



*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale  
OCCITANIE

Inspection générale de l'environnement  
et du développement durable

## Avis sur la révision du PLU de la commune de Le Cailar (Gard)

N°Saisine : 2025-015074

N°MRAe : 2025AO127

Avis émis le 16 octobre2025

# PRÉAMBULE

***Pour tous les plans et documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnelle et du public.***

***Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan ou document d'urbanisme, mais sur la qualité de la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre par le maître d'ouvrage, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le projet.***

***Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.***

Par courrier reçu le 17 juillet 2025, l'autorité environnementale a été saisie par la commune de Le Cailar pour avis sur le projet de révision de son plan local d'urbanisme.

L'avis est rendu dans un délai de 3 mois à compter de la date de réception à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie

En application de l'article R. 122-17 du Code de l'environnement et du 2° de l'article R. 104-21 du Code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis a été adopté en réunion du 16 octobre 2025 conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (délibération du 7 janvier 2022) par Yves Gouisset, Philippe Chamaret, Christophe Conan, Stéphane Pelat, Jean-Michel Salles, Bertrand Schatz, Eric Tanays, Florent Tarrisse, et Annie Viu.

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 29 septembre 2022, chacun des membres cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

L'avis a été préparé par les agents de la DREAL Occitanie apportant leur appui technique à la MRAe et placés sous l'autorité fonctionnelle de sa présidente.

Conformément à l'article R. 104-24 du Code de l'urbanisme, l'agence régionale de santé Occitanie (ARS) a été consultée en date du 18 juillet 2025.

Le préfet de département a également été consulté.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-25 du Code de l'urbanisme, l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Il est également publié sur le site internet de la MRAe<sup>1</sup>.

1 [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html)

# SYNTHÈSE

La commune de Le Cailar (2 566 habitants en 2022), située en Occitanie dans le département du Gard, engage une révision de son plan local d'urbanisme (PLU) afin d'accueillir environ 134 habitants supplémentaires d'ici 2035. Cette croissance démographique reste modérée, en cohérence avec le caractère essentiellement résidentiel de la commune, marquée par un faible taux de logements vacants et un riche patrimoine écologique, historique et viticole.

La situation géographique du Cailar, au confluent du Vistre et du Rhôny, l'expose à des risques importants d'inondation auxquels s'ajoutent ceux liés au ruissellement et aux feux de forêt. Ces contraintes limitent fortement les possibilités d'urbanisation.

La MRAe relève que :

- le résumé non technique comporte des informations erronées qui relèvent d'une autre commune, ce qui nuit à sa compréhension ;
- il manque des cartes essentielles (enjeux environnementaux, projets d'urbanisation), nécessaires à l'information du public.

La MRAe souligne positivement la stabilisation de l'enveloppe urbaine, le PLU ne prévoyant aucune extension en raison du risque d'inondation. Elle identifie néanmoins deux points de vigilance :

- l'exclusion des emplacements réservés du calcul de consommation foncière,
- le potentiel d'artificialisation encore autorisé dans certaines zones agricoles (A) et naturelles (N).

Elle recommande donc d'intégrer les emplacements réservés dans les évaluations quantitatives et d'analyser l'artificialisation potentielle induite par le règlement. Elle recommande également de fonder son analyse sur une base consolidée d'estimation des surfaces consommées.

Face à une richesse écologique remarquable, les protections actuelles apparaissent insuffisantes. Les outils mobilisés (orientations d'aménagement et de programmation (OAP), règlement des zones A et N) n'assurent pas une protection stricte et cohérente des corridors et réservoirs de biodiversité. La MRAe recommande une révision globale du dispositif réglementaire pour garantir une opposabilité claire et effective en matière de protection de la biodiversité.

L'évaluation des incidences Natura 2000 concernant le secteur susceptible d'être impacté (SSI) n°4 reconnaît ses propres lacunes : l'absence d'état initial complet ne permet pas d'apprécier les impacts potentiels, ni de mettre en œuvre une démarche d'évitement et de réduction des effets.

Enfin, la MRAe note que le rapport de présentation annonce une protection des cours d'eau et zones humides au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, cette disposition qui n'apparaît ni dans le règlement écrit, ni dans le plan de zonage. Cette omission compromet la portée juridique de la mesure. La MRAe recommande donc de traduire explicitement cette protection dans le règlement et sur les documents graphiques.

En conclusion, si le projet de PLU de Le Cailar affiche une volonté de croissance maîtrisée et de préservation du patrimoine local, il présente des insuffisances en matière de protection de l'environnement et de lisibilité des documents. Les recommandations de la MRAe, détaillées dans le corps de l'avis, visent à renforcer la cohérence, la transparence et l'opposabilité des mesures prévues.

# AVIS DÉTAILLÉ

## 1 Contexte juridique du projet de plan au regard de l'évaluation environnementale

La révision du plan local d'urbanisme de Le Cailar a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Le dossier transmis fait par conséquent l'objet d'un avis de la MRAe de la région Occitanie. Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique et sera publié sur le site internet de la MRAe<sup>2</sup>.

En application de l'article 9 de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 « *plans et programmes* », la collectivité compétente pour approuver le document doit, lors de son adoption, mettre à la disposition de l'autorité environnementale et du public les informations suivantes :

- le plan approuvé ;
- une déclaration résumant la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées dans le plan et dont le rapport sur les incidences environnementales, les avis exprimés et les résultats des consultations effectuées ont été pris en considération, ainsi que les raisons du choix du plan, compte tenu des autres solutions raisonnables qui avaient été envisagées ;
- les mesures arrêtées concernant le suivi de la mise en œuvre du plan.

## 2 Présentation du territoire et du projet

Le Cailar est une commune située en Occitanie, dans le département du Gard, à proximité du complexe des étangs du Charnier et de Scamandre, en petite Camargue. Elle appartient au SCoT Sud Gard (en révision depuis son approbation en 2019), à la communauté de communes petite Camargue et au PETR Vidourle Camargue.

Elle est sous l'influence des pôles urbains de Nîmes (25 km) et Montpellier (40 km), accessible par l'A9, la RN113, les RD6572 et RD104, ainsi que par une halte ferroviaire sur la ligne Nîmes–Le Grau-du-Roi. Les transports en commun sont limités.

La population a crû modérément, passant de 2 418 habitants en 2016 à 2 566 en 2022 (+1 %). Le nombre de résidences principales a également légèrement augmenté. Le taux de logements vacants est bas (5,7 %) et la commune est essentiellement résidentielle avec peu de résidences secondaires.

La commune souhaite maintenir une croissance démographique modérée avec une production de logements adaptée.

Enfin, Le Cailar dispose d'un bon niveau d'équipements et de services pour les besoins quotidiens, mais certains services spécialisés nécessitent des déplacements dans le bassin de vie.

Le Cailar est situé au confluent du Vistre et du Rhôny, deux cours d'eau pérennes, qui l'exposent fortement au risque d'inondation identifié par plusieurs PPRI<sup>3</sup> et cartographies, auquel s'ajoutent un risque de ruissellement pluvial reconnu par le CEREMA ainsi qu'un risque de feux de forêt. Les zones inondables, qui entourent l'enveloppe urbaine actuelle, limitent les possibilités d'extension urbaine.

L'agriculture de la commune est tournée vers la viticulture. La commune possède un riche patrimoine historique et archéologique dont certains éléments sont classés.

2 [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr)

3 PPRI-I Le Rhôny et PPRI Moyen Vistre

Le PADD, qui oriente le développement de la commune dans les prochaines années, vise à préserver la qualité de vie et repose sur quatre grandes orientations :

- préserver et valoriser le patrimoine et l'environnement ;
- développer les équipements au centre du village et faciliter les mobilités ;
- maintenir et diversifier les activités locales ;
- assurer un développement raisonnable respectueux du cadre de vie villageois.

À l'horizon 2035, Le Cailar envisage une croissance démographique modérée avec environ 134 habitants supplémentaires par rapport à 2021, portant la population à 2 650 habitants, soit une hausse moyenne de 0,37 % par an.

ORIENTATION N°1 : PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE ET L'ENVIRONNEMENT

- Mettre en valeur le patrimoine exceptionnel déjà classé et le « petit patrimoine » en milieu urbain
- Protéger le site archéologique du Castellas
- Préserver et restaurer les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques constituant la Trame Verte et Bleue (TVB)
- ● Préserver les linéaires arborés
- Préserver et mettre en valeur les entrées et traversées de ville
- Préserver la ressource en eau

ORIENTATION N°2 : DÉVELOPPER LES ÉQUIPEMENTS AU CENTRE DU VILLAGE ET FACILITER LES MOBILITÉS

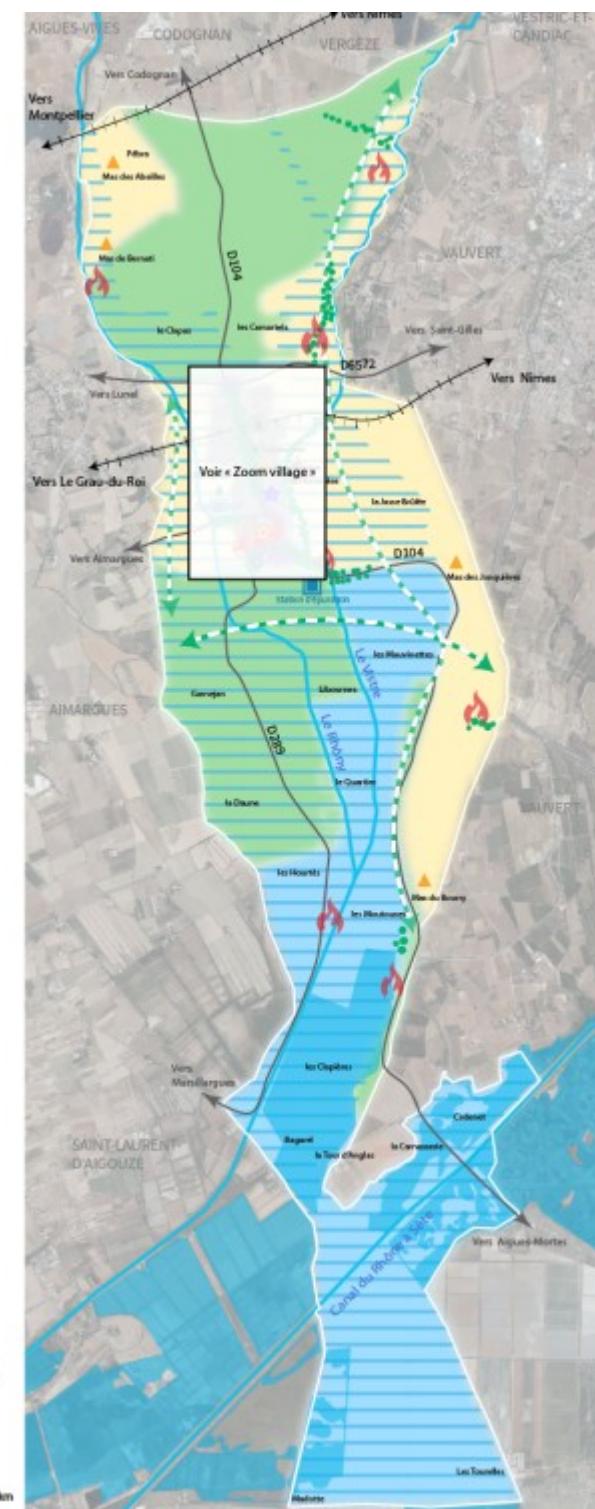
- Conforter les équipements publics (notamment les écoles)
- Préserver l'ensemble d'équipements sportifs et de loisirs existants
- Poursuivre l'aménagement des équipements publics, respectueux du cadre de vie
- Réhabiliter le secteur de la halte ferroviaire
- Aménager une aire de covoiturage
- Aménager des aires de stationnement pour les équipements

ORIENTATION N°3 : MAINTENIR ET DIVERSIFIER LES ACTIVITÉS EN S'APPUYANT SUR LES SPÉCIFICITÉS LOCALES

- Soutenir le tissu commercial et les services de proximité du centre du village
- Préserver les espaces agricoles
- Mettre en valeur les bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial en zone agricole

ORIENTATION N°4 : ASSURER UN DÉVELOPPEMENT RAISONNÉ RESPECTANT LA QUALITÉ ET LE CADRE DE VIE « VILLAGEOIS »

- Prendre en compte le risque inondation (aléa Indifférencié/risque ruissellement pluvial non représenté)
- Prendre en compte le risque feux de forêt
- Mieux encadrer la densification
- Favoriser le renouvellement urbain notamment sur le secteur de la halte ferroviaire
- Prendre en compte la capacité des réseaux d'infrastructures existantes



Figuren 1 : carte de synthèse des orientations générales du PADD (p.18)

### 3 Principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe

Pour la MRAe, les principaux enjeux pour ce projet de révision du PLU de Le Cailar concernent :

- la maîtrise de la consommation de l'espace ;
- la préservation des milieux naturels ;
- la prise en compte des risques naturels.

## 4 Contenu du rapport de présentation et qualité de la démarche d'évaluation environnementale

Le résumé non technique figurant en fin de rapport d'évaluation environnementale doit à être présenté sous la forme d'une pièce distincte, clairement identifiée, afin de renforcer sa lisibilité et son accessibilité pour le grand public et les parties prenantes. Par ailleurs, ce résumé comporte de nombreuses informations manifestement erronées, qui semblent concerner d'une autre commune, ce qui crée une confusion importante et nuit à la compréhension des enjeux propres au territoire de Le Cailar. En l'état, il est difficile de distinguer les éléments factuels exacts de ceux qui ne le sont pas, ce qui affaiblit considérablement la portée informative et pédagogique du document.

L'absence de documents cartographiques dans le résumé non technique complique la compréhension de la révision du PLU. Une carte de hiérarchisation des enjeux environnementaux et une carte synthétisant l'ensemble des projets d'urbanisation envisagés sont attendues pour faciliter l'appréhension du projet de PLU.

**La MRAe recommande de revoir dans son intégralité le résumé non technique, sur le fond pour le rendre spécifique au territoire concerné et factuellement exact, et sur la forme, pour en faire un document synthétique et accessible. Il doit être séparé du reste du rapport, afin d'en faciliter la compréhension par tous les publics**

## 5 Prise en compte de l'environnement

### 5.1 Consommation d'espace

À l'horizon 2035, la commune estime sa population à environ 2 650 habitants, soit un gain de 134 habitants par rapport à 2021. Cela correspond à une croissance moyenne annuelle de 0,37 %, inférieure aux tendances récentes.

Sur la période 2011-2021, le diagnostic réalisé par la commune indique une consommation de 1,3 ha d'espaces, exclusivement à destination de l'habitat (dont environ 0,2 ha en extension de l'enveloppe urbaine existante et environ 1,1 ha à l'intérieur de l'enveloppe urbaine), sur des parcelles ou ensemble de parcelles de plus de 2 500 m<sup>2</sup>.

Selon les données du portail de l'artificialisation des sols, la consommation réelle serait d'environ 8 ha, dont 4,5 ha pour l'habitat et 0,3 ha pour les activités. Sur cette base, la commune évalue son plafond de consommation à 4 ha pour la période 2021-2031, conformément à l'objectif national de réduction de 50 % fixé par la loi « *Climat et résilience* ».

Entre 2021 et 2025, environ 2,6 ha ont déjà été consommés, au sein de l'enveloppe urbaine et en extension. En y ajoutant les parcelles de plus de 2 500 m<sup>2</sup> situées dans l'enveloppe urbaine (0,85 ha) ainsi que les projets communaux d'équipements et de stationnement (0,5 ha), la consommation prévue entre 2025 et 2035 atteindrait environ 1,35 ha.

Le projet de PLU ne prévoit pas d'extension de l'enveloppe urbaine, le risque inondation limitant fortement les possibilités d'urbanisation, sauf pour des aménagements compatibles avec ce risque.

La MRAe relève que plusieurs emplacements réservés ne sont pas intégrés dans le calcul de consommation d'espaces et que le règlement autorise une artificialisation potentiellement importante, notamment en zones agricoles (A) et naturelles (N).

**La MRAe recommande de reprendre l'ensemble de la démarche d'évaluation de la consommation d'espace en proposant une méthode spécifique robuste ou à défaut en s'appuyant sur le portail national de l'artificialisation comme référence. Sur cette base, il s'agira d'évaluer l'enveloppe plafond et d'intégrer dans la consommation d'ENAF projetée l'ensemble des consommations potentielles et pas seulement l'habitat.**

**La MRAe recommande également d'intégrer l'ensemble des emplacements réservés dans l'évaluation de la consommation d'ENAF, d'analyser le potentiel d'artificialisation permis par le règlement en zones A et N, et de démontrer la compatibilité du projet avec les objectifs nationaux et régionaux de réduction de la consommation foncière.**

La MRAe souligne favorablement la stabilisation de l'enveloppe urbaine qui constitue un choix bénéfique sur le plan environnemental, tant pour la mobilité que pour la préservation de la biodiversité et des paysages et pour la réduction des risques d'inondation.

## 5.2 Biodiversité

La commune du Cailar présente un patrimoine naturel exceptionnel, marqué par une forte densité d'espaces protégés et de milieux naturels remarquables.

Elle est concernée par trois sites Natura 2000 :

- le site d'intérêt communautaire « *Petite Camargue* » (FR9101406) au titre de la directive « *Habitats* »,
- ainsi que deux zones de protection spéciale au titre de la directive « *Oiseaux* » : « *Camargue gardoise fluviacustre* » (FR9112001) et « *Costières nîmoises* » (FR9112015).

Par ailleurs, 13 % du territoire communal, soit 383 ha, correspondent à des zones humides intérieures. Une partie de la commune est également incluse dans la zone humide d'importance internationale Ramsar « *La petite Camargue* » (site Ramsar n°786), reconnue pour son intérêt écologique mondial.

Le territoire comprend également :

- 4 espaces naturels sensibles (ENS),
- 6 ZNIEFF de type I, à forte valeur écologique locale,
- et 1 ZNIEFF de type II, à vocation plus large.

La commune est intégrée dans la réserve de biosphère de Camargue (FR6500003), créée par l'UNESCO en 1977. Cette réserve, cogérée par le Parc naturel régional de Camargue et le syndicat mixte pour la protection et la gestion de la Camargue gardoise (SMCG), s'étend sur une grande partie du territoire :

- la zone de transition concerne le centre de la commune,
- tandis que la zone tampon couvre sa moitié sud.

Les zones Natura 2000 et les ZNIEFF de type I sont identifiées comme réservoirs de biodiversité majeurs dans la trame verte, en raison de leur richesse écologique. Ils sont également classés comme tels dans la TVB du SCoT Sud Gard, constituant le socle du maillage écologique communal.

La trame bleue s'appuie quant à elle sur les zones humides et les cours d'eau. Les espaces relais humides, incluant les espaces de bon fonctionnement et les tronçons hydrographiques, assurent la continuité écologique entre les réservoirs.

L'ensemble de ces éléments confère à la commune du Cailar un patrimoine naturaliste dense, couvrant une large part de son territoire.

La MRAe souligne l'importance de préserver certains alignements d'arbres et arbres isolés (article L151-23 du Code de l'urbanisme), ainsi que de maintenir des marges de recul des constructions vis-à-vis du Vistre et du Rhony.

Elle relève des failles dans la protection réglementaire des milieux naturels. Certaines dispositions du règlement écrit, notamment :

- le titre I relatif aux zones de ruissellement pluvial,

- celles des zones agricoles (A) et naturelles (N)

se révèlent insuffisamment contraignantes pour garantir la préservation des zones humides, des réservoirs et des corridors écologiques.

Par ailleurs, ni l'OAP thématique « *trames vertes et bleues* », ni les documents réglementaires (écrits et graphiques) ne prévoient des mesures suffisamment précises et opposables pour assurer la conservation des enjeux écologiques majeurs du territoire.

La MRAe note qu'une zone Ab est définie, interdisant toute nouvelle construction en raison de la qualité agricole et paysagère du secteur (Costières). Compte tenu de la richesse écologique du territoire, la création d'une zone N, assortie d'un indice TVB selon le même principe, doit renforcer la protection des secteurs présentant les enjeux écologiques les plus élevés.

Il est indiqué que les zones humides sont classées en zone A ou N et identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour être protégées (p.229 du rapport de présentation).

**La MRAe recommande, afin de garantir une préservation cohérente, stricte, durable et juridiquement solide des richesses écologiques du territoire communal, un renforcement significatif du cadre réglementaire, à travers la clarification et la consolidation des dispositions du règlement et la révision de l'OAP thématique « *trames vertes et bleues* », pour intégrer des prescriptions opérationnelles, et l'instauration de protections spécifiques pour les zones sensibles, notamment les corridors et les réservoirs de biodiversité.**

Le secteur susceptible d'être impacté (SSI) n°4 (SSI4) n'a pas fait l'objet d'une analyse écologique exhaustive sur l'ensemble de son périmètre. Cette carence est d'autant plus significative que les secteurs non étudiés sont situés en zone Natura 2000 qui impose une évaluation rigoureuse de la présence éventuelle d'habitats ou d'espèces ayant motivé la désignation du site.

La conclusion de l'évaluation des incidences Natura 2000 reconnaît explicitement qu'« *aucun terrain naturaliste n'a été effectué, ce qui ne permet pas d'affirmer avec certitude l'absence d'habitats ayant servi à la désignation du site Natura 2000* » et précise que « *compte tenu des possibilités d'aménagement et de construction relativement restreintes sur ce secteur, les éventuelles incidences sur le site Natura 2000 seront limitées* ».

Ces éléments montrent qu'aucune véritable analyse des incidences potentielles n'a été conduite. L'absence de prospections naturalistes ne permet pas de documenter l'état initial du milieu ni de mesurer les impacts possibles des aménagements envisagés. De plus, l'argumentation reposant sur la limitation présumée des constructions ne prend pas en compte les potentialités d'artificialisation offertes par les zones A et N telles que définies dans les documents opposables. Ces zones, bien que principalement à vocation agricole ou naturelle, peuvent accueillir certains projets et infrastructures susceptibles d'affecter la biodiversité et l'intégrité du site Natura 2000.

**La MRAe recommande de réaliser un inventaire naturaliste complet sur l'ensemble du périmètre du SSI4, incluant les secteurs en zone Natura 2000, afin de disposer d'un diagnostic écologique précis et de garantir la conformité de l'évaluation des incidences avec les exigences réglementaires.**

Le rapport de présentation indique (p.147) que les cours d'eau et les zones humides bénéficieraient d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Toutefois, cette affirmation appelle des précisions, car ni le règlement écrit, ni le règlement graphique du document d'urbanisme ne mentionnent explicitement une telle protection. Cette absence de traduction réglementaire rend incertaine la portée juridique effective de la mesure annoncée. En l'état, il n'est donc pas garanti que les dispositions invoquées puissent être opposables lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme ou qu'elles assurent une protection effective de ces milieux, pourtant reconnus pour leur rôle écologique, hydrologique et paysager.

**La MRAe recommande de préciser, dans le règlement écrit et sur le plan de zonage, les modalités de protection des cours d'eau et zones humides au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, de manière à garantir leur opposabilité et leur préservation effective.**