avec l'existant. Les nouvelles constructions autorisées sont cadrées par le STECAL.</p>

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NATURELLES « N »

Les zones N sont les zones naturelles et forestières correspondant aux réservoirs de biodiversité en milieu ouvert et agro-bocager. Les secteurs classés en zone naturelle et forestière sont des secteurs, desservis ou non, à protéger en raison :

- De la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- De leur caractère d'espaces naturels ;
- De la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- De la nécessité de prévenir les risques, notamment d'expansion des crues.

Elles intègrent notamment :

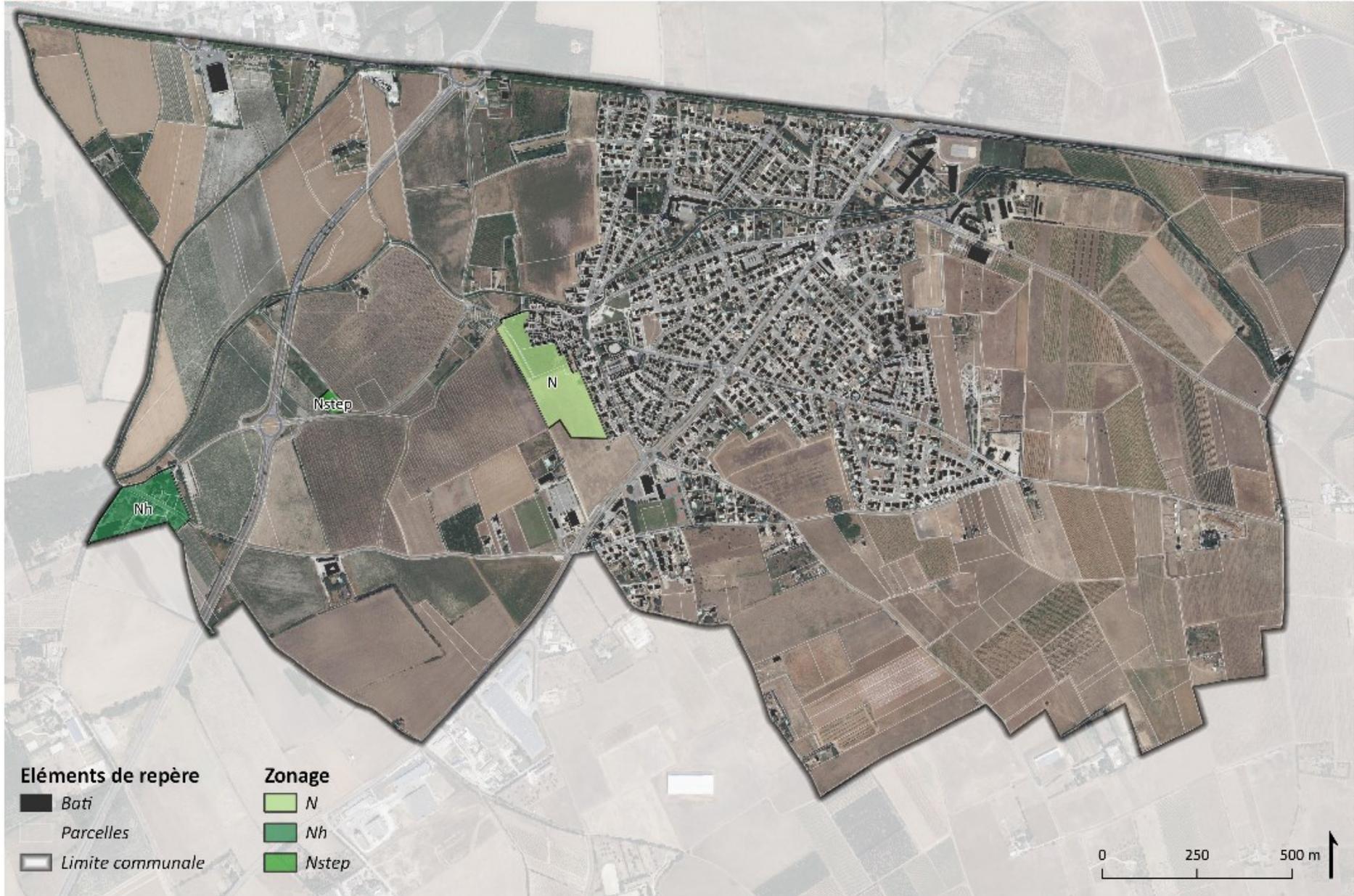
- La valorisation du patrimoine naturel et paysager du territoire ;
- La préservation des réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques nécessaires à la faune du territoire ;
- La mise en valeur des paysages emblématiques ;
- Le développement de secteurs naturels de loisirs, permettant des aménagements légers, installations techniques.

La zone N comporte trois sous-secteurs :

- Le secteur N qui est un espace naturel en partie protégé au titre du maintien des continuités écologiques. Il représente 4,04 ha.
- Le secteur Nh est un secteur comprenant un groupe d'habitations existantes. Il représente 2,7 ha.
- Le secteur Nstep est le secteur dédié à la station d'épuration. Il représente 0,3 ha.

La zone N couvre une surface de 7,04 ha, soit environ 1 % du territoire.

Les zones Naturelles



Éléments de repère

- Bati
- Parcelles
- Limite communale

Zonage

- N
- Nh
- Nstep

Présentation générale		Objectifs et orientations du PADD	Justification de la délimitation de la zone
N	La zone N correspond aux zones protégées en raison de la présence importante de boisements et de la qualité du paysage	<ul style="list-style-type: none"> • Développer les lieux de convivialité • Protéger et révéler l'identité de la commune à travers son patrimoine • Promouvoir le maintien et la diffusion de la nature en ville • Développer des espaces récréatifs sur les secteurs inondables en continuité avec la zone urbanisée 	<p>La délimitation de la zone N s'appuie sur un espace boisé, ainsi qu'un secteur destiné à devenir un parc public. Cette zone est délimitée par le zonage U, AU et A.</p> <p>Elle comprend un boisement remarquable protégé en raison de ses qualités paysagères et environnementales.</p> <p>L'objectif est de protéger cette zone, soumise à la pression foncière en frange urbaine</p>
Nh	La zone Nh correspond à un groupe d'habitations existantes	<ul style="list-style-type: none"> • Protéger et révéler l'identité de la commune à travers son patrimoine • Préserver la ressource en eau et maîtriser les rejets dans le milieu • Affirmer le caractère agricole des zones soumises au risque inondation de la plaine 	<p>La délimitation de la zone Nh s'appuie sur l'occupation actuelle du secteur par un groupe d'habitations. L'objectifs est de permettre aux actuels occupants de pouvoir faire évoluer leur bien tout en protégeant ces espaces. Elle est soumise à des dispositions réglementaires spécifiques pour permettre l'extension modérée de constructions existantes mais pas la construction de nouvelles. Cette zone est déjà anthropisée.</p>
Nstep	La zone Nstep correspond au secteur comprenant la station d'épuration	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver la ressource en eau et maîtriser les rejets dans le milieu 	<p>Le secteur Nstep est délimitée par l'emprise actuelle de la station d'épuration. Il est soumis à des dispositions réglementaires spécifiques pour permettre la poursuite de l'activité en place. Cette zone est déjà anthropisée.</p>

Le règlement écrit de Rodilhan se veut simple d'utilisation. La modernisation du règlement a été appliquée à ce document. L'objectif de ce règlement synthétique est d'exprimer la règle de manière simple et de la rendre lisible et compréhensible de tous.

Le décret de modernisation du contenu du PLU permet de répondre notamment aux nouveaux enjeux de transition énergétique et écologique des territoires tout en simplifiant et en clarifiant le contenu du PLU. Les objectifs poursuivis sont notamment les suivants :

- Clarifier, simplifier et permettre une meilleure adaptation du règlement à tous les territoires ;
- Améliorer la qualité du cadre de vie et préserver l'environnement ;
- Construire la ville sur elle-même et limiter l'étalement urbain ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale.

Ce nouveau règlement a ainsi l'avantage de proposer de nouvelles possibilités réglementaires plus adaptées aux enjeux des territoires. Parmi les nouveaux outils, on découvre notamment une nouvelle structure du règlement (articles R. 151-27 à R. 151-50 du CU) avec une réorganisation thématique en cohérence avec la trame introduite dans la partie législative du Code de l'urbanisme (articles L. 151-8 à L. 151-42 du CU).

Afin de mieux traduire le PADD, le nouveau règlement est désormais structuré en 3 chapitres qui répondent chacun à une question :

- L'affectation des zones et la destination des constructions : où puis-je construire ?
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : comment construire et comment prendre en compte l'environnement ?
- Les équipements et les réseaux : comment je m'y raccorde ?

Ce parti pris part du constat que les règlements écrits des Plans locaux d'urbanisme sont les descendants des Plan d'occupation des sols. Ces règlements, à cause d'un nombre de règles toujours plus nombreux et de règles toujours plus techniques et mathématiques, pouvaient être un frein à certains projets pour novateur. De plus, cette abondance de règles n'a pas apporté plus de qualité à l'urbanisme de manière générale.

En droite ligne avec la philosophie générale de modernisation et de compréhension accrue des citoyens promue par le législateur, le présent règlement s'attache à faciliter

les opportunités de développement de ce territoire sans pour autant réduire les possibilités de mise en œuvre de projets qualitatifs.

Il a été décidé d'opter pour un règlement modernisé, plus qualitatif, avec des règles à la juste mesure des orientations générales du PADD, en complément des approches d'aménagement d'ensemble sur secteurs à travers les OAP.

Dans ce cadre, le règlement écrit se découpe en trois parties :

- Des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones du Plan local d'urbanisme ;
- Des règles relevant de la qualité, des équipements et réseaux communs à toutes les zones applicables à l'ensemble des zones du Plan local d'urbanisme ;
- Les dispositions du règlement spécifique pour chaque zone, simplifié.

Le règlement graphique comprend :

- La planche des zonages et prescriptions ;

JUSTIFICATION PAR THEMATIQUE DES REGLES POUR CHACUNE DES ZONES

Le règlement assure la mise en œuvre du PADD. La présente partie exprime la justification des règles utilisées de manière commune, mais aussi les spécificités de chacune des zones. Cette justification est organisée par thématique en reprenant la forme du règlement, organisé autour de trois chapitres.

Ainsi, les thématiques abordées sont :

- La destination des constructions et affectations des sols ;
- La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
- Les équipements et réseaux.

Zone		Destination	Mixité sociale et fonctionnelle
ZONE URBAINE	UA	Permettre une mixité fonctionnelle du tissu urbain en interdisant seulement les destinations susceptibles d'engendrer une incompatibilité avec l'occupation résidentielle dominante	La mixité fonctionnelle est garantie par les destinations autorisées (commerce, services, équipements, bureau).
	UB		Pour favoriser la mixité sociale, une servitude de mixité sociale a été instaurée sur la zone avec l'obligation de créer du logement locatif social ou en accession sociale à hauteur d'un minima de 25 % dans les opérations de plus de 12 logements.
	UC		Pour favoriser la mixité sociale, une servitude de mixité sociale a été instaurée sur la zone avec l'obligation de créer du logement locatif social ou en accession sociale à hauteur d'un minima de 25 % dans les opérations de plus de 12 logements.
	UD		Pour favoriser la mixité sociale, une servitude de mixité sociale a été instaurée sur la zone avec l'obligation de créer du logement locatif social ou en accession sociale à hauteur d'un minima de 25 % dans les opérations de plus de 12 logements.
	Ueq	Réserver des secteurs bien identifiés pour certaines destinations liées aux équipements et loisirs, compatibles avec la vocation de la zone	Non réglementé, car ces zones ont une vocation spécifique qui n'est pas compatible avec une mixité fonctionnelle et sociale
	UL		
	Ueco	Permettre le maintien d'activités économiques	

Zone		Destination	Mixité sociale et fonctionnelle
ZONE A URBANISER	2AU	Permettre une mixité fonctionnelle du tissu urbain en interdisant seulement les destinations susceptibles d'engendrer une incompatibilité avec l'occupation résidentielle dominante	<p>Pour favoriser la mixité sociale, une servitude de mixité sociale a été instaurée avec l'obligation de créer du logement locatif social ou en accession sociale à hauteur d'un minima de 30 %.</p> <p>La programmation prévoit la création d'une structure d'accueil intergénérationnelle, ainsi qu'un espace dédié à accueillir des activités de service.</p>

	1AU	Tout est interdit car la zone est bloquée dans l'attente d'une évolution du document d'urbanisme
--	------------	--

Zone		Destination	Mixité sociale et fonctionnelle
ZONE AGRICOLE	Aa	Répondre aux besoins des activités agricoles. Permettre aux habitations et activités agricoles existantes d'évoluer dans le respect des paysages. Seules sont autorisées en nouvelle construction, les installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole (hors bâtiment) ou la réhabilitation du bâtiment existant. Interdiction des autres constructions nouvelles.	La mixité est exclue, car les zones sont destinées à des occupations spécialisées (activités spécifiques, agriculture) ou sont inconstructibles par nature (zone A et N).
	STECAL Ae	Permettre la réalisation d'un projet novateur en répondant au besoin d'une activité déjà implantée au sein de la commune. Sont autorisées en nouvelle construction, les installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole (hors bâtiment), les équipements recevant du public dans limite de 500 m ² de surface de plancher et les bureaux dans la limite de 2 000 m ² de surface de plancher.	

Zone		Destination	Mixité sociale et fonctionnelle
ZONE NATURELLE	N	Les équipements collectifs dans le respect du caractère naturel, de l'activité agricole sur le terrain d'assiette, de la qualité des paysages. Interdiction des autres constructions nouvelles.	La mixité est exclue, car les zones sont destinées à des occupations spécialisées (activités, agriculture) ou sont inconstructibles par nature (zone A et N).
	Nh	Permettre aux habitations d'évoluer dans le respect des paysages et du caractère naturel de la zone (annexe, extension). Interdiction des autres constructions nouvelles.	
	Nstep	Permettre les installations d'intérêt public nécessaires à l'exploitation de la station d'épuration.	Non réglementé, car ces zones ont une vocation spécifique qui n'est pas compatible avec une mixité fonctionnelle et sociale.

JUSTIFICATION DES REGLES PORTANT SUR LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

De manière générale, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement intègre une composante environnementale avec notamment un coefficient de végétalisation de pleine terre, la possibilité d'installations en faveur des énergies renouvelables, le respect d'essences végétales variées, et locales dans le traitement des espaces libres et des clôtures.

L'outil du coefficient de pleine terre a été choisi pour répondre à l'enjeu global de faire face aux défis du changement climatique. Il permet d'assurer de la qualité environnementale dans les projets, quelle que soit l'échelle du projet en réponse à plusieurs objectifs :

- Améliorer le microclimat ;
- Développer les fonctions naturelles des sols ;
- Infiltrer les eaux pluviales ;
- Créer et revaloriser l'espace vital pour la faune et la flore.

En corrélation avec cet objectif global de lutte contre le réchauffement climatique, il a été choisi de privilégier les clôtures végétales sur le territoire. Ce choix permet de répondre aux objectifs suivants :

- Améliorer la qualité des paysages ;
- Créer des perméabilités pour la faune.

Le règlement écrit favorise le développement des énergies renouvelables en n'interdisant pas les dispositifs relatifs. Le règlement donne un cadre pour l'insertion qualitative des dispositifs.

			Végétaliser 30 % de l'unité foncière avec des essences locales (qui limitent la consommation en eau et s'intègrent dans l'environnement végétal du territoire).
	Ueq	Permettre une optimisation maximale des parcelles destinées à accueillir des équipements publics en ne limitant pas l'emprise au sol.	Respect de l'aspect des constructions existantes dans la composition des façades, les aspects et les matériaux.
	UL	Imposer une hauteur maximale afin de limiter les impacts paysagers tout en permettant la réalisation des équipements publics nécessaires.	Imposer un choix d'aspect et une hauteur maximale des clôtures.
	Ueco	Permettre une optimisation des parcelles en imposant une emprise au sol maximale de 60 % de la superficie de l'unité foncière.	Végétaliser 20 % de l'unité foncière avec des essences locales (qui limitent la consommation en eau et s'intègrent dans l'environnement végétal du territoire).

Zone		Volumétrie et implantation	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, stationnements véhicules motorisés ou non
ZONE A URBANISER	2AU	Imposer une hauteur maximale pour les nouvelles constructions à 14,5 m. Permettre une optimisation des parcelles en imposant une emprise au sol maximale de 60 % de la superficie de l'unité foncière.	Végétaliser 20 % de l'unité foncière avec des essences locales (qui limitent la consommation en eau et s'intègrent dans l'environnement végétal du territoire).
	1AU	Tout est interdit, car ces zones sont bloquées dans l'attente d'une évolution du document d'urbanisme.	

Zone		Volumétrie et implantation	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, stationnements véhicules motorisés ou non
ZONE AGRICOLE	Aa	Les extensions autorisées doivent être implantées de telle manière qu'elles n'aggravent pas le masque de perception de la plaine agricole.	Les clôtures sont par principe à proscrire, mais elles sont admises. Le règlement définit les hauteurs et le type de clôture le cas échéant.
	STECAL Ae	Garantir un impact paysager et agricole limité : <ul style="list-style-type: none"> • En limitant la hauteur maximale des constructions à 9 m, • En limitant la surface de plancher de la destination bureau à 2 000 m². 	Adapter l'aspect des constructions dans la composition des façades, l'ordonnancement, les couleurs et les matériaux, au projet spécifique d'activités tout en permettant les opérations contemporaines s'intégrant dans leur environnement.

			Les clôtures sont par principe à proscrire, mais elles sont admises. Le règlement définit les hauteurs et le type de clôture le cas échéant.
--	--	--	--

Zone		Volumétrie et implantation	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, stationnements véhicules motorisés ou non
ZONE NATURELLE	N	Garantir un impact paysager sur les milieux naturels limité en interdisant toute construction nouvelle mis à part un local technique pour l'aménagement du parc.	Les clôtures sont par principe à proscrire, mais elles sont admises. Le règlement définit les hauteurs et le type de clôture le cas échéant.
	Nh	Garantir un impact paysager sur les milieux naturels limité en interdisant toute nouvelle construction mis à part l'extension de constructions à usage d'habitation déjà existante. Limiter leur hauteur à 9 m.	
	Nstep	Garantir un impact paysager limité sur les milieux naturels en autorisant uniquement les constructions nécessaires à l'activité.	

JUSTIFICATION DES REGLES PORTANT SUR LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

L'essentiel de ces règles portant sur les équipements et réseaux est défini dans les dispositions générales. Le territoire ne dispose pas de schéma directeur approuvé, mais le territoire s'est engagé dans la mise à jour du schéma directeur arrêté en 2016.

Les conditions d'accès et de voirie sont définies dans les dispositions générales car s'appliquent à l'ensemble des zones. Dans les zones urbaines, les principes de desserte et de voiries sont de :

- Garantir des dessertes viaires suffisantes à accueillir le trafic existant et futur en imposant le respect des normes de gabarit et les aires de retournement.
- Assurer une bonne accessibilité des engins de lutte contre l'incendie, les véhicules de secours.
- Garantir la sécurité et le confort des déplacements, quel que soit son mode en imposant les normes d'accessibilité : Desserte par voie publique ou privée d'une largeur minimale.

Du point de vue des réseaux (voiries, eau potable, eaux usées, eaux pluviales et électricité), les principes sont :

- Garantir la desserte en réseaux suffisante aux destinations autorisées dans la zone et le respect des normes en vigueur.
- Garantir un confort d'usage des constructions.
- Garantir le raccordement aux réseaux publics.
- Prendre en compte le phénomène de ruissellement en instaurant des dispositions réglementaires spécifiques (coefficient de perméabilité, recul des vallons secs notamment)

Dans la zone à urbaniser « stricte », la rédaction du règlement sera à réaliser au moment de la procédure d'ouverture à l'urbanisation (modification ou révision).

Dans les zones naturelles et agricoles, les principes sont identiques que pour les zones urbaines tout en prenant en compte la difficulté du raccordement aux réseaux dans les

secteurs les plus reculés. Les constructions nouvelles doivent donc se raccorder au réseau public

La commune utilise certains des outils prévus par le Code de l'Urbanisme afin de conserver la maîtrise des aménagements et de se donner les moyens de réaliser des équipements publics.

SYNTHESE DES OUTILS

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE	
Article L151-15 : Délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale	Le règlement écrit instaure un principe de mixité sociale pour les zones urbaines où la destination logement est autorisée avec l'obligation de créer du logement locatif social ou en accession sociale à hauteur d'un minima de 25 % dans les opérations de plus de 12 logements. Toutefois, une servitude de mixité sociale est inscrite sur le règlement graphique pour des secteurs concernés par des OAP.
Article L. 151-16 : Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers le commerce de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif	Non concerné
QUALITÉ DU CADRE DE VIE	
Article L. 151-19 : Identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	Au titre du patrimoine bâti à protéger, les éléments identifiés sont des constructions variées : mas, pont, chapelle, moulin. Ils sont listés dans le règlement écrit et sont explicités dans une fiche de présentation.
Article L.151-21 : Définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.	Le PLU n'a pas prévu de secteurs spécifiques. Néanmoins, le règlement écrit permet la mise en œuvre de modes constructifs novateurs favorisant les projets énergétiquement performants en n'interdisant pas les dispositifs d'énergie renouvelable ou les matériaux écologiques.

<p>Article L. 151-22 : Imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.</p>	<p>En zone U, il est utilisé le coefficient de perméabilité qui oblige à conserver des espaces libres en pleine terre selon un pourcentage minimum de la surface du terrain d'assise des projets des unités foncières. Le coefficient de perméabilité est différencié par zone, il est inscrit dans chaque règlement de zone.</p>
<p>Article L. 151-23 : Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques</p>	<p>Dans l'ensemble des zones du PLU, des éléments ont été identifiés et localisés pour des motifs d'ordre écologique. Ces éléments sont des cours d'eau et des haies. Le PLU identifie des éléments à protéger au titre du maintien et de la protection des continuités écologiques. Des prescriptions linéaires ont été intégrées sur les ripisylves des cours d'eau, alignements d'arbres et des haies stratégiques pour les milieux.</p>
<p>Article L. 151-23 : Localiser les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.</p>	<p>Dans la zone N du PLU, un espace boisé a été identifié en lisière avec le village pour des motifs d'ordre écologique.</p>
<p>DENSITÉ</p>	
<p>Article L151-26 : Imposer, dans des secteurs qu'il délimite au sein des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, une densité minimale de constructions.</p>	<p>Le règlement de la zone UA à dominance d'habitat favorise la réalisation d'opérations d'intensification urbaine en densification ou renouvellement urbain par la non-mise en place d'une densité minimale.</p>
<p>ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX, EMPLACEMENTS RÉSERVÉS</p>	
<p>Article L151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;</p>	<p>Le PLU prévoit des emplacements réservés aux voiries (aménagement du gabarit des voies existantes, création de cheminements piétons...) pour répondre aux besoins d'amélioration du maillage viaire et modes doux, mais aussi d'amélioration du fonctionnement urbain.</p>
<p>Article L151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée de plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le</p>	<p>Non concerné</p>

règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.



EMPLACEMENTS RESERVES

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, le règlement graphique délimite des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés à la réalisation d'équipements d'intérêt général. L'emplacement réservé est un outil au service des collectivités facilitant l'acquisition foncière pour des projets. Les emplacements réservés du PLU de Rodilhan sont au bénéfice de la commune. La liste des emplacements réservés est annexée au Tome 1 du PLU. Plusieurs types d'emplacements réservés ont été inscrits : voirie, cheminement doux et équipements publics.

La commune a fait le choix d'utiliser cet outil réglementaire afin de maîtriser l'évolution des terrains concernés et permettre la réalisation de l'équipement défini par l'emplacement réservé. L'inscription d'un emplacement réservé a pour objectif de mettre en œuvre les orientations du PADD indépendamment du zonage.

Les emplacements réservés pour voirie ont pour but :

- D'élargir et sécuriser des voies existantes,
- De créer des circulations douces.

L'emplacement réservé pour équipement public est destiné à l'aménagement des services municipaux.

Les Emplacements Réservés



PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI

En réponse au PADD, par l'application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, le règlement identifie et délimite les immeubles bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Les objectifs du repérage de ces éléments ont été :

- D'établir un inventaire du patrimoine vernaculaire et représentatif ;
- D'empêcher de porter atteinte à ses caractéristiques, notamment à sa dégradation et sa disparition.

MIXITE SOCIALE

Le Code de l'Urbanisme prévoit des outils dans le PLU permettant la production de logements locatifs sociaux. L'utilisation d'un outil réglementaire par projet permet de mettre en œuvre une offre souvent plus adaptée au contexte foncier et urbain. La définition de secteurs de mixité sociale est une réponse à la nécessité de la croissance de l'offre en logements sociaux dans le parc de logements. La commune a fait le choix d'utiliser l'outil de la servitude de mixité sociale pour mettre en œuvre les objectifs du PADD. Cet outil permet de délimiter des secteurs pour lesquels un objectif minimal de production de logements sociaux s'applique.

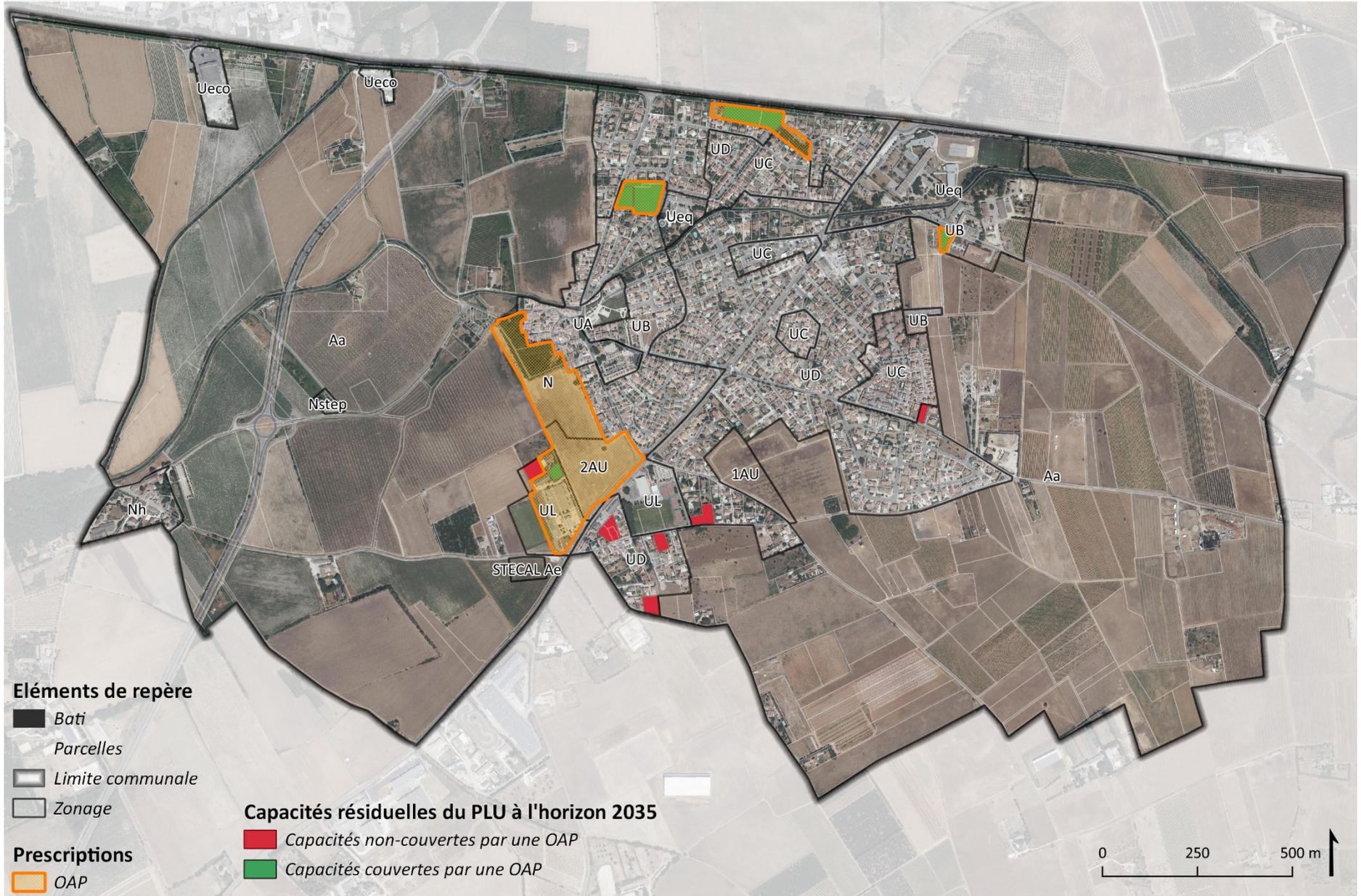
La commune a souhaité mettre en place une servitude de mixité sociale générale sur l'ensemble des zones U à vocation d'habitat et de définir des pourcentages différents sur certains secteurs de projet.

Les objectifs de logements locatifs sociaux ou en accession sont fixés à un minima de 25 % dans les opérations de plus de 12 logements.

Secteurs	Part des logements sociaux imposée (%)
OAP Rodilanum	30 % de LLS
OAP Le Bosquet	30 % de logements sociaux dont minimum 25 % en location
OAP de la Coopérative viticole	30 % de logements sociaux dont minimum 25 % en location
OAP du CFA agricole	50 % de LLS
Zone 1AU – Grand Grès	30 % de logements sociaux dont minimum 25 % en location

JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

JUSTIFICATION AU REGARD DE LA MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES



Au final dans le projet de PLU, il est retenu 94 à 109 logements en densification sur une surface globale de 2,3 hectares à horizon 2035. Ce potentiel tient compte :

- De la programmation de logements incluses dans les OAP en densification
- Des capacités résiduelles de parcelles en densification non comprises dans des OAP mais incluant les règles applicables du PLU et les Servitudes d'Utilité Publique (notamment périmètre de captable) et la rétention.

Le PLU intègre donc un potentiel de densification de 94 à 109 logements sur les 309 à 324 logements envisagés (densification et extension), soit entre 30,4% à 34% de logements à produire en densification, en compatibilité avec les objectifs du SCOT (35% en renouvellement).

Capacités en densification	Nombre de logements en densification	Surface en ha	Densité (hors grands équipements) log / ha
OAP Le Bosquet	22	1,17	19
OAP Coopérative viticole	45 à 60	0,85	50 à 70
OAP CFA agricole	22	0,16	135
Autres densifications diffuses	5	0,17	30
TOTAL	94 à 109	2,3	41 à 47 log/ha

Les autres secteurs en densification dans le diffus ont donc un potentiel de 5 logements. Ce potentiel a été calculé au regard des règles du PLU, des servitudes d'utilité publiques (PPRi, périmètre de captage) et de la rétention foncière liées aux divisions parcellaires notamment.

Pour la cave viticole, 2 opérations d'aménagement d'ensemble sont identifiées. Le secteur ouest qui concerne la cave est un secteur contraint (surface restreinte, démolition lourde d'une cave, ...). Il prendra certainement du temps avant d'être renouvelé. Son opérationnalité est cadrée par l'OAP mais il est fort probable que sa mise en œuvre soit au-delà de 2035. C'est d'ailleurs pourquoi une fourchette de logements a été inscrite dans cette OAP.

SURFACE EN EXTENSION EN COMPLEMENT DE LA DENSIFICATION ET MUTATIONS DES ESPACES BATIS

CONSOMMATION EN EXTENSION POUR LE RESIDENTIEL

La méthode de construction du projet du PLU a cherché à privilégier la production de logements en minimisant la consommation d'espaces agricoles ou naturels, notamment en extension de l'enveloppe urbaine. La surface consommée en extension de l'urbanisation se justifie alors pour la production des logements nécessaires qui ne pourront être produits en densification. **Le PLU planifie donc 5 hectares bruts de foncier en extension d'urbanisation** pour produire les logements nécessaires en extension compte tenu du niveau de densification et mutation analysé, des besoins globaux du territoire et de la capacité de production en densification et mutation des espaces bâtis.

Cette consommation foncière permet la création d'environ **215 logements** avec une densité moyenne de **43 logements par hectare**. Un effort supplémentaire a donc été réalisé par la collectivité en termes de densité notamment au regard des densités minimum moyenne du SCoT de 35 logements / hectare.

Sur les 5 hectares bruts de consommation foncière pour le logement, **2,9 hectares bruts concernent l'OAP de la ZAC Rodillanum** et fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le cadre du PLU, soit 58% des surfaces en extension et 65% des logements prévus en extension.

L'extension du Grand Grès est une zone à urbaniser stricte qui s'inscrit dans la volonté de la commune de maîtriser dans le temps la production de logements. Elle couvre une surface de 2,1 hectares pour une production d'environ 75 logements avec une densité de 35 logements par hectare, en compatibilité avec la densité moyenne du SCoT. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone 1AU fera l'objet d'une modification ultérieure du PLU.

Secteur extension	Nombre de logements	Surface en ha	Densité moyenne log/ha
OAP Rodillanum	140	2,9	48,3
1AU Grand Grès	75	2,1	35,7
TOTAL	215 logements	5 ha	43 log/ha

CONSOMMATION GLOBALE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Aucune consommation d'espaces n'est prévue pour le développement économique, en cohérence avec le PADD.

Le STECAL lié au projet agricole innovant prévoit une consommation d'espaces maximum de 5 000 m².

Calcul de l'objectif de modération de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain

Rappel du PADD :

« **Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :**

L'analyse de la densification et de mutation des espaces bâtis met en évidence un potentiel de 85 logements à produire dans l'enveloppe urbaine à l'horizon 2035.

La production de logements sera assurée à 30% au sein de l'enveloppe urbaine, en densification dans un contexte foncier très contraint (peu de disponibilités, forte rétention, risques inondation, ...).

La densité moyenne des logements en extension est de 43 logements / ha en densité brute, au sens du SCoT.

La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers est de 4,9 ha en extension de l'enveloppe urbaine existante pour plus de 210 logements.

Aucune consommation d'espaces à vocation économique ou d'équipements n'est prévu dans le projet. »

Le diagnostic fait état d'une consommation foncière des 10 dernières années pour la commune de 0 ha (faible capacité foncière en densification, aucun document d'urbanisme applicable, ...).

Ainsi l'objectif de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels est porté à travers la compatibilité avec le SCoT. Le PLU a cherché à optimiser encore les objectifs du SCoT notamment en matière de densité.

Ainsi le PLU prévoit pour les 12 ans d'application à l'horizon 2035, **5 hectares de consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers en extension pour une vocation résidentielle et 0,5 ha pour le STECAL (projet agricole innovant)**. En densification, seuls les secteurs du CFA agricole, la partie Est de l'OAP coopérative viticole (la partie Ouest est en renouvellement urbain) et l'OAP du Bosquet peuvent être considérées comme de l'artificialisation des sols, soit une **surface de 1,8 ha environ**.

Le PLU se positionne au-delà des objectifs de densité minimum du SCoT qui prévoit 35 logements/ha pour le cœur d'agglomération. Ce positionnement est aussi justifié du fait que vu le territoire urbanisé (faibles capacités en densification ou divisions parcellaires, tissus denses, ...) et la contrainte du PPRi du Bassin du Vistre qui grève l'enveloppe urbaine, le **PLU atteint une capacité en renouvellement urbain dans l'enveloppe urbaine de 30,4 à 34 %, légèrement en deçà de l'objectif du SCoT (35%)**.

	Nombre de logements	Surface en ha	Densité log/ha
Densification	94 à 109	2,3	41 à 47 log/ha
Extension	215	5 ha	43 log/ha
TOTAL	309 à 324	7,2 ha	43 à 45 log/ha

Le PADD du PLU prévoit environ 300 logements à produire sur les 12 ans d'application du PLU (horizon 2035). La traduction réglementaire qui en découle en cohérence prévoit environ 309 à 324 logements. La temporalité de certains projets est difficile à évaluer notamment le projet de renouvellement urbain sur la cave viticole (encor occupé, bâti à démolir, parcelle de faible surface, ...) ou encore la non-maitrise dans le temps des divisions parcellaires ou densification dans le diffus.

JUSTIFICATION AU REGARD DE L'ENVIRONNEMENT

LES OUTILS DU CODE DE L'URBANISME UTILISES POUR RETRANSCRIRE LES CONTINUITES ECOLOGIQUES DANS LE PLU

Les outils du Code de l'urbanisme n'ont pas les mêmes répercussions sur le ménagement des milieux naturels. Quatre principaux outils sont recensés

Tableau 1 : Intérêts des outils du Code de l'urbanisme dans la préservation de l'environnement

Les outils	Intérêts
Zonage simple ou zonage indicé	<p>Spatialiser les continuités écologiques sur le plan de zonage</p> <p>Conserver une vocation essentiellement non urbanisée des sols concernés et proposer une réglementation spécifique sur certains aspects du règlement (clôture, part de terre artificialisée, extension...)</p>

Parmi ces possibilités offertes par le Code de l'urbanisme, le choix s'est donc porté sur plusieurs outils différents :

- L'article L.151-23 du Code de l'urbanisme permettant d'identifier sur le plan de zonage des éléments à préserver avec des prescriptions surfaciques sur lesquels une attention particulière est attendue : ripisylve du Buffalon, continuité de haies, etc. ;
- Le classement en zone N . Le travail avec le zonage N permet d'assurer une préservation tout en assurant un niveau de protection cohérent avec leur état de conservation et leur caractère d'ensemble naturel ;
- Le classement en zone A pour les espaces agricoles et ouverts de la plaine. Le zonage A permet le maintien de l'agriculture à l'origine de la fonctionnalité et de la biodiversité spécifique à ces espaces, tout en offrant à la fois un niveau de protection homogène et adapté sur ces vastes ensembles ;
- Le classement au titre de l'article L151-19.

L 151-23	<p>Identifier et décrire des éléments ponctuels à préserver pour les continuités (bosquets, arbre isolé, zones humides, ...)</p> <p>Proposer des prescriptions spécifiques pour ces éléments afin de les protéger</p>
L151-19	<p>Identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les éléments à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs de valeur paysagère ou architecturale</p>
OAP	<p>Identifier les éléments à préserver</p> <p>Préconiser des aménagements au sein du site ou à proximité immédiate pour que les éléments soient préservés</p>

La quasi-totalité de la trame verte et bleue est retranscrite dans le zonage, préservée soit par le zonage simple (zone A ou N, où la constructibilité est limitée), soit par des prescriptions graphiques (secteur classé au titre du L151-23).

