



# PLAN LOCAL D'URBANISME 1<sup>ÈRE</sup> RÉVISION GÉNÉRALE



## ARGILLIERS (30210)



## PIÈCE 2 PADD

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE  
DÉVELOPPEMENT DURABLES



Débatu en conseil municipal  
le 19/11/2024

Prescription : 26/01/2022  
Arrêt : xx/xx/xx  
Approbation : xx/xx/xx



## TABLE DES MATIERES

<b>VOLET N°1 PRÉAMBULE</b> .....	<b>2</b>
1. Objet du PADD.....	3
2. Contenu du PADD .....	3
3. Portée du PADD .....	4
<b>VOLET N°2 PRESENTATION DU PROJET COMMUNAL</b> .....	<b>5</b>
<b>VOLET N°3 LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD</b> .....	<b>7</b>
<b>ORIENTATION N°1</b>	
<b>ENCADRER LE DEVELOPPEMENT URBAIN EN REDUISANT LA CONSOMMATION D'ESPACES TOUT EN ANTICIPANT LE CHANGEMENT CLIMATIQUE.....</b>	
1. Maitriser la croissance démographique .....	8
2. Diversifier la typologie de logements .....	9
3. Développer la production de logements sociaux .....	10
4. Répondre au besoin de logement tout en maitrisant l'étalement urbain.....	10
5. Lier l'aménagement du territoire à la protection de l'environnement .....	13
6. Anticiper le changement climatique.....	14
7. Développer les énergies renouvelables sur le territoire communal .....	14
<b>ORIENTATION N°2</b>	
<b>AMELIORER LE CADRE DE VIE DES ZONES URBAINES TOUT EN PRESERVANT LES MILIEUX NATURELS, AGRICOLES ET LA TRAME PAYSAGERE DU VILLAGE .....</b>	
1. Améliorer le cadre de vie des zones urbaines.....	16
2. Développer des espaces publics mêlant bien-être des habitants et environnement.....	17
3. Améliorer et diversifier l'offre de commerces de proximité .....	18
4. Pérenniser et promouvoir l'activité agricole responsable .....	19
5. Préserver les paysages et l'environnement naturel.....	20
<b>ORIENTATION N°3</b>	
<b>PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS.....</b>	
1. Limiter la vulnérabilité des biens et des personnes face au risque feu de forêt.....	22
2. Limiter la vulnérabilité des biens et des personnes face au risque inondation .....	24
<b>ORIENTATION N°4</b>	
<b>PRESERVER ET RENFORCER L'ATTRAIT TOURISTIQUE DU VILLAGE .....</b>	
1. Le patrimoine historique et archéologique .....	29
2. La découverte de la commune par les sentiers de promenade, de découverte et la voie verte ...	30
<b>VOLET N°4 LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE.....</b>	<b>32</b>
1. Rappel de la consommation d'espaces passée .....	33
2. Consommation d'espaces à l'échelle du PLU .....	33

### Liste des figures

Figure 1 : Croissance démographique de la population argilléroise entre 1968 et 2021 .....	8
--	---

### Liste des tableaux

Tableau 1 : Bilan des réserves foncières sur la commune d'Argilliers .....	11
--	----

# VOLET N°1

## PRÉAMBULE

## 1. Objet du PADD

À la suite du diagnostic territorial, l'équipe municipale de la commune d'Argilliers souhaite poursuivre les étapes d'élaboration de son Plan Local d'urbanisme (PLU) et mener une réflexion globale sur l'avenir de son territoire, en vue de définir des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme intégrant des principes d'aménagement durables. Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est l'outil qui définit et justifie l'élaboration du projet communal.

Des orientations d'aménagement découleront de ce document. Elles conduiront à définir les dispositions du PLU qui seront alors traduites dans le règlement graphique et littéral.

Ce PADD constitue également un document d'information pour le développement de la commune d'Argilliers à l'horizon 2035.

## 2. Contenu du PADD

### Article L151-5 du Code de l'urbanisme

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. »

### 3. Portée du PADD

Le PADD est un document obligatoire du PLU mais il n'est pas opposable aux tiers. Il a pour fonction de présenter le projet communal pour les années à venir au travers des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune. Il a un caractère informatif renforcé ainsi qu'il a été précisé par son exposé dans un document distinct du rapport de présentation. Toutefois, le PADD débattu en conseil municipal est un outil réglementaire important puisqu'il permet, avant approbation du PLU, de maîtriser l'aménagement du territoire communal.

En s'appuyant sur le PADD débattu, la mairie dispose par exemple de la capacité de sursoir à statuer afin de garantir que tout projet en cours de développement, s'il présentait des risques d'incompatibilité avec le futur PLU, puisse être contraint.

Le PADD constitue le document de référence de l'ensemble du PLU. L'ensemble des autres documents doit être cohérent avec lui. Les règles d'urbanisme qui seront adoptées dans les parties opposables du document ne doivent pas forcément répondre de manière systématique aux orientations générales, mais ne doivent pas faire obstacle à leur mise en œuvre.

Les orientations fixées dans le PADD constituent « l'économie générale du document ». Lorsque la commune souhaitera modifier le document, l'évaluation des modifications à apporter permettra de définir la procédure à engager :

- si les modifications ne portent pas atteinte aux orientations générales du PADD, une procédure de modification sera suffisante,
- si les modifications souhaitées remettent en cause les orientations générales, il faudra alors engager une procédure de révision.

# VOLET N°2

## PRESENTATION DU PROJET COMMUNAL

La commune d'Argilliers prend place dans le département du Gard et se situe à environ 40 minutes en voiture de trois grandes métropoles gardoises et provençales : Nîmes, Avignon et Orange.

Elle fait partie de la communauté de communes du Pays d'Uzès.

Elle est traversée par 4 axes routiers principaux, à savoir la D981, la D3B, la D603 et la D612 qui lui permettent de desservir les communes limitrophes (Saint-Maximin, Saint-Siffret, Vers-Pont-du-Gard et Collias) et les communes importantes proches (Uzès et Remoulins).

Le dernier recensement de la population fait état d'un nombre de 448 habitants en 2021. Le territoire communal s'étend sur 6,7 km<sup>2</sup> pour une densité de 67 habitants/km<sup>2</sup>.

La commune se développe sur un relief variant de 73 mNGF à 92 mNGF entre massifs boisés, espaces urbanisés et plaine agricole.

Le PADD définit le développement de la commune pour la décennie à venir, à l'horizon 2035. Il s'inscrit dans un projet global de territoire qui croise les enjeux locaux avec les différents documents supra-communaux qui lui sont hiérarchiquement supérieurs : Schéma de cohérence territoriale (SCoT), Programme local de l'habitat (PLH), Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE), etc.

La loi SRU (relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000), les dispositions du Grenelle de l'environnement ainsi que la loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014) amènent la commune à s'inscrire dans une démarche de développement durable<sup>1</sup> et de maîtrise de son développement urbain, en limitant son étalement et en favorisant la densification du bâti sur les espaces déjà anthropisés.

Le PADD porte le projet communal d'Argilliers et tend globalement à préserver le cadre de vie exceptionnel du village tout en répondant aux exigences réglementaires actuelles.

Plusieurs orientations déclinent le parti pris des élus pour l'aménagement global du territoire à l'horizon 2035 :

- ▶ **Orientation n°1 : Encadrer le développement urbain en réduisant la consommation d'espaces tout en anticipant le changement climatique ;**
- ▶ **Orientation n°2 : Améliorer le cadre de vie des zones urbaines tout en préservant les milieux naturels, agricoles et la trame paysagère du village ;**
- ▶ **Orientation n°3 : Prendre en compte les risques naturels ;**
- ▶ **Orientation n°4 : Préserver et renforcer l'attrait touristique du village.**

Le projet communal pourrait toutefois être résumé en une seule phrase :

**Créer une nouvelle dynamique villageoise en diversifiant l'offre de logement, en prenant en compte les risques naturels et en limitant l'expansion urbaine pour sauvegarder le cadre de vie.**

Rappelons enfin qu'Argilliers est une petite commune certes, mais les élus n'en sont pas moins ambitieux pour rechercher des idées nouvelles et des solutions innovantes, durables, solidaires et respectueuses de l'environnement.

---

<sup>1</sup> Le concept de développement durable peut être résumé au travers d'une phrase simple : « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. »

# VOLET N°3

## LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

## ORIENTATION N°1

# ENCADRER LE DEVELOPPEMENT URBAIN EN REDUISANT LA CONSOMMATION D'ESPACES TOUT EN ANTICIPANT LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

### 1. Maitriser la croissance démographique

En 2021, la population de la commune est estimée à 448 habitants.

La croissance démographique s'est réalisée par phases distinctes et de manière exponentielle, en particulier entre 1990 et 2015.

Une nette diminution de la démographie marque le territoire communal entre 2015 et 2021, avec une perte d'une quarantaine d'habitants en l'espace de 6 ans.

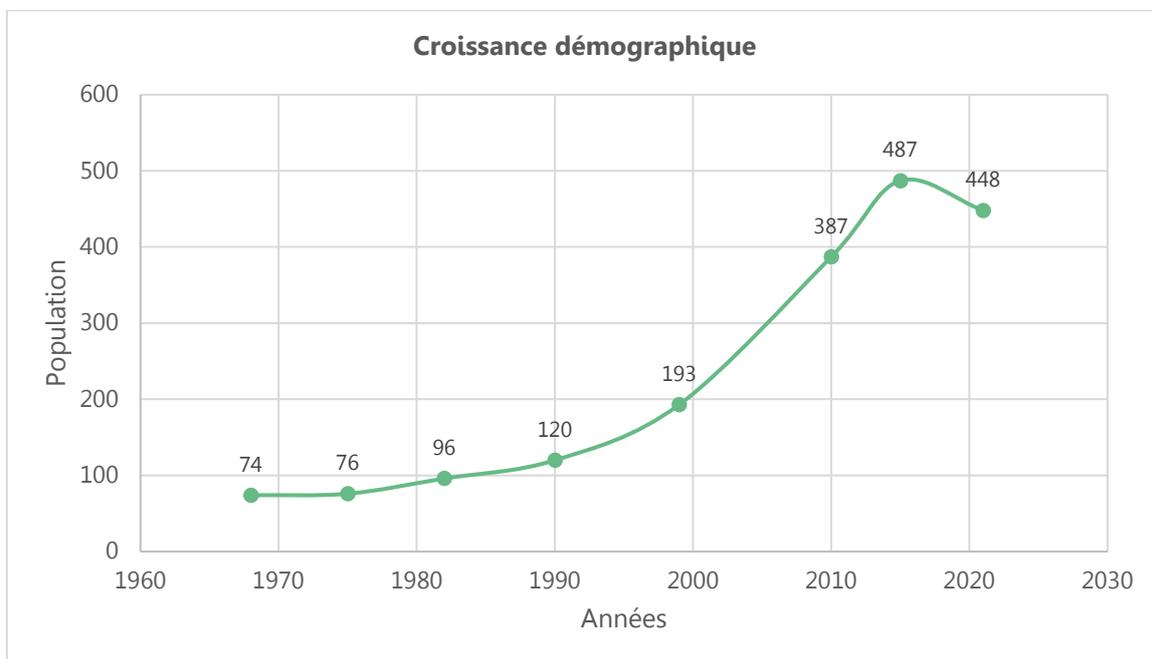


Figure 1 : Croissance démographique de la population argilléroise entre 1968 et 2021

Le rythme irrégulier observé depuis 1968 apparaît éloigné des prévisions du SCoT Uzège Pont du Gard pour la commune d'Argilliers, à savoir une croissance démographique annuelle de +1%.

Selon cette hypothèse de croissance, la population d'Argilliers serait de **515 habitants en 2035**.

L'objectif affiché par le SCoT est de limiter la croissance démographique afin de contenir l'étalement urbain et ainsi préserver les espaces naturels et agricoles.

Les élus de la commune se doivent toutefois de **maintenir une dynamique de croissance minimale et une attractivité de leur territoire** pour pérenniser le fonctionnement des services publics et envisager de les développer, afin de répondre aux besoins de la population.



## 2. Diversifier la typologie de logements

En France, la taille des ménages diminue de manière continue sous l'effet de plusieurs mécanismes : vieillissement de la population, baisse du nombre moyen d'enfants par famille, multiplication des familles monoparentales.

Argilliers connaît les mêmes problématiques que d'autres communes françaises au sujet du desserrement des ménages : ainsi, depuis 1968, la taille des ménages a diminué en passant de 3,36 à 2,43 personnes en 2021.

Face à ce constat, les politiques de l'habitat de la commune ont le devoir de s'adapter en proposant des logements qui comportent moins de chambres, et sont par conséquent moins onéreux et moins consommateurs d'espace.

Ces politiques doivent également permettre la transformation de grands logements sous-exploités en de plus petits logements indépendants.

Les évolutions réglementaires et notamment la Loi ALUR de 2014 prévoit que le modèle de la maison individuelle avec 3 ou 4 chambres voire plus, n'est plus le type de logement adapté à la majorité de la demande des habitants. Des logements intermédiaires<sup>2</sup> et collectifs doivent être développés pour parvenir à un tissu urbain plus dense, en continuité avec l'existant et structuré autour de logements plus adaptés aux capacités financières des ménages.

Il est important de préciser que **la commune d'Argilliers dispose d'un parc de logements peu varié**. En effet, le modèle de la villa de 4 pièces et plus est le modèle majoritaire et le nombre de logements de taille plus modeste représente un peu plus de 15% du parc total. De plus, on peut notifier le fait qu'en 2021, aucun logement d'une pièce n'est comptabilisé sur le territoire communal.

Il apparaît donc ici que les logements proposés sur la commune s'avèrent inadaptés aux évolutions sociales et aux modes de vie auxquels nous faisons référence un peu plus tôt.



---

<sup>2</sup> Le logement intermédiaire se caractérise soit par un niveau de loyers situé entre ceux du parc social et ceux du parc privé, soit par un prix d'acquisition inférieur à celui du marché. Il doit permettre de se loger aux ménages qui sont trop aisés pour être éligibles au logement social, mais aux ressources insuffisantes pour accéder aux logements du parc privé.

### 3. Développer la production de logements sociaux

La commune d'Argilliers ne dispose pas, à ce jour, de logements sociaux sur son territoire.

Le SCoT Uzège Pont du Gard affiche des objectifs de mixité sociale à l'échelle des intercommunalités dans son DOO. En effet, elles devront inscrire dans leurs documents d'urbanisme et/ou leur programmes locaux de l'habitat, un objectif de production de 10 à 15 % de logements locatifs sociaux et devront décliner ces objectifs en fonction de l'armature territoriale.

Ainsi, afin de répondre aux problématiques actuelles de précarité des ménages, la commune entend **diversifier l'offre de logements** pour accueillir une population plus jeune et favoriser le renouvellement des générations.

Ainsi, la zone 2AU située au nord-est de la commune comporte une OAP « Le Plagnol », qui précise les conditions de développement urbain et notamment la production de **20% au maximum de logements sociaux**.



### 4. Répondre au besoin de logement tout en maîtrisant l'étalement urbain

L'étalement urbain est resté très limité à Argilliers. Bien évidemment, certaines périodes ont été particulièrement consommatrices d'espaces, notamment entre 1995 et 2012, mais ce constat est global et applicable à la totalité du territoire métropolitain.



Cet étalement urbain a été lié à une forte croissance démographique qui a nécessité la construction de nombreux logements. Argilliers est ainsi devenu un village alors que ce n'était qu'un hameau de 74 âmes au début des années 70.

**C'est tout l'enjeu du PLU d'Argilliers de limiter son expansion urbaine** tout en garantissant un dynamisme et une capacité à accueillir une nouvelle population, indispensable au maintien des services publics primordiaux, et notamment au bon fonctionnement de l'école.

À l'horizon 2035, le besoin de création de nouveaux logements a été estimé à **27 unités**. Pour atteindre cet objectif, la commune dispose d'un potentiel de surfaces et de plusieurs outils :

#### ↳ **Renouvellement urbain : reconstruire la ville sur elle-même.**

Le renouvellement urbain est un outil particulièrement vertueux puisqu'il permet de produire de nouveaux logements en lieu et place d'anciennes constructions. Dans ce cas, aucune nouvelle surface vierge n'est consommée. Le bâti ancien et vétuste est remplacé par des constructions neuves, répondant aux standards de performance énergétique et souvent plus adaptées aux modes de vie contemporains.

Bien que cet outil soit particulièrement pertinent, il n'a pas été identifié de secteur favorable à sa mise en œuvre.

Les élus restent toutefois attentifs à tout projet qui pourrait émerger.

#### ↳ **Mutation urbaine : divisions parcellaires**

Il s'agit de produire de nouveaux logements sur des parcelles déjà bâties mais suffisamment grandes pour accueillir, via un découpage cadastral, de nouvelles habitations.

Une analyse fine du territoire a permis d'identifier 8 parcelles susceptibles d'être utilisées. Le potentiel de production de logements a été estimé à 13 unités pour une surface globale de 0,65 ha.

Toutefois, par soucis de cohérence, un coefficient de rétention de 50% a été appliqué. Cela induit une capacité de production de **7 logements sur une surface d'environ 0,325 ha**.

Densité du bâti : 22 log/ha

### ↳ Urbanisation des dents creuses : secteurs vierges au sein du tissu urbain existant

Au sein de l'enveloppe urbaine, certains terrains sont encore vierges de toute construction. Il s'agit des « dents creuses ».

On dénombre 4 parcelles en dent creuse pour une **surface totale d'environ 0,4 ha** qui pourrait permettre la production de **8 logements**.

Au regard de la situation de ces parcelles, il a été décidé de ne pas appliquer de coefficient de rétention car il est probable qu'elles soient urbanisées à l'échelle temporelle du PLU.

Densité du bâti : 20 log / ha

### ↳ Extension urbaine : ouverture à l'urbanisation de terrains situés en dehors de la zone urbaine

La disponibilité foncière dans le tissu urbain existant n'est pas suffisante pour répondre au besoin en logement de la commune.

En effet, nous avons déterminé que la production de logements dans l'enveloppe urbaine présente un potentiel d'environ 15 logements. Il est donc nécessaire de produire les **12 logements** supplémentaires pour répondre aux objectifs.

Le secteur identifié permet à la commune d'envisager son développement urbain de manière pragmatique :

- Cibler des opérations permettant de diversifier la typologie de logement,
- Densifier les secteurs qui peuvent l'être en prenant en compte les contraintes existantes (topographie, accessibilité, exposition aux risques naturels, etc.),
- Poursuivre une urbanisation de type résidentielle sur les secteurs concernés afin de maintenir un cadre de vie hautement qualitatif et une cohérence paysagère.

Ce projet d'aménagement fait l'objet d'une OAP « Le Pagnol ». Il permettra la construction de 3 bâtiments collectifs accueillant **12 logements** sur un terrain de **4 700 m<sup>2</sup>**.

Densité du bâti : 26 log / ha

## Bilan des réserves foncières

L'analyse du territoire permet d'identifier plusieurs types de réserves foncières permettant la réalisation des 30 nouveaux logements à produire d'ici 2035. Le tableau présenté ici permet de synthétiser les différents outils qui seront utilisés.

Tableau 1 : Bilan des réserves foncières sur la commune d'Argilliers

OUTIL	Dents creuses	Divisions parcellaires	Extensions urbaines	TOTAL
LOGEMENTS	8	7	12	<b>27 logements</b>
SURFACE	0,4 ha	0,325 ha	0,47 ha	<b>1,195 ha</b>
DENSITE	20 log / ha	22 log / ha	26 log / ha	<b>23 log / ha</b>

La densité globale de logements produits dans le cadre du PLU est donc de 23 logements / hectare, assez proche de l'objectif de 25 log / ha porté par le SCoT Uzège Pont du Gard.



**Légende :**

- Enveloppe urbaine 2021
- Potentiel brut en dents creuses : 8
- Potentiel brut en dents creuses : 13 logements  
Potentiel net (50% de rétention foncière) : 7 logements
- Potentiel brut en extension urbaine : 12 logements

1:2 500

0 50 100 m

