Commune de Saint-Privat-des-Vieux

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision allégée n°1

1 - Rapport de présentation

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
Révision générale			11/03/2019
Modification simplifiée n°1			06/12/2023
Révision allégée n°1	04/07/2024		

Urbanis
Agir pour un habitat digne et durable

Agence de Nîmes

188, Allée de l'Amérique Latine
30900 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
Fax 04 66 38 09 78
nimes@urbanis.fr

Mairie de Saint-Privat -des-Vieux
Place de la Mairie
30 340 SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX
Tél. 04 66 86 10 02

Sommaire

1 - Présentation de la procédure de révision allégée n°1 du PLU de SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX 5
1.1 - Objet de la procédure de révision allégée n°1 du PLU de SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX 5
1.2 - Justification du choix de la procédure 5
1.3 - Déroulement de la procédure de révision allégée du PLU 9
1.3.1 - Synoptique de la procédure de révision allégée du PLU 9
1.3.2 - Une procédure soumise à évaluation environnementale 9
1.3.3 - Une procédure soumise à concertation 10
2 - Analyse de l'état initial de l'environnement 13
2.1 - Présentation générale de la commune et du secteur Ap faisant l'objet de la révision allégée du PLU 13
2.1.1 - Présentation de la commune de SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX 13
2.1.2 - Présentation du secteur Ap 15
2.1.3 - L'économie agricole de SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX 16
2.2 - Caractéristiques environnementales de la commune 19
2.2.1 - Protections règlementaires 19
2.2.2 - Zonages d'inventaire 21
2.2.3 - Zones de gestion concertée 27
2.2.4 - Autres zonages relatifs au patrimoine naturel : les Plans Nationaux d'Action en faveur des espèces protégées 29
2.2.5 Trame verte et bleue 30
2.3 – Contexte paysager communal 32
2.3.1 - Le grand paysage 32
2.3.2 - Les composantes du paysage communal 33
2.4 - Patrimoine archéologique et bâti 37
2.4.1 - Patrimoine archéologique 37
2.4.2 - Patrimoine bâti 37
2.5- Risques naturels et technologiques 39
2.5.1 - Risque inondation 39
2.5.2 - Risque feu de forêt 41
2.5.3 - Autres risques naturels 43
2.5.4 - Risques technologiques 44
3 - Adaptations portées au PLU par la révision allégée n°1 du PLU 45
4 - Incidences notables prévisibles de la révision allégée du PLU 49
4.1 - Incidences sur les milieux naturels et les continuités écologiques 49
4.2 - Incidences sur les paysages et les perceptions 49
5 - Mesures et préconisations permettant d'éviter et de réduire les effets dommageables du projet et de la mise en compatibilité du PLU 51
6 - Compatibilité avec le SCoT du Pays des Cévennes 53
6.1 - Compatibilité avec les orientations relatives à l'activité agricole 53
6.2 - Compatibilité avec les orientations relatives au paysage 54
7 - Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application de la révision allégée n°1 du PLU 55

1 - Présentation de la procédure de révision allégée n°1 du PLU de SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX

1.1 - Objet de la procédure de révision allégée n°1 du PLU de SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX, approuvé le 11 mars 2019, a depuis fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 6 décembre 2023, dont l'objet premier était de permettre la réalisation de logements sociaux (déplacement de l'emplacement réservé n°11 et modification des orientations d'aménagement et de programmation du secteur du Viget, adaptation de certaines dispositions du règlement pouvant engendrer des contraintes à la construction de logements sociaux).

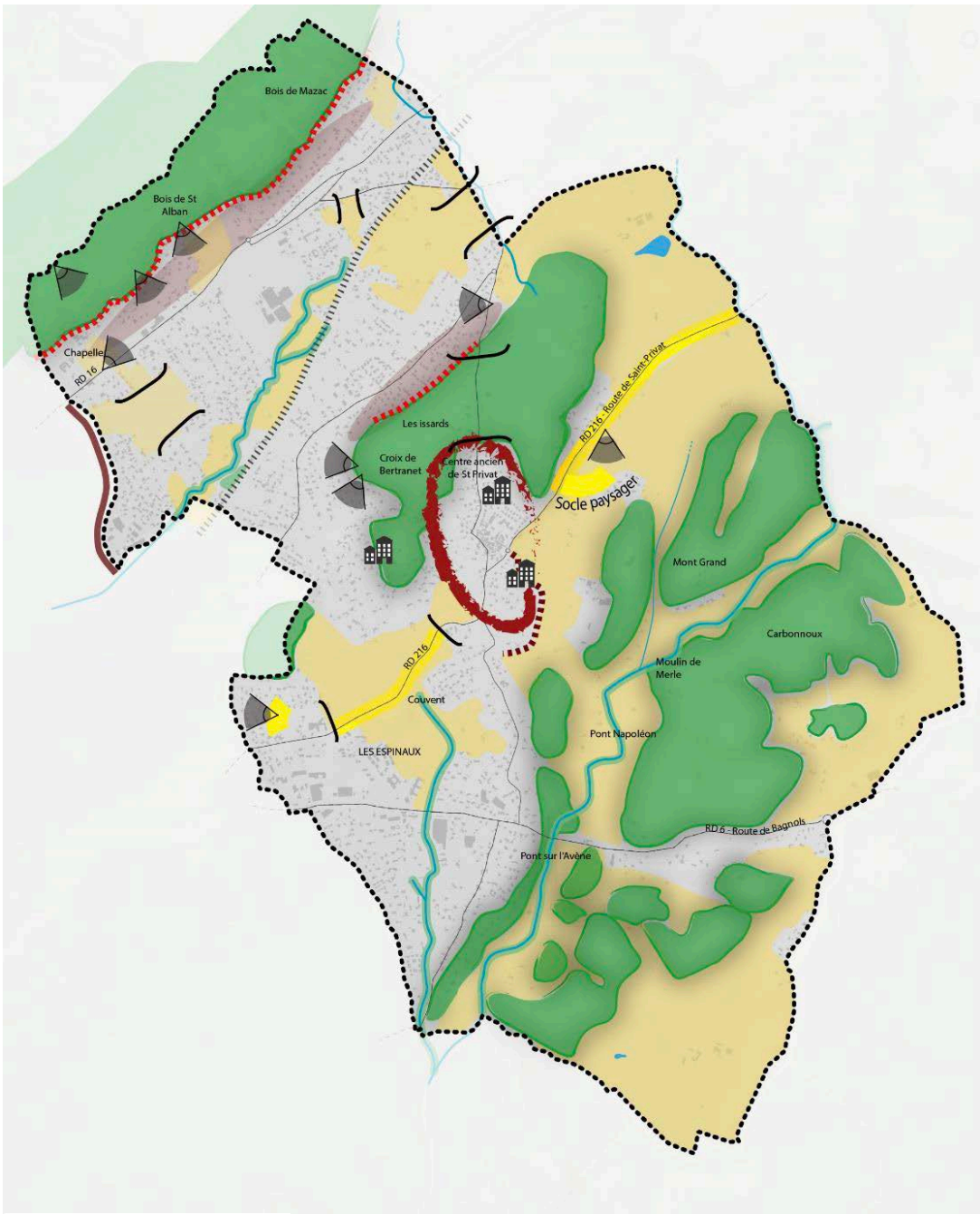
Par délibération n°24/07/54, du 4 juillet 2024, le Conseil Municipal de SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX a prescrit la révision allégée n°1 du PLU avec pour objet d'autoriser en secteur Ap, correspondant aux secteurs identifiés comme présentant des enjeux paysagers spécifiques, la réalisation de serres nécessaires à la production agricole.

1.2 - Justification du choix de la procédure

La procédure de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme est encadrée par l'article L. 153- 34 du Code de l'Urbanisme ; cet article précise les conditions de recours à la procédure de révision allégée qui se distingue de la procédure de révision générale par l'organisation d'une réunion dite d'examen conjoint.

« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :
1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance ».

Dans le cas présent, l'adaptation du règlement du secteur Ap en vue d'y autoriser, sous conditions, l'installation de serres nécessaires à la production agricole réduit une protection justifiée par le PLU du fait de la qualité des paysages, sans pour autant porter atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui est la condition majeure du recours à la procédure de révision allégée.



Orientation 2.1 - Préserver les composantes naturelles et agricoles du territoire

- Les massifs boisés, paysages de relief marquant à conserver
- Limites d'urbanisation sur versant
- Les paysages agricoles...
- ... dont les socles paysagers et paysages routiers ouverts
- Limite des extensions urbaines sur les terres agricoles
- Les coupures naturelles et agricoles participant à la diversité paysagère au sein ou à l'interface des enveloppes urbaines
- Les points de vue sur le «grand» paysage

Orientation 2.2 - Encadrer le développement urbain

- Optimiser le tissu urbanisé existant autour du centre ancien
- Produire une offre de logements suffisante et diversifiée
- Les versants urbanisés : limiter la hauteur des constructions, préserver une densité arborée

Extrait du PADD du PLU de SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX

Le PADD du PLU de SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX se structure autour de 4 grandes ambitions :
- Ambition 1 : Saint-Privat-des-Vieux, « village à vivre »
- Ambition 2 : Recentrer et qualifier le développement pour préserver l'identité des paysages
- Ambition 3 : Prendre en compte les risques et construire la trame verte et bleue du territoire
- Ambition 4 : Valoriser le territoire et son patrimoine

Deux de ces ambitions ont des incidences directes sur la préservation des paysages et la pérennisation de l'économie agricole :

- **L'ambition 1 au travers de son orientation 4 - Soutenir l'économie locale et l'emploi.** La préservation de l'activité agricole est identifiée comme un des objectifs majeurs du projet communal ; le PADD souligne notamment que les espaces agricoles doivent être considérés comme des espaces à vocation économique, avec leurs besoins d'aménagements spécifiques et leur logique de fonctionnement propre. L'adaptation du PLU visant à autoriser l'installation de serres nécessaires à la production agricole va dans le sens de cette orientation en ce qu'elle viendra soutenir l'économie agricole.

Objectif 4.2 : Préserver l'activité agricole

Malgré une baisse importante du nombre d'exploitations, l'agriculture reste une activité économique bien présente sur la commune (les zones de culture déclarées par les exploitants représentent environ 26% de la superficie communale) que ce soit en termes de valeur économique, identitaire ou paysagère. Elle joue un rôle fondamental en ce qui concerne la gestion, l'entretien et l'image du territoire local.
Les espaces agricoles ne doivent pas être considérés comme des espaces résiduels voire comme des réserves foncières pour l'urbanisation. Ils constituent en effet de véritables « zones d'activités économiques » avec leur besoin d'aménagement spécifiques. Ces paysages agricoles sont avant tout des espaces de production, travaillés depuis des décennies, ce qui peut générer certaines nuisances sonores, olfactives, ... à certaines périodes clefs de l'année.
Le développement de l'urbanisation de la commune s'est fait principalement sur ces zones agricoles. A ce titre il s'agira notamment :

- d'affirmer à long terme la vocation agricole des terres ;
- considérer les terres agricoles comme des espaces à vocation économique, ayant leur logique de fonctionnement propre ;
- stopper le mitage des terres agricoles ;
- sécuriser le potentiel de production agricole communal ;
- reconnaître le rôle multi fonctionnel de l'agriculture locale (productif, social, économique et sociétal) ;

Extrait du PADD du PLU de SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX

- **L'ambition 2 au travers de son orientation 1 - Préserver les composantes naturelles et agricoles du territoire.** Cette orientation, qui affirme la volonté de la commune, de préserver ses paysages agricoles vise essentiellement à les préserver du développement de l'urbanisation et du mitage ; elle se traduit par le déclassement de parcelles antérieurement classées en zone d'urbanisation future ou par le reclassement en zone agricole de certains espaces non bâtis.
  Cette orientation ne fait pas référence à une protection stricte ou une inconstructibilité totale des paysages agricoles, mais à une limitation des extensions urbaines sur les terres agricoles, comme indiqué d'ailleurs dans le schéma d'illustration de l'ambition 2 ci-contre.
  L'adaptation du règlement du secteur Ap en vue d'y autoriser, sous conditions, d'emprise et de hauteur, les serres nécessaires à l'activité agricole ne remet pas en cause l'objectif de préservation des paysages agricoles, dont le PADD souligne bien que la principale menace consiste en un développement de l'urbanisation.

Objectif 1.2 – Une mosaïque de paysages agricoles à préserver

Saint Privat des Vieux a peu à peu perdu de ses paysages agricoles, consommés ces dernières décennies sans réel plan d'ensemble (sous forme de lotissements ou de constructions individuelles) alors qu'ils constituent une composante majeure du territoire et participent à l'identité « rurale » encore perceptible notamment au sud du territoire. Aujourd'hui, la commune affiche sa volonté de préserver ses richesses paysagères. Ceci par :

- La préservation des terres agricoles définies comme « espaces de transition à court et moyen terme » dans le SCoT : plaine de l'Avène et sud de la route de Saint Privat, abords des Espinaux, Saint Alban, le Haut Viget, bords du Bruèges.

  Cet objectif assure également la conservation des coupures paysagères agricoles identifiées au sein des enveloppes urbaines et qui participent à la diversité du paysage local :

  - au sein de la plaine du Bruèges, là où l'urbanisation a peu à peu conquis la très grande majorité des terres anciennement cultivées. Il s'agit ici de préserver les espaces marqueurs de l'identité originelle de la zone et un paysage de nature : le nord du Haut Viget et les abords du chemin des Caves (St Alban) ;

  - sur le secteur des Espinaux, qui constitue une transition « rurale » au cœur de l'enveloppe urbaine.

- La préservation du paysage agricole et continu du sud de la Commune, perceptible depuis la route de St Privat, en particulier par le reclassement en zone agricole d'une partie du secteur de La Vabre.
- La préservation des socles paysagers, espace de mise en valeur du grand paysage, par :
  - le déclassement de parcelles d'urbanisation future sur une partie de La Vabre Nord, qui offrent depuis la route de Saint Privat un panorama sur les massifs collinaires et boisés sud et la plaine agricole de l'Avène ;
  - le reclassement en zone agricole de l'espace non urbanisé du chemin des Olivettes (Ouest de la maison de retraite), qui offre de belles perspectives visuelles sur les Cévennes depuis le petit chemin rural.

Objectif 1.3 – Des points de vue sur le grand paysage

En plus des socles paysagers qui ont vocation à être préservés, la commune de Saint Privat bénéficie, de par son relief, de nombreux points de vue sur le territoire. La commune souhaite les préserver des dynamiques urbaines qui pourraient les occulter :

- Au nord du territoire, les routes sur versants offrent des percées visuelles sur l'ensemble de la plaine du Bruèges, et des co-visibilités entres le massif de St Alban-Mazac et celui des Issards. Les chemins de St Alban et de Rousson, ainsi que la route de Mazac sont en particulier concernés. La hauteur des bâtiments et leur implantation feront l'objet de règles spécifiques et adaptées à la réalisation de cet objectif.
- Le long de la RD16, le point de vue sur le village de Mazac : les aménagements alentours devront prendre en compte cette composante et des objectifs de valorisation - via la requalification de l'axe routier - seront définis.

De plus, la commune préserve les abords naturels du point de vue de la Croix de Bertranet, espace ouvert qui offre de belles perceptives sur la plaine du Bruèges et les Cévennes.

Extrait du PADD du PLU de SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX

1.3 - Déroulement de la procédure de révision allégée du PLU

1.3.1 - Synoptique de la procédure de révision allégée du PLU

1 **Engagement de la procédure :** Délibération du Conseil Municipal du 4 juillet 2024 prescrivant la révision allégée n°1 du PLU et définissant les objectifs et les modalités de la concertation

2 **Mise en forme du dossier** incluant l'évaluation environnementale en parallèle de la concertation avec le public

3 **Délibération du Conseil Municipal** tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée du PLU

4 **Notification du dossier pour avis à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (avis sous délai de 3 mois) et aux personnes publiques associées** mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme

5 **Examen conjoint du projet de révision allégée du PLU**

6 **Enquête publique d'une durée de 1 mois** prescrite par arrêté du Maire de SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX

7 **Approbation par délibération du Conseil Municipal de la révision allégée n°1 du PLU** après adaptation éventuelle du dossier pour prendre en compte les avis des personnes publiques associées, les observations du public et les conclusions du commissaire enquêteur (à la double condition que les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et procèdent de l'enquête publique).
Publication sur le Géoportail de l'Urbanisme.

1.3.2 - Une procédure soumise à évaluation environnementale

L'article R. 104-11 du Code de l'Urbanisme dispose que

« I.- Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :
1° De leur élaboration ;
2° De leur révision :
a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application des articles L. 153-31 et L. 153-34, sous réserve des dispositions du II.
II. - Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur révision s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 200 1relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement lorsque :
1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;
2° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ».

Dans le cas présent, la révision allégée du PLU concernant l'ensemble du secteur Ap, soit une surface totale de plus de 528 ha, la procédure est de faite soumise à évaluation environnementale.

Conformément à l'article R. 151-3 du Code de l'Urbanisme, le présent rapport de présentation comporte au titre de l'évaluation environnementale :

- Une analyse de l'état initial de l'environnement et de ses perspectives d'évolution, exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan à savoir le secteur Ap dans son ensemble ;
- Une analyse des incidences probables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement, la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine, les paysages et les interactions entre ces facteurs et expose les problèmes posés par l'adoption du PLU sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du Code de l'Environnement ;
- Une justification de la nouvelle rédaction du règlement du secteur Ap, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement ;
- La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement ;
- Les critères, les indicateurs et les modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du PLU mentionnée à l'article L. 153-27 ;
- Une description de l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

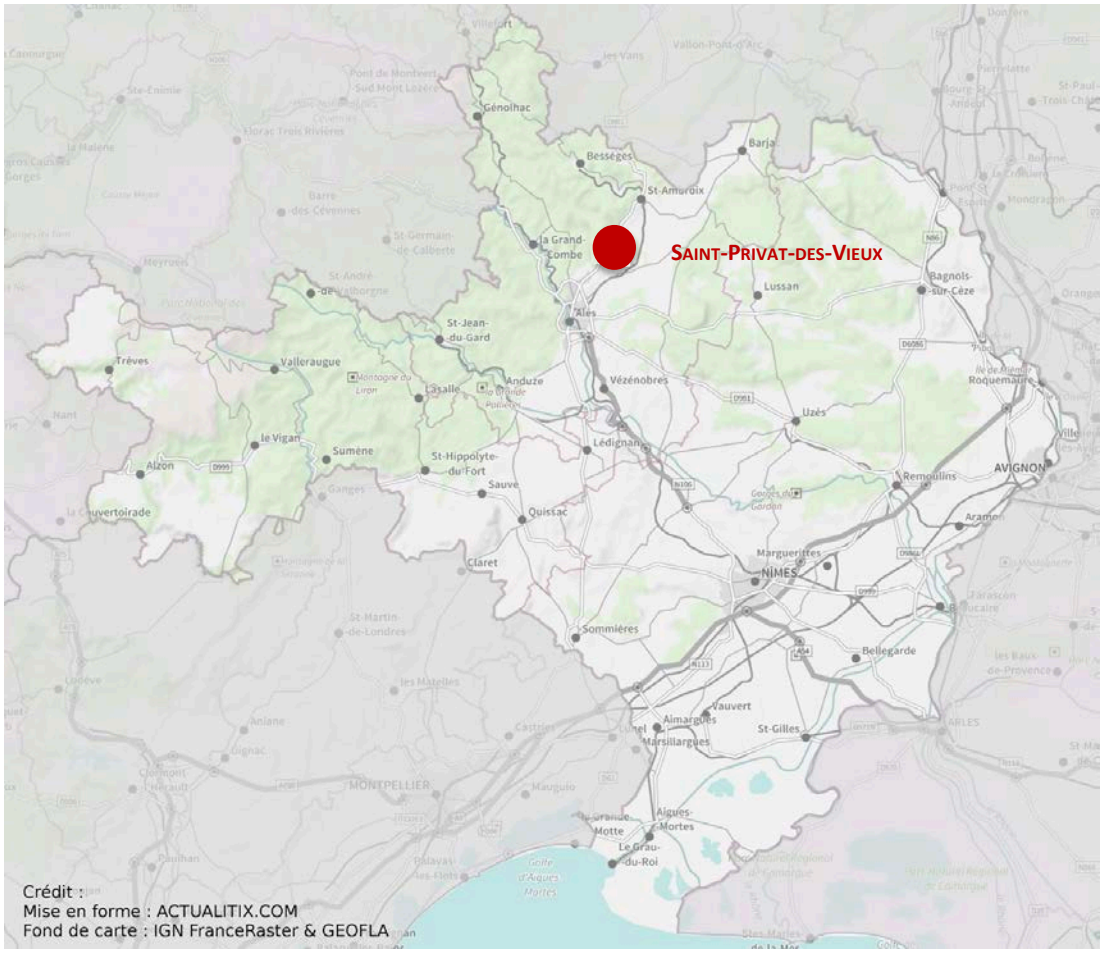
1.3.3 - Une procédure soumise à concertation

En application de l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme, modifié par la Loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (dite Loi ASAP), la procédure de révision allégée du PLU soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée d'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

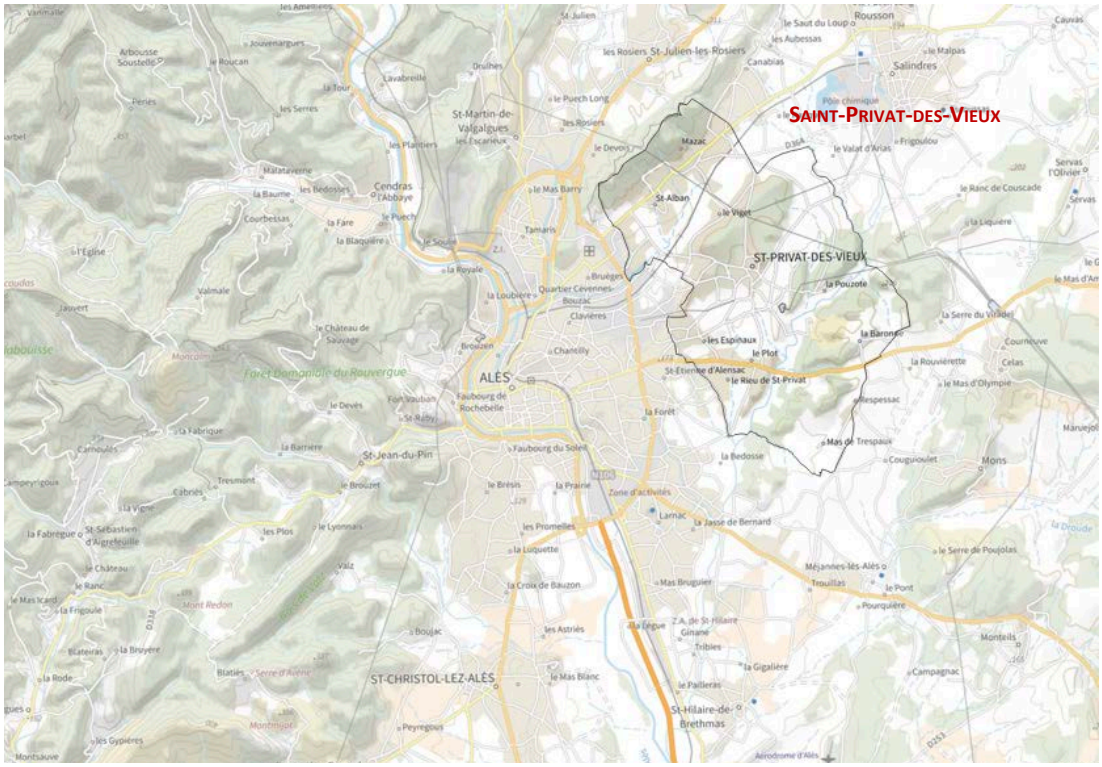
Les modalités de cette concertation ont été définies par la délibération N° 24/07/54 du Conseil Municipal :

- Affichage en Mairie et insertion sur le site internet de la commune de la délibération pendant toute la durée de la concertation.
- Mise à disposition en Mairie et sur le site Internet de la commune d'un dossier de présentation du projet de révision allégée du PLU.
- Mise à disposition en Mairie d'un registre d'observations et possibilité pour le public d'adresser des observations par mail ou par courrier en Mairie.

La délibération N° 24/07/54 fixe la durée de concertation à 2 mois minimum à compter de son affichage en Mairie et de l'insertion de la mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département.



Localisation de la commune de SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX dans le département du Gard



Situation de la commune de SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX

2 - Analyse de l'état initial de l'environnement

Au regard de la teneur de la révision allégée n°1 du PLU qui porte uniquement sur la zone agricole A et plus spécifiquement sur le secteur Ap, l'analyse de l'état initial de l'environnement est ici limitée aux milieux naturels et aux continuités écologiques, au paysage, au patrimoine bâti et, de façon plus synthétique, aux risques naturels (en ce qu'ils pourraient contraindre la réalisation de serres de production agricole).

2.1 - Présentation générale de la commune et du secteur Ap faisant l'objet de la révision allégée du PLU

2.1.1 - Présentation de la commune de SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX

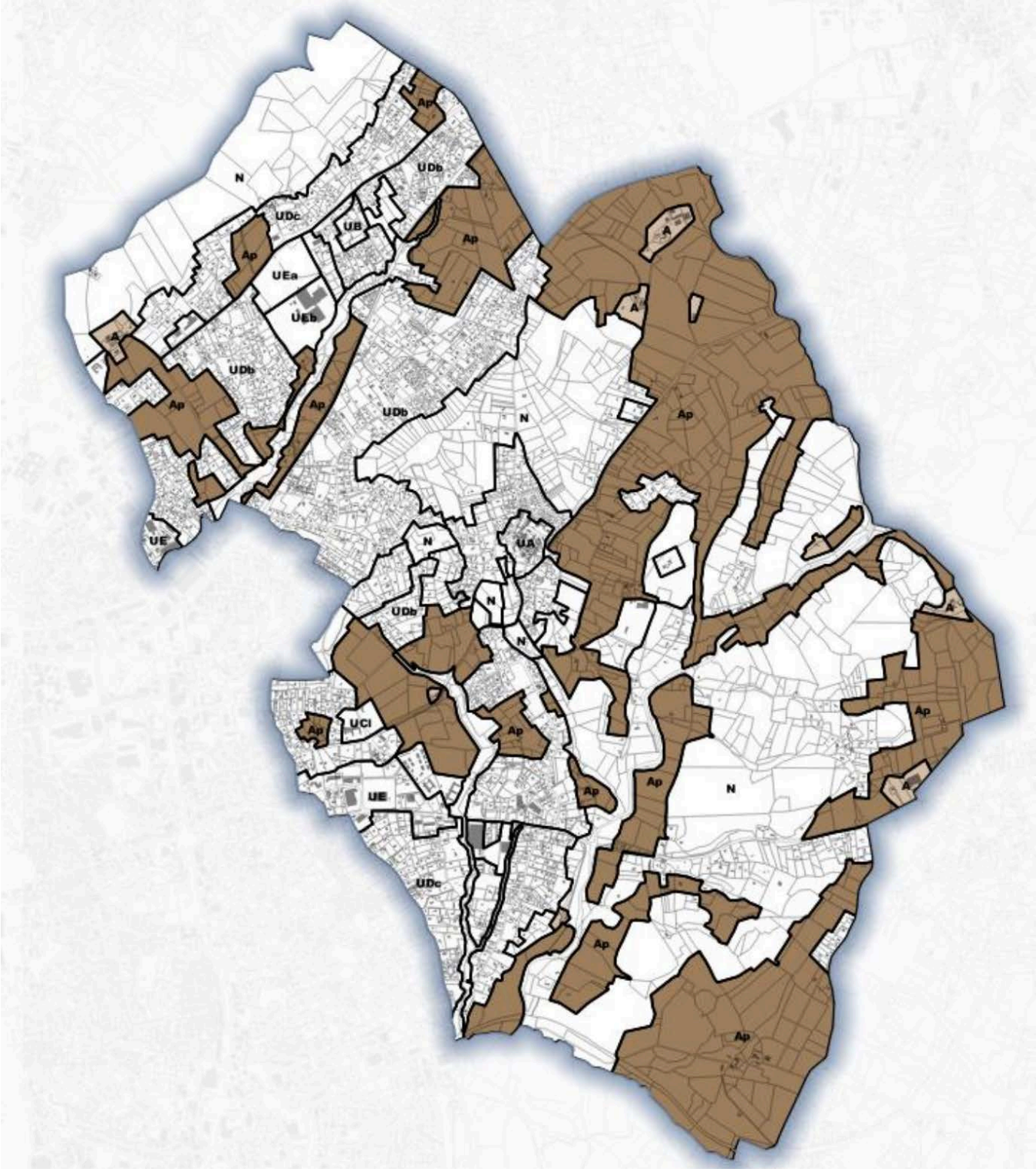
SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX est une commune située au Nord du département du Gard, en première couronne de l'agglomération alésienne. Limitrophe de la commune d'Alès à l'Ouest, elle est desservie par deux axes majeurs qui la traversent d'Ouest en Est :

- La RD 6 qui relie Alès à Bagnols-sur-Cèze et à la vallée du Rhône.
- La RD 16 ou Route de salindres qui relie Alès à Barjac et l'Ardèche via la RD 976.

Au dernier recensement INSEE de 2021, la commune de SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX comptait 5 585 habitants.

Sa localisation géographique et sa desserte, mais également la qualité de ses paysages et le bon niveau de ses équipements font que SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX a enregistré une croissance démographique accélérée depuis la fin des années 1960. Entre 1968 et 2021, la population communale a ainsi été multipliée par 2,8, passant de 2 020 à 5 585 habitants.
Sur la dernière période 2015-2021, l'évolution démographique de SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX est restée dynamique, avec un taux de croissance annuel moyen de la population de 1,15%, contre 0,77% à l'échelle de la Communauté d'Agglomération d'Alès Agglomération à laquelle la commune est rattachée.

Cette forte croissance démographique s'est traduite par un développement urbain important : entre 1990 et 2018, les surfaces artificialisées sont passées de 348,2 ha à 438,9 ha, soit une augmentation de 26,0% (Source : Corine Land Cover) ; dans le même temps, les surfaces agricoles ont régressé de 11,3%, passant de 797 ha à 707 ha. Sur ces 28 années, le développement de l'urbanisation s'est essentiellement fait aux dépens de terres agricoles, avec la perte de 90 ha.
En 2018, les territoires artificialisés représentaient ainsi 439 ha (27,8% de la superficie communale), soit une surface sensiblement identique aux boisements et milieux semi-naturels (433 ha, soit 27,4% de la superficie communale).
Même si elles ont régressé sur les dernières années, les surfaces agricoles ou à vocation agricole restent majoritaires ; avec 707 ha, elles représentent 44,8% de la superficie totale de la commune.



Le zonage agricole du PLU de SAINT PRIVAT DES VIEUX

2.1.2 - Présentation du secteur Ap

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT PRIVAT DES VIEUX, approuvé le 11 mars 2019, délimite au sein de la zone agricole, un vaste secteur Ap à protéger pour des raisons paysagères. Le rapport de présentation du PLU justifie la création de ce secteur par des enjeux paysagers spécifiques liés à la morphologie et à la topographie du territoire communal, offrant des perspectives visuelles sur les massifs alentours.

Le principe de ce classement en secteur agricole Ap est d'y limiter la constructibilité de façon plus restrictive qu'en zone agricole A.

Le règlement de la zone A autorise en effet :

- À condition qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole, en respectant le caractère de la zone :
    - les bâtiments et installations techniques ;
    - les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation. La surface de plancher maximale autorisée est de 150 m² d'un seul tenant ;
    - les annexes (dont piscine) à condition qu'elles soient situées dans un rayon de 30 mètres de la construction à usage d'habitation et que l'emprise au sol totale n'excède pas 100m².
    - les installations classées.
    - les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.
- A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs :
    - les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
    - les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ou ne portent pas atteinte au caractère du site.
- A condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12° :
    - les extensions et les annexes (dont piscines) des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU sous réserve :
        - que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à 50 m² ;
        - que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 ;
        - que les annexes soient incluses dans un rayon de 30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant et limitées à 50 m² d'emprise au sol totale.
        - que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 150 m² (existant + extension) de surface de plancher par unité foncière ;
        - que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de l'emprise au sol existante des constructions au PLU approuvé.
    - le changement de destination des bâtiments marqués d'une pastille bleue sur le plan (au titre de l'article L151- 11 du code de l'urbanisme).
- Les remblais / déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure sont autorisés, dès lors que ces travaux auront satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impacts, loi sur l'eau,…).

Le règlement du secteur Ap est bien plus restrictif puisque seuls y sont autorisés :

- les installations, constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation en zone agricole répond à une nécessité technique et ne porte pas atteinte au caractère de la zone ;
- les extensions et les annexes dont les piscines des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU, sous réserve :
  - que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50 m^2,
  - que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site au titre de l'article L. 151-12° du Code de l'Urbanisme,
  - que les annexes soient incluses dans un rayon de 30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant et limitées à 50 m^2 d'emprise au sol totale,
  - que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 150 m^2 (existant + extension) de surface de plancher par unité foncière,

Ce secteur Ap couvre 528,5 ha sur un total de 546,6 ha de zone agricole soit 97% de la surface de la zone A ; les emprises foncières sur lesquelles la construction ou l'extension de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole est autorisée sont ainsi extrêmement limitées (18,1 ha) et correspondent à deux domaines agricoles (Domaine de Saint-Alban au Nord et secteur de La Cadière au Sud).

La conséquence de ce classement très restrictif et de sa large extension est qu'il est aujourd'hui extrêmement difficile pour de nouveaux agriculteurs de développer leur activité sur la commune.
Pour permettre le maintien et le développement de l'activité agricole, notamment maraichère, sur la commune, tout en assurant la préservation des paysages agricoles, la commune souhaite en conséquence, assouplir le règlement du secteur Ap pour permettre l'installation, sous conditions d'emprise et de hauteur, de serres nécessaires à la production agricole, hors élevage.

2.1.3 - L'économie agricole de SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX

> Le recensement général agricole de 2010 et évolution de l'économie agricole

Depuis 1988, le nombre d'exploitations agricoles n'a cessé de diminuer sur SAINT PRIVAT DES VIEUX, ; ce recul, très net dans les années 1990, s'est ralenti sur la dernière période 2010-2020, mais il ne reste plus aujourd'hui sur la commune que 8 exploitants agricoles.

La Superficie Agricole Utilisée est quant à elle restée globalement stable autour de 650 à 710 ha ; les exploitations sont donc moins nombreuses mais beaucoup plus grandes : la taille moyenne des exploitations agricoles est ainsi en 2020 de l'ordre de 81 ha soit pratiquement 4 fois plus qu'en 2020 et 9 fois plus qu'en 1988.

	1988	2000	2010	2020
Nombre d'exploitations agricoles	78	29	13	8
Superficie Agricole Utilisée (SAU)	676 ha	646 ha	711 ha	646 ha
Superficie Agricole Utilisée (SAU) moyenne par exploitation	8,7 ha	22,3 ha	54,7 ha	80,8 ha

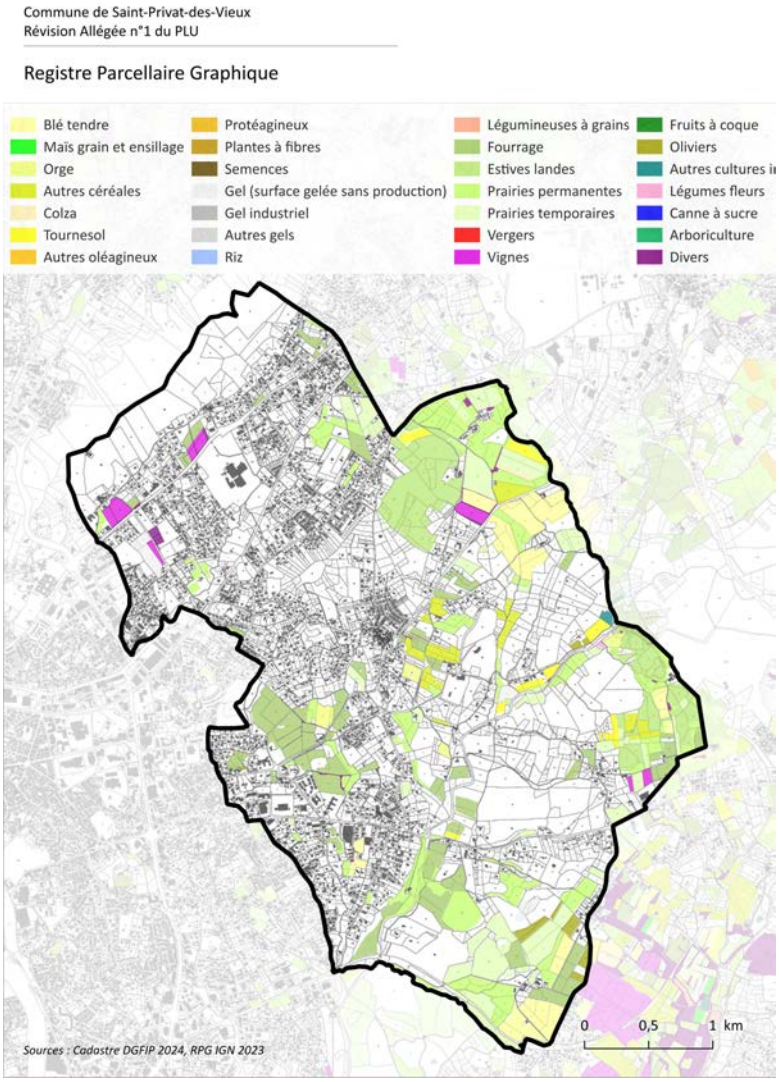
> Les productions agricoles

Le recensement général agricole de 2020 met en évidence une nette évolution des productions agricoles sur la commune, avec :

- un renforcement des surfaces toujours en herbe et des surfaces fourragères qui représentent désormais près de 72% de la Surface Agricole Utilisée, contre 2/3 en 2010 ;
- un recul des cultures céréalières qui ne couvrent plus que 81 ha, soit 12,5% de la Surface Agricole Utilisée, contre près de 159 ha en 2010.

Cette évolution est visible sur la carte du Registre Parcellaire Graphique 2023 (registre utilisé pour la gestion des aides de la PAC et qui, bien que non exhaustif, donne une bonne perception globale des cultures pratiquées sur le territoire communal).

Les vignes n'occupent en 2020 qu'à peine 10% de la Surface Agricole Utilisée, les vergers (oliviers) qu'à peine 1%.

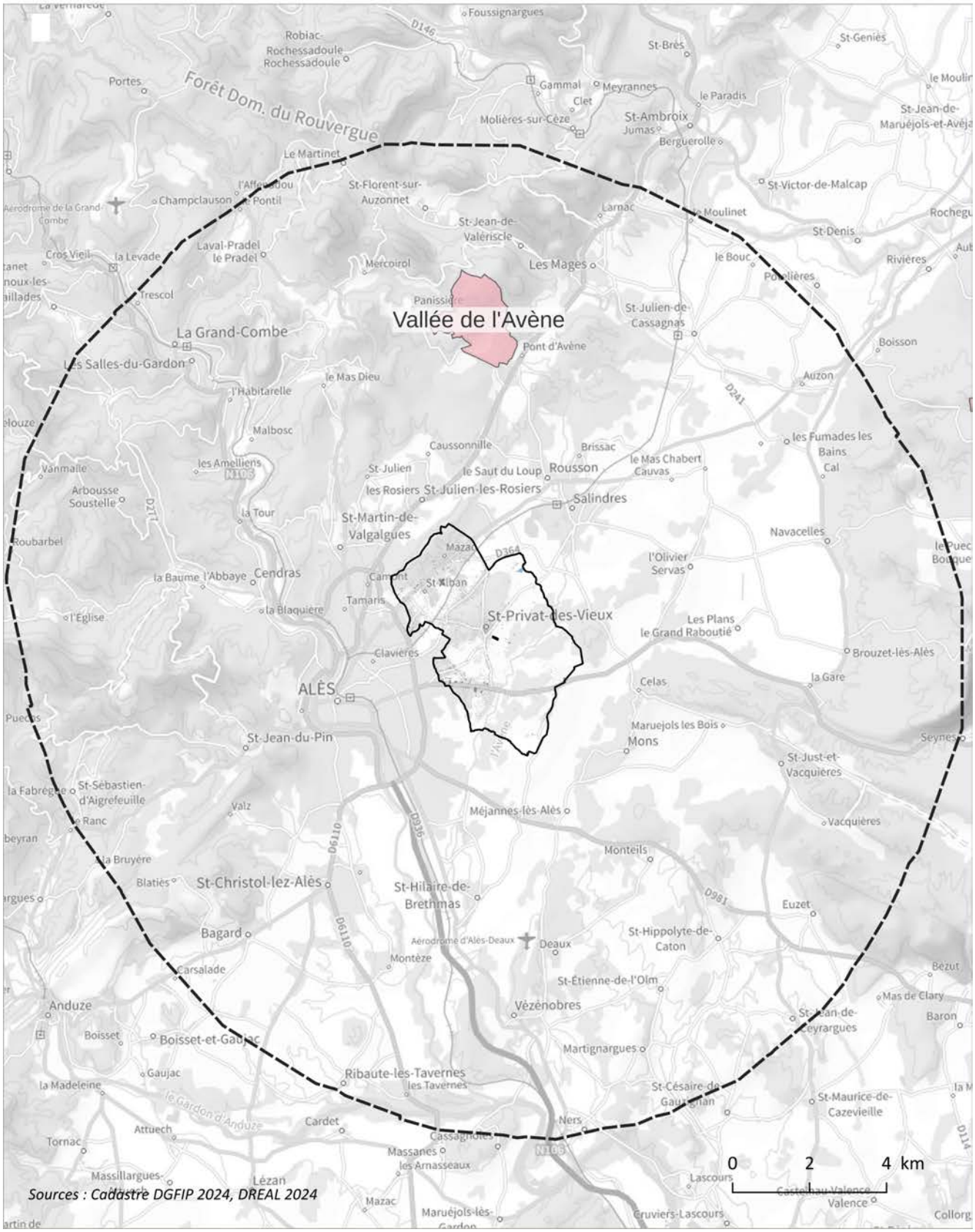


La commune de bénéficie de :

- deux AOC / AOP : Olive de Nîmes et Huile d'olive de Nîmes ;
- 5 IGP, dont 3 viticoles (Cévennes, Gard et Pays d'Oc), Miel de Provence et Volailles du Languedoc.

L'autorisation de serres de production agricole, aujourd'hui interdites en zone Ap c'est-à-dire sur une très large partie de la zone agricole, permettra l'installation sur la commune de nouveaux exploitants voire la diversification d'activités d'exploitants déjà installés et va dans le sens d'une production alimentaire de proximité.

Arrêtés de Protection de Biotope



Sources : Cadastre DGFIP 2024, DREAL 2024

2.2 - Caractéristiques environnementales de la commune

Différents types de zonages écologiques recensent les milieux naturels d'intérêt présents sur le territoire national ; à l'échelle régionale, le site Internet de la DREAL Occitanie met à disposition l'ensemble des zonages concernés.

Zonages écologiques prédéfinis à l'échelle nationale

Types	Zonage
Zones d'inventaire	Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)
	Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)
	Inventaires des zones humides
	Zones remarquables signalées dans la charte d'un Parc Naturel Régional,
	Espaces Naturels Sensibles (ENS) départementaux.
Protections réglementaires	Parc National (PN)
	Réserve Naturelle Nationale (RNN)
	Réserve Naturelle Régionale (RNR)
	Réserve Naturelle Corse (RNC)
	Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB)
	Site inscrit
	Site classé
	Réserve de chasse et de faune sauvage
	Réserve biologique (domaniale, forestière)
Zones de gestion concertée ou contractuelle	Natura 2000 – directives européennes « Habitats » et « Oiseaux »
	Parc Naturel Régional (PNR)
Zones faisant l'objet d'engagements internationaux	Zone humide sous convention Ramsar
	Réserve de Biosphère
Autres zonages d'intérêt écologique	Zonages issus des Plans Nationaux d'Action
	Zonages issus du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)
	Zones de compensation écologique

2.2.1 - Protections règlementaires

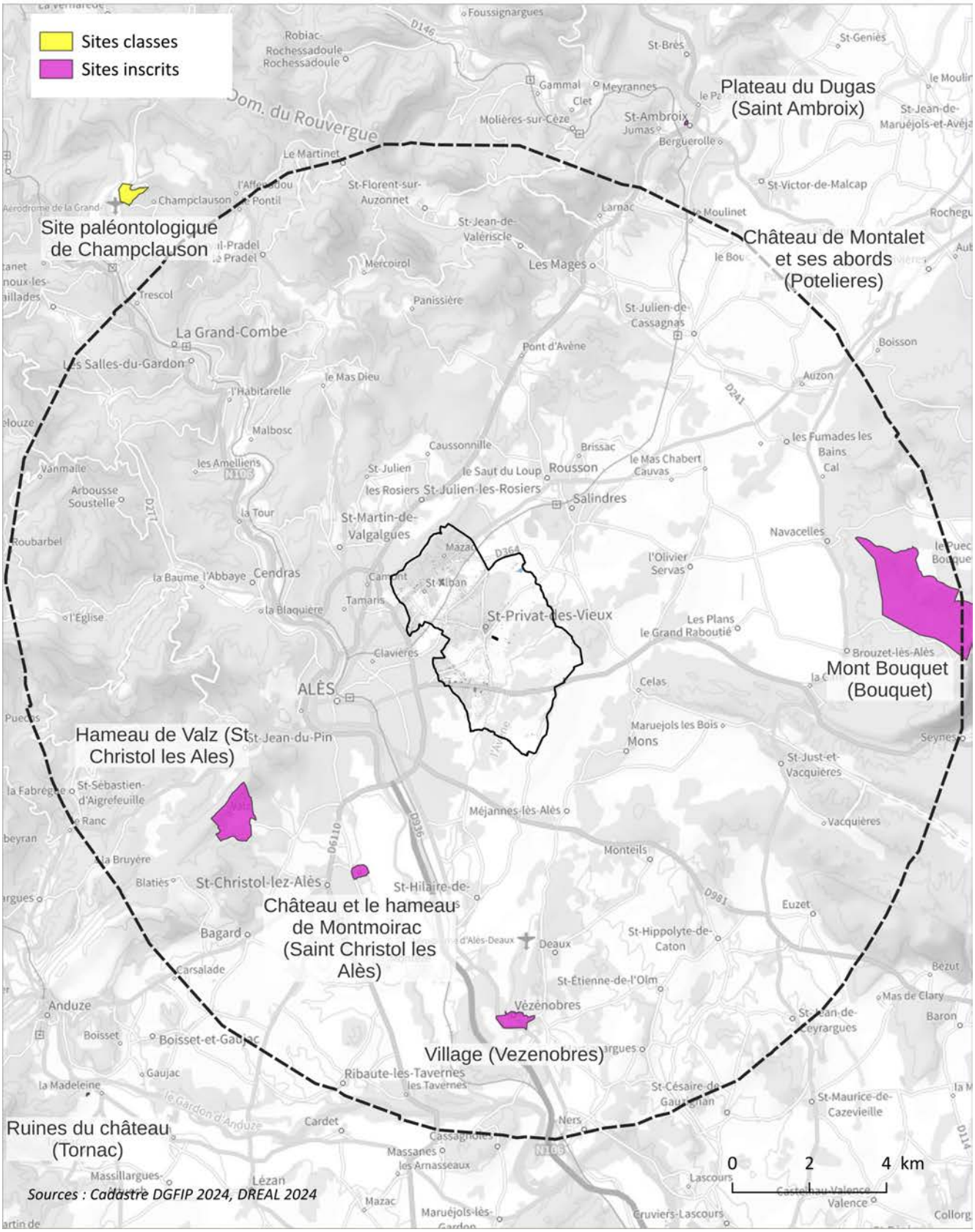
> Arrêtés préfectoraux de protection des biotopes (APB)

Focus sur les arrêtés préfectoraux de protection de biotope

Les arrêtés préfectoraux de protection de biotope constituent des aires protégées dont l'objectif est de prévenir la disparition d'espèces protégées. La règlementation applicable consiste essentiellement à interdire les actions ou les activités qui pourraient nuire à l'objectif de conservation des biotopes à protéger.

Aucun périmètre d'arrêté de protection de biotope ne concerne le territoire de SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX. Le plus proche est celui de la Vallée de l'Avène situé sur la commune de Rousson, à 5 km environ au Nord des limites de SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX**.** Ce site, d'une superficie de 315 ha, présente une variété d'écosystèmes (châtaigneraie, forêt de chênes blancs et de chênes verts, garrigue, ripisylve), d'espèces floristiques mais également d'espèces animales avec notamment le Grand Duc d'Europe et le Circaète Jean-le-Blanc.

Sites classés et inscrits



> Sites inscrits et sites classés

Focus sur les sites inscrits et les sites classés

Les sites inscrits et les sites classés sont des protections fortes qui permettent également de protéger les formations naturelles remarquables.

Aucun site inscrit ou classé n'est délimité sur le territoire de SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX.

On note la présence de 4 sites inscrits dans un périmètre de 10 km autour des limites communales :

- Le site inscrit du Château et du hameau de Montmoirac (XIème siècle) sur la commune de Saint-Christol-lès-Ales ;
- Le site inscrit du hameau de Valz également sur la commune de de Saint-Christol-lès-Ales ;
- Le site inscrit du village de Vézénobres ;
- Le site inscrit du Mont Bouquet à l'Est.

2.2.2 - Zonages d'inventaire

> Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Focus sur les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique

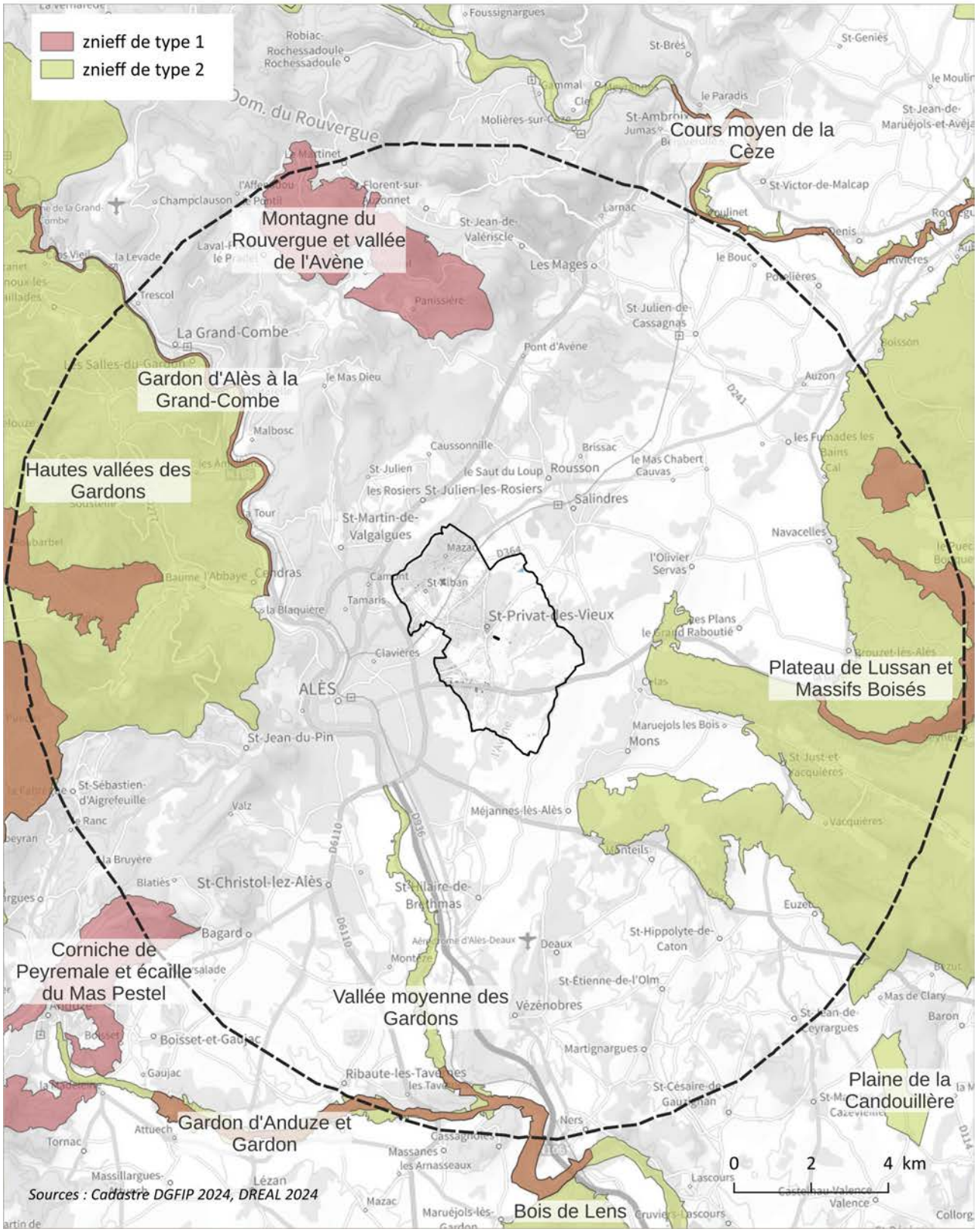
Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) correspondent à des zones délimitées à la suite d'inventaires scientifiques. Ces derniers ont pour objectifs l'identification et la description de secteurs présentant de fortes potentialités biologiques ainsi qu'un bon état de conservation.
Deux types de ZNIEFF sont distingués :

- *Les ZNIEFF de type II correspondent à des grands ensembles naturels riches ou peu modifiés, ou bien présentant des potentialités biologiques importantes. Une ZNIEFF de type II présente ainsi des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles ; chaque ensemble constitutif de la zone est une combinaison d'unités écologiques, présentant des caractéristiques homogènes dans leur structure ou leur fonctionnement et dont l'équilibre général doit être préservé. Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas qu'une zone de type II fasse l'objet de certains aménagements, sous réserve du respect des écosystèmes généraux.*
- *Les ZNIEFF de type I correspondent à des secteurs de superficie généralement limitée et définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux remarquables, rares ou bien caractéristiques du patrimoine national ou régional. Ce type de ZNIEFF abrite obligatoirement au moins une espèce patrimoniale, justifiant la valeur patrimoniale élevée du site par rapport aux milieux naturels ou semi-naturels périphériques. Les ZNIEFF de type I correspondent donc, en général, à un enjeu important de préservation voire de valorisation de milieux naturels.*

L'existence d'une ZNIEFF repose en grande partie sur la présence d'espèces ou d'associations d'espèces à fort intérêt patrimonial. Ces dernières sont issues de listes d'espèces déterminantes ZNIEFF ; la présence d'au moins une population d'une espèce de ces listes permet de définir une ZNIEFF. La liste régionale d'espèces dites «déterminantes » regroupe :

- *Les espèces en danger, vulnérables, rares ou remarquables répondant aux cotations mises en place par l'UICN ou extraites de livres rouges publiés à l'échelle nationale, régionale ou départementale ;*
- *Des espèces protégées nationalement, régionalement, ou faisant l'objet de réglementations européennes ou internationales lorsqu'elles présentent un intérêt patrimonial réel au regard du contexte national et régional ;*
- *Des espèces à intérêt patrimonial régional (espèces en limite d'aire, stations disjointes, populations particulièrement exceptionnelles par leurs effectifs, …).*

Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique



Les ZNIEFF sont avant tout un outil de connaissance et n'ont pas de valeur juridique directe. Cependant, les informations contenues dans l'inventaire ZNIEFF doivent être prises en compte dans les documents d'urbanisme et sont, de fait, des porters à connaissance.

Aucune ZNIEFF n'est délimitée sur la commune de SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX.

On recense par contre plusieurs ZNIEFF de type 1 ou de type 2 dans un périmètre de 10 km autour des limites communales, dont les plus proches sont présentées dans le tableau ci-dessous :

N° et dénomination	Superficie totale	Caractéristiques
ZNIEFF de type 1		
ZNIEFF « Montagne du Rouvergue et Vallée de l'Avène »	1 328 ha	La ZNIEFF « Montagne du Rouvergue et Vallée de l'Avène », située à 4 km environ au Nord de SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX, englobe plusieurs massifs forestiers : la Montagne du Rouvergue à l'Ouest et le Serre de Majard et le Serre des Esplanades à l'Est enserrant la vallée de l'Avène. Elle inclut ainsi des massifs schisteux et gneissiques à l'Ouest, calcaires et dolomitiques à l'Est et est en grande partie couverte de chênaies vertes et pubescentes. Son intérêt est lié à la présence de plusieurs espèces végétales déterminantes et remarquables dont la Pivoine officinale, espèce protégée au niveau national, la Laîche à épis basals, le Ciste de Pouzols ou l'Hélianthème en ombelle, toutes espèces déterminantes strictes. La principale menace pesant sur cette ZNIEFF est liée à la gestion des plantations forestières susceptible de fragiliser les populations de plantes rares de sous-bois présentes sur la zone.
ZNIEFF « Gardon d'Anduze et Gardon »	461 ha	La ZNIEFF « Gardon d'Anduze et Gardon », située pratiquement à 9 km au Sud de SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX. Elle est incluse dans la ZNIEFF de type 2 « Valle moyenne des Gardons ». Le maintien de la qualité des biotopes aquatiques et de la dynamique naturelle du cours d'eau est un enjeu majeur pour la faune patrimoniale présente sur le site, ce qui suppose un traitement des éventuels effluents, une utilisation raisonnée des produits phytosanitaires dans l'agriculture, le contrôle des activités polluantes, mais également la protection des berges, des ripisylves (notamment pour l'avifaune et du lit de la rivière, ainsi que des espaces humides adjacents sui constituent souvent des zones refuge pour bon nombre d'espèces patrimoniales.
ZNIEFF « Serre du Mont Bouquet	497 ha	La ZNIEFF « Serre du Mont Bouquet » se situe sur une zone de crête calcaire en arc de cercle, à plus de 6 km à l'est de SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX. Elle accueille plusieurs espèces végétales d'intérêt patrimonial et notamment des plantes des sols caillouteux (Pied d'Alouette, Corbeille d'Argent, Julienne à feuilles laciniées, Campanule carillon) ou des zones boisées (Pivoine officinale ou Arabette de printemps) ainsi que quelques espèces animales d'intérêt patrimonial (Lézard ocellé et Magicienne dentelée notamment). Les principales menaces consistent en une non maîtrise de la fréquentation touristique, susceptibles d'entrainer des dégradations affectant le patrimoine du site (sur-piétinement des pelouses, destruction d'espèces végétales, dérangement de la faune), et la colonisation des milieux ouverts de pelouses et zones broussailleuses par des ligneux. Certaines pratiques de gestion forestières peuvent également représenter une menace pour les espèces végétales présentes dans les boisements de haut de pentes.

ZNIEFF du Gardon d'Alès à la Grand Combe	179 ha	La ZNIEFF « Gardon d'Alès à La Grande Combe » est située à environ 3 km à l'Ouest de SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX ,mais en est séparée par de nombreuses infrastructures et par la zone urbaine d'Alès. Toutes les espèces d'intérêt patrimonial qui ont justifié la création de cette ZNIEFF sont des espèces liées au cours d'eau (Odonates, et poissons) et qui ont, pour beaucoup, de fortes exigences quant à la qualité des eaux et des milieux aquatiques. Toute type de pollution (urbaine, agricole), toute modification de la dynamique de la rivière ou travaux d'entretien / exploitation des zones riveraines peuvent constituer une menace directe sur le maintien des espèces et de leurs habitats.
ZNIEFF de type 2		
ZNIEFF n°3018-000 « Vallée moyenne des Gardons »	1 847 ha	La ZNIEFF « Vallée moyenne des Gardons » comprend le Gardon d'Anduze et le Gardon d'Alès à l'aval d'Alès et donc au Sud de SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX ; elle traverse, sur un linéaire de près de 50 km, une plaine agricole et urbanisée. Son intérêt est lié au rôle de corridors écologiques que jouent les ripisylves qui bordent ces cours d'eau ; ces forêts rivulaires accueillent une flore originaire des régions tempérés et assurent une zone de refuge à une flore et une faune dans un paysage fortement artificialisé. L'intérêt patrimonial de cette zone repose surtout sur la faune avec de nombreuses espèces animales liées aux cours d'eau et aux milieux rivulaires qu'il s'agisse de Poissons comme le Toxostome ou le Blageon, d'Insectes avec plusieurs espèces d'Odonates (Gomphe à cercoïdes fourchus, Gomphe à crochets, Agrion de Mercure), de reptiles (avec notamment la Cistude d'Europe), d'Amphibiens (Grenouille de Perez et Pélobat cultipède) ou encore du Castor d'Eurasie. Les ripisylves accueillent également plusieurs espèces d'oiseaux comme le Bihoreau gris ou le Rollier d'Europe, de nombreuses espèces de chiroptères, ainsi qu'un papillon patrimonial, le Petit Mars changeant. Enfin, les prairies et les friches bordant les ripisylves, en marge des zones agricoles, accueillent d'autres oiseaux patrimoniaux comme l'Œdicnème criard ou la Pie-Grièche à tête rousse. Les principales menaces consistent en une pollution des cours d'eau et une atteinte aux ripisylves.
ZNIEFF « Hautes Vallées des Gardons »	73 898 ha	La ZNIEFF « Haute Vallée des Gardons » s'étend à la frontière du Gard et de la Lozère et regroupe l'ensemble des hautes vallées formant les bassins versant du Gardon d'Alès, du Gardon de Mialet, du Gardon de Saint-Jean, du Galeizon et de la Salindrenque. C'est une zone de moyenne montagne d'altitude comprise entre 500 et plus de 1 100 mètres, sillonnée de vallées profondes, et essentiellement forestière. Les cours d'eau et zones humides associées constituent un enjeu écologique important, en tête de bassin des Gardons et abritent quelques habitats naturels déterminants et des espèces rares (Ecrevisse à pieds blancs, Barbeau méridional, Toxostome, Blageon, Castor et Loutre, nombreuses Libellules). Les zones forestières, qui couvrent de vastes surfaces, sont également riches en espèces animales et végétales rares tout comme les pelouses et landes pourtant peu développées (Lézard ocellé, Vipère Péliade et plus d'une dizaine de plantes vasculaires) Compte tenu du caractère essentiellement forestier de la zone, les modes gestion sylvicole sont un enjeu majeur (éviter les coupes à blanc, l'aménagement de nouvelles pistes et les plantations de résineux). Les enjeux portent également le maintien de la qualité et du bon fonctionnement des cours d'eau et des zones humides, et sur la maîtrise du processus de fermeture des rares milieux ouverts de landes et de pelouses par l'envahissement des ligneux hauts.

ZNIEFF Plateau de Lussan et massifs boisés		La ZNIEFF « Plateau de Lussan et massifs boisés » forme une vaste entité peu artificialisée. Elle offre une grande variété de milieux (petites plaines agricoles, escarpements rocheux, sommets …) à l'origine d'une grande richesse biologique, tant sur le plan floristique (nombreuses plantes rares en limite Nord de leur répartition géographique) que faunistique. Les principaux enjeux naturalistes se localisent dans les milieux ls plus ouverts de pelouses, garrigues basses, milieux rocailleux qui constituent des territoires de chasse important pour les rapaces (dont le vautour percnoptère) et chiroptères. Parmi les enjeux recensés, on note notamment le développement de la fréquentation et des activités de pleine nature susceptibles de causer des dégradations de milieux et des dérangements d'espèces, l'extension des plantations monospécifiques, l'évolution des pratiques activités agricoles vers des modes d'exploitation plus intensifs, une atteinte à la qualité des cours d'eau et zones humides

La relation entre ces ZNIEFF et SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX consiste pour l'essentiel dans la fréquentation du territoire communal par des espèces au titre desquelles ces zones ont été identifiées, et notamment par les rapaces.

> Atlas des espaces naturels sensibles du département

Focus sur les Espaces Naturels Sensibles

Les lois de décentralisation de 1982 et 1983 donnent compétence aux Départements pour la mise en œuvre d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles.
*La politique départementale des **Espaces Naturels Sensibles (ENS)** a pour objectif de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs d'expansion des crues, d'assurer la sauvegarde des habitats naturels, mais également d'aménager ces espaces pour être ouverts au public, sauf exception justifiée par la fragilité du milieu naturel.*
La politique des ENS se traduit par 3 types de périmètres :

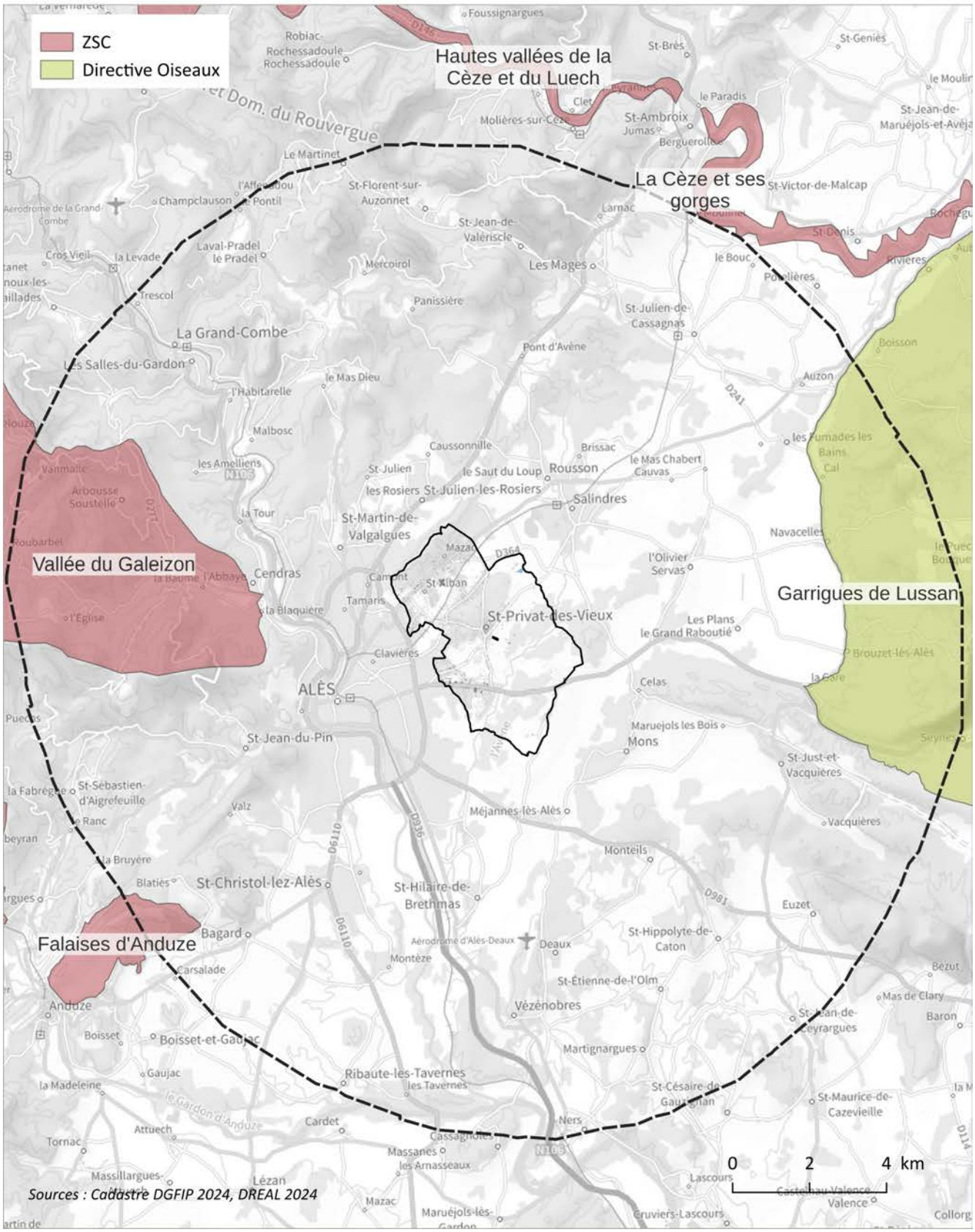
- *Les sites identifiés au titre de l'Atlas départemental des Espaces Naturels Sensibles (périmètres d'inventaire).*
- *Les zones de préemption au titre des espaces naturels sensibles (ZPENS) délimitées sur la base de l'inventaire ci-avant et sur lesquelles le Département dispose d'un droit de préemption prioritaire ; une zone de préemption est mise en œuvre dans le cadre d'une procédure qui nécessite une délibération de la commune.*
- *Les espaces naturels sensibles départementaux (ENSD) acquis par le Département, en application ou non de son droit de préemption, et qui ont vocation à être préservés de tout projet de construction et à être ouverts au public.*

Aucun Espace Naturel Sensible ni aucune zone de préemption au titre des ENS n'est présent sur la commune de SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX.

Deux sites figurent par contre à l'Inventaire des Espaces Naturels Sensibles du Département du Gard :

- La Vallée de l'Avène (site n°44), sur la partie centrale de la commune, au Sud du hameau de Saint-Privat ;
- La Gardon d'Alès supérieur et Gardonnenque (n°103) incluant le ruisseau de Bruèges et ses abords sur la partie Nord du territoire communal

Sites Natura 2000



2.2.3 - Zones de gestion concertée

> Réseau Natura 2000

Focus sur le réseau Natura 2000

Le réseau Natura 2000 est un réseau européen d'espaces naturels identifiés pour la qualité, la rareté ou la fragilité des espèces végétales ou animales et de leurs habitats. Il a pour objectif de contribuer à préserver la diversité biologique sur le territoire de l'Union Européenne. Dans les zones constituant ce réseau, les États membres s'engagent à maintenir dans un état de conservation favorable les types d'habitats et d'espèces concernés.
Sur le territoire français, la gestion des sites Natura 2000 se fait via la contractualisation sur la base du volontariat. Chaque propriétaire peut, s'il le souhaite, signer un contrat pour la gestion de parcelles incluses dans le périmètre Natura 2000 ; ce contrat est passé directement avec l'État via l'animateur du site ou, en ce qui concerne les territoires agricoles, au travers de Mesures Agro-Environnementales Territorialisées (MAEt).
Les sites Natura 2000 sont de deux types :

- *Les zones de protection spéciale (ZPS) au titre de la Directive « Oiseaux » (Directive 79/409/CEE du 2 avril 1979 mise à jour par la Directive CEE2009/147/CE du 30 Novembre 2009). En application de ces Directives, les zones de protection spéciales (ZPS) ont pour objectif de protéger les habitats naturels permettant d'assurer la survie des oiseaux sauvages, rares ou menacés, ainsi que les aires de reproduction, de mue, d'hivernage et les relais de migration pour l'ensemble des espèces migratrices. Sur ces zones doivent être évitées la pollution, la détérioration d'habitats, les perturbations touchant les oiseaux.*
- *Les zones spéciales de conservation (ZSC) au titre de la Directive « Habitats, Faune, Flore » (Directive 92/43/CEE du 21 mai 1992). La directive européenne « Habitats, faune, flore » de 1992 vise à préserver la biodiversité par la conservation des habitats (Annexe I définissant une liste d'habitat d'intérêt communautaire), ainsi que la faune et la flore sauvage associées (Annexe II), en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles, ainsi que des particularités régionales et locales.*

La commune de SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX n'est concernée par aucun site Natura 2000

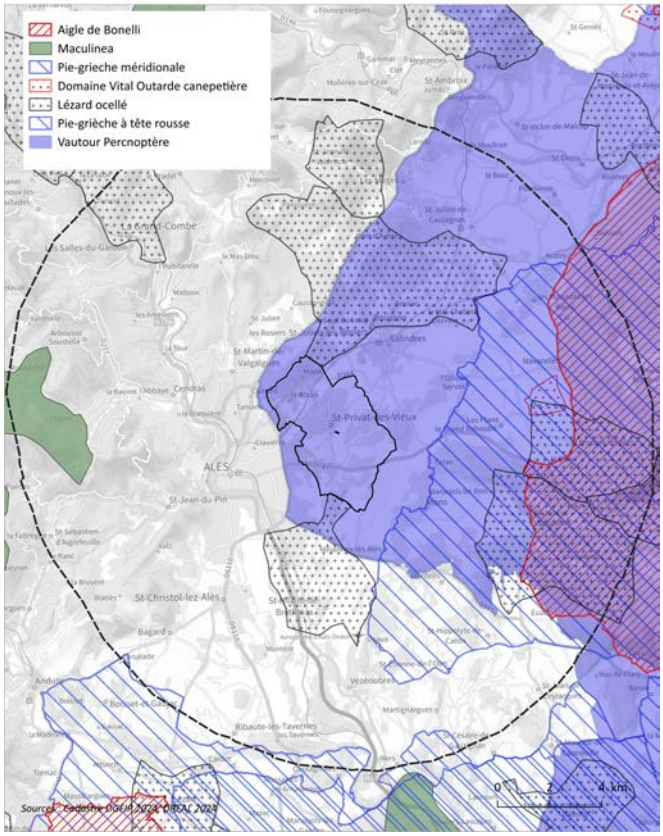
2 sites Natura 2000 Directive Habitats-Faune-Flore et 1 site Natura 2000 Directive Oiseaux sont situés dans un périmètre de 10 km autour de la commune :

- **Le site Natura 2000 ZSC de la vallée du Galeizon** à l'Ouest, au-delà de l'agglomération alésienne. Ce site, d'une superficie totale de 8 637 ha, couvre le bassin versant du Galeizon délimité au Nord par la Vallée longue et au Sud par la Vallée française.
  Le Galeizon et son bassin versant représentent d'importantes sources de biodiversité, tant à l'échelle nationale qu'européenne.
  Il compte 16 habitats d'intérêt communautaire, tant terrestre qu'aquatiques : forêts de Castanea sativa (châtaigner), landes sèches européennes, mares temporaires méditerranéennes, pinèdes méditerranéennes de pins noirs endémiques, ou encore formations montagnardes hébergeant les Cytisus purgans (genêts purgatifs).
  18 espèces d'intérêt communautaire ont justifié la délimitation de ce site dont une espèce d'invertébrés (Écrevisse à pieds blancs), 5 espèces de mammifères (dont le Castor d'Europe et 4 espèces de chauve-souris) et 3 espèces de poissons (Blageon, Barbeau et Chabot).

- **Le site Natura 2000 ZSC des falaises d'Anduze** au Sud-Ouest. Ce « petit » site de 535 ha regroupe 6 habitats d'intérêt communautaire (pentes rocheuses calcaires, pelouses sèches à Brachypode rameux, parcours substeppiques de graminées et annuelles, éboulis calcaires, grottes, forêt de Chêne vertt et Chêne pubescent)

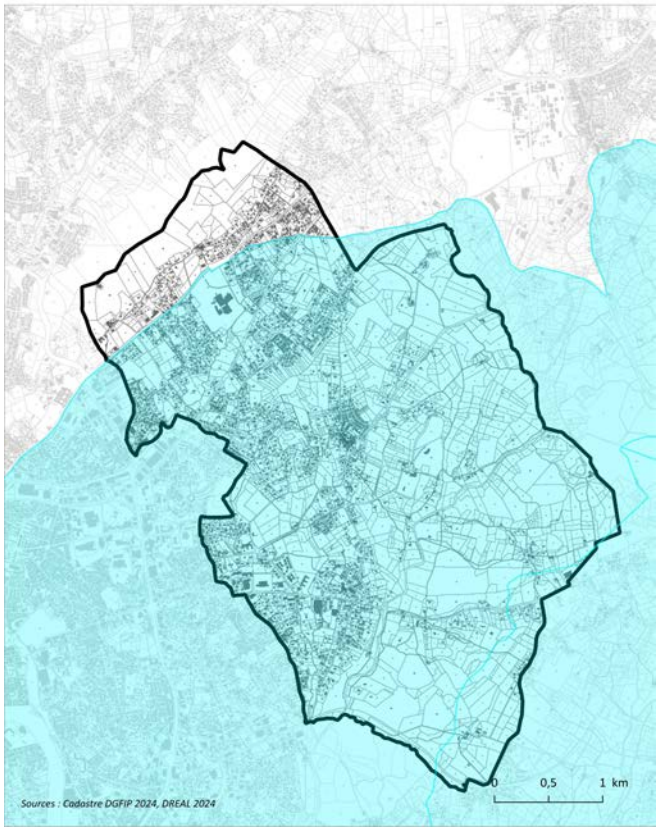
Commune de Saint-Privat-des-Vieux
Révision Allégée n°1 du PLU

Plans Nationaux d'Actions



Commune de Saint-Privat-des-Vieux
Révision Allégée n°1 du PLU

Plans Nationaux d'Actions - Cistude d'Europe



Il se caractérise par une riche flore rupestre dont une espèce endémique (*Centaurea maculosa subs albida*) et par de nombreuses espèces de Chiroptères protégées.

- **Le site Natura 2000 ZPS Garrigues de Lussan** à l'Est. Ce site de plus de 29 000 ha, abrite de nombreuses espaces d'oiseaux de l'Annexe 1 et notamment un site de nidification du Vautour percnoptère sur la commune de Fons sur Lussan. Une quinzaine d'espèce de l'Annexe 1 se reproduisent sur le site et une bonne dizaine le traversent en migration. Le site présente également un potentiel de nidification pour l'Aigle de Bonelli, le Faucon crécerelette et l'Outarde canepetière.
  Là encore, la relation entre la ZPS Garrigues de Lussan et SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX consiste pour l'essentiel dans une possible fréquentation des zones agricoles de la commune comme territoire de chasse des rapaces présent sur le site.

2.2.4 - Autres zonages relatifs au patrimoine naturel : les Plans Nationaux d'Action en faveur des espèces protégées

Focus sur les Plans Nationaux d'Action

Les PNA sont des outils stratégiques et opérationnels, visant à assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des espèces faunistiques ou floristiques menacées ou faisant l'objet d'un intérêt particulier.
Chaque plan concerne une espèce ou un groupe d'espèces proches, dont le statut de conservation est jugé défavorable. Ces espèces sont choisies à partir de critères de rareté, de menace (Liste Rouge UICN) et de responsabilité nationale quant à leur conservation.
Les Plans Nationaux d'Action visent ainsi à mettre en œuvre des actions ciblées dont le but est de restaurer les populations et les habitats des espèces menacées ; ces actions concernent trois axes principaux :
- *l'amélioration des connaissances (biologie et écologie des espèces) par la mise en place de suivis ;*
- *la conservation et la restauration des espèces et milieux ;*
- *l'information et la sensibilisation des acteurs et partenaires.*

Les zonages PNA n'ont pas de valeur règlementaire à proprement parler ; les connaissances acquises dans les PNA permettent néanmoins de mieux évaluer les impacts potentiels des projets susceptibles de porter atteinte aux espèces concernées, et peuvent aussi conduire à renforcer spécifiquement les réseaux d'aires protégées.

Deux PNA interceptent la commune de SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX :
- Le PNA Vautour Percnoptère sur la totalité du territoire communal, en lien avec le site de reproduction de Fons-sur-Lussan ;
- Le PNA Cistude sur la partie Sud du territoire communal

5 autres PNA sont recensées dans un périmètre de 10 km autour des limites communales : Aigle de Bonelli, Outarde canepetière et Pie grièche à tête rousse parmi les oiseaux, sur les communes situées plus à l'Est ; Lézard ocellé sur la commune de Rousson au Nord et la commune de Saint-Hilaire-de-Brethmas au Sud ; Maculinéa à l'extrémité ouest du périmètre.

2.2.5 Trame verte et bleue

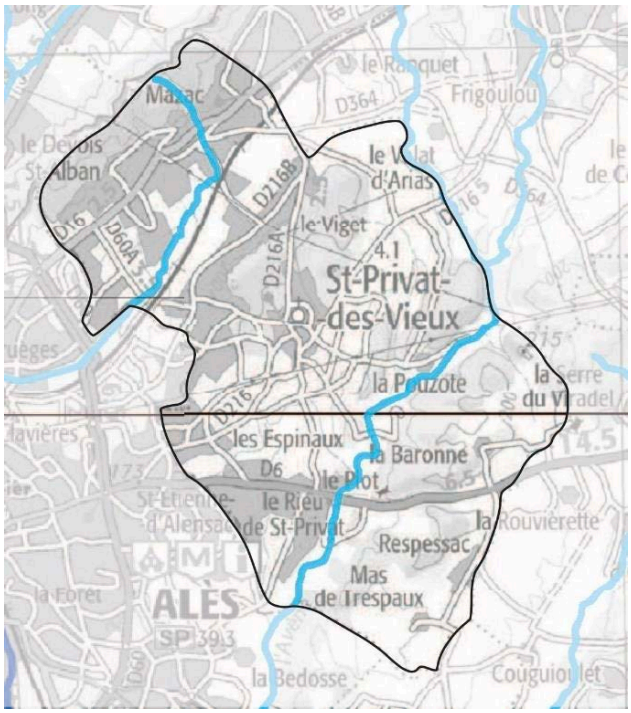
> Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) constitue l'outil régional de mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue. Il identifie les continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) à préserver ou à remettre en bon état, qu'elles soient terrestres (trame verte) ou aquatiques et humides (trame bleue).
La représentation cartographique des réservoirs et des corridors écologiques du SRCE constitue une identification des enjeux de continuité devant faire l'objet d'une adaptation locale :

- *Les réservoirs de biodiversité sont des espaces de biodiversité remarquables : Arrêtés de Protection de Biotope, Réserves Naturelles, ZNIEFF de type 1 et de type 2, Site Natura 2000, Espaces Naturels Sensibles, zones humides, sites du CENL, cours d'eau classés en liste 1 de l'article L.211-17C du Code de l'environnement….*
- *Les corridors écologiques de la trame verte sont les grands principes de connexion entre les réservoirs de biodiversité supérieurs à 1 ha, identifiés à une largeur de 400 m ; les corridors écologiques de la trame bleue sont les cours d'eau classés en liste 2 au titre de l'article L241-17 du code de l'environnement, les autres cours d'eau importants pour la préservation de la biodiversité et les graus.*

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) du Languedoc Roussillon a été adopté le 20 novembre 2015 par arrêté du Préfet de Région et est porté en annexe du SRADDET Occitanie approuvé par le Préfet de Région le 14 septembre 2022.

A l'échelle de la commune de SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) identifie deux corridors écologiques correspondant au ruisseau du Bruèges au Nord et à l'Avène au Sud.



Trame bleue

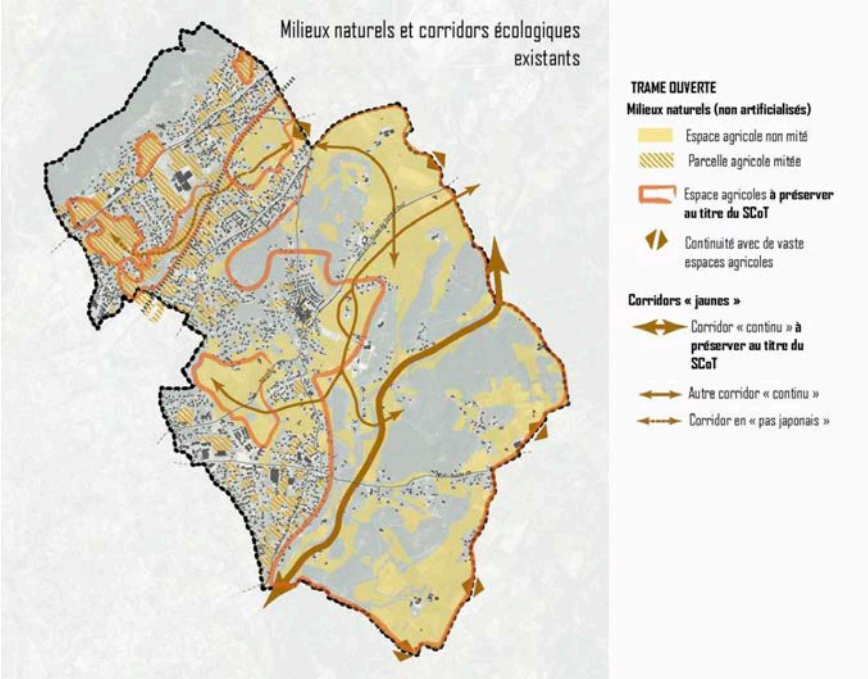
- Graus
- Espaces de mobilité
- Cours d'eau : Réservoirs de biodiversité
- Cours d'eau : Corridors écologiques

SRCE Languedoc-Roussillon

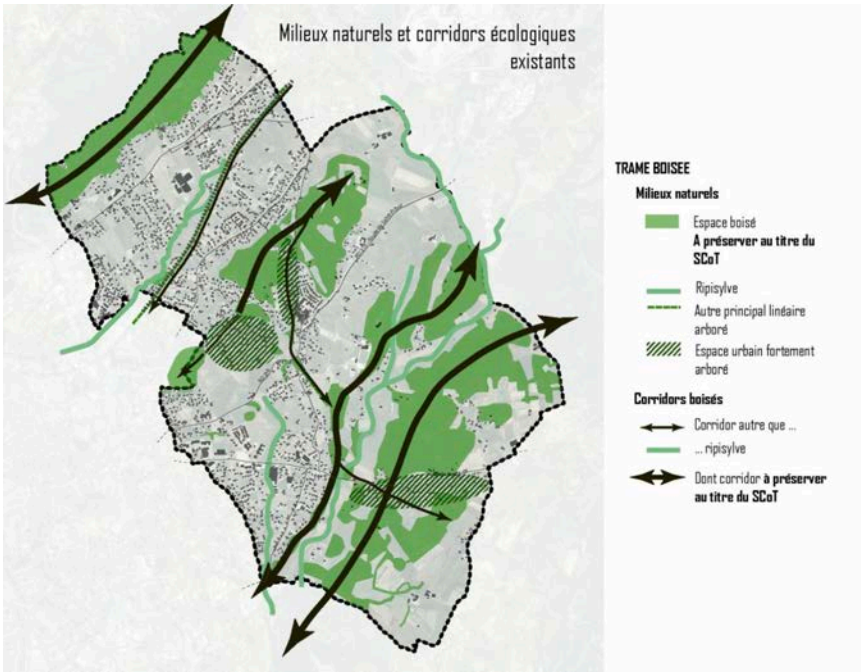
> Trame verte et bleue communale

Dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU de SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX, un travail plus fin d'identification de la trame verte et bleue a été réalisé, qui a conduit à identifier :

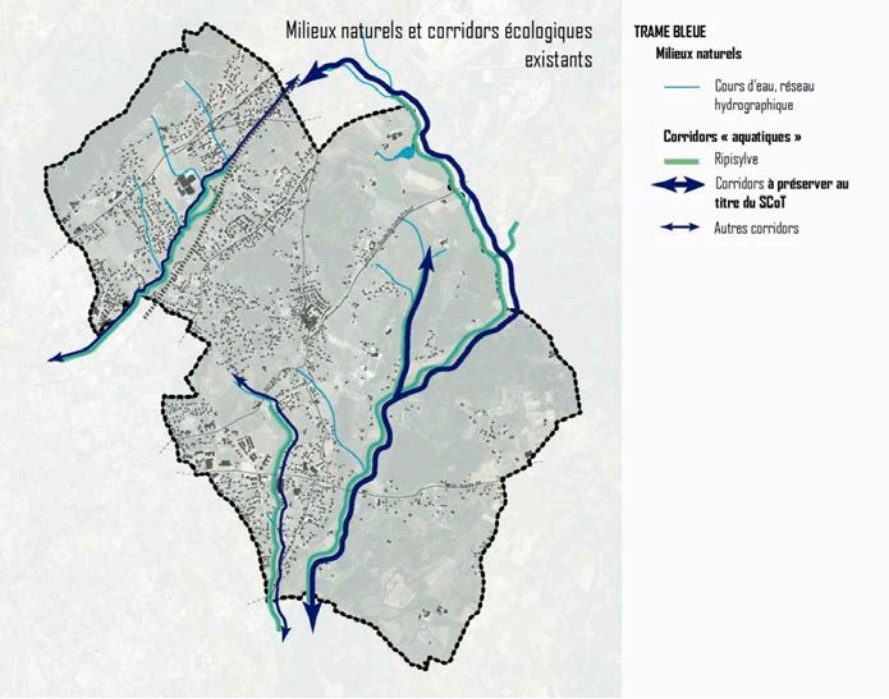
- Au titre de la trame verte « ouverte » : le vaste espace agricole de la plaine de l'Avène ainsi que les espaces non urbanisés située au sein de la tâche urbaine (parcelles vierges en dents creuses ou ensembles plus important formant des coupures agricoles entre les hameaux de Saint-Alban, Mazac et Les Espinaux).



- Au titre de la trame verte « boisée », les massifs boisés de Saint Alban / Mazac, les Issarts et ceux bordant le Mont Grand au Sud du territoire communal ainsi que le vaste réseau de ripisylves et de haies.



- Au titre de la trame bleue, le réseau de cours d'eau et leurs ripisylves encore très bien préservé : l'Avène, le Bruèges et leurs affluents



Source : Rapport de présentation du PLU de SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX

Les éléments de fragmentation identifiés sur le territoire communal sont d'une part les infrastructures routières (RD 6 et RD 16) et ferroviaires ainsi que les espaces urbanisés qui viennent contraindre la fonctionnalité de la trame verte et bleue.

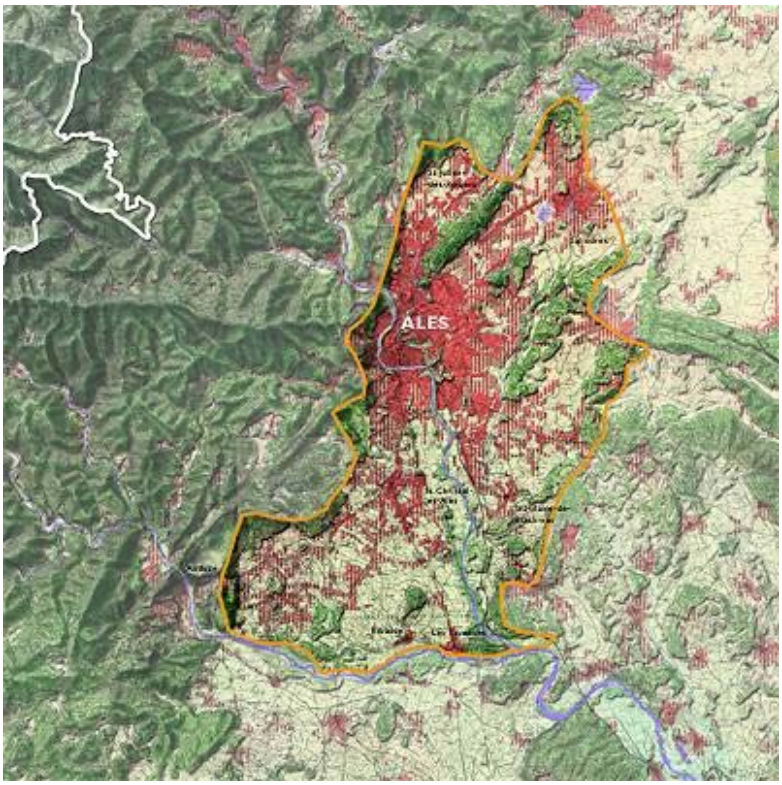
2.3 – Contexte paysager communal

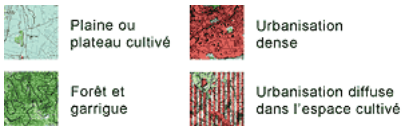
2.3.1 - Le grand paysage

L'Atlas des Paysages du Languedoc-Roussillon (DREAL LR) rattache la commune de SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX à l'entité paysagère de la plaine urbanisée d'Alès, correspondant à une partie du fossé d'Alès formé durant l'aire tertiaire.
Autour du petit noyau central historique d'Alès, lové dans une boucle du Gardon, s'est développée une urbanisation diffuse sur une grande partie de la plaine. La tâche urbaine s'étend ainsi sur plusieurs kilomètres à la ronde, vers Salindres au Nord-Est (incluant la commune de SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX), Saint-Hilaire-de-Brethmas et Vézénobres au Sud-Est, Saint-Christol-lès-Alès et le Gardon d'Anduze au Sud.

L'Atlas des Paysages du Languedoc Roussillon identifie 3 types d'enjeux pour cette unité paysagère
- Un enjeu de protection / préservation des coupures d'urbanisation existantes, agricoles ou boisées et donc de limitation de l'urbanisation diffuse.
- Un enjeu de valorisation des bords du Gardon.

- Un enjeux de requalification des paysages routiers d'Alès (entrées et contournement) et de la plaine urbanisée (arrêt de l'urbanisation linéaire, requalification des bords de router et recomposition des quartiers diffus).





Entité paysagère de la plaine urbanisée d'Alès
Extrait Atlas des paysages du Languedoc-Roussillon, DREAL LR

2.3.2 - Les composantes du paysage communal

Nous rappelons ici les éléments clés de l'analyse paysagère menée dans le cadre de l'élaboration du PLU approuvé.

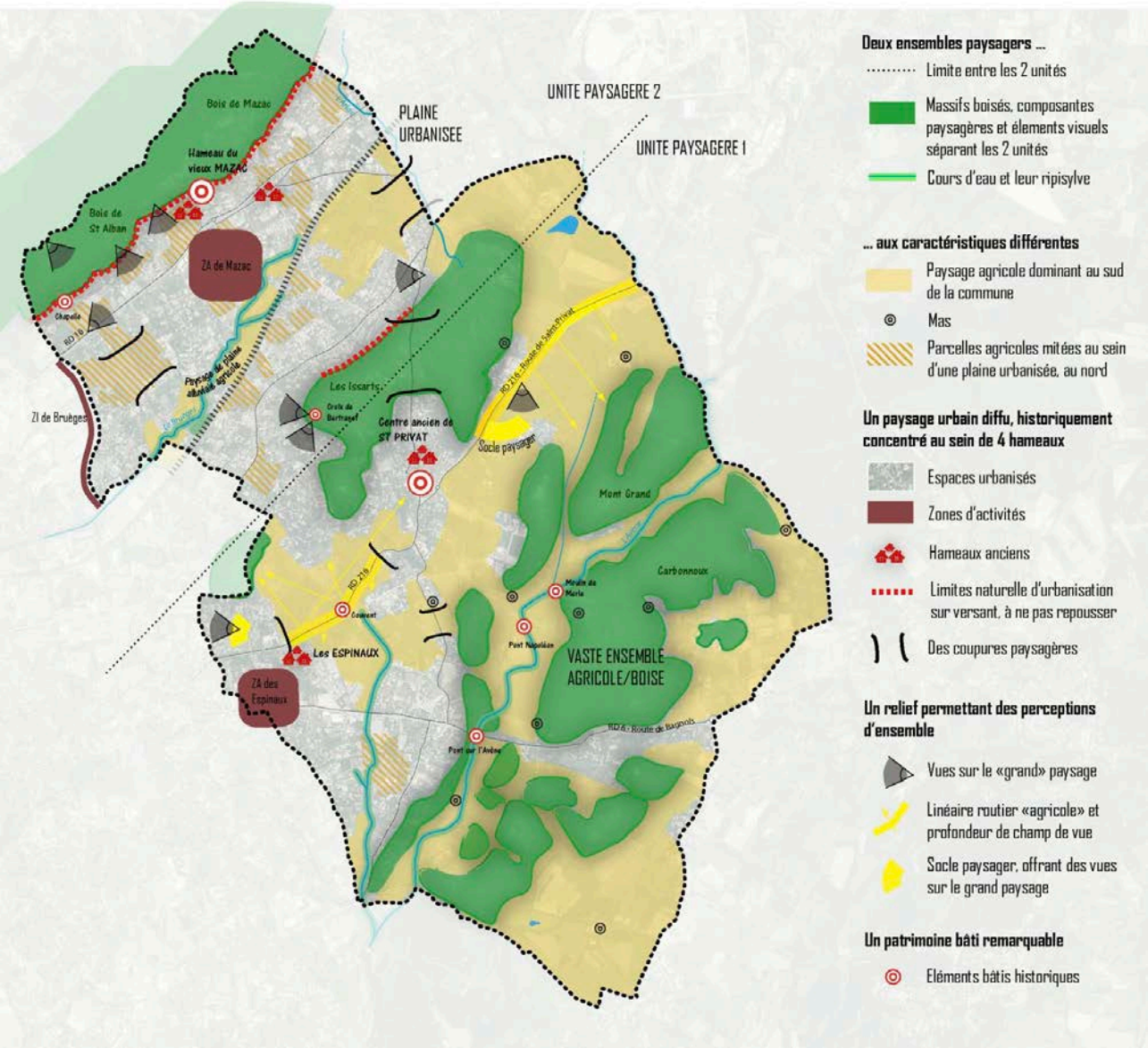
La topographie de SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX est marquée par 3 reliefs collinaires orientés Nord-Est / Sud-Ouest
- Les bois de Mazac et de Saint-Alban au Nord, qui culminent à 266 m NGF.
- La colline des Issarts au centre, sur les pentes de laquelle s'est implanté et développé le village DE SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX ; la Croix de Bertranet atteint les 245 m NGF.
- L'ensemble collinaire du Mont Grand (201 m NGF), du Carbonnoux (223 m NGF) et de La Margue (227 m NGF) entaillé par l'Avène et ses affluents.

Ces reliefs délimitent deux plaines agricoles ou anciennement agricoles qui présentent aujourd'hui des caractéristiques urbaines et paysagères différentes :

- Au Nord, la plaine du Bruèges, drainée par le ruisseau du même nom, est quasiment intégralement urbanisée, l'urbanisation s'étant même progressivement étendue sur les versants boisés. Le paysage perçu est un paysage industriel (zone d'activités de Mazac) et routier (RD 16), mêlé à de l'habitat individuel.
  Les reliefs de Saint Alban et Mazac au Nord, des Issarts au Sud constituent des arrières plans paysagers de qualité qui sont effectivement préservés par leur classement au PLU en zone naturelle N, voire en espaces boisés à conserver au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

-

CARACTERISTIQUES PAYSAGERES DU TERRITOIRE



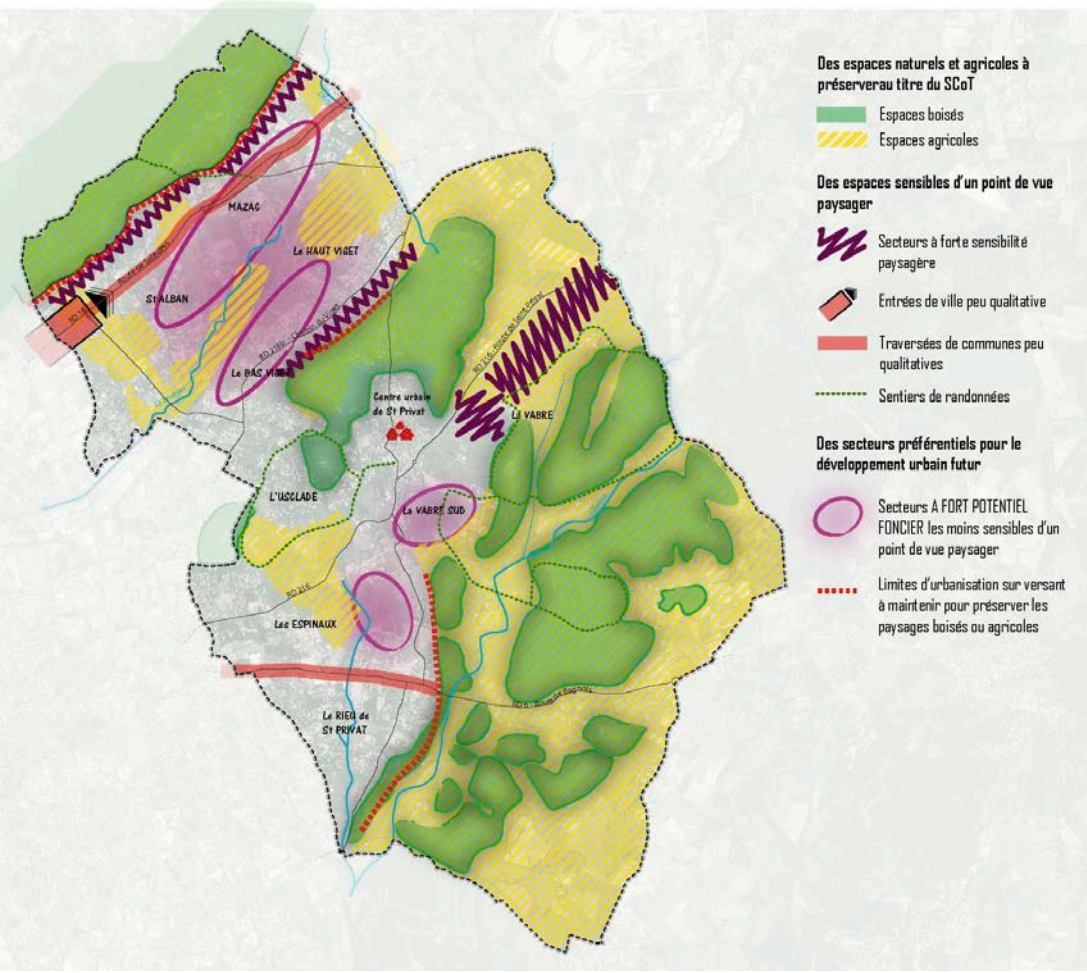
Source : Rapport de présentation du PLU de SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX

- Au Sud, un vaste ensemble agricole et partiellement boisé composé de la plaine de La Vabre, des Espinaux et de l'Avène. Il s'agit là d'un vaste paysage agricole encore globalement bien préservé de l'urbanisation, ponctué de nombreux mas. L'urbanisation s'est développée autour du centre ancien de Saint-Privat et du quartier des Espinaux mais la limite avec le paysage agricole est encore bien marquée par la Route de Saint Privat et par le Chemin du Rieu

Le PLU approuvé a identifié 3 grands enjeux paysagers qui ont conduit à redéfinir les limites des zones urbaines ou à urbaniser :

- Préserver le caractère naturels des entités paysagères structurantes correspondant aux massifs boisés de Saint Alban et de Mazac, aux Issarts et aux paysages collinaires du Mont Grand et de Carbonnoux au Sud de la commune. Pour cela, le PLU a affirmé les limites d'urbanisation nettes, déjà définies sur le versant Sud de Saint-Alban / Mazac et le versant Nord des Issarts et a classé en zone naturelle N et en espaces boisés classés au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme, la coupure boisée existante entre le centre ancien de Saint-Privat et le hameau de Mazac.
- Préserver le vaste paysage agricole et continu sur la partie Sud du territoire agricole en classant en zone A les terres agricoles et en limitant les extensions urbaines.
- Maintenir la vocation agricole des coupures d'urbanisation existantes dans la vallée du Bruèges (au Nord du Haut Viget et aux abords du Chemin des caves) et préserver les points de vue sur le grand paysage.

LES ENJEUX PAYSAGERS DU TERRITOIRE



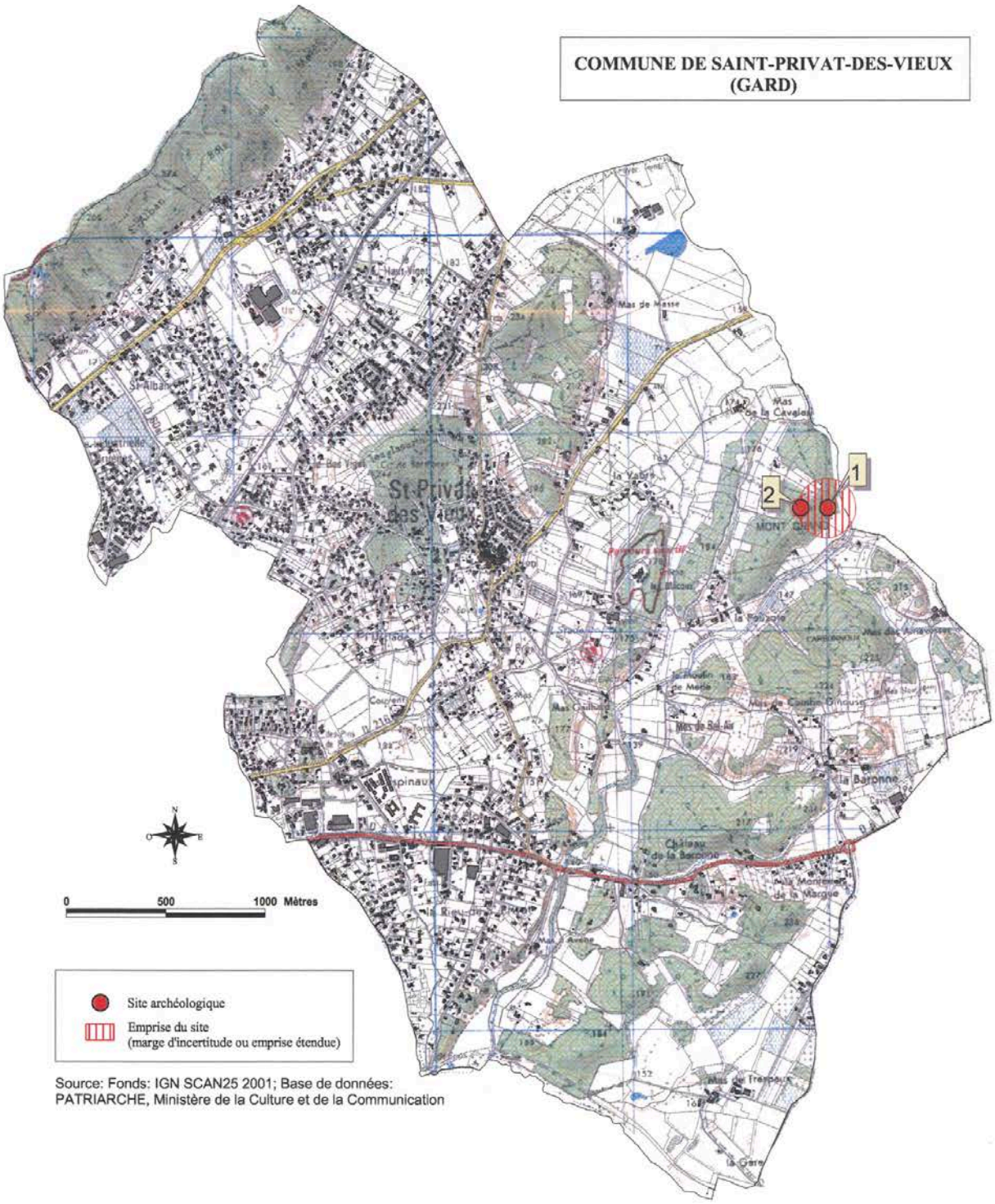
Source : Rapport de présentation du PLU de SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Annexe 1

PREFET DE LA REGION LANGUEDOC-ROUSSILLON

COMMUNE DE SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX (GARD)



Source: Fonds: IGN SCAN25 2001; Base de données: PATRIARCHE, Ministère de la Culture et de la Communication

Direction Régionale des Affaires Culturelles /Service régional de l'archéologie
Février 2015

2.4 - Patrimoine archéologique et bâti

2.4.1 - Patrimoine archéologique

Le rapport de présentation du PLU de SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX fait référence à 2 sites archéologiques inventoriés par le Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale de l'Action Culturelle Occitanie) sur le territoire communal ; tous deux sont situés sur la frange Est du territoire communal et classés en zone naturelle N au PLU approuvé :

- Le site de grottes de Mont Grand Rocher des Fées, lieu-dit Canabière : grotte sépulcrale datant du Néolithique final ;
- Le site du sommet du Mont Grand, lieu-dit Mont Grand : grotte sépulcrale datant du Néolithique final.

Cet inventaire ne reflète toutefois que l'état des connaissances à date du PLU et ne préjuge en rien d'éventuelles découvertes à venir.

L'article R. 523-4 du Code du patrimoine stipule que le Service Régional de l'Archéologie doit obligatoirement être consulté pour :

- la réalisation de ZAC affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du Code de l'Urbanisme, à savoir les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre ; les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de 10 000 m² ; les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m² ; les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,50 mètre et portant sur une surface de plus de 10 000 m² ;
- les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du Code du patrimoine.

Les serres de production agricole autorisées en zone Ap, d'une emprise au sol limitée à 2 000 m² par unité foncière ne sont donc pas soumises à cette obligation.

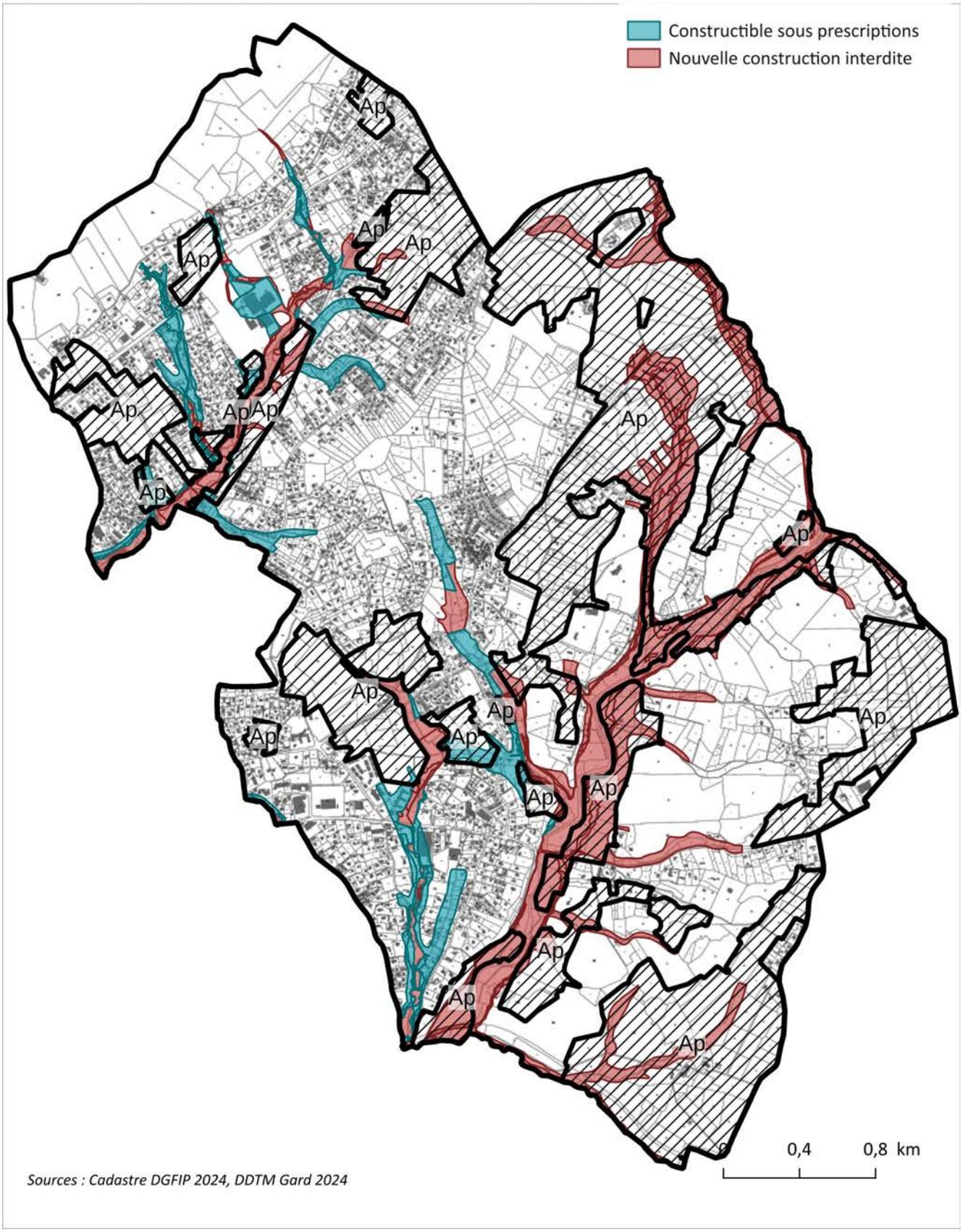
2.4.2 - Patrimoine bâti

La commune de SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX ne compte aucun monument inscrit ou classé, ni aucun édifice recensé par la base de données Mérimée, qui inventorie à l'échelle nationale les bâtiments d'intérêt patrimonial et culture, qu'ils soient protégés ou non.

Le PLU approuvé identifie toutefois un certain nombre de bâtiments ou ensemble de bâtiment d'intérêt ou remarquables au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ; il s'agit :

- du hameau du Vieux Mazac
- du hameau des Espinaux et de la chapelle de la Maison Saint Louis Couvent située à proximité
- du Moulin de Merle, sur la rive gauche de l'Avène
- de la Chapelle Saint Alban

Zonage Ap et Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé le 9/11/2010



Sources : Cadastre DGFIP 2024, DDTM Gard 2024

- du lavoir de Saint Alban
- du pont Napoléon et du pont de la Route de Bagnols sur l'Avène
- de plusieurs mas agricoles situés dans la plaine de l'Avène : Mas Forestier, Mas de Masse, Mas Chemin des Arnaves, Mas de Trespaux 1 et 2, Mas Pellegrin)
- d'éléments du petit patrimoine : puit, ancien abreuvoir, lavoir

5 de ces éléments sont inclus en zone Ap du PLU : la Chapelle Saint Alban et la Chapelle de la Maison Saint Louis Couvent, les Mas de Trespaux et le lavoir Saint Alban.

2.5- Risques naturels et technologiques

2.5.1 - Risque inondation

> Risque inondation par débordement

La commune de SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX est soumise aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé par arrêté préfectoral n°2010-313-0027 du 9 novembre 2010 et valant Servitude d'Utilité Publique.

Le PPRI impacte :
- la vallée du Bruèges au Nord ; la zone inondable est pour partie seulement classée en zone Ap, les abords du cours d'eau étant classés en zone naturelle N ;
- la vallée de l'Avène et ses affluents sur la partie centrale et Sud de la commune ; une grande partie de la plaine inondable ainsi délimitée est classée en zone Ap

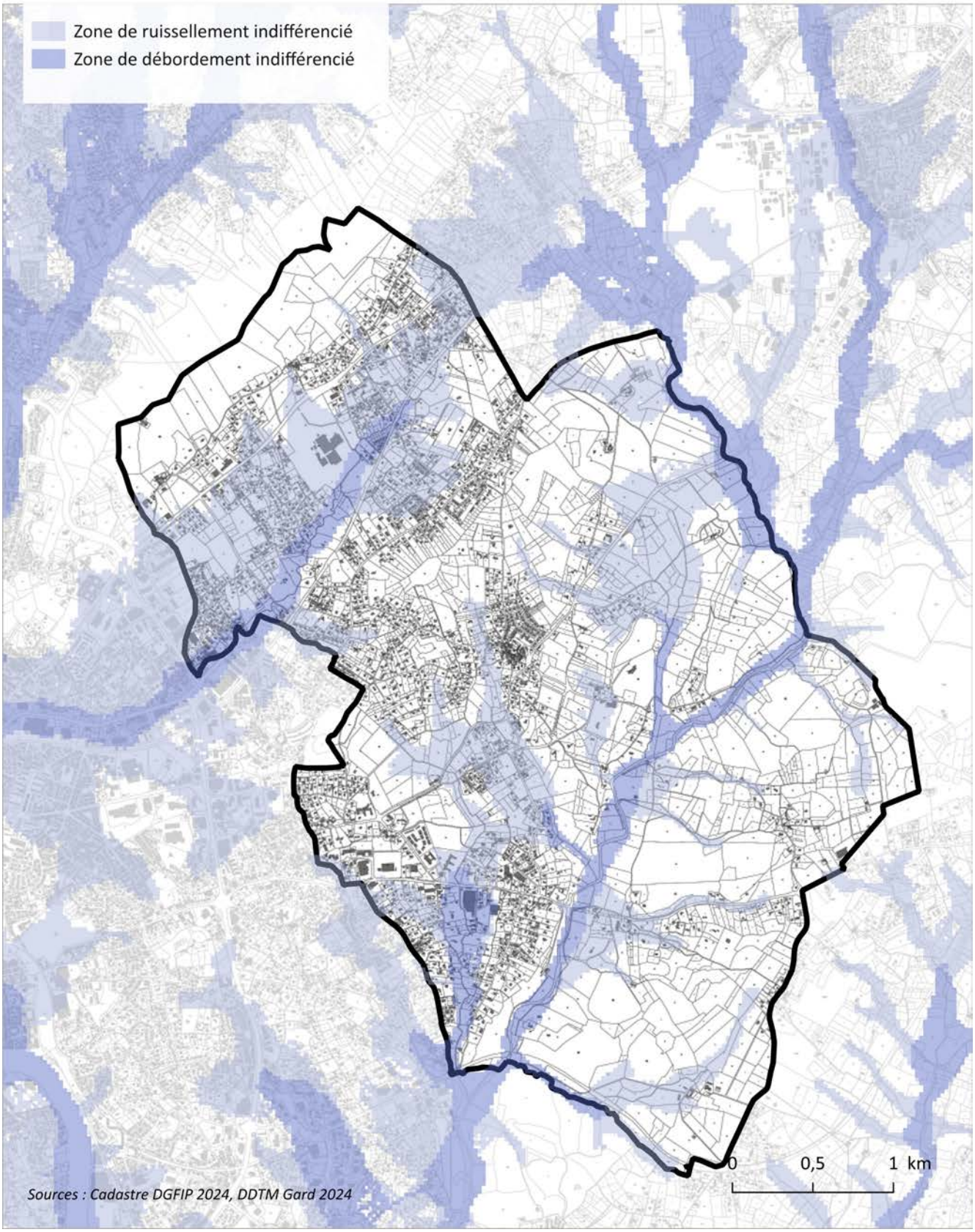
La zone Ap délimitée par le PLU est ainsi classée, selon les secteurs, en secteurs non urbanisé inondable par un aléa fort (N-Uf), un aléa modéré (N-Um) ou un aléa résiduel / non déterminé (R-NU). Concernant l'activité agricole :
- En secteur non urbanisé d'aléa fort (N-Uf) ou modéré (N-Um), les constructions nouvelles, dont les constructions nécessaires à l'activité agricole et les serres en verre ou en plastique de plus de 1,80 m de hauteur sont interdites ; seules sont autorisés les tunnels de forçage ou serres en plastique de moins de 1,80 m de hauteur.
- En secteur non urbanisé d'aléa résiduel (R-NU), les constructions nouvelles strictement liées à l'activité agricole (à l'exclusion des habitation) sont autorisées sous réserve que la surface des planchers habitables soit calée à 0,80 m au-dessus du terrain naturel ; le règlement du PPRI précise toutefois que ne sont autorisés que les tunnels de forçage ou serres en plastiques de moins de 1,80 m de hauteur.

Le règlement du PPRI exclut donc la réalisation de serres de production agricole en plastique de plus de 1,80 m de hauteur dans toutes les zones classées inondables, et ce quel que soit le niveau de l'aléa ; il limite ainsi la possibilité de réaliser de telles serres aux seuls secteurs Ap non inondables au PPRI (voir carte ci-contre)

> Risque inondation par ruissellement

La connaissance du risque inondation par ruissellement repose sur l'étude EXZECO du CEREMA qui délimite les zones soumises à un aléa ruissellement indifférencié.

Risque inondation / EXZECO



Le zonage EXZECO englobe ainsi :
- la vallée du Galeizon et une grande partie des hameaux de Mazac et de Saint-Alban au Sud de la RD16, du Haut Viget au Nord de la RD16 ;
- les bassins versants amont des affluents de l'Avène sur la partie centrale du territoire communal.

Le règlement qui s'impose aux zones d'aléa ruissellement ainsi délimitées est el règlement type du PPRI du Gard applicable aux zones urbaines d'aléa modéré (M-U) et aux zones non urbaines d'aléa modéré (M-NU).

En zone Ap soumise à aléa ruissellement, le règlement type PPRI en zone M-NU autorise ainsi les châssis et les serres nécessaires à l'activité agricole, quelle que soit leur hauteur, sous réserve pour ceux de plus de 1,80 m de hauteur, que soit pris en compte l'écoulement des eaux :
- soit en assurant une transparence totale par un dispositif permettant le libre écoulement des eaux à l'intérieur des serres ;
- soit en respectant les règles d'implantation suivantes : la largeur ne devra pas excéder 20 mètres ; un espace minimal au moins égal à la moitié de la largeur d'emprise sera maintenu de façon à séparer les modules dans le sens de largeur ; un espace minimal de 10 m sera maintenu dans le sens longitudinal

NB : Le règlent type du PPRI (version 2018) interdit les serres et châssis en verre ou en plastique nécessaires à l'activité agricole de plus de 1,80 m en zone d'aléa fort F-NU, à l'instar du PPRI de Saint-Privat-des-Vieux. Il est par contre moins restrictif en zones d'aléa modéré et résiduel puisqu'il y autorise ces mêmes serres et châssis, sous conditions d'implantation, alors que le PPRI de Saint-Privat-des-Vieux les interdit.

2.5.2 - Risque feu de forêt

En l'absence de Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF), la connaissance du risque feu de forêt est fondée sur le Porter A Connaissance adressé par la DDTM du Gard en octobre 2021.

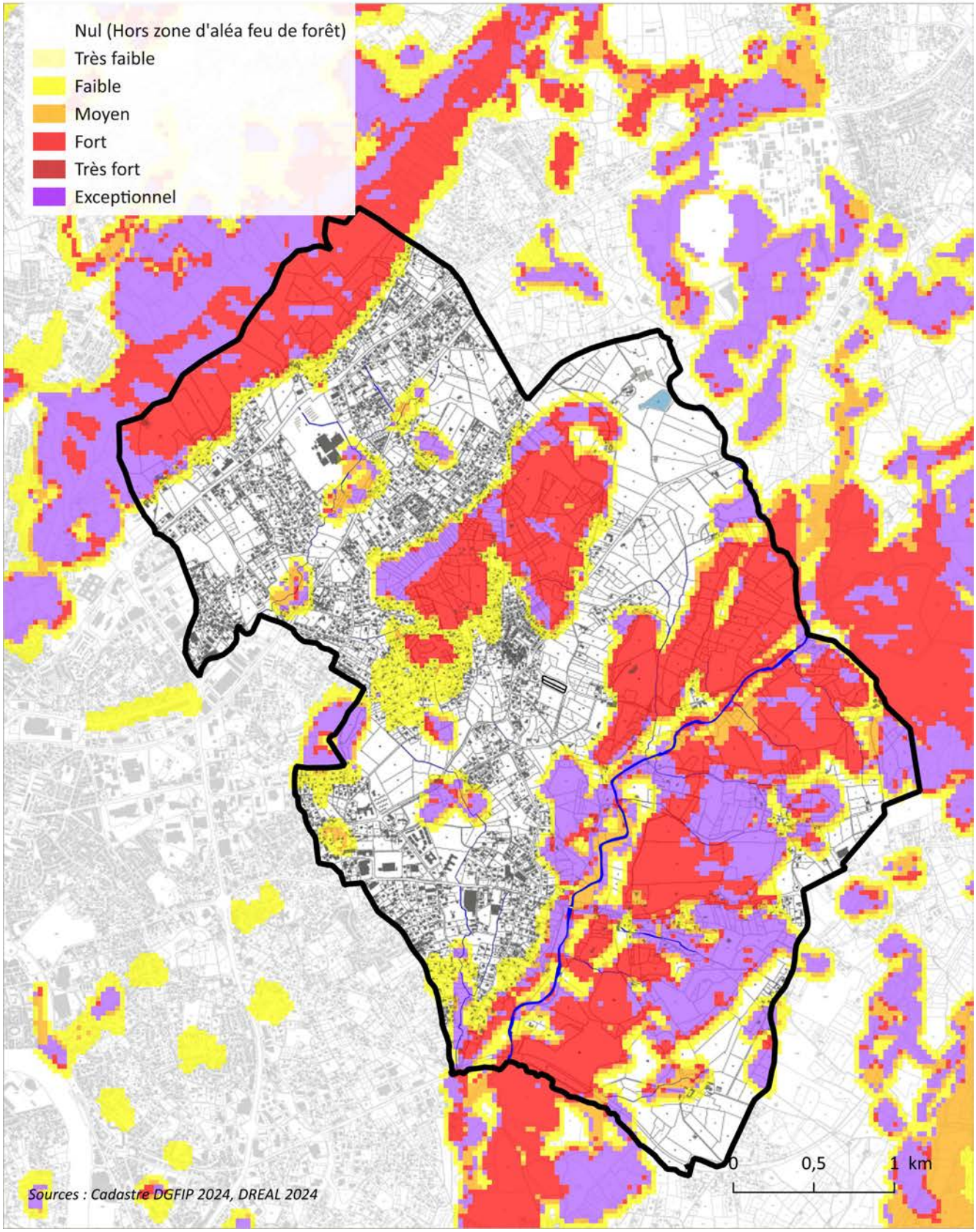
Avec 3 ensembles collinaires boisés pratiquement parallèles qui coupent le territoire communal du Sud-Ouest au Nord-Est, la commune de Saint-Privat-des-Vieux est de fait sensible au feu de forêt.
La base de données sur les incendies de forêt en France (BDIFF) recense 52 incendies sur la commune entre le 1er janvier 1973 et le 31 décembre 2023, pour une surface parcourue qui reste toutefois relativement contenue (47 ha environ) ; aucune des incendies répertoriés n'a parcouru plus de 5 ha.

D'après la carte de l'aléa établie par la DDTM du Gard, l'aléa est principalement concentré sur les secteurs boisés en large partie classés en zone naturelle N au PLU approuvé :
- Bois de Mazac et de Saint-Alban, au Nord ;
- Colline des Issarts au centre ;
- Vaste ensemble collinaire Sud (Mas Gailhard, Mont Grand, Carbonnoux, La Margue).

L'aléa y est qualifié de fort à exceptionnel.
Quelques patchs d'aléa exceptionnel ponctuent également la plaine agricole du Bruèges et de l'Avène, correspondant pour certains à la ripisylve des cours d'eau ou à de petits reliefs boisés.

Le principe général établi par la DDTM est de privilégier le développement de l'urbanisation en dehors des zones d'aléa feu de forêt. Certaines constructions, installations et aménagements peuvent être admis, quel que soit le niveau d'aléa, sous réserve de ne pas aggraver le risque et d'être défendables. Parmi ces exceptions figurent notamment les installations et constructions techniques sans présence humaine nécessaires à une exploitation agricole ou forestière, à l'exclusion des bâtiments d'élevage (avec une dérogation toutefois pour les bâtiments nécessaires à l'élevage ovin ou caprin participant à l'entretien des espaces naturels et à la réduction du risque incendie).

Risque incendie de forêt / PAC Etat Octobre 2021



Les serres nécessaires à la production agricole, telles qu''autorisées en zone Ap par la présente révision allégée du PLU (c'est-à-dire hors élevage)**, sont donc autorisées, quel que soit le niveau d'aléa défini par le PAC feu de forêt.**

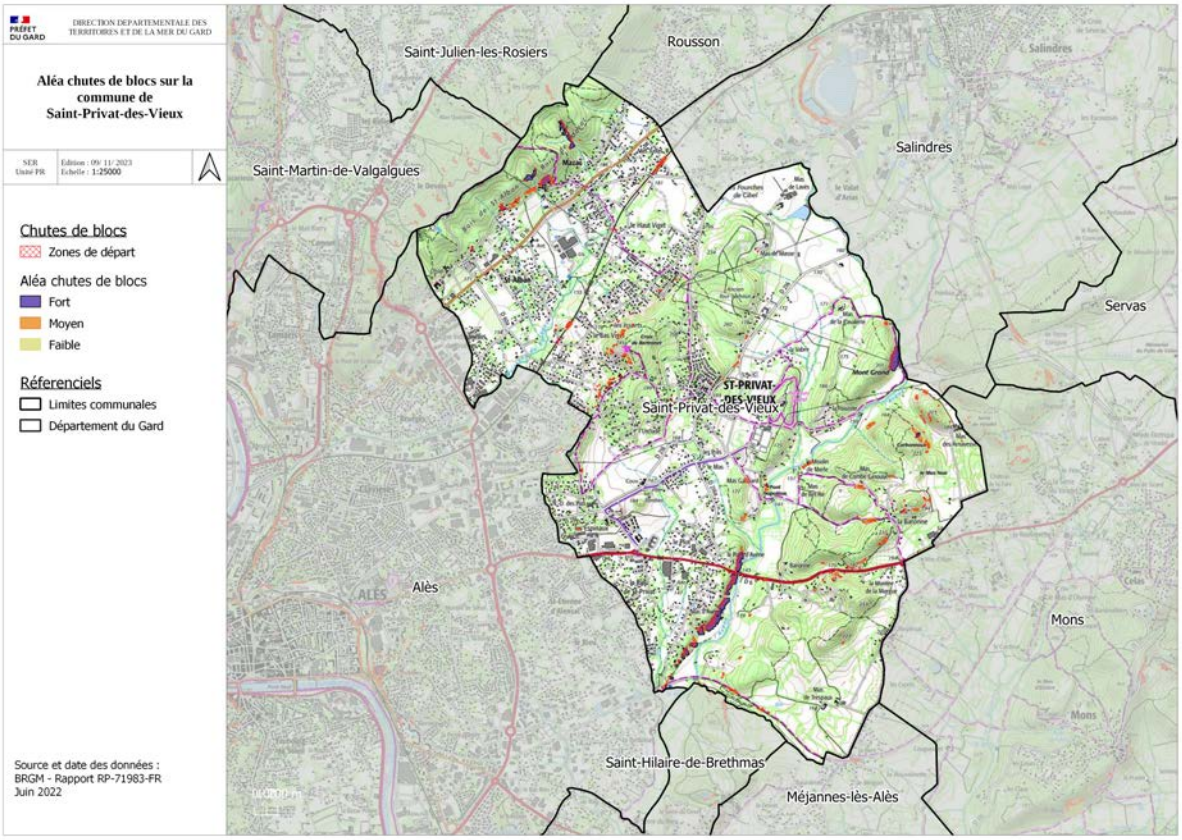
2.5.3 - Autres risques naturels

Les autres risques naturels répertoriés sur le territoire communal sont sans incidences sur la construction de serres nécessaires à l'exploitation agricole :

- Risque sismique de niveau faible.

- Risque retrait-gonflement d'argiles de niveau élevé sur une grande partie du territoire communal mais sans contrainte pour des constructions de type serres.

- Risque chutes de bloc (Porter A Connaissance en date du 10 octobre 2024) localisé sur les versants du Bois de Saint-Alban et du Bois de Mazac, au-dessus des hameaux de Mazac et Saint-Alban ; sur les versants de la Croix de Bertranet au-dessus du hameau du Bas Viget ; sur le versant de la colline des Issarts le long de la RD 216 ; le long de l'Avène entre la limite Sud de la commune et le Pont d'Avène ; sur le versant Sud du Mont Grand et sur plusieurs secteurs des collines Sud.
  Le principe est d'interdire tout projet conduisant à augmenter la population exposée en zone de danger et donc d'interdire toute nouvelle construction dans les zones soumises à aléa fort et à aléa modéré. Les serres d'exploitation agricole ne sont donc pas concernées.



Carte d'aléa chute de blocs - PAC DDTM Gard du 10/10/2024

2.5.4 - Risques technologiques

Les risques technologiques inventoriés sur la commune de SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX sont également sans incidence sur la réalisation de serres destinées à la production agricole :

- Risque de transport de matières dangereuses par les RD 6 et RD16, la voie ferrée, la canalisation de gaz Méjannes-les-Alès / Salindres.

- Risque industriel : le secteur Nord-Est de la commune est inclus dans le Plan Particulier d'Intervention (PPI) relatif à la plateforme chimique de Salindres approuvé par arrêté préfectoral du 12 juillet 2018, qui consiste à définit les modalités d'alarme et d'alerte en cas d'accident.

3 - Adaptations portées au PLU par la révision allégée n°1 du PLU

La révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX porte uniquement sur le règlement de la zone agricole A du PLU et plus spécifiquement sur le règlement du secteur agricole Ap (notons que le règlement du PLU approuvé utilise indistinctement les termes zone ou secteur).

Elle conduit à autoriser en secteur Ap les serres nécessaires à la production agricole sous conditions :
- d'emprise au sol ;
- de hauteur.

Dans la mesure où la révision allégée du PLU vise à favoriser le maraîchage, cette autorisation exclut les serres pouvant servir à l'élevage d'animaux (bétail, lapins, volailles….)
Il est par ailleurs précisé qu'en cas d'arrêt de l'exploitation, les serres devront être démontées.

Enfin, au regard du caractère de la zone, largement dominée par des terres non artificialisées favorables à l'infiltration des eaux de pluie, l'obligation de réaliser des ouvrages de rétention ne semble pas pertinente et est supprimée.

Les adaptations portées au règlement de la zone Ap sont surlignées en jaune dans le tableau ci-après.

Rédaction PLU approuvé	Rédaction après révision allégée
Article A1 – Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités interdites Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A2. En particulier, sont interdites : - l'extraction de terre végétale ; - le dépôt de déchets non liés à un usage agricole ; - le stationnement temporaire ou permanent de caravanes, de résidences mobiles de loisir, d'habitation légères de loisirs, etc., - la « cabanisation » ; - l'implantation de centrales photovoltaïques au sol. Secteur Ap : - Les constructions nouvelles à l'exception des extensions des constructions existantes et leurs annexes visées à l'article 2.	**Article A1 – Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures d'activités interdites** Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A2. En particulier, sont interdites : - l'extraction de terre végétale ; - le dépôt de déchets non liés à un usage agricole ; - le stationnement temporaire ou permanent de caravanes, de résidences mobiles de loisir, d'habitation légères de loisirs, etc., - la « cabanisation » ; - l'implantation de centrales photovoltaïques au sol. Secteur Ap : - Les constructions nouvelles à l'exception des extensions des constructions existantes et leurs annexes ainsi que des serres nécessaires à la production agricole visées à l'article 2.
Article A2 - Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières **2.1 - Sont autorisées dans la zone A, à l'exception de la zone Ap :** **…..**	**Article A2 - Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières** **2.1 - Sont autorisées dans la zone A, à l'exception de la zone Ap :** **…..**

2.2 - Sont autorisées dans la zone A, y compris dans la zone Ap : **…….** **2.3 - Sont autorisées dans la zone A et Ap :** **…….**	**2.2 - Sont autorisées dans la zone A, y compris dans la zone Ap :** **…….** **2.3 - Sont autorisées dans la zone A et Ap :** **…….** **2.4 Sont en outre autorisées dans la zone Ap :** - Les serres nécessaires à la production agricole, d'une emprise au sol maximum de 2 000 m² par unité foncière (définie comme un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou exploité par un même exploitant agricole, non séparé par une voie) et d'une hauteur maximum de 4,50 m au faîtage, à l'exclusion des serres destinées à l'élevage ou à l'abri d'animaux (bétail, lapins et volailles…). Ces serres ne pourront être le support de panneaux photovoltaïques que si ceux-ci sont nécessaires à l'activité agricole. Les serres non exploitées – à la suite d'une cessation ou d'un changement d'activités – doivent être démontées.
Article A4 – Volumétrie et implantation des constructions S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles. **A - Emprise au sol des constructions** L'extension des constructions existantes est limitée à 30% de l'emprise au sol existante et 150 m² de surface de plancher (existant + extension). **B - Hauteur des constructions** La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres de hauteur frontale. La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 3,5 m à l'égout du toit et 4 m au faîtage. La hauteur des autres constructions ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit. Pour des raisons techniques, une surélévation sera autorisée en fonction des contraintes techniques d'exploitation.	**Article A4 – Volumétrie et implantation des constructions** S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles. **A - Emprise au sol des constructions** L'extension des constructions existantes est limitée à 30% de l'emprise au sol existante et 150 m² de surface de plancher (existant + extension). L'emprise au sol des serres nécessaire à la production agricole autorisées en application de l'article A-2 en zone Ap est limitée à 2 000 m² par unité foncière (définie comme un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou exploité par un même exploitant agricole, non séparé par une voie) **B - Hauteur des constructions** La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres de hauteur frontale. La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 3,5 m à l'égout du toit et 4 m au faîtage. La hauteur des autres constructions ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit. Pour des raisons techniques, une surélévation sera autorisée en fonction des contraintes techniques d'exploitation.

	La hauteur des serres nécessaire à la production agricole autorisées en application de l'article A-2 en zone Ap est limitée à 4,50 m au point le plus haut.
Article A5 – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés sur les bâtiments agricoles.	**Article A5 – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale** S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés sur les bâtiments agricoles. En zone Ap, les serres autorisées en application de l'article A-2 ne pourront être le support de panneaux photovoltaïques que si ceux-ci sont nécessaires à l'activité agricole.
ARTICLE A 9 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles.	**ARTICLE A 9 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication** S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles. Les dispositions relatives à la rétention des eaux pluviales ne sont pas applicables aux serres de production agricole autorisées en application de l'article A-2 en zone Ap.

4 - Incidences notables prévisibles de la révision allégée du PLU

4.1 - Incidences sur les milieux naturels et les continuités écologiques

Le territoire de SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX ne fait l'objet d'aucun zonage de protection (arrêté de biotope, site inscrit ou classé…) , d'inventaire (ZNIEFF, Espace Naturel Sensible départemental….) ou de gestion (Site Natura 2000) mettant en exergue des enjeux environnementaux spécifiques.

Les espaces agricoles de la commune sont toutefois susceptibles d'être utilisés comme territoire de chasse par des oiseaux et notamment des rapaces, comme en attestent le fait que le territoire communal soit inclus dans le périmètre PNA Vautour Percnoptère ou encore la proximité des PNA Aigle de Bonelli, Outarde canepetière et Pie grièche à tête rousse.
Néanmoins, l'autorisation de serres de production agricoles d'emprise au sol limitée (2 000 m^2 maximum par unité foncière) n'aura qu'un impact limité en termes de consommations d'espaces agricoles ouverts pouvant servir de territoire de chasse à des espèces présentant en outre un fort pouvoir de dispersion (territoire de chasse très vastes). Et ce d'autant plus que le règlement du PPRI de SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX interdit les châssis et les serres de production agricole en plastique de plus de 1,80 m de hauteur dans toutes les zones classées inondables, quel que soit le niveau de l'aléa, ce qui restreint les secteurs potentiels d'implantation.

La révision allégée n°1 du PLU est également sans incidence sur les composantes de la trame verte et bleue communale :

- Elle ne remet pas en cause la protection de la trame boisée, composée des massifs boisés (classés au PLU en zone naturelle N voire en espaces boisés à préserver au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme)et des corridors boisés les reliant.
- Elle préserve les espaces de la trame ouverte incluant les espaces agricoles maintenus en zone Ap , et donc inconstructibles, exception faite des serres nécessaires à la production agricole (sous conditions de hauteur et d'emprise au sol)
- Elle n'interfère pas avec la trame bleue, les abords des cours d'eau étant classés en zone inondables du PPRI.

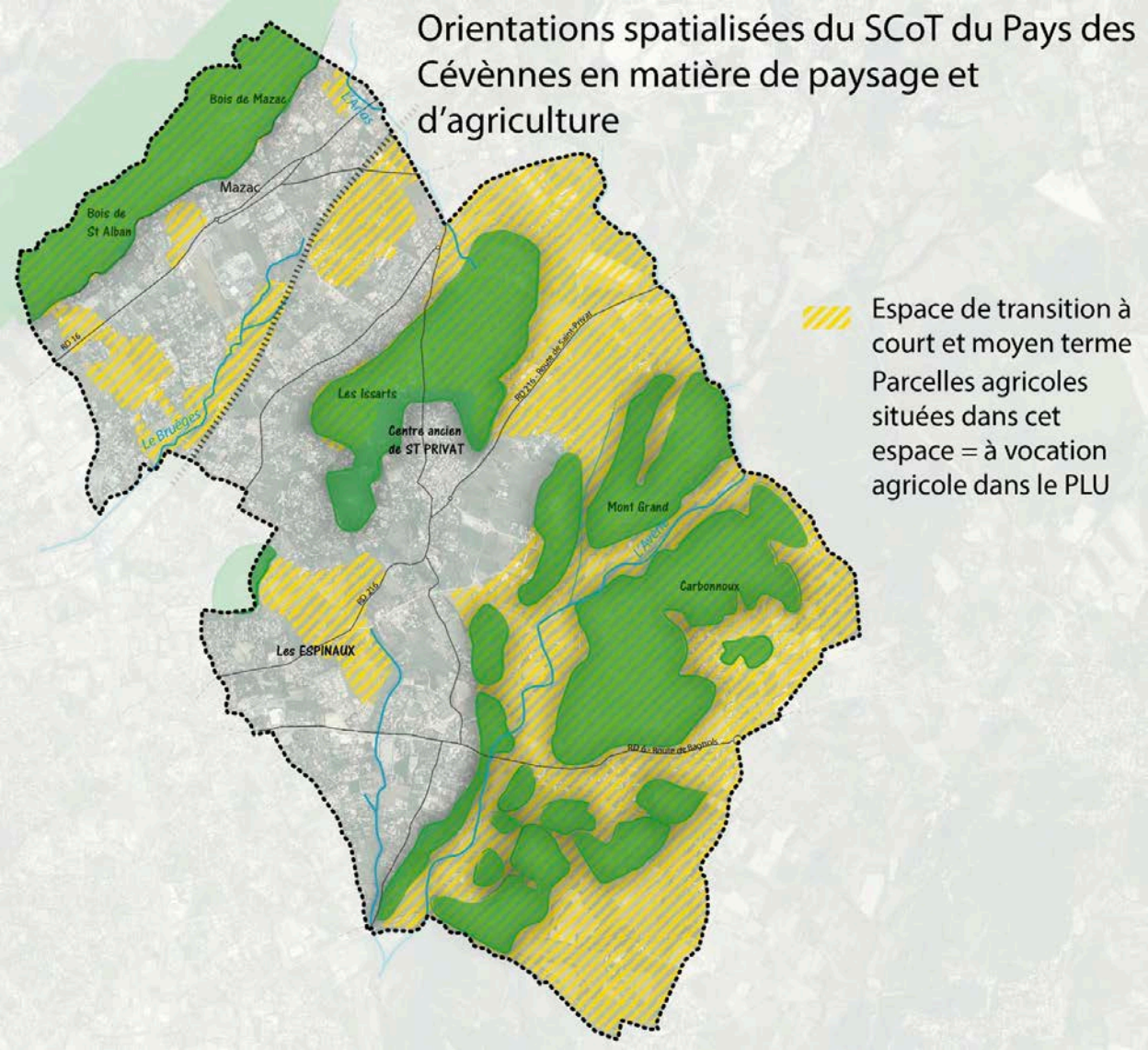
4.2 - Incidences sur les paysages et les perceptions

Si l'implantation de serres aura de fait pour effet de modifier certaines perceptions paysagères, leur emprise au sol limitée et leur hauteur de 4,50 m maximum au faîtage (voire 1,80 m en zone inondable du PPRI) permettront de limiter leur impact paysager.

En particulier, le classement en zone jnondable d'une large partie du secteur Ap délimité dans la vallée de l'Avène au PLU approuvé fait que les serres de plus de 1,80 m de hauteur y resteront interdites.

5 - Mesures et préconisations permettant d'éviter et de réduire les effets dommageables du projet et de la mise en compatibilité du PLU

Aucune mesure de réduction complémentaire n'est ici retenue, la limitation de l'emprise au sol (2 000 m^2 par unité foncière, définie comme un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou exploité par un même exploitant agricole, non séparé par une voie) et de la hauteur des serres autorisées en zone Ap par la présente révision allégée du PLU contribuant déjà de fait à la réduction de leur impact.



Extrait du document graphique du DOO du SCOT du Pays des Cévennes
Source : Rapport de présentation du PLU de SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX

6 - Compatibilité avec le SCoT du Pays des Cévennes

Conformément aux articles L.131-4 et L.31-5 du Code de l'Urbanisme, les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec :

- les schémas de cohérence territoriale ;
- les schémas de mise en valeur de la mer ;
- les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du Code des transports ;
- les programmes locaux de l'habitat ;
- le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du Code de l'environnement ;
- les plans locaux de mobilité prévus à l'article L. 1214-2 du Code des transports

Dans le cas présent, au regard de son objet, nous présentons ci-après les éléments de compatibilité de la révision allégée du PLU avec les orientations générales du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des Cévennes approuvé le 30 décembre 2013.
Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT Pays Cévennes se structure autour de 4 grandes orientations :

- La structuration et l'organisation de l'espace
- L'innovation, le développement et le rayonnement des activités
- Le développement d'une urbanité durable et appropriée
- Les stratégies de préservation et de valorisation des ressources naturelles.

NB : La révision du SCoT du Pays des Cévennes, sur un territoire élargi à 95 communes, a été engagée par délibération du Conseil Syndicat en date du 20 octobre 2022 ; parmi les objectifs définis, on peut retenir :

- Le renforcement de la politique agricole ne préservant et en développant l'activité agricole respectueuse des sols, de l'environnement, des agriculteurs et tenant compte des besoins alimentaires ;
- Le maintien de la biodiversité et des équilibres naturels et paysagers du territoire.

Le calendrier de révision du SCoT prévoit un arrêt du document à l'automne 2025 et une approbation à l'automne 2026

6.1 - Compatibilité avec les orientations relatives à l'activité agricole

Concernant l'activité agricole, les recommandations du SCoT sont les suivantes :

- Mettre en place une stratégie de valorisation de la production agricole locale à travers des circuits courts de production.
- Développer la plaine viticole en soutenant la présence d'une activité viticole de qualité.
- Favoriser le maintien et le développement de la polyculture.
- Préserver sur le cours et moyen terme la présence des agriculteurs dans les espaces péri-urbain et travailler sur l'évolution vers une agriculture urbaine participant à la restructuration de la trame verte.
- Accompagner la mutation des terres agricole à potentiel agronomiques à l'échelle d'une génération sur la zone alésienne.

La révision allégée n°1 du PLU, en ce qu'elle favorise l'installation sur le territoire communal d'exploitations de maraîchage et/ou la diversification d'exploitation existantes vers des productions maraîchères, aujourd'hui fortement contraintes par le classement de 97% de la zone agricole en zone Ap protégée,

contribue à la préservation de l'activité agricole et à la mise en place de productions adaptés aux circuits courts de commercialisation. Elle est donc compatible avec les recommandations du SCoT

6.2 - Compatibilité avec les orientations relatives au paysage

Concernant le paysage, les prescriptions du SCoT sont les suivantes :

- Préserver les paysages de relief marquants : Bois de Saint Alban, massif du village et monts boisés situés au Sud-Est de la commune.
- Préserver les espaces agricoles identifiés comme « espaces de transition à court et moyen terme »

Les recommandations du SCoT portent quant à elles sur :

- Les routes de découverte du paysage : le principe est de règlementer la constructibilité aux abords des routes offrant de grands paysages ouverts, dans les espaces de plaine notamment.
- Les espaces ouverts à maintenir en mettant en scène le paysage.

La révision allégée n°1 du PLU concerne uniquement les secteurs Ap et n'impacte donc pas les reliefs boisés identifiés pour leur intérêt paysager et classés en zone naturelle N.
En encadrant l'emprise au sol et la hauteur des serres agricoles qu'elle conduit à autoriser, la révision allégée du PLU ne remet pas en cause les enjeux de préservation des paysages agricoles mis en exergue par le SCoT.

7 - Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application de la révision allégée n°1 du PLU

Deux indicateurs permettront de suivre la mise en application de la révision allégée n°1 du PLU :

- Le nombre d'autorisation délivrées pour l'installation de serres nécessaires à la production agricole ;
- La surface des serres autorisées.