



Commune de Garrigues-Sainte-Eulalie
Département du Gard (30)

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

● ● ● PLU

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

Jun 2024

Approbation du PLU : DCM du 26/09/2017
Modification n°1 du PLU : DCM du ...



ADELE-SFI Urbanisme
434 rue Etienne Lenoir
30 900 Nîmes
Tél./Fax : 04 66 64 01 74
adele-sfi@adelesfi.fr
www.adelesfi.fr

ADELE ● ● ●
SFI
URBANISME

SOMMAIRE



<u>I.</u>	<u>PREAMBULE</u>	<u>5</u>
I.1.	OBJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU	6
I.2.	RAPPELS REGLEMENTAIRES : LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU	7
I.3.	CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION N°1 DU PLU DE GARRIGUES-SAINTE-EULALIE	8
<u>II.</u>	<u>EXPOSE ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APORTEES</u>	<u>9</u>
II.1.	PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZONE DES GARRIGUETTES	10
II.2.	MODIFICATIONS APORTEES AUX PLANS DE ZONAGE (DOCUMENTS GRAPHIQUES)	12
II.3.	MODIFICATIONS APORTEES REGLEMENT ECRIT	14
II.3.1.	Création du règlement de la nouvelle zone IIAU correspondant aux Garriguettes	14
II.3.2.	Modification du caractère de la zone IAU faisant référence aux Garriguettes	16
II.4.	MODIFICATIONS APORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	17
<u>III.</u>	<u>ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT</u>	<u>19</u>

I. PREAMBULE

I.1. OBJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

La commune de Garrigues Sainte-Eulalie a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du Conseil Municipal du 26 septembre 2017. Une procédure de Déclaration de Projet emportant Mise En Compatibilité du PLU a été lancée le 21 novembre 2018 pour un projet de centrale photovoltaïque. Celle-ci est toujours en cours.

Par arrêté du Maire du 21 novembre 2023, la commune a désormais engagé la Modification n°1 (M1) du PLU. Cette nouvelle procédure a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation la zone IAU des Garriguettes sur environ 1,3 ha, au sud de la RD982, au niveau du village de Garrigues.

En effet, depuis le PLU approuvé en 2017, la commune a prévu d'ouvrir en priorité cette zone. La station d'épuration des eaux usées étant désormais réalisée (mise en service depuis août 2023), et l'aménagement de la zone des Garriguettes ayant été préparé en amont avec le soutien de l'EPF Occitanie (Etablissement Public Foncier) avec qui la commune a passé une convention, les conditions sont réunies pour son ouverture à l'urbanisation.

L'objectif est ainsi de permettre la réalisation d'un projet d'aménagement de qualité, comprenant un **programme d'habitat mixte d'environ 32 logements avec un minimum de 25% de logements sociaux** (soit environ 8 logements sociaux), des espaces végétalisés et des traitements paysagers (avec notamment un bassin de rétention aménagé en aire de jeux).

Pour ce faire, il est nécessaire de modifier les pièces suivantes du PLU :

- **Le règlement graphique (plans de zonage)** qui constitue la pièce n°5b du PLU, concernant :
 - le reclassement de la zone IAU sur les Garriguettes dans une nouvelle zone IIAU créée spécifiquement avec des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) ;
 - l'ajout d'un recul de 4 mètres à respecter le long de certaines limites séparatives (correspondant à la limite ouest de la zone IIAU avec la zone UC) ; ce recul apparaît à la fois sur les plans proprement dit et sur la légende.
- **Le règlement écrit** qui constitue la pièce n°5a du PLU, concernant :
 - La création d'une nouvelle zone IIAU avec tout son règlement spécifique ;
 - La modification du caractère de la zone IAU pour supprimer la référence à la zone des Garriguettes (désormais reclasser en IIAU). Il ne reste donc plus que la zone des Parans en zone IAU.
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, qui constitue la pièce n°4 du PLU, concernant :
 - La création d'une nouvelle OAP afin d'encadrer au mieux la réalisation du projet d'ensemble de qualité sur la zone IIAU des Garriguettes, dont l'implantation le long de la RD982 et en entrée de village Est nécessite une attention particulière.

L'ensemble de ces modifications est présenté dans le détail dans le chapitre II du présent rapport.

I.2. RAPPELS REGLEMENTAIRES : LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

La procédure de Modification du Plan Local d'Urbanisme dite « de droit commun » est notamment définie par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme :

Extrait de l'article L.153-36 du code de l'Urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Extrait de l'article L.153-37 du code de l'Urbanisme :

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

De plus, l'article L.153-41 du code de l'Urbanisme dispose que :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »*

I.3. CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION N°1 DU PLU DE GARRIGUES-SAINTE-EULALIE

Le dossier de Modification n°1 (M1) du PLU contient les pièces modifiées suivantes :

- **Rapport de présentation** de la modification n°1 du PLU
- **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;**
- **Règlement écrit**
- **Plans de zonage (documents graphiques) :**
 - **Plan 5b 1 : plan de zonage général**
 - **Plan 5b 2 : plan de zonage de l'agglomération**

Les autres pièces constitutives du PLU demeurent inchangées, notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les annexes qui n'ont pas été modifiées.

II. EXPOSE ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APORTEES

II.1. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZONE DES GARRIGUETTES

Le PLU, approuvé par la délibération du 26 septembre 2017, se fonde sur la perspective d'environ 153 habitants supplémentaires (soit 937 habitants au total) et d'environ 61 logements supplémentaires à l'horizon 2027, notamment par l'ouverture à l'urbanisation des zones IAU du PLU. Il a notamment pour objectif de permettre la mixité sociale.

La commune a une population est de 734 habitants au 1er janvier 2023 (source INSEE, population légale) et ne compte actuellement aucun logement social.

Les objectifs fixés par le PLU ne sont donc pas encore atteints. Notamment du fait du délai de réalisation de la nouvelle station d'épuration, le développement de l'urbanisation a été retardé. La commune a ainsi connu une variation annuelle négative de sa population entre 2014 et 2020 (-0,4%/an) et un certain vieillissement de ses habitants.

Afin d'atteindre les objectifs du PLU, il est donc nécessaire d'ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation.

Pour ce faire, **la commune a pris une délibération le 12 juillet 2023 afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone des Garriguettes**, actuellement classée en zone IAU du PLU sur une surface d'environ 1,3 ha, et d'y réaliser environ 32 logements, soit un programme en compatibilité avec le SCOT de l'Uzège-Pont du Gard approuvé en décembre 2019.

Cette zone est actuellement la seule disposant du potentiel foncier permettant la réalisation de ce projet.

L'aménagement de cette zone sera encadré par un règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ce qui permettra de concevoir un nouveau secteur d'habitat s'inscrivant dans un aménagement qualitatif du quartier et de l'entrée de village Est par la RD982. Desservi par le chemin de la Maissonette, il proposera ainsi une mixité urbaine et sociale dans son offre résidentielle, permettant d'assurer un cadre de vie agréable et adapté aux habitants, à proximité immédiate du village de Garrigues, en intégrant notamment un espace vert public (bassin de rétention aménagé en aire de jeux) et une greffe sur les liaisons douces existantes, en préservant au mieux l'environnement du site.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone IAU des Garriguettes, répond aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur.

L'évolution démographique de la commune de Garrigues Sainte-Eulalie, son attractivité villageoise et le besoin de production de Logements Locatifs Sociaux (LLS), ont amené à engager cette procédure. Il apparaît désormais important de maintenir et maîtriser cette attractivité en créant une véritable offre foncière pour la construction de logements de typologie diversifiée afin de répondre à toutes les demandes possibles, de maintenir une trajectoire démographique stable, mais aussi pour assurer la pérennité des commerces, services et équipements.

Le programme prévisionnel de ce projet d'initiative communale, doit permettre la réalisation d'environ 32 logements dont une part minimum de 25% de LLS, avec une typologie diversifiée en R+1 maximum, comprenant à la fois :

- de l'habitat collectif (environ 8 logements, soit environ 25% du programme),
- de l'habitat individuel groupé (environ 12 logements, soit au moins 35% du programme),
- de l'habitat individuel (environ 12 logements, soit au moins 35% du programme)

Au regard du potentiel dans les zones urbanisées et des capacités d'urbanisation encore inexploitées, la maîtrise foncière en cours par l'EPF Occitanie désigné dans le périmètre de la zone des Garriguettes concernée pourrait permettre une sortie à un relatif court terme du programme envisagé, conduit à prioriser le développement dans ce secteur, comme cela était déjà indiqué notamment dans le PADD.

En effet, l'autre zone IAU dite des « Parrans », imaginée initialement comme en second temps du développement de l'urbanisation dans le cadre du PLU, est aujourd'hui confrontée à des difficultés en termes de maîtrise foncière pour pouvoir réaliser une opération d'ensemble comme cela était prévu.

Enfin, les capacités de production de logements, notamment de LLS, dans les zones urbanisées restent très limitées et ne permettent pas d'assurer la mixité sociale et urbaine souhaitée.

Sur la faisabilité opérationnelle du projet dans cette zone, comme évoqué précédemment, sa mise en œuvre découle d'un conventionnement avec l'EPF Occitanie à l'initiative de la commune et d'un classement en zone IAU dans le cadre du PLU approuvée en 2017. Ce secteur se situe en continuité de l'urbanisation et à proximité du centre du village situé juste de l'autre côté de la RD982.

Par ailleurs, la capacité des équipements de la commune (station d'épuration, structures scolaires, réseaux,...) permet de répondre aux besoins de la population supplémentaire engendrée par la production de ces nouveaux logements.

En effet, la condition principale de l'ouverture à l'urbanisation des zones IAU concernait la station d'épuration qui a désormais été mise en service en août 2023.

A travers la procédure de modification n°1 du PLU, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, déjà classée en zone IAU, permettra son reclassement en zone IIAU.

En conclusion, l'ouverture à l'urbanisation du secteur des Garriguettes par le passage d'un zonage IAU à un zonage IIAU, se justifie tant au regard du potentiel foncier disponible dans cette zone qui sera couverte par des OAP que par la nécessité de mettre en œuvre les objectifs du PLU approuvé en 2017 en matière démographique et de production de logements.

Vue de la zone des Garriguettes depuis le carrefour entre la RD982, le chemin de la Maisonnette et l'avenue des Pigeonniers



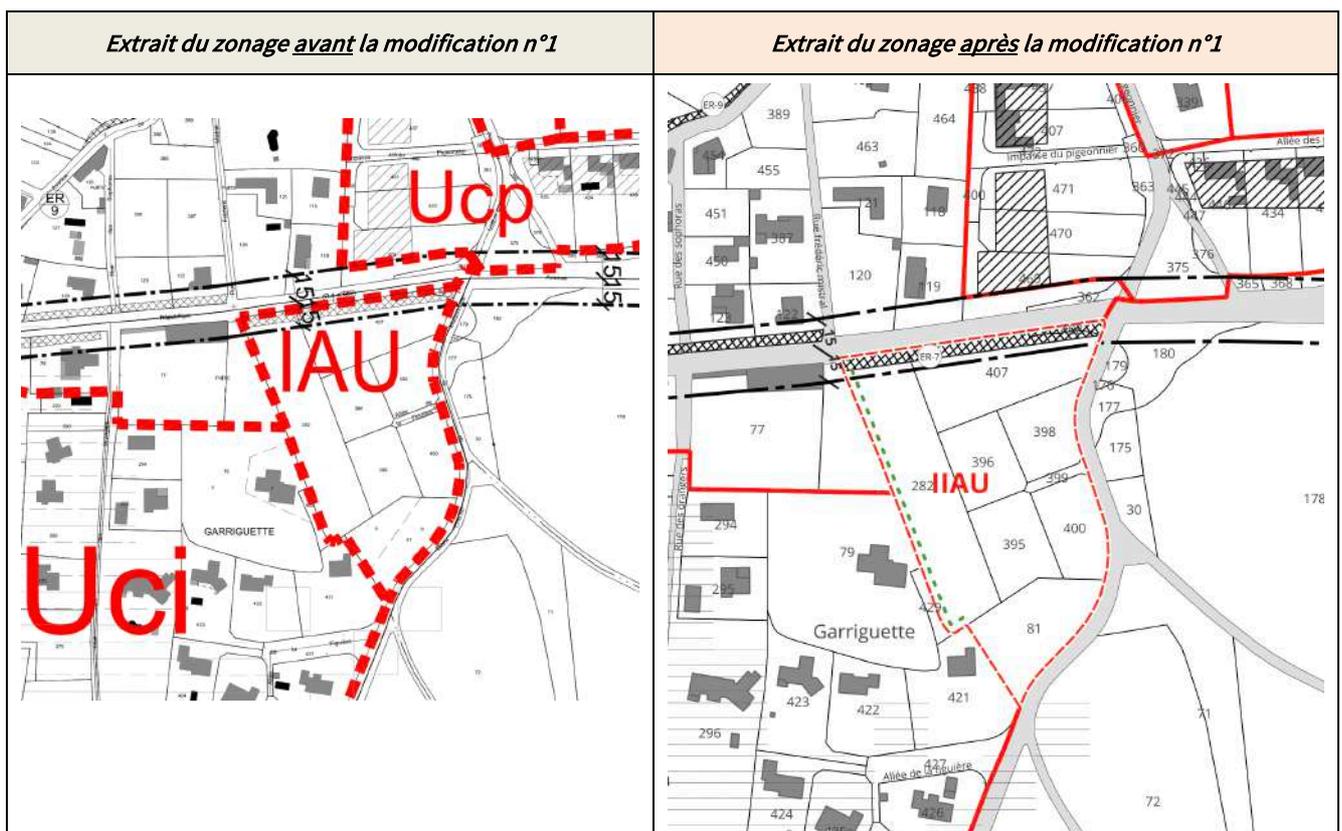
II.2. MODIFICATIONS APPORTEES AUX PLANS DE ZONAGE (DOCUMENTS GRAPHIQUES)

Les plans de zonage (documents graphiques) du PLU sont modifiés afin :

- De reclasser la zone IAU des Garriguettes en zone IIAU tout en gardant la même délimitation ; le règlement de cette nouvelle zone étant présenté dans le chapitre II.2.
- D'indiquer que ce secteur est soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ; lesquelles OAP sont présentées dans le détail au chapitre II.3.
- De faire figurer un recul obligatoire de 4 mètres pour les nouvelles constructions par rapport aux limites séparatives avec les constructions existantes à l'ouest de la zone. Ce recul est également mentionné en légende des plans. L'objectif étant ainsi de pouvoir créer une zone tampon qui sera végétalisée.

A noter que l'Emplacement Réservé (ER) n°7 destiné au Conseil Départemental du Gard pour l'élargissement de la RD982 est maintenu, tout comme le recul de 15 mètres par rapport à l'axe de cette même RD982.

Extrait du plan de zonage avant et après la modification n°1 du PLU :



Extrait de la légende des plans de zonage avant et après la modification n°1 du PLU :

Légende des plans de zonage <u>avant</u> la modification n°1	Légende des plans de zonage <u>après</u> la modification n°1
<h1>LEGENDE</h1>	<h1>Légende</h1>
<ul style="list-style-type: none"> Zone à caractère central dense Zone de densité faible Zone de densité faible en assainissement individuel Zone de densité faible en assainissement individuel avec OAP Zone de densité faible avec règles particulières d'implantation Zone d'urbanisation future, fermée. Zone de richesse des sols, agricole, à préserver Zone de richesse des sols, agricole, à préserver de toute construction Zone naturelle à protéger Zone naturelle à protéger, secteur de protection des sources Secteur correspondant au périmètre des 100m non aedificandi établi autour de la station d'épuration. Secteur correspondant au périmètre des 100m non aedificandi établi autour de la future station d'épuration. Zone naturelle déchetterie Polygone d'implantation des constructions PPRI ETUDE Exzeco-Ruisselement plantation d'alignement à préserver et mettre en valeur (L 151-19 du code de l'urbanisme) bords de cours d'eau à préserver et mettre en valeur (L 151-19 du code de l'urbanisme) Espaces verts préserver (L 151-19 du code de l'urbanisme) Petit patrimoine à préserver (L 151-19 du code de l'urbanisme) Espace Boisé Classé Emplacement réservé Recul p/ aux voies Recul 10m p/ aux berges des ruisseaux 	<div style="text-align: right;"> Nord </div> <ul style="list-style-type: none"> Limites Communales Zone à caractère central dense Zone de densité faible Zone de densité faible en assainissement individuel Zone de densité faible avec règles particulières d'implantation Zone d'urbanisation future fermée Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation Zone de richesse des sols, agricole, à préserver Zone de richesse des sols, agricole, à préserver de toute construction Zone naturelle à protéger Zone naturelle à protéger, secteur de protection des sources Zone naturelle déchetterie Secteur correspondant au périmètre de 100m non aedificandi établi autour de la station d'épuration Secteur correspondant au périmètre de 100m non aedificandi établi autour de la future station d'épuration Secteur à Orientations d'Aménagement et de Programmation Polygone d'implantation des bâtiments Plan de Prévention des Risques Inondation ETUDE Exzeco-Ruisselement Petit patrimoine à préserver (L151-19 du code de l'urbanisme) Plantations d'alignement à préserver et à mettre en valeur (L151-19 du Code de l'Urbanisme) Bords de cours d'eau à préserver et à mettre en valeur (L151-19 du Code de l'Urbanisme) Espaces verts à préserver (L151-19 du Code de l'Urbanisme) Espace Boisé Classé Emplacements Réservés Recul par rapport aux voies Recul de 4m par rapport aux limites séparatives Recul de 10m par rapport aux berges des ruisseaux <div style="text-align: right;"> 0 50 100 m </div>

II.3. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

Le règlement écrit du PLU est modifié afin de créer un règlement spécifique à la nouvelle zone IIAU des Garriguettes et de modifier le caractère de la zone IAU pour supprimer la référence qui était faite au secteur des Garriguettes.

II.3.1. CREATION DU REGLEMENT DE LA NOUVELLE ZONE IIAU CORRESPONDANT AUX GARRIGUETTES

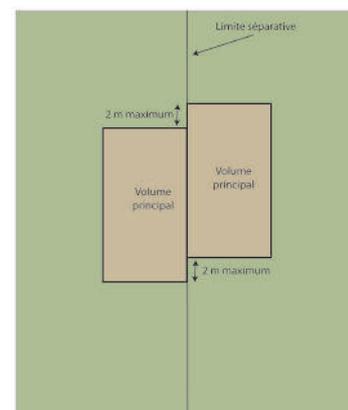
Un règlement est donc créé spécifiquement pour la nouvelle zone IIAU des Garriguettes. Les principales dispositions de ce règlement inspiré de celui de la zone UC sont les suivantes :

- **Articles IIAU 1 et IIAU 2 :**
 - o S'agissant d'une zone d'habitat ne devant pas concurrencer notamment la centralité du village, les activités économiques y sont interdites (commerces notamment) ;
 - o Afin de garantir une mixité sociale, il est imposé la réalisation d'au moins 25% de logements sociaux.
- **Article IIAU 3 :** excepté pour les logements collectifs, des parkings privés non clos devront en outre réalisés afin de garantir la réalisation de deux places de stationnement par logement aménagées en dehors de la voie d'accès.
- **Article IIAU 4 :** le raccordement aux réseaux publics est obligatoire.
- **Article IIAU 6 :** le recul des constructions le long de la RD982 reste obligatoire à 15 mètres de l'axe. Il est fixé à 3 mètres le long des autres voies (un recul devant être effectué pour ne pas créer un effet de trop forte densité et de permettre la réalisation de parkings privés non clos). Les piscines et les constructions/installations d'intérêt collectif ou de service public peuvent déroger à ces règles.
- **Article IIAU 7** (le règlement s'opposant à l'application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme) :
 - o Afin de favoriser une bonne insertion, l'implantation en limite séparative est admise à condition de ne pas dépasser 4,00 mètres de hauteur à l'égout (5,50 m au faîtage) au niveau de la limite séparative, ce qui représente un volume en Rez-de-chaussée.

Toutefois, si la construction est adossée à un autre bâtiment de même gabarit (de l'autre côté de la limite), le volume autorisé peut être du R+1, soit une hauteur de 9 mètres maximum au faîtage.

Les annexes d'une hauteur maximum de 3 mètres et d'un linéaire maximum de 10 mètres sont également admises en limite séparative.

Lorsque deux constructions sont adossées, elles peuvent s'implanter de manière décalée l'une par rapport à l'autre le long de leur limite séparative commune ; ce décalage est alors de deux mètres maximum (*cf. schéma indicatif ci-contre*). Cela peut permettre de créer un rythme architectural différent, et de limiter la co-visibilité entre les terrasses.



- En cas d'implantation en retrait de la limite séparative, une distance minimum de 2 mètres doit être respectée.
- Un recul minimum des constructions de 4 mètres est fixé le long des limites séparatives entre la zone IIAU et les habitations existantes en zone UCi pour créer un espace tampon vert.
- Les piscines et les constructions/installations d'intérêt collectif ou de service public peuvent déroger à l'ensemble de ces règles.
- **Article IIAU 9 :** l'emprise au sol maximum est fixée à 35% de la surface de l'unité foncière, ce qui permet la réalisation du programme envisagé tout en garantissant une part conséquente d'espaces libres et d'espaces verts.
- **Article IIAU 10 :** la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres et à deux niveaux (R+1), afin de s'insérer au mieux à la silhouette villageoise.
- **Article IIAU 11 :** le traitement des clôtures est un aspect essentiel de la qualité et de la réussite du projet, surtout celles sur rue. C'est pourquoi des dispositions rigoureuses ont été définies :
 - Les murs sont interdits le long de la voie interne. Des grilles ou grillages seront implantées en retrait d'un mètre afin de pouvoir créer des espaces verts privatifs sur cette marge de recul.
 - Des règles spécifiques concernent les abords de la RD982 où un mur en pierres sèches doit être édifié. Celui-ci pouvant être surmonté d'une grille métallique ou en ferronnerie et devant être doublé d'une haie végétale tout le long du mur ; une forte végétalisation étant souhaitée. Ce mur peut être édifié en alternance avec un grillage doublé d'une haie vie.
 - Dans tous les cas, la hauteur maximum des clôtures est fixée à 1,80 m (comme en zone UC).
- **Article IIAU 12 :** un minimum de 2 places de stationnement par logement est exigé, ainsi qu'un minimum d'une place visiteur pour 3 logements afin d'éviter le manque de places et donc du stationnement anarchique.
- **Article IIAU 13 :**
 - Comme en zone UC, au moins 50% des espaces libres devront être traités en espaces verts en plein terre. Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, doivent être remplacés. Les essences locales sont à privilégier.
 - Une disposition particulière est fixée le long des limites séparatives qui séparent la zone des habitations existantes : une frange végétale sera plantée dans la marge de recul de 4 mètres des constructions afin de créer un espace tampon vert.
- **Articles IIAU 5, IIAU 8, IIAU 14, IIAU 15, IIAU 16 :** non règlementé (sachant notamment que la notion de COS a été supprimé depuis la loi ALUR de 2014).

A noter, qu'en application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, le règlement de la zone pourra s'apprécier comme un projet d'ensemble.

II.3.2. MODIFICATION DU CARACTERE DE LA ZONE IAU FAISANT REFERENCE AUX GARRIGUETTES

Le caractère de la zone IAU est modifié pour simplement supprimer la référence qui était faite au secteur des Garriguettes qui est reclassé en IIAU (*les textes supprimés apparaissent en rouge barré ; les ajouts de texte figurent en surligné jaune*):

<i>Caractère de la zone IAU avant la modification n°1</i>	<i>Caractère de la zone IAU après la modification n°1</i>
<p>Caractère de la zone : C'est une zone d'urbanisation future, fermée à l'urbanisation dont l'ouverture sera conditionnée par la réalisation des réseaux et voiries afin de pouvoir y construire. Cette zone pourra être ouverte après modification du Plan Local d'Urbanisme. Cette zone compte 2 secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les Garriguettes situées au sud de la RD à l'entrée Est du village de Garrigues, cette zone pourra être urbanisée sous forme d'opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone • Les Parrans situées à l'Est du village de Garrigues, cette zone pourra être urbanisée sous forme d'opération d'ensemble 	<p>Caractère de la zone : C'est une zone d'urbanisation future, fermée à l'urbanisation dont l'ouverture sera conditionnée par la réalisation des réseaux et voiries afin de pouvoir y construire. Cette zone pourra être ouverte après modification du Plan Local d'Urbanisme. Cette zone compte 2 secteurs:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les Garriguettes situées au sud de la RD à l'entrée Est du village de Garrigues, cette zone pourra être urbanisée sous forme d'opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone • Les Parrans situées à l'Est du village de Garrigues, cette zone pourra être urbanisée sous forme d'opération d'ensemble <p>Elle correspond à la zone appelée « Les Parrans » située à l'Est du village de Garrigues. Cette zone pourra être urbanisée sous forme d'opération d'ensemble.</p>

II.4. MODIFICATIONS APPORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

La pièce n°4 relative aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU comprend actuellement deux OAP :

- Une sur le secteur des Garrigasses (en zone UCi),
- Une sur la mise en place de liaison piétonnes.

Une troisième OAP est donc ajoutée sur le secteur des Garriguettes (en zone IIAU) sur environ 1,3 ha.

Le contenu de cette OAP est le suivant (voir schéma de l'OAP joint page suivante) :

1) En termes de programmation et formes urbaines

- Programme mixte d'environ 32 logements, avec un minimum de 25% de logements sociaux (soit environ 8 logements minimum) à réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Formes urbaines diversifiées en R+1 maximum, comprenant à la fois :
 - o de l'habitat collectif et/ou intermédiaire (environ 8 logements, soit environ 25% du programme),
 - o de l'habitat individuel groupé (environ 12 logements, soit au moins 35% du programme),
 - o de l'habitat individuel (environ 12 logements, soit au moins 35% du programme)
- Qualité urbaine et architecturale du projet devant permettre l'intégration à la silhouette villageoise et à l'entrée de ville Est du village de Garrigues, avec en particulier un traitement qualitatif des façades le long de la RD982 et du carrefour avec le chemin de la Maissonnette.

2) En termes de paysage et d'espaces verts

- Traitement paysager très qualitatif à prévoir tout le long de la RD982 et du carrefour entre la RD982 et le chemin de la Maissonnette, avec :
 - o Plantations arbustives denses et diversifiées devant compléter les arbres à hautes tiges existants à préserver, et confortement du talus en contre-bas de la RD982,
 - o Édification d'un mur de clôture en pierres sèches pouvant être surmonté d'une grille métallique ou en ferronnerie et doublé d'une haie vive, et/ou mise en place d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive ;
 - o Afin de donner une place visuelle prépondérante aux aménagements paysagers qui seront réalisés, le nouveau cheminement piéton passera entre les espaces verts et le mur en pierres sèches au niveau de l'angle entre le chemin de la Maissonnette et la RD982.
- Aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales sur la partie sud de la zone à traiter en espace vert et en aire de jeux, et aménagement d'une noue pluviale sur une partie de la voie interne ;
- Instauration d'un recul minimum de 4 mètres des constructions le long de la zone urbaine existante sur la limite ouest de la zone, et plantation d'une frange végétale dans cette marge de recul ;
- Création d'espaces verts privatifs le long de la voie de desserte interne grâce à une implantation des clôtures en retrait d'un mètre.

3) En termes de réseaux, d'accès, de voiries, de stationnement et de cheminements doux

- Raccordement obligatoire aux réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées ;
- Accès automobile à prévoir par le chemin de la Maisonnette (aucun nouvel accès sur la RD982) ;
- Réalisation d'une voie d'accès interne bouclante, et d'au moins 12 places de stationnement visiteur ;
- Aménagement d'un cheminement doux reliant l'aire de jeux, le trottoir existant le long de la RD982, puis le centre du village via la rue Frédéric Mistral (cette liaison par cette rue étant plus apaisée que par le carrefour avec le chemin de la Maisonnette, la RD982 et l'avenue du Pigeonnier). Un trottoir sera également réalisé le long du chemin de la Maisonnette entre l'accès à la zone et la RD 982.

Schéma des OAP de la zone des Garriguettes :



III. ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Le PLU approuvé le 26 septembre 2017 n'avait pas été soumis à l'obligation de mener une évaluation environnementale au sens des articles L.104-1 et suivants du code de l'urbanisme ; la commune n'étant notamment concernée par aucun site Natura 2000 sur son territoire.

L'étude environnementale du PLU avait ainsi conclu à l'absence d'incidence significative sur les milieux naturels et en particulier sur Natura 2000.

Les incidences sur les autres thématiques environnementales ont également été jugées comme neutres à positives. Des mesures avaient malgré tout été prises en faveur de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement.

La présente modification n°1 porte uniquement sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone IAU des Garriguettes. Pour ce faire, le règlement écrit et les plans de zonage ont été modifiés pour la reclasser en zone IIAU avec un règlement spécifique, et une nouvelle OAP a été créée sur cette zone.

Les incidences sur l'environnement de cette modification n°1 du PLU peuvent être jugées comme non significatives, comme cela est conclu au sein de l'auto-évaluation réalisée dans le cadre de la demande d'examen cas par cas.