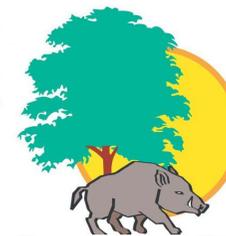


COMMUNE DE BROUZET-LES-QUISSAC  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PIÉMONT CÉVENOL



PIÉ —  
MONT  
CÉVE  
— NOL  
COMMUNAUTÉ  
DE  
COMMUNES

# Incidences du SCoT Piémont Cévenol sur le développement urbain communal

Justifications des objectifs chiffrés au regard  
du SCoT Piémont Cévenol

Décembre 2024





# SOMMAIRE

|   |    |  |    |
|---|----|--|----|
| 1. Préambule.....   | 5  | 5.2 Étude du potentiel foncier au sein de l’enveloppe urbaine.....         | 15 |
| 1.1 La compatibilité du PLU avec le SCoT approuvé.....  | 5  | 5.3 Étude du potentiel foncier en extension de l’enveloppe urbaine.....    | 17 |
| 1.1.1 Effets du Scot approuvé sur le PLU.....   | 5  | 6. Consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).....    | 20 |
| 1.1.2 Qu’est ce que la compatibilité du PLU avec le SCoT ?.....   | 5  | 6.1 Consommation d’ENAF au regard de la loi CliRé.....                     | 20 |
| 1.1.3 Comment rendre mon document compatible ?.....   | 5  | 6.2 Consommation d’ENAF sur le territoire communal 2011-2021.....          | 20 |
| 1.1.4 Quels sont les points déterminants pour apprécier la Compatibilité de mon document d’urbanisme ?..... | 5  | 6.3 SCoT et consommation d’ENAF.....                                       | 21 |
| 2. Plan d'aménagement stratégique / PAS.....  | 6  | 6.3.1 Rappel des objectifs du SCoT.....                                    | 21 |
| 3. Document d'orientations et d'objectifs DOO.....  | 9  | 6.3.2 Impact des projets communaux sur la consommation d’ENAF.....         | 21 |
| 3.1 Objectif du DOO.....  | 9  | 7. Autres sujets relatifs au projet de territoire.....                     | 24 |
| 3.2 Objectifs chiffrés sur la période SCoT (2021-2041).....   | 10 | 7.1 Projet d’implantation d’un élevage agricole.....                       | 24 |
| 4. scénario retenu pour le développement communal.....  | 12 | 7.2 Projet d’implantation agriphotovoltaïsme et développement des ENR..... | 24 |
| 4.1 Éléments de cadrage.....  | 12 | 7.3 Évolution du hameau de Baubiac.....                                    | 26 |
| 4.2 Explication de la méthode utilisée.....   | 12 | 7.4 Enjeux paysagers.....  | 27 |
| 4.3 Évaluation des besoins en logements.....  | 13 | 7.5 Enjeux environnementaux.....   | 28 |
| 4.4 Évolution du nombre de logements entre 2021 et 2024.....  | 14 |  |    |
| 5. potentiel foncier de densification au sein de l’enveloppe urbaine.....                                   | 15 |  |    |
| 5.1 Éléments de cadrage du SCoT.....  | 15 |  |    |



## 1. PRÉAMBULE

### 1.1 La compatibilité du PLU avec le SCoT approuvé

#### 1.1.1 Effets du Scot approuvé sur le PLU

Conformément au code de l'urbanisme (art l142-1), les plu(i) et cartes communales (CC), les PLH et PDU ainsi que la politique départementale des espaces naturels sensibles (artL113-9) doivent être compatibles avec le SCoT.

De plus, certaines opérations doivent aussi être directement compatibles avec le SCoT : (art l142-1 et r142-1)

- Les opérations d'aménagement et permis de construire de plus de 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Les projets de commerces (création et extension) soumis à autorisation,
- Les ensembles cinématographiques de plus de 300 places,
- Les zones d'aménagement différé (ZAD) et les zones d'aménagement concerté (ZAC),
- Les réserves foncières d'un seul tenant de plus de 5 ha,
- Les plans de sauvegarde et de mise en valeur,
- La délimitation des périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains

#### 1.1.2 Qu'est ce que la compatibilité du PLU avec le SCoT ?

La notion de compatibilité s'apprécie selon une approche globale de « non contrariété ». Un document est considéré comme compatible :

- S'il n'est pas contraire aux orientations et objectifs du SCoT
- S'il contribue, même partiellement, à sa réalisation
- S'il permet de mettre en œuvre les principes de l'armature territoriale établie par le SCoT
- S'il ne fait pas obstacle à l'application des dispositions du SCoT.

#### 1.1.3 Comment rendre mon document compatible ?

Pour les documents en cours d'élaboration ou de révision, les dispositions du SCoT seront intégrées directement au cours de la procédure. Le ou les bureaux d'études qui accompagnent la collectivité devront y être attentifs et le Syndicat mixte du SCoT doit être associé à la démarche et relaye les dispositions du SCoT qui concernent la commune. A noter qu'un PLU compatible avec le SCoT, document intégrateur, est réputé être compatible ou avoir pris en compte les plans et programmes de « rang supérieur »

#### 1.1.4 Quels sont les points déterminants pour apprécier la Compatibilité de mon document d'urbanisme ?

La compatibilité s'apprécie notamment au regard du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT mais, c'est l'ensemble du document d'urbanisme qui doit lui être compatible :

- Pour les PLU : Rapport de présentation, PADD, OAP et règlement écrit et graphique,
- Pour les cartes communales : Rapport de présentation et règlement graphique.

La présente notice reprend les principales orientations et prescriptions du DOO (en cours d'arrêt de projet) sans être exhaustive. La commune veillera à vérifier la compatibilité au regard des dispositions du DOO transposables dans ce type de document notamment : la localisation du développement urbain, le respect des fronts urbains et la préservation de la trame verte et bleue.

## 2. PLAN D'AMÉNAGEMENT STRATÉGIQUE / PAS

Pièce phare du SCoT, le PAS présente les défis du SCoT et les priorités affichées à horizon 2041. Il vise à rapprocher les politiques publiques, notamment par des approches transversales en favorisant :

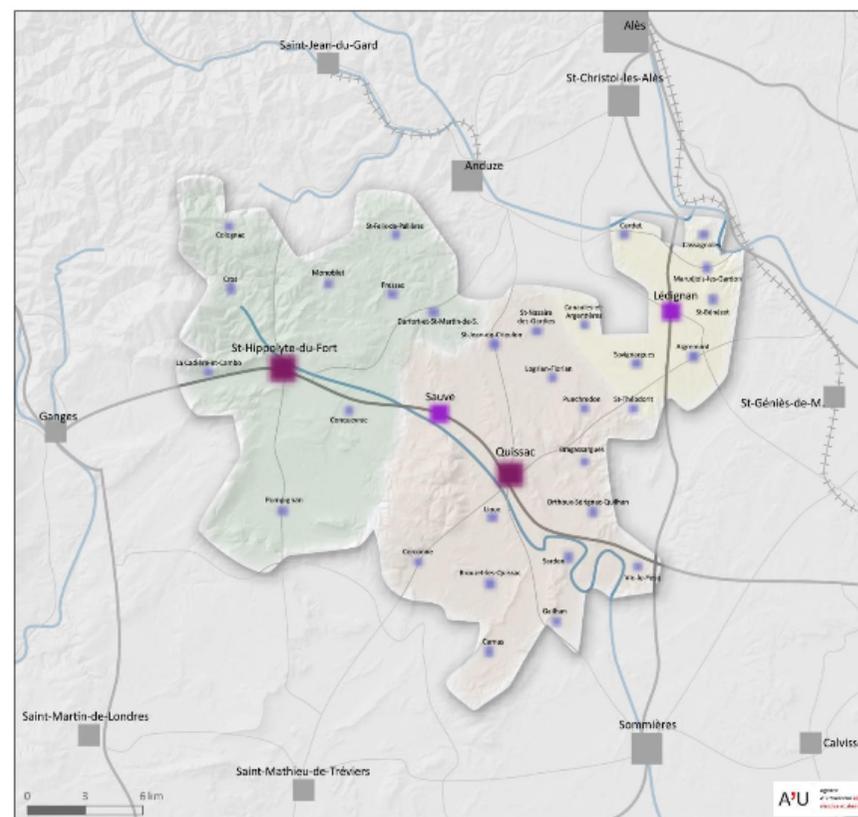
- Un équilibre et une complémentarité des polarités urbaines et rurales,
- Une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols,
- Les transitions écologique, énergétique et climatique,
- Une offre d'habitat, de services et de mobilités adaptées aux nouveaux modes de vie,
- Une agriculture contribuant notamment à la satisfaction des besoins alimentaires locaux,
- La qualité des espaces urbains comme naturels et des paysages

**Le PAS est le projet politique du SCoT.**

Pour atteindre l'ambition d'un territoire solidaire, acteur de son développement, quatre objectifs stratégiques ont été définis par les élus :

- Conforter un maillage territorial équilibré fonctionnant en bassin de vie
- Maintenir l'attractivité résidentielle et favoriser le vivre ensemble
- Assurer la proximité en renforçant l'offre et l'accès aux services et aux équipements
- Favoriser les mobilités

Les cartographies en pages suivantes illustrent l'ensemble des objectifs stratégiques poursuivis et donne de premiers éléments de cadrage pour le territoire communal.



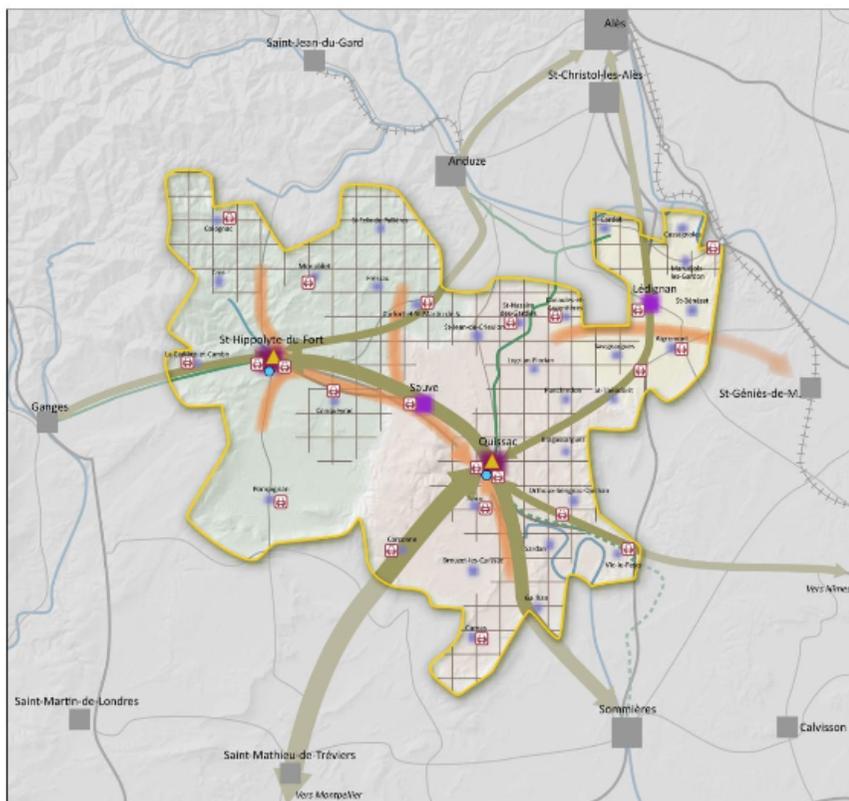
### Armature territoriale

#### Des centralités...

- Polarités structurantes complémentaires
- Pôles d'équilibre
- ... et des villages de proximité

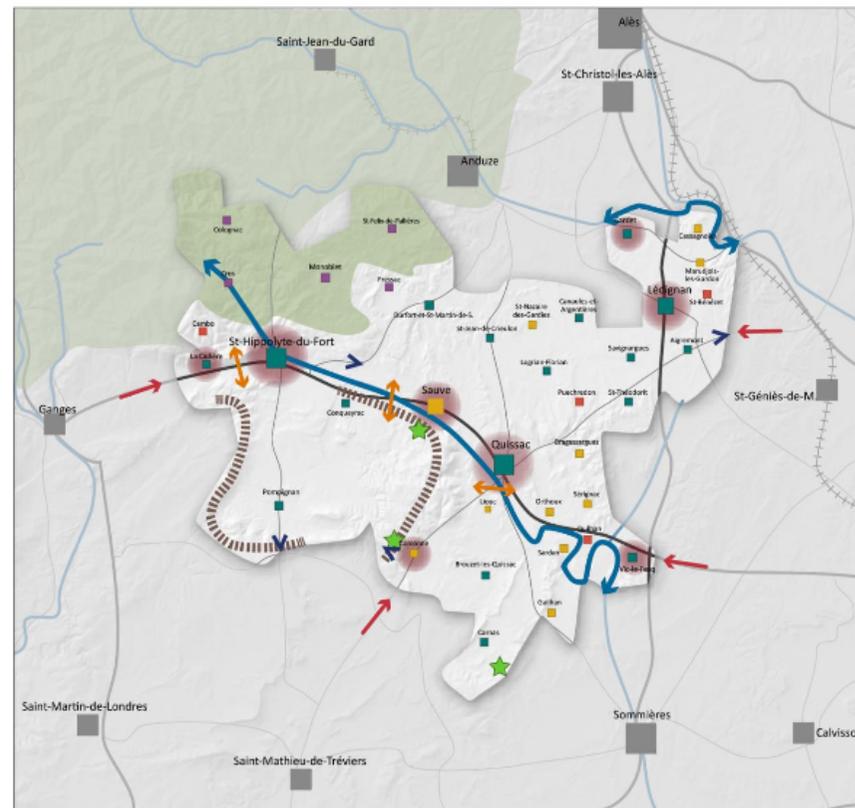
#### ... fonctionnant en bassin de vie

- Saint-Hippolyte-du-Fort
- Quissac-Sauve
- Lédignan



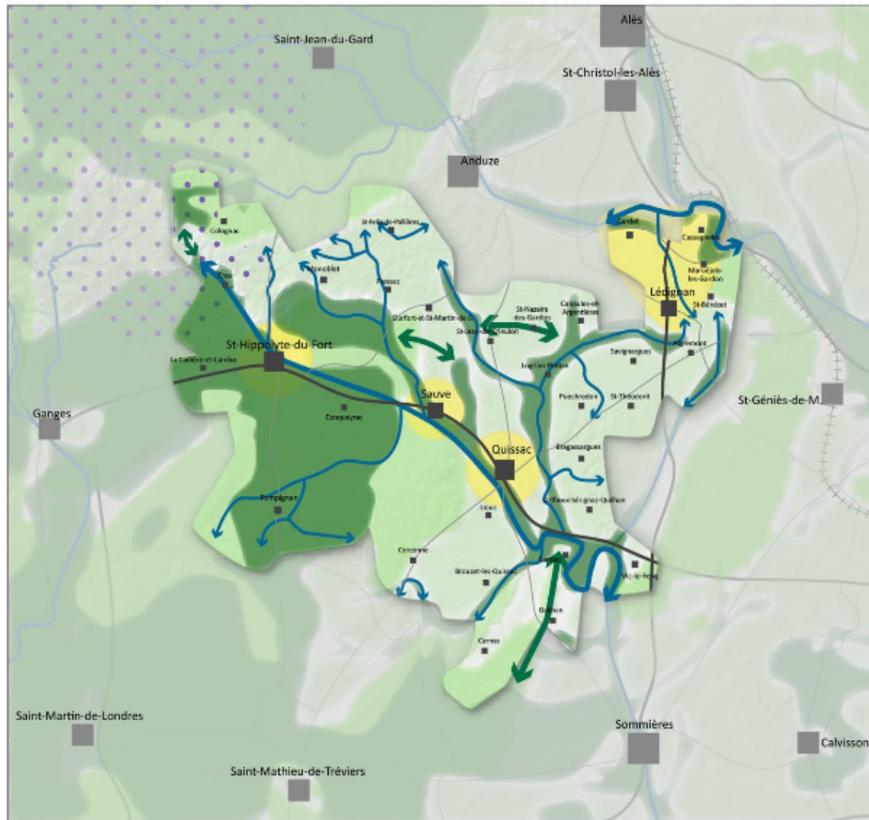
### Un territoire solidaire acteur de son développement

- |   |  |  |
|---|--|--|
| <p><b>Organiser les grands flux de déplacements</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Pôle d'Echange Multimodal à conforter ou créer</li> <li> Développer des aires de covoiturage</li> <li> Renforcement de l'offre en transports en commun</li> </ul> | <p><b>Développer les mobilités alternatives</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Organiser le rabattement</li> <li> Voies vertes existantes</li> <li> Voies vertes en projet</li> </ul> | <p><b>Offrir des solutions de non-mobilité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Compléter la couverture numérique</li> <li> Espaces de coworking et tiers-lieux existants ou à créer</li> <li> Développer l'itinérance des services sur tout le territoire</li> </ul> |
|---|--|--|



### Valoriser les spécificités paysagères

- |  |   |
|--|---|
| <p><b>Valoriser les spécificités paysagères</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Parc National des Cévennes</li> <li> Points paysagers remarquables à valoriser</li> <li> Relief marquant à préserver</li> <li> Paysage aquatique à entretenir</li> </ul> | <p><b>Donner des limites claires aux espaces urbains</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Requalifier les entrées de villes</li> <li> Requalifier les entrées du territoire</li> <li> Maintenir des coupures d'urbanisation</li> <li> Points de vue à préserver</li> </ul> |
| <p><b>Préserver les caractéristiques d'implantations villageoises</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> En plaine</li> <li> En piémont</li> <li> Perchée</li> <li> En fond de vallée</li> </ul>  |   |



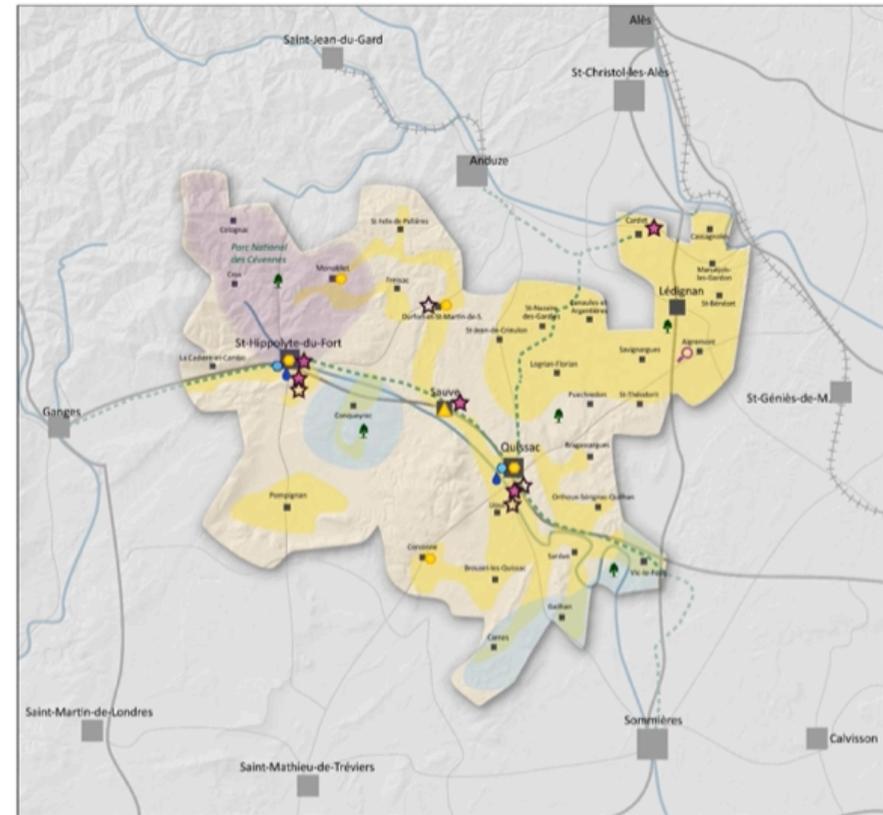
### Maintenir et renforcer les continuités écologiques

#### Renforcer les continuités écologiques

- Les réservoirs de biodiversité
- Les espaces naturels patrimoniaux
- Les espaces ordinaires
- Les corridors écologiques potentiels
- Les principales continuités aquatiques

#### Réduire la pollution lumineuse

- Protéger la qualité exceptionnelle du ciel nocturne
- RéSORBER la pollution lumineuse en cœur de nuit



### Un territoire rural innovant

#### Développer l'activité agricole

- Maintenir les espaces agricoles existants et l'élevage
- Potentiel de reconquête agricole
- Mobiliser le potentiel agricole offert par l'irrigation

#### Valoriser le tourisme

- Aménagements cyclables existants et projetés
- Vitrine touristique à valoriser
- Site touristique à valoriser
- Patrimoine culturel de la soie
- Points de baignade à structurer
- Nouvelle offre de pleine nature à développer

#### Conforter l'emploi

- Requalifier les ZA existantes
- Zones d'activités à étendre/créer
- Localisation d'une zone d'activité dans le secteur d'Aigremont
- Espaces de coworking et tiers-lieux existants ou à créer

### 3. DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS DOO

#### 3.1 Objectif du DOO

Le DOO est la déclinaison règlementaire du PAS. Il doit traiter 3 volets majeurs pour l'aménagement du territoire, à travers des orientations. Les volets majeurs sont les suivants :

- Les activités économiques, y compris agricoles, commerciales et l'économie circulaire.
- Le rapprochement des lieux de vie, en dimensionnant les besoins en logements, transports et déplacements, équipements, services.
- La transition écologique et énergétique, y compris la valorisation des paysages et la gestion économe de l'espace (objectifs chiffrés liés à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers).

Les orientations peuvent être de deux ordres :

- Les prescriptions qui s'imposent aux documents de planification et de politiques sectorielles ;
- Les recommandations qui permettent d'accompagner le développement du territoire par l'inscription de règles complémentaires et l'utilisation d'autres politiques et outils de mise en œuvre.

Le SCoT du Piémont Cévenol intègre dans le DOO le volet commercial et logistique du SCoT : le Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique (DAACL), qui détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable. Pour les équipements logistiques commerciaux, le DAACL localise les secteurs d'implantation privilégiés au regard des besoins logistiques du territoire, de la capacité des voiries, existantes ou en projet, et des flux de marchandises.

**Le DOO est le projet réglementaire du SCoT.**

P.1

#### Les prescriptions

Il s'agit des mesures qui précisent la mise en œuvre des orientations du SCoT en étant directement opposables aux documents de rang inférieur dont les PLU et cartes communales.

R.1

#### Les recommandations

Il s'agit de mesures incitatives qui faciliteront la mise en application des objectifs du P.A.S mais qui n'ont pas de caractère opposable. Il s'agit soit de mesures qui ne relèvent pas du domaine d'applicabilité et d'opposabilité d'un SCoT, soit de propositions et suggestions qui pourraient être mises en application dans les documents de rang inférieur, mais qui restent de nature optionnelle.

### 3.2 Objectifs chiffrés sur la période SCoT (2021-2041)

Les objectifs présentés ci-contre sont issus du DOO et conditionneront le développement urbain en matière d'habitat particulièrement. L'application théorique sus présentée est issue d'une simple répartition à hauteur du nombre de village de proximité.

|   | 14 villages de proximité | Théorique par village |
|---|--------------------------|-----------------------|
| <b><i>Production en logements 2021-2041</i></b>                     | 490 logements            | 35 lgts               |
| <b>En EUE</b>   | 190 logements            | 14 lgts               |
| Avec mobilisation du parc (Dents creuses / Enclaves / Sous densité) | 30 logements             | 2 lgts                |
| Mobilisation logements vacants                                      | 25 logements             | 2 lgts                |
| <b>En extension</b>   | 300 logements            | 21 lgts               |
| <b><i>Consommation d'ENAF 2021-2041</i></b>                         |                          |                       |
| <b>En EUE</b>   | 2 ha                     | 0,12 ha               |
| <b>En ENAF</b>  | 17 ha                    | 1,2 ha                |

Il est toutefois à présager que la répartition en production de logements, l'accueil d'habitants et l'attribution d'enveloppes en extension urbaine soit attribués en rapport avec le poids démographique que représente Brouzet-lès-Quissac parmi les 14 villages de proximité.

Ainsi en 2021 (T0 du SCoT), le territoire communal accueille 300 habitants et représente une part de 6,3% du poids démographique parmi les 14 villages de proximité. La part la plus importante revient à Corconne avec 13% et la plus faible avec Puechredon avec 1%.

Ainsi, au lieu des 35 logements attendus, avec la répartition en fonction du poids démographique, il est plutôt à présager environ 31 logements à produire d'ici 20241 dont 12 logements au sein de l'EUE.

Toutefois, les projets de développement ne sont pas figés et la notion de cohérence d'ensemble au regard du territoire, de besoins démographiques, de besoins de développement économique croisés à des contraintes techniques, naturelles et paysagères entrent en jeu.

Cartographie du DOO

**Adapter le territoire aux enjeux de demain et révéler sa richesse**

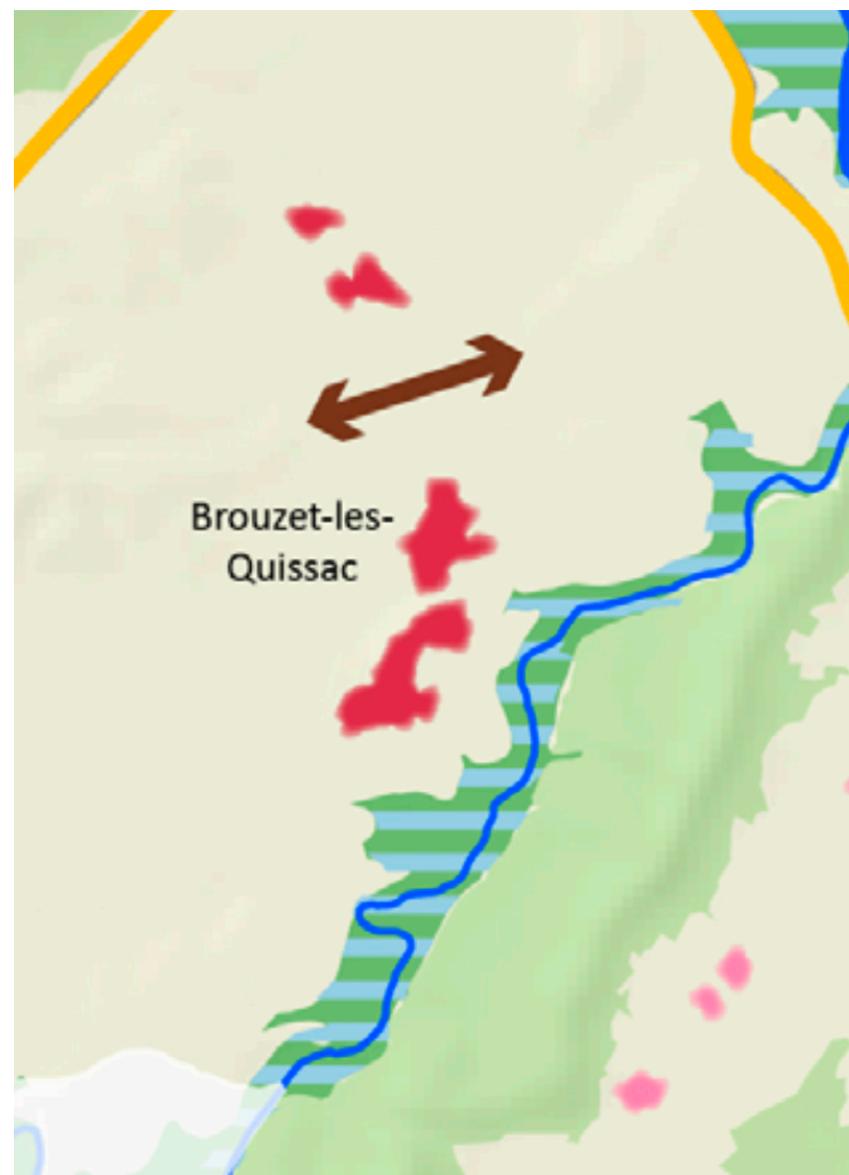
-  Protéger les réservoirs de biodiversité
-  Préserver les espaces naturels patrimoniaux
-  Valoriser les espaces ordinaires
-  Préserver et restaurer les zones humides
-  Préserver les continuités aquatiques
-  Maintenir et restaurer les corridors écologiques
-  Structurer les points de baignade
-  Maintenir les coupures d'urbanisation
-  Requalifier les entrées de ville

**Maîtriser l'urbanisation et renforcer l'attractivité**

-  Renforcer les enveloppes urbaines principales
-  Contenir les enveloppes urbaines secondaires
-  Requalifier les zones d'activités existantes
-  Développer les zones d'activités
-  Etendre la carrière
-  Promouvoir les espaces de coworking et les tiers-lieux
-  Organiser l'implantation commerciale avec les secteurs d'implantation périphérique (SIP)

**Organiser les mobilités et développer le transport multimodal**

-  Structurer des Pôles d'Échanges Multimodaux
-  Renforcer l'offre en transports en commun
-  Valoriser les aménagements cyclables existants ou projetés
-  Développer des aires de covoiturage



## 4. SCÉNARIO RETENU POUR LE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL

### 4.1 Éléments de cadrage

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024

| Population |      |      |
|------------|------|------|
| 2010       | 2015 | 2021 |
| 239        | 274  | 300  |

| Logements  |      |      |
|--|------|------|
|  | 2015 | 2021 |
| Ensemble   | 150  | 172  |
| Résidences principales                           | 118  | 140  |
| Résidences secondaires et logements occasionnels | 15   | 23   |
| Logements vacants                                | 17   | 8    |

| Vacance des logements    |          |      |
|--------------------------|----------|------|
|                          | Quantité | %    |
| Logements vacants privés | 8        | 4,7% |

| Taille des ménages |      |                             |
|--------------------|------|-----------------------------|
| 2015               | 2021 | Taux desserrement 2015-2021 |
| 2,32               | 2,14 | -1,33%                      |

### 4.2 Explication de la méthode utilisée

Il s'agit ici de déterminer les objectifs de production de logements sur le territoire de Brouzet-Les-Quissac, au sein de l'enveloppe urbaine (en dents creuses et en renouvellement urbain) et en existante. La méthode du « point mort » utilisée se base sur celle employée par le SCoT du Piémont Cévenol. Cette méthode permet de prendre en compte en plus des besoins en logements due à l'apport de la population exogène (apport de population extérieure), ceux nécessaires dus à la variation du parc immobilier lié à la population endogène (évolution de la structuration de la population en place) c'est-à-dire :

- L'évolution de la taille moyenne des ménages
- La variation des résidences secondaires

L'analyse complète a été réalisée sur la période 2021-2041. 2021 est l'année de recensement la plus récente de l'Insee et l'année de départ du « point mort ». elle s'organise comme il suit :

- Établissement des éléments de cadrage (population, TCAM, logements, taille des ménages, potentiel en renouvellement urbain du tissu, logements construits entre 2021 et 2024)
- Analyse des besoins en logements endogènes et exogènes sur la période 2021-2041
- Estimation du nombre de logements restant à produire sur la période 2024 - 2041 par déduction de la part déjà construite entre 2021 et 2024
- Répartition en renouvellement urbain et en extension de la production de logements sur la période 2021-2041
- Vérification aux vues des attentes du SCoT du Piémont Cévenol et de la loi Climat et Résilience de la consommation d'espace envisageable sur la période 2021-2041

L'analyse peut par ailleurs être rapportée à une période établie pour une révision générale du PLU, soit 2026-2036,

### 4.3 Évaluation des besoins en logements

L'évaluation des besoins en logements prend en compte les besoins en logements endogène (population déjà présente) et exogènes (population arrivante liée à l'apport démographique).

#### Évaluation des besoins en logements endogènes

Le besoin en logements endogènes est essentiellement dû au desserrement des ménages et consiste à évaluer les besoins pour une même population à un instant T et qui fluctue au cours du temps.

Pour mémo, sur le territoire du Piémont Cévenol la taille des ménages passe de 2,36 en 1999 à 2,19 en 2020. Il est projeté une poursuite de la baisse de la taille des ménages qui atteindra 2,04 en 2041. Cela équivaut à -0,3% environ.

Dans le cas de Brouzet-Lès-Quissac, la taille des ménages, telle qu'elle est estimée par l'INSEE, est de 2,14 personnes par ménage en 2021 pour 300 habitants.

L'évolution de la taille des ménages sur le territoire communal estimée à 2,02 à l'horizon 2041, amenant ainsi le différentiel suivant :

En 2021 :  $300 \text{ habitant} / 2,14 = 140 \text{ logements}$

En 2041 :  $300 / 2,02 = 149 \text{ logements}$

$149 - 140 = 9 \text{ logements}$

Le besoin en logements endogènes lié uniquement au desserrement des ménages est ainsi estimé à **9 logements** environ à produire.

Par ailleurs les logements endogènes comportent également :

- Les logements vacants à mobiliser pour lesquels les objectifs fixés sont de 2 logements théorique à l'échelle du SCoT.
- Les résidences secondaires : sans objectif spécifique défini en la matière par le SCoT, l'hypothèse retenue par la commune est de ne pas intervenir et de maintenir le nombre de logements secondaires à son taux existant.

**En considérant la mobilisation de logements vacants, le besoin en logements endogènes est désormais estimé à 7 logements environ à produire.**

#### Évaluation des besoins en logements exogènes

L'évaluation du taux de croissance annuel moyen est fixé par le SCoT à hauteur de 0,7% (Objectif n°5 du PAS) :

| Projection |      |      |                |
|------------|------|------|----------------|
| 2015       | 2021 | 2041 | TCAM 2021-2041 |
| 274        | 300  | 345  | 0,7%           |

| Année      | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|------------|------|------|------|------|
| Population | 300  | 302  | 304  | 306  |

|      |      |      |      |      |      |
|------|------|------|------|------|------|
| 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| 308  | 311  | 313  | 315  | 317  | 319  |

|      |      |      |      |      |      |
|------|------|------|------|------|------|
| 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
| 319  | 322  | 324  | 326  | 328  | 331  |

|      |      |      |      |      |      |      |
|------|------|------|------|------|------|------|
| 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | 2041 |
| 331  | 333  | 335  | 338  | 340  | 343  | 345  |

L'apport démographique entre 2021 et 2041 est ainsi déduit à : **45 nouveaux arrivants environ soit une population d'environ 345 habitants à horizon 2041.**

L'apport démographique permet en tenant compte de la taille des ménages projeté d'évaluer la part de logements à produire :

|                            | 2021 | TCAM (2021-2041) | 2041 |
|----------------------------|------|------------------|------|
| Population                 | 300  | 0,7%             | 345  |
| Taille moyenne des ménages | 2,14 |                  | 2,02 |

L'apport démographique entre 2021 et 2041 correspond donc à :

345 habitants en 2041 – 300 habitants en 2021 / taille des ménages en 2041 2,02 =

**22 logements à produire pour répondre au besoin exogène**

#### Synthese des objectifs chiffrés

|  | Total     | / an     |
|--|-----------|----------|
| <b>Besoin exogène</b>                        | <b>22</b> | <b>1</b> |
| <b>Besoin endogène (point mort)</b>          | <b>7</b>  | <b>0</b> |
| <i>dont desserrement</i>                     | 9         | 0        |
| <i>dont évolution apparente du parc</i>      | 0         | 0        |
| <i>dont variation résidences secondaires</i> | 0         | 0        |
| <i>dont variation logements vacants</i>      | -2        | 0        |

**Le nombre de logements à produire à l'horizon 2041 est de 29 logements.**

Notons bien qu'ainsi les objectifs chiffrés ici présentés sont différents de ceux évoqués dans le tableau en page 9 (35 logements) avec donc la notion de poids démographique qui s'applique. Dans une certaine mesure celle de la compatibilité au regard du SCoT, il est envisageable d'évaluer cet objectif à la hausse en fonction des critères mentionnés.

#### Synthese de la population attendue et du parc de logements projeté

|                                    | 2021 | Répartition dans le parc | 2041 | Répartition dans le parc | TCAM (2021-2041) |
|------------------------------------|------|--------------------------|------|--------------------------|------------------|
| Population                         | 300  |                          | 345  |                          | 0,70%            |
| Taille moyenne des ménages         | 2,14 |                          | 2,02 |                          | -0,3%            |
| Parc de logements                  | 172  |                          | 201  |                          | 0,8%             |
| <i>dont résidences principales</i> | 140  | 81%                      | 171  | 85%                      | 1,0%             |
| <i>dont résidences secondaires</i> | 23   | 13%                      | 23   | 11%                      | 0,0%             |
| <i>dont logements vacants</i>      | 8    | 5%                       | 6    | 3%                       | -1,4%            |

#### 4.4 Évolution du nombre de logements entre 2021 et 2024

Le T0 du SCoT est évalué à partir de 2021. Aussi il est essentiel, dans les projections de la production de logements de considérer l'évolution des autorisations d'urbanisme sur le territoire. Selon les données SITADEL 3 logements ont été édifiés (1 par an). La raréfaction de la ressource en eau potable et les travaux engagés ont contribué à maintenir un rythme très faible de la dynamique.

Concernant les autorisations délivrées pour la création de logements, pour les trois il s'agit de changement de destination au sein de constructions existantes. Il n'y a donc pas de nouvelles constructions au sens propre. :

**Il resterait donc 26 logements à produire d'ici à horizon 2041.**

## 5. POTENTIEL FONCIER DE DENSIFICATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

### 5.1 Éléments de cadrage du SCoT

L'enveloppe urbaine est le périmètre de référence qui permet d'apprécier l'évolution de l'urbanisation. Sa délimitation permet de savoir si l'urbanisation se réalise en son sein, ou en extension de celle-ci. Les extensions correspondent à toute urbanisation extérieure à l'enveloppe urbaine, en continuité ou non.

Les enveloppes urbaines identifiées dans le SCoT correspondent à la délimitation des tissus agglomérés des villes et villages en 2021. Ces enveloppes :

- Délimitent des espaces contigus bâtis ou imperméabilisés,
- Peuvent inclure des espaces non bâtis enclavés ou potentiellement divisibles,
- Peuvent s'affranchir des limites parcellaires cadastrales,
- Ne comprennent pas tous les ensembles bâtis de la commune.

Au sein de l'enveloppe urbaine, on identifie plusieurs types de potentiels d'urbanisation :

- Les dents creuses, qui sont des parcelles ou groupes de parcelles non bâtis. Dans le SCoT, une dent creuse présente une taille inférieure à 3000m<sup>2</sup>.
- Les enclaves sont des parcelles ou groupes de parcelles non bâtis, constituant un ensemble de taille supérieure à 3000m<sup>2</sup>. Bien que les enclaves constituent un potentiel d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine, ces dernières, de par leur surface importante, sont comptabilisées dans le calcul de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le réinvestissement urbain correspond à l'ensemble des leviers permettant une production de logements et une urbanisation dans l'enveloppe urbaine. Il comprend :

- La construction de logements au sein des dents creuses, enclaves et issus de divisions parcellaires,
- Les logements vacants réinvestis.
- Les logements produits issus de la restructuration du parc (division d'un grand logement en plusieurs logements) et du réinvestissement de friches bâties.

### 5.2 Étude du potentiel foncier au sein de l'enveloppe urbaine

Conformément à l'objectif **P5 du DOO**, Brouzet-Lès-Quissac précise et affine l'enveloppe urbaine de référence du SCoT, justifie et analyse son potentiel de réinvestissement urbain.

Pour l'analyse du potentiel foncier plusieurs éléments de cadrage ont été pris en compte :

- La densité de logements à l'hectare dans les dents creuses hors opération d'ensemble et dans les sous-densités : celle-ci se base sur celle du SCoT de 17 logements à l'hectare, proche de la réalité morphologique du tissu bâti.
- La prise en compte des espaces de respiration et de nature en ville à conserver tels quels.
- Un coefficient de pondération : Pour plus de cohérence sur le déblocage de ce potentiel, un coefficient de pondération a été appliqué. En effet, si une dent creuse en opération d'ensemble a toutes les chances d'être densifiée, un espace résiduel en sous densité ou hors opération d'ensemble peut faire l'objet d'un blocage foncier, il est donc plus réaliste de limiter sa mobilisation.

Les conclusions de l'analyse sont répertoriées dans le tableau ci-après.

|   | Potentiel Identifié | Coef. de pondération | Nombre à produire |
|---|---------------------|----------------------|-------------------|
| <b>Logements à produire hors logements vacants</b>    | <b>11</b>           | <b>-</b>             | <b>26</b>         |
| Dent creuse <3000m2                                   | 6                   | 10%                  | 5                 |
| Enclave >3000m2                                       | -                   | 0%                   | -                 |
| Restructuration du parc et réinvestissement de friche | -                   | 0%                   | -                 |
| Division parcellaire                                  | 5                   | 75%                  | 1                 |
| <b>Reste à produire hors tissu existant</b>           | <b>-</b>            | <b>-</b>             | <b>19</b>         |

Le potentiel en réinvestissement urbain selon la définition qui en est faite par le SCoT (si on ajoute les 2 logements vacants à mobiliser) est évalué à **8 logements**, soit seulement 27,6 % de la production totale de logements à réaliser sur la période SCoT 2021-2041.

Notons que le potentiel foncier mobilisable en division parcellaire au lieux-dits les Bouades et les Coulouvres sont grevés par du ruissellement urbain (étude de ruissellement CEREG2022). Ces terrains restent toutefois constructibles sous conditions :

- Constructible avec calage à TN+80cm,
- Pas d'établissements stratégiques ou accueillant des populations vulnérables,
- Adaptations des constructions possibles en centre urbain.

Lors de l'analyse initiale deux potentiels avaient été identifiés :

- Parcelle AD116 au hameau d'Aiguebelle :

il s'agit d'un bâtiment à usage agricole et fait parti d'un ensemble d'un domaine. La commune confirme qu'aujourd'hui, il n'est pas envisageable de mobiliser ce bâtiment au regard de l'activité existante.

- Parcelles AR 57 et AR186 au village :

Il s'agit d'un tènement foncier disposant d'un large jardin. La commune confirme qu'aujourd'hui, cette construction est en location et voué à la vente et qu'il n'est pas envisageable d'acquérir ce bâtiment par la commune.

Ainsi ces potentiels ne figurent pas sur la carte en page suivante. Si un document d'urbanisme est porté par la commune, il devra identifier plus finement la capacité foncière et particulièrement en renouvellement urbain.

Par ailleurs la commune ne se positionne aujourd'hui sur aucun projet d'acquisition immobilière.

Conformément au SCoT Piémont Cévenol :

**P6** A l'échelle du Piémont Cévenol, 55,5% de la production de logements est accueillie au sein des enveloppes urbaines définies par le SCoT. Le SCoT encourage l'intensification urbaine de la façon suivante :

- > Mobilisation des disponibilités foncières au sein des enveloppes urbaines pour la production de logements (cf.P19) :
  - 70% des dents creuses et enclaves sont mobilisées soit 33% de la production totale qui s'effectue dans ces espaces,
  - 15% des parcelles identifiées comme potentiellement divisibles sont mobilisées soit 3,5% de la production totale qui s'effectue dans ces espaces.
- > Mobilisation des disponibilités au sein du parc existant pour la production de logements (cf.P7, P8):
  - 180 logements sont mobilisés en restructuration du parc, soit 6,5% de la production totale qui s'effectue en restructuration du parc,
  - 350 logements vacants sont mobilisés soit 12,5% de la production totale qui s'effectue en mobilisant le parc de logements vacants.

**Ainsi, conformément à l'étude, il apparait que le potentiel foncier en réinvestissement urbain de la commune est insuffisant pour satisfaire le rapport de compatibilité avec le SCoT. En effet le SCoT exige 55,5% du besoin en logements tandis que la commune n'en dispose seulement que de 27,6%.**

### 5.3 Étude du potentiel foncier en extension de l'enveloppe urbaine

Dans un second temps, l'analyse du potentiel foncier détermine les possibilités d'extension urbaine au-delà de l'EUE. .

Théoriquement le nombre de logements à produire est de 19 logements en considérant les objectifs de densité fixés par le SCoT (P14 à P18 du DOO) :

|                                      |    | Surface en ha |
|--------------------------------------|----|---------------|
| Reste à produire hors tissu existant | 19 |               |
| Densité SCoT en vigueur (log/ha)     | 17 | 1,13          |

Des secteurs de développement préférentiels sont présentés et constituent des pistes de réflexion dans le développement urbain du territoire à 2041.

| Secteur                       | Emprise | Nombre de logements |
|-------------------------------|---------|---------------------|
| Secteur 1 / MIRABEL           | 2,72    | 46                  |
| Secteur 2 / LES COULOUVRES    | 1,33    | 23                  |
| Secteur 3 / PLAN D'AIGUEBELLE | 0,99    | 17                  |
| Secteur 4 / LES RANQUES       | 0,39    | 7                   |

#### Secteur 1 Mirabel

Ce secteur est en continuité directe de l'enveloppe urbaine principale de Brouzet Village et présente l'avantage de pouvoir créer une trame viaire et de cheminement doux en lien avec les équipements publics existants. Ce secteur est localisé entre la RD208 A Route de Brouzet et la RD n°28 Route de Quissac à Vacquières. S'agissant d'une route départementale des retraits d'implantation des constructions seront prévus au titre du Schéma Routier Départemental du Gard.

### Secteur 2 Les Coulouvres

Ce secteur est localisé dans les boisement au nord Est de l'enveloppe urbaine dans la continuité des extensions urbaines datant des 10 dernières années au nord du village de Brouzet. Ce secteur est relativement accessible par des routes ou chemins communaux. Les parcelles sont soumises à un aléa feu de forêt exceptionnel à fort d'après la carte des services de l'Etat. Toutefois les parcelles ont fait l'objet d'un débroussaillage et de fait les secteur y est moins sensible. Cela n'enlève en rien l'existence du risque.

### Secteur 3 Plan d'Aiguebelle

Ce secteur s'étire entre le hameau d'Aiguebelle et une zone d'habitat pavillonnaire diffuse lovée dans les boisements au pied du Puech Redon et dominant la plaine du Brestalou contre le chemin de Fonsange à Aiguebelle. Ce secteur occupe une large bande d'une profondeur de 45m environ. Ce secteur permettrait d'optimiser les réseaux existants en bordure de voie. Toutefois il impliquerait une greffe entre les deux enveloppes urbaines existantes et une de la frange agricole au pied du massif.

### Secteur 4 Les Ranques

Ce secteur est en continuité directe de l'enveloppe urbaine principale de Brouzet Village mais reste toutefois localisé entre 2 exploitations agricoles. Ce secteur est localisé entre la RD208 A Route de Brouzet et la RD n°28 Route de Quissac à Vacquières. S'agissant d'une route départementale des retraits d'implantation des constructions seront prévus au titre du Schéma Routier Départemental du Gard.

Ci-contre figure un récapitulatif (non exhaustif) des risques majeurs auxquels sont soumis différents secteurs étudiés.

| Risque  | Secteur 1<br>MIRABEL            | Secteur 2<br>LES<br>COULOUVRES | Secteur 3<br>PLAN<br>D'AIGUEBELLE  | Secteur 4 /<br>LES<br>RANQUES |
|---|---------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Aléa inondation</b>  |                                 |                                |                                    |                               |
| Débordement / PPRi  | NC                              | NC                             | NC                                 | NC                            |
| Débordement / 20m des berges (cours d'eau non cartographié)                 | NC                              | NC                             | NC                                 | NC                            |
| Débordement / Atlas des zones inondables du Vidourle                        | NC                              | NC                             | NC                                 | NC                            |
| Erosion des berges / Zone non aedificandi                                   | NC                              | NC                             | NC                                 | NC                            |
| Détermination des zones de ruissellement par approche hydrogéomorphologique | NC                              | partie                         | partie                             | partie                        |
| Ruissellement / Méthode EXZECO  | NC                              | NC                             | partie                             | NC                            |
| <b>Aléa feux de forêts</b>  |                                 |                                |                                    |                               |
| Aléa feu de forêt   | NC                              | faible à<br>exceptionnel       | en partie faible<br>à exceptionnel | NC                            |
| Application des obligations légales de débroussaillage                      | Application obligatoire des OLD |                                |                                    |                               |
| <b>Aléa Retrait gonflement d'argile</b>                                     |                                 |                                |                                    |                               |
| <b>Aléa important</b>   |                                 |                                |                                    |                               |
| <b>Risque sismique</b>  |                                 |                                |                                    |                               |
| <b>Aléa faible</b>  |                                 |                                |                                    |                               |
| <b>Aléa Radon</b>   |                                 |                                |                                    |                               |
| <b>Aléa faible</b>  |                                 |                                |                                    |                               |

Pour les secteurs grevés par le risque ruissellement, les règles prescrites sont les suivantes :

- Inconstructibles sauf les bâtiments agricoles sous conditions ;
- Extensions limitées des bâtiments existants sous conditions .

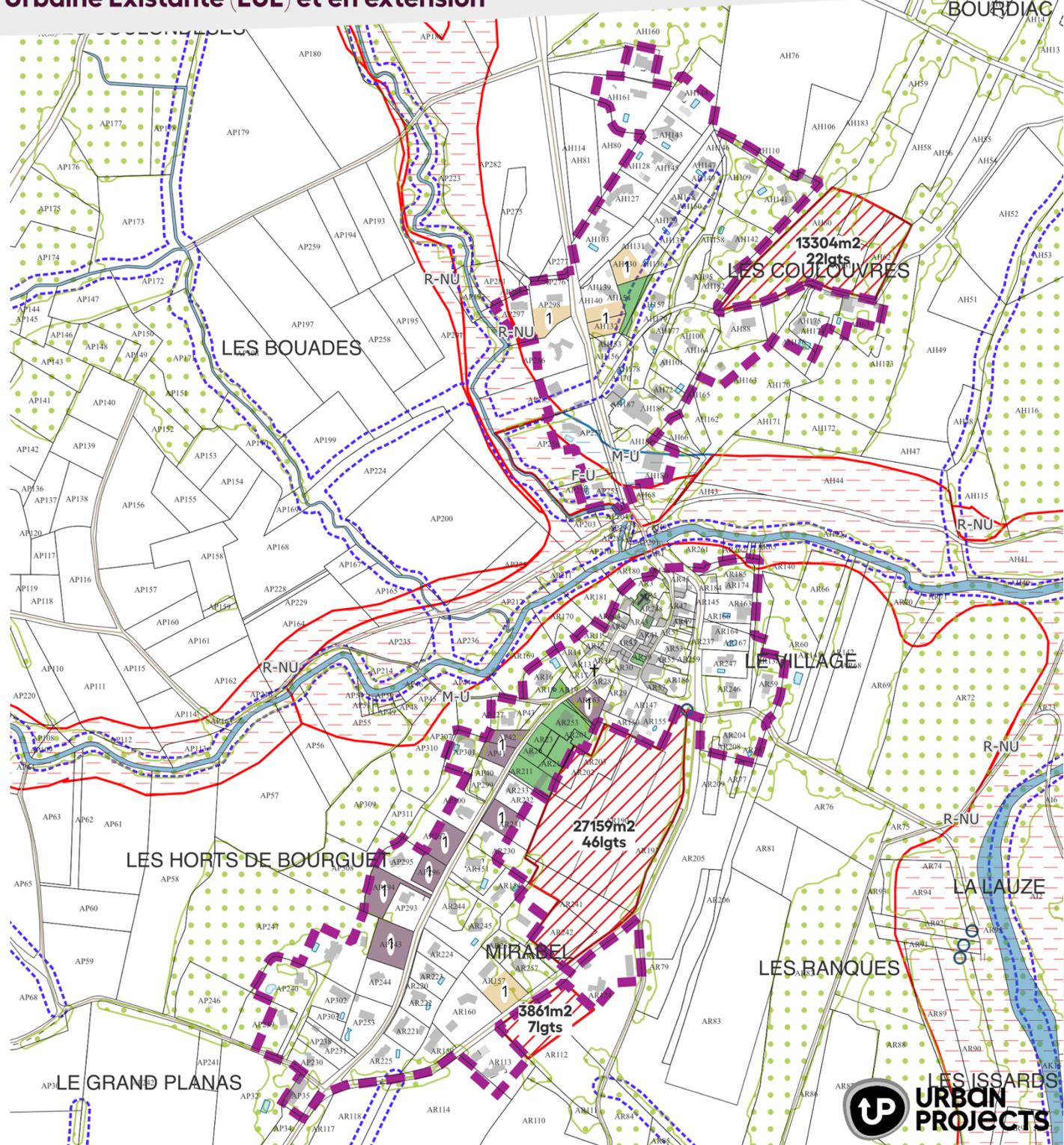
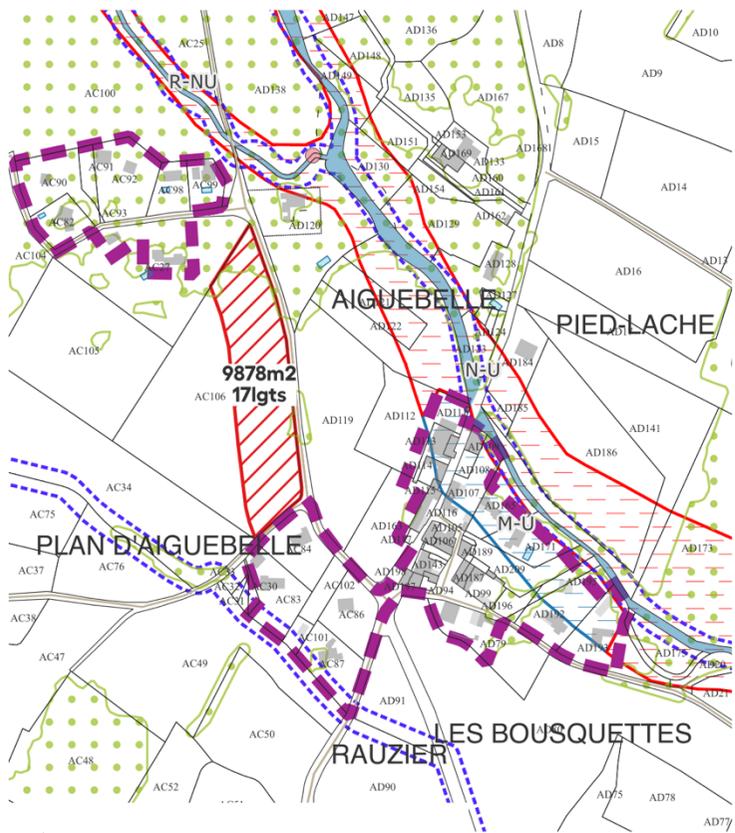
Pour tout secteur de projet, doivent être également établis l'adéquation avec les capacités des équipements sanitaires ou ressources naturelles (station d'épuration, assainissement, eau potable...).

Notons par ailleurs que les travaux programmés à court terme par le SDAEP permettront de remédier à l'insuffisance de la ressource (mise en place de la nouvelle ressource du Forage de Rabassières) et au rendement faible du réseau (reprise de la conduite sensible aux fuites).

# Potentiel urbain mobilisable : dans l'Enveloppe Urbaine Existante (EUE) et en extension

## Légende

-  Enveloppe urbaine existante (EUE) 2021
- Potentiel urbain mobilisable dans l'EUE**
-  Dent creuse habitat
-  Sous densité habitat
-  Équipement, espace et ouvrage public majeur
-  Trame verte urbaine / Nature en ville
-  Potentiel mobilisable en extension urbaine



## 6. CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (ENAF)

### 6.1 Consommation d'ENAF au regard de la loi CliRé

La loi Climat et Résilience est entrée en vigueur le 22 août 2021 et publiée le 24 août 2021 au Journal Officiel. La loi prévoit tout particulièrement de réduire la consommation d'espace pour atteindre le « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050. L'atteinte de cet objectif doit se faire par étape dont la première consiste à diviser par deux la consommation d'espace agricole, naturel et forestier par rapport à celle observée sur les 10 années qui précèdent la promulgation de la loi, soit un objectif de réduction de 50% pour la période 2021-2031 sur tout le territoire français.

Au regard de la loi et des projets de décret d'application soumis à la concertation, sont considérés comme des espaces consommés les terrains qui, avant leur urbanisation, conserve une vocation agricole, naturelle ou forestière. C'est-à-dire que les terrains vagues et terrains aménagés non construits (parcelle d'un lotissement par exemple) sont à prendre à compte dans les espaces consommés compte tenu qu'ils n'aient plus de valeur agricole, naturelle ou forestière. Ainsi, la consommation foncière peut être observée en extension d'urbanisation, mais aussi dans les espaces urbanisés dans le cas de dents creuses agricoles ou boisées notamment.

### 6.2 Consommation d'ENAF sur le territoire communal 2011-2021

Deux analyses pour apprécier la consommation d'ENAF sont présentées :

- La vocation des espaces consommés : habitat, activités, équipements, infrastructures (voirie, parking...), autres ;
- La nature du sol consommé : agricole, naturel.

Il en ressort les données dans le tableau ci-dessous :

| Consommation d'espace de 2011 à 2021 (en ha) |             |             |                |
|--|-------------|-------------|----------------|
|  | Agricole    | Naturel     | Total          |
| Habitat                                      | 3,33        | 0,85        | <b>4,18</b>    |
| Activités                                    | 0,12        | 0,41        | <b>0,53</b>    |
| Équipements                                  | -           | -           | -              |
| <b>Total</b>                                 | <b>3,45</b> | <b>1,26</b> | <b>4,71 ha</b> |

**La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur le territoire communal de Brouzet-Lès-Quissac sur la période 2011-2021 est de 4,72 hectares.**

## 6.3 SCoT et consommation d'ENAF

### 6.3.1 Rappel des objectifs du SCoT

Le SCoT prévoit la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, véritables biens communs du territoire. Pour cela, conformément aux dispositions réglementaires et aux documents cadres du rang supérieur, le Piémont Cévenol s'engage, avec le SCoT, dans une trajectoire de réduction de l'artificialisation qui contribuera à l'atteinte du Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050 à l'échelle de l'Occitanie.

Entre 2011 et 2021, les territoires urbanisés ont progressé de 194 ha sur le territoire du Piémont Cévenol, ce qui correspond à un rythme annuel moyen de 19,4 ha. Sur cette période, les nouveaux territoires urbanisés l'ont été pour 58 % au détriment des espaces naturels et pour 42 % au détriment des espaces agricoles. Pour parvenir à réduire la consommation d'espaces, la priorité sera d'abord donnée à l'intensification urbaine et, en second lieu, à la limitation et à l'encadrement des extensions urbaines.

Avec la mise en place de l'ensemble de ces dispositions, le SCoT affiche l'objectif n°60 du PAS de réduire la consommation d'espaces d'environ 61 % à horizon 2041 par rapport la période 2011-2021, avec une première réduction de 56 % entre 2021 et 2031 par rapport à 2011-2021, puis une poursuite de la trajectoire engagée avec une réduction de 22 % entre 2031 et 2041 par rapport à 2021-2031.

Les objectifs en matière de consommation d'ENAF et particulièrement en matière d'habitat sont limités également de par l'urbanisation en extension (Cf. page 10). Concernant les équipements et infrastructures il s'agit d'une enveloppe mutualisée à l'échelle de la communauté de communes.

Concernant les activités de compétence intercommunale pour rappel, le SCoT n'identifie aucun projet particulier sur le territoire communal et donc aucune enveloppe n'est prévue spécifiquement.

**P.73** Le SCoT réduit de 56% la consommation passée sur la première décennie et s'inscrit dans une trajectoire ZAN de réduction de l'artificialisation sur la deuxième décennie. Pour ce faire, les collectivités locales mettent en place des politiques de lutte contre la vacance, de réhabilitation des logements, de mobilisation des dents creuses et du potentiel en division parcellaire. Les objectifs de réduction de la consommation d'espaces s'appliquent à l'échelle du SCoT et devront être déclinés au regard des caractéristiques communales.

**P.74** Afin de répondre aux besoins fonciers générés par le projet du SCoT, tout en s'inscrivant dans une trajectoire de limitation de l'artificialisation, le potentiel maximal de consommation foncière est fixé à 151 ha entre 2021 et 2041, répartis de la manière suivante : 91 ha pour l'habitat dont 25 ha en enveloppe, 30 ha pour les équipements et infrastructures et 30 ha pour l'accueil d'activités économiques (cf. P.119). Il est prévu que 84 ha de ce potentiel soit consommé entre 2021 et 2031 et 67 ha entre 2031 et 2041.

| Postes de consommation              | Consommation d'espace |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Habitat en extension                | 66 ha                 |
| Habitat dans l'enveloppe (enclaves) | 25 ha                 |
| Equipements et infrastructures      | 30 ha                 |
| Activités                           | 30 ha                 |
| <b>Total</b>                        | <b>151 ha</b>         |

**P.75** Dans une logique de mutualisation et d'aménagement intercommunal, l'enveloppe dédiée aux équipements/infrastructures qui représente 30 ha est mutualisée à l'échelle du Piémont Cévenol. Sa répartition doit s'inscrire en cohérence avec l'armature urbaine.

### 6.3.2 Impact des projets communaux sur la consommation d'ENAF

Les zones de projet urbains développés auront un impact sur la consommation d'ENAF à hauteur des emprises des extensions qui seront faites. Les espaces agricoles seront majoritairement agricoles et naturels et seront à destination de l'habitat. Concernant l'enveloppe équipements, la commune n'a pas identifié de projets spécifiques. Concernant l'enveloppe activités, la commune a connaissance d'un projet de constructions pour un élevage agricole mais aucun projets de compétence intercommunale.

# Consommation d'espaces ENAF de Brouzet-Les-Quissac par usage de sol / Période 2011-2021

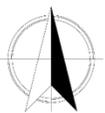
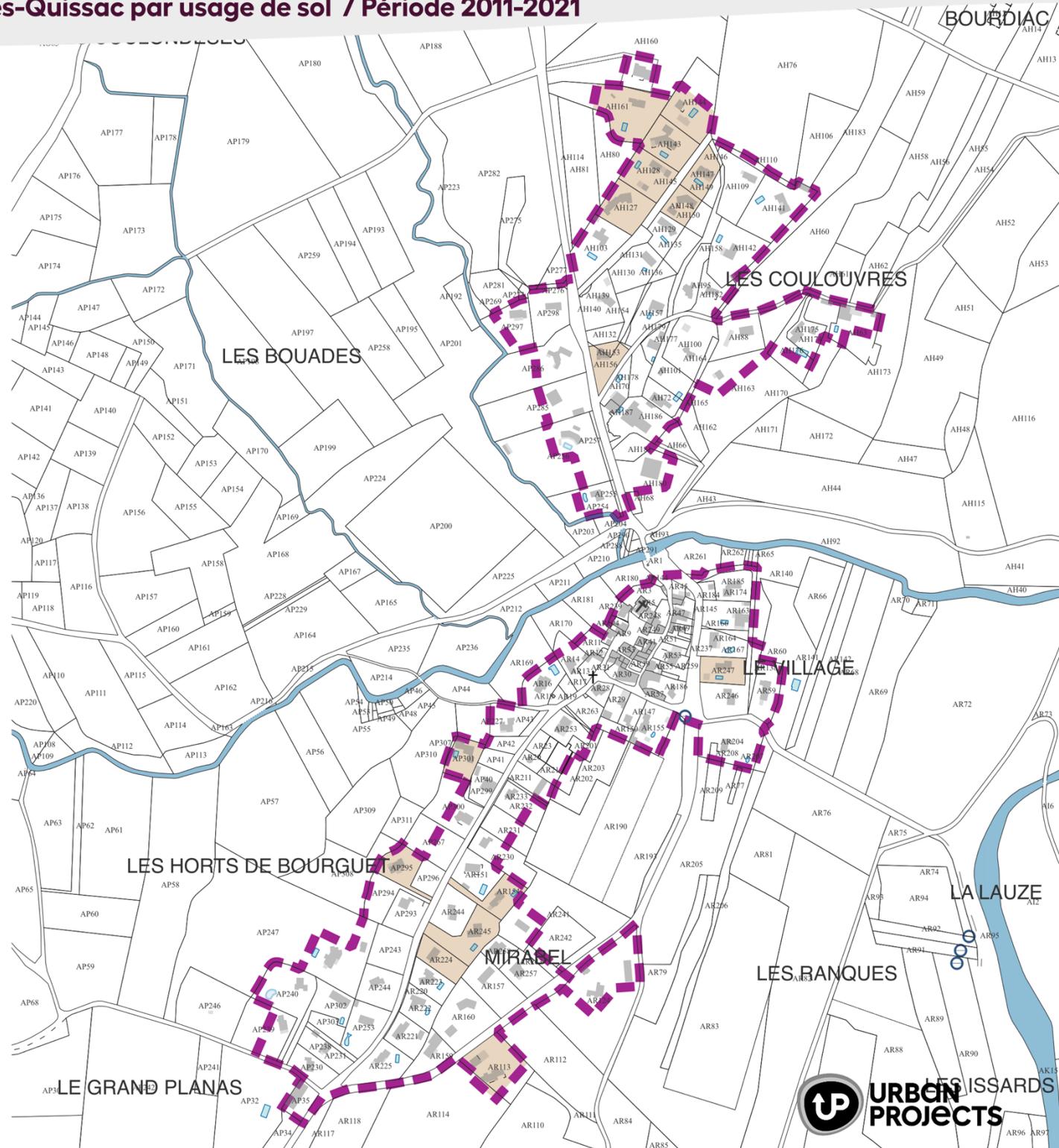
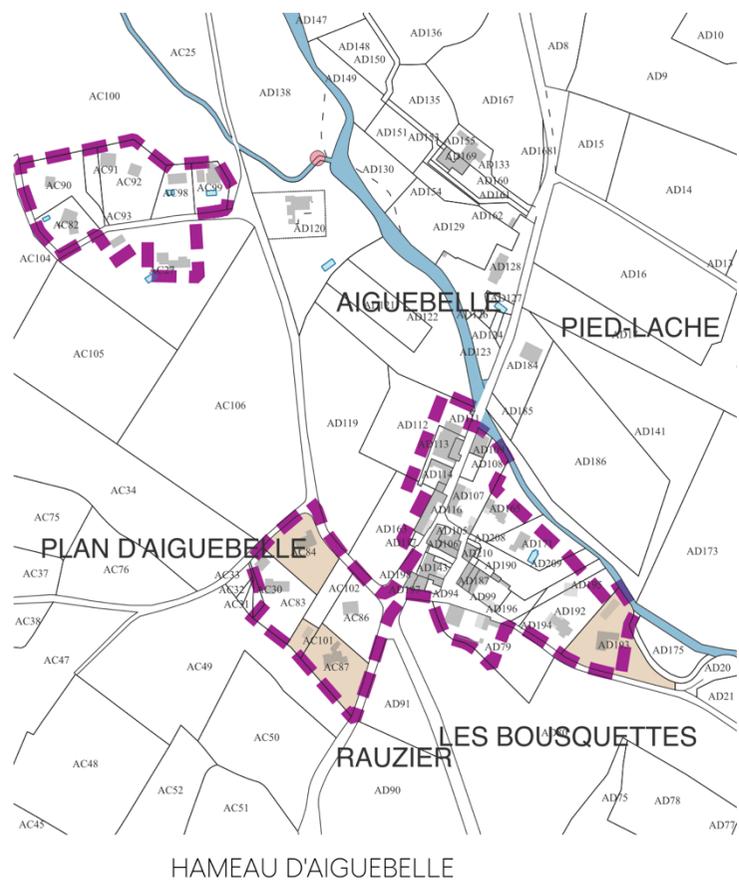
## Légende

 Enveloppe urbaine existante (EUE) 2021

Consommation d'ENAF 2011\_2021 par usage de sol

 Naturel

 Agricole



0 100 200 m



# Consommation d'espaces ENAF de Brouzet-Les-Quissac par destination de sol / Période 2011-2021

## Légende

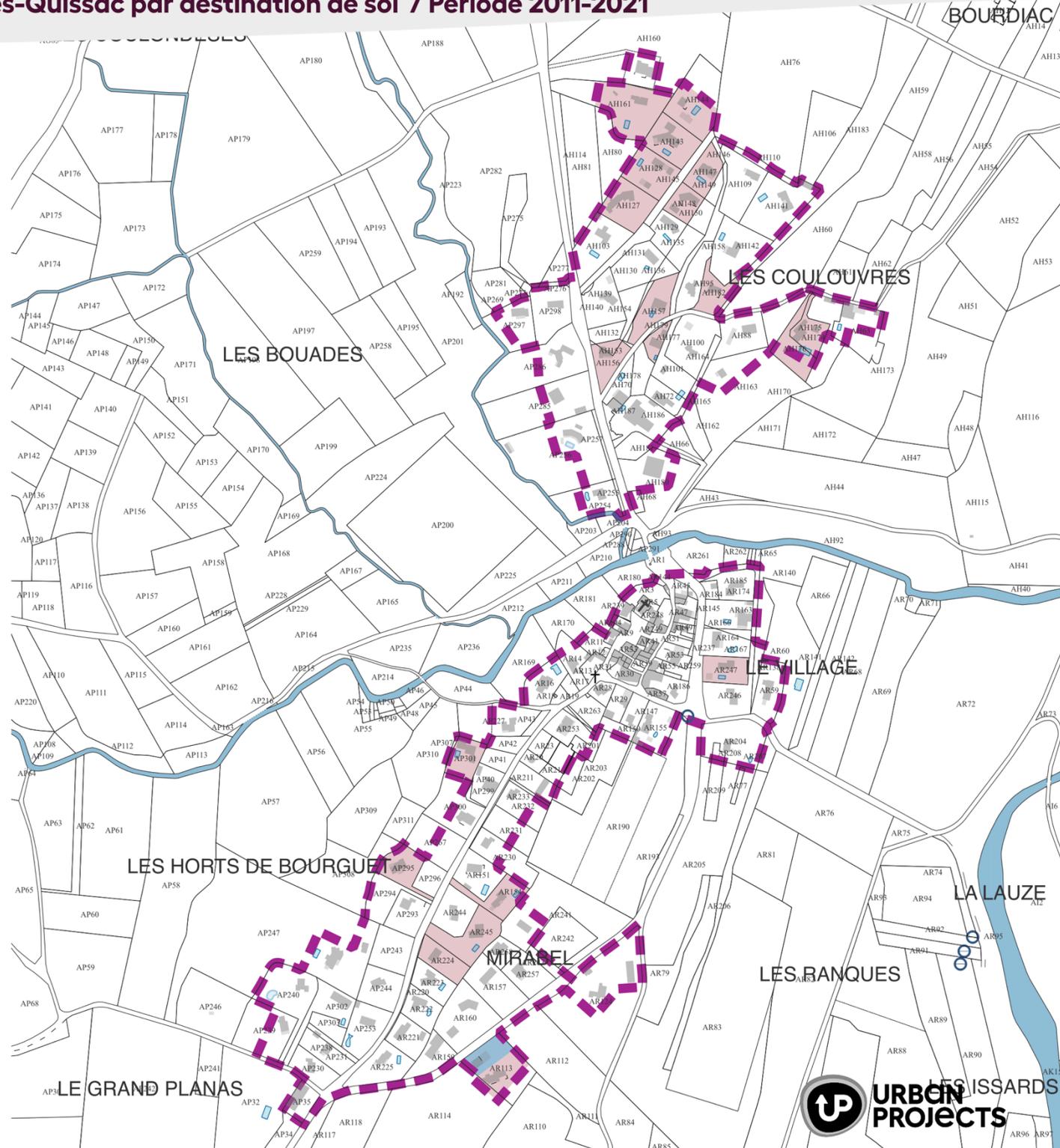
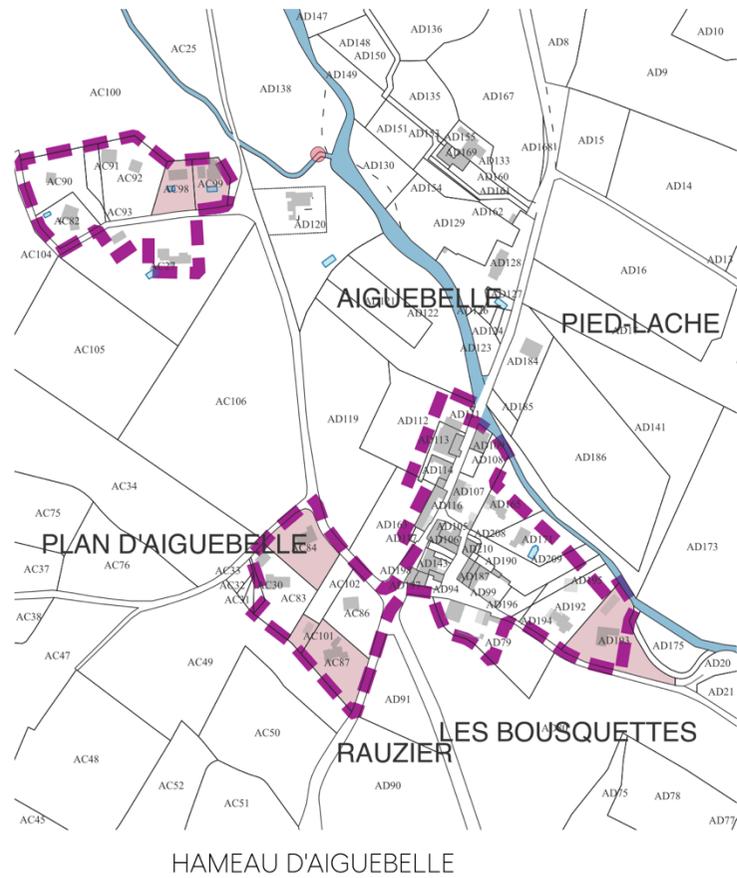


Enveloppe urbaine existante (EUE) 2021

## Consommation d'ENAF 2011\_2021 par destination

 Habitat

 Activités



## 7. AUTRES SUJETS RELATIFS AU PROJET DE TERRITOIRE

### 7.1 Projet d'implantation d'un élevage agricole

Les éléments suivants conditionnent l'implantation d'un élevage agricole et notamment la construction d'un logement nécessaire à l'exploitation :

**P108** Les documents d'urbanisme locaux assurent la préservation des espaces agricoles et garantissent leur pérennité. Les projets de développement de l'urbanisation sont localisés en continuité de l'enveloppe urbaine existante, et, pour les projets qui viendraient à se positionner sur des espaces agricoles, ils sont localisés en priorité sur les secteurs agricoles à moindre enjeux.

**R.50** Les collectivités sont encouragées à soutenir la pérennisation des structures et organisations agricoles du territoire, l'installation de nouveaux agriculteurs et les reprises d'exploitations sur le territoire.

**P112** Les documents d'urbanisme permettent la construction, la réhabilitation ou l'extension des bâtiments nécessaires à l'activité agricole au sein des espaces agricoles. Ces bâtiments doivent être proportionnés et justifiés au regard des besoins des activités agricoles. De plus, leur intégration paysagère doit être assurée, avec des matériaux et des formes adaptés au contexte environnant. La construction à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants est favorisée.

**P.65** Au sein des espaces naturels patrimoniaux, l'urbanisation nouvelle est autorisée, en continuité des enveloppes urbaines existantes et sous réserve qu'aucune possibilité d'extension n'ait pu être retenue au sein des secteurs d'espaces ordinaires.

**P.66** Au sein des réservoirs de biodiversité et des espaces naturels patrimoniaux et de la réhabilitation, l'extension limitée ou l'installation de bâtiments agricoles nécessaires au bon fonctionnement de l'activité sont autorisées. Le développement des bâtiments agricoles doit se faire en tenant compte, en préservant la fonctionnalité globale du milieu et en limitant la fragmentation des habitats, notamment des ripisylves.

**P.67** Les espaces acquis au titre des Espaces Naturels Sensibles (ENS) par le Département sont inconstructibles.

Le secteur d'implantation de l'élevage agricole n'est pas localisé dans la TVB.

### 7.2 Projet d'implantation agriphotovoltaïsme et développement des ENR

Le Piémont Cévenol souhaite participer pleinement à la mise en oeuvre de la transition énergétique et écologique en activant l'ensemble des leviers disponibles pour favoriser les économies d'énergie, développer la production d'énergies renouvelables (ENR) et accroître la résilience des aménagements urbains.

Les éléments suivants conditionnent l'implantation de projets ENR :

#### A l'échelle du bâti

**P.76** Les communes facilitent le recours aux dispositifs d'économie d'énergie et de production d'ENR à l'échelle du bâti.

**P.77** Les documents d'urbanisme locaux accompagnent le développement des dispositifs de production d'énergies renouvelables sur les bâtiments publics, lorsque des projets existent.

**P.78** Le déploiement du solaire photovoltaïque se réalise en priorité sur les toitures et les espaces déjà artificialisés.

**P.79** Les documents d'urbanisme locaux doivent, à l'échelle des zones d'activités et des parkings, prévoir l'intégration systématique d'équipements de production d'électricité photovoltaïque en toiture et d'ombrières photovoltaïques pour les parkings.

**P.80** Pour les nouvelles opérations, les documents d'urbanisme locaux assurent l'intégration systématique d'équipements de production d'énergie renouvelable aux toitures des bâtiments d'habitation et des équipements du territoire.

## Installations solaires au sol ou en ombrière

**P.81** L'implantation de centrales photovoltaïques doit être réalisée en priorité sur :

- > Les terrains délaissés déjà artificialisés.
- > Les parkings.
- > Les toitures des bâtiments.
- > Les espaces enclavés sans usage spécifique, situés à proximité des infrastructures de transport et sans contrainte environnementale majeure.
- > Le foncier résiduel en zones d'activités économiques, sous réserve de compatibilité avec l'activité existante.

**P.82** Au sein des espaces cités ci-dessous, les parcs photovoltaïques ne sont autorisés que sur des espaces dégradés et/ou délaissés déjà artificialisés et les éoliennes ne sont pas autorisées :

- > Les sensibilités paysagères majeures identifiées par l'étude photovoltaïque et paysages de la DDTM du Gard.
- > Les sensibilités patrimoniales très fortes : périmètres de protection des monuments historiques, site patrimonial remarquable, sites classés, sites inscrits.
- > Les réservoirs de biodiversité identifiés au SCoT

**P.83** En cas d'implantation d'une centrale photovoltaïque dans les réservoirs de biodiversité définis dans la trame verte et bleue (TVB) du SCoT, une étude d'impact environnemental justifiant de la nécessité de son implantation doit être réalisée.

**P.84** Les projets de centrales agrivoltaïques pourront être autorisés sur les terres agricoles sous réserve de :

- > Une bonne intégration paysagère des équipements,
- > La préservation des corridors écologiques,
- > Une production agricole pérenne et un revenu issu de la production agricole durable,
- > La réversibilité du projet.

**P.85** Si elle entraîne la disparition de la vocation agricole des parcelles et d'une activité agricole, l'implantation de parcs photovoltaïques au sol est proscrite dans les secteurs agricoles à forte valeur agronomique, dans les espaces desservis par l'irrigation, dans les secteurs porteurs d'une appellation de qualité.

**P.86** Chaque projet photovoltaïque doit faire l'objet d'une étude d'insertion paysagère pour justifier de la compatibilité du projet avec son environnement. Cette étude doit être particulièrement poussée en cas de projets d'implantation en contrebas d'un village, d'un monument perché ou sur un espace dégradé situé sur une zone de sensibilité paysagère majeure ou patrimoniale forte.

**R.34** L'implantation des projets photovoltaïques est évitée :

- > Sur les rebords de coteaux et les sommets des reliefs,
- > Sur les secteurs agricoles porteurs d'une activité fonctionnelle ou reconnus par des appellations de qualité,
- > En contrebas et périphéries des villages, des belvédères ou des éléments patrimoniaux.

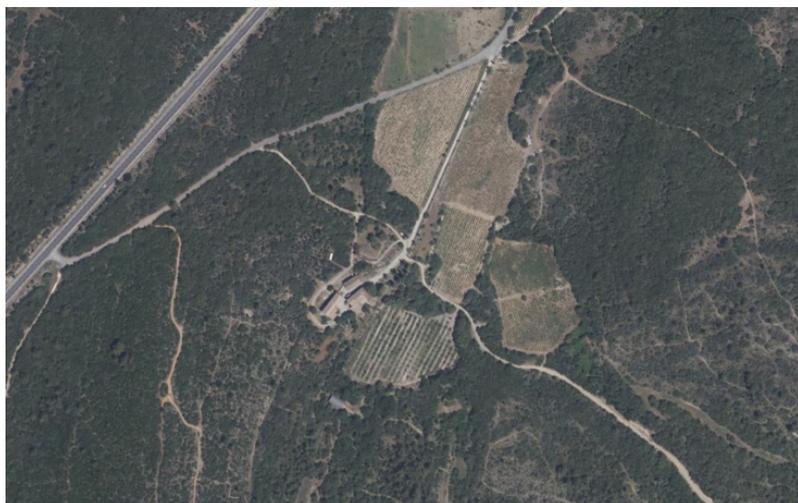
**R.35** L'implantation des projets photovoltaïques est privilégiée, avec une insertion paysagère soignée :

- > Sur les serres et les toitures des bâtiments agricoles existants, en particulier lorsque ces constructions sont en couture des tissus urbains.
- > Dans les secteurs artificialisés isolés visuellement des lieux de vie ou des éléments de patrimoine.
- > Dans les paysages anthropisés (infrastructures, zones industrielles et commerciales) en bordure de route ou en entrée de ville.
- > Dans les grandes plaines ouvertes plutôt que dans les vallées fermées.
- > Dans les plantations de conifères, sous réserve d'une étude d'opportunité favorable.

Pour être compatible avec le SCoT Piémont Cévenol, le projet devra donc démontrer que les prescriptions sus-mentionnées sont bien respectées. D'autres dispositions sont relatives aux autres dispositifs de production d'énergies renouvelables (hydroélectricité, éolien, géothermie, bois-énergie). Le SCoT encourage par ailleurs les communes à définir des Zones d'Accélération pour le développement des énergies renouvelables dans le cadre de la loi APER et à solliciter la CC pour engager les réflexions.

### 7.3 Évolution du hameau de Baubiac

Le hameau de Baubiac abrite quelques constructions et abrite le Domaine du même nom.



Sur le hameau de Baubiac, il n'existe aucune enveloppe urbaine définie par le SCoT. Aussi les prescriptions en matière de développement des constructions hors enveloppe sont les suivantes.

#### Hors enveloppe

Extension/annexe autorisée

Construction existante

Construction nouvelle interdite sauf bâti agricole et bâti nécessaire au maintien de l'activité agricole

Les constructions hors enveloppe correspondent à de l'habitat diffus. Cet habitat dispersé n'a pas vocation à être conforté et développé. Seule l'évolution des constructions existantes et les annexes sont autorisées, sans création de logements supplémentaires (règle générale).

A titre exceptionnel, les documents d'urbanisme permettent la densification de secteurs hors enveloppe, sous réserve d'une délimitation d'un Secteur de Taille et de Capacités Limitées (STECAL). Ce dernier doit être strictement encadré, faire l'objet d'une OAP et être compatible avec la préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF).

Les documents d'urbanisme des communes situées en zone de loi Montagne pourront déroger aux principes de continuité de l'urbanisation, sous réserve du respect de la loi Montagne et sous réserve que la capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation soit compatible avec la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de la ressource en eau. La création de hameaux ex nihilo ou de Zones d'Urbanisation Future de Taille Et de Capacités d'Accueil Limitées\* (ZUFSTECAL) doit être strictement encadrée, faire l'objet d'une OAP ou d'un secteur à plan masse et obtenir l'accord de la Commission de la Nature, des Paysages et des Sites (CNDPS) et de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

S'agissant d'un domaine agricole abritant une diversification de l'activité agricole par une offre d'hébergement notamment correspondent également les prescriptions suivantes :

**P112** Les documents d'urbanisme permettent la construction, la réhabilitation ou l'extension des bâtiments nécessaires à l'activité agricole au sein des espaces agricoles. Ces bâtiments doivent être proportionnés et justifiés au regard des besoins des activités agricoles. De plus, leur intégration paysagère doit être assurée, avec des matériaux et des formes adaptés au contexte environnant. La construction à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants est favorisée.

**P113** Afin de soutenir la diversification des activités agricoles, et en cas de besoins avérés, les documents d'urbanisme locaux prévoient le foncier nécessaire pour l'implantation d'équipements agricoles, en accord avec les gestionnaires de voirie. Cet accueil ne doit pas compromettre le développement des activités agricoles et la desserte en réseau doit être suffisante pour assurer la logistique nécessaire.

**P114** Les extensions mesurées, changements d'affectation ou de destination visant à permettre la diversification de l'activité agricole, notamment à destination de la vente en circuits-courts ou de l'agritourisme, peuvent être autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole existante et de présenter une activité agricole complémentaire au changement de destination. Des changements de destination sans continuité d'une activité agricole peuvent exceptionnellement être autorisés, sous réserve de justifications, notamment en cas d'abandon sans perspective de reprise. Les documents d'urbanisme doivent étudier finement ces changements de destination et justifier le cas échéant du changement sans continuité de l'activité agricole. L'ensemble des projets devront nécessiter la consultation de la Commission Départementale de Préservation des Espaces naturels, agricoles et forestiers.

**P115** Les nouvelles constructions, de taille limitée, visant une diversification, peuvent être exceptionnellement autorisées, à proximité des bâtiments existants, et sous réserve de justifications d'une activité agricole existante, d'une impossibilité de mobiliser les bâtiments existants sans nuire à l'activité, et de l'intérêt économique d'une diversification.

## 7.4 Enjeux paysagers

Les éléments suivants conditionnent le développement urbain en extension :

**P.44** Les documents d'urbanisme locaux assurent la préservation du caractère vallonné du territoire, notamment en étudiant les covisibilités engendrées (diagnostic paysager). Dans ces secteurs de sensibilité paysagère, l'urbanisation est conditionnée au respect de règles renforcées en matière d'insertion paysagère et de qualité architecturale.

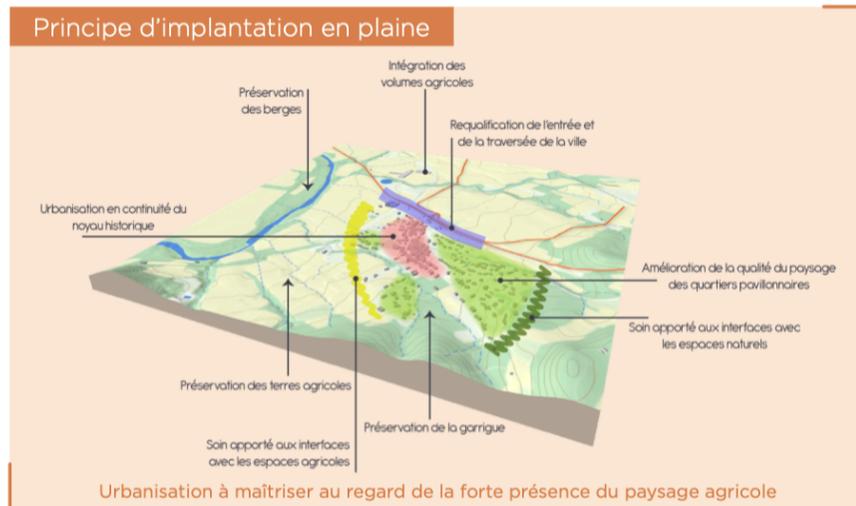
**P.45** Les documents d'urbanisme locaux identifient les points paysagers, les points de vue remarquables et les éléments naturels ( patrimoine végétal) et bâtis patrimoniaux et mettent en œuvre les outils règlementaires adaptés pour les préserver.

**P.46** Les documents d'urbanisme locaux recensent et protègent les éléments de patrimoine bâti, qu'ils soient isolés ou intégrés dans le tissu urbain.

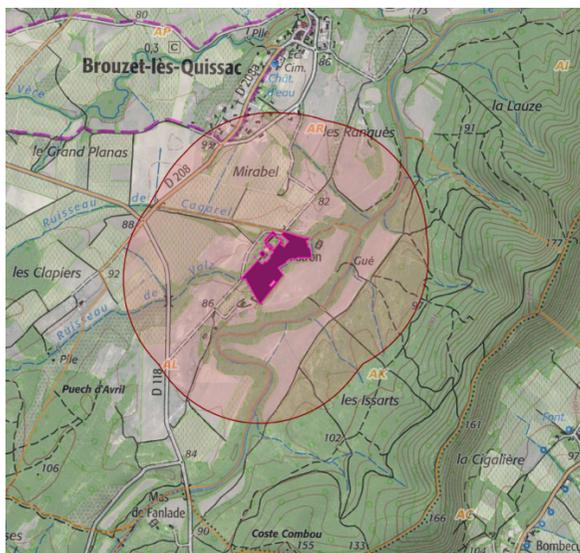
**P.47** Les collectivités préservent les typologies d'implantation des villes, villages et hameaux identifiées au SCoT. Ainsi, les nouvelles constructions ou les interventions sur l'existant doivent respecter les **règles générales suivantes** :

- > La mise en valeur des interfaces entre les espaces urbanisés et les espaces naturels, agricoles et forestiers.
- > La préservation des coupures d'urbanisation entre les noyaux bâtis (village-hameaux). Une attention particulière est portée aux interfaces avec l'eau en mettant en valeur les fronts bâtis et en aménageant qualitativement les abords inondables.
- > L'identification et la mise en valeur des points de vue remarquables depuis et vers les villes, villages et hameaux.
- > L'identification des silhouettes urbaines historiques et leur mise en valeur par la maîtrise de la volumétrie des constructions (hauteur, forme du toit).
- > La préservation et la mise en valeur des trames urbaines historiques (village-rue, circulade).
- > La préservation du caractère architectural spécifique aux constructions du Piémont Cévenol avec des restaurations qui tiennent compte du mode de construction originel et des décors.
- > L'insertion des nouvelles constructions en veillant à respecter le patrimoine architectural, et à utiliser des teintes de matériaux locales en harmonie avec le paysage (teintes non criardes).

**P.48** Des **principes spécifiques** sont attribués par typologie d'implantation. Il s'agit d'une typologie majoritaire identifiée à l'échelle du SCoT. Les documents d'urbanisme doivent la préciser par une analyse du paysage et des caractéristiques de l'implantation du bâti à l'échelle locale.



Par ailleurs, le territoire de Brouzet-Lès-Quissac abrite « Domaine du Patron » immeuble inscrit au patrimoine des architectes des bâtiments de France avec un rayon de visibilité de 500 mètres.



## 7.5 Enjeux environnementaux

Les zones de développement urbain doivent notamment prendre en compte les objectifs suivants :

- P10** Pour les enveloppes principales, les extensions sont autorisées sous réserve :
  - > D'une intégration qualitative de l'opération, en accord avec les densités du SCoT (cf.P15)
  - > De continuité avec le bâti existant
  - > Qu'elles fassent l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation\* (OAP) dans les documents d'urbanisme locaux
  - > Du respect de la Trame Verte et Bleue\*(TVB) du SCoT, affinée à l'échelle communale

L'objectif du SCoT est de maintenir et de renforcer les continuités écologiques. Un ensemble de définitions permettent de qualifier les typologies d'espaces (réservoirs de biodiversité, espaces naturels patrimoniaux, espaces ordinaires, corridors écologiques, continuités aquatiques et les zones humides) en page 42 du DOO.

Ainsi le respect de la TVB susmentionné correspond à :

- P.62** Les documents d'urbanisme locaux déclinent la Trame Verte et Bleue (TVB) du SCoT. Ils identifient le patrimoine naturel et agricole de leur commune et précisent les continuités écologiques mises en évidence dans la carte du DOO, en les enrichissant des espaces qui relèvent d'enjeux écologiques communaux. Ils proposent un zonage adéquat visant à préserver la vocation agricole ou naturelle des parcelles.
- R.26** Afin d'améliorer la connaissance de leur patrimoine naturel, le SCoT encourage les communes à réaliser des atlas de la biodiversité communale. L'atlas permet de concevoir un inventaire précis des habitats naturels, de la faune et de la flore, tout en fédérant et sensibilisant les acteurs locaux à la nécessaire préservation de la biodiversité.
- P.63** Au sein des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés par le SCoT, toute nouvelle urbanisation est proscrite, à l'exception des cas suivants :
  - > Les bâtiments agricoles nécessaires au maintien de l'activité,
  - > La réhabilitation et l'extension limitée des constructions existantes et les annexes,
  - > Les développements urbains limités des communes dont l'enveloppe urbaine est incluse ou limitrophe pour tout ou partie, d'un réservoir de biodiversité. Ces développements urbains limités se réalisent sous réserve de justifications et de cohérence avec les objectifs du PAS, en continuité de l'enveloppe principale ou zone d'activité existantes, et en garantissant la qualité de leur insertion paysagère.

**P.65** Au sein des espaces naturels patrimoniaux, l'urbanisation nouvelle est autorisée, en continuité des enveloppes urbaines existantes et sous réserve qu'aucune possibilité d'extension n'ait pu être retenue au sein des secteurs d'espaces ordinaires.

**P.66** Au sein des réservoirs de biodiversité et des espaces naturels patrimoniaux et de la la réhabilitation, l'extension limitée ou l'installation de bâtiments agricoles nécessaires au bon fonctionnement de l'activité sont autorisées. Le développement des bâtiments agricoles doit se faire en tenant compte, en préservant la fonctionnalité globale du milieu et en limitant la fragmentation des habitats, notamment des ripisylves.

**P.67** Les espaces acquis au titre des Espaces Naturels Sensibles (ENS) par le Département sont inconstructibles.

**P.68** Les documents d'urbanisme locaux identifient et préservent les continuités aquatiques, les zones humides et les espaces associés qui concourent au bon fonctionnement des milieux.

**P.69** Au sein des continuités aquatiques et des zones humides, toute nouvelle urbanisation est proscrite, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**P.70** Au sein des enveloppes urbaines, les documents d'urbanisme locaux identifient et préservent les éléments constitutifs de la nature en ville tels que les alignements d'arbres, haies, espaces verts, etc.

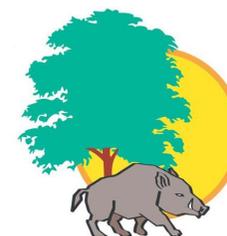
**P.71** Les opérations urbaines localisées en enveloppe sur une unité foncière de plus de 3 000 m<sup>2</sup> ou en extension font l'objet d'une OAP\* (cf. P.24). Cette dernière prévoit les conditions de maintien et de renforcement de la nature en ville dans les secteurs de projet et leur connexion avec les continuités écologiques du territoire.

**P.72** Les documents d'urbanisme identifient les zones de conflits entre pollution lumineuse et continuités écologiques et assurent la préservation des continuités nocturnes. Les collectivités limitent l'éclairage public dans les secteurs concernés.

Le territoire de Brouzet-lès-Quissac comporte essentiellement des espaces dit « ordinaires » correspond à la plaine agricole et aux bois de Coulondèses, de Devesasses ou encore des Caux. Il est bien à préciser que la terminologie « ordinaire » employée ne signifie en rien l'absence d'enjeux sur la biodiversité.

De fait cela n'exempte en rien d'évaluer les impacts du projet de développement urbain sur l'environnement. Les espace de biodiversité correspondent à la zone humide de part de d'autre du Brestalou. Les espaces naturels patrimoniaux sont représentés par le massif boisé à l'est du territoire. Le territoire communal n'abrite aucun réservoir de biodiversité au titre du SCoT.

**COMMUNE DE BROUZET-LES-QUISSAC**  
**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PIEMONT CEVENOL**



**PIÉ** ———  
**MONT**  
**CEVE**  
**NOL**  
COMMUNAUTÉ  
DE  
COMMUNES

