

PLU

Plan Local d'Urbanisme

VERGEZE



I. NOTICE EXPLICATIVE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 janvier 2024

Modification simplifiée n°1 approuvée le

Plan Local d'Urbanisme de Vergèze	
Nom du fichier	Notice explicative de la modification simplifiée n°1
Version	Septembre 2025
Rédacteur	Simon Girard
Vérificateur	Benjamin Pesquier
Approbateur	Benjamin Pesquier

Sommaire

1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE	4
1.1. La procédure de modification simplifiée	4
2. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU DE VERGEZE	5
2.1. Eléments de contexte	5
2.1.1. Présentation de la commune de Vergèze	5
2.1.2. Présentation des points de la modification simplifiée n°1	6
2.2. Mise en compatibilité du PLU de Vergèze dans le cadre de la modification simplifiée n°1	7
2.2.1. Point 1 - Modification des pièces règlementaires afin de permettre l'implantation d'une activité économique sur le secteur de l'OAP « Gare »	7
2.2.2. Point 2 - Modification dans le règlement écrit des règles de hauteurs en limite de propriété au sein des zones urbaines et à urbaniser (UA, UC, US et 1AUb)	13
2.2.3. Point 3 - Correction d'une erreur matérielle relative à la délimitation de la zone UB (zone urbaine de densité moyenne) avec la zone UE (zone urbaine destinée à l'accueil d'activité économique)	18
2.2.4. Point 4 - Ajout d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'une piste cyclable	20
2.2.5. Point 5 – Modification de coquilles et d'erreurs matérielles dans le tome OAP et dans le zonage (numérotation des OAP, rectification du nom d'une voie)	26
2.3. Articulation de la modification simplifiée avec les documents supra-communaux	28
2.3.1. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée 2022-2027	28
2.3.2. Le Schéma d'Aménagement et de Gestions des Eaux (SAGE) du Vistre – Nappes Vistrenque et Costières	29
2.3.3. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Occitanie	30
2.3.4. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Sud Gard	32
2.4. Compatibilité de la modification simplifiée avec le projet communal du Plan Local d'Urbanisme en vigueur	37

1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

1.1. La procédure de modification simplifiée

Conformément aux articles L.153-36 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent être modifiés par la mise en place d'une procédure de modification, afin de remanier leurs dispositions, à condition que les changements apportés au PLU n'aient pas pour effet de :

- Porter atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme et à son Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Réduire une zone naturelle (N), une zone agricole (A) ou un espace boisé classé (EBC) ;
- Réduire les protections édictées, par rapport à des risques de nuisances, à la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- D'ouvrir à l'urbanisme une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

La procédure envisagée est celle de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

En application de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, cette procédure permet des évolutions du règlement ayant pour effet :

- La rectification d'une erreur matérielle ;
- La majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues à l'article L.151-28 du code de l'Urbanisme ;
- Les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification classique, c'est-à-dire celles qui n'ont pas pour effet de :
 - Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - Diminuer les possibilités de construire ;
 - Réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).

Au regard de l'évolution du PLU envisagée, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

Les points de la présente modification simplifiée du PLU de Vergèze n'entrent pas dans le cadre de la modification classique puisqu'ils n'ont pas pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction, ni de diminuer les possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).



FOCUS : évaluation environnementale

Réalisation d'un examen cas par cas transmis auprès de l'autorité environnementale afin de définir si la procédure est soumise à évaluation environnementale.

2. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU DE VERGEZE

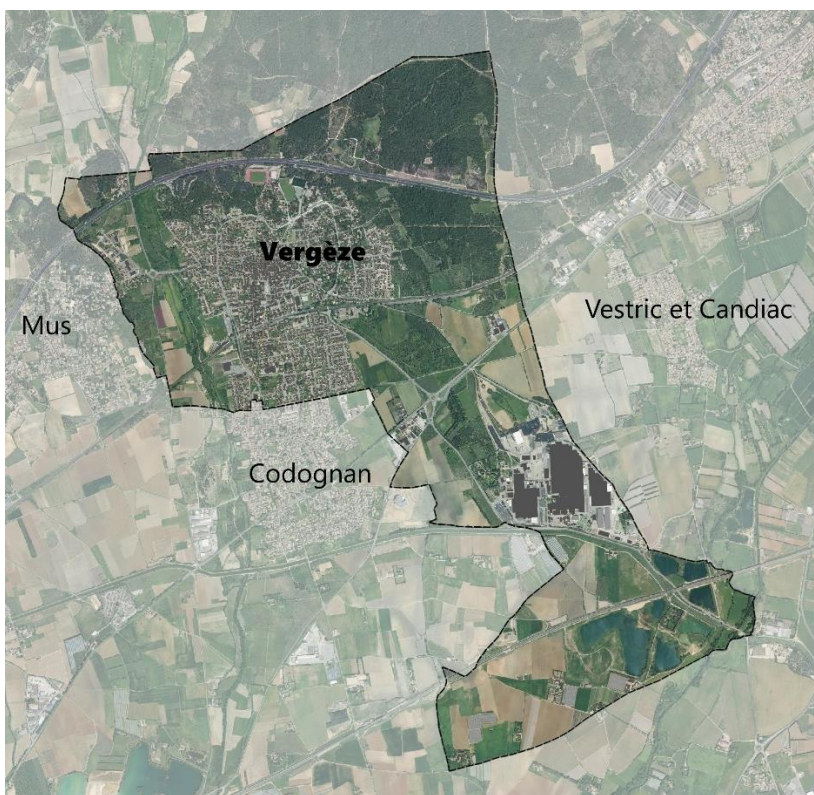
2.1. Éléments de contexte

2.1.1. Présentation de la commune de Vergèze

Vergèze est une petite ville du **département du Gard** implantée en contrebas du massif de Vaunage et tournée vers la plaine du Vistre. Elle s'inscrit dans le territoire plus vaste du **couloir Languedocien** caractérisé par la présence de multitudes de noyaux urbains ayant connu des extensions pavillonnaires importantes sous l'influence des agglomérations de Montpellier et de Nîmes.

Sur ce territoire, Vergèze se distingue comme un **pôle structurant de proximité** à la fois par ses équipements et par ses nombreux emplois liés à la source PERRIER. L'exploitation de la source a marqué l'histoire du développement de la ville et l'identité Vergézoise.

La commune de Vergèze appartient à la **Communauté de Communes Rhône Vistre Vidourle**. A ce titre, la commune est concernée par le **SCoT Sud Gard** qui organise et encadre l'évolution des communes composant ce bassin de vie.



Chiffres clefs

Source : INSEE 2021

Population municipale 2022 :

5 778 habitants

Superficie :

10,16 km²

Densité :

569 Habitants/km²

2.1.2. Présentation des points de la modification simplifiée n°1

La présente procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Vergèze est portée afin de permettre la modification et la rectification de points règlementaires :

- Modification des pièces règlementaires afin de permettre l'implantation d'une activité économique sur le secteur de l'OAP « Gare » ;
- Modification dans le règlement écrit des règles de hauteurs en limite de propriété au sein des zones urbaines et à urbaniser (UA, UC, US et 1AUb) ;
- Correction d'une erreur matérielle relative à la délimitation de la zone UB (zone urbaine de densité moyenne) avec la zone UE (zone urbaine destinée à l'accueil d'activité économique) ;
- Ajout d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'une piste cyclable ;
- Modification de coquilles et d'erreurs matérielles dans le tome OAP et dans le zonage (numérotation des OAP, rectification du nom d'une voie).

2.2. Mise en compatibilité du PLU de Vergèze dans le cadre de la modification simplifiée n°1

La présente modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Vergèze vise à répondre à plusieurs modifications règlementaires ainsi qu'à la correction d'une erreur matérielle.

2.2.1. Point 1 - Modification des pièces règlementaires afin de permettre l'implantation d'une activité économique sur le secteur de l'OAP « Gare »

La commune de Vergèze souhaite permettre l'implantation d'une activité d'ingénierie ainsi que l'implantation d'un magasin destinée à l'artisanat et au commerce de détail sur le secteur de l'OAP de la Gare (OAP n°3) classé en zone 1AUb.

L'Orientaion d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de la Gare prévoit uniquement le développement de bâti pour de l'activité tertiaire.

L'activité d'ingénierie prévue sur le site relevant de la sous-destination « industrie », le règlement écrit devra également être modifié afin de permettre d'autoriser sous conditions cette sous-destination au sein de la zone 1AUb.

Le présent point de modification engendre la modification des pièces suivantes du Plan Local d'Urbanisme de Vergèze :

- Modification de l'Orientaion d'Aménagement et de Programmation n°3 ;
- Modification du règlement écrit de la zone 1AUb.

Modification des éléments de programmation de l'Orientement d'Aménagement et de Programmation n°3 de la Gare

OAP avant modification

Pour l'OAP n°3 « Gare », il est prévu une zone d'activité tertiaire d'environ 1000 m². Les bâtiments devant accueillir des logements s'implanteront en bordure de la voie ferrée et à l'entrée du site. Il sera proposé des logements collectifs, comptabilisant un total d'environ 20 logements pour 0,65 hectares, soit environ 31 logements / ha. Pour l'implantation des bâtiments, le recul par rapport à la voie ferrée sera respecté. De plus, sera réalisé l'aménagement de la portion de terrain à l'entrée est du site, en espace vert ou stationnement.

Cartographie des éléments de programmation : OAP n°3 de la Gare



OAP après modification

Pour l'OAP n°3 « Gare », il est prévu une zone à **vocation d'activité économique** (artisanat, commerce, industrie et bureaux) d'environ 1000 m². Les bâtiments devant accueillir des logements s'implanteront en bordure de la voie ferrée et à l'entrée du site. Il sera proposé des logements collectifs, comptabilisant un total d'environ 20 logements pour 0,65 hectares, soit environ 31 logements / ha. Pour l'implantation des bâtiments, le recul par rapport à la voie ferrée sera respecté. De plus, sera réalisé l'aménagement de la portion de terrain à l'entrée est du site, en espace vert ou stationnement.

Cartographie des éléments de programmation : OAP n°3 de la Gare



Modification du règlement écrit de la zone 1AUb

Règlement écrit avant modification

1/ Destinations et sous destinations interdites

Sont interdites :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées à l'industrie et les entrepôts ;

2/ Destinations et sous destinations soumises à condition

Les constructions et installations à destination **d'artisanat et de commerce de détail** et/ou de **commerce de gros** sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.

Les **hôtels** et les **autres hébergements touristiques** sont autorisés à l'exception des campings.

3/ Usages et affectations des sols soumis à conditions

Sont interdits les usages et affectations des sols, ou activités suivants :

- Les nouvelles activités polluantes relevant du régime des installations classées,
- Le caravanning et les camps de loisir,
- Les installations précaires type poulaillers, clapiers, porcheries,
- Les dépôts de véhicules,
- L'ouverture de mines ou carrières.

Les aménagements hydrauliques, y compris les exhaussements et affouillements des sols, strictement nécessaires aux travaux de protection contre les inondations, sont autorisés.

3/ Tableau de synthèse

	Destination/sous destination autorisée
	Destination/sous destination soumise à condition
	Destination/sous destination interdite

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS						
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière					
HABITATION	Logement	Hébergement					
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hôtels	Autres hébergements touristiques	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques	Locaux techniques et industriels des administrations	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salle d'art et de spectacles	Équipements sportifs	Autres équipements recevant du public	Lieux de culte
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôts	Bureaux	Centre de congrès et d'exposition	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

Règlement écrit après modification

1/ Destinations et sous destinations interdites

Sont interdites :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.

2/ Destinations et sous destinations soumises à condition

Les constructions et installations à destination **d'artisanat et de commerce de détail** et/ou de **commerce de gros** sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.

Les constructions et installations à destination d'industrie et d'entrepôt sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.

Les **hôtels** et les **autres hébergements touristiques** sont autorisés à l'exception des campings.

3/ Usages et affectations des sols soumis à conditions

Sont interdits les usages et affectations des sols, ou activités suivants :

- Les nouvelles activités polluantes relevant du régime des installations classées,
- Le caravanning et les camps de loisir,
- Les installations précaires type poulaillers, clapiers, porcheries,

- Les dépôts de véhicules,
- L'ouverture de mines ou carrières.

Les aménagements hydrauliques, y compris les exhaussements et affouillements des sols, strictement nécessaires aux travaux de protection contre les inondations, sont autorisés.

3/ Tableau de synthèse

	Destination/sous destination autorisée
	Destination/sous destination soumise à condition
	Destination/sous destination interdite

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS						
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière					
HABITATION	Logement	Hébergement					
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hôtels	Autres hébergements touristiques	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques	Locaux techniques et industriels des administrations	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salle d'art et de spectacles	Équipements sportifs	Autres équipements recevant du public	Lieux de culte
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôts	Bureaux	Centre de congrès et d'exposition	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

2.2.2. Point 2 - Modification dans le règlement écrit des règles de hauteurs en limite de propriété au sein des zones urbaines et à urbaniser (UA, UC, US et 1AUb)

Le paragraphe 5/ de l'article 3 des zones UA, UC, US et 1AUb inscrit une réglementation spécifique en matière de hauteur pour les toits plats qui est différente de la hauteur autorisée pour les autres constructions avec une hauteur qui se calcule au faîtage. Les règles de hauteur sur ces zones seront harmonisées avec la règle inscrite au sein de la zone UB.

Le présent point de modification engendre la modification des pièces suivantes du Plan Local d'Urbanisme de Vergèze :

- Modification du paragraphe 5/ de l'article 3 des zones UA, UC, US et 1AUb dans le règlement écrit du PLU.

Modification du paragraphe 5/ de l'article 3 de la zone UA dans le règlement écrit du PLU

Règlement écrit avant modification

5/ Hauteur

Les constructions doivent être édifiées sur deux niveaux au maximum (R+1).

La hauteur maximale des constructions en façade sur rue ne devra pas dépasser la hauteur des constructions de l'îlot.

La hauteur des constructions, comptée à partir du niveau de la voie en façade sur rue et du terrain naturel pour les autres implantations, ne pourra excéder 8.50 mètres au faîtage et 6.50 mètres à l'égout des toitures ou au point haut de l'acrotère dans le cas de toit plat.

De plus, la hauteur des constructions en limite de propriété ne pourra excéder 6 mètres au faîtage et 4 mètres à l'égout des toitures ou au point haut de l'acrotère dans le cas de toit plat.

Les constructions sur les parcelles concernées par une obligation de surélévation du plancher au sein du PPRi pourront dépasser la hauteur maximale autorisée dans la limite de la surélévation imposée.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est en outre admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, les installations pour la production d'énergies renouvelables etc. Ces hauteurs devront être telles qu'elles ne provoquent pas de nuisances sonores ou olfactives pour les constructions voisines.

Règlement écrit après modification

5/ Hauteur

Les constructions doivent être édifiées sur deux niveaux au maximum (R+1).

La hauteur maximale des constructions en façade sur rue ne devra pas dépasser la hauteur des constructions de l'îlot.

La hauteur des constructions, comptée à partir du niveau de la voie en façade sur rue et du terrain naturel pour les autres implantations, ne pourra excéder 8.50 mètres au faîtage et 6.50 mètres à l'égout des toitures ou au point haut de l'acrotère dans le cas de toit plat.

De plus, la hauteur des constructions en limite de propriété ne pourra excéder 6.5 mètres au faîtage à l'égout des toitures ou au plus haut point de l'acrotère dans le cas de toit plat.

Les constructions sur les parcelles concernées par une obligation de surélévation du plancher au sein du PPRi pourront dépasser la hauteur maximale autorisée dans la limite de la surélévation imposée.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est en outre admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, les installations pour la production d'énergies renouvelables etc. Ces hauteurs devront être telles qu'elles ne provoquent pas de nuisances sonores ou olfactives pour les constructions voisines.

Modification du paragraphe 5/ de l'article 3 de la zone UC dans le règlement écrit du PLU

Règlement écrit avant modification

5/ Hauteur

Les constructions doivent être édifiées sur deux niveaux au maximum (R+1).

La hauteur des constructions, comptée à partir du niveau de la voie en façade sur rue et du terrain naturel pour les autres implantations, ne pourra excéder 8.50 mètres au faîtage et 6.50 mètres à l'égout des toitures ou au point haut de l'acrotère dans le cas de toit plat.

De plus, la hauteur des constructions en limite de propriété ne pourra excéder 6 mètres au faîtage et 4 mètres à l'égout des toitures ou au point haut de l'acrotère dans le cas de toit plat.

Les constructions sur les parcelles concernées par une obligation de surélévation du plancher au sein du PPRi pourront dépasser la hauteur maximale autorisée dans la limite de la surélévation imposée.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est en outre admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, les installations pour la production d'énergies renouvelables etc. Ces hauteurs devront être telles qu'elles ne provoquent pas de nuisances sonores ou olfactives pour les constructions voisines.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Règlement écrit après modification

5/ Hauteur

Les constructions doivent être édifiées sur deux niveaux au maximum (R+1).

La hauteur des constructions, comptée à partir du niveau de la voie en façade sur rue et du terrain naturel pour les autres implantations, ne pourra excéder 8.50 mètres au faîtage et 6.50 mètres à l'égout des toitures ou au point haut de l'acrotère dans le cas de toit plat.

De plus, la hauteur des constructions en limite de propriété ne pourra excéder 6.5 mètres au faîtage à l'égout des toitures ou au plus haut point de l'acrotère dans le cas de toit plat.

Les constructions sur les parcelles concernées par une obligation de surélévation du plancher au sein du PPRi pourront dépasser la hauteur maximale autorisée dans la limite de la surélévation imposée.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est en outre admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, les installations pour la production d'énergies renouvelables etc. Ces hauteurs devront être telles qu'elles ne provoquent pas de nuisances sonores ou olfactives pour les constructions voisines.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Modification du paragraphe 5/ de l'article 3 de la zone US dans le règlement écrit du PLU

Règlement écrit avant modification

5/ Hauteur

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées sur deux niveaux au maximum (R+1).

La hauteur des constructions à destination d'habitation, comptée à partir du niveau de la voie en façade sur rue et du terrain naturel pour les autres implantations, ne pourra excéder 8.50 mètres au faîtage et 6.50 mètres à l'égout des toitures ou au point haut de l'acrotère dans le cas de toit plat.

De plus, la hauteur des constructions à destination d'habitation en limite de propriété ne pourra excéder 6 mètres au faîtage et 4 mètres à l'égout des toitures ou au point haut de l'acrotère dans le cas de toit plat.

Règlement écrit après modification

5/ Hauteur

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées sur deux niveaux au maximum (R+1).

De plus, la hauteur des constructions en limite de propriété ne pourra excéder 6.5 mètres au faîtage à l'égout des toitures ou au plus haut point de l'acrotère dans le cas de toit plat.

De plus, la hauteur des constructions à destination d'habitation en limite de propriété ne pourra excéder 6 mètres au faîtage et 4 mètres à l'égout des toitures ou au point haut de l'acrotère dans le cas de toit plat.

Modification du paragraphe 5/ de l'article 3 de la zone 1AUb dans le règlement écrit du PLU

Règlement écrit avant modification

5/ Hauteur

Les constructions doivent être édifiées sur deux niveaux au maximum (R+1).

La hauteur des constructions, comptée à partir du niveau de la voie en façade sur rue et du terrain naturel pour les autres implantations, ne pourra excéder 8.50 mètres au faîtage et 6.50 mètres à l'égout des toitures ou au point haut de l'acrotère dans le cas de toit plat.

De plus, la hauteur des constructions en limite de propriété ne pourra excéder 6 mètres au faîtage et 4 mètres à l'égout des toitures ou au point haut de l'acrotère dans le cas de toit plat.

Les constructions sur les parcelles concernées par une obligation de surélévation du plancher au sein du PPRi pourront dépasser la hauteur maximale autorisée dans la limite de la surélévation imposée.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est en outre admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, les installations pour la production d'énergies renouvelables etc. Ces hauteurs devront être telles qu'elles ne provoquent pas de nuisances sonores ou olfactives pour les constructions voisines.

Règlement écrit après modification

Les constructions doivent être édifiées sur deux niveaux au maximum (R+1).

La hauteur des constructions, comptée à partir du niveau de la voie en façade sur rue et du terrain naturel pour les autres implantations, ne pourra excéder 8.50 mètres au faîtage et 6.50 mètres à l'égout des toitures ou au point haut de l'acrotère dans le cas de toit plat.

De plus, la hauteur des constructions en limite de propriété ne pourra excéder 6.5 mètres au faîtage à l'égout des toitures ou au plus haut point de l'acrotère dans le cas de toit plat.

Les constructions sur les parcelles concernées par une obligation de surélévation du plancher au sein du PPRi pourront dépasser la hauteur maximale autorisée dans la limite de la surélévation imposée.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est en outre admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, les installations pour la production d'énergies renouvelables

etc. Ces hauteurs devront être telles qu'elles ne provoquent pas de nuisances sonores ou olfactives pour les constructions voisines.

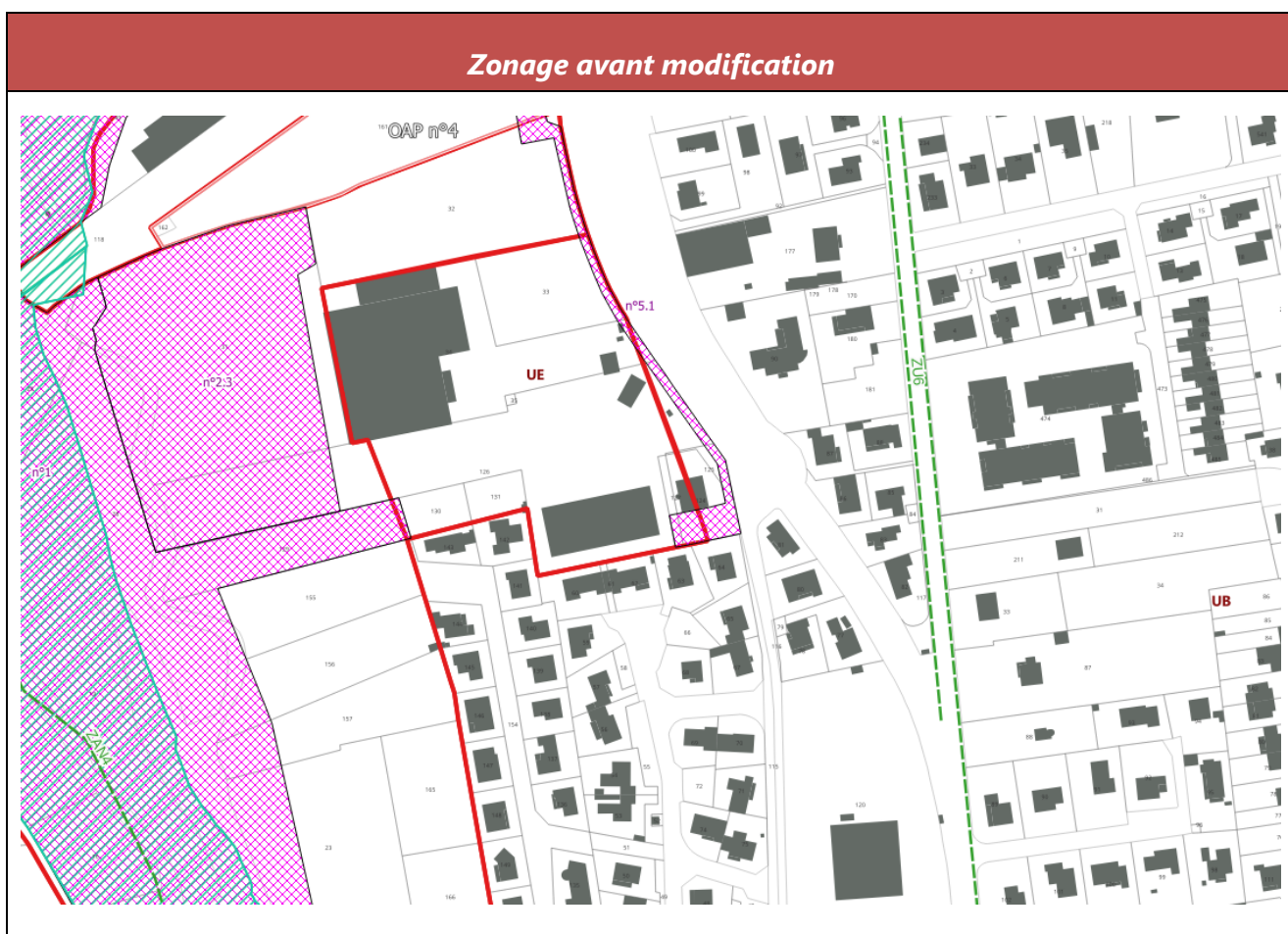
2.2.3. Point 3 - Correction d'une erreur matérielle relative à la délimitation de la zone UB (zone urbaine de densité moyenne) avec la zone UE (zone urbaine destinée à l'accueil d'activité économique)

Dans le zonage du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, une erreur matérielle a été identifiée sur la délimitation du zonage entre la zone urbaine UB et la zone urbaine UE. Cette erreur matérielle concerne les parcelles AK 34, 124, 125 et 126.

Le présent point de modification engendre la modification des pièces suivantes du Plan Local d'Urbanisme de Vergèze :

- Modification du zonage du PLU.

Modification du zonage du PLU



2.2.4. Point 4 - Ajout d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'une piste cyclable

La communauté de communes Rhône Vistre Vidourle prévoit l'aménagement d'une piste cyclable sur la commune de Vergèze qui reliera la commune de Gallargues-le-Montueux à la commune de Vergèze. Afin de permettre la réalisation de ce projet, un nouvel emplacement réservé devra être inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Le présent point de modification engendre la modification des pièces suivantes du Plan Local d'Urbanisme de Vergèze :

- Modification de la liste des emplacements réservés dans le règlement écrit du PLU ;
- Création d'un nouvel emplacement réservé dans le zonage du PLU.

Modification de la liste des emplacements réservés dans le règlement écrit du PLU

<i>Règlement écrit avant modification</i>			
Numéro de l'emplacement réservé	Superficie (en m²)	Libellé	Bénéficiaire
1	277 696	Projet Rhône	Communauté de communes Rhône Vistre Vidourle
2.1	629	Bassin de rétention	Communauté de communes Rhône Vistre Vidourle
2.2	628	Bassin de rétention	
2.3	20343	Bassin de rétention	
2.4	12494	Bassin de rétention	Commune
2.5	9577	Bassin de rétention	Commune
3.1	1658	Extension terrain de sport	Commune
3.2	312	Espace public à aménager – création aménagement sportif	Commune
4	7684	Aire de repos autoroute	ASF
5.1	1688	Elargissement de la voie	Commune
5.2	341	Prolongement de l'impasse A. Camus	Commune
5.31	145	Jonction entre la rue de la République et la rue Neuve (élargissement)	Commune
5.32	75	Jonction entre la rue de la République et la rue Neuve (élargissement)	Commune
5.41	2395	Aménagement des abords RD139	Commune
5.42	1687	Aménagement des abords du RD139	Commune
5.43	272	Elargissement du chemin de la monnaie	Commune
5.44	386	Elargissement du chemin de la monnaie	Commune
5.5	87	Elargissement du carrefour rue du Rhône et rue du Mas Liotard	Commune

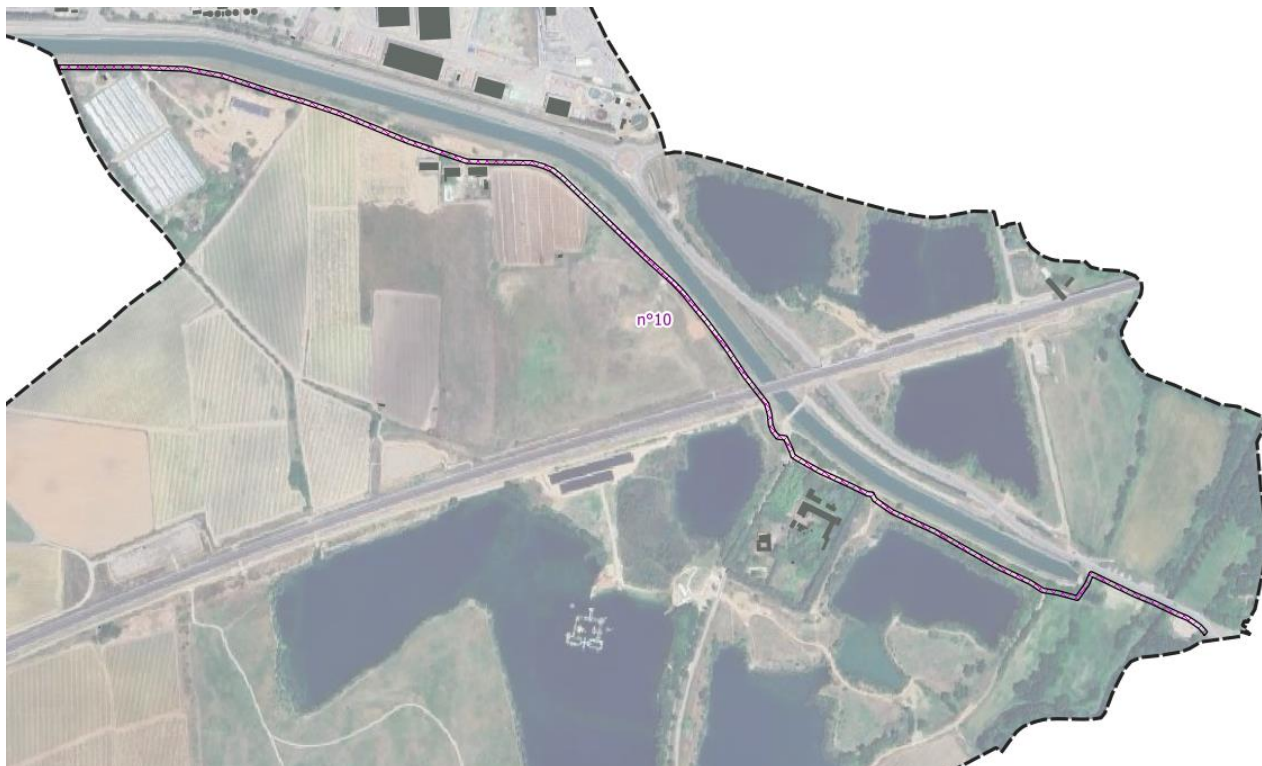
5.6	142	Elargissement du chemin de la Montée de Brousse	Commune
5.7	261	Voie de désenclavement	Commune
6	1390	Extension centre social	Commune
7	181	Extension réseau pluvial	Commune
8	322	Aménagement cyclable	Commune
9	22919	Sécurisation du passage à niveau de la RD1	Département

Règlement écrit après modification

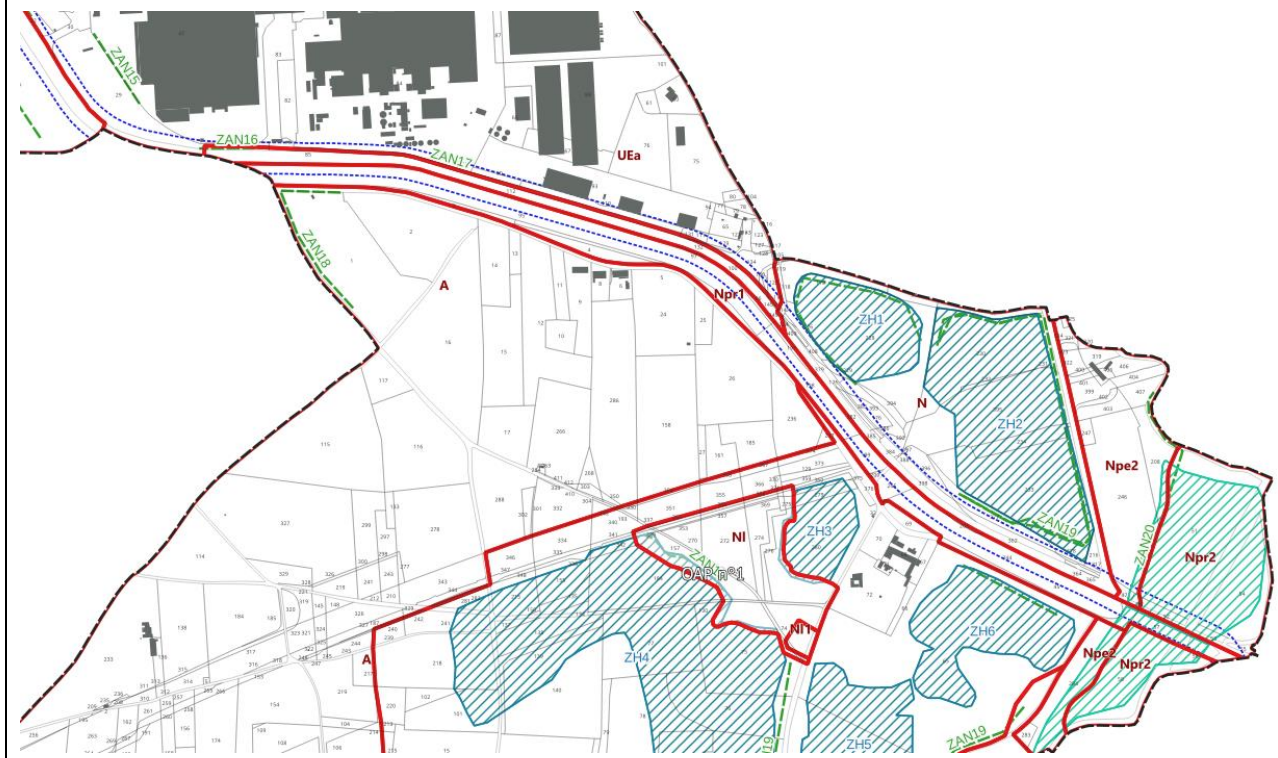
Numéro de l'emplacement réservé	Superficie (en m²)	Libellé	Bénéficiaire
1	277 696	Projet Rhône	Communauté de communes Rhône Vistre Vidourle
2.1	629	Bassin de rétention	Communauté de communes Rhône Vistre Vidourle
2.2	628	Bassin de rétention	
2.3	20343	Bassin de rétention	
2.4	12494	Bassin de rétention	Commune
2.5	9577	Bassin de rétention	Commune
3.1	1658	Extension terrain de sport	Commune
3.2	312	Espace public à aménager – création aménagement sportif	Commune
4	7684	Aire de repos autoroute	ASF
5.1	1688	Elargissement de la voie	Commune
5.2	341	Prolongement de l'impasse A. Camus	Commune
5.31	145	Jonction entre la rue de la République et la rue Neuve (élargissement)	Commune
5.32	75	Jonction entre la rue de la République et la rue Neuve (élargissement)	Commune
5.41	2395	Aménagement des abords RD139	Commune

5.42	1687	Aménagement des abords du RD139	Commune
5.43	272	Elargissement du chemin de la monnaie	Commune
5.44	386	Elargissement du chemin de la monnaie	Commune
5.5	87	Elargissement du carrefour rue du Rhône et rue du Mas Liotard	Commune
5.6	142	Elargissement du chemin de la Montée de Brousse	Commune
5.7	261	Voie de désenclavement	Commune
6	1390	Extension centre social	Commune
7	181	Extension réseau pluvial	Commune
8	322	Aménagement cyclable	Commune
9	22919	Sécurisation du passage à niveau de la RD1	Département
10	10835	Aménagement d'une piste cyclable	Communauté de communes Rhône Vistre Vidourle

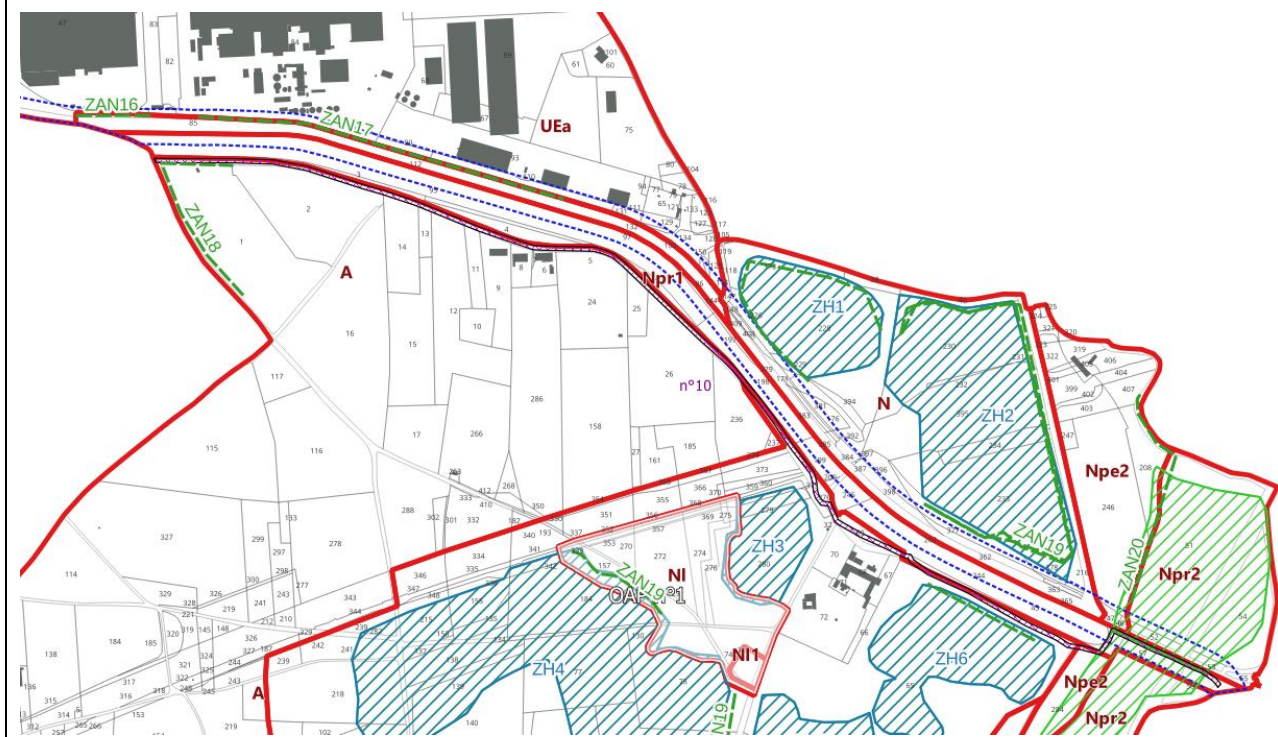
Création d'un nouvel emplacement réservé dans le zonage du PLU



Zonage avant modification



Zonage après modification



2.2.5. Point 5 – Modification de coquilles et d'erreurs matérielles dans le tome OAP et dans le zonage (numérotation des OAP, rectification du nom d'une voie)

Plusieurs coquilles sont présentes dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et seront corrigées au travers de ce point de modification n°5 :

- Modification du nom d'une voie dans l'OAP en inscrivant le nom exact « Jean Monnet ».
- Modification d'un principe d'accès qui ne pourra pas se faire, la mention de la RD 139 sera retirée dans l'OAP.
- Modification de la numérotation des OAP n°3 et n°4 en raison d'une incohérence dans la numérotation entre le zonage du PLU et le tome OAP.

Modification des éléments de programmation de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation n°4 sur Malacorade

OAP avant modification

Concernant l'OAP₄, elle est aujourd'hui desservie directement par la D139 à l'est. Un chemin piéton longe également la parcelle au nord et à l'ouest.

Pour les deux sites, il sera nécessaire d'avoir une réflexion concernant l'accessibilité (notamment en prévoyant des travaux sur le chemin desservant l'OAP 3 (cf. Cône de vue 1 de la carte de point de vue de l'OAP 3) et l'accès depuis la Rue Jean Moulin sur l'OAP 4.

OAP après modification

Concernant l'OAP₄, un chemin piéton longe actuellement la parcelle au nord et à l'ouest.

Pour les deux sites, il sera nécessaire d'avoir une réflexion concernant l'accessibilité (notamment en prévoyant des travaux sur le chemin desservant l'OAP 3 (cf. Cône de vue 1 de la carte de point de vue de l'OAP 3) et l'accès depuis la Rue **Jean Monnet** sur l'OAP 4.

Modification de la numérotation des Orientations d'Aménagement et de Programmation dans le zonage

Zonage avant modification



Zonage après modification



2.3. Articulation de la modification simplifiée avec les documents supra-communaux

2.3.1. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée 2022-2027

Le 18 mars 2022, le comité de bassin a adopté le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) qui fixe la stratégie pour l'atteinte du bon état des milieux aquatiques en 2027 et a donné un avis favorable au programme de mesures (PDM) qui définit les actions à mener pour atteindre cet objectif. Ces documents sont entrés en vigueur le 4 avril 2022 suite à la publication au Journal officiel de la République française de l'arrêté d'approbation du préfet du 21 mars 2022.

Le SDAGE fixe les grandes orientations pour atteindre l'objectif de reconquête du bon état des eaux et assurer une bonne gestion des milieux aquatiques et de la ressource en eau.

Neuf orientations fondamentales traitent des grands enjeux de la gestion de l'eau :

Numéro	Orientations fondamentales
0	S'adapter aux effets du changement climatique
1	Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
2	Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
3	Prendre en compte les enjeux sociaux et économiques des politiques de l'eau
4	Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux
5	Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
6	Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides
7	Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
8	Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

2.3.2. Le Schéma d'Aménagement et de Gestions des Eaux (SAGE) du Vistre – Nappes Vistrenque et Costières

La commune de Vergèze est concernée par le SAGE du Vistre. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Vistre Nappes Vistrenque et Costières (SAGE VNVC) a été approuvé par arrêté préfectoral le 14 avril 2020. Plusieurs enjeux et objectifs poursuivis sont donc mis en évidence dans ce document :

Enjeu 1 : Gestion quantitative des eaux souterraines
A/ Préserver l'équilibre quantitatif des nappes B/ Améliorer la connaissance du fonctionnement des aquifères pour préserver l'équilibre quantitatif C/ Elaborer des outils de gestion durable de la ressource et veiller au respect de l'adéquation entre besoin et ressource D/ Encourager les économies d'eau E/ Limiter l'impact de l'aménagement du territoire
Enjeu 2 : Qualité de la ressource en eau souterraine
A/ Améliorer les connaissances B/ Préserver les zones de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable actuelle et future C/ Restaurer la qualité de l'eau des captages prioritaires et des captages dont la qualité tend à se dégrader D/ Accompagner le changement des pratiques pour réduire les pollutions par les nitrates et les produits phytosanitaires
Enjeu 3 : Qualité des eaux superficielles et des milieux aquatiques associés
A/ Améliorer les connaissances B/ Améliorer la qualité des eaux superficielles C/ Préserver et développer la diversité des habitats naturels et des boisements riverains des cours d'eau
Enjeu 4 : Risque inondation
A/ Améliorer les connaissances B/ Poursuivre la prise en compte des cours d'eau et de leurs abords dans les documents d'urbanisme C/ Etablir des dispositifs de compensation globaux dans le cadre des projets d'aménagements D/ Gérer les risques liés aux écoulements et aux débordements en lien avec la revitalisation des milieux aquatiques
Enjeu 5 : Gouvernance et communication
A/ Faire vivre la politique de l'eau sur le périmètre du SAGE B/ Garantir la cohérence de l'organisation des compétences liées au grand cycle de l'eau sur le périmètre du SAGE C/ Poursuivre la prise en compte des enjeux du SAGE dans les démarches de planification D/ Valoriser les connaissances et les expertises

2.3.3. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Occitanie

Le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) qui incarne le projet d'aménagement du territoire porté par la Région à l'horizon 2040 a été approuvé en 2022 puis modifié le 11 juillet 2025 en intégrant notamment les objectifs de la loi climat et résilience. Il dessine un cadre de vie pour les générations futures, pour un avenir plus durable et solidaire.

Il se décline en deux volets :

- le rapport identifiant 3 défis déclinés en 9 objectifs généraux et 27 objectifs thématiques ;
- le fascicule regroupant les 32 règles du schéma.

Les **principales orientations** qui peuvent entrer dans le champ d'action du PLU sont les suivantes :

- > Favoriser l'accès à des services de qualité,
- > Développer un habitat à la hauteur de l'enjeu des besoins et de la diversité sociale,
- > Développer les nouvelles attractivités,
- > Inciter aux coopérations entre territoires et avec les espaces métropolitains,
- > Réussir à atteindre un objectif de **zéro artificialisation nette** à l'échelle régionale à horizon 2050 :
 - Réduire la consommation nette d'espaces d'au moins 54,5 % à l'échelle régionale pour la période 2021-2030 par rapport à la décennie 2011-2020. Pour le territoire du SCoT Sud-Gard, le taux de réduction est fixé à **57,7%**.
 - Réduire l'artificialisation des sols de 30 % pour 2031-2040 par rapport à 2021-2030, puis de 30 % pour 2041-2050 par rapport à 2031-2040, puis atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'échelle régionale à l'horizon 2050
- > Préserver et restaurer la biodiversité et les fonctions écologiques pour atteindre la non-perte nette de biodiversité
- > Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides
- > Concilier l'accueil et adaptation du territoire régional aux risques présents et futurs
- > Pérenniser les ressources nécessaires au développement actuel et futur de la région
- > Baisser de 20 % la consommation énergétique finale des bâtiments d'ici 2040
- > Baisser de 40 % la consommation énergétique finale des transports d'ici 2040
- > Multiplier par 2,6 la production d'énergies renouvelables d'ici 2040
- > Du déchet à la ressource à horizon 2040 : réduire la production de déchets et optimiser la gestion des recyclables
- > Penser l'aménagement du territoire au regard des enjeux de santé et de population



Le défi de l'attractivité pour accueillir bien et durablement

Garantir l'accessibilité pour tous aux services et soutenir le développement local

- Conforter les Bourgs Centres
- Accompagner les territoires via les Maisons de la Région

Réussir le zéro artificialisation à l'échelle régionale et atteindre la non perte nette de biodiversité à l'horizon 2040

- Territoires artificialisés
- Territoires agricoles
- Espaces naturels et forestiers

Devenir une région à énergie positive et faire des déchets une ressource

- Développer l'éolien flottant
- Développer la valorisation organique
- Prioriser l'incinération avec valorisation
- Renforcer le tri

Le défi des coopérations pour renforcer les solidarités territoriales

Renforcer les synergies territoriales

- Conforter les villes universitaires d'équilibre
- Faire rayonner les équipements culturels régionaux
- Soutenir les projets sportifs de territoire

Favoriser les relations et les échanges d'échelle régionale

- S'appuyer sur le réseau ferroviaire régional
- Connecter les pôles urbains et économiques par le RRIR (Réseau Routier d'Intérêt Régional)
- Rouvrir les 6 lignes ferroviaires prioritaires des EGRIM (Etats Généraux du Rail et de l'Intermodalité)

Prendre appui sur la diversité des territoires pour une région plus équilibrée

- Développer une montagne attractive, ouverte et innovante
- Conforter les Bourgs Centres
- Favoriser le développement durable des métropoles

Le défi du rayonnement pour un développement vertueux de tous les territoires

Optimiser les connexions régionales vers l'extérieur

- Développer les portes d'entrées du territoire
- Renforcer la complémentarité du réseau des aéroports
- Finaliser les lignes à grande vitesse
- Renforcer les ouvertures interrégionales par le RRIR

Valoriser l'ouverture économique et touristique de tous les territoires

- Conforter les OZE (Occitanie Zone Economique)
- Accompagner l'ouverture touristique autour des GSO (Grands Sites d'Occitanie)
- Structurer le réseau de Voies Vertes et Véloroutes national et européen

Faire de l'espace méditerranéen un modèle de développement vertueux

- Faire du littoral une vitrine de la résilience
- Développer la complémentarité entre les ports de commerce
- Favoriser les exportations

Réseau structurant

- Autoroute
- Route nationale
- Réseau hydrographique
- Canal du midi
- Lagune et lac

MÉTROPOLE

Préfecture

Sous-préfecture

Sources :
Occupation du Sol : CorineLandCover 2018
Réseau IGN® Route500
Relief : NASA SRTM
La Région Occitanie / Pyrénées-Méditerranée

2.3.4. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Sud Gard

La commune de Vergèze est située dans le périmètre du SCoT du Sud du Gard. Celui-ci a été approuvé la première fois le 7 juin 2007 et révisé le 19 décembre 2019.

Périmètre du SCoT du Sud-Gard



Le nouveau Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCoT s'articule de la manière suivante :
autour des 4 grands axes suivants :

- Axe 1 : Un territoire de ressources à préserver et à valoriser
- Axe 2 : Un territoire organisé et solidaire
- Axe 3 : Un territoire « actif »
- Axe 4 : Un territoire « réseaux »

Les principales orientations applicables au PLU de Vergèze (déclinées dans le Document d'Orientation et d'Objectif du SCoT) sont les suivantes :

A. Un territoire de ressources à préserver et à valoriser

A1. Préserver et valoriser l'armature verte et bleue, socle environnemental et paysager du territoire

- Assurer la protection des cœurs de biodiversité : Sur Vergèze cela concerne la zone Natura 2000 au sud de la commune
- Garantir la préservation des ensembles naturels patrimoniaux : Sur Vergèze cela concerne le relief boisé au nord de la commune
- Au sein des espaces de la Trame Verte et Bleue (TVB) le SCoT définit des objectifs réglementaires précis : (autoriser les opérations de restauration des milieux, interdire les carrières...)



> L'armature des espaces naturels et agricoles

- Les cœurs de biodiversité
- Les ensembles naturels patrimoniaux
- Les secteurs de garrigues ouvertes
- Les secteurs boisés en plaine
- Les corridors écologiques

> La trame bleue

- Les masses d'eaux structurantes
- Les masses d'eaux fragiles
- Les cours d'eaux permanents
- Espaces de bon fonctionnement des cours d'eau (EBF)
- Zone humide connue devant faire l'objet de protection

A3. Préserver et valoriser les vecteurs paysagers du territoire

- S'appuyer sur les lignes de force du paysage : la limite du relief boisé au nord de Vergèze est concernée
- Préserver les espaces compris au sein des coupures paysagères : une coupure est identifiée à l'ouest du village



- Les lignes de forces du paysage à préserver et à composer
- Les coupures d'urbanisation d'intérêt paysager

A4. Maintenir et adapter les espaces agricoles aux enjeux du territoire

- Tout le foncier agricole de Vergèze est identifié avec des enjeux forts. Une réglementation spécifique doit être mise en place selon les types d'espaces :



> La trame agricole

- Les espaces supports agricoles et forestiers
- La mosaïque agricole
- Les espaces de production à valeur renforcée

A5. Valoriser et gérer de manière durable la présence de l'eau sur le territoire

- Il s'agit de prendre en compte les cartographies du SAGE autour du Rhône et de bien identifier les cours d'eau et les espaces de nature associés.

A6. Economiser et préserver la ressource en eau / A7. Intégrer le cycle de l'eau dans l'aménagement du territoire

- Respecter l'adéquation besoins/ressources et conditionner l'aménagement des zones la disponibilité de la ressource et aux capacités des équipements
- Protéger les périmètres à enjeux identifiés dans le SDAGE et les SAGE, ou lié aux captages
- Intégrer systématiquement une réflexion sur la gestion différenciée et la récupération des eaux pluviales à l'échelle des projets urbains

B. Un territoire organisé et solidaire

B1. S'appuyer sur les bassins de proximité et les EPCI pour organiser et moduler les dynamiques sociodémographiques et la production de logements

- Une enveloppe générale à l'échelle du SCoT de **38 800 logements** à créer entre 2018 et 2030 dont **20% en locatif social**.
- A l'échelle de la communauté de communes Rhôny Vistre Virdoule, ce sont 3 000 logements à créer dont 600 logements en locatif social

B2. Faire évoluer l'armature territoriale du SCoT 1 pour l'adapter aux dynamiques observées

- L'armature s'articule autour de 3 types de pôles : le cœur d'agglomération, les pôles d'équilibres, les pôles structurants de bassin de proximité. D'autres communes sont identifiées comme connectées au réseau TC et support de développement. La commune de Vergèze est classifiée dans la catégorie des « pôles structurants de proximité »

B3. Favoriser une politique d'implantation d'équipements au plus près des habitants

- **Les équipements ayant un rayonnement au niveau du bassin de proximité**, utiles à plusieurs communes, peuvent être prévus dans les pôles structurants de proximité. A l'échelle de l'ensemble du SCoT **50 ha** sont mobilisables en extension pour ce type d'équipement. Les équipements d'intérêt de bassin de proximité devront être situés au sein des communes et des secteurs dotés d'un bon niveau de desserte en transport en commun performants (actuels comme projetés) et autre(s) mode(s), notamment les modes doux.
- **Les équipements d'intérêt communal ou de quartier** doivent de préférence appuyer une polarité existante ou projetée. Une enveloppe de **110 ha** est prévue à l'échelle du SCoT.
- Planter les équipements dans les tissus existants ou dans les extensions urbaines mixtes ou à dominantes d'activités en tenant compte de la bonne accessibilité des lieux (transports en commun et modes doux) ;
- Favoriser la multifonctionnalité des bâtiments ;
- Mutualiser l'offre de stationnement des équipements publics afin de servir aux besoins locaux ;

B4. Changer les modes de construction sur le territoire pour favoriser des projets d'excellence urbaine

- Réalisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation permettant d'encadrer la conception des opérations en extension ou en renouvellement urbain identifiées au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU.

B5. Des cœurs de ville à protéger, revaloriser, repeupler, réactiver...

- Mobiliser le parc de logements dégradé et/ou indigne

B6. Une limitation de la consommation foncière par mobilisation des ressources des tissus urbains existants et des projets d'extensions économes en espace

- Pour Vergèze :
 - la densité communale minimale est de 30 logements/ha
 - 80% des nouveaux logements devront être réalisés en renouvellement urbain,
 - une enveloppe foncière de 4 ha est identifiée pour la construction de logements

- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être réalisées à l'échelle de la commune pour tous les secteurs d'ouverture à l'urbanisation programmée et pour toutes opérations de renouvellement urbain d'ampleur pour la commune.

C. Un territoire actif à dynamiser

C1. Bâtir une stratégie économique à 2030

Sur la commune de Vergèze, la zone de la Montée Rouge est identifiée dans le SCoT. Elle fait partie des sites voués à se développer à l'horizon 2030.

C2. Avoir une stratégie commerciale conforme aux grands principes du PADD et aux enjeux du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC)

Pour les pôles structurants de bassin dont fait partie Vergèze : l'offre commerciale doit répondre aux besoins du bassin de population. Dans le cas de Vergèze, l'offre fonctionne en binôme avec Codognan. La complémentarité doit être recherchée. Le développement des commerces en périphérie de ville sera limité à la seule extension de zones commerciales existantes.

C5. Fixer les conditions d'aménagement des zones d'activités économiques

- Le SCoT prévoit une enveloppe mobilisable de foncier économique en extension de 37 à 40 ha pour la CCRVV et un minimum de réinvestissement des tissus économiques existants de 1,5 ha

- **Assurer une qualité durable d'aménagement des zones d'activités dans les domaines suivants :** mobilités, voirie, stationnement, aménagement architectural et paysager, environnement, énergie

D. Un territoire en réseaux à relier

D1. Vers le développement d'une offre en transport en commun performante

D2. Compléter le réseau viaire pour faciliter les déplacements et limiter les saturations

- Hiérarchiser et compléter l'offre viaire sur le territoire pour fluidifier le trafic vers les espaces de rabattement
- Adapter l'offre de stationnement en fonction du contexte local

Synthèse des dispositions sur le développement des logements et conséquence pour le PLU de Vergèze

	Construction de logements	Logement Locatif Social	Renouvellement ou densification	Extension	Densité communale minimale	Foncier mobilisable en extension
Dispositions réglementaires du SCOT sur 13 ans	CCRVV : 3000 lgts	20%	80%	20%	30 lgts / ha	4 ha
<i>Hypothèse pour Vergèze sur 10 ans</i>	<i>460 lgts</i>	<i>92 lgts</i>	<i>368 lgts</i>	<i>92 lgts</i>		

Synthèse des enveloppes de foncier mobilisables (sur 13 ans)

Echelles	Construction de logements	Equipements	Economie
SCoT Sud-Gard		50 ha > intérêt de bassin 110 ha > intérêt communal	
CCRV			37 à 40 ha en extension 1,5 ha en réinvestissement
Vergèze	4 ha en extension		Montée rouge

La compatibilité de la procédure de modification simplifiée avec le SCoT Sud Gard :

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU prévoit la prise en compte de cinq modifications réglementaires qui sont les suivantes :

- Point 1 - Modification des pièces réglementaires afin de permettre l'implantation d'une activité économique sur le secteur de l'OAP « Gare » ;
- Point 2 - Modification dans le règlement écrit des règles de hauteurs en limite de propriété au sein des zones urbaines et à urbaniser (UA, UC, US et 1AUb) ;
- Point 3 - Correction d'une erreur matérielle relative à la délimitation de la zone UB (zone urbaine de densité moyenne) avec la zone UE (zone urbaine destinée à l'accueil d'activité économique) ;
- Point 4 - Ajout d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'une piste cyclable ;
- Point 5 - Modification de coquilles et d'erreurs matérielles dans le tome OAP et dans le zonage (numérotation des OAP, rectification du nom d'une voie).

Le point 1 de la modification du PLU prévoit de modifier le règlement écrit et l'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de la Gare (zone 1AUb – OAP n°3). Cette zone, initialement prévue pour de l'habitat et de l'activité tertiaire, pourra également accueillir de l'activité commerciale et artisanale ainsi que de l'industrie et des bureaux. Cette modification n'engendre pas d'impact au regard de la compatibilité avec le SCoT Sud Gard puisque de l'activité tertiaire été déjà initialement prévue sur la zone.

Le point 4 de la modification du PLU prévoit la création d'un nouvel emplacement réservé pour la création d'une voie cyclable sur la commune. Cette voie cyclable, inscrite sur une voie déjà existante à proximité du canal Philippe Lamour. Bien que le canal Philippe Lamour soit identifié comme une masse d'eau à préserver dans la Trame Verte et Bleue du SCoT, le projet de piste cyclable s'inscrit sur un sentier déjà existant ne rendant donc pas incompatible le PLU avec le SCoT Sud Gard.

Les autres points de modification portent sur des modifications mineures et sur des corrections d'erreurs matérielles qui ne sont pas incompatibles avec le Schéma de Cohérence Territoriale en vigueur.

2.4. Compatibilité de la modification simplifiée avec le projet communal du Plan Local d'Urbanisme en vigueur

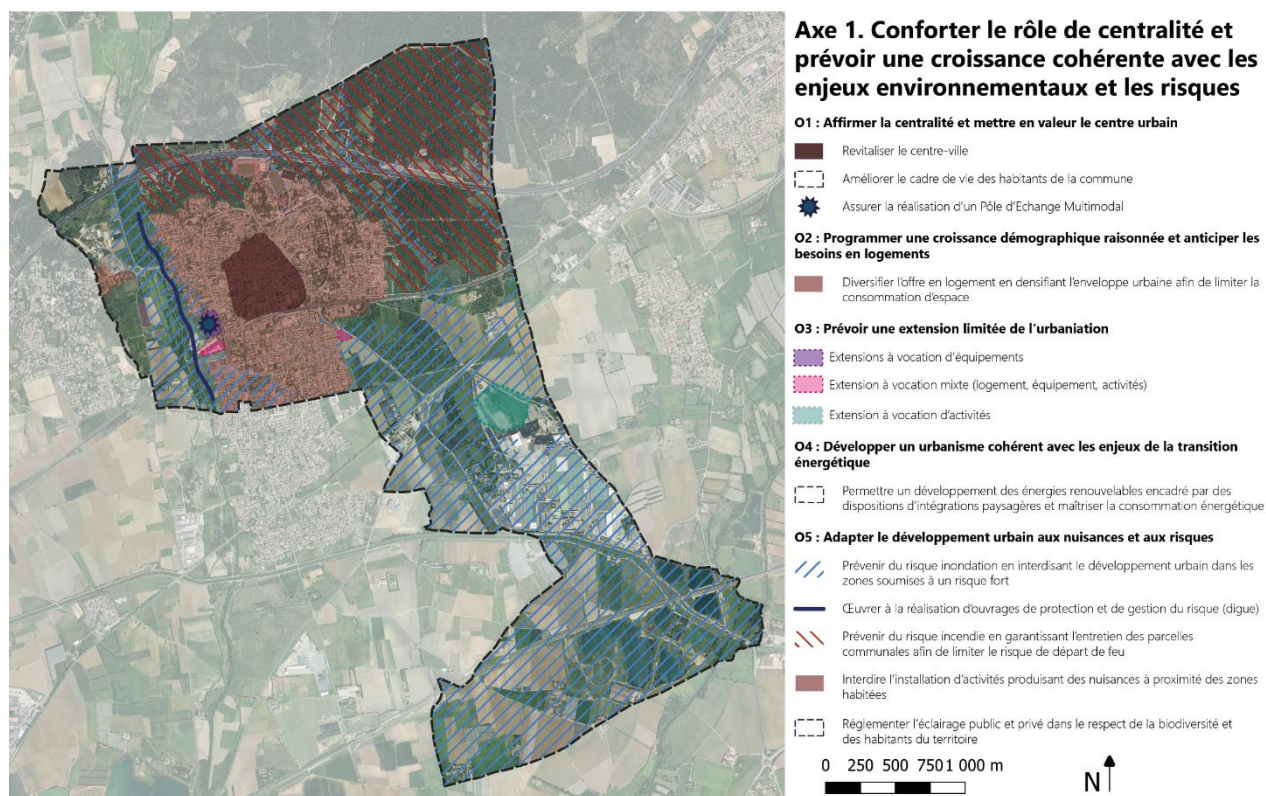
Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vergèze a été approuvé le 25 janvier 2024.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le projet communal est basé sur un équilibre entre les enjeux sociaux, économiques et environnementaux et s'articule autour des 3 axes suivants :

Axe 1 – Conforter le rôle de centralité et prévoir une croissance cohérente avec les enjeux environnementaux et les risques

- O1 – Affirmer la centralité et mettre en valeur le centre urbain
- O2 – Programmer une croissance démographique raisonnée et anticiper les besoins en logements
- O3 – Prévoir une extension limitée de l'urbanisation
- O4 – Développer un urbanisme cohérent avec les enjeux de la transition énergétique
- O5 – Adapter le développement urbain aux nuisances et aux risques

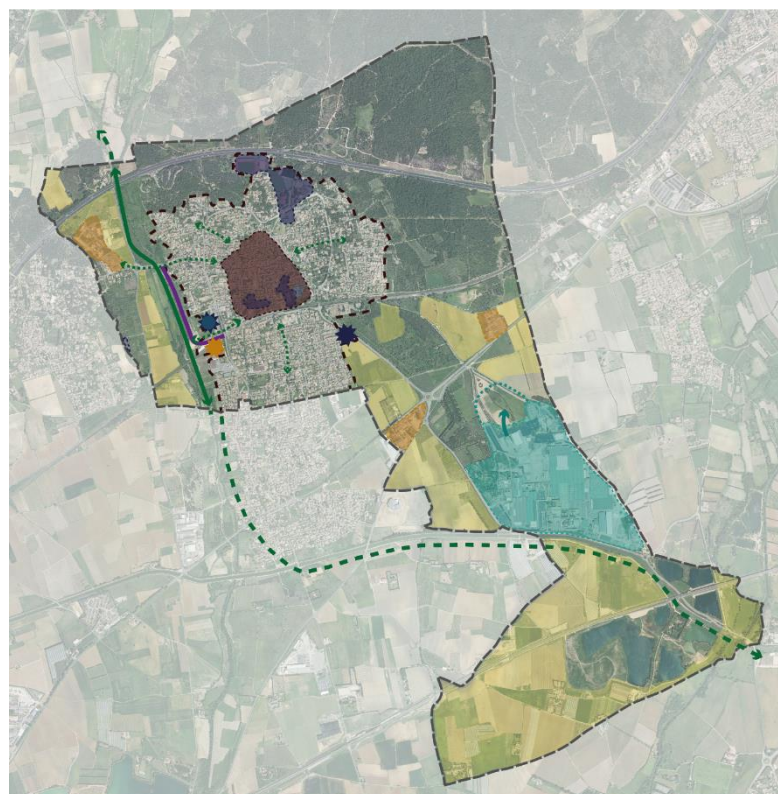


Axe 2 – Assurer un dynamisme économique local et social

O6 – Développer le dynamisme économique local

O7 – Garantir le maintien et le développement de l'agriculture

O8 – Soutenir le dynamisme social, le niveau d'équipement et faciliter les déplacements



Axe 2. Assurer un dynamisme économique local et social

O6 : Développer le dynamisme économique local

-  Permettre l'évolution de l'activité autour de la source Perrier en permettant l'extension de l'entreprise sur les terrains encore non construits au nord du site
-  Conforter les activités artisanales et commerciales dans les zones d'activités
-  Inciter et faciliter l'installation des commerces et services de proximité dans le centre ville
-  Prévoir une extension limitée de l'enveloppe urbaine à vocation d'activités

O7 : Garantir le maintien et le développement de l'agriculture

-  Pérenniser l'espace agricole, maintenir les exploitations existantes, favoriser l'installation de nouvelles structures et permettre la diversification des activités agricoles
-  Limiter l'étalement urbain afin d'éviter le mitage de l'espace agricole

O8 : Soutenir le dynamisme social, le niveau d'équipement et faciliter les déplacements

-  Maintenir une offre en équipements cohérente avec la population
-  Prévoir une extension limitée de l'enveloppe urbaine à vocation d'équipements
-  Réaliser un pôle d'échange multimodal à proximité de la gare
-  Sécuriser et faciliter les déplacements pour tous : renforcer les liaisons douces entre quartiers et entre le PEM et la voie verte (tracés indicatifs)
-  Créer une voie verte le long du Rhône
-  Permettre la poursuite de la voie verte jusqu'aux lacs de Vergèze et la commune de Vauvert au sud, et jusqu'à la commune de Calvisson au nord
-  Création d'une nouvelle voie le long du Rhône afin de fluidifier la circulation et de desservir le PEM avec la volonté de réduire les nuisances dans les zones habitées

0 250 500 750 1 000 m



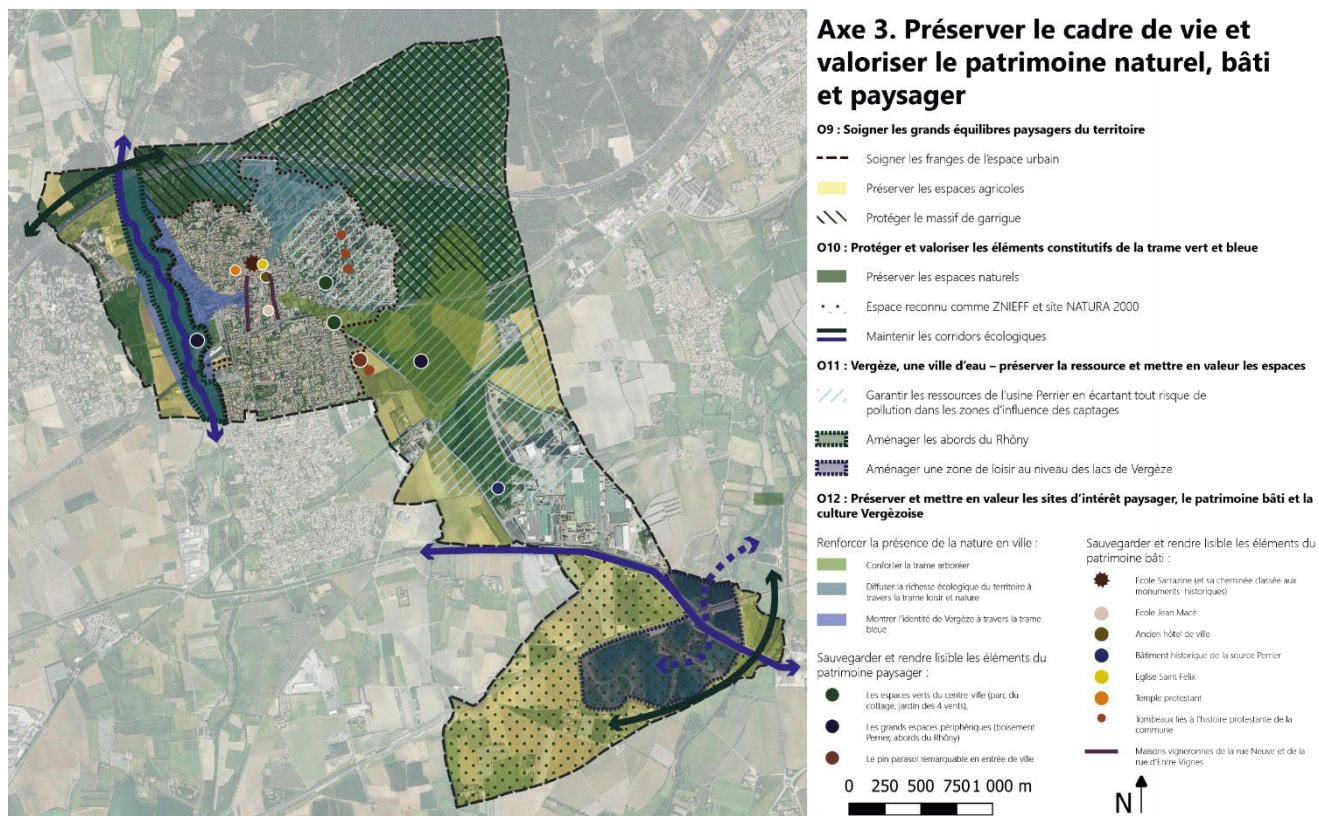
Axe 3 – Valoriser l'environnement et le cadre de vie

O9 – Soigner les grands équilibres paysagers du territoire

O10 – Protéger et valoriser les éléments constitutifs de la trame verte et bleue

O11 – Vergèze, une ville d'eau – préserver la ressource et mettre en valeur les espaces

O12 – Préserver et mettre en valeur les sites d'intérêt paysager, le patrimoine bâti et la culture Vergézoise



FOCUS : compatibilité avec le PADD

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU prévoit la prise en compte de cinq modifications réglementaires qui sont les suivantes :

- Point 1 - Modification des pièces réglementaires afin de permettre l'implantation d'une activité économique sur le secteur de l'OAP « Gare » ;
- Point 2 - Modification dans le règlement écrit des règles de hauteurs en limite de propriété au sein des zones urbaines et à urbaniser (UA, UC, US et 1AUb) ;
- Point 3 - Correction d'une erreur matérielle relative à la délimitation de la zone UB (zone urbaine de densité moyenne) avec la zone UE (zone urbaine destinée à l'accueil d'activité économique) ;
- Point 4 - Ajout d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'une piste cyclable ;
- Point 5 - Modification de coquilles et d'erreurs matérielles dans le tome OAP et dans le zonage (numérotation des OAP, rectification du nom d'une voie).

Le point 1 vise à la modification d'une OAP sur un secteur à vocation mixte déjà identifié comme à urbaniser dans le Plan Local d'Urbanisme en vigueur → **pas d'impact sur l'économie générale du PADD de Vergèze.**

Le point 2 vise à l'harmonisation des règles en matière de hauteurs en limite de propriété pour les zones UA, UC, US et 1AUb → **pas d'impact sur l'économie générale du PADD de Vergèze.**

Le point 3 vise à la correction d'une erreur matérielle dans le zonage du PLU → **pas d'impact sur l'économie générale du PADD de Vergèze.**

Le point 4 prévoit la création d'un nouvel emplacement réservé pour l'aménagement d'une piste cyclable qui permettra de relier Gallargues-le-Montueux à Vergèze. Cette piste cyclable, bien qu'identifiée à proximité d'une trame bleue (canal Philippe Lamour), va s'inscrire sur des sentiers déjà existants à proximité du canal. L'outil d'emplacement réservé permet uniquement à la collectivité d'acquiescer le foncier pour réaliser ce projet. → **pas d'impact sur l'économie générale du PADD de Vergèze.**

Le point 5 vise à la correction de coquilles et erreurs matérielles sur l'OAP de Malacorade ainsi que sur la numérotation des OAP dans le zonage → **pas d'impact sur l'économie générale du PADD de Vergèze.**