



## REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

**Présentation de l'avancement du projet révision du PLU**

-----  
**Réunion publique**

**du mardi 14 janvier 2025 à 18h00**





- **PLU en vigueur approuvé le 27 février 2012** (révision allégée approuvée en 2018 et modification simplifiée approuvée en 2021)
- **Révision du PLU prescrite le 20 janvier 2023, avec les objectifs suivants :**
  - Intégrer les évolutions règlementaires et législatives (lois Grenelle II, « ALUR », « LAAF », décret du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du PLU, loi « Climat et Résilience »...)
  - Prendre en compte les documents de rang supérieurs, en particulier le SCoT
  - Permettre un développement démographique et urbain mesurés, notamment afin de produire des logements et de répondre aux besoins de développement économique, en prenant en compte les contraintes territoriales
  - Répondre aux divers besoins en termes de logements en prenant en compte les évolutions socio-démographiques
  - Prendre en compte la problématique du stationnement, des déplacements et des circulations douces dans le village
  - Préserver les espaces naturels et agricoles et favoriser une gestion économe de l'espace
  - Prendre en compte les risques naturels, notamment le risque d'inondation et le risque feu de forêt
  - Moderniser le PLU existant



Délibération du CM prescrivant la révision du PLU (20/01/2023)

**DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**  
*Identification des atouts-faiblesses, et des enjeux*

Débat du CM sur le PADD : **Mars 2025**

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**  
*Définition du projet communal à l'horizon 2035*

Délibération du CM arrêtant le projet de révision PLU : **Mai-juin 2025**

**ZONAGE, REGLEMENT, ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, etc...**  
*Re transcription des orientations du PADD*

**CONCERTATION AVEC LA POPULATION** : Registre en Mairie, site internet, Réunion publique, etc...

**ASSOCIATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)** : DDTM, SCOT, MRAE, chambre d'agriculture...

## Phase administrative et de concertation

**Juin-Août 2025**

**Projet de PLU examiné par les PPA (DDTM, SCOT, DREAL,...)**  
 3 mois

**Septembre-octobre 2025**

**Enquête publique et rapport du commissaire enquêteur**  
 (1 mois + 1 mois)

Délibération du CM approuvant le du PLU : **Décembre 2025 ou janvier 2026**

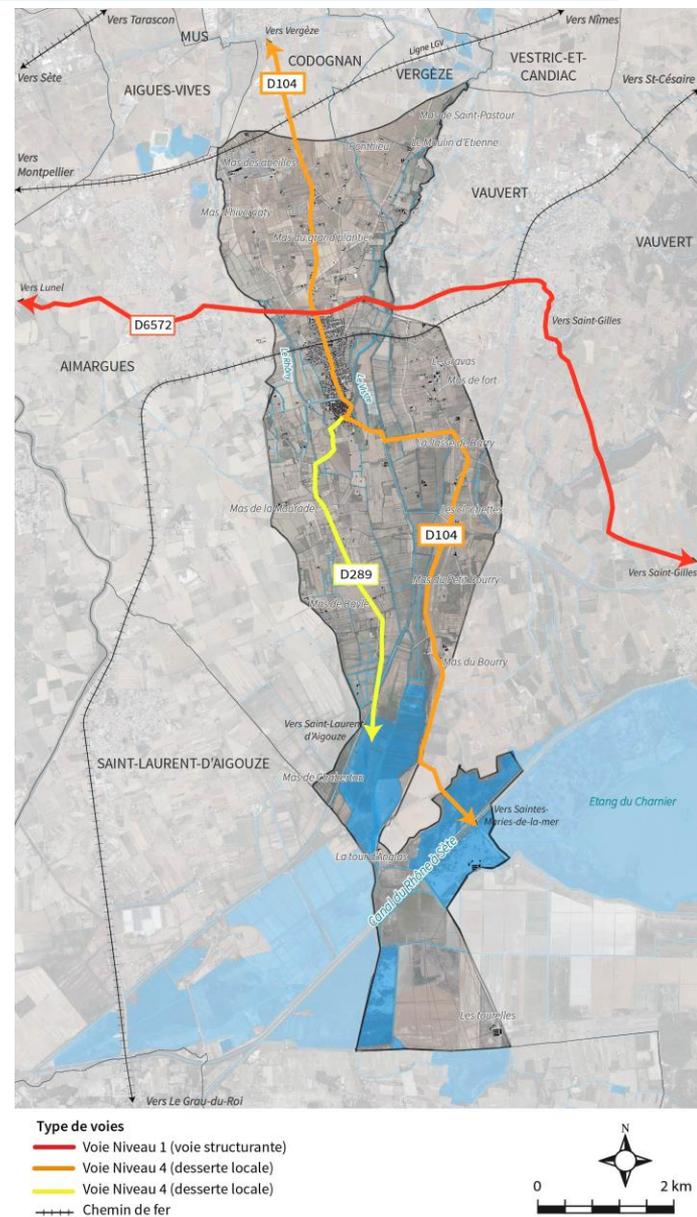
**Eventuels ajustements du PLU suite aux avis des PPA et de l'enquête publique**



# DIAGNOSTIC



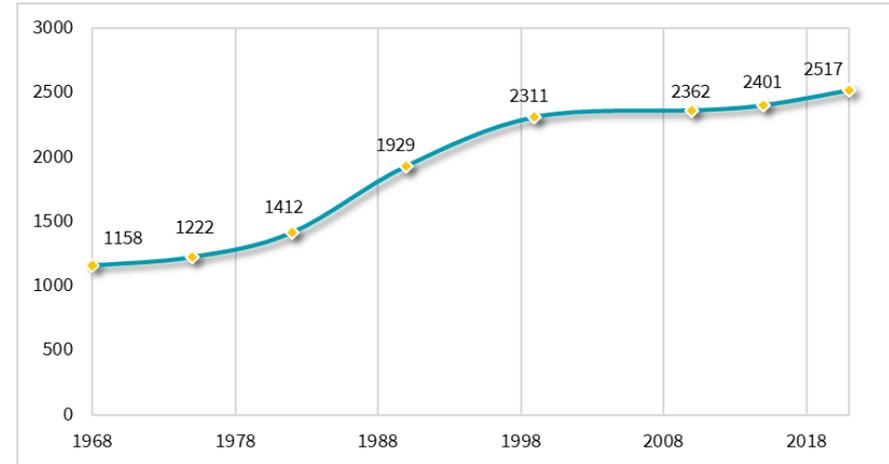
- Situation entre Nîmes (25 km) et Montpellier (40 km), au confluent du Vistre et du Rhône
- Membre de la Communauté de Communes de la Petite Camargue (CCPC) et du SCOT Sud Gard
- Une commune aisément accessible par les routes départementales (RD6572 surtout et RD104)
- La proximité du réseau structurant (A9 et RN113)
- La présence de deux voies ferrées (LGV et surtout TER), avec une **halte ferroviaire**
- Une population qui reste largement dépendante de l'automobile (environ 90% des déplacements domicile-travail en 2021)



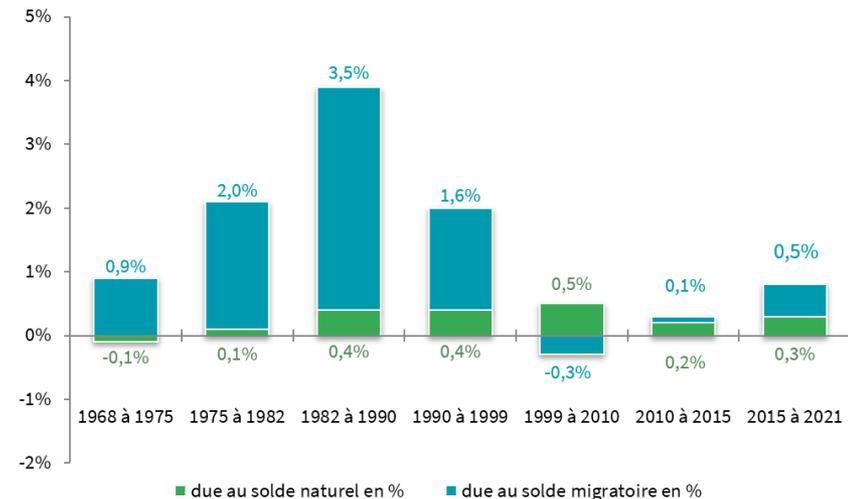


- **2517** habitants en 2021
- Une **dynamique démographique forte** depuis les années 1970 jusqu'aux années 2000 : pic démographique de 4% en moyenne de 1982 à 1990
- Un **ralentissement du rythme de croissance** démographique annuel, avec un taux compris entre 0,2% à 0,8% en moyenne depuis 1999 qui fait suite à une période de forte croissance
- Un **desserrement continu des ménages** (taille de 2,26 en 2021 contre 3,02 en 1968)
- Une tendance au **vieillessement** de la population (augmentation des classes d'âges de plus de 60 ans, notamment des 60-74 ans, au détriment des moins de 30 ans)

**Evolution démographique depuis 1968**



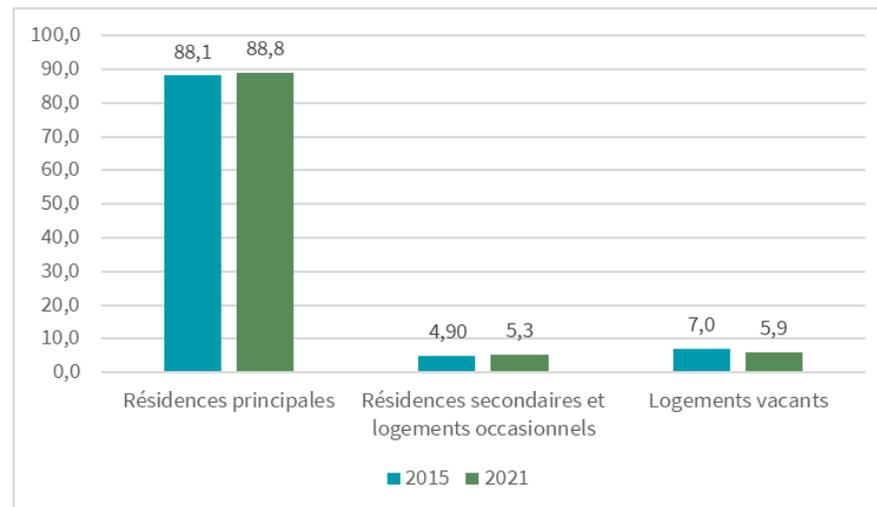
**Evolution démographique depuis 1968**





- Un parc de **1255 logements** en 2021
- Un parc majoritairement composé de **résidences principales** (88,8%), avec assez peu de résidences secondaires (7%)
- Une part modérée de **logements vacants** (5,9%), mais plus forte dans le centre ancien (9% en 2019)
- Une large majorité de **maisons** (88,6% en 2021 contre 10,4% d'appartements)
- Des **logements de grande taille** majoritairement ( $\approx 75\%$  de logements de 4 pièces ou +)
- Une part importante de **propriétaires** (72,1% contre 25% de locataires)

*Catégories de logements*



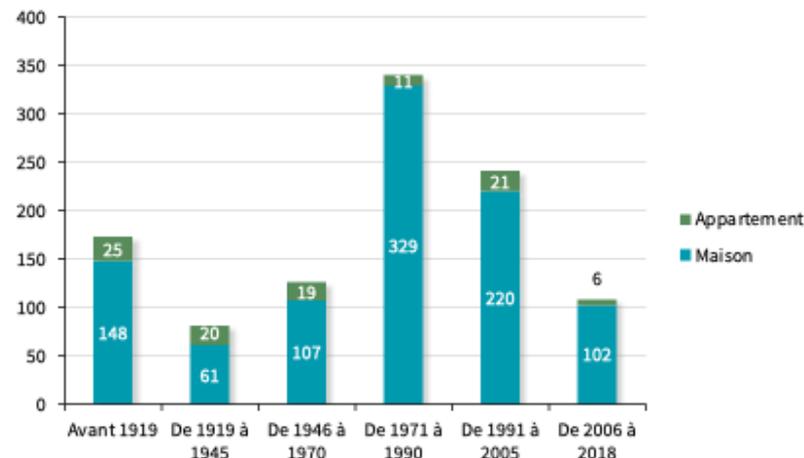
*Types de logements*



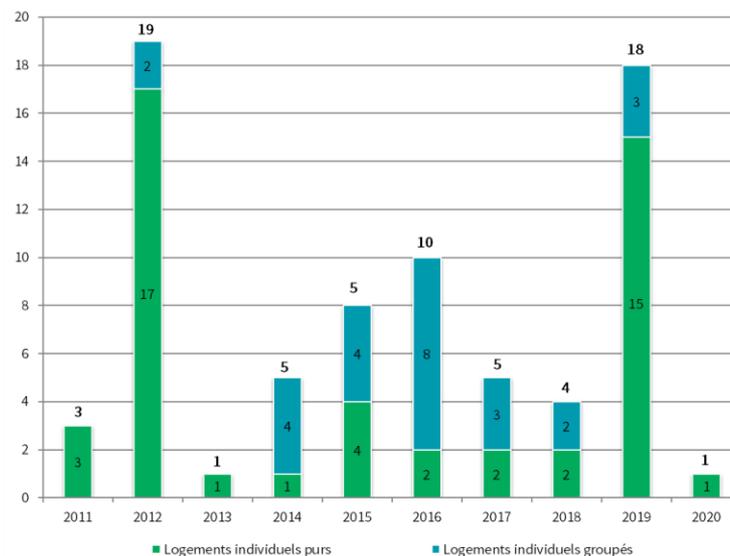


- Une **croissance continue du parc de logements** depuis les années 1970, particulièrement marquée entre 1982 et 1999, suivi d'un ralentissement (notamment entre 2009 et 2014).
- Un parc de logements relativement **récent** (67% des logements construits après 1971) mais 23,5% de logements construits avant 1945 et potentiellement **vétustes**
- Une production de logements supérieure à la croissance démographique, liée à une **diminution de la taille des ménages**
- Un rythme de production de logements de **12,5 logements en moyenne par an** depuis 10 ans (habitat individuel et groupé)
- Une **tension sur le marché immobilier**, avec une offre en logements inférieure à la demande et des prix en hausse (cf étude OPAH-RU)

*Ancienneté du parc de logement*



*Dynamique de production de logements commencés des 10 dernières années*





- Un dispositif OPAH-RU sur la CCPC (2023-2028) - un périmètre prioritaire identifié
- 37 logements identifiés en 2021/2022
- Des enjeux de lutte contre la dégradation du bâti, de protection du patrimoine et de rénovation énergétique
- Un dispositif de lutte contre les logements vacants et d'incitation et à leur réhabilitation et remise sur le marché
- 24 immeubles en vacance totale et 11 immeubles « enkystés » pouvant faire l'objet d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI)
- 133 ménages sont en situation de précarité énergétique dans leurs logements

## Enjeux de l'OPAH-RU

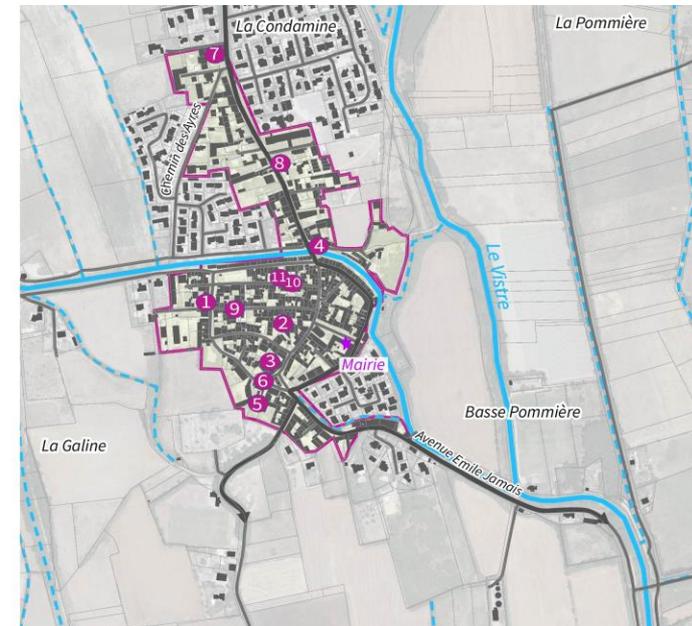
- 1 Enrayer les processus de dégradation des coeurs de ville
- 2 Préserver l'identité locale en protégeant le patrimoine
- 3 Lutter contre la précarité énergétique et le bâti énergivore
- 4 Requalifier les centres anciens afin de les rendre plus attractifs
- 5 Rééquilibrer le peuplement du centre vers plus de mixité sociale
- 6 Améliorer la mobilité et le stationnement

## Logements « enkystés »

### Logements enkystés

□ Périmètre prioritaire

- 1 9 Blvd. Mqs de Baroncelli
- 2 8 Rue Victor Hugo
- 3 4 Rue Bernard Lazare
- 4 6 Av. Pasteur
- 5 29 Blvd. Mqs de Baroncelli
- 6 5 Blvd. Louis Blanc
- 7 60 Av. Jean macé
- 8 21 Av. Jean Macé
- 9 41 Rue Victor Hugo
- 10 7 Rue Carnot
- 11 9 Rue Carnot





- Commune non soumise aux obligations de la loi SRU
- Un parc de **36 logements locatifs sociaux** (LLS), dont :
  - 28 au Plan des Cornouillers
  - 8 logements communaux, la Forge
- Projet de LLS :
  - **12 LLS** au sein du lotissement « Les Manadiers » en cours (+ 42 lots, soit 54 logements au total)





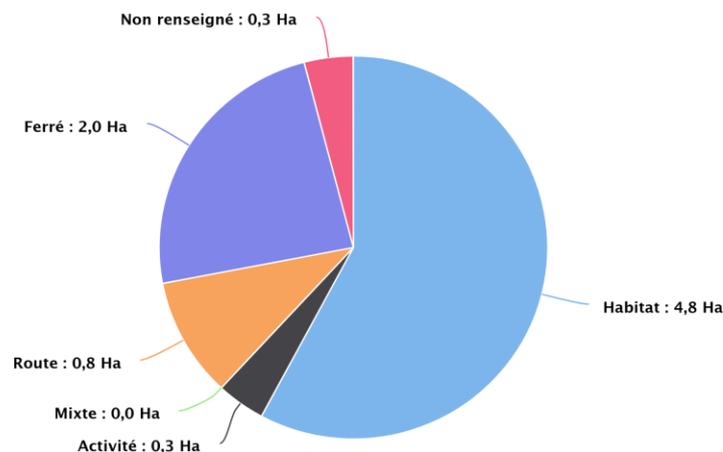
**Selon le portail de l'artificialisation** (CEREMA), environ 8 ha consommés sur les 10 années précédant la loi Climat et Résilience (période 2011-2021), dont :

- 4.6 ha pour l'habitat, 2 ha pour ferré, 0.8 ha route, 0.3 ha pour l'activité, 0.3 ha inconnu.

**Consommation d'ENAF de Le Cailar entre 2011 et 2022 inclus**  
(source « Mon diagnostic artificialisation, 2024 »)

Données	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Consommation (en ha)	+1,6	+0,5	+2,6	+1,4	+0,0	+0,2	+0,8	+0,8	+0,1	+0,0	+0,0	+0,3	<b>+8,3</b>

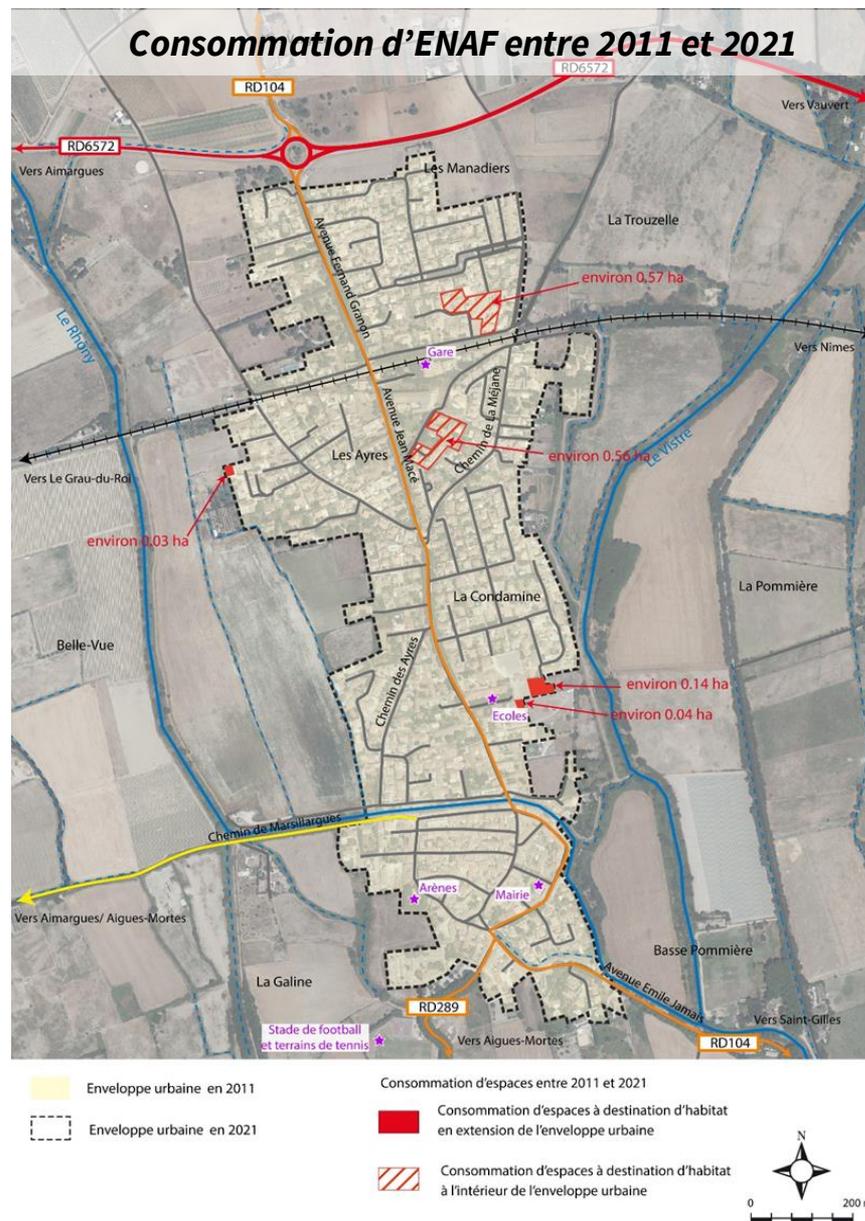
Sur la période





Entre 2011 et 2021, en intégrant les constructions réalisées à l'intérieur (parcelles de plus de 2500 m<sup>2</sup>) et en extension de l'enveloppe urbaine, on constate, une **consommation d'environ 1,3 ha pour de l'habitat** (à travers une analyse des photographies aériennes et du cadastre, et non avec les fichiers fonciers utilisés par le CEREMA).

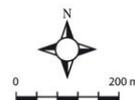
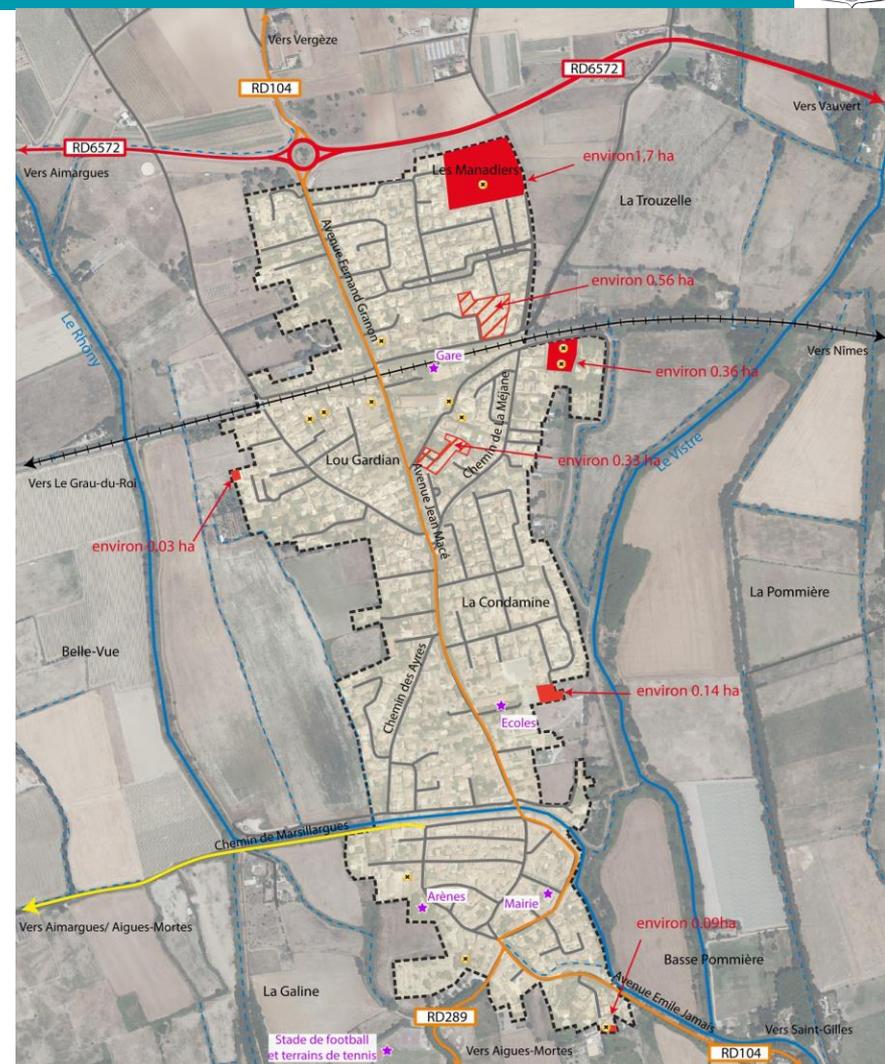
Ces données sont donc différentes de celles du portail national de l'artificialisation des sols.





Selon l'analyse faite par ADELE-SFI sur les 10 dernières années précédant la révision du PLU, **la consommation d'espaces (ENAF) serait d'environ 3,2 ha entre 2015 et 2025**, dont :

- environ 2,3 ha en extension de l'enveloppe urbaine,
- et environ 0,9 ha à l'intérieur de celle-ci (parcelles > à 2500 m<sup>2</sup>).



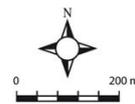
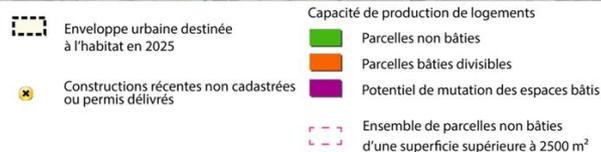
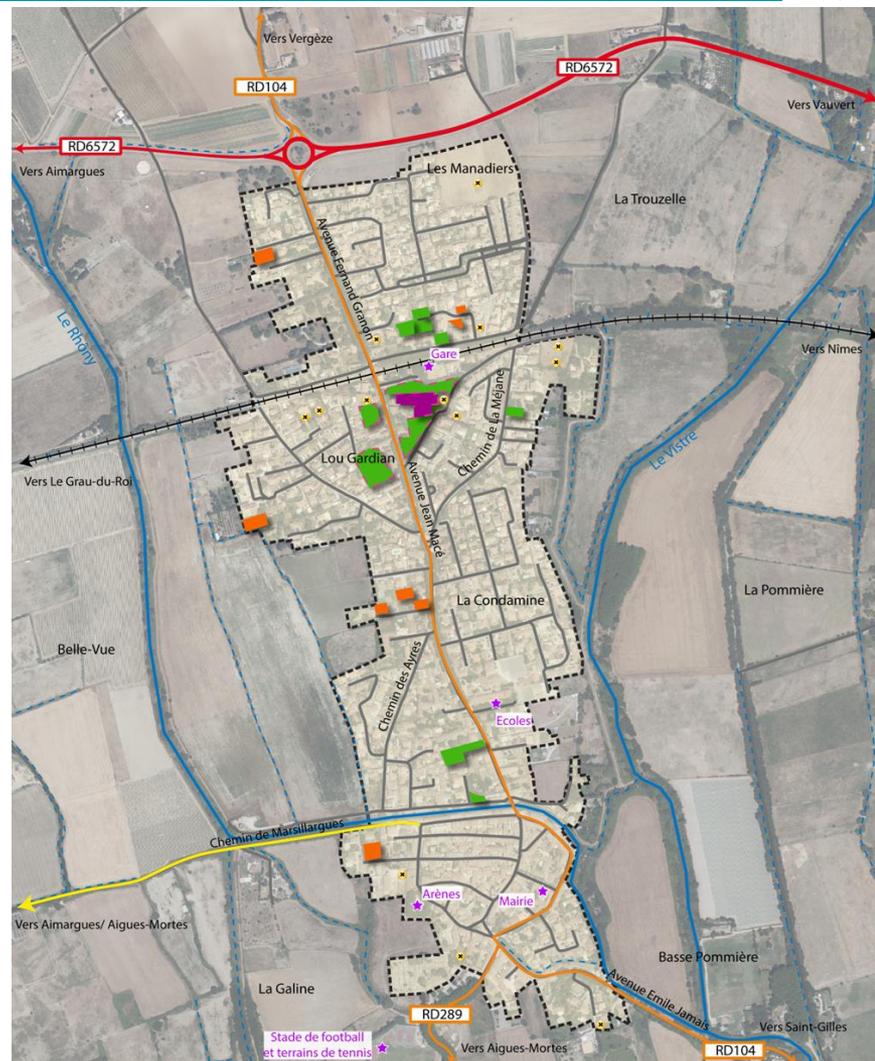


Un potentiel d'environ **51 logements pouvant être réalisés dans l'enveloppe urbaine** a été estimé dont :

- Parcelles non bâties  $\approx$  **42 logements** dont :
  - 16 sur celles  $<$  à 2500 m<sup>2</sup> (avec application d'un taux de mobilisation de 50%)
  - et 26 sur celles supérieures à 2500 m<sup>2</sup> (mobilisation à 100% avec la densité d'environ 30 log/ha du SCOT Sud Gard) ;
- Parcelles divisibles  $\approx$  **9 logements** (avec application d'un taux de mobilisation de 50%)

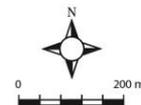
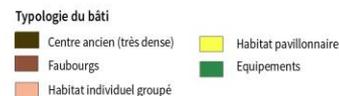
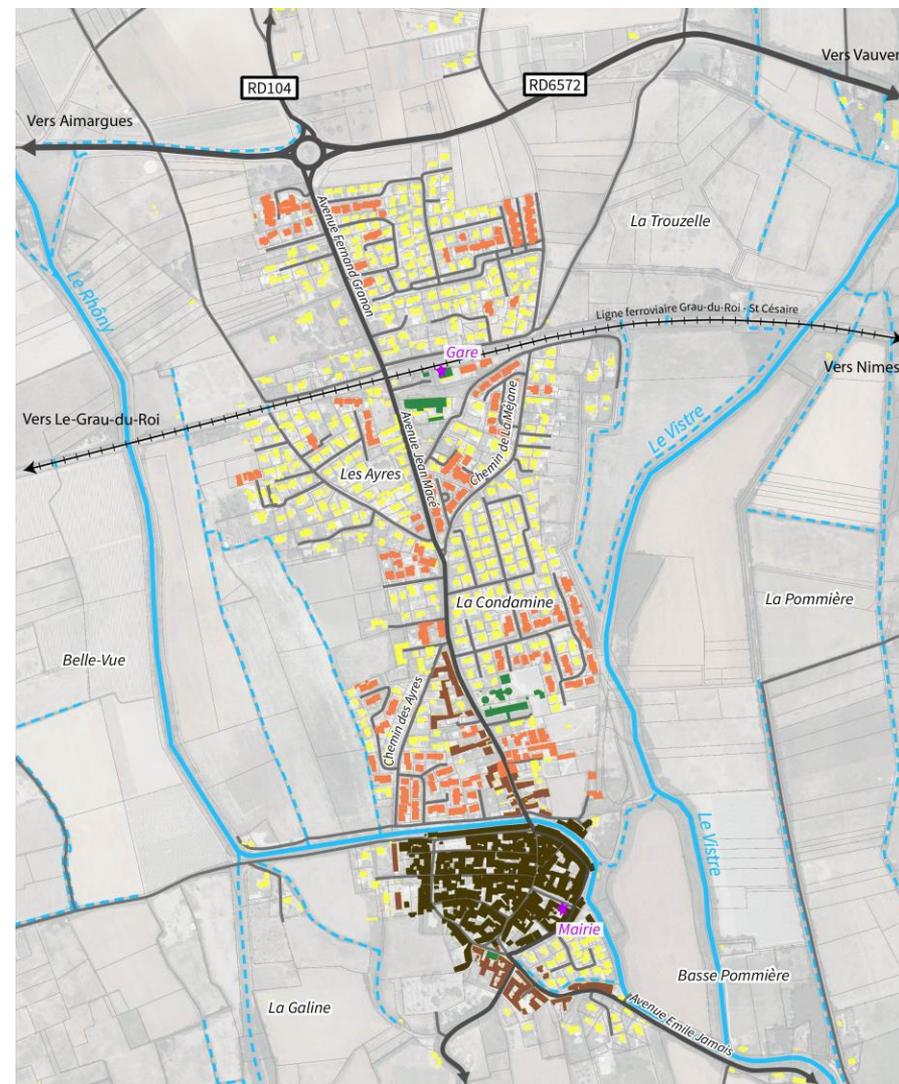
Le **potentiel** de mutation des espaces bâtis (cave) n'a pas été chiffré (il reste à estimer).

*N.B. : Les 54 logements du lotissement Les Manadiers étant en cours n'ont pas été pris en compte dans la production future.*





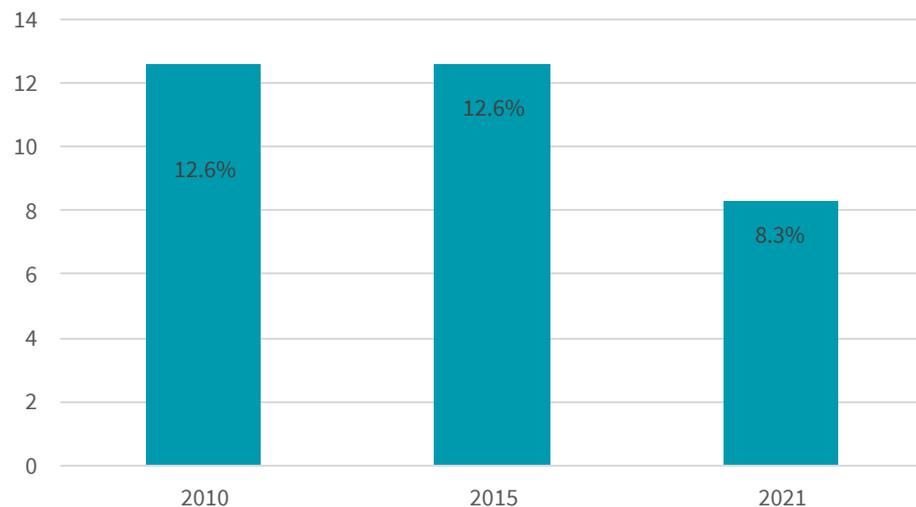
- Un tissu urbain dominé par l'habitat pavillonnaire individuel et individuel groupé, développé principalement dans les années 1970-1990
- Un centre ancien en « circulade » bien identifié
- Sur le reste du territoire communal, un habitat diffus et isolé très présent



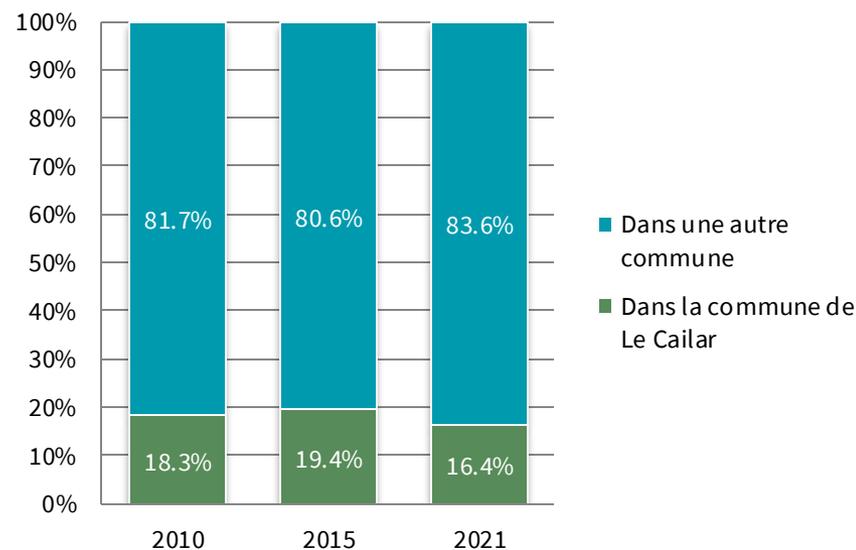


- Une majorité d'actifs ayant un emploi (environ 72,4%)
- Un taux de chômage relativement faible d'environ 8,3% en 2021 qui impacte notamment les personnes de 55 à 64 ans
- Une majorité d'actifs disposant d'un emploi stable (≈en CDI /titulaires de la fonction publique)
- Une augmentation de la création d'établissements sur la commune mais une baisse de l'indice de concentration d'emplois (28,5 sur Le Cailar contre 69,3 sur la CCPC: concentration des emplois sur Aimargues et Vauvert surtout)
- Une commune qui reste avant tout résidentielle (184 établissements sur la commune mais 83,6% de la population qui travaillent dans une autre commune)

**Evolution du taux de chômage (2008-2019)**



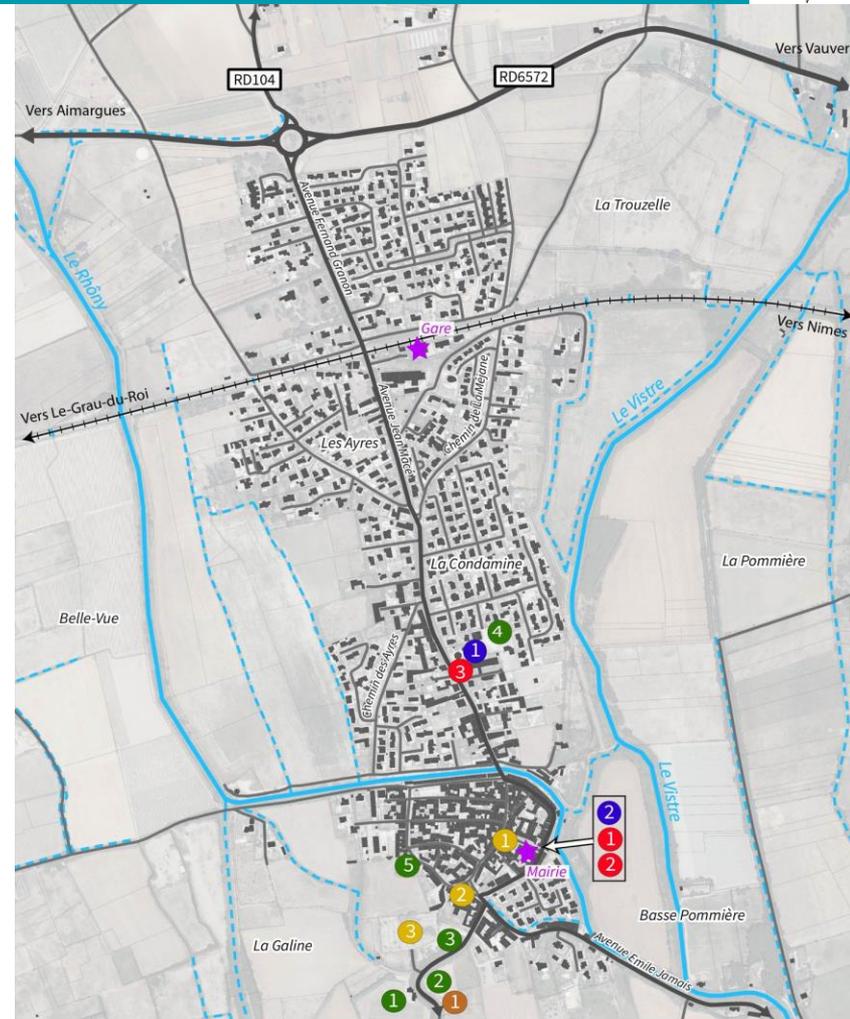
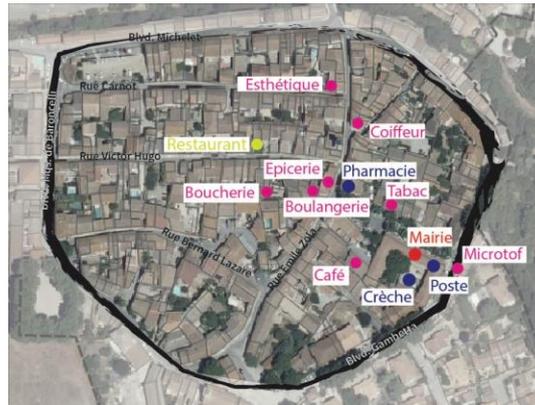
**Lieu de travail des actifs**



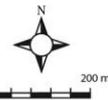


- Un petite centralité de proximité dans le centre ancien
- Un bon niveau d'équipements compte tenu de la population communale, concentré principalement dans le centre ancien
- Des équipements et services de santé en nombre intéressant pour la taille de la commune
- Un tissu associatif dense
- Quelques hébergements touristiques

## Localisation des commerces dans le centre du village :

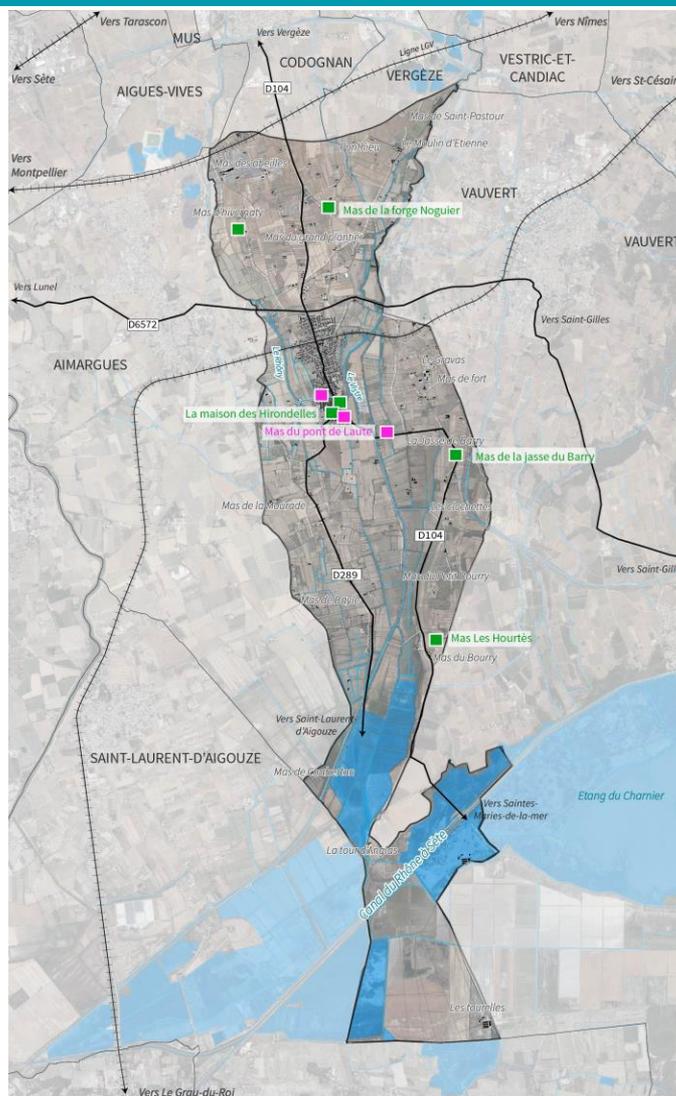


- |  |  |  |
|--|--|--|
| <b>Equipements d'enseignement</b><br>1 Ecoles maternelle et élémentaire<br>2 Crèche<br><br><b>Espace vert</b><br>1 Espace vert avec aire de jeux | <b>Equipements sportifs et de loisirs</b><br>1 Terrain de football et terrains de tennis<br>2 Aire de jeux et parcours sportif de santé<br>3 Bouleodrome<br>4 Terrains de handball et basketball<br>5 Arènes | <b>Equipements culturels</b><br>1 Eglise<br>2 Temple<br>3 Cimetière<br><br><b>Equipements administratifs, d'accueil et de services aux citoyens</b><br>1 Mairie et CCAS<br>2 La Poste<br>3 Médiathèque |
|--|--|--|

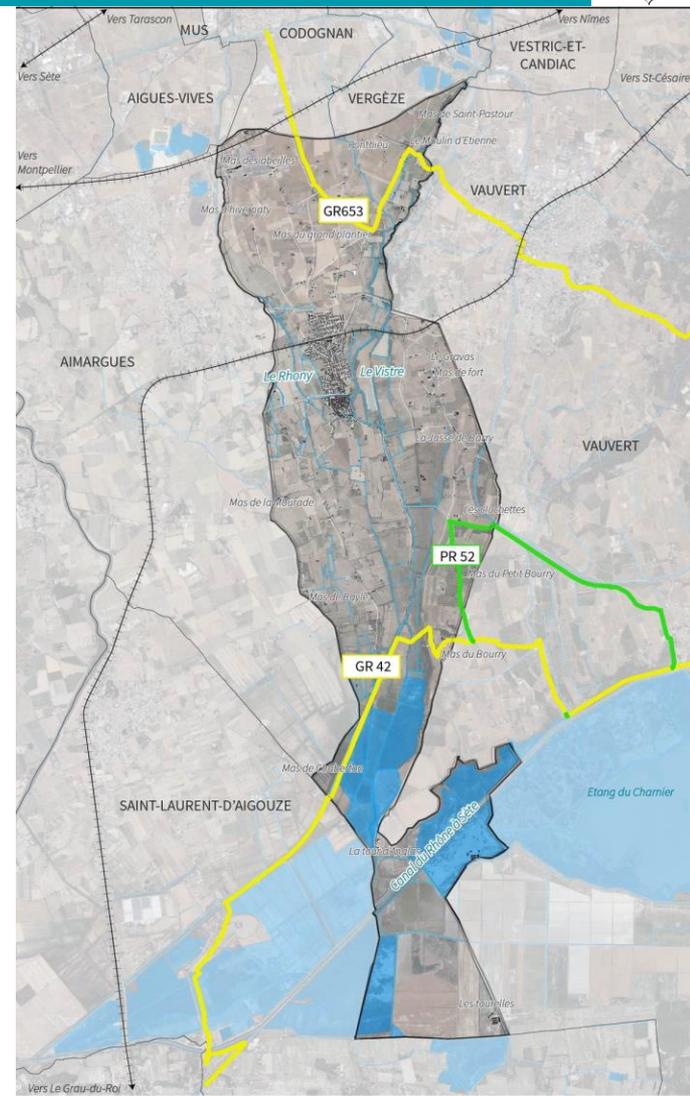




- Quelques hébergements et activités touristiques en lien notamment avec le patrimoine culturel camarguais, et la randonnée.



- Gites et meublés
- Chambres d'hôtes et autres

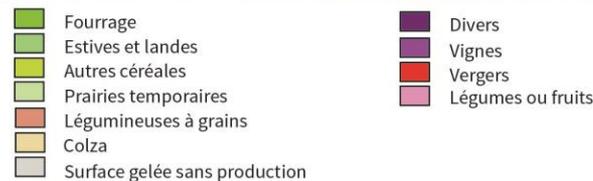
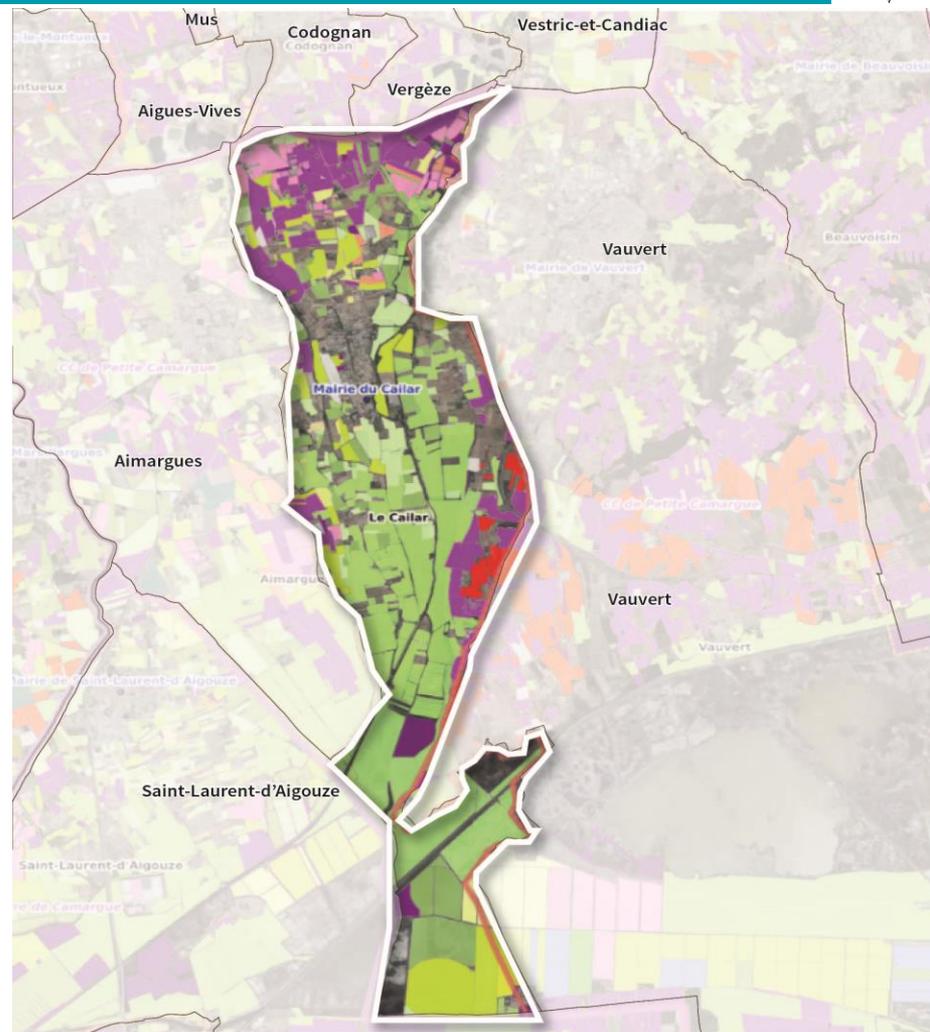


- Limite communale
- Chemin de Grande Randonnée (GR)
- Chemin de Petite Randonnée (PR)





- Une prépondérance des espaces agricoles
- Une chute importante du nombre d'exploitations depuis 1988, avec 46 en 2020
- Une SAU en diminution (-24,1% de 2010 à 2020)
- Une spécialisation orientée vers la polyculture et/ou polyélevage
- Un terroir reconnu par plusieurs labels :
  - 2 AOP/AOC (Costières de Nîmes et Taureau de Camargue) (l'une est viticole et l'autre est en lien avec la production de viande taurine)
  - 8 IGP (dont 4 viticoles)
- Une agriculture biologique encore minoritaire, qui tend à se développer (principalement viticulture et surfaces fourragères)
- Une **enquête agricole réalisée** pour connaître les besoins (peu de remontée)



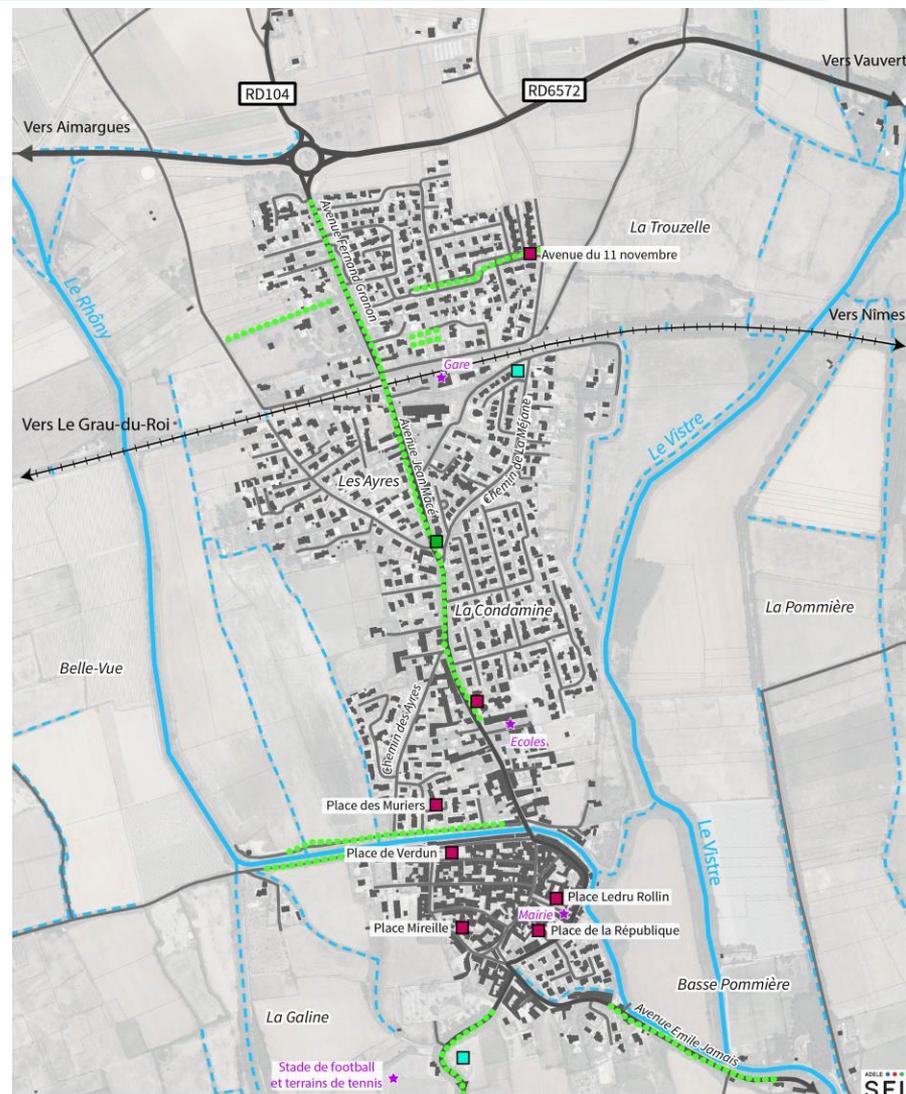


- De multiples petites places publiques dans le centre ancien, mais peu valorisées et uniquement dédiées au stationnement,
- Des espaces publics à valoriser : espace face à l'école maternelle
- Une aire de jeux et un parcours de santé

**Place Mireille et Verdun**



**Aire de jeux et parking**

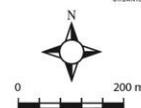


**Espaces publics et verts**

- Espace vert
- Place publique (principalement utilisée pour le stationnement)
- Aire de jeux

**Trame verte**

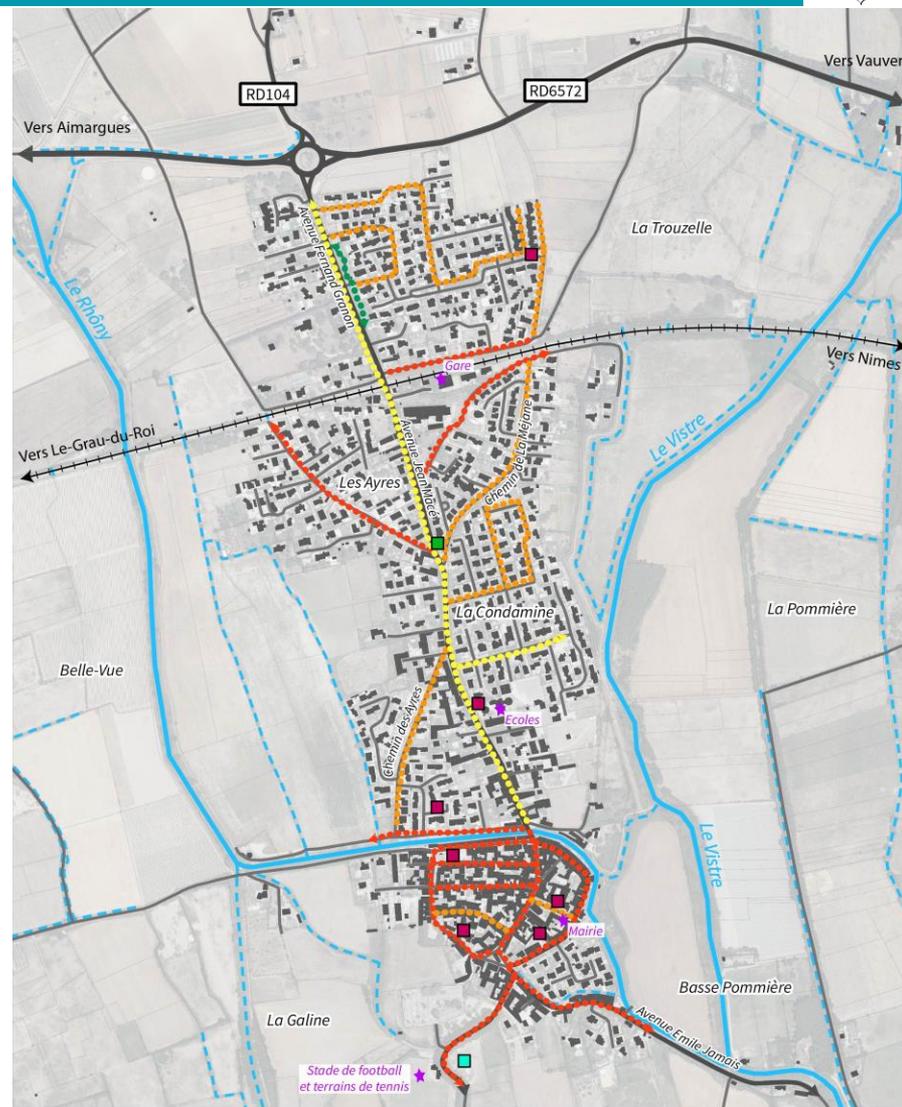
- Alignement d'arbres



SFI URBANISME



- Un réseau de TC assez peu développé :  
Réseau Lio :
  - la ligne 133 (Le Cailar-Nîmes)
  - la ligne 137 (Aimargues-Vergèze)
  - la ligne 132 (La Grande Motte-Nîmes) ne fait que traverser la commune sans s'arrêter
- Des circulations douces et des aménagements piétons peu présents et difficiles à mettre en œuvre dans le centre ancien, compte tenu de l'étroitesse des rues
- Des difficultés de stationnement dans le centre ancien
- Une vaste aire de stationnement mise à disposition à côté de l'aire de jeux à la sortie du village

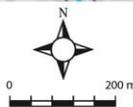


#### Chemins piétons

- Agréable et sécurisé (exclusivement dédié aux piétons)
- Correct (présence de trottoirs)
- Contraint (trottoirs étroits, bande piétonne ou semi-piétonne)
- Absent

#### Espaces publics et verts

- Espace vert
- Place publique (principalement utilisée pour le stationnement)
- Aire de jeux et parcours sportif



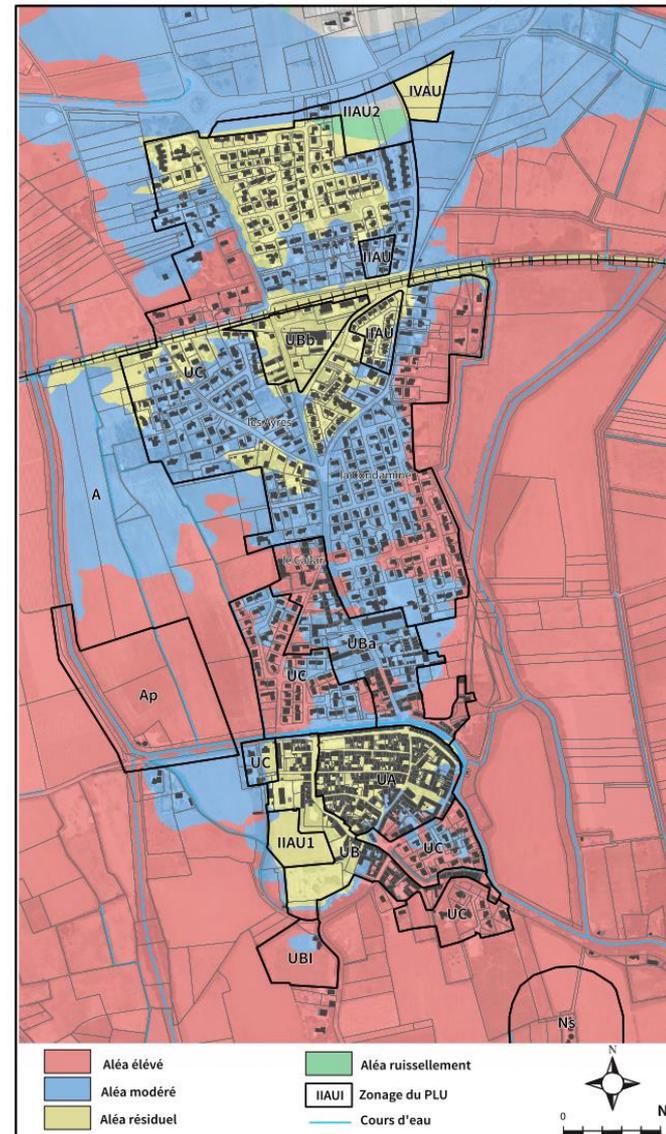


# ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT (EIE)



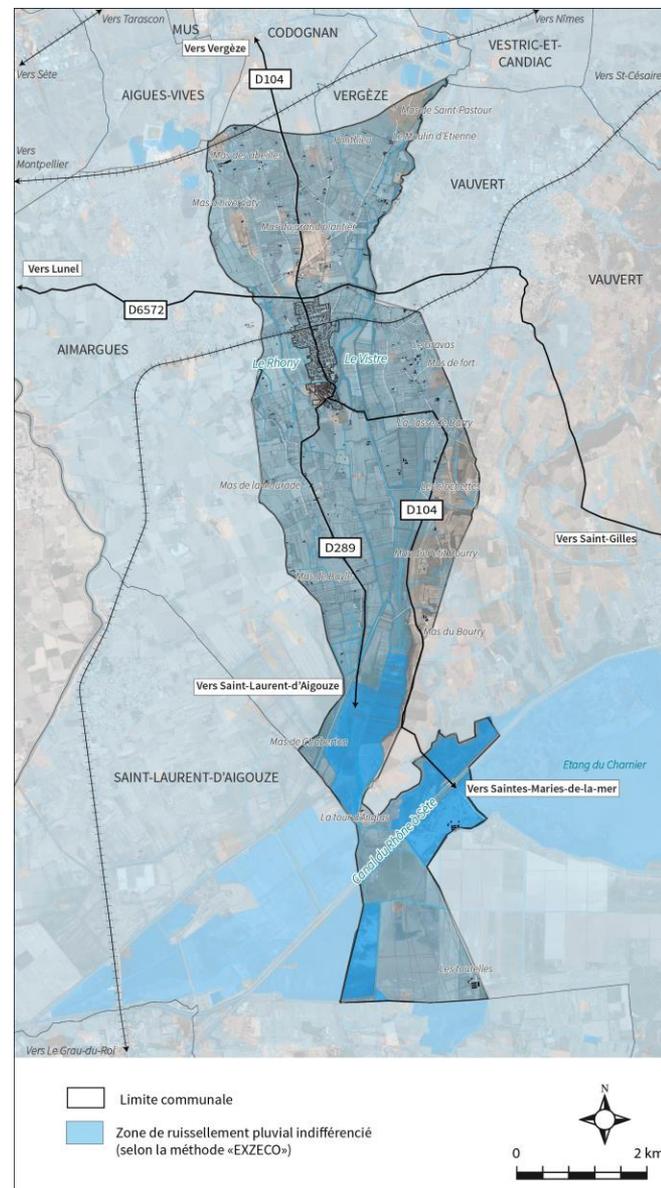
- De fortes contraintes liées au risque inondation
    - Par débordement de cours d'eau
    - Par ruissellement pluvial
  - Deux PPRI :
    - PPRI Moyen Vistre (31/10/1994)
    - PPRI Rhôny (2/04/1996)
- (PPRI en cours de révision)
- Une carte d'aléas inondation DDTM et un règlement inscrits au PLU en vigueur

*Aléa inondation inscrit au PLU*





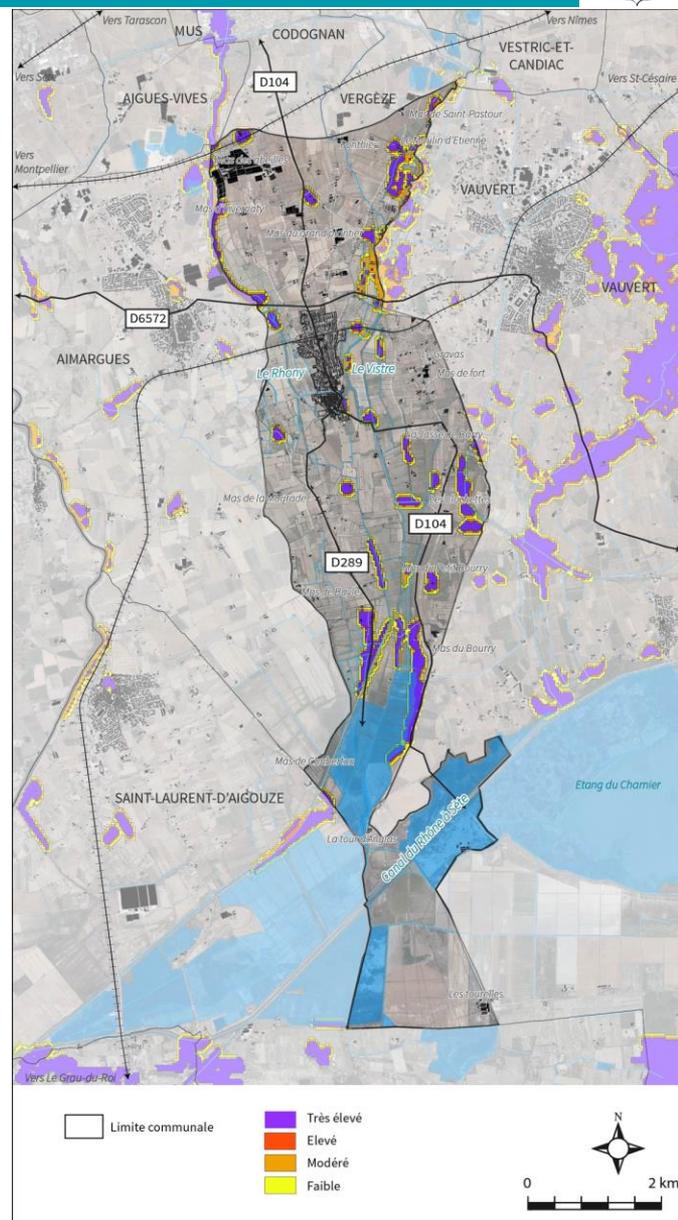
- Un risque inondation par ruissellement pluvial (méthode Exzeco) qui concerne la quasi-totalité de l'enveloppe urbaine (hors centre ancien)





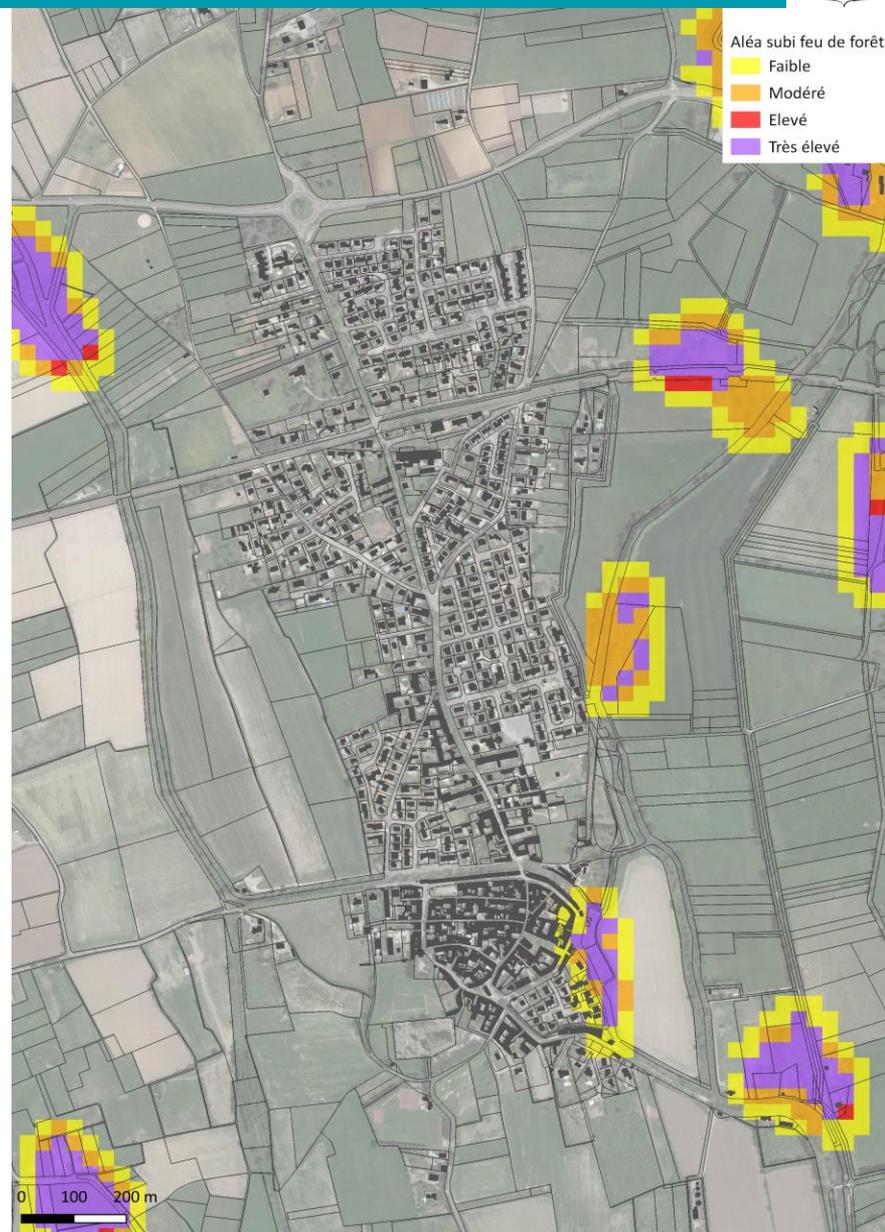
- Un risque d'incendies de forêt à prendre en compte
- Des zones d'aléa limitées, qui touche peu l'enveloppe urbaine

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





- Un risque d'incendie de forêts à prendre en compte (intégration du PAC feu de forêt)
- Des zones d'aléa limitées, qui touche peu l'enveloppe urbaine



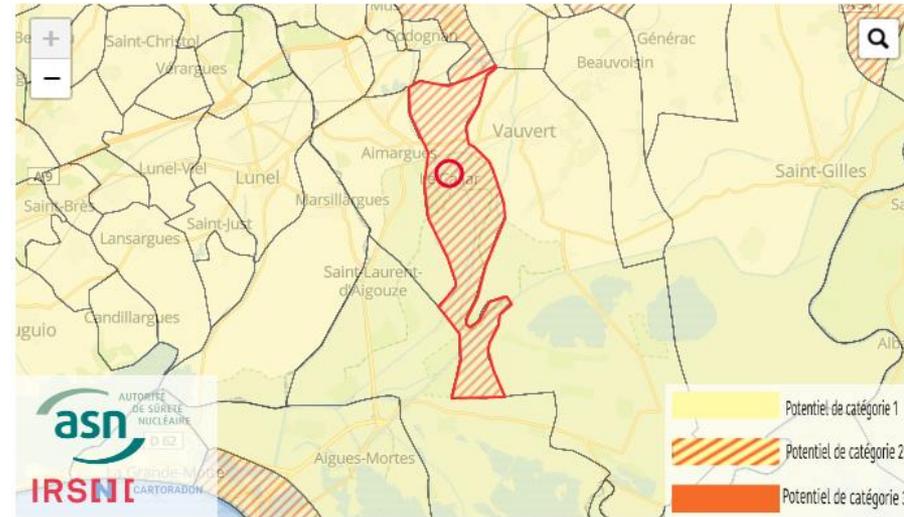


D'autres risques naturels à prendre en compte :

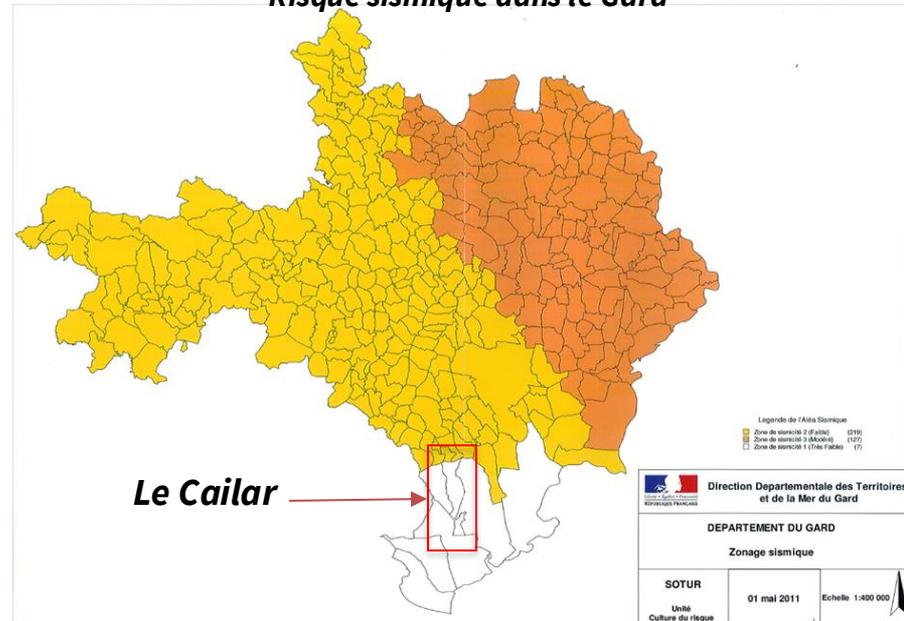
## Risques naturels

- Mouvement de terrain du au retrait et gonflement des argiles (risque modéré sur le territoire communal)
- Séisme (très faible : niveau 1)
- Exposition au radon (catégorie 2)

### Potentiel radon des formations géologiques



### Risque sismique dans le Gard





**Risques technologiques** à prendre en compte dans le PLU :

- Rupture de barrage (barrages de St-Croix et Serre-Ponçon)
- Transport de matières dangereuses (canalisation transport de gaz naturel et de transport d'hydrocarbures)
- Pollution des sols potentielle (9 anciens sites industriels ou activités de service)

**Transport de matières dangereuses , Canalisation de transport de gaz (Partie nord de la commune)**



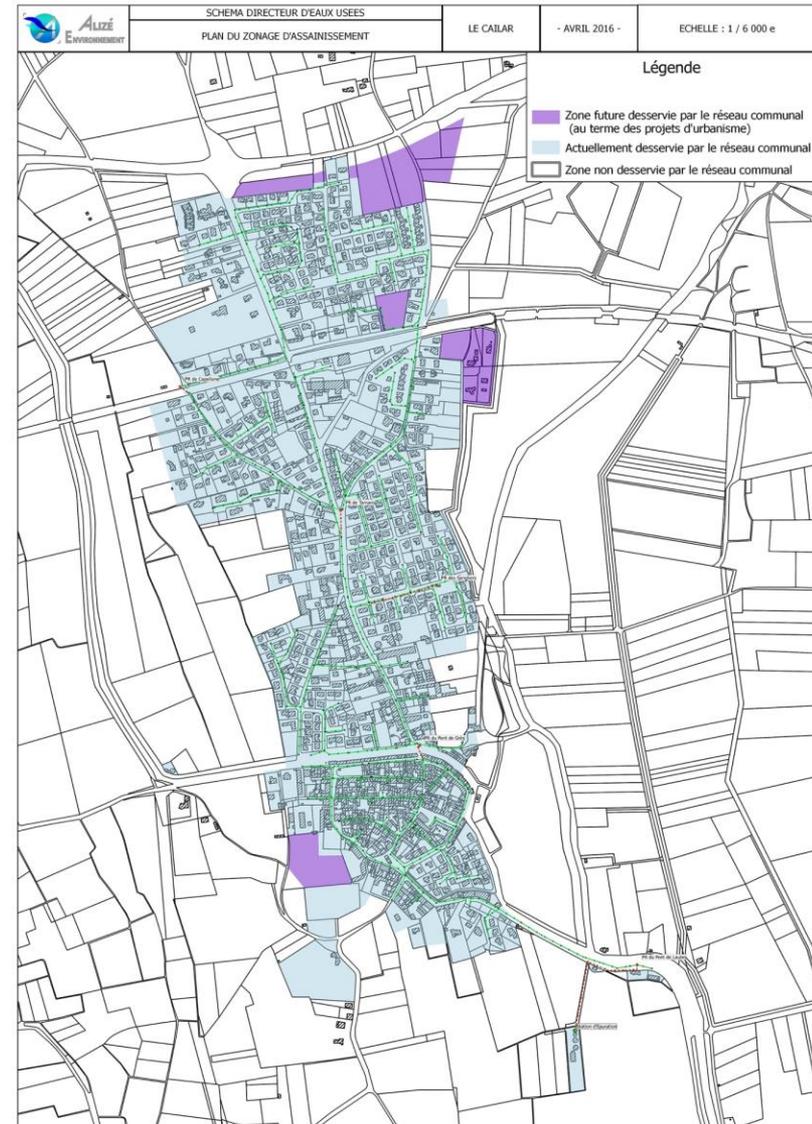
**(Partie sud de la commune)**





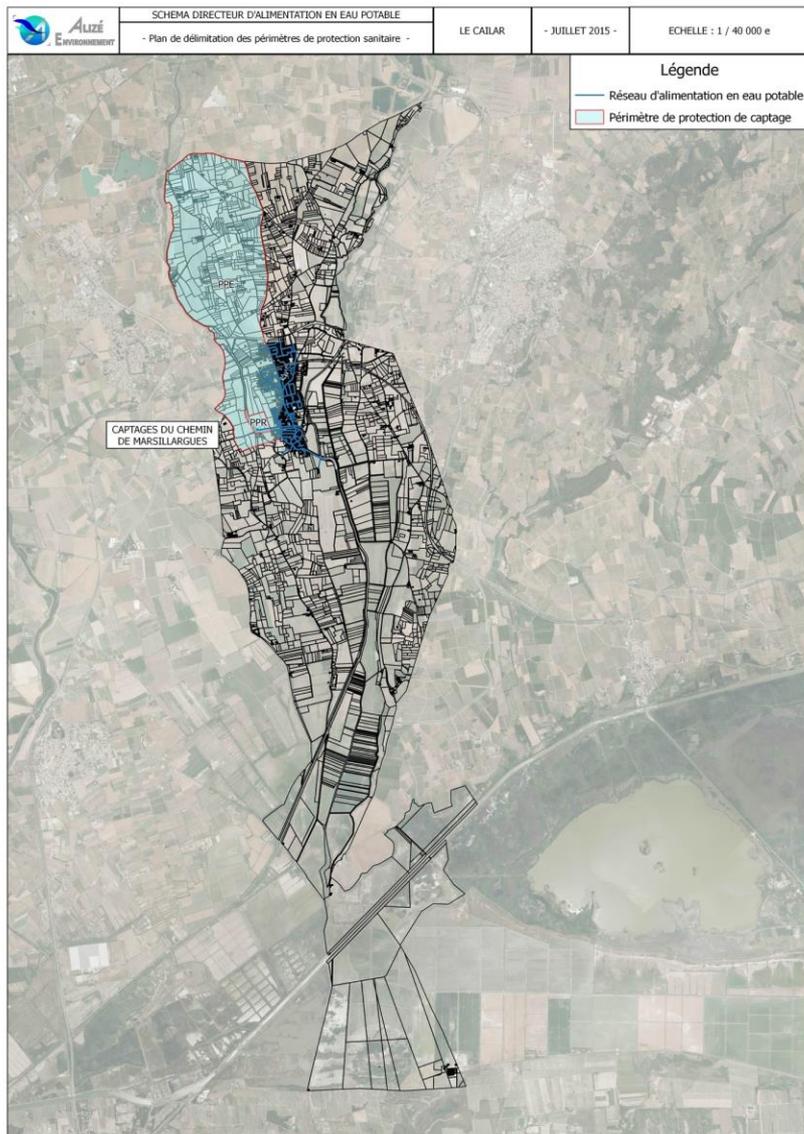
- Une alimentation en eau potable assurée par le captage situé sur le Chemin de Marsillargues, qui dispose d'un périmètre de protection pour garantir la sécurité et la qualité de l'eau produite
- Une eau potable de bonne qualité malgré 2 prélèvements non conformes
- Une station d'épuration de 2500 EH, un développement limité par la capacité résiduelle
- Une commune avec de nombreuses habitations non raccordées au réseau d'assainissement collectif
- **Un zonage d'assainissement en cours d'actualisation**

### Plan du zonage d'assainissement

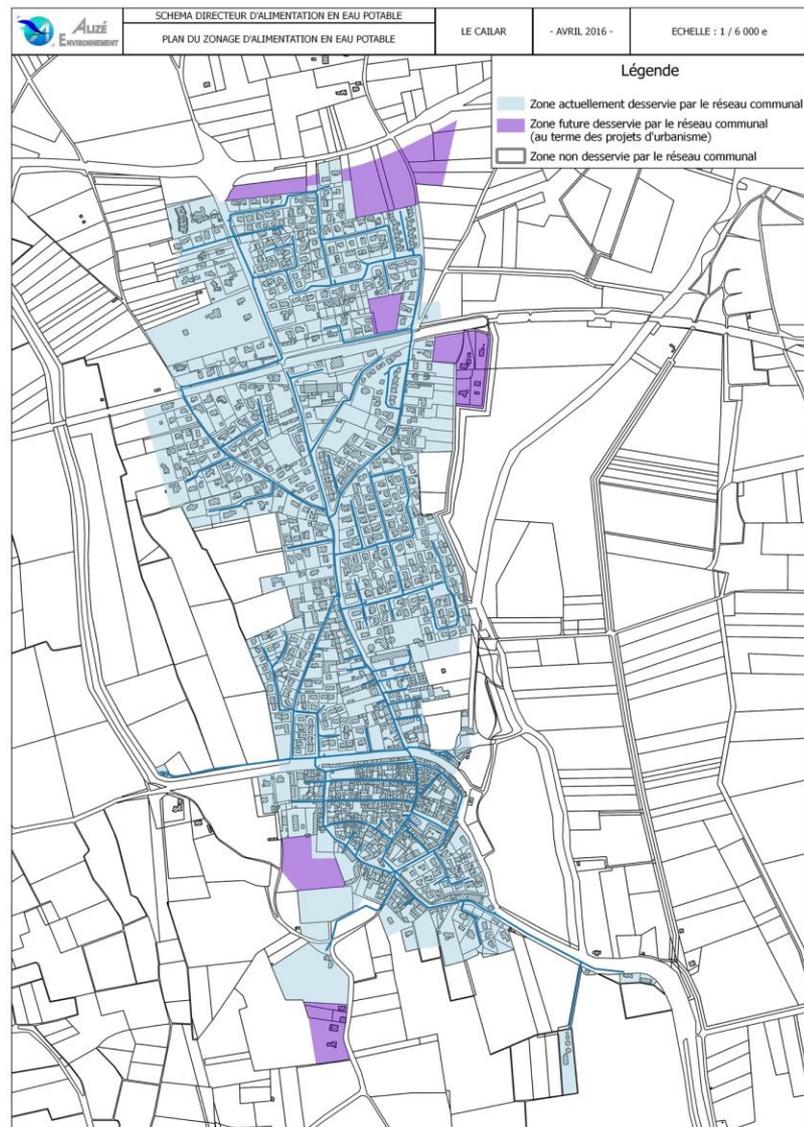




## Périmètre de protection du captage



## Zone d'alimentation en eau potable



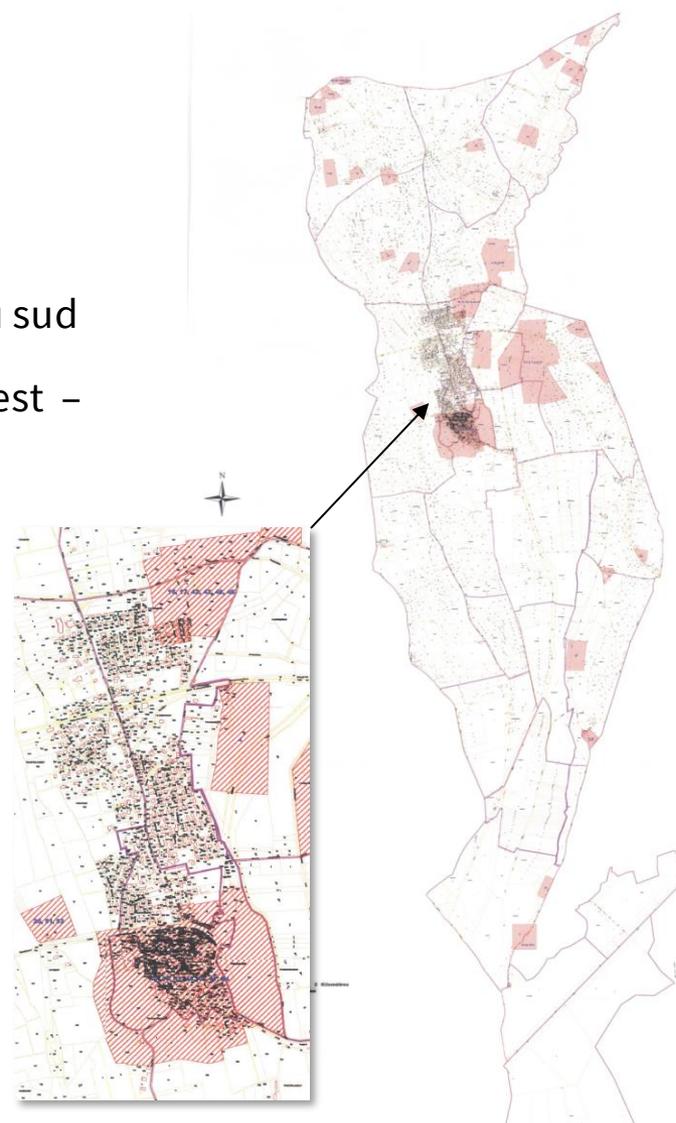


- Une cinquantaine de sites archéologiques
- Des zones archéologiques sensibles impactant l'enveloppe urbaine :
  - Ensemble du centre ancien + partie bâtie au sud
  - Zone au sud de la RD6572 (frange nord-est – zones IIAU2 et IVAU)

- **Un site archéologique exceptionnel : le site du Castellas**



Zones archéologiques sensibles





## ■ Un très riche patrimoine bâti (classé ou non classé) :

- Eglise romane Saint-Etienne (MH)
- Patrimoine vernaculaire du centre ancien
- Horloge
- Lavoir
- Arènes (MH)
- Temple
- Mairie (ancienne caserne)
- Maisons traditionnelles camarguaises
- Mas agricoles
- Signalétique

➤ **Un patrimoine important à préserver**

*Patrimoine bâti*



Trois monuments historiques (église Sainte-Etienne, arènes, site archéologique du Castellans) et un inventaire de nombreux autres éléments par le PETR



# DONNÉES DE CADRAGE – SCOT EN VIGUEUR



## > L'armature des espaces naturels et agricoles

- Les coeurs de biodiversité
- Les ensembles naturels patrimoniaux
- Les principaux boisements significatifs

## > La trame bleue

- Les cours d'eaux permanents
- Espaces de bon fonctionnement des cours d'eau
- Zone humide connue devant faire l'objet de protection

## > La trame agricole

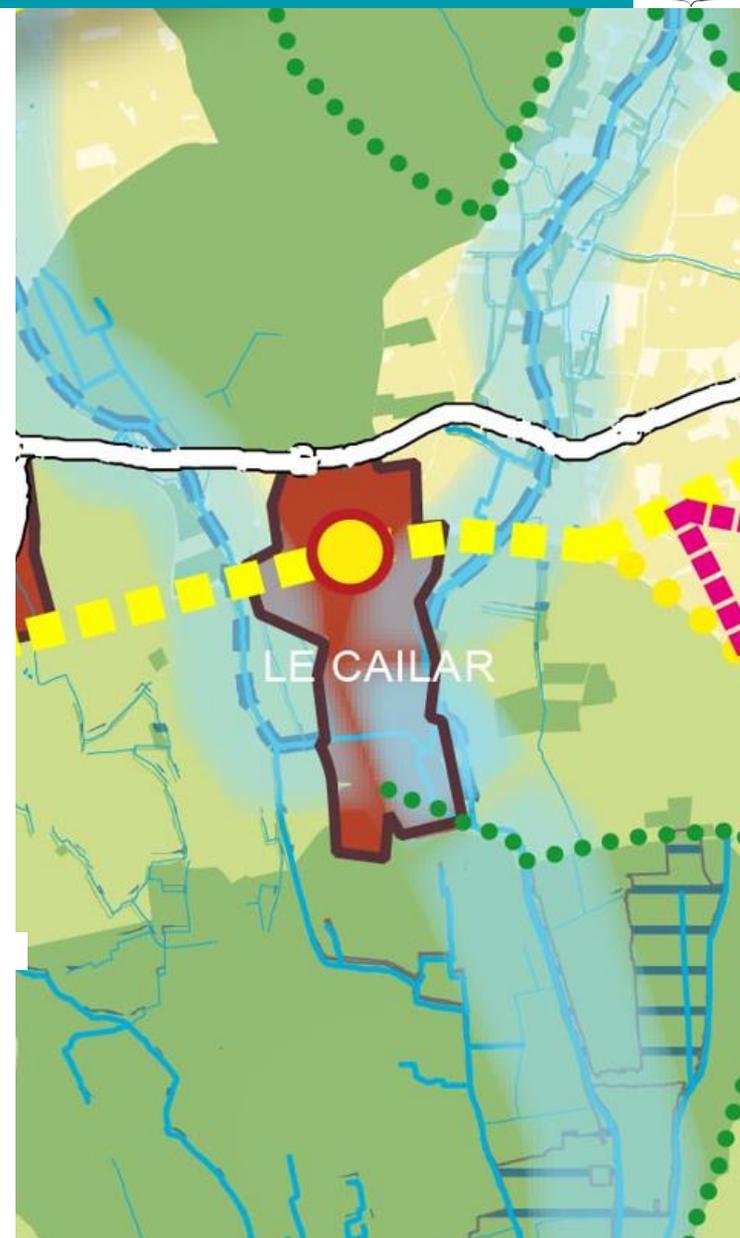
- Les espaces supports agricoles et forestiers

## > L'encadrement du développement urbain

- L'enveloppe urbaine principale des villes et villages
- Lisières urbaines fixes à traiter finalisant l'urbanisation des villes et villages

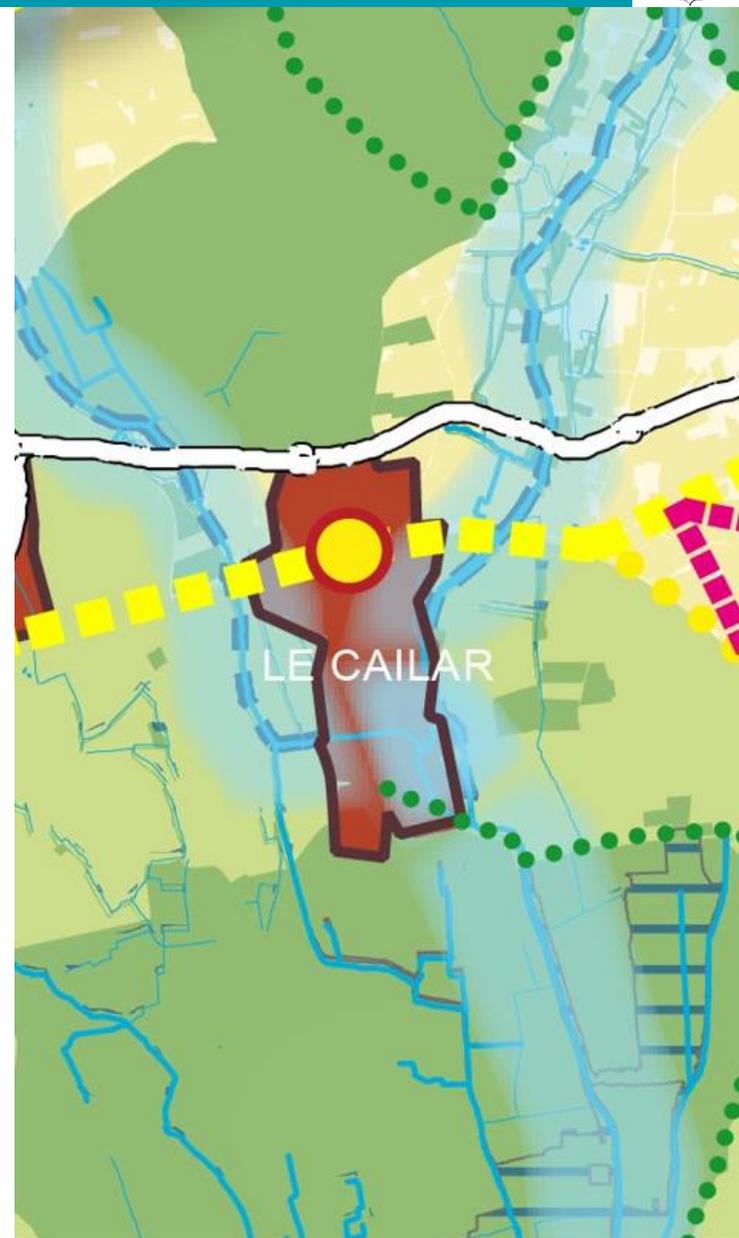
## > Les mobilités

- Les axes de transport en commun d'intérêt territorial (étoile ferroviaire)
- Les routes de niveau 2
- Les autres gares (niveau 4)





- Bassin de proximité de la plaine du Vistre
- Le Cailar fait partie des « autres communes connectées au réseau TC et supports de développement » (à proximité du pôle d'équilibre de Vauvert) dans l'armature territoriale du SCOT
- Croissance démographique : environ 1%/an
- Densité minimale : 30 logements/ha
- CC Petite Camargue :
  - 6250 logements à produire
  - Villes/villages desservis (3) :
    - Part renouvellement urbain : 35%
    - Foncier à mobiliser en extension : 50 ha
- **Aucun projet de zone d'activités identifié sur la commune**





# PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)



- **Orientation n°1 : Préserver et mettre en valeur le patrimoine et l'environnement**
  - Préserver et mettre en valeur le patrimoine historique et archéologique
  - Préserver les milieux naturels et les corridors écologiques
  - Mettre en valeur les entrées et traversées de ville
  - Préserver la ressource en eau et en énergie
  
- **Orientation n°2 : Développer les équipements au centre du village et faciliter les mobilités**
  - Maintenir les équipements présents au centre du village pour continuer de répondre aux besoins de la population
  - Renforcer la connexion aux transports, supports des mobilités
  - Développer une offre de stationnement suffisante et qualitative
  
- **Orientation n°3 : Maintenir et diversifier les activités en s'appuyant sur les spécificités locales**
  - Soutenir le tissu commercial et les services de proximité dans le centre villageois
  - Préserver et développer les activités agricoles, notamment en qualité
  - Continuer à favoriser le tourisme
  
- **Orientation n°4 : Assurer un développement raisonné respectant la qualité et le cadre de vie villageois**
  - Prendre en compte le risque inondation, particulièrement présent sur le territoire
  - Prendre en compte le risque feux de forêt
  - Modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et lutter contre l'étalement urbain dans une perspective ZAN (objectifs chiffres)
  - Maintenir une croissance démographique mesurée
  - Proposer une offre de logements en accord avec ces perspectives démographiques
  - Favoriser le renouvellement urbain sur le secteur autour de la halte ferroviaire
  - Prendre en compte la capacité des réseaux d'infrastructures existantes

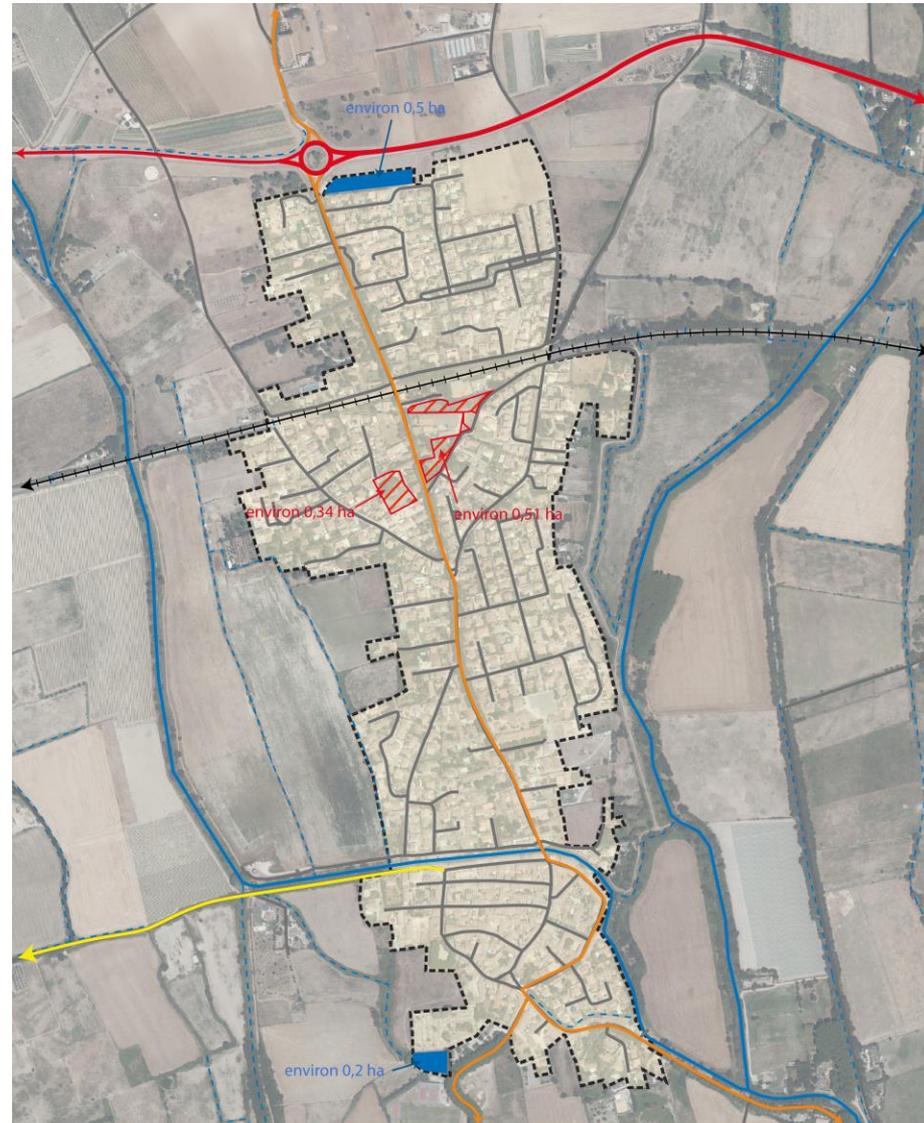


## Perspectives démographiques, production de logements et consommation d'espaces à l'horizon 2035

- En intégrant la notion de « point mort démographique », les perspectives seraient d'environ **2650 habitants** à l'horizon 2035 :
  - Soit l'accueil d'environ **134 habitants supplémentaires** par rapport à 2021 en prenant en compte le lotissement des Manadiers (54 logements) ;
  - Et une croissance moyenne annuelle très modérée d'environ **0,37%/an**, compatible avec le SCOT Sud Gard en vigueur.
  
- Selon l'étude de densification urbaine, **environ 51 logements pourraient encore être produits dans l'enveloppe urbaine** à l'horizon du PLU (*25 logements par mobilisation des parcelles de moins de 2500 m<sup>2</sup> et 26 logements sur celles de plus de 2500 m<sup>2</sup> dont environ 18 sur le secteur gare et 6 à 8 sur le secteur Lou Gardian.*
  
- **Aucune extension de l'urbanisation** n'est prévue tant pour l'habitat que pour les activités.
  
- Pour autant, en intégrant les parcelles de plus de 2500 m<sup>2</sup> (environ 0,85 ha) et les projets d'équipements/de stationnement de la commune (environ 0,7 ha), **la consommation d'espaces (ENAF) serait d'environ 1,55 ha** à l'horizon 2035 (soit une diminution d'environ 50% par rapport à la période 2015-2025).
  
- **Seuls des espaces dédiés à des aménagements publics légers** en faveur du stationnement, des sports, et des loisirs sont prévus au nord et au sud du village.



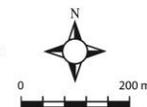
## Carte de consommation d'espaces à l'horizon 2035 :



-  Enveloppe urbaine en 2025
-  Enveloppe urbaine en 2035

### Consommation d'espaces entre 2025 et 2035

-  Consommation d'espaces à destination d'équipements en extension de l'enveloppe urbaine
-  Consommation d'espaces à destination d'habitat à l'intérieur de l'enveloppe urbaine





## Carte du PADD à l'échelle communale

### ORIENTATION N°1 : PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE ET L'ENVIRONNEMENT

- Mettre en valeur le patrimoine exceptionnel déjà classé et le «petit patrimoine» en milieu urbain
- Protéger le site archéologique du exceptionnel du Castellàs
- Préserver et restaurer les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques constituant la Trame Verte et Bleue (TVB)
- Préserver les linéaires arborés
- Préserver et mettre en valeur les entrées et traversées de ville
- Préserver la ressource en eau

### ORIENTATION N°2 : DÉVELOPPER LES ÉQUIPEMENTS AU CENTRE DU VILLAGE ET FACILITER LES MOBILITÉS

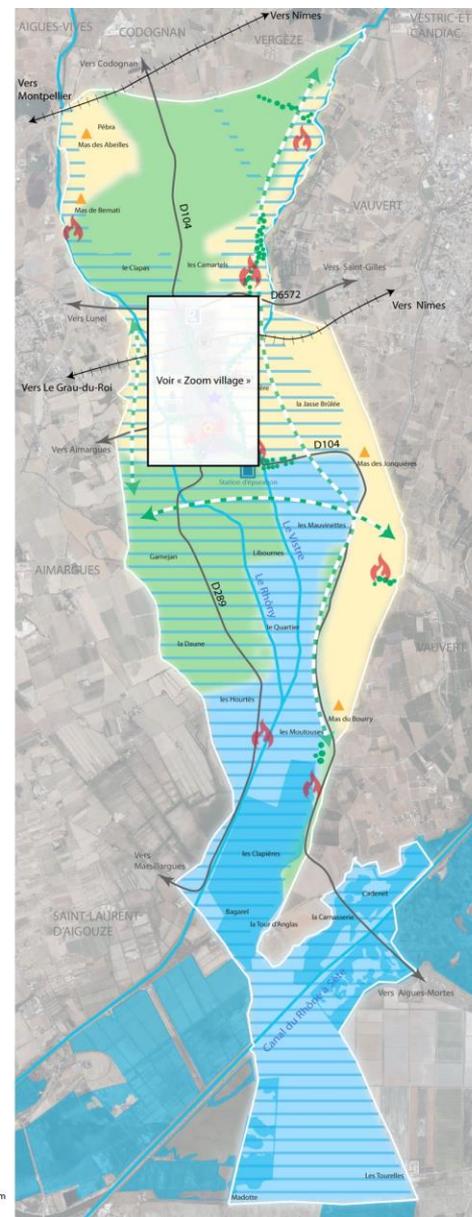
- Conforter les équipements publics (notamment les écoles)
- Préserver l'ensemble d'équipements sportifs et de loisirs existants
- Poursuivre l'aménagement des équipements publics, respectueux du cadre de vie
- Réhabiliter le secteur de la halte ferroviaire
- Aménager une aire de covoiturage
- Aménager des aires de stationnement pour les équipements

### ORIENTATION N°3 : MAINTENIR ET DIVERSIFIER LES ACTIVITÉS EN S'APPUYANT SUR LES SPÉCIFICITÉS LOCALES

- Soutenir le tissu commercial et les services de proximité du centre villageois
- Préserver les espaces agricoles
- Mettre en valeur les bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial en zone agricole

### ORIENTATION N°4 : ASSURER UN DÉVELOPPEMENT RAISONNÉ RESPECTANT LA QUALITÉ ET LE CADRE DE VIE « VILLAGEOIS »

- Prendre en compte le risque inondation (aléa indifférencié/risque ruissellement pluvial non représenté)
- Prendre en compte le risque feux de forêt
- Mieux encadrer la densification
- Favoriser le renouvellement urbain notamment sur le secteur de la halte ferroviaire
- Prendre en compte la capacité des réseaux d'infrastructures existantes





## Carte du PADD à l'échelle du village

### ORIENTATION N°1 : PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE ET L'ENVIRONNEMENT

- Mettre en valeur le patrimoine déjà classé et le « petit patrimoine » en milieu urbain
- Protéger le site archéologique du Castellars de grande valeur
- Préserver et mettre en valeur les entrées et traversées de ville
- Préserver les linéaires arborés
- Préserver les réservoirs de biodiversité
- Préserver la ressource en eau

### ORIENTATION N°2 : DÉVELOPPER LES ÉQUIPEMENTS AU CENTRE DU VILLAGE ET FACILITER LES MOBILITÉS

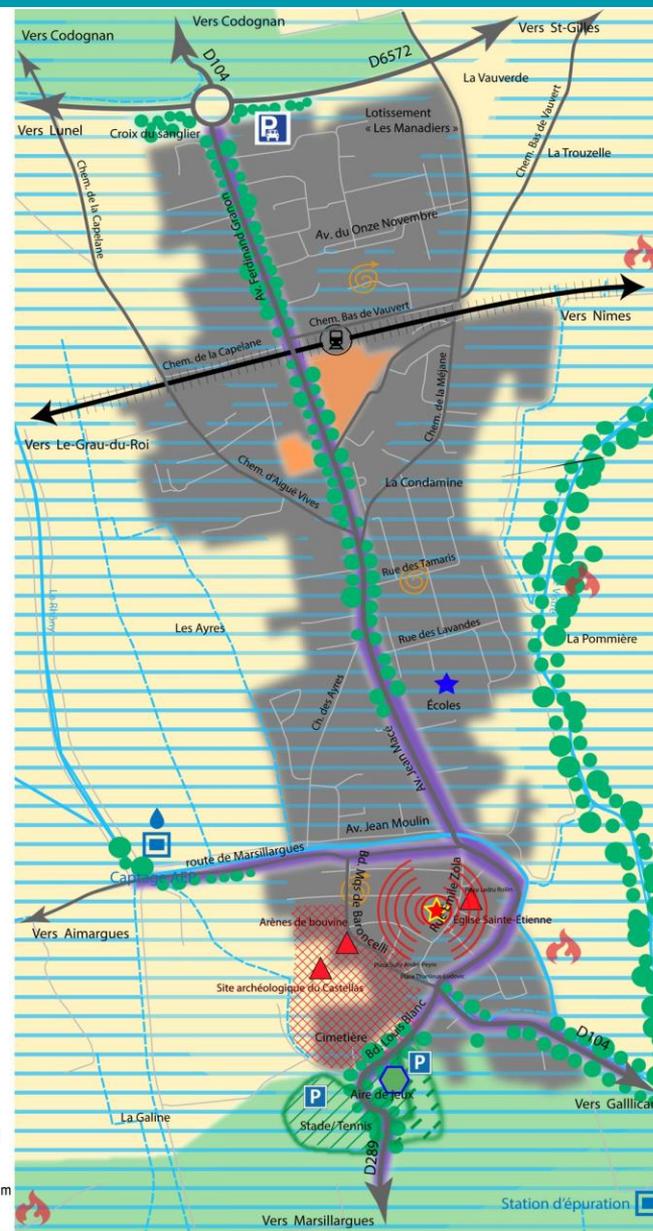
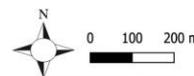
- Conforter les équipements publics (notamment les écoles)
- Préserver l'ensemble d'équipements sportifs et de loisirs existants
- Poursuivre l'aménagement des équipements publics, respectueux du cadre de vie
- Réhabiliter le secteur de la halte ferroviaire
- Aménager une aire de covoiturage
- Aménager des aires de stationnement pour les équipements

### ORIENTATION N°3 : MAINTENIR ET DIVERSIFIER LES ACTIVITÉS EN S'APPUYANT SUR LES SPÉCIFICITÉS LOCALES

- Soutenir le tissu commercial et les services de proximité du centre villageois
- Préserver les espaces agricoles

### ORIENTATION N°4 : ASSURER UN DÉVELOPPEMENT RAISONNÉ RESPECTANT LA QUALITÉ ET LE CADRE DE VIE « VILLAGEOIS »

- Prendre en compte le risque inondation (aléa indifférencié/ruissellement pluvial non représenté)
- Prendre en compte le risque feux de forêt
- Mieux encadrer la densification
- Favoriser le renouvellement urbain
- Prendre en compte la capacité des réseaux d'infrastructures existantes





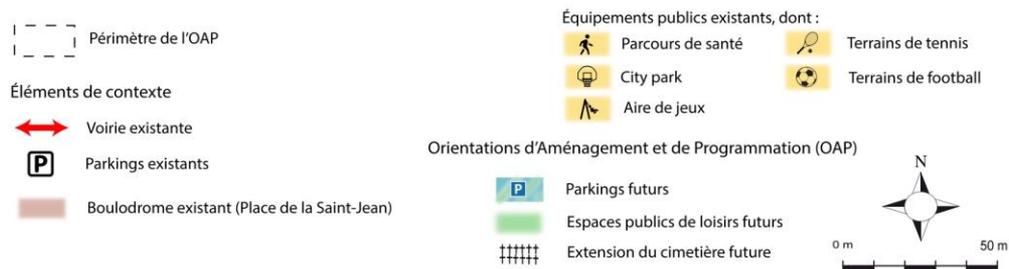
# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



- **Suppression des deux OAP du PLU de 2012, à savoir :**
  - Suppression de l'OAP du secteur d'extension urbaine (ancienne zone IIAU2) à vocation d'habitat le long de la RD6572 : le permis d'aménager ayant été accepté et les travaux du lotissement des Manadiers ayant démarré)
  - Suppression de l'OAP du secteur d'extension urbaine (ancienne zone IVAU) à vocation d'activités artisanales et d'équipements le long de la RD6573
  
- **Création d'OAP sectorielles :**
  - Secteur « Gare » (en cours) ;
  - Secteur « Lou Gardian » (en cours) ;
  - Secteur « équipements sud ».
  
- **Création d'une OAP thématique sur les Trames Vertes et Bleues (TVB) réalisée par l'agence MTDA**



- Surface totale : 4,5 ha
- Equipements existants (tennis, football, boulodrome,...), desservis par le Bd Louis Blanc/RD289 bordé de grands platanes à préserver (ombrage naturel)
- Nouvelles aires de stationnement non imperméabilisées à réaliser
- Extension du cimetière à prévoir
- Réalisation au fur et à mesure des besoins et des moyens de la commune



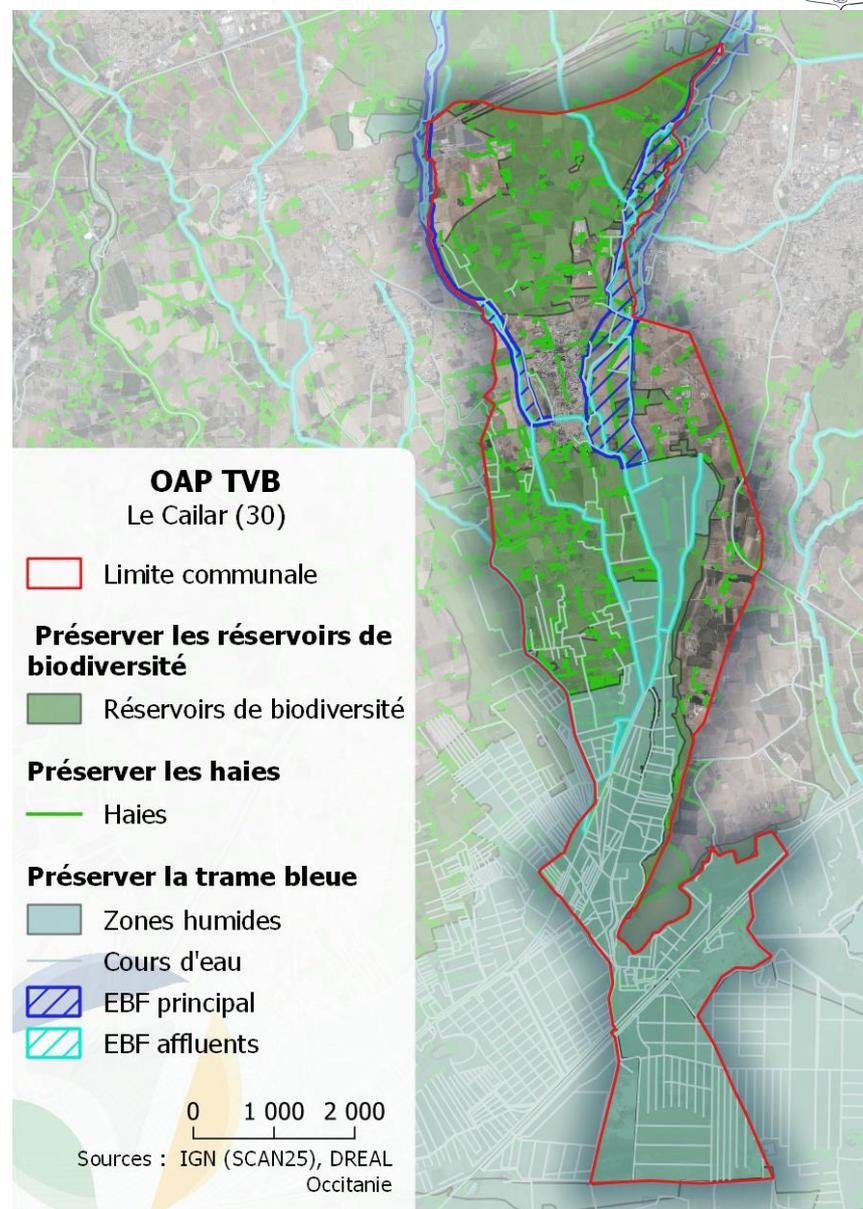


L'OAP TVB vise à mettre en valeur les continuités écologiques et à donner davantage de visibilité aux ambitions de préservation de l'environnement et d'amélioration du cadre de vie des habitants.

Cette OAP s'inscrit notamment dans la traduction de la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021. Elle définit des principes applicables sur l'ensemble du territoire du Cailar pour tout projet afin de valoriser la trame verte et bleue.

L'OAP TVB est composée :

- d'**orientations générales** : principes applicables de manière globale sur le territoire (privilégier les essences végétales locales, traitement des interfaces agricoles/urbaines, etc);
- d'**orientations spécifiques** : règles de préservation ciblant les éléments de la Trame Verte et Bleue en particulier .





# PRINCIPALES ÉVOLUTION DES PLANS DE ZONAGE





## Plan de zonage sur le village: voir plan format A0

COMMUNE DE COMMUNES DE PETITE CANTONNE

**Commune de Le Cailar**  
**Plan Local d'Urbanisme (PLU)**  
Révision n°1  
Document graphique du règlement  
Plan du Village  
Echelle: 1/2500ème

**SFI URBANISME**

Approuvé le 12/11/2024 par le Conseil Municipal  
Révisé le 14/01/2025 par le Conseil Municipal  
Préparé par le Service de l'Urbanisme et de l'Aménagement

**SPI GRAPHIC**

5.3

**LEGENDE**

**PRESCRIPTIONS STRICTES PAR LE P.L.U.**

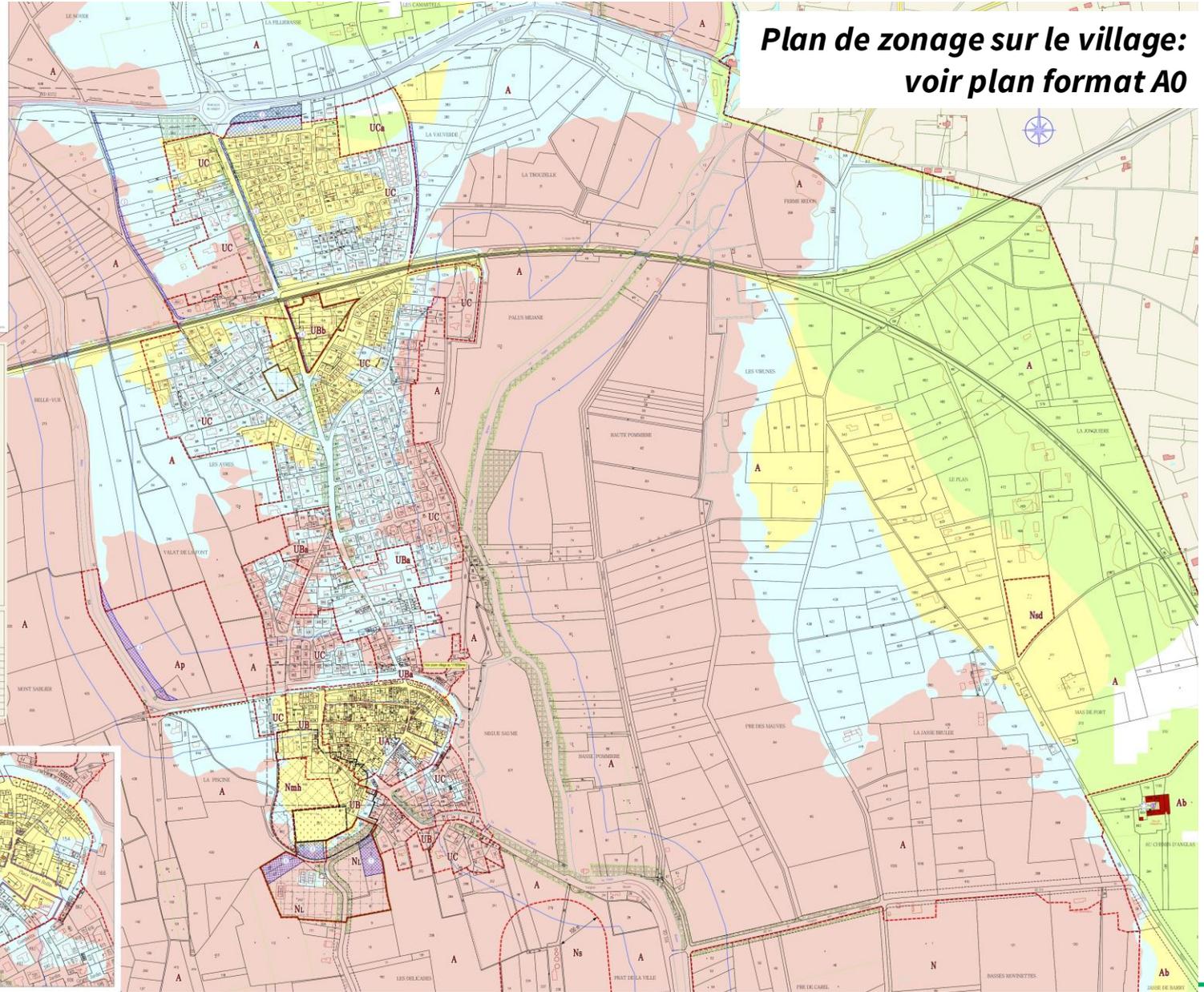
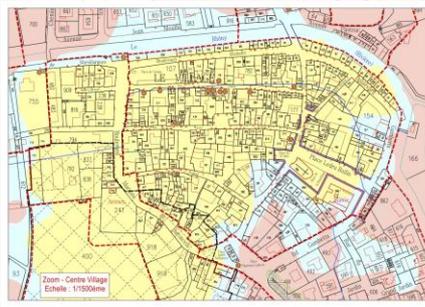
- Limites de zones ou de secteur
- Espaces Bleus Classés (EBC) à protéger ou à créer au titre de l'article L.112-1 du code de l'urbanisme
- Emplacements réservés au titre de l'article L.151-11 et L.151-13 du code de l'urbanisme
- Nombres d'emplacements (cf. Liste des emplacements réservés ci-dessous)
- Secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)
- Mouvement touristique - Site archéologique de Cavallès
- Marge de recul des constructions par rapport à l'axe des voies
- Recul de part et d'autre de l'axe et de l'axe
- Alignement Cadastre à poursuivre au titre de l'article L.151-10 du code de l'urbanisme
- Axe local à poursuivre au titre de l'article L.151-10 du code de l'urbanisme
- Mouvement de la voirie - Site d'alignement de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme
- Extensité de planification (E.P.) à poursuivre au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- Limites communales ou partielles au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

**SYNTHESE DE L'ÉVALUATION**  
Aléas sismiques - DDTM 2019 - E2X2E0

Aléa Feu  
Aléa Moule  
Aléa Inondation  
Aléa Nuisances

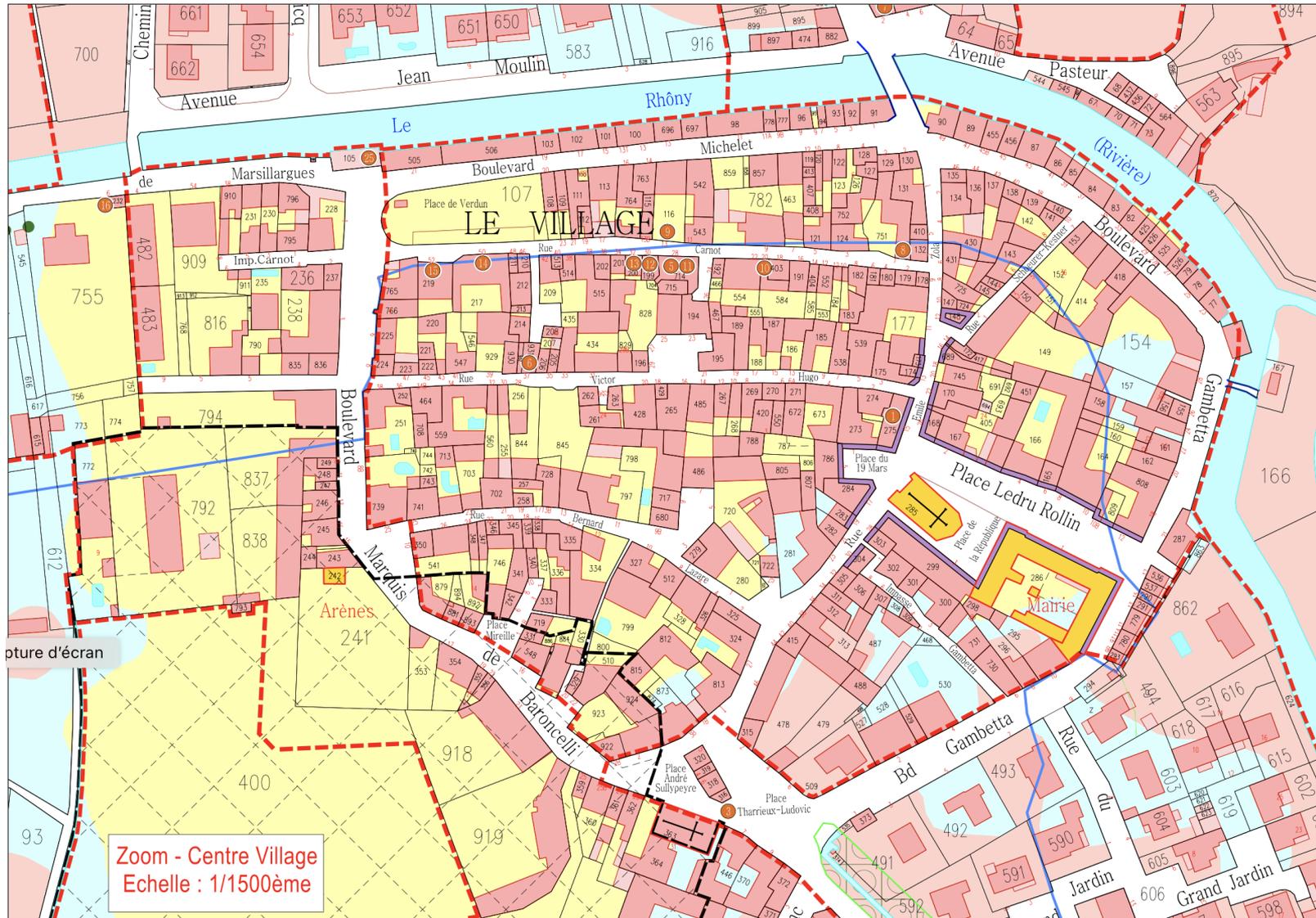
**Liste des emplacements réservés**

N°	DENOMINATION	Localisation	Surface
1	Aménagement d'un parking de co-voiturage	Centre	2100 m²
2	Aménagement d'un parking en centre de village	Centre	4400 m²
3	Aménagement de l'axe local d'axe	Centre	1200 m²
4	Création d'un axe local d'axe	Centre	2000 m²
5	Aménagement de la voirie	Centre	4000 m²
6	Aménagement des trottoirs de l'axe	Centre	1200 m²
7	Aménagement d'un axe de co-voiturage	Centre	1000 m²
8	Création de trottoirs et parking	Centre	1100 m²
9	Aménagement de l'axe de l'axe	Centre	1200 m²
10	Ligne 102	Est	10000 m²





**Plan du centre du village : voir plan format A0**



apture d'écran

Zoom - Centre Village  
Echelle : 1/1500ème



## PRINCIPALES EVOLUTIONS DE ZONAGE :

- Deux plans de zonage au lieu de trois actuellement (et légende revue).
- Suppression de toutes les zones AU, à savoir :
  - Zones déjà bâties ou en cours : zones IIAU reclassées en UC, et zone IIAU2 reclassée UCa
  - Zone de patrimoine archéologique du Castellias : zone IIAU1, reclassée en Nmh
  - Zone d'activités non permise au SCOT Sud Gard : zone IVAU, reclassée en A
- Reclassement en zone A des parcelles non bâties des zones U situées en aléa fort (inconstructibles), et reclassement en zone UB d'une ancienne parcelle déjà bâtie située au contact du village.
- Reclassement dans un nouveau secteur NL (au lieu de UBL) des équipements au sud du village, et création d'emplacements réservés pour l'extension du cimetière et pour des aires de stationnement.



## PRINCIPALES EVOLUTIONS DE ZONAGE :

- Extension en zone UC du projet d'aire de co-voiturage au nord du village, et création d'EBC de part et d'autre du rond-point du sanglier.
- Suppression des secteurs Aa et Aa1 qui n'avaient pas de règles particulières (reclassement en A).
- Création de linéaires commerciaux ne permettant pas le changement de destination des commerces existants en rez-de-chaussée afin de préserver la diversité commerciale dans le centre du village (en zone UA)
- Création d'éléments de patrimoine bâti ou historique à préserver (surtout dans le centre ancien et sur l'avenue Jean Macé) : temple, façades, portes, portails, décrottoirs, lavoir, moulins, tombe du sanglier, etc.
- Création d'éléments du patrimoine naturel à protéger : alignement d'arbres le long de la route de Marsillargues et arbres isolés près du captage d'eau potable



## PRINCIPALES EVOLUTIONS DE ZONAGE :

### ➤ Actualisation des emplacements réservés :

- suppression de ceux réalisés ou incompatibles avec le site archéologique du Castellas (TGV, voie de desserte et parking à l'arrière des arènes, élargissement de voie),
- maintien de certains encore non réalisés (élargissement CV10, aménagement des bords du Rhony, création d'une allée piétonne),
- modification ou création de certains pour de nouveaux projets (extension du cimetière, parkings, aire de co-voiturage, aménagements paysagers).

Liste des emplacements réservés			
N°	DESIGNATION	Bénéficiaire	Superficie
1	Aménagement d'un parking de co-voiturage	Commune	5143 m <sup>2</sup>
2	Aménagements paysagers en entrée de village	Commune	8491 m <sup>2</sup>
3	Elargissement de la rue Joseph d'Arbaut	Commune	1570 m <sup>2</sup>
4	Création d'une allée piétonne	Commune	2021 m <sup>2</sup>
5	Elargissement du CV10	Commune	2638 m <sup>2</sup>
6	Aménagement des bords du Rhony	Commune	4371 m <sup>2</sup>
7	Aménagement d'une aire de stationnement	Commune	3377 m <sup>2</sup>
8	Extension du cimetière et parking	Commune	2156 m <sup>2</sup>
9	Aménagement d'équipements publics de plein air et de parkings	Commune	3314 m <sup>2</sup>
10	Elargissement du chemin de Méjannes	Commune	12886 m <sup>2</sup>



# PRINCIPALES ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT



**En plus de toutes les dispositions du règlement graphique présentées précédemment qui sont reprises dans le règlement écrit, les principales autres dispositions sont les suivantes :**

- **Maintien de la majorité des dispositions actuelles.**
- **Modernisation du contenu du règlement :**
  - Mise à jour de la structure du règlement (conformément à l'évolution du code de l'urbanisme)
  - Nouvelles destinations (5 au lieu de 9) et nouvelles sous-destinations (x 20), conformément à l'évolution du code de l'urbanisme (notamment articles 1 et 2, et règles de stationnement)
- **Intégration de nouvelles dispositions obligatoires dont :**
  - Références aux surfaces de plancher et non plus aux SHON + suppression des COS
  - Stationnement vélos
  - Performances énergétiques et environnementales
  - Infrastructures et réseaux de communication numérique



**En plus de toutes les dispositions du règlement graphique présentées précédemment qui sont reprises dans le règlement écrit, les principales autres dispositions sont les suivantes :**

- **Caractère et règlement des zones :** rédaction et précisions apportées, notamment sur :
  - **les risques naturels :**
    - Inondations : actualisation du règlement (piscines notamment) et **ajout de l'aléa ruissellement pluvial EXZECO (y compris sur les plans de zonage)**,
    - Ajout du risque feu de forêt (PAC du Préfet de 2021).
  - **les prescriptions particulières :** Périmètre de protection des monuments historiques (site du Castellas), OAP, ER, EBC, éléments identifiés au titre de l'article L151-19 ou L151-23 du CU (patrimoine bâti/historique, paysager et naturel).
- **Actualisation et compléments apportés au lexique.**
- **Ajout d'annexes** (changement de destination de bâtiments en zone agricole, éléments du patrimoine bâti ou historique à préserver, éléments du patrimoine naturel à protéger, liste des emplacements réservés). **Maintien du plan des côtes des PHE** (Plus Hautes Eaux).
- **Interdiction des dépôts sauvages dans toutes les zones du PLU.**
- **Précision sur la réalisation des panneaux photovoltaïques en toiture qui peuvent désormais aussi se faire en légère surimposition.**



## PRINCIPALES AUTRES EVOLUTIONS DU REGLEMENT :

- **Précisions apportées sur les destinations autorisées concernant les 5 mas qui étaient déjà concernés en zone agricole** (Mas Pubra, Mas de Bernati, Mas de Jonquières, Mas du Petit Bourrie, Mas Bourrie), à savoir :
  - Hébergement touristique de type gîtes, chambres d'hôte ;
  - Restauration ;
  - Salle de réception (séminaires, mariages, etc) ;
  - Bureaux ;
  - Equipements d'intérêt collectif et services publics.

Ces mas également également préservés en tant qu'éléments de patrimoine au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

- **Création d'un secteur Nmh sur le périmètre de protection du site du Castellans inscrit aux Monuments Historiques** (aucune construction ni aménagement non compatible avec la protection du site)
- **Création d'un secteur NL sur le secteur des équipement sud du village** (seulement des extensions de construction publique et des aménagements publics admis par le PPRI)
- **Ajout d'une règle sur les clôtures en zone N conformément à la loi du 2 février 2023** (passage de la petite faune)



# PRINCIPALES ÉVOLUTION DES ANNEXES



## **PRINCIPALES EVOLUTIONS DES ANNEXES :**

- Mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique (site archéologique du Castellas, gaz, BRL, etc)
- Mise à jour de l'annexe archéologie
- Mise à jour du zonage d'assainissement (par le cabinet Alizé Environnement)
- Mise à jour du classement sonore des infrastructures de transports terrestres
- Mise à jour du risque feu de forêt (PAC, OLD)
- Ajout du risque retrait gonflement des argiles
- Mise à jour du Droit de Prémption Urbain (DPU)
- Ajout de la Taxe d'aménagement



**MERCI DE VOTRE ATTENTION**