



Commune de Générac

PLAN LOCAL D'URBANISME

2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
PLU	23/06/2008	18/06/2015	24/02/2016
Modification n°1 du PLU	11/12/2017		10/12/2018
Modification simplifiée n°1 du PLU	21/01/2019		24/04/2019
Modification simplifiée n°2 du PLU	07/12/2020		05/06/2021
Modification simplifiée n°3 du PLU	22/09/2011		18/12/2021
Modification simplifiée n°4 du PLU	04/10/2022		17/12/2022
Révision générale n°1	22/09/2021	23/10/2024	07/07/2025

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 Générac

Place Franck Chesneau
30 510 GENERAC
Tel : 04 49 29 59 30

Sommaire

1 - Objet et contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	5
Objet du PADD.....	5
Contenu du PADD	5
2 - Objectifs de modération de la consommation d'espace	7
3 - Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de	
GENERAC.....	9
Axe 1 / Favoriser un développement urbain maîtrisé et harmonieux.....	10
Axe 2 / Mettre en valeur et renforcer l'attractivité du cœur de ville	15
Axe 3 / Améliorer le fonctionnement urbain, privilégier la ville des courtes distances	17
Axe 4 / Soutenir et conforter l'activité économique locale	19
Axe 5 / Préserver et valoriser l'environnement et le cadre paysager de la commune.....	21

1 - Objet et contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Objet du PADD

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue la clé de voûte du Plan Local d'Urbanisme. Il définit, sur la base des enjeux mis en exergue par le diagnostic territorial et environnemental et en cohérence avec les normes supracommunales qui s'imposent au PLU, les orientations majeures du projet communal.

Contenu du PADD

Le contenu du PADD est défini par l'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

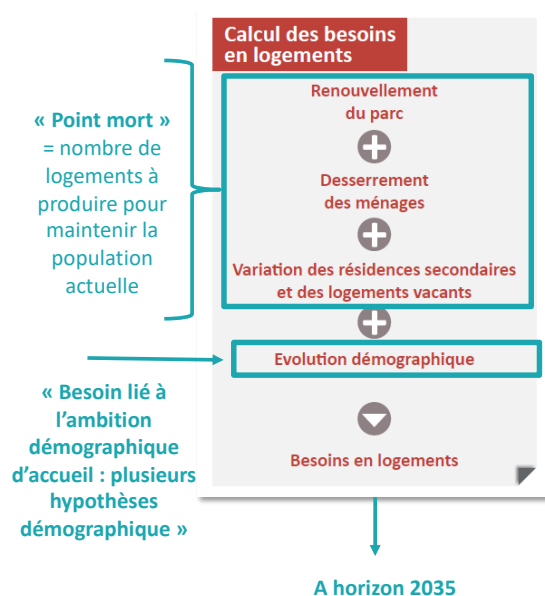
Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain... »

2 - Objectifs de modération de la consommation d'espace

Conformément au SCoT Sud Gard, l'hypothèse de croissance démographique retenue est de **1% par an** (taux fixé par le SCoT sur la période 2018-2030 prolongé par hypothèse jusqu'en 2035, échéance du PLU), ce qui conduirait à une **population de 4 850 habitants en 2035**, soit une cinquantaine d'habitants supplémentaires en moyenne par an.

L'estimation des besoins en logements à échéance du PLU prend en compte deux composantes :

- D'une part les besoins « internes » liés aux évolutions du parc de logements existants (renouvellement du parc, variation des résidences secondaires et des logements vacants) et de la structure des ménages (phénomène de desserrement des ménages) ;
- D'autre part les besoins liés à la croissance démographique et à l'accueil de nouveaux habitants.



A cette perspective démographique correspond un **besoin d'environ 330 logements sur la durée du PLU 2024-2035**, soit 30 logements en moyenne par an.

Sur ces 330 logements, quelques 140 logements pourront être produits en renouvellement urbain (par mobilisation des enclaves non bâties, des espaces mutables ou divisions parcellaires) et **190 logements en extension correspondant à un besoin foncier de 6 à 7 hectares**, sur la base d'une densité brute moyenne de 30 logements à l'hectare, très nettement supérieure à la densité moyenne observée sur les zones d'extension pavillonnaires récentes.

A ces 6 à 7 hectares, viendront s'ajouter environ 2 ha à vocation d'équipements publics notamment sportifs, permettant de répondre aux besoins de la population supplémentaire accueillie sur le territoire communal.

La consommation totale sur la durée du PLU sera ainsi de l'ordre de 8,5 ha, sensiblement identique à la consommation enregistrée sur la période 2011-2020, qui s'est établie à 8,7 ha dont 6,5 ha à vocation d'habitat, 0,7 ha à vocation d'activités et 1,5 ha à vocation mixte. La consommation d'espace à vocation d'habitat attendue sur la durée du PLU, si elle est globalement comparable à la consommation des années 2011-2020, correspond néanmoins à un volume de logements nettement plus important avec 190 logements attendus, contre 104 mis en chantier entre 2010 et 2019.

3 - Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de GENERAC

Le projet communal de GENERAC s'attache avant tout à préserver le cadre de vie et le caractère de la commune tout en assurant un développement démographique et urbain apte à assurer le maintien de son niveau de services, de commerces et d'équipement et son dynamisme.

Le PADD se structure en conséquence autour de 5 axes :

Axe 1 : Favoriser un développement urbain maîtrisé et harmonieux

Axe 2 : Mettre en valeur et renforcer l'attractivité du cœur de ville

Axe 3 : Améliorer le fonctionnement urbain et favoriser la ville des courtes distances

Axe 4 : Soutenir et conforter l'activité économique locale

Axe 5 : Préserver et valoriser l'environnement et le cadre paysager de la commune

Axe 1 / Favoriser un développement urbain maîtrisé et harmonieux

O1 - Relancer la dynamique démographique de la commune, de façon maîtrisée, en cohérence avec les objectifs du SCoT Sud Gard

Après une période de croissance soutenue entre le milieu des années 1970 et la fin des années 1980, qui s'est traduite par un développement pavillonnaire important en couronne du centre ancien, la dynamique démographique de la commune de GENERAC a fortement ralenti au cours des dernières années. Le taux de croissance annuelle moyen n'a plus été que de +0,2% entre 2013 et 2019, soit moins de 8 habitants supplémentaires en moyenne par an.

Le projet communal est fondé sur une perspective de 4 850 habitants en 2035, ce qui correspond à un taux de croissance annuelle moyen de 1%, compatible avec l'objectif défini par le Schéma de Cohérence Territoriale Sud Gard.

1/ Développer une offre en logements suffisante pour répondre aux besoins attendus sur la durée du PLU

Pour accueillir la population attendue sur la commune à échéance du PLU, **quelques 330 logements devront être produits sur la période 2024-2035**, soit une trentaine de logements en moyenne par an. Cette estimation prend à la fois en compte :

- Le point mort démographique, c'est-à-dire le nombre de logements à produire pour maintenir le niveau de population actuelle, à hauteur de 185 logements environ ;
- Les besoins liés à l'accueil de nouvelles populations, à hauteur de 145 logements environ.

Cette nouvelle offre permettra de répondre pour partie à la demande de logements générée par la création du futur centre pénitentiaire au Sud de la ville de Nîmes et par la zone d'activités économiques qui sera aménagée à proximité, portée par Nîmes Métropole.

2/ Répondre à une part notable des besoins en logements par le renforcement du tissu urbain existant

L'ambition affichée par la commune est de localiser une part significative de cette offre nouvelle de logements dans les limites de l'enveloppe urbaine actuelle, permettant ainsi à la fois de conforter le village actuel et de limiter la consommation de nouveaux espaces agricoles et forestiers, en cohérence avec les objectifs nationaux de limitation de la consommation d'espace.

L'ensemble des leviers permettant d'optimiser la production de logements dans les limites actuelles de la zone urbaine seront ainsi mobilisés :

- requalification d'une fraction du parc vacant au travers notamment de la future OPAH-RU Cœurs de bourgs portée par Nîmes Métropole ;
- construction des dents creuses, c'est-à-dire des parcelles non bâties dont les plus importantes feront l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation destinées à encadrer leur densité tout en assurant leur bonne intégration au tissu urbain périphérique ;
- optimisation foncière, c'est-à-dire divisions foncières de parcelles déjà bâties de tailles suffisantes, prenant en compte les contraintes d'accès et de desserte (y compris par les réseaux humides et secs) ;
- mutation de friches urbaines ou de bâtiments d'activités.

Le recensement des disponibilités foncières au sein de l'enveloppe urbaine actuelle a conduit à identifier un potentiel de près de **140 logements à court et moyen terme sur une emprise de 5,1 ha**, correspondant à plus de 40% de la production totale de logements attendus sur la durée du PLU.

La densification du tissu bâti, si elle permettra d'approcher la densité minimale de 30 logements à l'hectare fixée par le SCoT Sud Gard, ne doit toutefois pas se faire au détriment de la qualité urbaine et de la préservation voire de la création d'espaces verts ou d'espaces d'aménités qui jouent un rôle majeur dans la vie d'un village mais également dans la lutte contre les îlots de chaleur, enjeu particulièrement prégnant dans un contexte d'aggravation des épisodes caniculaires.

Le tissu urbain du centre-ancien présente déjà une densité bâtie relativement forte ; soucieuse de conserver le cadre de vie du centre-ancien, une densité similaire à celle constatée sera encouragée.

En tissu pavillonnaire, la densité des opérations de renouvellement urbain, concernant notamment les dents creuses ou la mutation d'emprises d'activités, devra prendre en compte le contexte bâti environnant, de façon à assurer leur bonne intégration et leur acceptation par les riverains.

3/ Aménager un nouveau quartier au Nord du village actuel, en articulation avec le Pôle d'Échanges Multimodal

Le potentiel de production par renouvellement urbain ne permettant pas de répondre à l'ensemble des besoins en logements sur la durée du PLU, **un nouveau quartier sera aménagé au Nord de la zone urbaine actuelle, en articulation avec le Pôle d'Échanges Multimodal.**

Sur une emprise de l'ordre de 6 à 7 ha, ce nouveau quartier accueillera environ 200 nouveaux logements de tailles et de typologies diversifiées, répondant à la diversité de la demande et notamment à la demande des jeunes ménages.

Au sein de ce quartier, seront aménagés des espaces de détente et de rencontre, des îlots de verdure qui contribueront à la qualité du cadre de vie des résidents mais également à sa connexion au centre village ; ces espaces feront partie intégrante de la future trame verte urbaine de GENERAC.

4 / Promouvoir un développement urbain qualitatif

Dans le cadre de son projet communal, GENERAC se donne pour objectif de promouvoir une approche qualitative de son développement urbain, tant en réinvestissement urbain qu'en extension ; il s'agit pour cela :

- de privilégier la mise en œuvre d'opérations d'aménagement d'ensemble sur les tènements fonciers les plus importants ainsi que sur la zone d'extension Nord ; l'établissement d'Orientations d'Aménagement et de Programmation permettra de mieux prendre en compte les spécificités (topographiques, paysagères, urbaines, environnementales) de chaque site et de proposer des programmes de logements qualitatifs.
- de favoriser la création d'espaces de rencontre et d'aménités, pouvant jouer un rôle de lien social entre quartiers.
- de conforter les liaisons modes doux entre quartiers et avec le cœur de village.
- de contribuer à la création d'une trame verte urbaine, partie intégrante de la trame verte communale.
- d'encourager une architecture prenant en compte les enjeux environnementaux et énergétiques (bioclimatisme, énergies renouvelables).

O2 - Diversifier l'offre de logements et répondre aux enjeux de mixité sociale et générationnelle

1 / Développer une offre de logements accessibles aux jeunes ménages

Le ralentissement de la croissance démographique enregistré au cours des dernières années s'est traduit par une accélération du phénomène de vieillissement de la population ; ont ainsi été observées sur la période 2013-2019, une forte progression de la classe d'âge des 60-74 ans, correspondant aux ménages venus s'installer sur la commune dans les années 1980-1990, et, à l'inverse, une diminution sensible des catégories d'âge intermédiaire (30-44 ans), des enfants et des jeunes adultes (0-15 ans et 16-29 ans). Cette évolution peut s'interpréter comme la difficulté qu'ont les jeunes ménages à trouver sur la commune une offre de logements correspondant à leurs attentes et à leurs moyens, dans un contexte de raréfaction de l'offre foncière.

Le parc de résidences principales est en effet aujourd'hui peu diversifié avec un parc majoritairement individuel et de grande taille (7 logements sur 10 de type T4 ou plus) et un déficit en logements locatifs (à peine plus 30% de ménages locataires) ; la construction neuve est quant à elle restée relativement atone (avec 8 logements neufs mis en chantier en moyenne par an sur les 10 dernières années).

Un des enjeux majeurs, pour relancer la dynamique démographique de la commune et enrayer le phénomène de vieillissement de la population observé au cours des dernières années est de **favoriser le développement d'une offre de logements plus diversifiée tant en taille qu'en typologie**, capable de répondre à la demande des jeunes ménages et des familles : locatif dont locatif social, qui est souvent la première étape du parcours résidentiel des jeunes actifs et ménages, accession dont accession abordable.

En complément, la commune poursuivra son effort de renforcement des **équipements et services à destination des familles** (équipements scolaires et petite enfance) **et des jeunes** (équipements sportifs et socio-culturels, vie associative....).

Le besoin en logement des **jeunes actifs et des étudiants** pourra également être pris en compte, en lien avec le renforcement de la desserte ferroviaire de la commune.

2 / Développer une offre de logements adaptés aux plus âgés

La volonté d'enrayer le vieillissement de la population en favorisant l'installation de jeunes ménages doit aller de paire avec la prise en compte des besoins de la frange la plus âgée de la population communale, au travers notamment de **l'adaptation des logements existants** (la future OPAH-RU Cœurs de bourgs portée par Nîmes Métropole en étant un des leviers majeurs) et, le cas échéant, du **développement d'une offre nouvelle spécifique** (programmes de logements adaptés, habitat intergénérationnel).

En parallèle, la commune s'attachera à **préserver voire à renforcer l'offre de services et de commerces de proximité**, indispensables au maintien de la population âgée, plus faiblement motorisée.

3 / Favoriser la mixité sociale et développer l'offre locative abordable

Avec 68 logements sociaux recensés au 1^{er} janvier 2021, la commune de GENERAC est en situation de carence au regard de l'article 55 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain ; le déficit était estimé à cette date à 380 logements sociaux.

Consciente des enjeux liés à la mixité sociale, la commune entend favoriser la **réalisation progressive de nouveaux programmes de logements locatifs sociaux qualitatifs et à taille humaine**, dans la logique des programmes récemment réalisés (Domaine des Templiers) ou en cours (friche Hédiard).

Cette production sera géographiquement répartie entre le nouveau quartier Nord, dont un pourcentage du programme de logements sera affecté à la réalisation de logements sociaux conformément au Programme Local de l'Habitat de Nîmes Métropole, **et la zone urbaine existante**, notamment dans le cadre d'opérations de construction, de reconstruction ou de mutations de bâtis existants.

Ces opérations de renouvellement urbain pourront s'appuyer sur la convention opérationnelle signée le 31 août 2021 entre l'Etat, la commune de GENERAC, la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole et l'Etablissement Public Foncier Occitanie, dont le périmètre d'intervention couvre le centre ancien et ses prolongements périphériques, ainsi que deux secteurs « satellites » Rue de Campagnolle et Route de Beaucaire, mais également sur le conventionnement du parc privé.

O3 - Adapter l'offre d'équipements aux besoins de la population future

1/ Anticiper les besoins en équipements publics

La commune de GENERAC dispose d'un bon niveau d'équipements publics - scolaires, sportifs, culturels, associatifs - qui répondent de façon satisfaisante aux besoins de la population actuelle. Plusieurs projets, tant publics que privés, vont encore venir conforter ce niveau d'équipements dans les prochains mois ou prochaines années : aménagement et extension en cours du groupe scolaire, construction d'une nouvelle crèche, réalisation d'un troisième cours de tennis ou encore construction prochaine d'un cabinet médical, Avenue de Camargue, à proximité immédiate du centre-village.

Il convient néanmoins d'anticiper les besoins futurs à l'horizon du PLU et de notamment de prévoir les emprises foncières nécessaires au renforcement des équipements sportifs et de loisirs ; le Pôle sportif situé en limite Ouest de la zone urbaine sera notamment étendu et intégrera le cas échéant une offre de stationnement en adéquation avec le fonctionnement des infrastructures sportives qu'il accueillera.

2/ Veiller à l'adéquation entre les perspectives de développement démographique et la ressource en eau potable d'une part, la capacité de traitement des eaux usées d'autre part

Le développement démographique et urbain de GENERAC est conditionné :

- à la capacité de la station d'épuration située sur le territoire de Beauvoisin, à laquelle la commune est à ce jour raccordée, et à la connexion future sur le réseau d'assainissement de Nîmes d'une part ;
- à la diversification de la ressource en eau potable et au raccordement futur au réseau d'alimentation en eau potable de Nîmes d'autre part.

Cette connexion aux réseaux EU et AEP de Nîmes est liée à la réalisation du centre pénitentiaire de Nîmes Sud et au prolongement des réseaux jusqu'à GENERAC.

L'urbanisation du futur quartier Nord sera ainsi réalisée en cohérence avec la mise en service de la connexion sur les réseaux de la ville de Nîmes.

Les opérations de réinvestissement urbain seront par ailleurs conditionnées à la capacité des réseaux d'eau et d'assainissement ; le maintien en zone constructible de secteurs qui ne pourront bénéficier d'une desserte adéquate pourra en conséquence être questionné.

3/ Favoriser le développement des communications numériques sur l'ensemble du territoire communal

L'accès au haut débit est désormais une exigence forte tant des entreprises que des ménages, avec notamment le développement des services numériques et du télétravail.

Il s'agit de veiller à l'installation de la fibre optique sur l'ensemble du territoire communal, en lien avec le déploiement du haut débit programmé au niveau de l'intercommunalité.

O4 - Intégrer la prise en compte des risques naturels et technologiques dans les choix et principes de développement urbain

La commune de GENERAC est exposée à 3 risques naturels particulièrement prégnants :

- Le risque inondation par débordement, sur la base du Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé le 4 avril 2014.
- Le risque inondation par ruissellement, sur la base de l'étude EXZECO réalisée par le CEREMA (une étude ruissellement pouvant le cas échéant venir ultérieurement préciser les niveaux d'aléa).
- Le risque feu de forêt basé sur le Porter A Connaissance et la carte d'aléa transmis en octobre 2021 par les Services de l'Etat.

1/ Exclure tout développement urbain dans les zones non urbaines soumises à risque inondation, conformément au PPRI

Conformément au règlement du PPRI et à la doctrine de l'Etat, les zones d'extension à vocation d'habitat ou d'équipements publics seront délimitées hors des zones affectées par un risque inondation par débordement ou par un risque ruissellement, sauf dans ce dernier cas à définir et réaliser les aménagements et travaux permettant un exondement des terrains pour une pluie d'occurrence centennale.

2/ Gérer le risque ruissellement lié à l'imperméabilisation des sols

Dans un objectif de limitation des risques liés au ruissellement des eaux pluviales, les opérations d'aménagement et de construction ayant pour effet une augmentation significative des surfaces imperméabilisées devront intégrer la réalisation d'ouvrages de rétention conformes aux prescriptions de la MISE du Gard.

Au-delà de cette obligation, la conception des opérations d'aménagement devra veiller à limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols (maintien d'un pourcentage minimal d'espaces non imperméabilisés, adaptation des matériaux de surface utilisés pour les places de stationnement).

3/ Renforcer la prise en compte du risque feu de forêt

La recrudescence des incendies de forêt au cours des dernières années atteste, s'il est encore nécessaire, de la grande sensibilité du territoire communal au risque feu de forêt et de la nécessité d'intégrer ce risque dans les choix de développement urbain, au même titre que le risque inondation.

Pour ce faire, il conviendra d'exclure toute urbanisation des zones d'aléa, selon la doctrine définie par le Porter A Connaissance d'octobre 2021 et, le cas échéant, d'intégrer la réalisation d'interfaces habitat / forêt en limite de boisements.

Axe 2 / Mettre en valeur et renforcer l'attractivité du cœur de ville

Le cœur de ville de GENERAC présente des atouts multiples :

- Une offre commerciale bien présente, avec pas moins d'une cinquantaine de commerces et services de proximité implantés autour de la Place Soleyrol, de la Rue des Marchands et la partie basse de la Place Franck Chesneau.
- Une concentration des équipements publics autour du pôle « Place Franck Chesneau / Place Cambon / Place Soleyrol », cœur historique et patrimonial de la commune, et le long de l'Avenue Bessodes, axe majeur reliant la Cave coopérative au Pôle d'Echanges Multimodal.
- Un patrimoine historique remarquable (Château, Mairie, Eglise, Temple, anciennes écoles...) et un bâti caractéristique des villages des Costières.

Pour autant, le cœur de ville de GENERAC souffre de plusieurs handicaps auquel le projet communal entend apporter des réponses :

- Une localisation à la croisée de trois axes majeurs et au point de convergence des voies de desserte des quartiers d'habitat, avec pour conséquence des flux de transit important.
- Un manque de qualité des espaces publics majeurs, tels que la Place Franck Chesneau, largement dévolus au stationnement des véhicules.
- Des bâtis dégradés et des réhabilitations ou aménagements peu respectueux du caractère architectural du centre ancien.
- Des espaces de rencontre et d'aménités peu nombreux et une faible présence du végétal.

O5 - Pérenniser l'offre commerciale et de services en cœur de ville

Afin de conforter l'attractivité du cœur de ville, la commune se donne pour objectif de maintenir et de soutenir l'offre de commerces et de services existante en centre-bourg, en particulier dans le secteur composé de la Place Soleyrol, de la Rue des Marchands et la partie basse de la Place Franck Chesneau.

O6 - Requalifier les espaces publics du cœur de ville

Plusieurs espaces du cœur de ville souffrent aujourd'hui d'une image peu qualitative ; c'est le cas notamment de la Place Franck Chesneau et de la Rue du Château qui concentrent un patrimoine bâti remarquable (Mairie, Anciennes Ecoles, Eglise, Château), de la Place du Fort au cœur du centre historique, mais également de rues et ruelles du centre ancien et des faubourgs.

La requalification de ces espaces publics devra aller de pair avec une réorganisation du stationnement, la prise en compte des modes doux de déplacement (piétons et vélos) mais également la réhabilitation et la mise en valeur du patrimoine historique et architectural.

O7 - Accompagner la réhabilitation du bâti ancien et affirmer l'identité bâtie du cœur de ville

En complément de la réhabilitation du patrimoine historique et du patrimoine communal, la commune de GENERAC entend accompagner la réhabilitation du bâti du cœur de ville - centre ancien et faubourgs - au travers notamment de la mise en œuvre de la future OPAH-RU Cœurs de bourgs portée par Nîmes Métropole et, le cas échéant, de la mise en place d'une aide au ravalement des façades.

La requalification d'une partie du parc ancien vacant - pour rappel une cinquantaine de logements vacants depuis plus de 2 ans selon la base de données LOVAC 2021 - devrait par ailleurs permettre le développement d'une offre de logements nouvelle et qualitative, à destination notamment des jeunes ménages (s'agissant majoritairement de logements de petites tailles et à étages), contribuant ainsi à la mixité générationnelle du cœur de ville.

Le règlement du PLU devra par ailleurs contribuer à la préservation de l'identité urbaine et architecturale du cœur de ville, sans pour autant systématiquement exclure les projets plus novateurs, porteurs de qualité architecturale et environnementale, ou l'exploitation des énergies renouvelables (solaire et photovoltaïque).

O8 - Créer de nouveaux espaces publics et espaces verts sur et en périphérie du cœur de ville

Le projet communal se donne également pour ambition :

- de favoriser la création de nouveaux espaces d'aménités pouvant renforcer le lien social au sein et entre quartiers ; l'aménagement d'un nouvel espace public le long de l'Avenue Bessodes, face à l'Espace Léopold Delmas, en est un exemple ;
- de contribuer à la création d'une trame verte urbaine, partie intégrante de la trame verte communale. Le tènement foncier situé le long de la voie SNCF, classé en grande partie en zone inondable par le PPRI, pourrait ainsi accueillir un espace vert majeur dans la continuité du PEM, à l'articulation du cœur de ville et du futur quartier Nord.
- de protéger le patrimoine végétal existant (alignements d'arbres, arbres remarquables, parcs privés) .
- de contribuer à la réintroduction de la nature en ville (obligation de planter, traitement paysager des ouvrages de rétention)

Axe 3 / Améliorer le fonctionnement urbain, favoriser la ville des courtes distances

O9 - Améliorer les conditions de circulation et de stationnement en cœur de ville

Du fait de sa localisation au croisement de trois axes majeurs de desserte des Costières (RD 13 vers Nîmes, RD 139 vers Beauvoisin et Vauvert, RD 14 vers Saint Gilles et Aubord) et des voies de desserte des quartiers d'habitat pavillonnaire, le cœur de ville de GENERAC supporte des flux de transit importants, sur un réseau viaire de gabarit souvent insuffisant.

Au travers d'un nouveau plan local de déplacements, la commune souhaite apporter des réponses adaptées aux circulations de transit en cœur de ville et ainsi contribuer à l'amélioration du cadre de vie de ses résidents.

Le grand nombre de stationnements autorisés ou tolérés sur quasiment tous les espaces publics du cœur de ville a par ailleurs un impact négatif sur la qualité, la convivialité et le confort de ces espaces ; la réorganisation de l'offre de stationnement en fonction des usages (résidents, achats.....) est une des clés de la réappropriation « sociale » et de la mise en valeur du cœur de ville.

O10 - Favoriser les solutions alternatives à la voiture individuelle

1/ Encourager les modes actifs pour les déplacements de courtes distances

GENERAC offre de véritables opportunités au développement des modes dits actifs - marche à pied, vélo - en tant qu'alternative à la voiture individuelle pour les déplacements de courtes distances ; en effet, le développement encore relativement resserré du village fait que la quasi-totalité de la zone urbaine actuelle est située à moins de 15 minutes à pied de la Place Franck Chesneau et 20 minutes à pied du Pôle d'Echanges Multimodal ou du pôle sportif de la Treille.

La commune, consciente des enjeux de développement des modes actifs de déplacement pour limiter les flux de circulation, souhaite compléter le réseau de pistes et de cheminements cyclables existant entre les quartiers, le cœur de ville, le PEM et les principaux équipements publics communaux (sportifs et socio-culturels notamment).

La prise en compte des cheminements doux sera par ailleurs systématisée dans les opérations d'aménagement nouvelles, tant en extension qu'en réinvestissement urbain, de façon à favoriser les continuités d'itinéraires.

2/ Affirmer le Pôle d'Echanges Multimodal comme un équipement majeur en terme de déplacements

Située à seulement 15 km au Sud de Nîmes, GENERAC entretient des liens fonctionnels étroits avec la ville centre de l'agglomération, vers laquelle un nombre important de ses habitants se déplacent chaque jour, tant pour leur travail que pour leurs activités extra-professionnelles.

Aujourd'hui, la voiture est le premier moyen de déplacement tant pour les migrations pendulaires domicile / travail (près de 90% des déplacements liés au travail s'effectuent en voiture) que pour les autres motifs de déplacement.

Avec le renforcement attendu pour 2024/2025 des fréquences de desserte du PEM de GENERAC, le train va s'affirmer à court / moyen terme comme une alternative à la voiture individuelle tant pour les déplacements « contraints » liés au travail, aux études ou à l'accompagnement, que pour les déplacements liés aux achats ou aux loisirs.

L'amélioration de la desserte cyclable et piétonne du PEM depuis les différents quartiers sera menée en parallèle.

3/ Favoriser le covoiturage

Afin de favoriser les alternatives à la voiture individuelle, la commune a d'ores et déjà aménagé un certain nombre d'aires de covoiturage, dont la signalétique devra être renforcée, afin d'inciter à leur utilisation.

Axe 4 / Soutenir et conforter l'activité économique locale

O11 - Soutenir les activités commerciales et de services de proximité en cœur de ville

Le cœur de ville de GENERAC bénéficie d'une offre de commerces et services importante et diversifiée, essentiellement concentrée autour de la Place Soleyrol, de la Rue des Marchands et de la partie basse de la Place Franck Chesneau ; c'est également là, au cœur du centre ancien, que se tient le marché hebdomadaire du vendredi. Cette offre commerciale est confortée par une moyenne surface, implantée à proximité, le long de l'Avenue Bessodes.

L'enjeu pour la commune est de préserver ces activités commerciales et de services de proximité, indispensable à la vitalité du cœur de ville ; cela suppose à la fois de maîtriser l'évolution des linéaires commerciaux existants sur les espaces à enjeux et d'éviter la création de pôles commerciaux nouveaux qui viendraient concurrencer les activités existantes.

En parallèle, l'ensemble des actions visant à requalifier l'espace public, à maîtriser le stationnement et à favoriser les modes actifs de déplacements contribueront à renforcer l'attractivité et le dynamisme économique du cœur de ville.

O12 - Autoriser une mixité fonctionnelle maîtrisée et qualitative au sein du futur quartier Nord

GENERAC compte une seule zone d'activités, au Nord de la commune, déconnectée du reste du tissu urbain et qui regroupe aujourd'hui une vingtaine d'entreprises relevant pour l'essentiel du secteur de l'artisanat / de la petite industrie et pour les plus importantes du secteur des transport et de la logistique.

Cernée par la voie ferrée à l'Est et par la zone inondable du PPRI, cette zone d'activités n'offre pratiquement pas de possibilités d'extension ; la création d'une nouvelle zone d'activités sur la commune est à ce jour exclue par le SCoT Sud Gard au regard de l'existence, sur des communes voisines, de zones d'activités offrant des disponibilités foncières.

La réflexion doit porter à la fois sur l'optimisation et la qualification de la ZAE Nord, mais également sur la possibilité d'autoriser au sein du futur quartier Nord des activités de types bureau, services, équipements, en compatibilité avec le SCoT Sud Gard qui préconise la diversification fonctionnelle des quartiers pavillonnaires, mais sans risque de « concurrence » avec les activités commerciales du cœur de ville. Ces activités devront s'intégrer de façon qualitative au sein du secteur, en prenant notamment en compte les besoins de stationnement générés.

O13 - Soutenir l'activité agricole et accompagner le développement d'un tourisme vert

L'activité agricole est une composante majeure de la commune de GENERAC tant sur le plan de l'occupation du sol et des paysages (près de 1 800 ha sont près des ¾ de la superficie communale totale sont des terres à vocation agricole), que de l'environnement (la trame verte de la commune inclut notamment la mosaïque agricole sur une grande partie Nord et Est du territoire communal) ou de l'économie.

Une grande partie du territoire communal bénéficie d'appellations de qualité - et notamment de l'AOC Costières de Nîmes – tandis que la valeur agronomique des sols est renforcée, sur la partie Nord et une petite frange Sud de la commune, par le réseau d'irrigation BRL.

Pour autant, l'activité agricole montre des signes de fragilité avec une diminution du nombre d'exploitations, un recul des surfaces de vignes et de vergers au bénéfice des prairies et cultures fourragères et un développement des friches.

Le soutien à l'activité agricole passe par :

- La maîtrise du développement urbain et la protection des terres agricoles contre le mitage et les usages incompatibles ou concurrents de l'agriculture.
- L'accompagnement d'activités complémentaires à l'activité agricole principale des exploitations ; il s'agit notamment de promouvoir le développement d'un tourisme vert (agri ou œno-tourisme), en permettant le changement de destination de bâtiments agricoles existants, dès lors que ce changement (accueil, hébergement...) ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément au Code de l'Urbanisme. Le développement d'un tourisme vert ou tourisme de découverte viendra s'appuyer sur la qualité paysagère et environnementale de la commune, sur les productions locales reconnues et sur un réseau de cheminements doux à développer.
- Le soutien aux projets d'installations agrivoltaïques bénéficiant à la production agricole, en fonction des sensibilités écologiques et paysagères des secteurs concernés.

Axe 5 / Préserver et valoriser l'environnement et le cadre paysager de la commune

O14 - Protéger la trame verte et bleue du territoire communal

La richesse écologique de GENERAC trouve son expression dans la délimitation de nombreux périmètres de protection et d'inventaire localisés essentiellement sur la partie Est et Sud du territoire communal : le Site Natura 2000 « Costière nîmoise », deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique Costières de GENERAC sur 375 ha et Puechs Lachet et Dardaillon sur près de 170 ha, quatre Espaces Naturels Sensibles et deux Plans Nationaux d'Action en faveur de l'Outarde canepetière et du Lézard ocellé.

L'identification de la Trame Verte et Bleue locale au sein du PLU doit permettre d'assurer la préservation des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques qui la composent.

1/ Préserver les réservoirs de biodiversité

L'ensemble des espaces agricoles au Nord-Est et Sud-Ouest du territoire communal et les espaces boisés et de garrigues des puechs au Sud constituent les réservoirs de biodiversité au titre de la trame verte. Plus de 700 hectares composent ces réservoirs de biodiversité que la commune entend protéger.

2/ Maintenir, voire restaurer les corridors écologiques

Les continuités écologiques, qui assurent la mise en relation des réservoirs de biodiversité, s'appuient quant à elles à la fois sur les continuums de la trame verte essentiellement composés de milieux boisés, sur le réseau de haies plantées au sein de la plaine agricole et sur les cours d'eau et leur ripisylve (Valat de Saint Colombe, ruisseau du Valladas, Rieu, Petit et Grand Campagnolle notamment).

Pour assurer la préservation de ces corridors écologiques, la commune s'engage à la fois à :

- renforcer la protection des continuum boisés et des haies composant les corridors écologiques de la trame verte ;
- assurer la protection des cours d'eau et de leurs abords, composant les corridors écologiques de la trame bleue.

O15 - Préserver et mettre en valeur le grand paysage

En cohérence avec la préservation des grands espaces naturels de la commune, la commune entend préserver la qualité et la diversité des paysages communaux, composés à la fois de paysages de plaine cultivée, de puechs boisés et de combes et vallées encaissées.

1/ Protéger les paysages agricoles

La commune de GENERAC a pour objectif de protéger son paysage agricole - composé d'une mosaïque de parcelles cultivées, de pâtures et de friches parcourues par un dense réseau de haies - tout en répondant aux besoins de développement de son territoire et de son économie agricole.

2/ Protéger les paysages boisés et mettre en valeur les panoramas remarquables

Les points de vue remarquables qu'offrent les puechs du Sud de la commune, vers les contreforts des garrigues et le Pic Saint-Loup au Nord, les marais de Petite Camargue au Sud devront être pris en compte dans le développement de nouveaux aménagements.

L'opération « Renaissance », qui a pour ambition de faire émerger un véritable projet forestier et paysager autour de la reconstitution de la forêt communale du Puech Lachet incendiée en Août 2019, relève de cette orientation ; elle vise tout à la fois à recomposer un ensemble forestier plus résilient face aux changements climatiques et au risque feu de forêt, à valoriser le site et ses qualités géologiques et paysagères, à promouvoir des actions favorables à la biodiversité et à favoriser son appropriation par les habitants (cheminements, parcours VTT, points de vue)

3/ Maintenir la coupure verte entre GENERAC et Beauvoisin

La coupure d'urbanisation existante entre GENERAC et Beauvoisin, identifiée par le SCoT Sud Gard, sera préservée, limitant le développement urbain de la commune vers l'Ouest.

O16 - Qualifier les entrées de ville

GENERAC se situe à l'intersection de 3 axes majeurs - RD 13, RD 139 et RD 14 - qui se croisent en cœur de ville. Chacune des entrées de ville présente des caractéristiques propres qui doivent être affirmées et qualifiées, concernant notamment l'entrée Ouest par la Route de Beauvoisin, l'entrée Nord par la Route de Nîmes (avec pour première perspective la Zone d'Activités Nord et ses abords), l'entrée Sud par la Route de Saint-Gilles. La qualification de ces entrées de ville doit également intégrer les problématiques de sécurisation et de développement, le cas échéant, des modes actifs de déplacements (piétons, cyclistes).

O17 - Préserver les ressources naturelles

Afin de préserver les ressources naturelles (sol, sous-sol, eaux superficielles et souterraines), les choix de développement de la commune prendront en compte les critères suivants :

- Préserver de toute urbanisation nouvelles les zones à enjeux pour la ressource en eau : secteur 1 de la zone de sauvegarde délimitée par le SAGE Vistre - Nappes Vistrenque et Costières au Nord de la zone urbaine et périmètre de protection rapprochée du captage de la Fontaine, notamment.
- Systématiser le raccordement des nouvelles constructions au réseau collectif d'assainissement.
- Limiter l'usage des pesticides pour préserver la qualité des sols et de la nappe (Alluvions anciennes de la Vistrenque et des Costières) dans la logique de la démarche 0 Phyto adoptée depuis plusieurs années par la commune.
- Anticiper les conséquences du changement climatique sur la ressource en eau (plantations adaptées, limitation des consommations, gestion et réutilisation des eaux pluviales)

O18 - Réduire les consommations énergétiques et favoriser un développement encadré des énergies renouvelables

La maîtrise des consommations énergétiques et le développement des énergies renouvelables est un enjeu particulièrement prégnant, tant sur le plan environnemental (réduction des émissions de gaz à effet de serre en réponse à l'urgence climatique), que sur le plan de la santé (réduction de la pollution de l'air liée aux énergies fossiles) ou sur le plan économique.

Dans un objectif de limitation des consommations, la commune de GENERAC entend inciter à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes et aux innovations bioclimatiques et énergétiques pour les nouvelles constructions et les nouveaux équipements ; elle a d'ores et déjà mené un important chantier de mise en place d'installations d'éclairage public performantes sur le plan énergétique qui devra être consolidé sur les zones d'urbanisation future.

Afin de contribuer à l'objectif national de développement des énergies renouvelables, la commune de GENERAC souhaite également favoriser la pose des panneaux photovoltaïques ou solaires sur bâti tant public que privé et, le cas échéant, accompagner la réalisation de projets plus importants (parc photovoltaïque, agrivoltaïsme) dans le respect des sensibilités écologiques et paysagères du territoire communal.

Schéma d'illustration du PADD à l'échelle communale

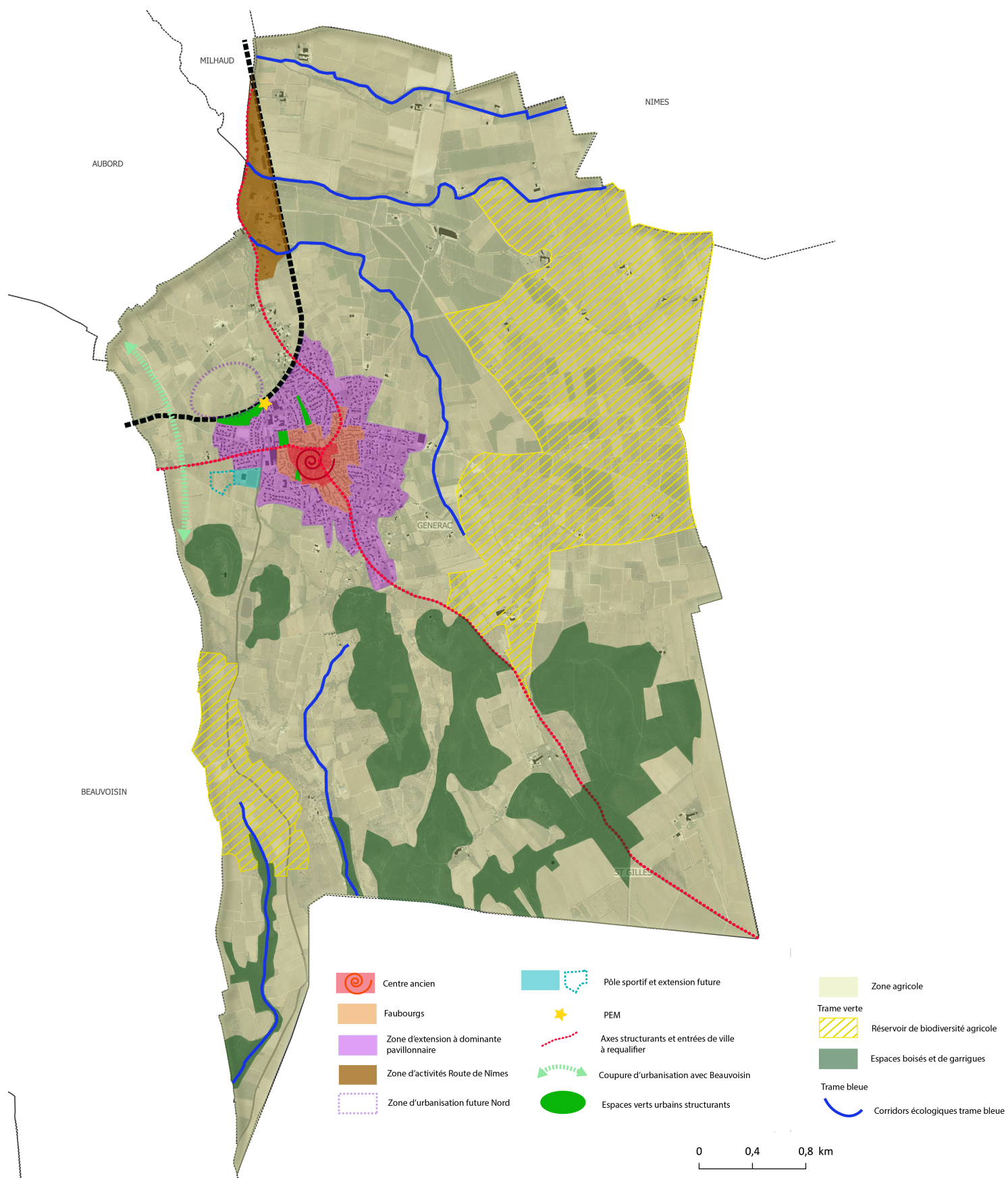
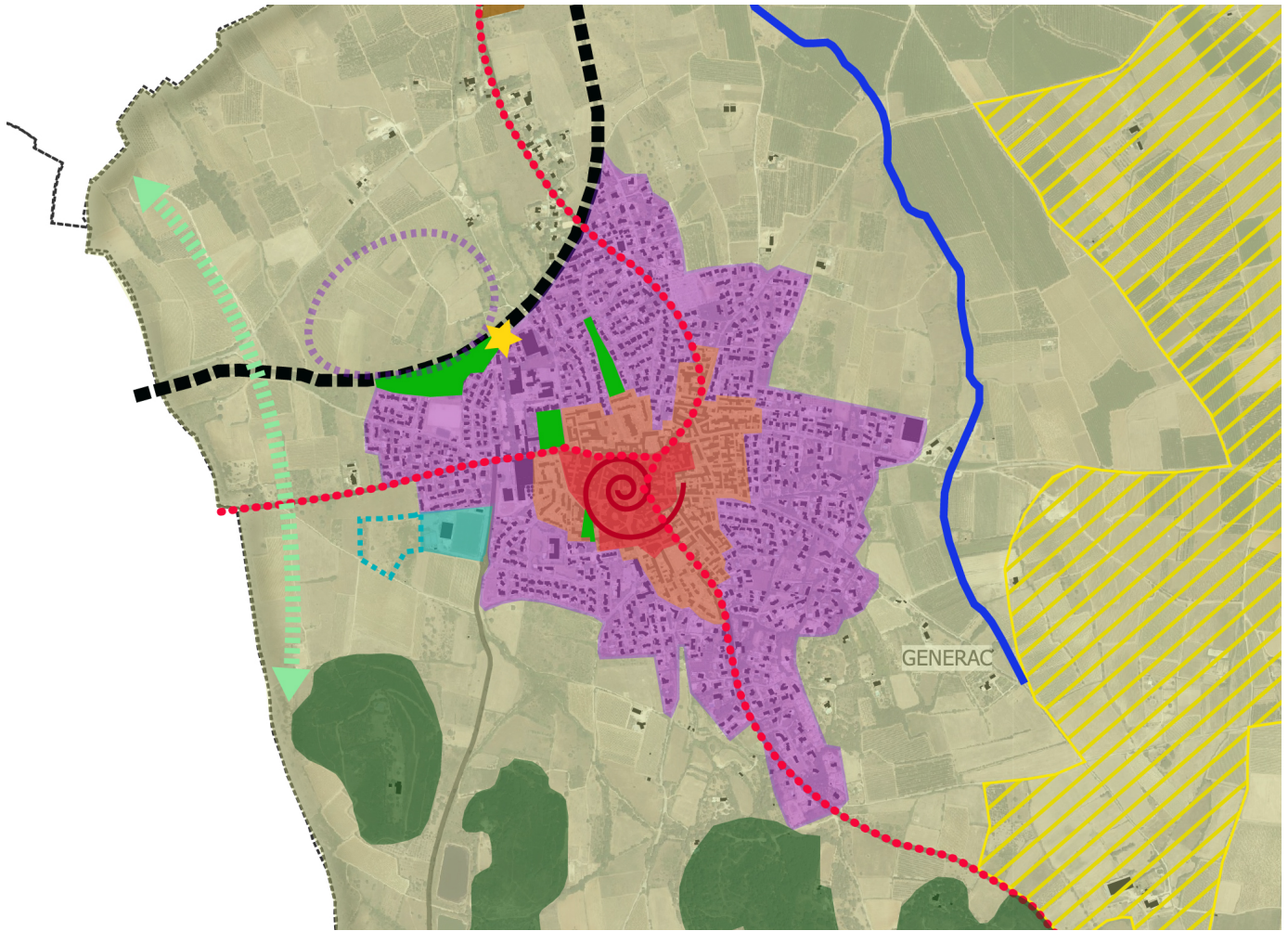


Schéma d'illustration du PADD à l'échelle du centre bourg



 Centre ancien

 Faubourgs

 Zone d'extension à dominante pavillonnaire

 Zone d'activités Route de Nîmes

 Zone d'urbanisation future Nord

 Pôle sportif et extension future

 PEM

 Axes structurants et entrées de ville à requalifier

 Coupure d'urbanisation avec Beauvoisin

 Espaces verts urbains structurants

 Zone agricole

Trame verte

 Réservoir de biodiversité agricole

 Espaces boisés et de garrigues

Trame bleue

 Corridors écologiques trame bleue