

La commune de Vergèze révisé son Plan Local d'Urbanisme

Par délibération en date du 28 janvier 2021, la ville de Vergèze a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme. Le PLU existant a été approuvé le 28 septembre 2005 et a fait l'objet de plusieurs procédures de modification dont la dernière date du 14 décembre 2016. Ce nouveau PLU est aujourd'hui en cours d'élaboration afin de doter la commune d'un document actualisé, adapté aux besoins de la population et intégrant les dernières lois sur l'urbanisme. Le PLU permettra de définir l'affectation des sols et d'organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune conforme à ses orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable.

Rappel : qu'est-ce qu'un PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme est un document qui, à l'échelle d'une commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire.

Le PLU doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités d'un territoire.

Il détermine donc les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable (en particulier par une gestion économe de l'espace) et répondant aux besoins de développement local.

Les objectifs du PLU

1- Objectifs de développement et d'équilibre

Le PLU détermine les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre :

- Le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural,
- La préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages.

2- Objectifs de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale

Le PLU doit prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'activités sportives, culturelles et d'intérêt général et d'équipements publics.

3- Objectifs de protection

Le PLU doit assurer une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains et ruraux,

la préservation des milieux, des sites et des paysages naturels ou urbains, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dernières évolutions législatives

Les lois Grenelle I et II ont apporté les évolutions suivantes dans les PLU :

La principale nouveauté réside dans l'obligation d'effectuer une analyse de la consommation foncière des sols qu'ils soient agricoles, naturels ou forestiers.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit présenter les orientations générales que la collectivité a retenues pour son territoire en termes de politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il arrête de manière plus précise les orientations concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs. Il doit définir des objectifs de modération de la consommation d'espace.

La Loi ALUR, de mars 2014, induit la nécessité de réaliser une analyse de la capacité de densification et/ou de mutation des espaces bâtis de la commune. Les conclusions de cette analyse constituent – avec celle de l'analyse de la consommation d'espace – le socle permettant à la commune de définir des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard et en cohérence avec les tendances observées sur la commune sur la période passée.

La Loi ALUR supprime le coefficient d'occupation des sols (COS), ainsi que la possibilité de fixer une

superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement des PLU.

La Loi LAAF (Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt) d'Octobre 2014 vient assouplir le volet « urbanisme » de la loi ALUR, notamment les occupations et utilisations en zones agricole et naturelle.

En 2015, un ensemble de textes (ordonnance et décret) viennent **réformer la structure du code de l'urbanisme et le contenu des PLU**. La structure du règlement est modifiée en profondeur et de nouveaux outils sont créés.

La Loi ELAN (loi sur l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique), en 2018, fait de nouveau évoluer certaines dispositions en lien avec le contenu des PLU, notamment pour les communes concernées par la loi littoral.

Les documents qui encadrent l'élaboration du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec certains documents supra-communaux. Certains ont un fort impact sur le développement futur de la commune.

Le Plan de Préventions des Risques Inondation définit des zones non constructibles ou avec prescriptions. **Le Schéma de Cohérence Territoriale Sud-Gard** définit les grandes orientations d'aménagements sur le territoire et notamment la densification et les limites de l'étalement urbain. **Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires Occitanie 2040** définit les

grands objectifs du territoire pour les 20 prochaines années.

Vers l'affirmation d'un projet communal

Le PLU sera élaboré en compatibilité avec les objectifs supra communaux et prendra en compte les évolutions du contexte législatif. Les principaux objectifs de l'élaboration du PLU sont les suivants (extrait de la délibération n°2021/11-11 de prescription du PLU) :

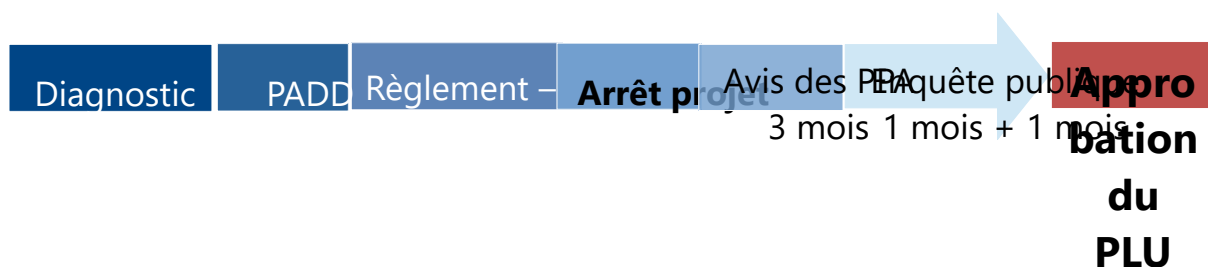
- Renforcer les conditions permettant d'assurer le respect des textes de lois en vigueur,
- Adapter les conditions d'urbanisation aux risques, liés notamment au PPRi de 2017,
- Assurer la mise en compatibilité du PLU avec les autres documents d'urbanisme, tels que le SCoT Sud-Gard,
- Planifier un développement urbain qui priorise le renouvellement des tissus existants et respecte le cadre de vie existant,
- Favoriser l'attractivité du centre-ville,
- Améliorer le fonctionnement global de la commune notamment en matière de déplacement,
- Renforcer son rôle de centralité résidentielle, économique, au sein de l'intercommunalité, en menant des projets comme le pôle d'échange multimodal et l'aménagement de la digue du Rhône,
- Engager la commune dans une politique de transition écologique, en favorisant notamment le développement des énergies renouvelables.

Le déroulé de la procédure

L'élaboration du PLU de Vergèze s'articule autour de 5 phases :

1. L'Elaboration d'un **diagnostic partagé et la mise en évidence des enjeux territoriaux et environnementaux**
2. La définition et les justifications du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** et des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
3. L'élaboration du **zonage et du règlement**
4. La **mise en forme du dossier d'arrêt du PLU**, l'avis des personnes publiques associées (PPA) et l'**enquête publique**
5. L'**approbation du PLU**

La première phase a été finalisée à la fin mai 2021. Le travail sur la définition et les justifications du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (phase 2) est en cours.



Le diagnostic du territoire

Pour réaliser une étude complète de la commune, un diagnostic territorial, socio-économique et urbain a été réalisé. Il dessine une commune attractive, familiale et prospère dont le développement est fortement lié à la source Perrier.

Localisation de la commune

Vergèze est une ville implantée en contrebas du massif de Vaunage dans le département du Gard. Situé entre deux pôles urbains influant (Nîmes et Montpellier), la commune se distingue comme pôle structurant de proximité grâce à une industrie développée autour de la source Perrier.

La commune comptait 5 243 habitants en 2018 pour une superficie de 10,09 km², soit une superficie de 519 habitants par kilomètre carré. Vergèze fait partie de la communauté de communes Rhône Vistre Vidourle.



Une commune familiale et attractive

Vergèze est une commune attractive et accueille chaque année une soixantaine de nouveaux habitants. La commune a principalement un caractère familial avec, en moyenne, 2,42 personnes par ménage en 2017 et plus de 50% des ménages en couple avec enfants.

La population de Vergèze est relativement jeune avec 26,5% des habitants qui ont moins de 20 ans, les plus de 60 ans représentent 24,6% de la population totale. La commune compte des ménages plutôt aisés en comparaison avec le Gard et l'Occitanie.

Un parc de logement dominé par des maisons de grande taille et relativement récent

Vergèze connaît une forte croissance du nombre de logements depuis les années 80, 75% des logements ont moins de 50 ans. La commune est caractérisée par un parc de logement résidentiel et par une grande majorité de logements individuels. 70% des habitants sont propriétaires de leur logement et sont attachés à leur commune, en effet, 50% des Vergèzois habitent la commune depuis plus de 10 ans.



La commune connaît une forte expansion et un rythme de construction soutenue, pourtant les logements de Vergèze sont plus difficilement accessibles que dans le reste du département. Une maison à Vergèze coûte 25% plus cher que dans le reste du département et les loyers sont 2€ plus chers par mètre carré.

Une économie développée et portée par une forte industrie

La commune affiche de bons indicateurs concernant l'emploi. Au cours des 10 dernières années, le taux d'activité a évolué de +19,8 points et le taux d'emploi de +4,1 points.

On trouve à Vergèze une majorité d'employés (18,5%) et de professions intermédiaires (15,3%), la part des ouvriers est également importante (10%) tout comme celle des cadres et professions supérieures (8,6%), enfin on retrouve les artisans, commerçants et chefs d'entreprises qui représentent 4,2% des actifs de la commune.

L'activité économique de Vergèze dépend fortement de la source Perrier, 47% des emplois sur la commune sont dans le secteur de l'industrie. Sur les dernières années on observe une diversification des emplois avec le développement d'activités commerciales et de services. L'enjeu est d'accompagner cette diversification tout en préservant l'activité historique de la source Perrier.



L'activité agricole a fortement diminué, on compte aujourd'hui 12 exploitations agricoles sur la commune et la surface agricole cultivée a diminué au cours des 10 dernières années.

De nombreux équipements et une vie associative riche

La commune dispose d'équipements scolaires allant jusqu'au collège ainsi que deux centres d'accueil de loisirs. L'offre en équipement sportifs est riche sur le territoire avec un grand complexe sportif, deux gymnases et de nombreux terrains de sports. On trouve également 7 aires de jeux sur la commune et de nombreux équipements culturels. Enfin, on dénombre 109 associations sportives, culturelles et caritatives à Vergèze.

Un réseau de transport développé et efficace

La commune est facilement accessible grâce à la national 113 et à la gare TER au centre ville. Une ligne de bus permet également de rejoindre Nîmes. Les déplacements à l'intérieur de la commune sont structurés par les différentes départementales, ces dernières contournent le centre ville créant un périphérique urbain. Le territoire de Vergèze est également traversé d'est en ouest par l'autoroute A9 et la ligne à grande vitesse. La commune compte plus de 1100 places de stationnement bien réparties au niveau du centre ville.

Un étalement urbain récent

La commune dispose d'un centre ancien très dense avec des maisons caractéristiques de la région.



On observe ensuite une première phase d'urbanisation vers le sud avec l'arrivée de la gare.



Le développement urbain va ensuite stagner jusqu'à l'installation des usines Perrier au XXème

siècle. La commune va alors connaître un fort développement avec de grandes extensions d'habitat individuel autour du centre historique.



Aujourd'hui, l'enjeu est de limiter l'étalement urbain afin de protéger les espaces agricoles et naturels. Au cours des dix dernières années l'urbanisation de la commune a consommé 20 hectares de surface agricole. La ville doit donc essayer de se développer au milieu des constructions déjà existantes. Cela passe par la réhabilitation de logements inoccupés, par la construction des dents creuses ou encore par la division des grands terrains en zone urbaine.

L'état initial de l'environnement

Afin de compléter le diagnostic urbain, un diagnostic environnemental est réalisé. Intitulé « Etat Initial de l'Environnement », il permet de définir l'état o de l'évaluation environnementale du projet de PLU. Il dessine une commune riche en ressources naturelles et en biodiversité.

Une ville entre plaines et garrigues

Le territoire de Vergèze est majoritairement recouvert de plaines, ces espaces sont relativement plats et étendus. Au nord on trouve un espace plus en relief couvert de garrigues. L'eau est très présente sur la commune, on y trouve le cours d'eau du Rhône, le canal d'irrigation mais également plusieurs lacs au sud.

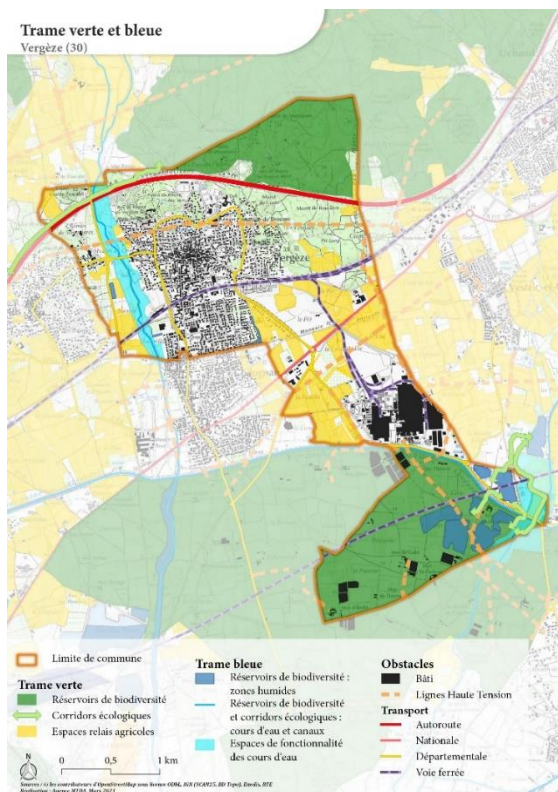




Un territoire ressource pour la biodiversité

On trouve à Vergèze un patrimoine naturel remarquable caractérisé par une mosaïque de milieux diversifiés : garrigues, espaces agricoles, zone humides... La plaine au sud de la commune est identifiée comme Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (protection française) mais également protégée au titre du réseau Natura 2000 (protection européenne). Ces protections ont pour but de maintenir l'équilibre du milieu de vie d'espèces animales et végétales rares. Les garrigues et la vallée du Rhône sont également des espaces naturels sensibles important à sauvegarder.

Tous ces espaces participent à la formation d'une grande trame verte et bleue. Il est important de limiter les obstacles afin de ne pas entraver les déplacements de la biodiversité.



Un cadre de vie agréable

La commune dispose d'une diversité de paysages et d'espaces propices aux activités de plein air. Le boisement remarquable de garrigue au nord de la commune en fait partie. On note également la

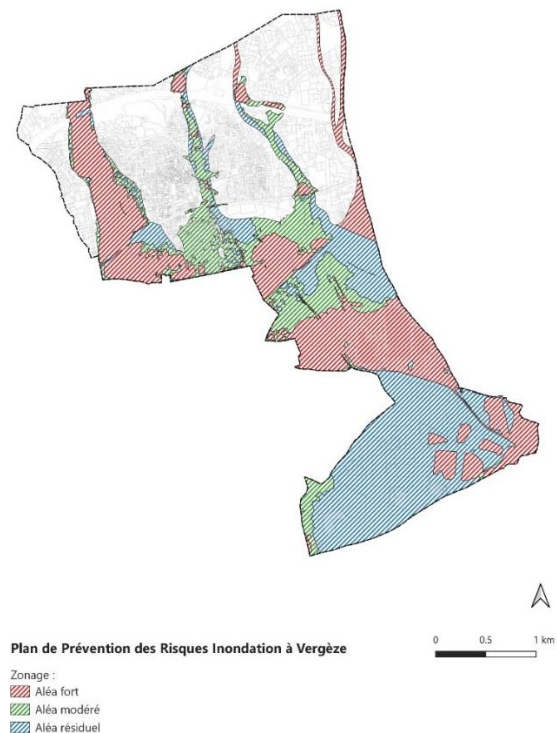
présence d'éléments bâtis remarquables comme la tour Sarrazine, inscrite aux monuments historiques.



Cependant, il est important de maîtriser le mitage des espaces agricoles pour maintenir ce cadre de vie.

Des ressources naturelles importante mais pas sans risque

La commune dispose de ressources en eau suffisantes pour répondre aux besoins de la population et accueillir de nouveaux habitants. La présence de l'eau est également une menace pour la commune puisqu'il y a un risque inondation très présent à proximité immédiate du village.



Vergèze bénéficie d'un climat méditerranéen offrant un fort potentiel de production d'énergie renouvelable. Cependant, le fort ensoleillement et le vent renforce le risque de départ de feu de forêt sur la partie nord du territoire.

Quelques nuisances sur le territoire

La présence d'infrastructures de transports comme l'autoroute ou les lignes de trains créaient des nuisances sonores. On observe également une pollution lumineuse due aux nombreux éclairages publics.