Département du Gard
Piémont Cévenol

# CANAULES ET ARGENTIÈRES



# Plan Local d'Urbanisme

# II_PADD

***Projet d'Aménagement et de Développement Durables***

**Approbation**

**4 impasse Les Lavandins**
**26 130 Saint Paul Trois Châteaux**
**Tél : 04 75 96 69 03.**
**e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr**

# SOMMAIRE


**Introduction** **P1**

**Orientations générales** **P2**

**Les politiques d'aménagement d'urbanisme et d'équipement** **P4**
L'organisation du territoire P4
L'évolution projetée du village P5
Les réseaux P7

**Les politiques relatives à la démographie et à l'habitat** **P8**
Assurer une croissance démographique durable P8
Instiller une urbanisation de densité intermédiaire dans les secteurs les plus propices P9

**Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** **P10**
Limiter l'étalement urbain P10
Densifier l'espace bâti P11

**Les politiques de développement économique et commercial** **P12**
Développer les services et commerces - renforcer leur lien avec l'habitat P12
Préserver l'agriculture en tant qu'activité économique centrale P12

**Les politiques de transports et déplacements** **P13**
La cohérence entre développement urbain et organisation du réseau de voirie
Les déplacements doux / le stationnement automobile P13

**Les politiques de développement des loisirs** **P15**

**Les politiques de protection des paysages** **P16**
La composition du paysage d'ensemble P16
La protection de l'architecture et de la structure urbaine historique P18
Promouvoir une urbanisation intégrée P19

**Les politiques de protection de l'agriculture** **P20**

**Les politiques de protection des espaces naturels et des continuités écologiques** **P22**

**La sobriété énergétique de l'urbanisation et la promotion des énergies renouvelables** **P24**
L'amélioration des performances énergétiques et environnementales de l'urbanisation P24
S'engager dans la transition énergétique P24

# INTRODUCTION

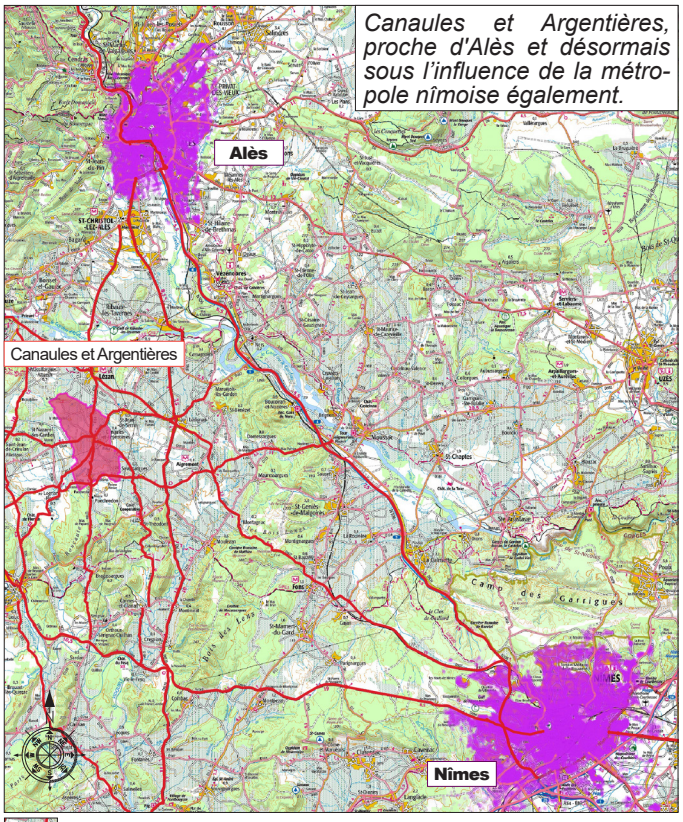
Le PADD exprime le projet de développement pour Canaules et Argentières. **Ce projet synthétise les objectifs de la commune, établis sur les enseignements du diagnostic territorial et des riches échanges, débats, propositions issus des panels citoyens formés dans le cadre de la concertation renforcée "PLU Gard Durable", soutenue et labellisée par le Département.**

Il engage la commune dans un développement encadré, pour qu'il dégage une véritable valeur ajoutée dans le respect des bases de l'identité communale, de sa composante rurale marquée :

- favoriser une croissance démographique soutenable et crédible au regard de l'attractivité et du potentiel de Canaules et Argentières,
- respecter les grandes composantes du paysage, lutter contre la banalisation de l'espace bâti,
- diversifier l'habitat et renforcer la mixité sociale, en cohérence avec les grandes orientations de la loi et au regard de la trop grande homogénéité du parc de logements récents,
- gérer la cohabitation entre urbanisation, agriculture et environnement naturel, ne prélever pour construire que le nécessaire à la satisfaction de besoins avérés en logements ou en équipements,
- renforcer la cohésion de l'espace bâti et sa perméabilité, étiolée par une urbanisation récente plutôt diffuse ou cloisonnée,
- protéger les grands espaces agricoles et naturels.

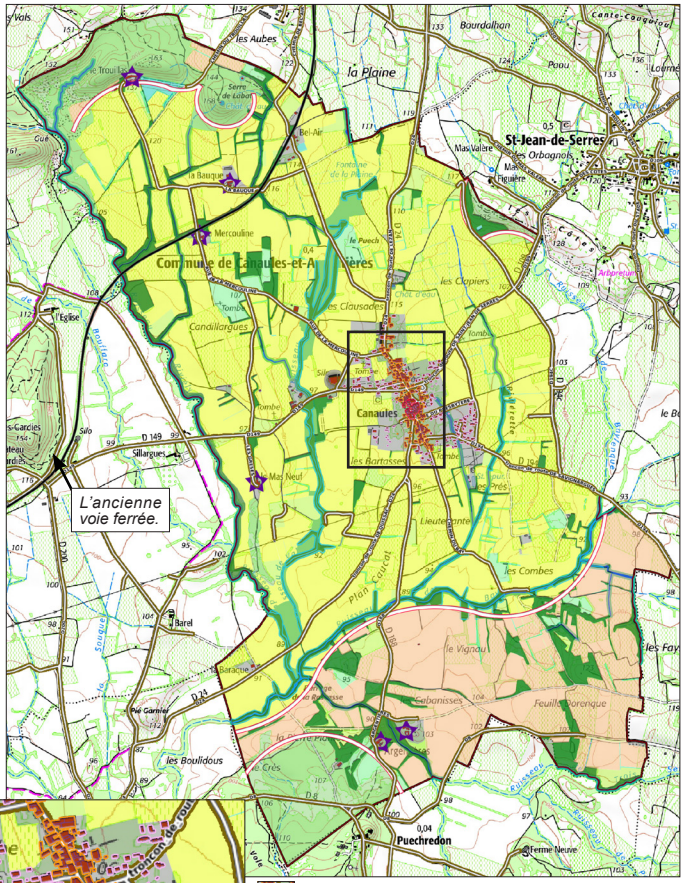
Le projet replacera le village historique au centre du développement de la commune grâce à des aménagements qualitatifs en synergie : développement des équipements publics, des services et commerces, du logement.

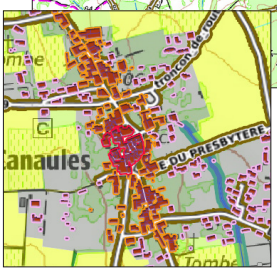
*Le projet pourra, le cas échéant, être épaulé par une politique volontariste d'acquisition foncière porté par la collectivité, afin de faciliter la concrétisation des programmes de logements stratégiques au regard des objectifs de diversification de l'offre ou de croissance démographique.*




*Canaules et Argentières, proche d'Alès et désormais sous l'influence de la métropole nîmoise également.*

*Le réseau de voirie primaire qui relie Canaules et Argentières aux principaux pôles de services et d'emplois.*



Le cœur médiéval, sur un point haut de la plaine.

Le faubourg ancien.

L'urbanisation essentiellement pavillonnaire, construite sur une trame «pseudo-orthogonale».

La vaste plaine agricole très ouverte et doucement vallonnée, aux grandes parcelles géométriques.

Les coteaux vallonnés entre vignes et cultures annuelles.

Les boisements sur pente et landes.

Les principaux ruisseaux et leur ripisylves.

# ORIENTATIONS GÉNÉRALES

*Il est rappelé que* ***les orientations générales du PLU doivent être compatibles avec les orientations du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) Piémont Cévenol,*** *notamment en termes de développement économique, de densité de l'espace bâti, de lutte contre l'étalement urbain et d'objectifs quantitatifs et qualitatifs de production de logements.*

## Orientations générales des politiques d'urbanisme d'aménagement et d'équipement

**Le projet développera une urbanisation qui s'inscrira dans le fonctionnement du territoire et respectera les fondements de l'organisation historique de Canaules et Argentières, ses composantes bâties, agricoles et naturelles, ses spécificités et ses sensibilités. Il garantira la cohérence entre le projet urbain et la capacité des réseaux et des équipements publics.**

**Pour replacer le village au centre du développement urbain, renforcer sa centralité, y affirmer la vie sociale et rurale :**

- **l'implantation de commerces et services sera favorisée dans le cœur historique et les espaces publics autour de la mairie seront étendus et aménagés,**
- **le centre-village sera étendu vers l'Est au moyen d'un programme de développement qui comprendra un parc, des équipements publics, des logements.**

**Il s'agira d'améliorer l'offre de services, de commerces pour éviter l'évolution vers le village dortoir : faire bénéficier les habitants d'un maximum de commerces, de services, d'activités sociales, associatives, sportives, culturelles... Ces objectifs s'appuieront sur une école de qualité, une salle polyvalente qui réponde aux besoins futurs, aux besoins des associations, des locaux qui offrent de bonnes conditions de travail aux élus et aux services municipaux.**

**Le projet tiendra compte des risques naturels qui pèsent sur une partie du territoire communal, dans un souci de développement durable et de protection des personnes et des biens. Les zones inondables ou exposées au ruissellement au cœur du bourg seront mises à profit pour créer des coupures vertes, des espaces de "respiration" dans la trame urbaine.**



## Orientations générales des politiques relatives à la démographie et à l'habitat

### L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

**Dans un contexte de progression démographique forte, Le PLU créera les conditions d'une croissance maîtrisée, avec en perspective un équilibre durable de la pyramide des âges.**

### LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

**Cette diversification convergera avec les objectifs de croissance démographique et d'équilibre de la pyramide des âges. Dans le bourg et à sa périphérie immédiate, secteurs en réelle capacité structurelle d'accueillir de l'habitat intermédiaire ou collectif, il s'agira de faciliter l'accès au logement du plus grand nombre et de produire un espace bâti à la fois agréable à vivre, mais assez dense, qui réinterprète la structure de faubourg.**



## Les politiques de développement économique et commercial

**Le projet définira les conditions d'un développement économique qui s'appuiera d'abord sur les atouts propres à la commune, condition d'une croissance durable et maîtrisée :**

- **poursuivre la politique de valorisation de l'économie agricole,**
- **favoriser la mixité des fonctions dans le village (commerces, services, habitat) et développer le logement dans l'aire de chalandise des commerces et des services à venir du centre,**

## Les politiques de développement des loisirs

**Le projet encouragera une urbanisation qui demeure ouverte sur les espaces naturels de la commune, sur le territoire rural et son éventail de loisirs de plein air. Il permettra la création d'équipements sportifs et de loisirs, notamment pour les jeunes.**



# ORIENTATIONS GÉNÉRALES

## Orientations générales des politiques de transports et de déplacements

L'objectif sera d'assurer la cohérence entre le développement urbain et la structure viaire de la commune, les modes de déplacements des habitants :

- en organisant les flux de déplacements qui seront issus de l'urbanisation à venir, pour limiter au mieux leurs incidences sur les circulations dans le village,
- en créant des voies douces pour les liaisons interquartiers et vers le centre étendu,
- en définissant, selon les quartiers, des ambitions de production de logements cohérentes avec les capacités locales du réseau de voirie et en prévoyant, le cas échéant, les conditions d'augmentation de ces capacités.



## Les politiques de protection des paysages

Pour préserver l'identité de Canaules et Argentières, son cadre de vie, le PLU développera :

- des mesures de protection et de mise en valeur du petit patrimoine, du village historique, du hameau d'Argentières, des principaux mas, mais aussi des paysages agricoles et naturels qui en constituent l'écrin,
- des moyens d'intégration de l'urbanisation nouvelle aux abords du village et dans ses dents creuses, dans le respect, tout particulièrement, des principaux cônes de vues qui s'ouvrent sur le bâti historique,
- des mesures de préservation de la trame végétale qui assure l'intégration dans le grand paysage de l'urbanisation qui a essaimé au-delà du village.

Il limitera l'étalement de l'habitat pavillonnaire cloisonné, qui s'est localement substitué au paysage rural bucolique et ouvert.

## Les politiques de protection des espaces agricoles, naturels, forestiers et de préservation des continuités écologiques

Dans un souci d'équilibre, outre des objectifs de développement urbain, le PLU définira des mesures :

- de préservation des espaces agricoles et naturels, hors des secteurs stratégiques nécessaires à la satisfaction des besoins en logements ou en équipements,
- de protection du réseau écologique local (trames vertes et bleues) et notamment de ses réservoirs de biodiversité et de ses grandes continuités écologiques.



## Les politiques d'amélioration des performances énergétiques et environnementales de l'urbanisation

Afin de limiter l'empreinte écologique de l'urbanisation, le projet promouvra les économies d'énergies dans les bâtiments, le recours aux énergies renouvelables lorsque ce sera possible, le maintien d'une part de naturalité dans les quartiers d'habitation.

## Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le PLU satisfera les besoins en logements, en équipements et en développement économique, en rentabilisant l'espace grâce à une densification de l'urbanisation adaptée aux contextes pluriels des différents quartiers d'habitation :

- entre un village entièrement desservi par les équipements, dans le prolongement ou au sein duquel la densité est possible techniquement et cohérente avec le contexte urbain,
- et des zones d'habitat pavillonnaire où la densification ne pourra qu'être mesurée compte-tenu de la capacité limitée des réseaux et de la nécessité de préserver ou de renforcer la trame végétale qui accompagne les ensembles bâtis.

# 1 LES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT D'URBANISME ET D'ÉQUIPEMENT

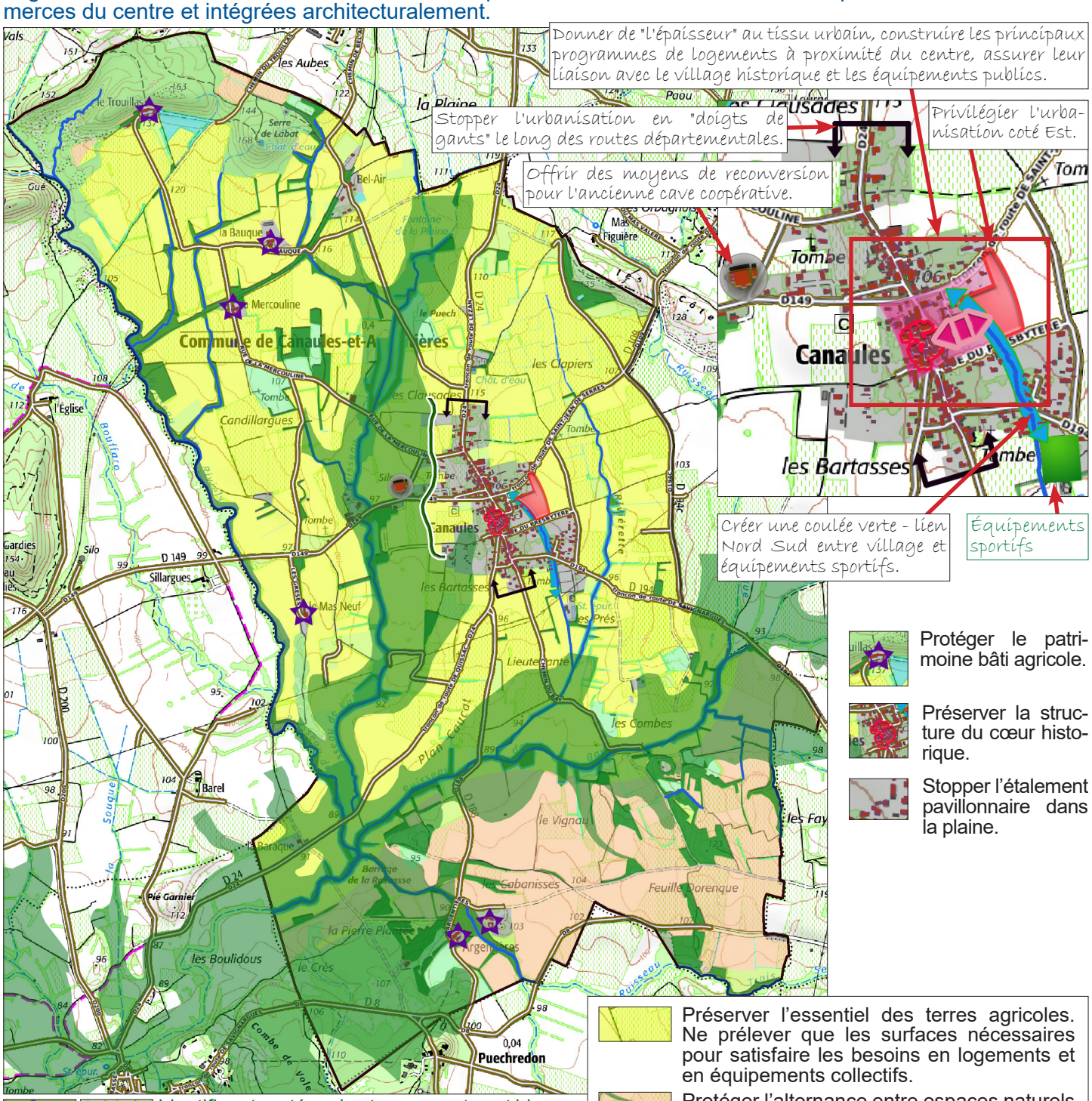
## L'organisation du territoire

### *Objectifs et moyens*

Le projet de développement impactera très peu les composantes naturelles et agricoles de Canaules et Argentières. Il "se fondra" dans le territoire en répondant aux besoins en logements, permettra l'essor de l'offre de services et de commerce local. Il tiendra compte de l'organisation de l'espace bâti :

- Dans le prolongement immédiat du village, il façonnera une urbanisation aux formes bâties diversifiées et intégrées.
- Au-delà, l'étalement de l'habitat diffus sera stoppé et le gisement foncier de l'enveloppe urbaine sera mis à profit pour la création de logements, en tenant compte des capacités d'accueil structurelles limitées et en conservant des éléments de la trame rurale, qui garantiront l'intégration du bâti dans le grand paysage.

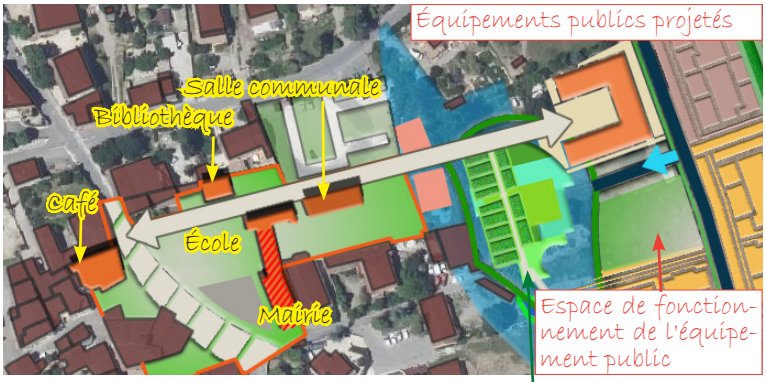
Il s'agira de renforcer la centralité du village, en focalisant dans son aire fonctionnelle des opérations d'aménagement d'ensemble en habitat intermédiaire, qui seront facilement accessibles depuis les services et commerces du centre et intégrées architecturalement.



# 1 Les politiques d'aménagement d'urbanisme et d'équipement

## L'évolution projetée du village

*Objectifs et moyens*




Parc - Jardin dans la partie exposée au ruissellement - Jardins partagés le long du ruisseau.

Créer une large haie champêtre à l'interface des zones cultivées.

Créer une voie carrossable traversante.

Développer des programmes de logements type "Ecoquartier"

Créer une large transversalité piétonne depuis le cœur historique vers le futur équipement public .

Créer un vaste espace public transversal - Reconfigurer les équipements publics pour les rendre plus fonctionnels.

Accès carrossable au futur équipement public par la nouvelle voie "coté opposé" à l'accès piéton depuis le village.

Développer du logement groupé, petit collectif, locatif, notamment à coté du futur équipement public.

City stade à coté des jeux d'enfants existants.

Zoom page suivante

Développer une voie douce le long du ruisseau.

Aménager une coulée verte le long du ruisseau entre village et installations sportives.

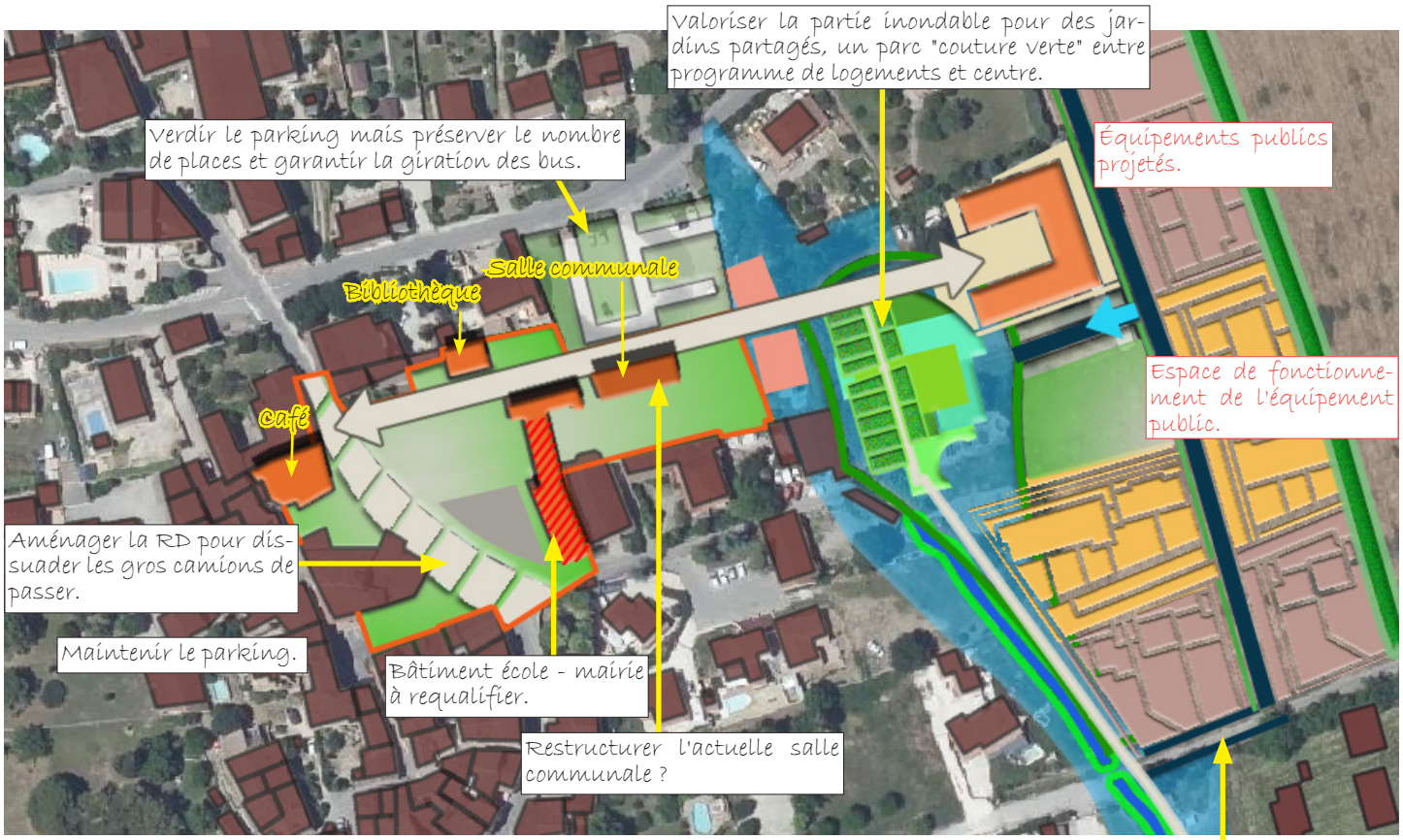
Stade

# 1 Les politiques d'aménagement d'urbanisme et d'équipement

## L'évolution projetée du village

Le projet de développement communal recherchera une synergie entre le cœur historique, les équipements publics actuels, projetés ou relocalisés et les principaux programmes de logements, au moyen d'une proximité géographique et de la création de liens, de voies douces tout particulièrement.

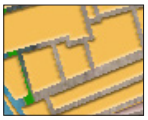
- Les abords du ruisseau, ses parties exposées à l'aléa de ruissellement seront valorisées en coulée verte.
- Un grand espace public transversal sera aménagé du village historique jusqu'aux principaux programmes de logements. Cet espace comprendra un axe large de liaison piétons-cycles du centre village à l'Ouest jusqu'au site de relocalisation de l'école et de la salle polyvalente à l'Est, en passant devant la bibliothèque municipale.
- Les équipements publics seront reconfigurés.
- En concertation avec le Conseil Départemental, la traversée de village par la RD24 sera aménagée pour lui donner un caractère moins routier.
- La desserte du futur quartier de logements à l'Est sera assurée par une voie nouvelle connectée au Nord sur la route de Saint Jean de Serres et au Sud sur la rue du presbytère.
- L'école actuelle, obsolète et ne répondant plus aux besoins pédagogiques sera remplacée par un nouveau bâtiment à l'Est. Il offrira aux élèves des conditions d'enseignement optimales.




Grand espace public transversal à aménager et à piétonniser au maximum. Reconfigurer les équipements publics pour les rendre plus fonctionnels et les ouvrir sur les programmes de logements.



Requalifier le bâtiment école-mairie : commerce, services et/ou extension des locaux de mairie au rez-de-chaussée, salle associative...



Développer du logement groupé, en petit collectif et/ou individuel groupé pour satisfaire les besoins.

# 1 Les politiques d'aménagement d'urbanisme et d'équipement

## *Les réseaux - Objectifs et moyens*

La cohérence entre réseaux et développement urbain se détermine à deux niveaux :

- d'abord privilégier une urbanisation compatible avec les réseaux existants afin de limiter l'impact financier pour la collectivité,
- puis, lorsque le projet l'exige, programmer un développement des réseaux qui permette d'assurer la desserte des constructions projetées (voirie, eau potable, électricité et le cas échéant, eaux usées).

### L'eau potable

Grâce à la mise en service du forage du Frigoulous situé à Canaules et Argentières, le réseau d'eau potable qui dessert l'ensemble des zones constructibles du PLU sera capable de fournir en eau, y compris à l'étiage, la population totale projetée à l'horizon 2041.

### L'assainissement

**Logique de définition des zones constructibles :**
Dans l'objectif de densifier l'habitat, toutes les zones urbanisables seront desservies par le réseau d'eaux usées, sans extension significative de ce réseau.

**Capacité de la station d'épuration et croissance démographique**
Il est nécessaire que les eaux usées issues de l'urbanisation actuelle et projetée, collectées par le réseau d'égouts soient acheminées vers une station d'épuration capable de traiter en volume comme en charge polluante les effluents produits.

La station d'épuration de la commune dispose d'une capacité de 800 Équivalents Habitants. Compte-tenu de la croissance démographique projetée par le PLU (environ 550 habitants en 2041) la cohérence entre le projet de développement urbain et la capacité de collecte et de traitement des eaux usées sera garantie.

### Les communications numériques

L'ambition de la commune est de doter l'ensemble des zones urbaine et A Urbaniser d'un débit Internet qui permette à la fois le télétravail et donne aux habitants l'accès dans de bonnes conditions à l'ensemble des services offerts par les réseaux numériques (commerce en ligne, jeux, télévision HD...).

# 2 Les politiques relatives à la démographie et à l'habitat

## Assurer une croissance démographique durable

### *Objectifs*

Dans un contexte socio-économique où à l'échelle du Piémont Cévenol, la demande en logements est forte et où ces 6 dernières années, Canaules et Argentières a gagné 70 habitants (2,7% de croissance annuelle moyenne, chiffre très élevé) la commune souhaite, dans une approche réaliste de son potentiel, promouvoir à son échelle une croissance démographique maîtrisée, durable et équilibrée dans la répartition par classes d'âge. Pour cela, parallèlement à l'approche quantitative, l'action portera sur la diversification de l'offre en logements et la densification maîtrisée de l'espace bâti. On favorisera ainsi l'installation de jeunes ménages et le maintien dans la commune des anciens, par des formes de logements plus adaptées. L'objectif n'est pas la construction effrénée. Il s'agit de produire des logements à un rythme qui demeure significatif et qui converge vers les objectifs établis dans le SCoT (0,7% par an de croissance démographique jusqu'en 2041).

**Dans ce contexte, la diversification de l'offre en logements revêt un intérêt tout particulier, pour éviter un "effet palier" que produirait un passage de 2,7% de croissance annuelle (mesurée entre 2015 et 2021) aux 0,7% du SCoT (qui aurait pour conséquence un vieillissement rapide de l'âge moyen des ménages).**

**Le projet a donc établi sa croissance annuelle moyenne (2021*- 2041) à 0,7% par an. Cette croissance amènera la commune à environ 550 habitants à l'horizon 2041. Cet objectif démographique engage sur la production d'une cinquantaine de résidences principales si on tient compte des 8 logements réalisés depuis 2021.**

**Chiffre du recensement INSEE et qui s'appuie sur la même période que celui établi pour les objectifs de limitation de la consommation d'espace agricole et naturel. Par ailleurs, pour une meilleure compréhension des chiffres et faciliter les comparaisons, le PLU s'est calé sur la même période de référence que le SCoT.*

### *Moyens*

**Pour traduire les objectifs démographiques, le projet a déterminé une capacité d'accueil totale qui regroupe :**

- Les petits terrains encore non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine ou dans son prolongement immédiat. Ces terrains représentent une surface totale de 1,6 ha, pour un potentiel d'environ **18 logements**, sur la base de la construction effective de 70% de ces surfaces constructibles pendant la durée de vie du PLU.
- La zone A Urbaniser. Sa surface est de 1,82 ha, dont 1,3 ha destiné au logement, pour un potentiel d'environ **22 logements** sur la base d'une densité moyenne de 17 logements par hectare.
- La création de logements nouveaux par division parcellaire de terrains déjà bâtis. Le potentiel a été estimé à environ **4 logements.**
- l'estimation de la remise sur le marché de **2 logements vacants**.
- le changement de destination de bâtiments, pour un total de **4 logements**.
- **8 logements** en cours de construction ou récemment réalisés dans le lotissement "le jardin de la fontaine".

Au total, le PLU totalise un potentiel de 50 logements à l'horizon 2041, plus 8 logements récemment réalisés et qui ont produit leur effet démographique après 2021.

**Ainsi avec :**

- 472 habitants et 196 résidences principales en 2021,
- un potentiel de 58 logements (50 + 8 en cours de construction),
- un point mort démographique* estimé à 24 logements,

l'offre en logements portée par le projet correspond aux besoins : environ 550 habitants (546 plus exactement) à l'horizon 2041, soit une croissance annuelle moyenne de 0,7 % . Ces logements permettront de concrétiser un objectif de croissance démographique compatible avec celui du SCoT.

* *Le "point mort démographique" est l'estimation des logements à construire pour que la population demeure à son niveau de 2021: sans logements nouveaux une commune perd des habitants, en raison du phénomène de décohabitation notamment.*

**Cette croissance attendue ne reflète pas uniquement la volonté d'accueillir des habitants en plus. Elle exprime aussi et surtout l'objectif d'une évolution démographique «lissée», sans pic ni creux, qui permette de préserver l'équilibre de la pyramide des âges, le renouvellement des générations, et ainsi garantir la pérennité des services publics au bénéfice de tous.**

# 2 LES POLITIQUES RELATIVES À LA DÉMOGRAPHIE ET À L'HABITAT

## Instiller une urbanisation de densité intermédiaire dans les secteurs les plus propices

### *Objectifs*

Après un développement récent conduit en grande partie par la construction de maisons individuelles, il s'agit de favoriser une urbanisation plus dense, plus économe en espace et qui respecte le caractère rural de la commune et évite la banalisation des paysages. Il est également nécessaire de proposer un développement urbain qui intègre les principes de mixité, de maillage des voies, de déplacements doux, de diversité.





*L'habitat pavillonnaire "banal" pourra se développer localement pour compléter l'espace bâti, mais ne devra plus être l'unique mode d'urbanisation. Il est aujourd'hui nécessaire de tendre vers un habitat plus dense et mieux organisé.*

Au-delà du simple aspect quantitatif, le développement, dans les secteurs qui s'y prêtent, d'une offre "intermédiaire" en logements, mixant différentes formes d'habitat, favorisera l'équilibre socio-économique et l'équilibre de la pyramide des âges.

**Pour encourager l'installation de jeunes ménages, économiser le terrain et favoriser la vie sociale dans la commune, il faut dépasser, dans les secteurs les plus propices, le modèle pavillonnaire pour un habitat plus dense, mieux organisé, moins rigide dans sa structure, plus accessible, qui concilie, par la forme urbaine, qualité de vie et densité relative.**







*Exemples d'habitat de densité intermédiaire.*

**L'objectif n'est pas de bouleverser la structure de l'espace bâti ou de recomposer les rapports de voisinages mais de développer l'habitat intermédiaire sur des terrains qui présentent une superficie significative d'un seul tenant, dans un secteur desservi par l'ensemble des réseaux, apte structurellement à recevoir ces formes d'urbanisation et qui demeure dans l'aire fonctionnelle du village.** On pourra amener ainsi le parc de résidences principales à un point d'équilibre qui permettra à maturité, de renouveler les générations et d'assurer les besoins en logements pour la population locale au moins, sans qu'il soit nécessaire de continuellement construire des habitations, grâce à un parc qui permettra un parcours résidentiel complet :
_des logements locatifs et en accession pour les jeunes ménages,
_des logements résidentiels «plus classiques» qui répondront à une part de la demande.

La zone A Urbaniser offrira la principale opportunité. Son potentiel sera utilisé pour traduire les objectifs de mixité sociale, de diversité de l'offre en logements et d'économie du foncier. Dans cette zone, proche du centre, les orientations d'aménagement et de programmation imposeront la mixité des formes bâties.

*Le modèle d'habitat intermédiaire répondra aux besoins en intégrant les constructions dans une structure qui promouvra une organisation "intelligente" des logements, en limitant les co-visibilités, en proposant des jardins bien exposés, en facilitant les déplacements doux... pour in fine une qualité de vie préservée et moins d'espace consommé.*



*Secteur destiné à de l'habitat intermédiaire.*

*Secteur de la zone A Urbaniser, destiné à l'accueil d'équipements publics.*

*Zone maintenue en espace vert.*

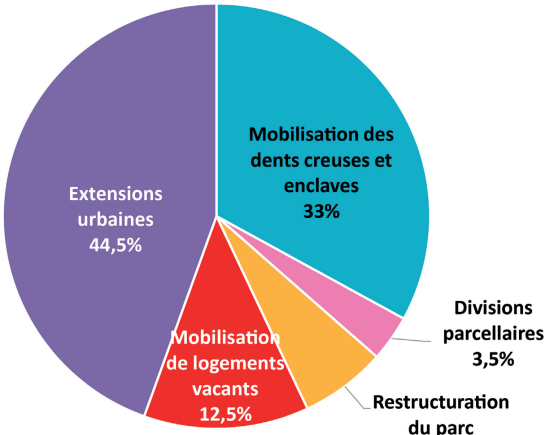
# 3 OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

## Limiter l'étalement urbain

*Objectifs et moyens*

Dans une recherche de développement durable, la commune souhaite limiter sa consommation d'espaces agricoles et naturels et contenir l'étalement urbain tout en permettant la création d'un quartier nouveau dans le prolongement Est du village. Les objectifs de limitation de la consommation d'espace naturel et agricole doivent être compatibles avec ceux établis par le SCoT Piémont Cévenol.

*Pour rappel, les objectifs du SCoT sont les suivants :*




*Source graphique : SCoT.*

En réponse aux objectifs du SCoT et en intégrant les spécificités de Canaules et Argentières, les besoins du projet de développement, les objectifs établis dans le PLU sont les suivants :

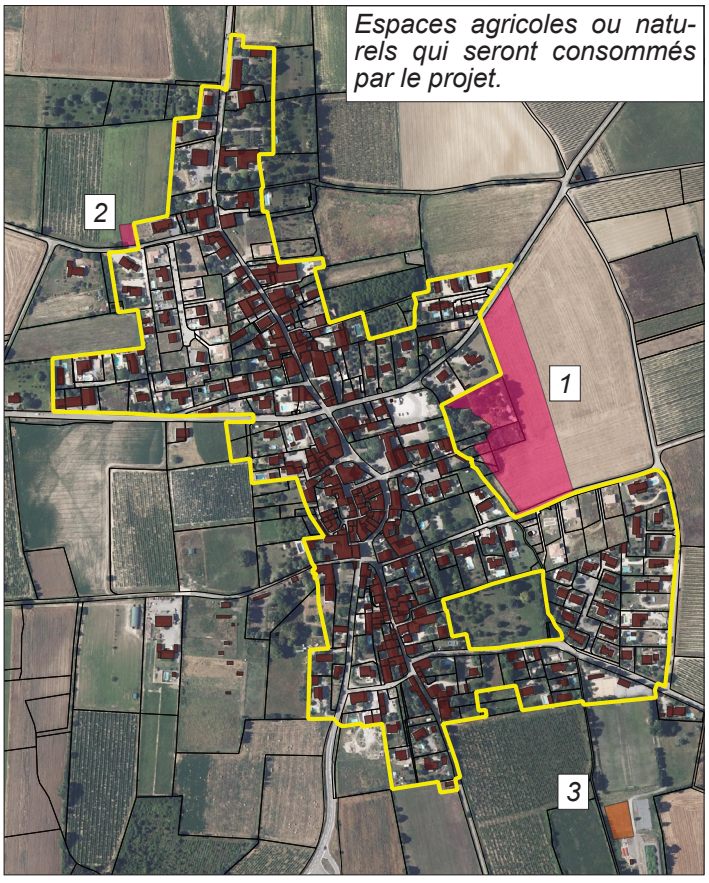
| Vecteurs de création de logements recensés au SCoT | Nombre de logements attendus dans le PLU | Part dans le total des logements attendus au PLU | Part dans le total des logements attendus par le SCoT | Nombre de logements attendus en appliquant les ratios du SCoT | Différences PLU – ScoT (en logements) |
|---|---|---|---|---|---|
| Dents creuses et enclaves à 70% (30% de rétention foncière) | 17 | 34,0% | 33,00% | 17 | 0 |
| Reconquête des logements vacants | 2 | 4,0% | 12,50% | 7 | -5 |
| Division parcellaire | 4 | 8,0% | 3,50% | 2 | +2 |
| Restructuration du parc | 4 | 8,0% | 6,50% | 3 | +1 |
| Extension des enveloppes urbaines | 23 | 46,0% | 44,50% | 22 | +1 |
| **Totaux** | **50** | 100% | 100% | **50** | **-1** |

Les différences sont faibles entre le projet communal et les objectifs du SCoT. Les principales variations concernent :

- Les logements vacants : l'étude fine de la vacance menée dans le cadre du PLU a montré un total de 15 logements concernés seulement. L'analyse de l'attractivité de ces logements a montré que la remise sur le marché pendant la durée de vie du PLU n'était réellement crédible que pour 2 d'entre eux.
- La division parcellaire : l'analyse menée dans le cadre du PLU a montré que ce phénomène existe dans la commune, dans des proportions supérieures aux objectifs du SCoT.

Les écarts entre ces gisements de logements pour le PLU et le SCoT se compensent quasiment. S'agissant de moyens de produire des logements sans consommation d'espaces naturels et agricoles, globalement, les objectifs du SCoT sont respectés.

- *1 : programme de logements et d'équipements publics : 1,82 ha.*
- *2 : petite extension de l'enveloppe urbaine destinée au logement : 0,048 ha.*
- *3 : secteur destiné à la relocalisation des jeux de boules 0,11 ha.*




*Espaces agricoles ou naturels qui seront consommés par le projet.*

# 3 MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

## Densifier l'espace bâti

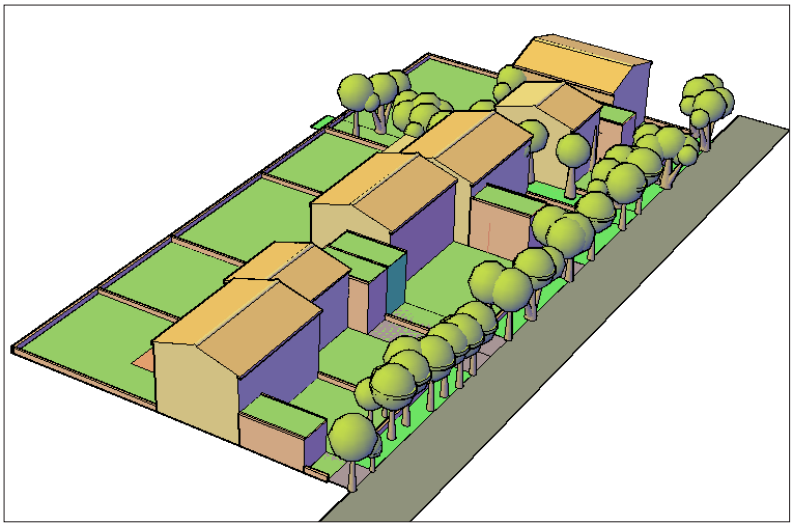
*Objectifs et moyens*

La densité moyenne des habitations construites entre 2011 et 2024 a été de 12,3 logements par hectare. Cette densité, assez faible, a entraîné un étalement significatif des terres artificialisées. Une densité comparable de l'urbanisation nouvelle, trop dominée par l'habitat pavillonnaire amènerait rapidement la commune, pour satisfaire les besoins en logements, à consommer son capital de «terrains raisonnablement constructibles» (c'est-à-dire ceux situés hors des secteurs à enjeux paysagers, environnementaux ou agricoles stratégiques et situés hors des zones soumises aux risques naturels) compromettant ainsi la production de logements à plus long terme.

La densité faible, par les surcoûts en terrains qu'elle induit, exclut par ailleurs une grande partie des jeunes ménages de l'accès au logement. Elle implique également pour la collectivité des coûts de fonctionnement importants (notamment par les linéaires de réseaux qu'elle nécessite).

**Ainsi et en compatibilité avec le SCoT Piémont Cévenol, l'objectif de densité moyenne porté par le PLU est de 17 logements à l'hectare dans l'urbanisation nouvelle**, c'est-à-dire une urbanisation plus dense répartie de manière adaptée au territoire, qui permette la mixité entre habitat intermédiaire, groupé, pavillonnaire, petit collectif pour compléter la trame bâtie sans bouleverser l'organisation, la vie des quartiers.

Pour plus de la moitié du total, les logements à venir seront réalisés au sein de l'espace déjà urbanisé. L'essentiel des logements qui seront construits en extension de l'enveloppe urbaine (22 sur 24) le seront dans la zone A Urbaniser située à l'Est du village. Dans cette zone, grâce aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, l'urbanisation sera cohérente et rationnelle, sans "gâchis" de terrain.



*Dans les zones A Urbaniser, une structure d'habitat intermédiaire est recherchée. Plus dense que le pavillonnaire, mais ménageant toujours des espaces de jardins, des coupures vertes (dessins présentés à titre indicatif).*

# 4 LES POLITIQUES DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET COMMERCIAL

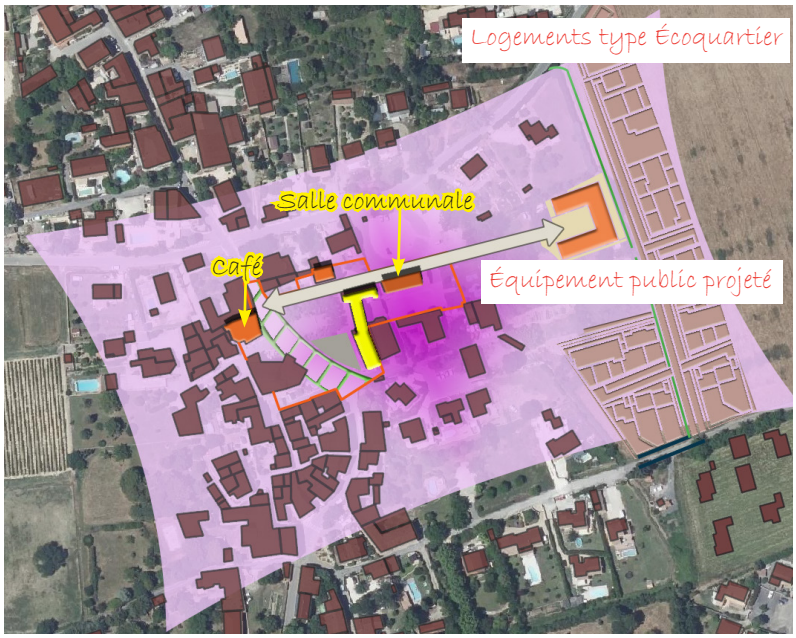
## Développer les services et commerces - renforcer leur lien avec l'habitat

*Objectifs et moyens*

Canaules et Argentières vient de connaitre une croissance démographique très soutenue, avec +70 habitants entre 2015 et 2021. Elle arrivera probablement à l'échéance du PLU à 550 habitants. Parallèlement, le tissu économique de la commune s'est peu enrichi. Constatant ce déséquilibre, la commune s'est penchée sur les moyens de le réduire.

**La commune a donc décidé de s'orienter vers la création d'opportunités pour des services et des petits commerces**. Cette ambition s'appuie la croissance démographique projetée qui permet d'imaginer qu'un petit commerce et/ou des services seraient économiquement viables. Elle traduit aussi et surtout des objectifs forts :

- renforcer la qualité de vie en proposant aux habitants de Canaules et Argentières des services de base qui éviteront le recours systématique aux déplacements automobiles,
- dynamiser la vie sociale dans le village.




Mettre à profit la reconfiguration des équipements publics : installer commerce, services et/ou agrandir les locaux de la mairie actuellement sous-dimensionnés.

Valoriser l'effet de vitrine de la RD24 pour le commerce et les services.

Développer et densifier l'urbanisation dans et autour du village, utiliser la présence de la mairie, de la poste et du restaurant multi-service pour créer les conditions favorables à l'installation de petits commerces et renforcer la vie de village.

*Plus largement, le projet permettra aux activités artisanales présentes dans la commune de se développer sous réserve que ce développement soit compatible avec les habitations voisines.*

## Préserver l'agriculture en tant qu'activité économique centrale

*Objectifs et moyens*

La commune s'est engagée pour la protection de l'agriculture :

- en ne réduisant que marginalement le potentiel de production et ainsi créer un climat serein pour les acteurs de l'ensemble des filières agricoles, sécuriser et encourager les investissements dans les outils de production,
- en évitant trop de promiscuité entre urbanisation et sièges d'exploitations, pour éviter les conflits d'usages et maintenir des possibilités d'extension des installations agricoles existantes.
- en satisfaisant les besoins en bâtiments agricoles en zone A.



*L'agriculture, première activité économique de Canaules et Argentières.*

# 5 LES POLITIQUES DE TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

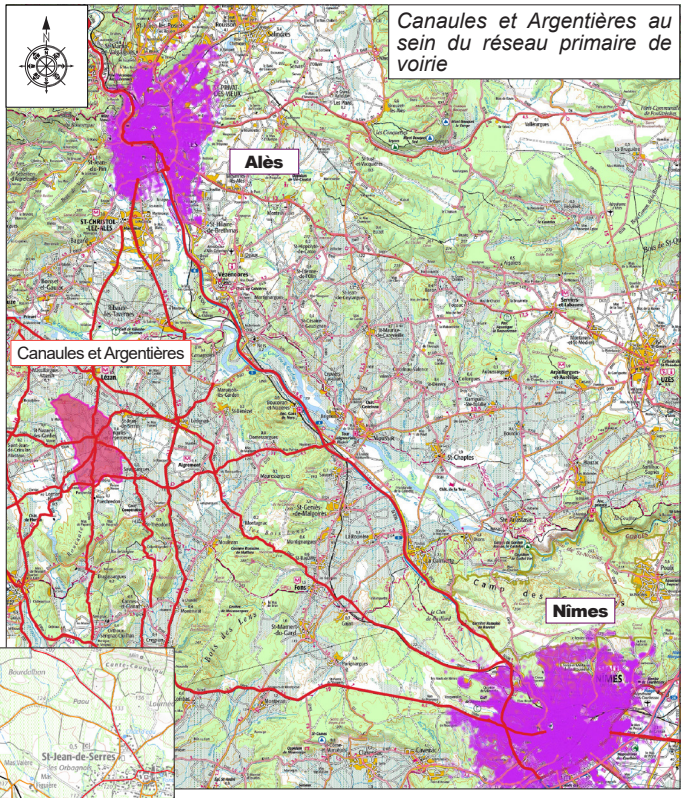
## La cohérence entre développement urbain et organisation du réseau de voirie

### *Objectifs*

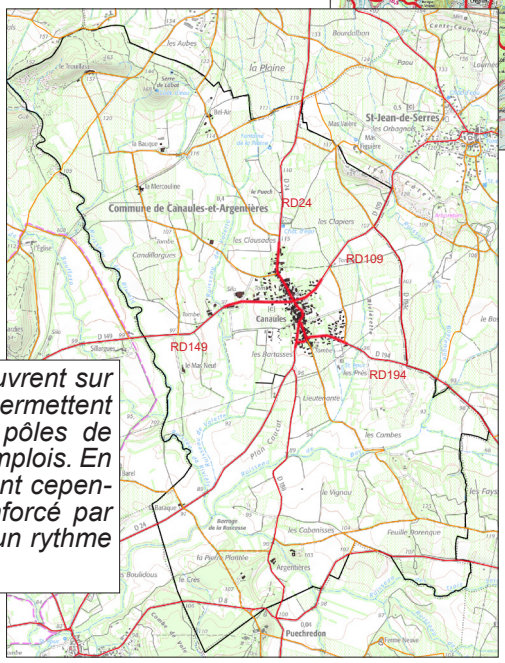
Près des trois quarts des actifs qui habitent à Canaules et Argentières travaillent en dehors de la commune. Alès ou Nîmes sont les pôles d'accès à tous types de services et de commerces.

Pour limiter les déplacements motorisés et pour une urbanisation cohérente avec l'organisation du réseau routier, il est donc important de localiser les principales zones d'habitat dans des secteurs qui permettent de rallier rapidement et en sécurité les routes départementales principales. Il s'agit aussi :

- d'organiser les circulations qui seront induites par l'urbanisation nouvelle pour qu'elles perturbent le moins possible les flux propres au village,
- de tenir compte des capacités variables du réseau local de voirie et de définir, le cas échéant, les actions à mener pour l'aménager, le mailler, notamment pour dégager des accès crédibles pour le projet d'extension du village vers l'Est.



*Canaules et Argentières au sein du réseau primaire de voirie*






*Les routes départementales ouvrent sur le réseau primaire de voirie et permettent aux habitants d'accéder aux pôles de services, de commerces et d'emplois. En traversant le village, elles créent cependant un effet de coupure, renforcé par le passage de poids lourds à un rythme assez important sur la RD24.*

## Les déplacements doux et le stationnement automobile

### *Objectifs*

Il est important :

- pour favoriser la vie sociale dans la commune,
- pour renforcer les liens entre habitat et équipements publics,

d'organiser des liaisons douces, des accès sécurisés entre les principaux espaces constructibles et les fonctions urbaines, les services publics. Il s'agit d'éviter les cheminements piétons le long des routes départementales lorsqu'elles présentent un caractère routier affirmé et de favoriser les déplacements piétons / cycles sur des voies dédiées (larges trottoirs, chemins piétons, voies partagées...).

Par ailleurs, le stationnement automobile est en milieu rural une condition majeure de maintien de la vie sociale dans le village. Il est important aussi pour l'accès aux services, aux commerces. Il s'agit préserver des capacités des stationnement automobile dans le village.

# 5 LES POLITIQUES DE TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

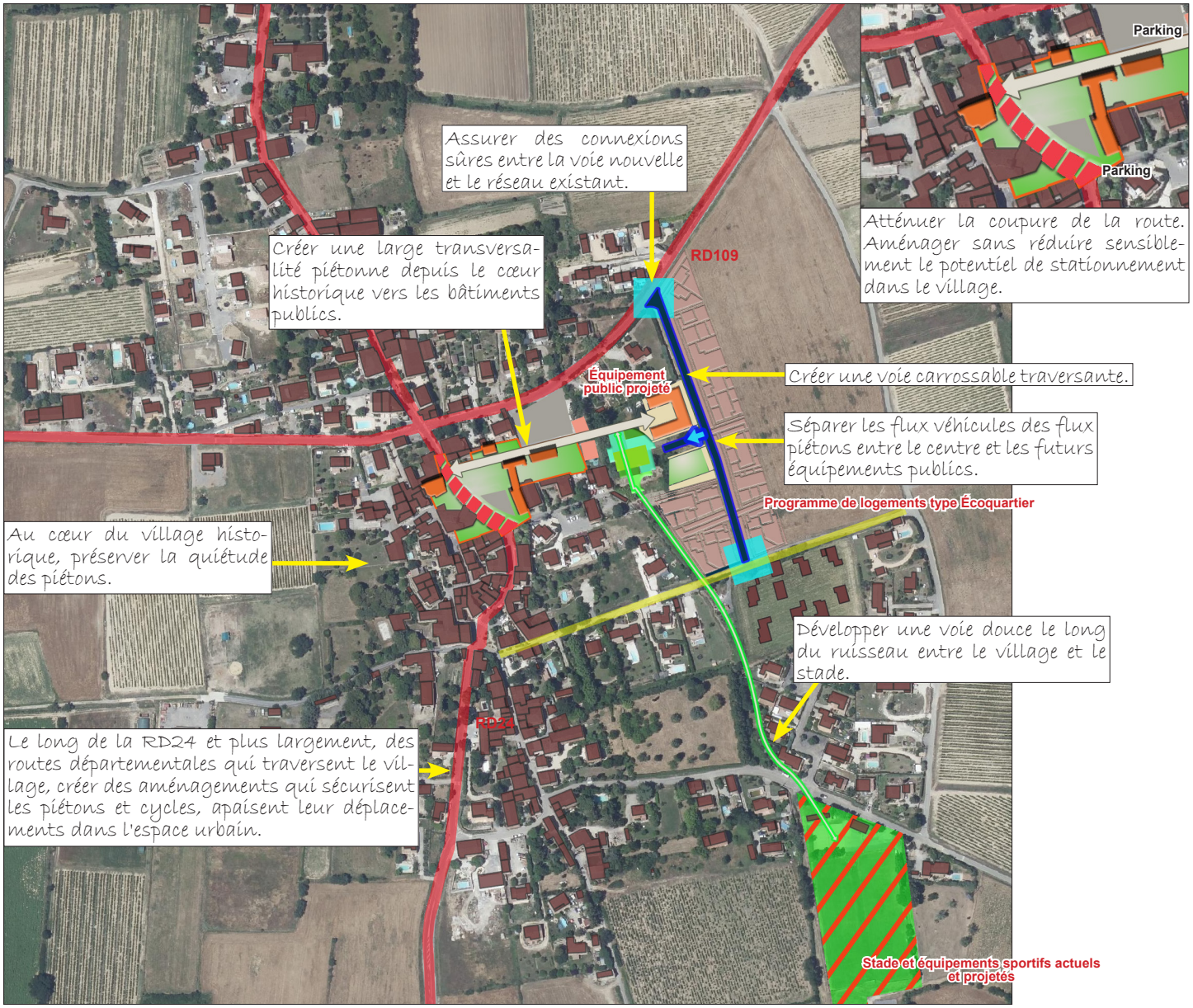
## La cohérence entre développement urbain et organisation du réseau de voirie - Les déplacements doux et le stationnement automobile

### *Moyens*

Le projet développe une urbanisation qui ouvre facilement sur la RD24 et la RD109. Pour cela, il utilise le réseau primaire de desserte locale, renforce son maillage et guide la circulation automobile sur des carrefours existants ou à créer sûrs ou qui le seront (visibilité, conditions d'entrées/sorties). Compte-tenu de la localisation des principales zones destinées à l'urbanisation, le trafic induit sur le réseau secondaire n'augmentera pas significativement, ni les circulations de transit dans les quartiers d'habitation existants, au bénéfice de la quiétude des zones d'habitat et de la tranquillité des déplacements doux.

Le projet de développement du bourg a été conçu pour séparer l'essentiel des flux automobiles qui seront produits par l'urbanisation projetée et les flux piétons au sein du centre. Il prévoira aussi des aménagements de la RD24 pour limiter son effet de coupure entre le cœur historique à l'Ouest et les équipements, les services, les programmes de logements à l'Est. Une grandes partie des habitants actuels et futurs pourront accéder à pied ou en vélo au centre village, aux équipements publics, aux espaces de loisirs au Sud (stade notamment) par des voies dédiées.

**Au travers de ces mesures on aura concilié au mieux urbanisation et limitation des déplacements motorisés, dans une commune où le recours à l'automobile est structurellement fréquent.**



# 6 Les politiques de développement des loisirs

## *Enjeux et Objectifs*



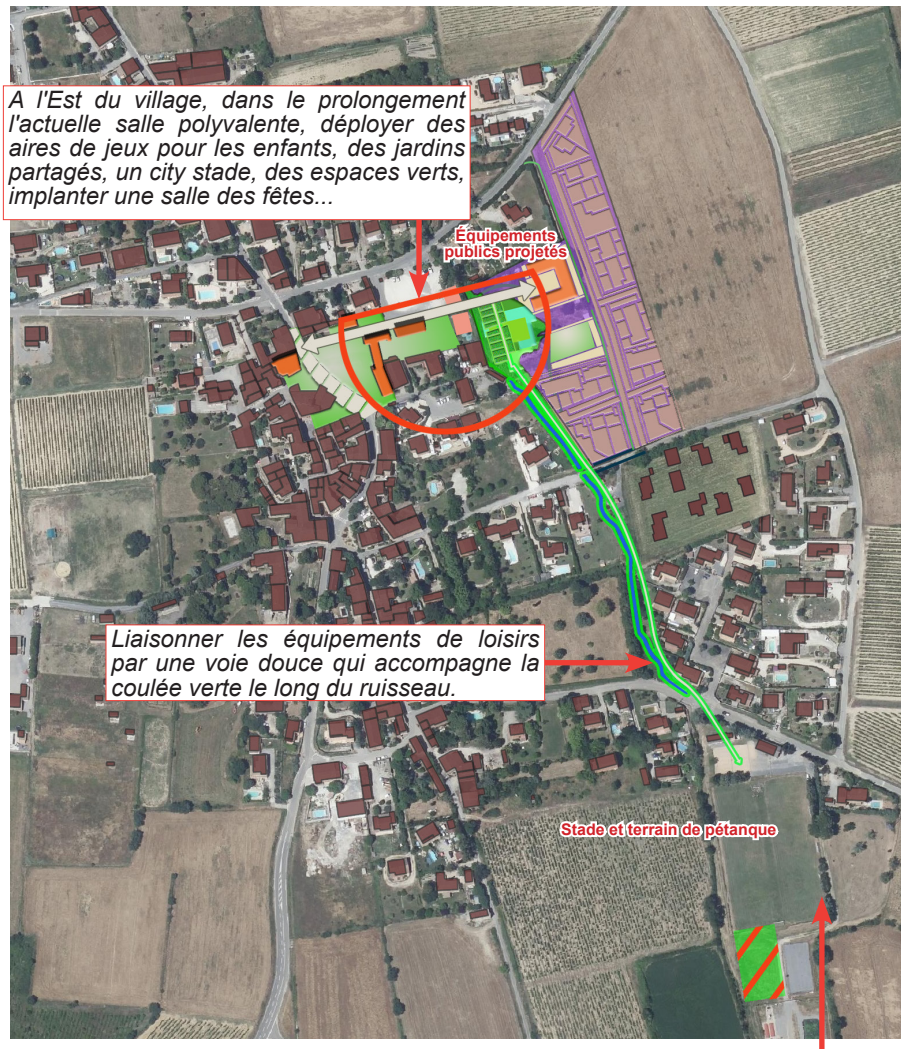
*En partie Nord de la commune, le Serre de Labat, permet l'accès aux sentiers de petite randonnée et à la voie verte départementale.*

**Dans le prolongement de ses actions récentes, notamment la relocalisation de la bibliothèque municipale, plus grande et plus accessible désormais, la commune souhaite proposer à ses habitants des lieux de convivialité, de festivités, de culture, des équipements de loisirs adaptés aux enfants et aux adolescents, facilement accessibles.**

**Il s'agit aussi de valoriser des espaces qu'il n'est pas possible de construire au sein de l'enveloppe urbaine du village pour créer parcs et jardins partagés.**

Canaules et Argentières s'inscrit dans un ensemble très rural. Les habitants de la commune jouissent d'un cadre de vie qui relativise les besoins en espaces récréatifs (*a contrario* nécessaires dans les grands ensembles urbains). Les serres boisés, les rives des ruisseaux, le village historique, l'espace rural au sens large sont autant d'invitations à la promenade.

Ainsi, à l'échelle globale, les politiques de développement des loisirs s'expriment aussi par le maintien du cadre de vie, de la protection de l'espace rural.



# 7 Les politiques de protection des paysages

## La composition du paysage d'ensemble

*Objectifs*



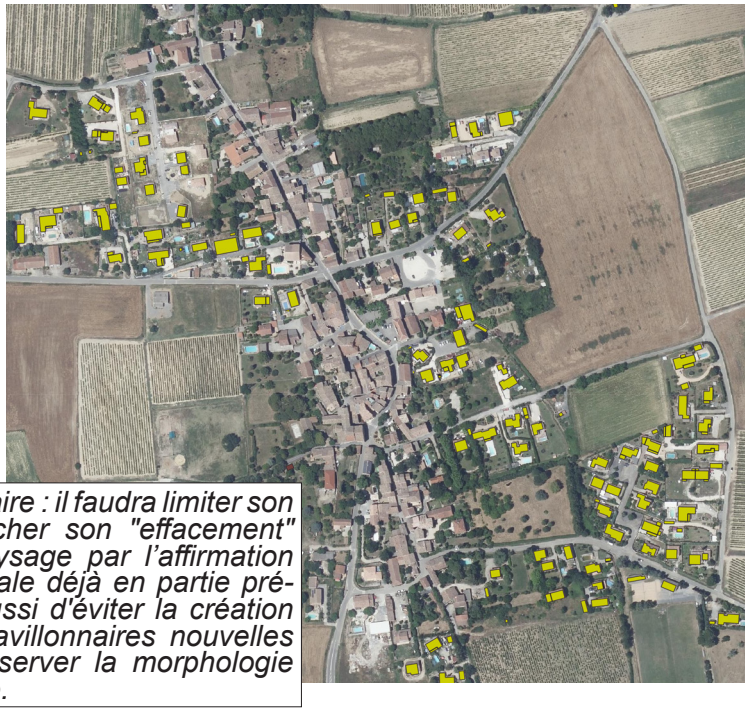
L'attractivité de Canaules et Argentières s'appuie sur sa proximité avec des pôles de services et d'emplois, mais aussi sur le cadre de vie que la commune propose, ses paysages ruraux en grande partie conservés. Les paysages de champs et de vignes sillonnés par les ripisylves des ruisseaux, ponctués de serres boisés, le village historique, forgent l'identité de la commune, constituent un patrimoine commun dont la préservation est importante pour le projet.



*Entre le village et les champs, l'habitat pavillonnaire a localement étiolé la perception du bâti historique.*

L'analyse du développement récent a mis en évidence certains travers de l'urbanisation. Elle a eu tendance à étioler, à entamer le paysage rural historique en étalant dans plusieurs secteurs, progressivement, une trame bâtie pavillonnaire assez banale.

**Le projet doit donc définir les conditions d'insertion dans le grand paysage de l'urbanisation à venir, pour qu'elle constitue un élément complémentaire ou supplémentaire de la trame paysagère existante, une valeur ajoutée pour la lisibilité du grand paysage, de ses contrastes entre plaine très ouverte et bâti. Elle ne doit pas constituer un facteur de banalisation ou d'altération.**



*L'habitat pavillonnaire : il faudra limiter son étalement, rechercher son "effacement" dans le grand paysage par l'affirmation d'une trame végétale déjà en partie présente. Il s'agira aussi d'éviter la création d'excroissances pavillonnaires nouvelles de manière à préserver la morphologie générale du village.*

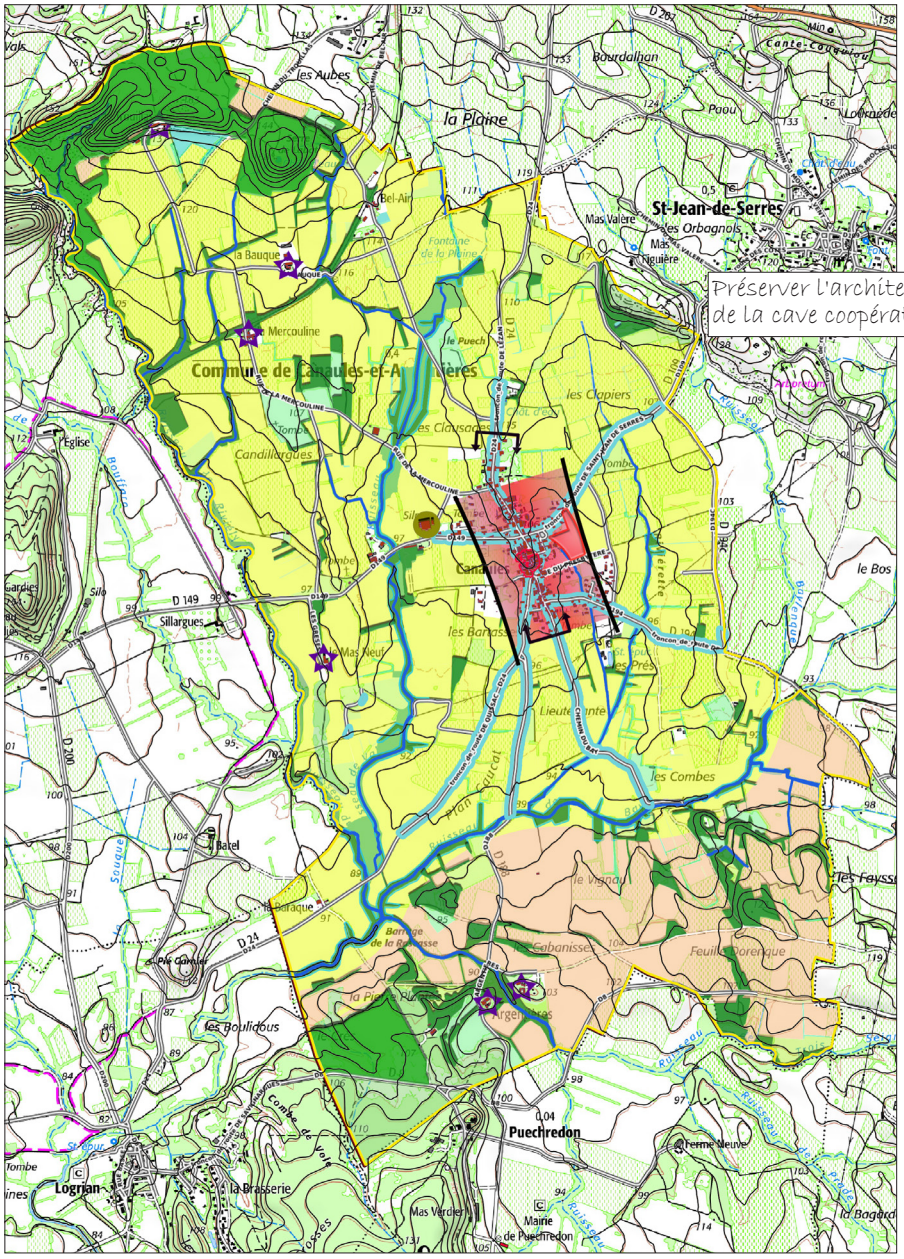
# 7 LES POLITIQUES DE PROTECTION DES PAYSAGES

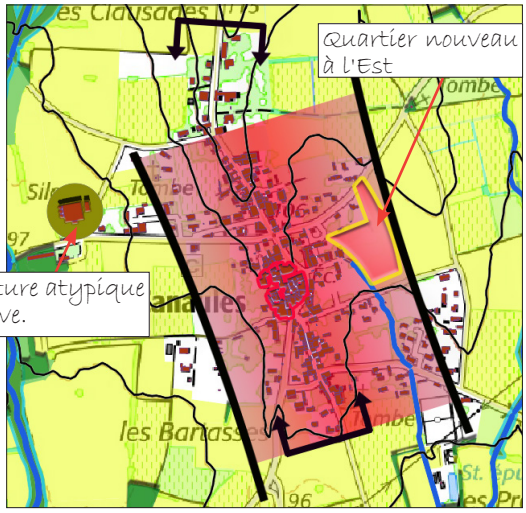
## La composition du paysage d'ensemble

*Moyens*

Au regard des objectifs, le projet :

- engage un développement cohérent avec la morphologie du village, en évitant l'épanchement de l'urbanisation sur un modèle pavillonnaire par la promotion d'un modèle plus dense, structuré sur une trame orthogonale historique, en donnant de l'épaisseur au tissu urbain sans dénaturer la forme oblongue du village,
- stoppe l'urbanisation linéaire diffuse de part et d'autre des principales routes départementales, en particulier dans un souci de protection des entrées Nord et Sud du village, pour préserver le contraste entre espace bâti et espace rural,
- préserve la grande ouverture des espaces agricoles de la plaine, très sensibles au mitage et protège ses éléments de ponctuation qui font le charme de l'espace rural (serres boisés, haies, ripisylves...).



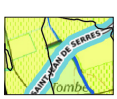

**L'urbanisation nouvelle principale sera développée en opération d'aménagement d'ensemble, sur une structure orthogonale cohérente avec la composition historique du faubourg et qui donne de l'épaisseur à la trame urbaine en respectant sa morphologie générale, crée une limite franche avec l'espace agricole ouvert alentour.**



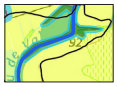

Protéger le patrimoine bâti agricole.



Préserver la structure du cœur historique.



Maintenir les grandes ouvertures visuelles perçues depuis le réseau primaire de voirie.



Préserver les ripisylves, bandes souples qui structurent le paysage ouvert de plaine.



Protéger l'ouverture des grands ensembles agricoles.



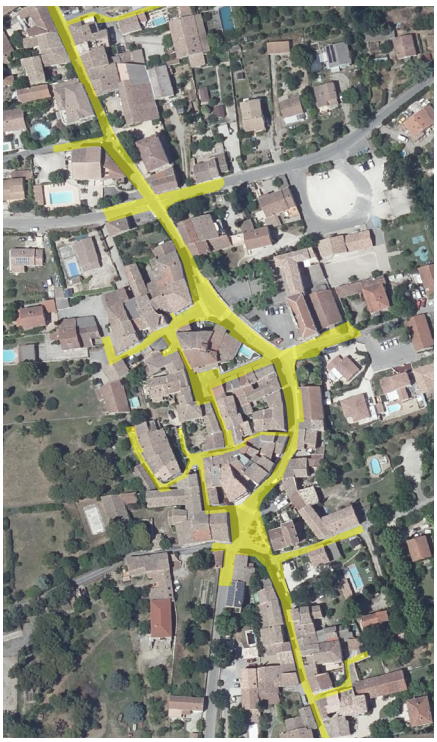
Préserver les éléments de ponctuation du grand paysage (haies, bosquets, serres boisés)...

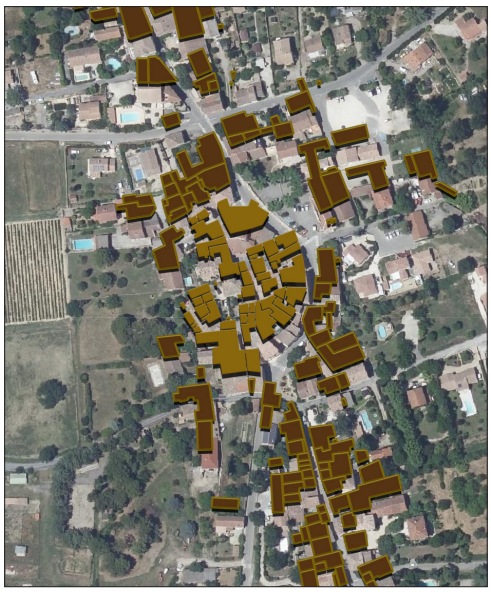
# 7 Les politiques de protection des paysages

## La protection de l'architecture et de la structure urbaine historique

*Objectifs et moyens*









*Le cœur historique médiéval.*



*Les faubourgs historiques.*

La préservation du bâti historique, de sa structure, relève d'un enjeu fondamental. Ainsi, le long des fronts de rues principales, toute nouvelle construction qui afficherait une architecture, un aspect extérieur ou des prospects significativement décalés par rapport au tissu urbain existant sera proscrite. Pour cela, le projet :

- définit des règles architecturales adaptées pour la construction en neuf et la réhabilitation du bâti existant,
- impose des règles d'implantations permettant la préservation de la trame urbaine historique du village,
- décline des règles (architecture, mais aussi de traitement des clôtures, de plantations...) pour assurer l'insertion de l'urbanisation dans la trame rurale.

*Les alignements omniprésents, la morphologie organique du cœur constituent les éléments forts de l'organisation du bâti dans le village. Ils sont protégés.*







*Pierres apparentes ou enduits aux teintes chaudes devront être reproduits dans la rénovation ou la construction en neuf, pour préserver le caractère de l'ensemble bâti, sans pour autant exclure une architecture contemporaine en capacité de se marier, de s'harmoniser avec le bâti ancien.*

# 7 Les politiques de protection des paysages

## Promouvoir une urbanisation intégrée

*Objectifs et moyens*

Dans les zones qui s'y prêtent : dans les principales dents creuses de l'espace bâti et tout particulièrement dans l'extension du village vers l'Est, sera développé un modèle d'habitat intermédiaire, **suffisamment dense pour renvoyer l'image d'un ensemble urbain, mais qui générera des espaces d'intimités, des jardins privatifs nécessaires à l'attractivité des logements et à la qualité de vie.** On ne produira pas de "simples lotissements", en refusant l'homogénéité, en travaillant sur les clôtures, en jouant sur l'implantation des constructions, leurs rapports à la rue, en définissant des coupures vertes, en faisant varier la taille des parcelles ...







*Le regroupement des logements permettra, si les constructions sont intelligemment agencées, de produire un tissu urbain sur le modèles du faubourg, qui a été perdu dans l'habitat pavillonnaire.*





Pour respecter le paysage, dans les zones A Urbaniser, les espaces bâtis seront à taille humaine, entre l'ultra-densité de l'ancien, trop difficile à reproduire aujourd'hui et le "trop diffus" de l'habitat récent.




Dans les quartiers d'habitation déjà en grande partie urbanisés sur un modèle pavillonnaire et résidentiel, où les maisons sont immergées dans l'espace rural, c'est le contrôle de la densité et les règles relatives aux reculs des constructions, à la plantation et à la végétalisation des parcelles qui seront garantes de la préservation des écrins végétaux qui assurent et assureront l'intégration de l'urbanisation.



*Les écrans végétaux ne laissent transparaître que fugacement les habitations.*

# 8 LES POLITIQUES DE PROTECTION DE L'AGRICULTURE

## *Objectifs*

Canaules et Argentières a conservé et développé son économie agricole. S'y exercent notamment la viticulture, plus localement l'oléiculture (qui bénéficie de l'AOP "Olives de Nîmes"). Sont aussi présents plusieurs élevages (équins, caprins, ovins, bovins, porcins). Dans ce contexte, le projet a eu comme préoccupation majeure de concilier :

- la préservation du potentiel de production (c'est à dire les terres),
- la limitation de la promiscuité entre zones d'habitat projetées et sièges d'exploitations agricoles, entre élevages et zones d'habitat, pour prévenir tout conflit d'usage.

et

- le développement nécessaire de l'offre en logements et en équipements dans un contexte de carence.

La difficulté principale réside dans le fait qu'une très grande partie de l'espace communal est exploité, y compris aux abords immédiats des zones urbanisées, avec un village "immergé" dans l'espace agricole, de sorte qu'il est très difficile d'accroître l'emprise urbaine sans impact sur les terres agricoles.



## *Moyens*

Le PLU protège du développement urbain l'essentiel des zones de production agricole.

Des espaces tampons entre l'urbanisation et les sièges d'exploitations sont maintenus pour éviter les conflits d'usages.

**Très peu de terres cultivées seront destinées à la construction.**

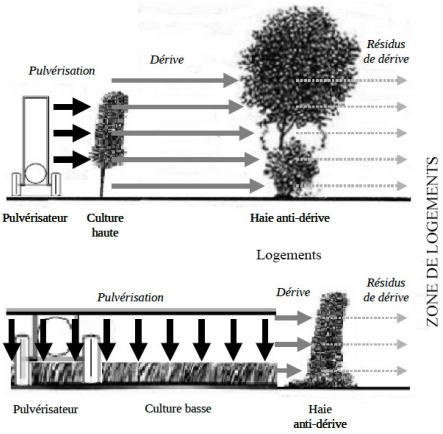
Les espaces agricoles qui seront utilisés pour construire sont nécessaires à la satisfaction de besoins en logements avérés. Leur prélèvement n'est donc pas "gratuit" mais traduit un réel besoin immédiat qu'il n'était pas possible, structurellement, de satisfaire dans les mêmes conditions sur des terres non cultivées. Une partie des terrains concernés est par ailleurs le plus souvent enclavée dans l'espace bâti et proche des équipements publics. Leur devenir urbain est cohérent avec l'objectif de préservation des grandes unités agricoles, en localisant le potentiel constructible dans les "dents creuses" ou dans le prolongement immédiat de la trame urbaine. **Par ailleurs, la densité actuelle des espaces bâtis ne permet pas, au sein de l'enveloppe déjà urbanisée, de dégager une surface constructible d'un seul tenant suffisante pour déployer le programme de logements et d'équipements qui constitue le cœur du projet de développement. Dès lors, il est nécessaire de prélever des espaces à potentiel agricole mais dans des emprises qui demeurent très modestes au regard de l'omniprésence de l'espace de culture dans la commune.**





*La plaine fertile permet une grande diversité : vignes, céréales, élevages, oléagineux...*

*La plantation de haies anti-dérive sera imposée entre les zones A Urbaniser et les zones agricoles (sur l'emprise des zones A Urbaniser) pour limiter les conflits d'usages potentiels entre les futurs quartiers et les champs voisins qui demeureront en exploitation. Les haies réduiront la dérive des traitements phytosanitaires et notamment ceux liés à la viticulture.*




*Par rapport à l'actuelle carte communale, la réduction des surfaces agricoles destinées à l'urbanisation est très importante.*

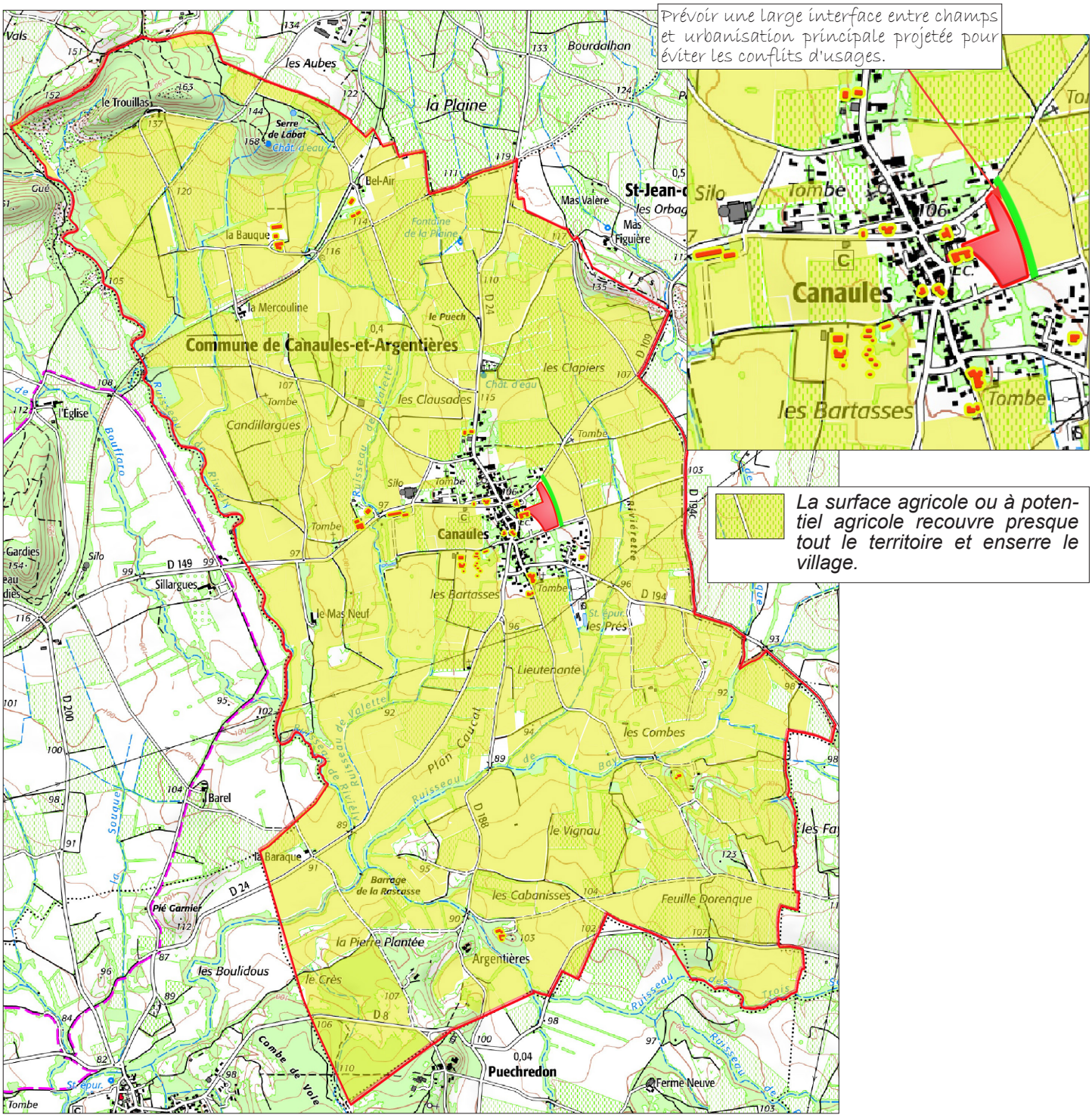
### Maintenir les unités agricoles

*C'est une condition majeure de l'équilibre économique à long terme de Canaules et Argentières.*

# 8 LES POLITIQUES DE PROTECTION DE L'AGRICULTURE

## *Moyens*

Le projet répond aux besoins en équipements et en logements, sur un plan quantitatif, mais aussi en terme de diversité, en limitant au mieux l'impact sur l'économie agricole. Il ajuste les surfaces qui seront consommées pour satisfaire les besoins et accompagne l'urbanisation de mesures d'atténuation : haies anti-dérive entre les principales zones à bâtir et les champs, facilitation de la circulation des engins agricoles sur les voies communales, création de possibilités pour la construction de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et à la transformations des produits sur place, pour plus de valeur ajoutée dégagée sur les productions.







Ne pas rapprocher significativement l'urbanisation des bâtiments agricoles situés dans l'espace rural.

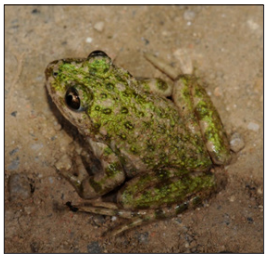
Préserver les aires fonctionnelles des bâtiments agricoles situés au sein de la trame urbaine, leur capacité d'évolution.

# 9 Les politiques de protection des espaces naturels et des continuités écologiques










## *Objectifs*

Les espaces naturels sont rares dans un territoire communal presque entièrement valorisé par l'agriculture. Ceux qui demeurent en sont d'autant plus précieux. La faune, la flore qui s'y épanouissent, les biotopes, les milieux remarquables relevés portent donc des enjeux de préservation importants, soulignés, par des Espaces Naturels Sensibles (ENS) :

- L'ENS du Vidourle supérieur,
- L'ENS Pech de Logrian.

**Le PLU, sur la base de l'inventaire des zones de protection et de l'analyse de l'ensemble des espaces naturels, a mis en évidence les enjeux principaux de protection :**

- les continuités aquatiques et les ripisylves associées du ruisseau de Valette et du ruisseau de Bay, pour leur biodiversité et les aspects fonctionnels qu'elles portent (reproduction, mouvements de faunes, sites de chasse pour les prédateurs...),
- la chênaie et les pinèdes qui trament les limites Nord ou nappent les serres,
- les espaces naturels linéaires ou ponctuels de la plaine agricole qui relèvent d'enjeux de préservation, en offrant des habitats et des refuges parfois à des espèces patrimoniales.



**Le réseau écologique local :**

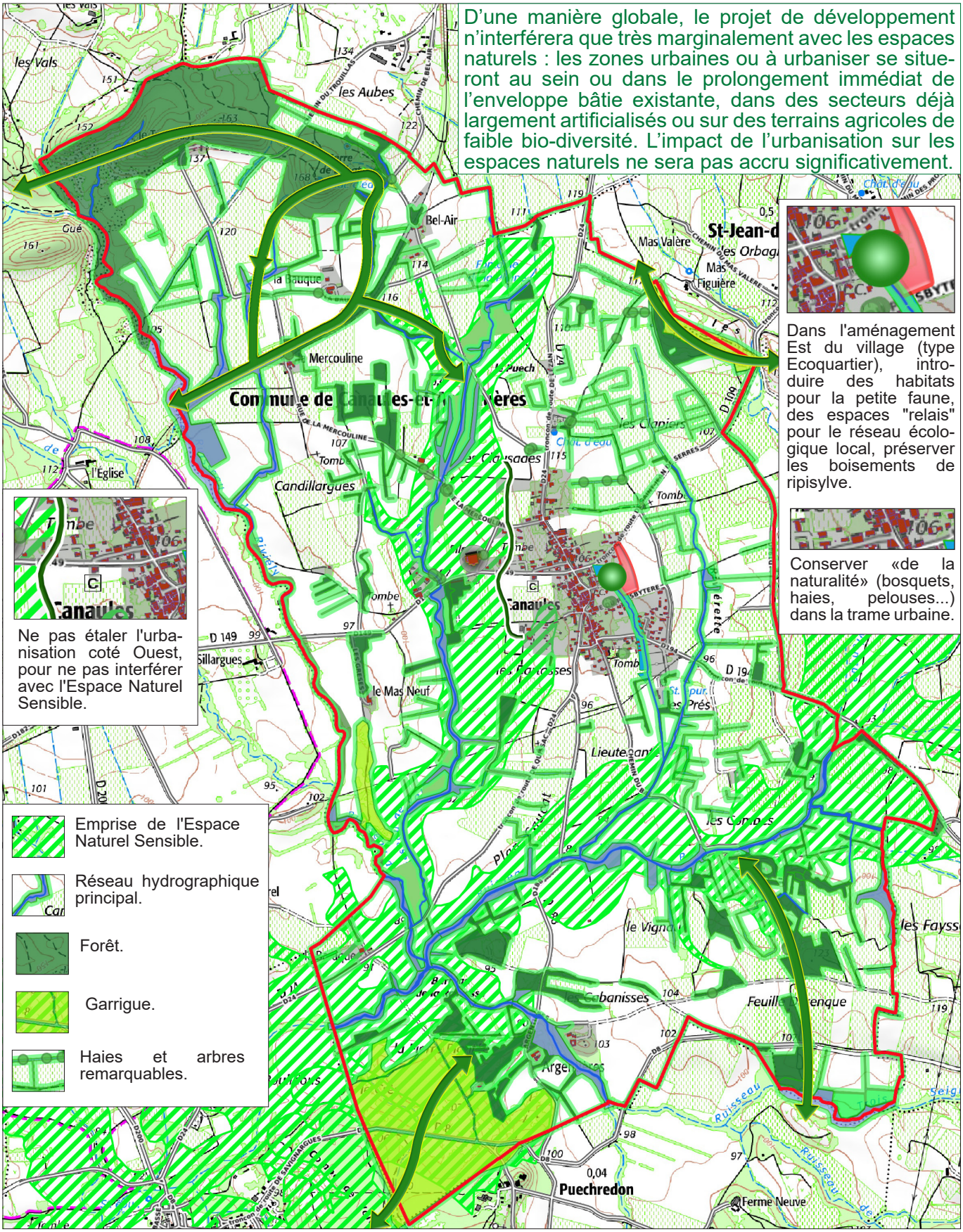
- Les réservoirs de bio-diversité, d'habitat et de reproduction de la plus grande partie de la faune,
- Les zones relais, de refuge et d'alimentation de la faune au sein des secteurs anthropisés,
- Les corridors écologiques, secteurs les plus propices aux mouvements de faune (trame verte et bleue),
- La nature ordinaire de la commune est également porteuse d'enjeux de préservation, en offrant des habitats à certaines espèces patrimoniales et pour les corridors écologiques qu'elle constitue. Ce sont les haies, fossés, îlots boisés…



# 9 LES POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

## *Moyens*

D'une manière globale, le projet de développement n'interférera que très marginalement avec les espaces naturels : les zones urbaines ou à urbaniser se situeront au sein ou dans le prolongement immédiat de l'enveloppe bâtie existante, dans des secteurs déjà largement artificialisés ou sur des terrains agricoles de faible bio-diversité. L'impact de l'urbanisation sur les espaces naturels ne sera pas accru significativement.




Ne pas étaler l'urbanisation coté Ouest, pour ne pas interférer avec l'Espace Naturel Sensible.

Dans l'aménagement Est du village (type Ecoquartier), introduire des habitats pour la petite faune, des espaces "relais" pour le réseau écologique local, préserver les boisements de ripisylve.

Conserver «de la naturalité» (bosquets, haies, pelouses...) dans la trame urbaine.

Le **PLU engage des actions pour protéger les espaces naturels principaux et notamment** :

- La protection des continuités aquatiques et leurs ripisylves par un classement en Espace Boisé à Conserver (EBC).
- Les secteurs de continuités écologiques sont préservés.
- Les boisements de serres, les collines boisées du Nord, la garrigue, les haies et arbres remarquables sont protégés.

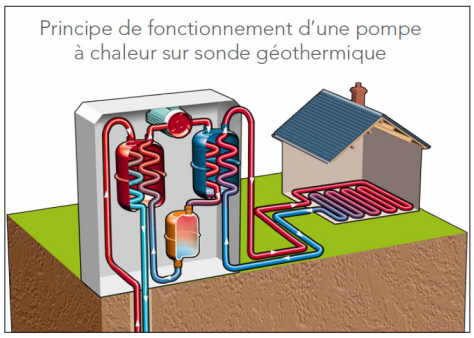
# 10 La sobriété énergétique de l'urbanisation et la promotion des énergies renouvelables

## L'amélioration des performances énergétiques et environnementales de l'urbanisation

### *Objectifs et moyens*

La préservation du cadre de vie de la commune, la volonté d'inscrire son développement dans une perspective de limitation des impacts sur l'environnement naturel passe par la promotion :

- d'une conception bioclimatique des bâtiments et l'usage des énergies renouvelables (le solaire en particulier),
- de la limitation des émissions de gaz à effet de serre,
- des formes urbaines structurellement sobres en énergie (en accolant les bâtiments lorsque cela est possible, en jouant sur les expositions des façades par exemple).


Principe de fonctionnement d'une pompe à chaleur sur sonde géothermique

Dans ce cadre, les programmes de logements permettront à la collectivité de mettre en pratique les principes :

- de basse consommation d'énergie,
- d'utilisation des énergies renouvelables,
- d'utilisation de matériaux écologiques, pouvant constituer des pièges à carbone (comme le bois, par exemple).

## S'engager dans la transition énergétique

### *Objectifs et moyens*

La commune souhaite s'inscrire dans le processus de transition énergétique engagé à l'échelle nationale, en application de la Loi «de transition énergétique pour la croissance verte». Elle accompagnera les projets qui s'inscriront dans ce processus. Dans ce cadre, la commune encouragera le développement et l'affirmation d'une production locale d'énergies renouvelables et les projets recherchant la sobriété et l'efficacité énergétique. Un Mini Champ Solaire (MCS) est à l'étude à Argentières, dans l'ancienne décharge communale.

*La commune a fait réaliser un audit du bâtiment école - mairie en vue d'améliorer sa performance énergétique.*