

Communauté d'Agglomération Gard Rhodanien

Concertation L.103-2 du code de l'urbanisme

Déclaration de projet emportant mise en
compatibilité (DP/MEC) du **SCOT** et du
PLU de Goudargues

Dossier de concertation n°3
Présentation des adaptations du
projet suite à la première phase de
concertation

Avril 2024



Sommaire

Présentation des objectifs du projet d'intérêt général et première intentions

Présentation de la procédure de concertation et insertion de celle-ci au sein de la procédure de DPMEC

Décisions pouvant être adoptées au terme de la procédure de concertation

Mention des textes en vigueur régissant la procédure de concertation

Les évolutions du SCOT envisagées



Propos liminaires



Propos liminaires

Courant 2023, une concertation relative à la procédure de Déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU s'est tenue sur le territoire (portée et pilotée par l'Agglomération du Gard Rhodanien).

Cette concertation, large et ouverte a permis à de nombreux administrés et acteurs du territoire de faire valoir leurs avis et points de vue sur le projet.

De nombreux avis favorables ont été réceptionnés. Nous avons également noté des questionnements et inquiétudes, relatifs entre autre aux sujets suivants :

- impact potentiel du projet sur l'environnement ;
- augmentation potentielle de la circulation sur le hameau de la Bastide ;
- sur l'artificialisation que peut générer le projet ;
- Sur la pollution sonore et lumineuse que pourrait générer le projet ;
- Sur l'éventualité du risque incendie généré par la présence de monde sur le site.

Ayant la volonté de porter un projet vertueux, dans le respect le plus total de l'environnement dans lequel il s'insère (au sens large du terme : prise en compte du village de Goudargues, de ses habitants, de ses paysages), le porteur de projet en lien avec la collectivité a proposé un scénario alternatif qui réduit de plus de moitié le nombre de chambres créés, en s'appuyant exclusivement sur les bâtiments existants et les permis de construire obtenus récemment sur le domaine.

Ainsi, les remarques formulées dans le cadre de la première phase concertation sont prises en comptes et les impacts du projet sur les différents points soulevés ou questionnés sont très fortement réduits pour certains voir supprimés pour d'autres.



Présentation du projet d'intérêt général



Présentation du projet d'intérêt général

LE DOMAINE ACTUEL

Le secteur objet du présent dossier se situe sur la commune de Goudargues au sein du territoire du Gard Rhodanien.

Le domaine prend place au lieu dit « Brès » qui a donné son nom au domaine : « le domaine de Brès ».

Aujourd'hui, le domaine de Brès est le support d'une activité agricole d'éleveur d'équidés et cela s'est traduit par différentes constructions et usages sur site. Le domaine est également support d'une activité agricole diversifiée : vigne, olive, lavande et luzerne.

Ci-dessous quelques photographies illustrant le domaine existant (vues d'ensemble, entrée sur le domaine, box à chevaux) :



Présentation du projet d'intérêt général

La société EARL de Brès (domaine de Brès) souhaite développer un projet touristique structurant au lieu-dit « Brès » sur la commune de Goudargues, sous la forme d'hôtellerie/hébergement et d'accueil d'évènements d'exception.

Depuis plusieurs années, le domaine de Brès a une activité agricole d'éleveur d'équidés. Le domaine est également le support d'une activité agricole de culture : vigne, olives, lavande ou encore Luzerne. L'équilibre économique en matière d'activités agricole est très difficile à obtenir sur ces 10 dernières années et les années déficitaires se sont accumulées. L'hypothèse de la vente du domaine et de l'arrêt de l'activités agricole n'est pas à exclure et cela serait très dommageable pour le territoire.

Aussi, **les exploitants souhaitent diversifier leur activité en la destinant également à l'organisation de mariages, de séminaires et d'hébergement.**

Cette activité qui concourt au développement touristique et au rayonnement de la commune de Goudargues et plus largement du territoire de la communauté d'agglomération du Gard Rhodanien, répond aux grands objectifs du SCOT et s'inscrit en continuité avec des décisions visant à développer l'offre touristique et d'accueil du territoire,.

C'est pourquoi la communauté d'agglomération a décidé, de concert avec la commune, d'engager une concertation en vue de mettre en compatibilité les documents d'urbanisme en vigueur, le SCOT Gard Rhodanien et le PLU de la commune de Goudargues avec le projet de lieu événementiel et d'accueil touristique impulsé par le domaine de Brès.

Le projet porte donc l'opportunité de reconfiguration et de changement de destination, pour partie, de bâtiments agricoles existants sur le domaine : création de chambres, salle de réception pour de l'événementiel haut de gamme. Outre la mobilisation de bâtiments existants aujourd'hui sur le domaine, le projet envisage la création de nouvelles constructions pour l'accueil de chambres et d'hébergements, la création d'un bar lounge, l'aménagement d'espaces extérieurs de détente, ainsi que les aires de stationnement nécessaire au bon fonctionnement du lieu.

Le programme en réflexion relatif à l'hébergement porte sur la création d'environ 40 chambres, configurées au sein des constructions existantes (écuries, boxes à chevaux, hangar agricole). Le projet se veut porter une ambition environnementale forte avec une autonomie énergétique de l'ensemble des chambres et hébergements (électricité et eau chaude).

Il s'agit de développer une offre hôtelière et d'hébergement haut de gamme, qui manque actuellement sur le territoire et doit être complétée. Cette nouvelle offre, outre le fait d'apporter une réponse à la clientèle venant sur le territoire dans le cadre d'un événement spécifique (mariage), permettra d'ouvrir le lieu à une clientèle touristique plus large venant dormir à Goudargues et profiter de tout ce qu'offre le territoire du Gard Rhodanien.

L'objectif pour le territoire est d'augmenter le nombre de lits présents sur la Communauté d'Agglomération, permettant de drainer un plus grand nombre de touristes sur le territoire.



Situation du projet

L'accessibilité au domaine

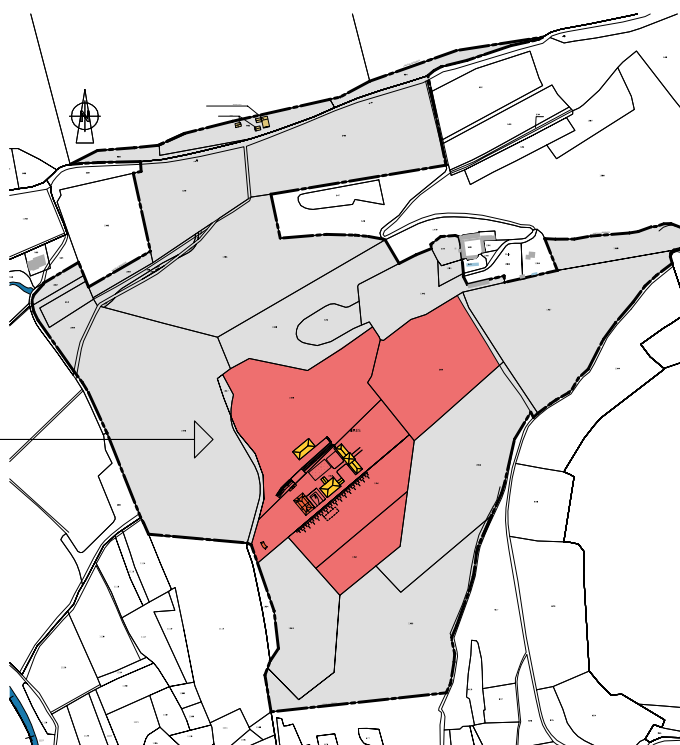
Le domaine support du présent projet s'inscrit au sud ouest du territoire communal. Il est présent au sein d'un espace agricole et de garrigues situé à 4km du centre de Goudargues et 18 km de Bagnols-sur-Ceze.

En matière d'accessibilité, les échangeurs autoroutier se trouvent à environ 35 km, sur l'A9 et l'A7 au niveau de Bollène et de Roquemaure.

Cette situation géographique, offre au lieu et au projet une très bonne accessibilité pour les touristes et visiteurs venant de toute la France, mais aussi des Pays étrangers voisins.



Vue aérienne



Localisation de la zone d'études dans la commune

En gris le foncier relatif à la propriété du domaine de Brès et en rouge la zone de réflexion et d'études.

Source : Arc&Type

Situation du projet

Le domaine dans l'environnement touristique du territoire

La commune de Goudargues et ainsi le domaine de Brès qui nous concerne spécifiquement s'inscrivent dans un environnement touristique reconnu et de très grande qualité, aussi bien pour son patrimoine historique bâti que pour ses sites naturels d'exception. Ces éléments génèrent une forte attractivité touristique que la Communauté d'Agglomération souhaite renforcer comme en témoigne les objectifs et orientations inscrites au sein du PADD et du DOO du SCOT en matière d'ambition touristique.

Si nous précisons un peu les choses, sans valeur d'exhaustivité, peuvent être mentionnés en tant que pôles touristiques majeurs :

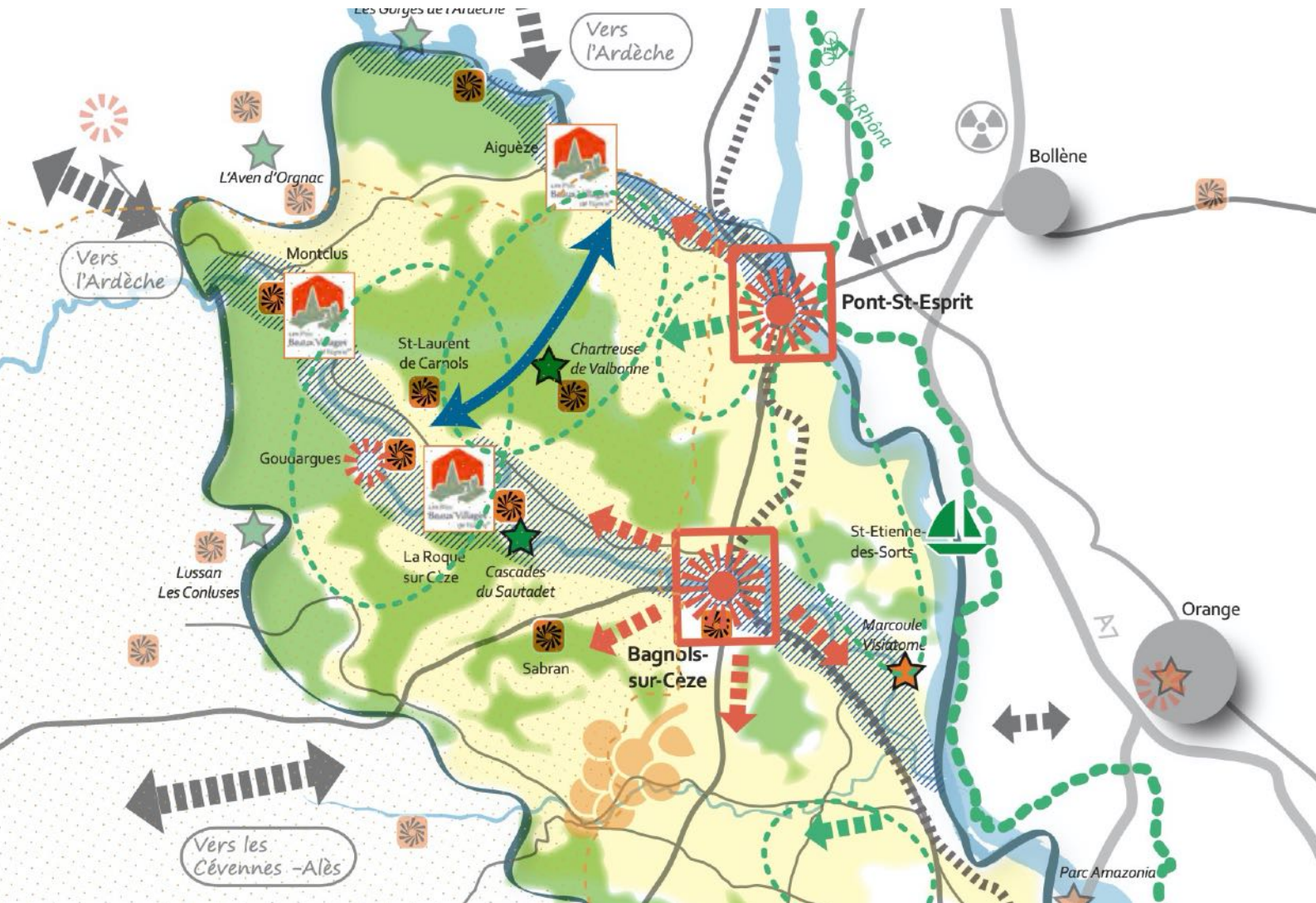
- La commune de Goudargues, en premier lieu, considérée par le SCOT comme un centre historique et village de caractère avec présence de monument historique, en compagnie de nombreux autres territoires qui disposent de sites classés et inscrits (Saint-Laurent de Carnols, Saint-Victor Lacoste pour ne parler que d'eux) ;
- Les communes de La Roque-sur-Cèze, Monclus ou encore Aiguèze qui sont inscrits au label « plus beaux villages de France » et situés entre 15 et 30 minutes du domaines ;
- Ensuite, des pôles d'attraction « naturels » sur le territoire et dans le voisinage immédiat : la chartreuse de Valbone, la Cascade du Sautadet, les Gorges de l'Ardèche ou encore l'Avène d'Ornac ou le Pont du Gard, situé à maximum 45 minutes du site de projet pour ce dernier.

L'ensemble de ces communes, constructions historiques, lieux naturels sont les vitrines du territoire aux yeux des français et touristes venant d'Europe et même du monde entier.



Situation du projet

Le domaine dans l'environnement touristique du territoire



Mettre en place une dynamique économique liée au tourisme vert et viticole, s'adaptant aux enjeux du changement climatique

- Renforcer et valoriser les portes d'entrée touristique du territoire pour « capter » les flux liés au tourisme (renforcement de l'image, de la qualité d'accueil, développement de services, ...)
 - Valoriser le potentiel touristique lié aux cours d'eau majeurs, tout en préservant la ressource en eau et en garantissant la qualité des eaux de baignade Valoriser la halte fluviale touristique (plaisance)
 - ▲ Maintenir et valoriser la qualité paysagère et environnementale, socle du tourisme vert
- Mettre en oeuvre un développement touristique qui valorise et maïlle l'ensemble des sites remarquables existants et potentiels :
- Polarités structurantes patrimoniales
 - ★ Pôles d'attraction « naturels »

- ★ Pôles d'attraction autres
- Sites classés et/ou inscrits
- Plus beaux villages de France
- Centres historiques et villages de caractère
- Projet de PNR

- ➡ Favoriser les déplacements en modes doux à visée touristique (randonnées, itinéraires et boucles cyclotouristiques), avec la Via Rhôna comme axe de support :
 - Via Rhôna
 - Boucles cyclotouristiques existantes
- ↔ Créer des synergies et liaisons entre les deux vallées principales
- 🍷 Favoriser les interactions entre monde agricole et tourisme
- ↔ Créer des stratégies d'alliance avec les territoires voisins pour jouer sur l'effet « amplificateur » en termes de tourisme, culture, déplacements, ...

Situation du projet

Le contexte bâti du domaine existant

Le domaine se compose actuellement de deux corps de bâtiments principaux, qui accueillent les écuries et un bâtiment de logements. Ces bâtiments ont été complétés par un manège de dressage et un projet d'installation d'un hangar et de boxes à chevaux.



Plan du domaine existant
Source : Arc&Types

Situation du projet

Les enjeux environnementaux principaux existants



Biodiversité et milieux naturels :

On retrouve 4 grands milieux naturels sur la commune : le milieu forestier, le milieu agricole ouvert (type vignes, cultures et vergers et friches agricoles), le milieu naturel ouvert et semi-ouvert (garrigues, landes, prairies, pelouses) et enfin le milieu aquatique (cours d'eau et autres zones humides).

Le projet se situe au sein d'espaces agricoles, cultivés ou non et est entouré d'espaces forestiers.

Habitats naturels
Source : Normeco

Habitats naturels

Domaine de Brès - Commune de Goudargues (30)



Habitats naturels (Code EUNIS)

- 35 : Zones rudérales avec dépôt de déchets
- G1-1 : Forêt caducifoliée thermophile dominée par le Chêne pubescent
- G5-1 : Alignement d'arbres
- J2 : Constructions à faible densité
- I1.3 : Terres arables à monocultures extensives : Lavandes
- I1.5 : Fiches, jachères ou terres arables récemment abandonnées : Friche riche en luzerne
- V3-21 : Communautés à graminées méditerranéennes subnitrifiantes : pelouses entretenues
- Arbres remarquables
- Zone d'étude

0 50 100 m

Source : BD TOPO, Google Satellite
Réalisation : QGIS V.3.16 - F.SECQ - Normeco - 2023

Plusieurs relevés faunes ont été réalisés pour cette étude. Ils ont ciblé l'avifaune et l'herpétofaune, groupes les plus susceptibles d'utiliser le secteur d'étude. Si des individus d'autres groupes ont été contactés lors des relevés, ils seront également indiqués (méthode et périodes d'inventaire explicitées en annexe).

L'avifaune :

Les prospections de terrain diurnes réalisées en avril et juin 2023 ont permis d'inventorier 33 espèces de passereaux nicheurs possibles à probable au niveau de la zone d'étude et en périphérie.

Concernant les habitats présents localement, la zone d'étude est constituée de parcelles cultivées (lavande), de prairies bordées de haies plus ou moins continues et de bâtis. Des boisements et des vignes sont présents en périphéries. Cette diversité d'habitats est favorable à des espèces aux exigences écologiques variées :

- Cortège d'espèces des milieux ouverts et semi-ouverts : Bruant zizi, Alouette lulu, Verdier d'Europe, Fauvette passerinette, etc.
- Cortège d'espèces des milieux boisés : Fauvette à tête noire, Geai des chênes, Pic épeiche, Mésange charbonnière, etc.
- Cortège d'espèces des milieux bâtis : Rougequeue noir, Hirondelle rustique, etc.

Nom vernaculaire	Protection nationale	Annexe I directive Oiseaux	Liste Rouge Nationale (nicheurs 2018)	Liste Rouge régionale (nicheurs 2015) LR	Enjeu DREAL (Océanité 2019)	Remarques	Enjeu local de conservation
Alouette lulu	Article 3	X	LC	LC	FABILE		FABILE
Bergeronnette grise	Article 3		LC	LC	FABILE		FABILE
Bruant zizi	Article 3		LC	LC	FABILE		FABILE
Circé Jean-le-Blanc	Article 3	X	LC	LC	MODERE	Uniquement en chasse sur le site	FABILE
Charbonnet élégant	Article 3		VU	VU	FABILE	Espèce classée VU en LR	MODERE
Coucou gris	Article 3		LC	LC	FABILE		FABILE
Écoumeneu sansonnet	-		LC	LC	NON HIERARCHISE		NON HIERARCHISE
Fauvette à tête noire	Article 3		LC	LC	FABILE		FABILE
Fauvette passerinette	Article 3		LC	LC	MODERE		MODERE
Geai des chênes	Article 3		LC	LC	FABILE		FABILE
Grive draine	-		LC	LC	NON HIERARCHISE		TRES FABILE
Grive musicienne	-		LC	LC	FABILE		FABILE
Géoplier d'Europe	Article 3		LC	NT	MODERE	Classé en statut au niveau du site. Niche en périphérie	FABILE
Hirondelle rustique	Article 3		NT	NT	MODERE		MODERE
Hypolaïs polyglotte	Article 3		LC	LC	FABILE		FABILE
Loriot d'Europe	Article 3		LC	LC	FABILE		FABILE
Martinet noir	Article 3		NT	LC	FABILE		FABILE
Merle noir	-		LC	LC	FABILE		FABILE
Mésange bleue	Article 3		LC	LC	FABILE		FABILE
Mésange charbonnière	Article 3		LC	LC	FABILE		FABILE
Milan noir	Article 3	X	LC	LC	MODERE	Uniquement en chasse sur le site	FABILE
Mélieu domestique	Article 3		LC	LC	FABILE		FABILE
Pic épeiche	Article 3		LC	LC	FABILE		FABILE
Pic vert	Article 3		LC	LC	FABILE		FABILE
Pigeon ramier	-		LC	LC	NON HIERARCHISE		TRES FABILE
Pisson des arbres	Article 3		LC	LC	FABILE		FABILE
Puffin de Bonelli	Article 3		LC	LC	FABILE		FABILE
Rouge-gorge phénille	Article 3		LC	LC	FABILE		FABILE
Rouge-gorge familier	Article 3		LC	LC	FABILE		FABILE
Rougequeue à front blanc	Article 3		LC	LC	FABILE		FABILE
Rougequeue noir	Article 3		LC	LC	FABILE		FABILE
Serín chin	Article 3		VU	LC	MODERE		MODERE
Tourterelle des bois	-		VU	LC	MODERE		MODERE
Tourterelle turque	-		LC	LC	FABILE		FABILE
Verdier d'Europe	Article 3		VU	NT	MODERE		MODERE

Définition des enjeux pour les espèces recensées dans la zone d'étude et en périphérie

Sources : A. Pujol - Expert Faune - 2023



Situation du projet

Les enjeux environnementaux principaux existants

L'herpétofaune

La Couleuvre de Montpellier est une espèce ubiquiste qui affectionne les milieux ouverts offrant des abris potentiels. Cette espèce fréquente les milieux chauds et secs mais également les alentours de pièces d'eau qui lui procurent de nombreuses proies. Il s'agit d'une espèce commune dans la région, cependant, la fragmentation de son habitat et la circulation routière sont des menaces non négligeables à son égard. Ainsi, elle est considérée comme « quasi menacée » en Languedoc-Roussillon.

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Protection nationale	Directive Habitats	Liste rouge française	Liste rouge régionale	Déterminance ZNIEFF LR	Enjeu DREAL Occitanie 2019	Enjeu local
<i>Espèces contactées dans la zone d'étude et en périphérie</i>								
<i>Malpolon monspessulanus</i>	Couleuvre de Montpellier	Art. 3	-	LC	NT	-	MODERE	MODERE
<i>Lacerta bilineata</i>	Lézard à deux raies	Art. 2	Ann. IV	LC	LC	-	FAIBLE	FAIBLE

Tableau : Définition des enjeux pour les espèces de reptiles contactées dans la zone d'étude et en périphérie
Sources : A. Pujol – Expert Faune - 2023

Mammifères terrestres

Espèces contactées dans la zone d'étude et en périphérie

La présence de deux espèces a été avérée localement. Il s'agit :

Du **Lièvre d'Europe** : Un individu a été observé dans un secteur en friche. Cette espèce affectionne les milieux ouverts. Le Lièvre d'Europe, occupe une vaste gamme d'habitats dès lors que ceux-ci sont ouverts. La présence de vignes et de friches dans la zone d'étude constitue des milieux favorables à cette espèce.

Du **Sanglier** : Des traces de terre retournée par l'espèce ont été identifiées en périphérie du site. Cette espèce commune et ubiquiste se retrouve dans tous types de milieux (forêts, milieux agricoles, marais, bocages, garrigue, etc.)

Habitats d'espèces et espèces potentielles

Les habitats présents localement, en bordure de boisements, tels que les prairies et les haies sont favorables aux mammifères. Des espèces communes telles que le Blaireau européen, le Hérisson d'Europe ou encore le Chevreuil européen, sont potentiellement présentes sur le site (espèces connues sur la commune de Goudargues – faune-lr.org).

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Protection nationale	Directive Habitats	Liste rouge française	Déterminance ZNIEFF LR	Enjeu DREAL Occitanie 2019	Enjeu local
<i>Espèces contactées dans la zone d'étude et en périphérie</i>							
<i>Lepus europaeus</i>	Lièvre d'Europe	-	-	LC	-	FAIBLE	FAIBLE
<i>Sus scrofa</i>	Sanglier	-	-	LC	-	FAIBLE	FAIBLE
<i>Espèces potentielles dans la zone d'étude et en périphérie</i>							
<i>Meles meles</i>	Blaireau européen	-	-	LC	-	NON HIERARCHISE	TRES FAIBLE
<i>Ermineus europaeus</i>	Hérisson d'Europe	Art. 2	-	LC	-	FAIBLE	FAIBLE
<i>Capreolus capreolus</i>	Chevreuil européen	-	-	LC	-	NON HIERARCHISE	TRES FAIBLE
<i>Vulpes vulpes</i>	Renard roux	-	-	LC	-	NON HIERARCHISE	TRES FAIBLE

Légende : Liste Rouge France : LC - préoccupation mineure, NT : quasi menacée.

Définition des enjeux pour les espèces de mammifères contactées et potentielles dans la zone d'étude et en périphérie
Sources : A. Pujol – Expert Faune - 2023



Situation du projet

Les enjeux environnementaux principaux existants

Les espaces protégés :

Aires protégées : On ne retrouve aucune réserves, parcs, sites classés ou arrêtés préfectoraux de biotope sur la commune.

ENS : La commune ne compte aucun ENS ou site géré par le conservatoire des espaces naturels sur son territoire.

Natura 2000 : La commune compte deux sites Natura 2000 sur son territoire : la ZPS « Garrigues de Lussan » et la ZSC « La Cèze et ses gorges ». Le secteur de projet est inclut au sein de la ZPS « Garrigues de Lussan ».

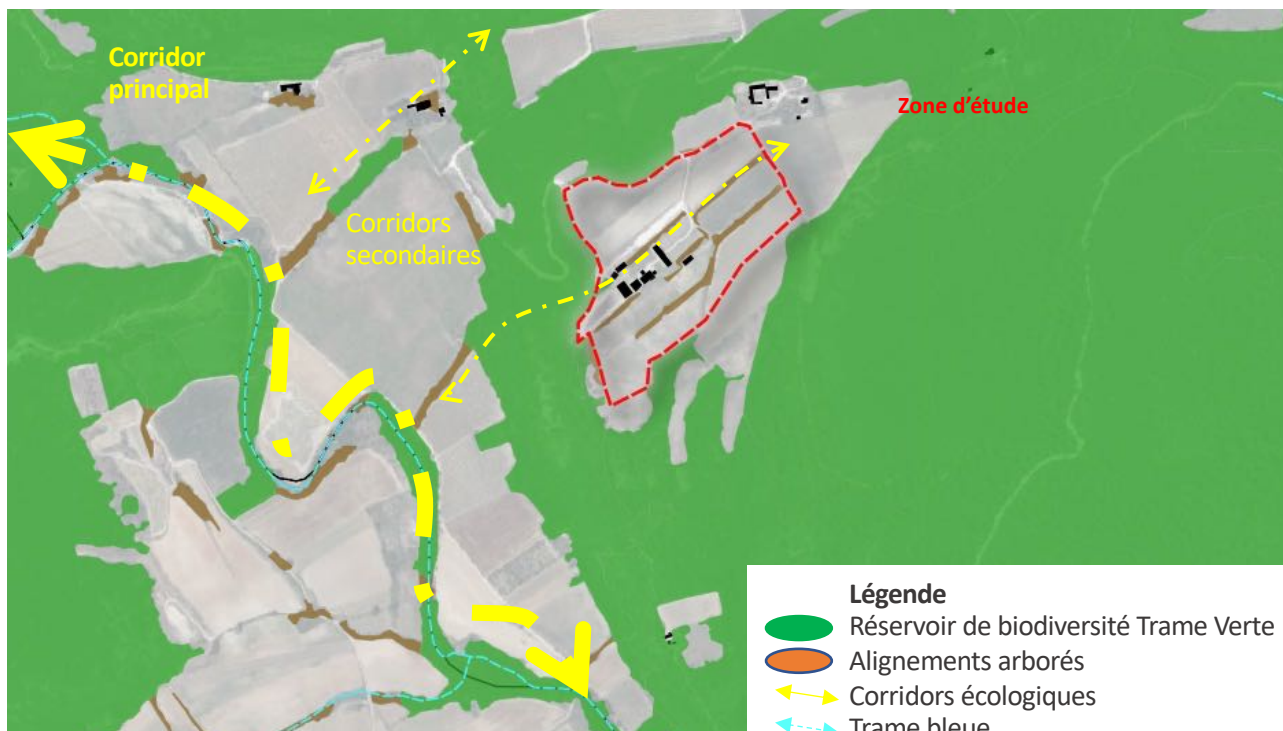
PNA : Trois Plans Nations d'Actions sont recensés sur la commune : Le PNA Léopard Ocellé, le PNA Aigle de Bonelli et le PNA Vautour Percnoptère. La zone d'étude est comprise dans le zonage PNA du Léopard ocellé. Néanmoins au regard des prospections réalisées et des habitats présents, la présence de l'espèce sur le site paraît peu probable.

ZNIEFF : Cinq ZNIEFF sont recensées sur le territoire communal, une seule recoupe le périmètre du projet : la ZNIEFF de type 2 « Plateau de Lussan et massifs boisés ».

RAMSAR, UNESCO : La commune ne possède aucune zone classée par ces titres.

Cours d'eau classés : Les principaux cours d'eau du territoire (Cèze, Aiguillon) sont classés en liste 2 (nécessitant des actions de restauration de la continuité écologique).

Le projet se situe au sein d'un réservoir de biodiversité de la trame verte identifié par le SCoT et le SRCE, réservoir qui correspond à la zone Natura 2000.



Trame verte et bleue à l'échelle communale et de la zone d'étude
Source : Nomerco



Situation du projet

Les enjeux environnementaux principaux existants

Risques :

Inondation : Le territoire communal présente des zones inondables définies par l'Atlas des Zones Inondables. Le projet se situe **en dehors de toute zone inondable connue**. Le risque d'inondation par une onde de submersion générée par la rupture du barrage de Senechas concerne la commune, la zone de projet se situe néanmoins en hauteur et est peu concernée.

Radon : La commune de Goudargues est classée en **catégorie 1** face au risque du Radon, soit un risque **faible**.

Retrait-gonflement des argiles : La commune présente des zones d'aléa allant de faibles à fortes. La zone de projet est située dans une **zone d'aléa fort** qui signifie que des variations de volume ont une très forte probabilité d'avoir lieu. Ces variations peuvent avoir des conséquences importantes sur le bâti (comme l'apparition de fissures dans les murs).

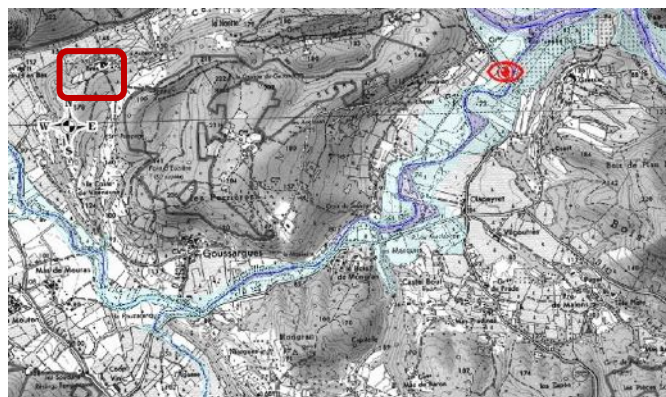
Sismicité : La commune est située dans une zone de sismicité de niveau 3, soit une **zone de risque modéré**.

Mouvement de terrain : Plusieurs mouvements de terrain ont été recensés sur la commune. On en compte 2 aux alentours de la zone de projet : un éboulement au Nord et la présence d'une cavité naturelle à l'Est. Le terrain de la zone de projet n'a pas d'un relief marqué, le **risque de mouvement de terrain est faible**. Un talus est présent sur une partie du projet, il conviendra d'être vigilant et de ne pas prévoir de bâtiment trop proche de ce dernier.

Feu de forêt : La DDTM du Gard a réalisé une carte de l'aléa feu de forêt. La commune compte une grande partie de son territoire en aléa très fort. En ce qui concerne la zone de projet, elle se situe en dehors de zone boisée. Un aléa subsiste sur les franges du secteur d'étude. La zone de projet est accessible pour la défense incendie. Elle devra respecter une distance suffisante de la chênaie voisine et les obligations légales de débroussaillage.

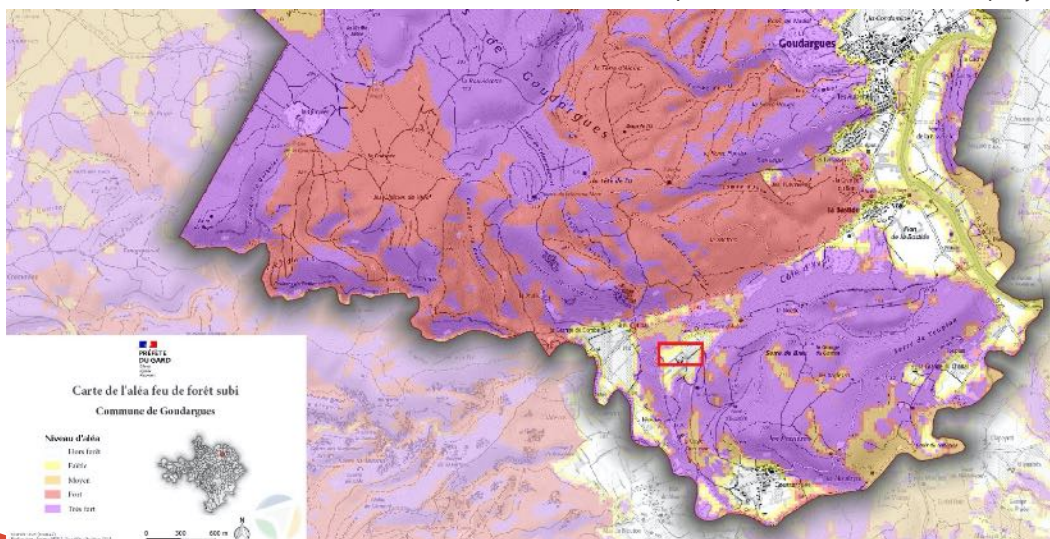
Pollution des sols : 4 sites industriels, anciens ou en activité sont recensés sur la commune. Aucun ne se situe à proximité de la zone de projet.

Installations industrielles : 6 sites nucléaires sont recensés dans un rayon de 20km de la zone de projet.



Atlas des zones inondables centré sur la zone de projet
Source : AZI du bassin de la Cèze

Carte de l'Aléa feu de forêt
Source : Préfecture du Gard



Situation du projet

Les enjeux environnementaux principaux existants - Synthèse

Thématique	Constats principaux	Enjeux prioritaires
Environnement physique	Un climat doux et ensoleillé sur le territoire mais soumis à des dérèglements pouvant entraîner des sécheresses plus fréquentes en été (canicules, îlots de chaleur) et accroître le risque feu de forêt et des épisodes pluvieux plus intenses en hiver, risquant d'engendrer d'avantage d'inondations.	Le projet devra intégrer dans sa réflexion d'aménagement les différents effets du dérèglement climatique, notamment en pensant l'orientation de ses bâtiments, en limitant les effets d'îlots de chaleur par des plantations ou en créant de l'ombrage, en pensant à récupérer l'eau de pluie, en étant vertueux en terme de consommation énergétique, et pourquoi pas être producteur d'énergie. Des couleurs de revêtement claires permettent également aux bâtiments de réfléchir la chaleur.
Biodiversité et milieux naturels	Inventaires de terrain ayant révélé la présence de quelques espèces d'oiseaux à enjeux modérés sur le site d'étude.	Prendre les mesures nécessaires (Séquence ERC) pour les espèces à enjeux identifiées lors des sorties terrain.
	Présence d'alignements arborés plus ou moins en bon état de conservation, identifiés comme corridor écologique à l'échelle de la trame verte communale.	Maintenir la circulation des espèces sur le site d'étude.
Ressource en eau	STEP communale suffisamment dimensionnée, Domaine en assainissement non collectif.. Eaux de bonne qualité sur le territoire. En attente des données de l'agglomération pour l'adéquation besoins/ressources future.	Garantir le bon traitement des effluents supplémentaires engendrés par le projet et la pleine ressource en eau avant la mise en place du projet.
Énergie	Source d'énergie solaire et biomasse (via le bois) conséquente dans la région et mobilisable via le projet.	Mettre en œuvre une production d'énergie renouvelable sur le projet
	Le coût de l'énergie augmente d'années en années, la mobilisation des énergies renouvelables est primordiale tout comme le développement des modes de déplacement doux.	Prévoir des plantations d'arbres au sein du projet afin de rafraîchir le secteur en période estivale et ainsi limiter la consommation d'énergie (climatisations) et les effets d'îlots de chaleur. Orienter les nouvelles constructions pour qu'elles soient moins consommatrices en énergie (orientation bioclimatique, isolation).
Pollutions et nuisances	Une qualité de l'air pouvant se dégrader en période estivale, notamment à cause de l'ozone et des pollutions liées au trafic des véhicules à moteur.	Intégrer des plantations au projet pour améliorer la qualité de l'air localement.
	Peu de production de nuisances et pollutions au niveau communal et au niveau du Domaine.	Ne pas créer de sources de nuisances via le projet.
Risques naturels et technologiques	Risque feu de forêt présent aux abords de la zone de projet mais site non boisé en lui-même. Une partie du site est en pente, pouvant entraîner un glissement de terrain par forte pluie.	Respecter les prescriptions de recul et de débroussaillage vis-à-vis de la forêt voisine. Respecter un recul suffisant vis-à-vis du talus identifié.



Situation du projet

Le programme du projet envisagé et retravaillé suite à la première phase de concertation

Le projet relatif au domaine de Brès ayant évolué et un potentiel touristique et évènementiel fort étant détecté sur le territoire et plus précisément sur le domaine au regard de la qualité de ce qu'il peut offrir, des évolutions par rapport à l'Existant sont envisagées.

Un juste équilibre entre évolution de construction existantes et création de nouvelles bâtisses doit permettre de disposer à terme :

- D'un salle de réception ;
- D'hébergement hôtelier sous forme d'une bâtisse principal, et de boxes à chevaux/écuries réaménagés en chambre ;
- Création d'un parking (nombre de places à définir et affiner) ;
- Création d'un système d'assainissement autonome et écologique (volonté de travailler par phytoépuration par exemple) ;
- La création d'une piscine.

L'objectif fixé est d'atteindre la création d'environ une quarantaine de chambres à moyen terme et de disposer une capacité d'organisation d'évènements pouvant accueillir environ 80 convives.

Ainsi, au regard du projet initial présenté au sein de la première phase de la concertation, le projet a été revu à la baisse en terme de programme global ainsi que de constructions nouvelles.

L'esprit de projet qui va être recherché

Dans la continuité des constructions existantes sur le domaine, l'objectif recherché sera une architecture et un paysage de très grand qualité, dans l'esprit méditerranéen en utilisant la pierre, la tuile, la végétation locale (oliviers, lavandes, cyprès de provence).

A ce stade, en inspiration, il peut être mise en exemple le domaine de Borgo San Pietro situé en Toscane. Le vocabulaire architectural et paysager de ce domaine sera source d'inspiration dans la conception du projet sur le domaine de Brès.



Photos du domaine Borgo San Pietro en Toscane



Situation du projet

La conception du projet envisagée à ce stade de réflexion

Le projet cherche à créer une homogénéité malgré les diverses fonctions du programme. En effet l'objectif est tout d'abord la réalisation d'une quarantaine de chambres supplémentaires correspondant à l'accueil d'environ 80 à 100 personnes (**contre 100 chambres et une capacité d'accueil d'environ 250 personnes sur les premiers scénarios étudiés**).

Le programme en réflexion relatif à l'hébergement porte donc sur la création de ces 40 chambres, configurées notamment dans l'existant avec la transformation des boxes à chevaux et des écuries. La seconde partie des chambres sera également accueillie dans le hangar agricole qui se verra modifié en salle de réception et hébergement. Ces changements au sein de l'existant ne transformeront donc pas le site de manière significative, qui conservera son caractère d'ensemble et sa cohérence.

Le cœur du projet s'articule donc autour des bâtis initiaux qui sont l'âme du lieu et qui participent à la scénographie remarquable, mise en place pour les événements (arrivée des mariés au domaine...), de la salle de réception et sa piscine ainsi que de l'espace d'accueil et sa piscine.

Les constructions relatives aux chambres graveront autour de ce pôle central existant et en feront partie intégrante. Les vues remarquables sur le grand paysage et la vallée sont priorisées depuis ce pôle central.

Des aménagements seront prévus pour accompagner l'offre d'hébergement comme la création d'un parking.

Toutes les constructions se veulent d'une grande qualité et l'ensemble devra être, à terme, cohérent et harmonieux. Sur le plan architectural, la priorité est donnée à l'unité et la cohérence. L'écriture architecturale s'inspirera de l'existant par les formes, les matières, les teintes (pierre de la région, tuile ronde vieillie, enduits à la chaux teintés, ferronneries...).

La gestion durable, environnementale et paysagère est primordiale au sein du projet. L'aménagement du secteur du Domaine de Brès ne doit pas compromettre l'intérêt écologique du site environnant. Il doit se construire tout en préservant les espaces verts remarquables et les vues sur le paysage.

Le travail de composition des bâtis disposés autour d'une centralité permet de maintenir des perspectives vers le cœur du projet et depuis le site sur les paysages environnants.

Aucun déboisement ne sera fait au sein du projet car il s'adapte aux parcelles agricoles sans modifier la topographie.

La végétation implantée sera locale et adaptée au climat, notamment aux périodes de sécheresse et nécessitant un faible apport en eau. On pourra retrouver des essences comme le thym, le laurier, le romarin, le chêne, l'érable, l'olivier, le murier, ainsi que la lavande (déjà très présente sur site) et le cyprès de Florence pour la scénographie et l'identité du lieu par exemple.

De plus, le projet du domaine de Brès met en œuvre plusieurs mesures pour favoriser un développement durable et une gestion économe des ressources. Installation de panneaux photovoltaïques pour produire sa propre énergie, isolation pour assurer un confort thermique optimal, éclairage LED pour réduire la consommation, mise en place d'un système d'assainissement par phytoépuration, limitation des surfaces imperméables avec utilisation de matériaux perméables (éco végétal green pour les stationnement...), installation de système de récupération des eaux de pluie...



Situation du projet

La conception du projet envisagée à ce stade de réflexion

Les premiers scénarios d'aménagement travaillés lors de la première phase concertation :



Affaire :
20-1012

PLAN DE MASSE PROJETE

Opération : Construction d'un bar lounge avec hébergements
Adresse de l'opération : Lieu-dit Domaine de Brie 30300 COGNAC-LEZ-ARCS
Maître d'ouvrage : SAS DOMAINE DE BRES EVENEMENTS
Lieu-dit Domaine de Brie 30300 COGNAC-LEZ-ARCS

Phase :
ESQ
Planche :
02
Index :
0
Date :
09/2023
Format :
A3
Echelle :

ARC

© Plan de masse
30400 VILLENEUVE-LES-ARCS
Tel : 04 67 49 49 49
www.arc-architecte.fr



Situation du projet

La conception du projet envisagée à ce stade de réflexion

Le scénario retenu suite aux diverses réflexions engagées :



Un projet d'intérêt général

Il s'agit de développer une offre hôtelière et d'hébergement haut de gamme, qui manque sur le territoire et doit être complétée. Cette nouvelle offre, outre le fait d'apporter une réponse à la clientèle venant sur le territoire dans le cadre d'un événement spécifique (mariage), permettra d'ouvrir le lieu à une clientèle touristique plus large venant dormir à Goudargues et profiter de tout ce qu'offre le territoire du Gard Rhodanien.

L'objectif pour le territoire est d'augmenter le nombre de lits présents sur la Communauté d'Agglomération, sur un segment haut de gamme, permettant de drainer un plus grand nombre de touristes mais également de répondre aux attentes de la clientèle existante.

L'amélioration de l'offre touristique sur la commune de Goudargues aura en outre, des répercussions sur le territoire intercommunal par la création d'emplois direct (le personnel de l'établissement) et indirects (bâtiment, transport, restauration), les prestataires d'événementiel et sociétés de services, ainsi que le développement ou la pérennisation des commerces de proximité.

L'ensemble du tissu économique local bénéficiera ainsi de retombées économiques très positives à moyen et long terme.

Ce dynamisme concourt également au maintien et au développement des services et des équipements de proximité.

La commune de Goudargues fait partie des 44 communes au sein desquelles s'applique le SCoT Gard rhodanien approuvé le 14 décembre 2020 par délibération du conseil communautaire.

Le PADD SCOT Gard rhodanien porte comme défi de réussir la transformation du territoire en misant sur l'innovation et en matière touristique cela passe par un tourisme vert qui compose avec les ressources et sensibilités du territoire. Goudargues se positionne le long d'un cours d'eau majeur (la Cèze, avec notamment la cascade du Sautadet à proximité) et dispose d'un centre historique de caractère, accompagné de monument historique.

Cet objectif se retrouve traduit au sein du DOO à travers notamment la nécessité de « *maintenir la diversité de l'économie en assurant une montée en gamme du secteur tertiaire et du tourisme notamment* ».



Présentation de la procédure de concertation et insertion de celle-ci au sein de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du SCOT



Présentation de la concertation

La concertation est une procédure consultative dont l'objet est d'informer le public d'un projet d'aménagement ou d'un plan d'urbanisme afin de recueillir ses observations et propositions.

L'article L.103-2 du code de l'urbanisme précise « *font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :*

1° Les procédures suivantes :

a) L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme ;

b) La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;

c) La mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;

d) L'élaboration et la révision de la carte communale soumises à évaluation environnementale ;

2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;

3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;

4° Les projets de renouvellement urbain ».

Doivent donc faire l'objet d'une concertation préalable en application du code de l'urbanisme, l'élaboration et la révision du SCOT ainsi que les mises en compatibilité lorsqu'elles sont soumises à évaluation environnementale.

L'article L.103-3 du code de l'urbanisme précise que :

« Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par :
1° L'autorité administrative compétente de l'Etat lorsque la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'Etat ;

2° Le représentant légal de la société SNCF Réseau mentionnée à l'article L. 2111-9 du code des transports ou de sa filiale mentionnée au 5° du même article lorsque l'opération est à l'initiative de l'une de ces deux sociétés ;

3° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas ».

L'article L.103-4 indique que « *les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente* ».

L'autorité en charge de l'organisation de la concertation dispose d'une certaine liberté pour fixer les modalités qui lui paraissent les mieux appropriées.

En fonction des circonstances et de l'importance du projet une attention particulière doit être portée à l'information des personnes intéressées et la possibilité pour celles-ci de formuler des observations écrites ou orales sur le projet.

La mise en compatibilité du SCOT faisant l'objet d'une évaluation environnementale, il est nécessaire de réaliser une concertation conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme.

Dans le cas d'une procédure d'élaboration ou d'évolution d'un document d'urbanisme, la concertation est organisée en même temps qu'est prescrite cette procédure.



Par délibération du 14 juin 2024, le conseil communautaire a décidé au regard de ces éléments de retenir les modalités de concertation suivantes :

Pour informer :

- o Publicité dans la presse locale ;
- o Mise à disposition d'un dossier papier présentant la procédure et ses objectifs au siège de la Communauté d'agglomération du Gard rhodanien et au sein de la commune de Goudargues ;
- o Un encart sur le site internet de l'intercommunalité et de la mairie ;
- o Affichage de la délibération au siège de la communauté d'agglomération du Gard rhodanien et à la commune de Goudargues pendant un mois.

Pour s'exprimer :

o Le public pourra faire connaître ses observations au fur et à mesure de la phase d'élaboration du projet en les consignant dans un registre de concertation accompagnant le dossier de concertation et ouvert à cet effet au siège de la Communauté d'agglomération du Gard rhodanien et à la mairie de Goudargues.

o Les demandes formulées par écrit pourront également être déposées ou adressées par courrier au service Planification et urbanisme opérationnel de la Communauté d'agglomération du Gard rhodanien (1717 Rte d'Avignon, 30200 Bagnols-sur-Céze) ou par mail à l'adresse suivante : scot@gardrhodanien.fr



Décisions pouvant être adoptées au terme de la procédure de concertation



Décisions pouvant être adoptées au terme de la procédure de concertation

À l'issue de la concertation, la communauté d'Agglomération tirera le bilan qui sera approuvé par délibération du conseil communautaire.

Suite à cette concertation, un examen conjoint se tiendra avec l'ensemble des personnes publiques associées.

Le dossier de mise en compatibilité du PLU sera par la suite mis à l'enquête publique.

Une fois cette enquête publique tenue, la mairie de Goudargues donnera son avis sur le projet de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité de son PLU.

Suite à cela, un Conseil Communautaire se tiendra afin de délibération sur la déclaration de projet ; cette dernière emportera la mise en compatibilité du SCOT et du PLU.



Mention des textes en vigueur régissant la procédure de concertation



Mention des textes en vigueur régissant la procédure de concertation

Article L.103-2 du code de l'urbanisme

Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° Les procédures suivantes :

- a) L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme ;
- b) La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;
- c) La mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;
- d) L'élaboration et la révision de la carte communale soumises à évaluation environnementale ;

2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;

3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;

4° Les projets de renouvellement urbain.

Article L.103-3 du code de l'urbanisme

L'article L.103-3 du code de l'urbanisme précise :

« Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par :

1° L'autorité administrative compétente de l'État lorsque la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'État ;

2° Le représentant légal de la société SNCF Réseau mentionnée à l'article L. 2111-9 du code des transports ou de sa filiale mentionnée au 5° du même article lorsque l'opération est à l'initiative de l'une de ces deux sociétés ;

3° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas ».

Le conseil communautaire est l'autorité en charge de déterminer les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ».

Article L.103-4 du code de l'urbanisme

Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.



Article L.103-6 du code de l'urbanisme

À l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L. 103-3 en arrête le bilan. Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête.



Les évolutions des documents d'urbanisme à envisager



Concernant le SCOT du Gard Rhodanien

Une adaptation du Document d'Orientation et d'Objectif en vigueur est rendue nécessaire pour la mise en œuvre du projet.

La principale évolution est liée à l'encadrement des constructions autorisées au sein des réservoirs de biodiversité « mosaïques » cartographiés et prescrits par le DOO. Les constructions n'y sont pas interdites, mais sont encadrées. La dimension du projet fait donc s'orienter la Communauté d'Agglomération sur une adaptation de l'écriture du DOO pour encadrer et sécuriser la mise en œuvre du projet.

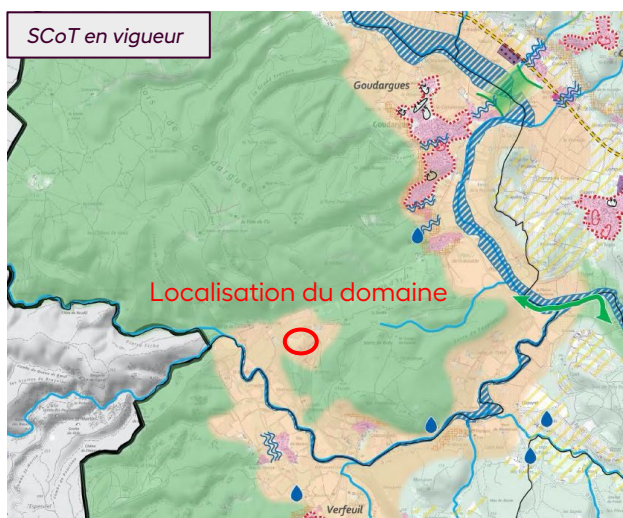
L'objectif ne sera pas de libérer le droit de construire au sein des réservoirs de biodiversité « mosaïques » mais bien de venir autoriser spécifiquement ce projet et cela de façon parfaitement encadrée (superficie, nombre d'hébergement, etc.)

Les principales adaptations faites sur les documents du SCoT :

Au rapport de présentation sera ajoutée une notice faisant office de compléments au rapport de présentation inhérente à la procédure.

La partie écrite du Document d'Orientation et d'Objectif sera mise en compatibilité. La page 22 du DOO sera modifiée et notamment l'orientation 1-3 « s'orienter vers un tourisme vert qui compose avec les ressources et sensibilités du territoire ». La page 51 sera également modifiée et notamment l'orientation 1-1 « protéger et reconstituer les réservoirs de biodiversité ».


La partie graphique du Document d'Orientation et d'Objectif sera mise en compatibilité. L'implantation du projet sera ciblée géographiquement. Un pictogramme spécifique sera créé pour les projets touristiques d'intérêt général situés au sein de la trame verte et bleue.



Source : Carte du SCoT en vigueur



Source : Carte du SCoT mis en compatibilité - Urban Projects

 Hébergement touristique autorisé

Concernant le PLU de Goudargues

Le PADD annonce son intention de développer une offre hôtelière sur son territoire. Il ne précise cependant pas de secteur spécifique ou projet en particulier.

Le domaine de Brès est situé en zone A du PLU. Cette dernière interdit les sous-destinations hébergement et hôtel ce qui est le principal blocage détecté pour la mise en œuvre du projet.

Afin de pouvoir développer le projet, les adaptations réglementaires s'orientent sur la nécessité de créer un zonage spécifique permettant de cibler très spécifiquement un petit secteur au sein duquel la destination hébergement hôtelier sera autorisé ainsi que l'activité commerciale permettant la tenue de l'activité de réception. De plus, cela permettra d'autoriser également l'habitation du gardien sur le site.

Une orientation d'aménagement et de programmation devra venir préciser la façon dont le site pourra être aménagé afin de garantir la qualité de projet et sa bonne intégration paysagère et environnementale.

Les principales adaptations faites sur les documents du PLU :

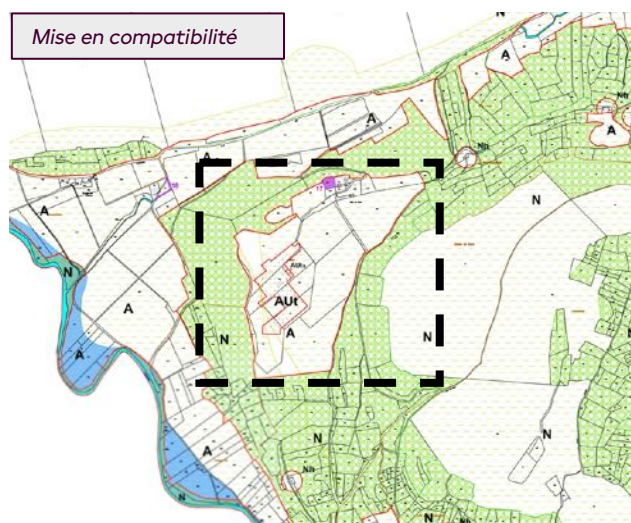
Au sein du PADD, une adaptation rédactionnelle est nécessaire. L'axe n°3 est relatif à l'optimisation de la vocation touristique de la commune, la deuxième intention « *favoriser le développement touristique de la commune* » note comme moyen d'actions : « *permettre l'installation d'une offre hôtelière sur la commune* ». Mis en compatibilité, le texte vient préciser l'intention de la façon suivante : « *Permettre l'installation d'une offre hôtelière de qualité sur la commune au sein du Domaine de Brès* ».

Quelques adaptations graphiques seront également faites sur la cartographie de l'axe n°1 et de l'axe n°2 pour faire apparaître le projet du domaine de Brès.

Au sein du règlement graphique sera créée une zone AUt et une zone AUta. Le règlement écrit sera également modifié en conséquence.



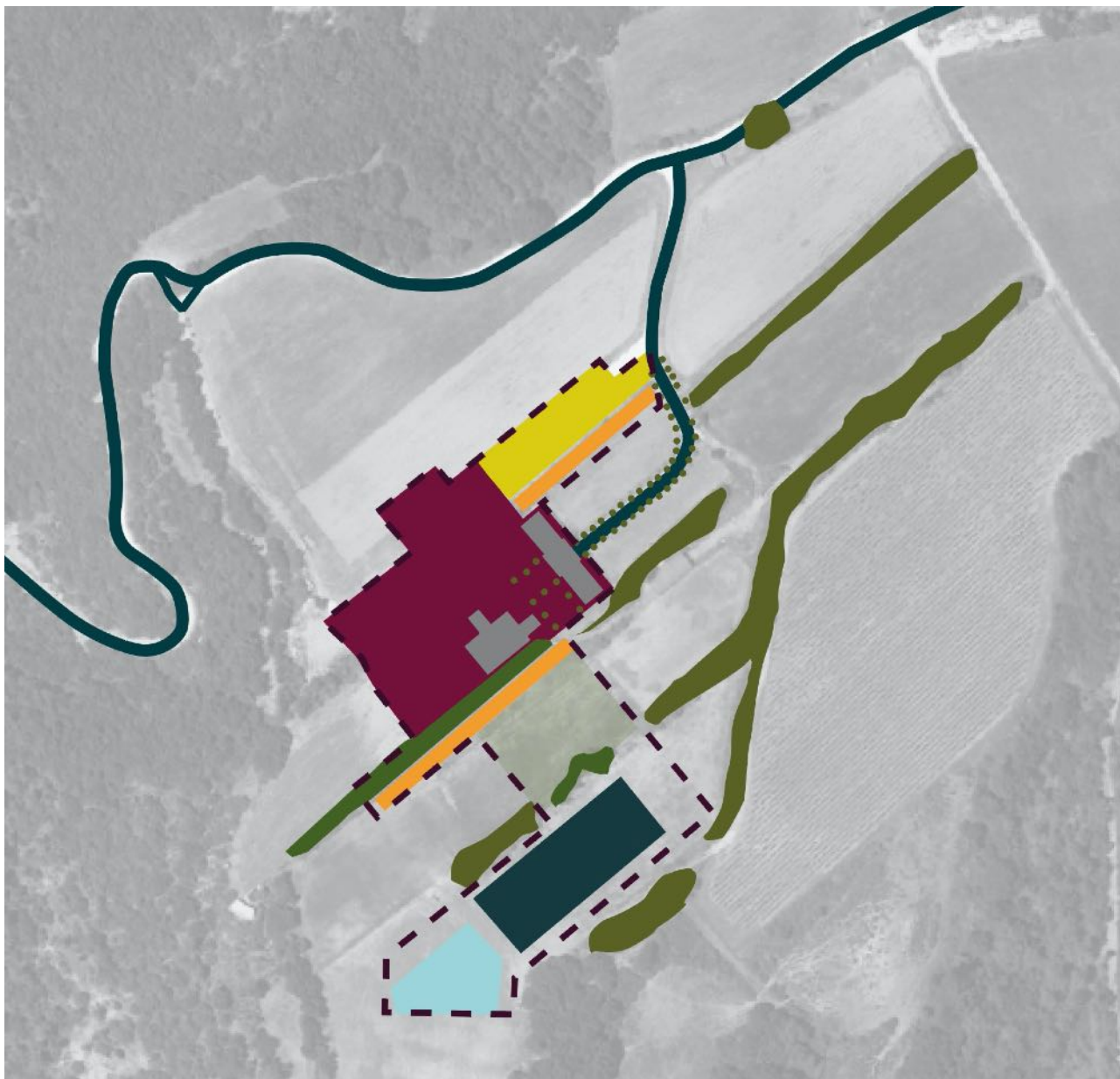
Source : Zonage du PLU en vigueur



Source : Zonage du PLU mis en compatibilité
Urban Projects (document en cours de travail)

Concernant le PLU de Goudargues

Une OAP spécifique au projet du domaine de Brès sera créée. L'emprise de l'OAP est de 2,2 ha pour un nombre de 40 chambres créées. Ci-après son schéma (document en cours de travail).



Légende

-----	Périmètre de l'OAP		Espace agricole à maintenir		Localisation préférentielle des panneaux photovoltaïques		Alignement d'arbres à préserver		Trames vertes localisées à l'évaluation environnementale
—	Voirie existante		Hébergements à créer et lieux de réception		Espace de phytoépuration		Alignement d'arbres à créer		
	Bâtis existants		Parking à aménager		Espace potentiel de gestion pluviale		Trames vertes à conserver et/ou à renforcer		



