



SOMMAIRE

1. AVANT-PROPOS.....	3
1.1. Objet du PADD.....	4
1.2. Références législatives.....	5
2. LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE COMMUNAL.....	7
2.1. Préambule : la recherche d'un équilibre entre développement et protection.....	8
2.2. Répondre aux besoins en logements.....	9
2.3. Promouvoir un développement urbain respectueux de l'environnement.....	10
2.4. Dynamiser l'économie locale.....	12
2.5. Répondre aux besoins des habitants en matière d'équipements et d'infrastructures.....	13
2.6. Assurer la sécurité des personnes et des biens.....	15
2.7. Préserver les éléments identitaires du paysage communal.....	16





1. AVANT-PROPOS



1.1. Objet du PADD

Le diagnostic élaboré dans le cadre du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme a permis de mettre en exergue les enjeux de développement du territoire gargassien.

Ces objectifs s'inscrivent dans le cadre défini par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) et de la Loi Urbanisme et Habitat (UH), et sont nécessairement liés aux principes de développement durable.

Ainsi que cela est défini dans les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme :

- **les orientations du PADD devront permettre:**

« ...d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources... »

- **les orientations du PADD devront respecter :**

- l'équilibre entre développement et protection ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale ;
- le développement durable et le respect de l'environnement.



1.2. Références législatives

1.2.1. Article L.110 du Code de l'Urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

1.2.2. Article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

Les Plans Locaux d'Urbanisme « déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° « L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant 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, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

1.2.3. Article L.123-1 du Code de l'Urbanisme

Les Plans Locaux d'Urbanisme « comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ».





2. LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE COMMUNAL



2.1. Préambule : la recherche d'un équilibre entre développement et protection

La commune de Gargas doit faire face à des nécessités en terme de développement pour répondre aux besoins des habitants et assurer le maintien d'une dynamique villageoise.

Par ailleurs, la commune souhaite fortement préserver le caractère rural du village et la qualité du cadre de vie.

L'ambition du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune de Gargas sera donc de **rechercher un mode de développement durable qui concilie les objectifs de développement démographique, urbain et économique avec les enjeux de préservation d'un cadre de vie rural de qualité.**

L'objectif communal est d'assurer un équilibre harmonieux entre un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers significatifs, garante de la qualité de l'image de la commune de Gargas et d'une identité patrimoniale.





2.2. Répondre aux besoins en logements

2.2.1. Les objectifs généraux

- **Accroître l'offre en logements pour maintenir la population gargassienne et accueillir de nouveaux habitants**
- **Améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande en logements dans un objectif de mixité sociale et générationnelle**

2.2.2. Les orientations d'aménagement

- **Anticiper les besoins quantitatifs en logements dans un objectif démographique de 4000 habitants en 2020 (soit la nécessité de réaliser entre 640 et 780 nouveaux logements)**
- **Multiplier la diversité des formes urbaines et des conditions d'habitat pour permettre l'installation de jeunes ménages sur la commune et anticiper le vieillissement de la population.**
Pour maintenir la population sur la commune, il faut proposer une diversité des conditions d'habitat, adaptées en terme de coût et de taille des logements. Favoriser la construction de logements de plus petite taille éviterait que le parc de logements soit sous-occupé et permettrait que les « petits ménages » (jeunes couples, personnes âgées...) puissent se maintenir/s'installer sur la commune. Les objectifs communaux sont donc :
 - **d'augmenter l'offre locative,**
 - **de renforcer l'offre en logements sociaux,**
 - **de favoriser la construction de logements intermédiaires (petits collectifs, semi-collectifs...),**
 - **de favoriser la réalisation de logements sous la forme de quartiers d'habitat individuel dense.**

L'extensions urbaines, et notamment celle au Sud-Ouest du village, seront réalisées dans cet esprit. Une mixité urbaine (commerces, équipements, habitat...) et sociale (part de logements locatifs et sociaux...) sera privilégiée.

Par ailleurs, lors de l'urbanisation des futures zones à urbaniser seront recherchées :

- une diversité des formes d'habitat (formes urbaines variées...),
- une offre en logements diversifiée (taille des logements, ...).

L'ouverture à l'urbanisation des zones à enjeux sera soumise à la réalisation d'opérations d'ensemble et au respect de certaines orientations d'aménagement (accès et desserte, densité et forme urbaines, ...).



2.3. Promouvoir un développement urbain respectueux de l'environnement

2.3.1. Les objectifs généraux

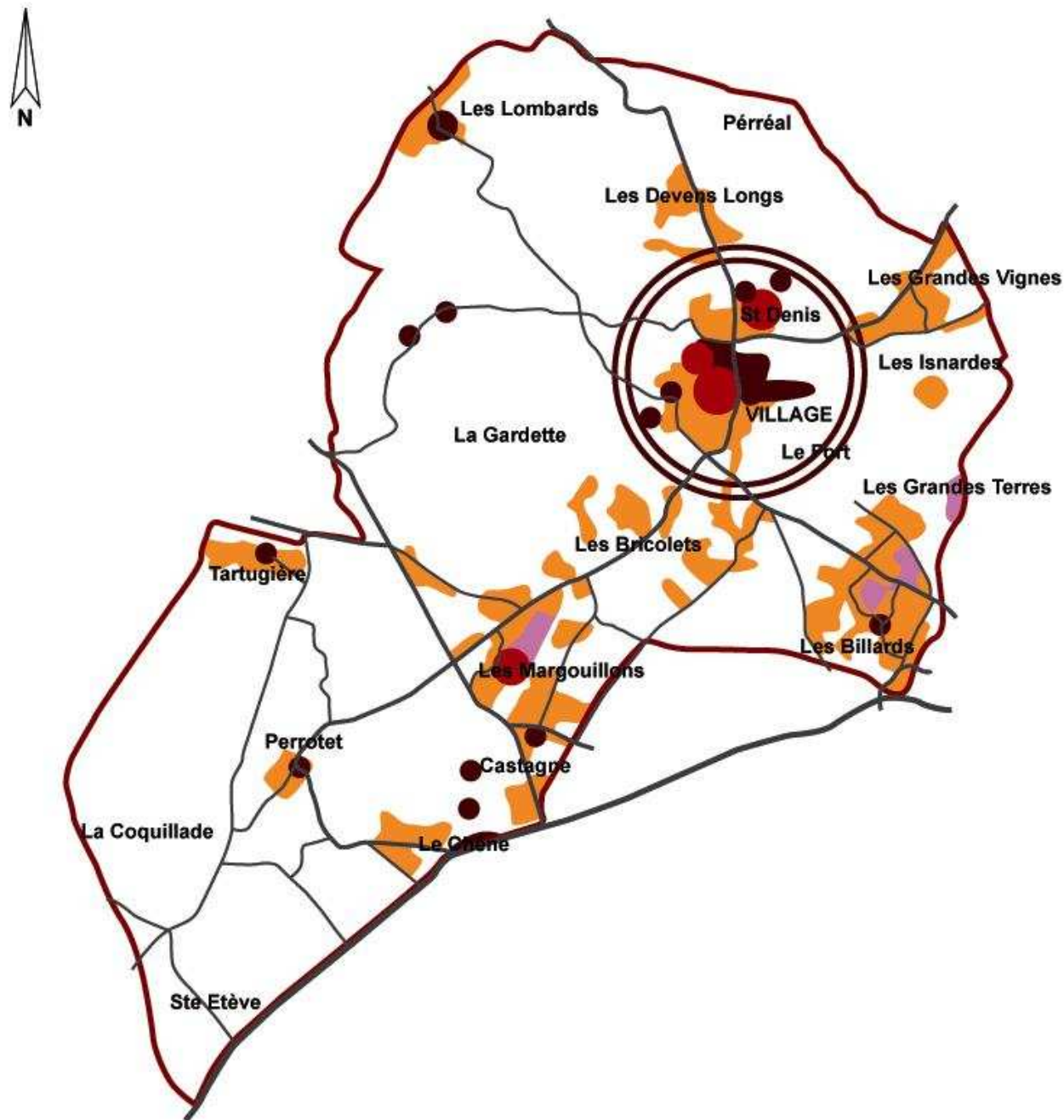
- Contenir l'étalement urbain et avoir une gestion raisonnée de l'espace
- Conforter les pôles urbains existants (village, hameaux, quartiers d'habitat individuel dense)
- Privilégier l'urbanisation des secteurs en continuité des zones déjà urbanisées
- Anticiper et encadrer l'ouverture à l'urbanisation des « zones d'urbanisation future »
- Restructurer les zones d'habitat pavillonnaire, particulièrement les zones d'habitat diffus et rechercher une cohérence urbaine
- Favoriser la réhabilitation urbaine
- Encourager l'utilisation des énergies renouvelables

2.3.2. Les orientations d'aménagement






- **Donner de l'épaisseur au noyau villageois en étendant l'urbanisation sous la forme de greffe urbaine**
 - conforter le village par des extensions urbaines sous la forme d'opérations d'ensemble,
 - prolonger l'opération « cœur » de village en continuité de l'existant,
 - prolonger l'urbanisation villageoise vers le Nord, l'Ouest et le Sud-Ouest.
- **Conforter l'organisation traditionnelle sous la forme de hameaux**
 - préserver les caractéristiques architecturales et urbaines des hameaux.
- **Densifier certains secteurs d'habitat pavillonnaire en prenant en compte les contraintes techniques et paysagères.**
- **Restructurer certaines zones d'habitat individuel, notamment d'habitat diffus.** L'objectif sera d'éviter de renforcer le phénomène de mitage et d'étalement urbain par la multiplication non-encadrée de maisons individuelles sur de grandes parcelles, et d'assurer la qualité fonctionnelle de la trame viaire, des réseaux d'assainissement, d'eau potable et de défense incendie, et des réseaux EDF.
- **Encadrer et phaser l'ouverture à l'urbanisation des « zones d'urbanisation futures »**
 - délimiter des zones à ouvrir à l'urbanisation à court/moyen termes, et d'autres à urbaniser à plus long terme,
 - conditionner l'ouverture à l'urbanisation des secteurs à enjeux à une opération d'ensemble et à des conditions d'aménagement particulières (accès et desserte, organisation et forme urbaine, densité...),
 - prévoir un pourcentage minimal d'espaces verts pour les zones d'urbanisation future,
 - s'assurer de l'adéquation entre le développement urbain et les nécessités en terme de desserte viaire et par les réseaux.



Figure 1 : Orientations générales en matière de développement urbain



Légende

-  Conforter et étendre le noyau villageois
-  Favoriser une mixité urbaine et/ou sociale
-  Conforter l'organisation sous forme de hameaux
-  Restructurer les zones d'habitat pavillonnaire
-  Développer et organiser l'urbanisation à l'échelle du village et des hameaux principaux, sous la forme d'opérations d'ensemble



2.4. Dynamiser l'économie locale

2.4.1. Les objectifs généraux

- **Favoriser le maintien de l'agriculture et préserver les terres agricoles.** La vocation agricole de la commune doit être maintenue car elle participe à l'identité et à la qualité des paysages de celle-ci, tout en étant un vecteur d'activités économiques.
- **Anticiper les besoins en commerces de proximité engendrés par la croissance démographique**
- **Renforcer la vocation touristique de la commune**
- **Permettre l'implantation d'activités économiques, créatrices d'emploi**

2.4.2. Les orientations d'aménagement

- **Préserver les terres agricoles à fort potentiel agronomique**
- **Répondre aux besoins de l'activité agricole et permettre l'évolution/la diversification des exploitations agricoles**
- **Prévoir la possibilité de réaliser des commerces de proximité dans le cadre des extensions urbaines aux abords du village**
- **Augmenter la capacité d'accueil touristique et développer les activités touristiques et culturelles**
 - permettre le développement touristique du hameau de la Coquillade,
 - renforcer l'offre en hébergements et aménagements touristiques : Saint Denis, Le Mas de la Tour, le Moulin de Lavon,
 - poursuivre la politique de valorisation touristique : aménagements en faveur de la découverte du patrimoine ocrier, sentiers de randonnées, aménagements d'espaces de loisirs...
- **Prévoir des espaces réservés à l'accueil d'activités commerciales, artisanales et industrielles**
 - conforter les zones d'activités existantes et anticiper les besoins à venir.



2.5. Répondre aux besoins des habitants en matière d'équipements et d'infrastructures

2.5.1. Les objectifs généraux

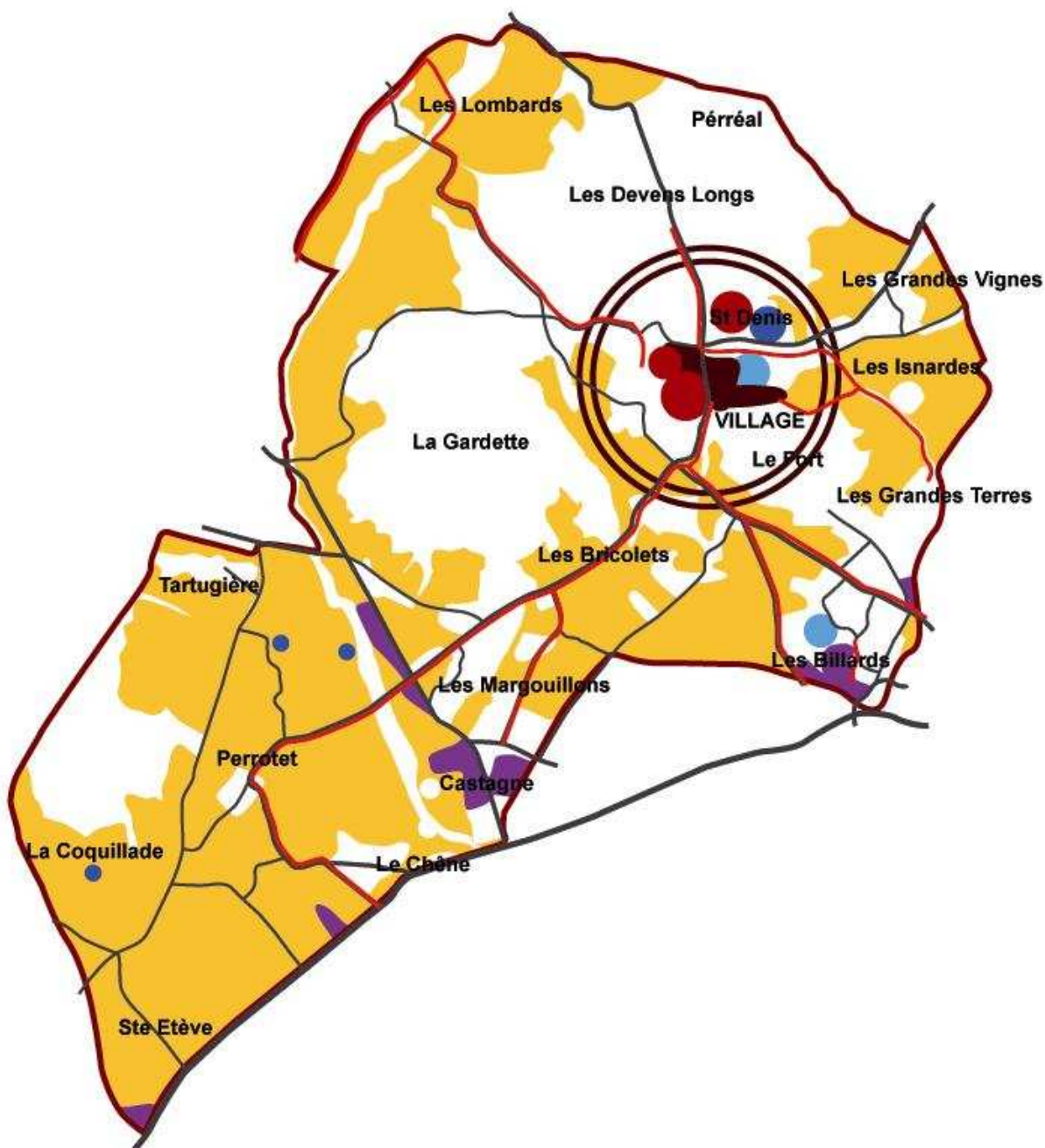
- **Anticiper les besoins en équipements engendrés par la croissance démographique pour les années à venir**
- **Étoffer l'offre en équipements et aménagements publics**
- **Encourager et sécuriser les modes de déplacement doux**
- **Renforcer et réhabiliter les réseaux d'assainissement pour une meilleure adéquation avec le développement urbain**








2.5.2. Les orientations d'aménagement

- **Augmenter l'offre en équipements sportifs et culturels**
 - Conforter le pôle d'équipements (scolaires, de sport/loisirs,...) à l'Est du village,
 - Créer un nouveau pôle d'équipements au niveau du hameau des Billards.
- **Aménager des liaisons douces inter-quartiers**
- **Développer le réseau d'assainissement collectif au quartier Saint-Estève.**



Figure 2 : Orientations générales en matière d'activités, d'équipements et d'infrastructures



- Légende**
-  Conforter et étendre le noyau villageois
 -  Favoriser une mixité des fonctions urbaines
 -  Permettre l'accueil d'activités économiques
 -  Augmenter la capacité d'accueil touristique communale
 -  Conforter l'offre en équipements
 -  Maintenir le potentiel agricole
 -  Aménager des liaisons douces



2.6. Assurer la sécurité des personnes et des biens

2.6.1. Les objectifs généraux

- Intégrer la question des risques naturels dans le développement urbain
- Être en mesure d'assurer la sécurité des biens et des personnes
- Sécuriser les accès et déplacements

2.6.2. Les orientations d'aménagement

- Ajuster le périmètre concerné par le risque inondations lié au débordement du cours d'eau de l'Urbane
- Ne pas développer l'urbanisation dans les secteurs où le risque incendie est important afin de ne pas accroître les risques humains
- Ne pas étendre l'urbanisation dans les secteurs où il y a un risque important d'effondrement et d'éboulements de terrain
- Informer les habitants et pétitionnaires dans les secteurs concernés par le risque de retrait-gonflement des argiles au travers du Plan local d'Urbanisme (PLU)
- Intégrer les projets d'aménagement routiers et élargir le réseau de voiries communales



2.7. Préserver les éléments identitaires du paysage communal

2.7.1. Les objectifs généraux

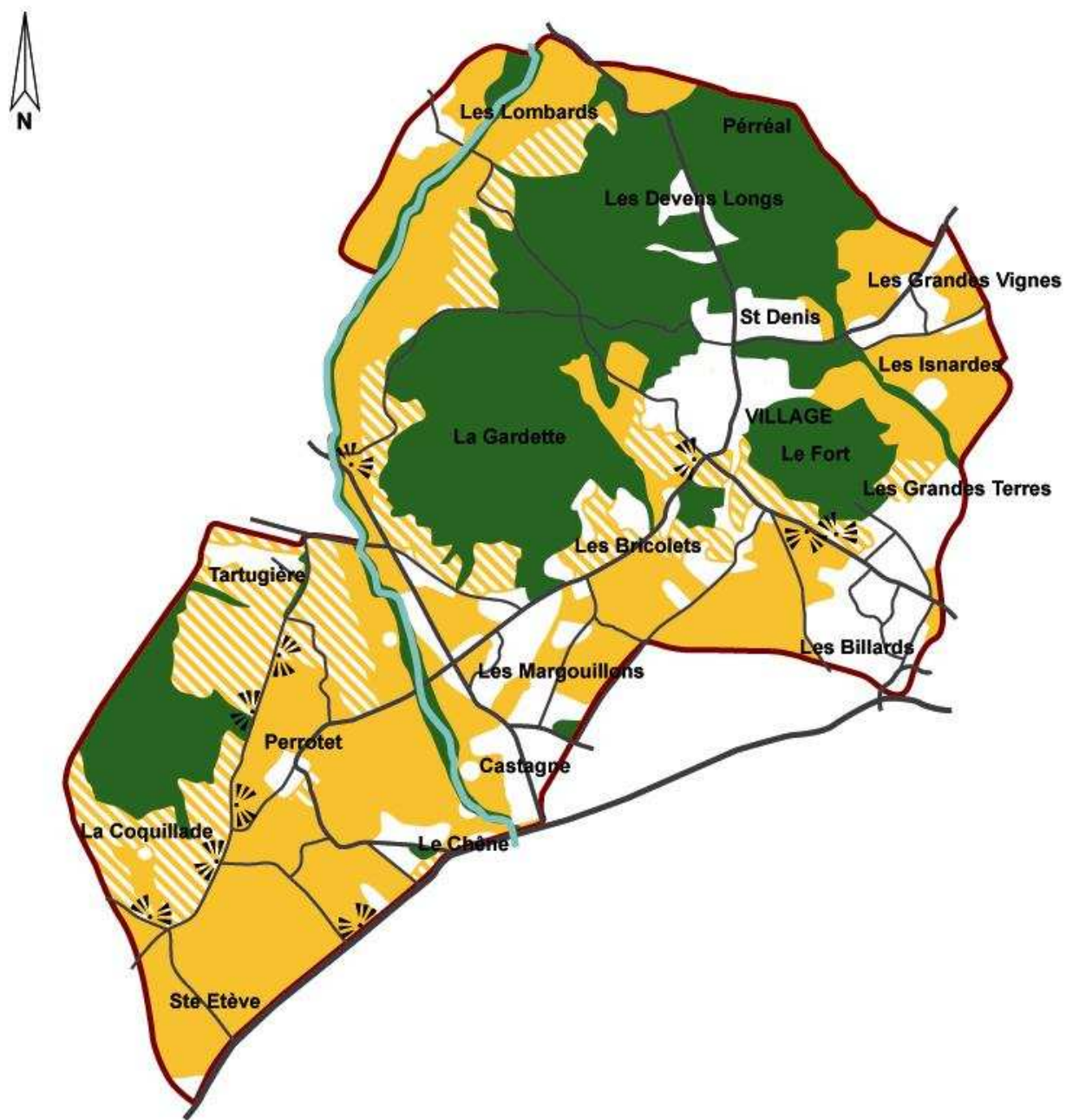
- **Préserver et valoriser le patrimoine bâti de caractère**
- **Préserver les éléments identitaires du paysage communal**
- **Protéger et mettre en valeur les espaces naturels sensibles et prendre en compte les exigences environnementales**

2.7.2. Les orientations d'aménagement






- **Permettre et encadrer la réhabilitation des hameaux et des bastides de caractère**
- **Respecter le caractère traditionnel du bâti existant.** L'urbanisation doit se faire dans le respect du bâti existant. L'habitat traditionnel doit être préservé comme élément de la qualité du cadre de vie et vecteur d'identité locale.
- **Préserver le petit patrimoine bâti.** La qualité des paysages et du cadre de vie passe aussi par la préservation et la mise en valeur du patrimoine historique, rural, religieux, industriel et ocrier, abondant sur la commune.
- **Préserver les perceptions et éléments paysagers remarquables** : plaines agricoles préservées, massifs boisés, éléments identitaires (ripisylve de l'Urbane ...).
- **Identifier des zones agricoles ouvertes à caractère paysager fort**
- **Protéger les espaces naturels remarquables** et prendre en compte les mesures d'inventaire et de protection qui s'appliquent sur la commune de Gargas (sites Natura 2000, massifs boisés, sites ocriers...).
- **Protéger et gérer les zones humides (libre écoulement des eaux et préservation paysagère)**
 - Fossé Saint-Denis,
 - Ruisseau des Grandes Terres,
 - Ravin des Rapugons,
 - Ravin des Hauts des Bricolets,
 - Ravin de la Coquillade,
 - Ravin des Cyprès bleus.



Figure 3 : Orientations générales en matière d'environnement et de paysages



Légende

-  Maintenir le potentiel agricole
-  Préserver les espaces agricoles à enjeux paysagers
-  Protéger les espaces boisés sensibles
-  Gérer le risque inondation de l'Urbane
-  Préserver les perspectives paysagères les plus sensibles