

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)



Commune de **Générargues**

Département du Gard (30)

Pièce n°2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

PADD débattu en Conseil Municipal du 10 décembre 2018

PROCEDURES

Arrêt du projet de PLU : DCM du XX/XX/XXXX



Entre Béton Et Nuages

« Vu pour être annexé à la délibération n°XX
Cachet de la Mairie et signature du Maire

Le PLU de Générargues a été réalisé par :



- Fabien CLAUZON, urbaniste spécialisé en droit de l'aménagement

- Christel FIETKAU, géographe urbaniste

Entre Béton Et Nuages

- Virginie SPADAFORA, environnementaliste

SOMMAIRE

| | |
|--|----|
| AXE 1 : Préserver le patrimoine agricole, naturel et paysager, facteur de développement économique local | 3 |
| I. Mettre en œuvre une démarche environnementale durable | 3 |
| II. Agir en faveur d'un tourisme qualitatif..... | 5 |
| III. Développer une agriculture de niche et de bouche en circuit court valorisant le territoire | 6 |
| AXE 2 : Encadrer le développement urbain pour préserver le caractère authentique de la commune..... | 7 |
| I. Fixer un objectif démographique mesuré et modérer la consommation de l'espace..... | 7 |
| II. Promouvoir un habitat respectueux du contexte local et économe de la ressource espace | 7 |
| Axe 3 : Rester une commune vivante et maintenir la qualité de vie villageoise | 9 |
| I. Renforcer la centralité du cœur de village de Généragues | 9 |
| II. Donner davantage la place aux déplacements piétons et cyclistes..... | 9 |
| III. Maintenir une vie commerçante et améliorer les services aux habitants | 10 |

AXE 1 : PRESERVER LE PATRIMOINE AGRICOLE, NATUREL ET PAYSAGER, FACTEUR DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE LOCAL

I. Mettre en œuvre une démarche environnementale durable

A- En protégeant les milieux naturels remarquables

Il s'agit en premier lieu de protéger les milieux naturels remarquables constitués par les vallées de l'Amous, du Dodé et du Gardon. En outre, les secteurs à enjeux écologiques identifiés (zones de relief, de falaises et principaux cours d'eau, zone NATURA 2000) feront l'objet de protections renforcées au sein du PLU (classement en zone naturelle, en Espaces Boisés Classés, zonage agricole protégée ...). La commune veillera également à la limitation des conflits d'usage ainsi qu'à la sur fréquentation des sites naturels au moyen d'un panel d'actions diversifiées (balisage, concertation...).

B- En protégeant les paysages et le patrimoine bâti, facteurs d'identité et d'attractivité

Les cônes de vue identifiés dans le cadre du diagnostic communal seront protégés au sein du PLU (limitation des zones constructibles des hameaux à l'enveloppe urbaine stricto sensu). Ils concernent le hameau de Blateiras, le Viala, le village et Boudène. Le PLU s'attachera également à maintenir les grandes entités paysagères inventoriées.

Il s'agit également de préserver au maximum les bancelles (terrasses, traversiers,...) identifiés également dans le diagnostic. Ces derniers ont un rôle paysager spécifique (lutte contre l'érosion, coupe franche d'arbres, pondération des ruissellements pluviaux et stockage de chaleur). Il en sera de même en ce qui concerne les fours à chaux, les ouvrages d'art le long de l'Amous, le moulin de la Bamboueraie en dessous des Trois Barbus au départ du canal d'irrigation de la Bamboueraie (début du siècle dernier), le moulin de la Rhode ainsi que les mas traditionnels comme le mas des Cerisiers.

C- En permettant le développement éventuel des énergies renouvelables

Il s'agit de développer, si opportunité il y a, les ressources photovoltaïques, l'éolien à usage individuel, la géothermie ainsi que les filières bois-énergie.

Ce dernier point consiste notamment à promouvoir les énergies renouvelables pouvant résulter de l'exploitation des massifs boisés. Cette action sera conjuguée avec la mise en œuvre d'une réelle politique de mobilisation de la ressource ligneuse. Elle s'inscrit dans le cadre des politiques publiques menées par le Pays des Cévennes en ce qui concerne la filière bois. Il s'agit de mettre en œuvre une filière bois-énergie ainsi qu'une filière de valorisation des essences forestières. En effet, le pin maritime, sur le Pays des Cévennes, représente plus de 20 000 hectares, sur environ 100 000 ha de forêt, et se développe de manière non maîtrisée. Dans le cadre d'une exploitation raisonnée et respectueuse de l'environnement de la ressource forestière, la commune s'oppose aux coupes rases préjudiciables à la biodiversité. Par conséquent, des actions de communication seront mises en œuvre par la collectivité avec l'aide du Pays des Cévennes.

En outre, une intégration architecturale des nouveaux modes d'énergie sera mise en œuvre dans le cadre du PLU. Cet objectif peut être notamment réalisé au travers du règlement écrit concernant les aspects extérieurs des constructions (intégration des panneaux solaires et photovoltaïques, blocs extérieurs des climatiseurs, pompes à chaleur et installations de géothermie, etc.).

Par ailleurs, la commune n'est pas opposée à l'émergence d'éventuels parcs photovoltaïques sous réserve de privilégier les anciens sites industriels comme l'ancienne carrière du Roucan, route de Mialet.

D- En intégrant les risques naturels dans le cadre des développements futurs

Il s'agit d'intégrer directement le risque d'inondation au sein du règlement graphique du PLU. Cette action se concrétisera par le classement systématique des parcelles situées en zone d'aléa fort au PPRi en zone naturelle ou agricole. De même, l'urbanisation des secteurs inondables ne sera permise que sous certaines conditions dans le centre ancien et dans les dents creuses des zones récemment urbanisées. Il s'agira également de permettre, par l'intermédiaire du règlement écrit du PLU, l'intégration des aménagements nécessaires à la réduction de la vulnérabilité des bâtiments situés en zone inondable. Par ailleurs, la commune s'engage à mettre en œuvre un schéma directeur de pluvial après 2020. Elle entend d'ores et déjà poursuivre les actions engagées dans le Plan Communal de Sauvegarde qui fera l'objet d'actualisations annuelles.

La commune entend tirer pleinement partie des novations portées par le RDDECI (Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie) au sein de sa politique de prévention et protection vis-à-vis de ce risque. Concomitamment, il conviendra d'optimiser le réseau de DFCI afin d'améliorer les moyens de lutte contre l'incendie. Il s'agira également de parvenir à une réelle diversification des essences boisées et favoriser des espèces plus résistantes au risque incendie.

Dans cette perspective, la commune entend s'inscrire dans le cadre des politiques menées par le Parc National des Cévennes et la Charte Forestière du Pays des Cévennes. Par ailleurs, la création de zones de coupure de combustible sera mise en œuvre privilégiant leur valorisation au sein d'espaces publics.

Enfin, les extensions urbaines s'effectueront en dehors de tout risque naturel connu.

II. Agir en faveur d'un tourisme qualitatif

En articulation avec les politiques publiques menées par le conseil départemental du Gard et Alès Agglomération, la commune de Générargues entend mener une politique touristique prenant appui sur ses sites touristiques emblématiques.

A- Pérenniser et valoriser les sites et équipements touristiques structurants

La commune de Générargues accueille des sites et équipements touristiques d'importance régionale voire nationale, à savoir la Bambouseraie en Cévennes, et le Petit Train des Cévennes. Ces infrastructures sont un facteur d'attractivité certain pour le village et pour son économie locale. Pour autant, leurs abords et leurs bâtiments mériteraient une mise en valeur voire une requalification. C'est pourquoi la commune est favorable à une évolution du secteur de la gare du Petit Train des Cévennes et de la Bambouseraie dans le cadre d'une approche qualitative et concertée.

Au-delà du site emblématique de la Bambouseraie, Générargues accueille aussi le Parc « Parfum d'Aventure », véritable lieu de plein air écotouristique dont le développement est souhaité par la municipalité.

B- Développer l'offre en hébergement touristique et en commerces saisonniers

Par cette action, la commune entend encourager notamment le développement, ou tout au moins la pérennisation des structures hôtelières existantes. De plus, elle souhaite également permettre le développement de gîtes touristiques et de chambres d'hôtes afin de proposer une offre en hébergement complémentaire à celle présente notamment à Anduze et à Mialet (tourisme de plein air avec les campings). Dans cette optique, il s'agira de permettre les changements de destination de certains bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial comme le Mas Bourguet, le mas Rousson ou encore la maison Aubard.

Un travail qualitatif sera mené sur l'offre en gîtes en lien avec les commissions de l'Office de Tourisme et à l'aide des subventions d'Alès Agglomération.

En outre, les commerces saisonniers valorisant les produits du terroir (apiculture, élevage de chèvre, maraîchage...), l'artisanat local (poteries et céramiques, artisanat d'art) ou encore le tourisme de plein air (location de vélos...) doivent être encouragés. Ils seront idéalement situés sur un itinéraire de déplacements doux maillant le territoire et ses sites touristiques.

C- Promouvoir l'image de Générargues

La commune de Générargues doit valoriser son identité cévenole au travers d'actions telles que l'embellissement paysager du village et une meilleure signalétique. En effet, force est de constater que l'image du village est trop dépendante de celle d'Anduze et de la vallée de Mialet, elle pourrait être associée à l'image d'un « poumon vert » d'Alès Agglomération regroupant les communes de Mialet, Saint Sébastien d'Aigrefeuille et Corbès. Il s'agira également d'associer l'image de Générargues à la Bambouseraie trop souvent liée à tort à Anduze. A cette fin, des actions de promotions (site internet de la commune, action de promotion de la Bambouseraie) et de protections juridiques seront conduites (dépôt de marque...). Cette nouvelle image serait renforcée par le positionnement de la commune au sein de la zone tampon du bien UNESCO mais aussi en tant que véritable « porte d'entrée » du Parc National des Cévennes. Par ailleurs, cette appartenance pourrait être associée aux politiques du Parc notamment en ce qui concerne l'écotourisme. En parallèle, une communication autour des chemins de randonnées devra être menée. L'objectif est de renforcer la communication en misant sur la renommée du patrimoine paysager et architectural, vallée des Camisards, Gardon de Mialet, mas cévenols... Cela passe par la réhabilitation de chemins, tel que celui qui longe l'Amous et par des actions de promotion conjointes avec les communes limitrophes. Il serait possible de développer des circuits touristiques, notamment avec Saint-Jean-du-Gard, Mialet, Saint-Sébastien-d'Aigrefeuille.

III. Développer une agriculture de niche et de bouche en circuit court valorisant le territoire

Le territoire de Générargues dispose de quelques potentialités de cultures extensives pouvant être valorisées dans le cadre de circuits courts en lien avec les activités touristiques. L'agriculture participe pleinement au maintien de la qualité paysagère des sites. Elle pourrait également mieux contribuer à lutter contre les incendies par l'élevage qui est favorisé dans le projet communal.

La commune entend également favoriser les activités traditionnelles (châtaigneraie...) dans une logique de vallée. A cette fin, les délaissés agricoles seront réinvestis (vallée de l'Amous, vallée du Dodé –Mas Gauthier-, Blateiras).

Il s'agit également d'encourager les activités d'élevage qui permettent de maintenir des milieux ouverts ainsi que les activités de maraîchage. Enfin, le développement de potagers sera encouragé, notamment le long du Gardon.

AXE 2 : ENCADRER LE DEVELOPPEMENT URBAIN POUR PRESERVER LE CARACTERE AUTHENTIQUE DE LA COMMUNE

I. Fixer un objectif démographique mesuré et modérer la consommation de l'espace

La commune compte 730 habitants en 2017. Il s'agira de s'inscrire au sein de la prospective du SCOT du Pays des Cévennes, dans lequel la commune de Gédérgues fait partie du pôle de vie du « Piémont Cévenol » qui prévoit une variation annuelle moyenne de la population de +1,15%. Aussi, il s'agit de ne pas dépasser une population d'environ 850 habitants à l'horizon 2030, soit environ 120 habitants supplémentaires, ce qui correspond à un besoin d'une soixantaine logements. Avec une densité SCOT préconisée d'environ 17 logements à l'hectare, il s'agira de mobiliser au plus 3 hectares dont 1 hectare en renouvellement urbain (comblement des dents creuses, réinvestissement de logements vacants, densification de parcelles déjà bâties...) et 2 hectares en extension urbaine. La commune a consommé 2,2 hectares entre 2008 et 2018 essentiellement sur des zones à vocation agricole. Aussi, la consommation des espaces agricoles, naturels et ou forestiers, c'est-à-dire l'extension des enveloppes urbaines, sera réduite de 10% en 2030 par rapport à la période 2008-2018. Cet objectif chiffré de modération de la consommation d'espace peut apparaître faible et bien en deçà des objectifs nationaux. Néanmoins, il convient de répréciser que la consommation d'espace s'est considérablement amoindrie lors de la décennie passée sur le village de Gédérgues. Ainsi, l'application stricte des objectifs nationaux obérerait le village de toute perspective d'évolution.

II. Promouvoir un habitat respectueux du contexte local et économe de la ressource espace

A- Optimiser les secteurs bâtis existants

Il s'agit de mener une politique de réhabilitation de deux logements vacants (au-dessus de la mairie) et de permettre la réhabilitation et le changement de destination de trois mas traditionnels (mas Bourguet, mas Rousson et maison Aubard). Cette réhabilitation permettra de réaliser principalement des logements collectifs et de proposer des gîtes supplémentaires sur la commune. De plus, l'optimisation des espaces interstitiels (dents creuses et réinvestissement) sera privilégiée dans la mesure où ils offrent encore un potentiel d'environ 6 000 m².

En outre, il s'agit de ne pas développer davantage les hameaux traditionnels de Blateiras, Le Viala et Montsauve compte tenu qu'ils sont éloignés de la centralité villageoise, qu'ils présentent des problèmes d'accessibilité et de sécurité (voies étroites, sinueuses notamment à Blateiras) ainsi que de raccordement aux réseaux d'assainissement en particulier. Seul le comblement des dents creuses sera autorisé. Un embellissement de la place de la Loze dans le hameau de Blateiras est aussi envisagé.

B- Privilégier le développement urbain au cœur du village de Générargues

La commune envisage un développement centré sur le noyau villageois de Générargues qui regroupent les principaux équipements (mairie, école, salle polyvalente, tennis...).

Ce développement se fera par le biais :

- **D'extensions urbaines ponctuelles** situées en périphérie des enveloppes urbaines délimitées dans le diagnostic ;
- **D'une nouvelle zone à urbaniser** située entre le cimetière et le hameau de la Coste. Ce secteur apparaît le plus adapté dans la mesure où il est facilement accessible par la D129, route d'Anduze (et éventuellement la D50, route de Mialet), qu'il est à proximité immédiate de la centralité villageoise qui accueille les équipements, services et commerces de proximité et qu'il sera plus facilement raccordable au réseau d'assainissement (raccordement prévue de la commune à la station d'épuration d'Anduze). Cette extension urbaine devra se faire en préservant l'identité architecturale cévenole (constructions traditionnelles) de la commune.

C- Conditionner le développement urbain au raccordement de la commune à la station d'épuration d'Anduze et à la remise à niveau des réseaux

Les stations d'épuration de Générargues sont actuellement obsolètes et saturées. Cette situation a engendré la non délivrance de permis de construire depuis 2012.

Dans ce contexte, il est envisagé dans les meilleurs délais le raccordement du village de Générargues à la station d'épuration d'Anduze. Ce raccordement constitue la condition sine qua non du développement de l'urbanisation future. Il s'agira par ailleurs de mettre à niveau les réseaux qui le nécessitent (assainissement, adduction d'eau potable, réseaux électriques...). Aussi, toute nouvelle demande d'autorisation de construire sera subordonnée à ce raccordement.

En parallèle, une réflexion sur les modalités de financement de ces nouveaux réseaux devra être menée en mobilisant le cas échéant des outils fiscaux.

Dans cette perspective, la commune de Générargues a engagé la mise en œuvre de la réactualisation de son zonage d'assainissement.

D- Promouvoir une offre de logements diversifiée

La priorité de la commune est de rester vivante à l'année et de ne pas vivre que du tourisme. Pour cela, elle souhaite adapter l'offre en logements à une demande diversifiée, pour tendre vers plus de mixité (sociale, générationnelle). Cette action se mettra notamment en œuvre par le développement de l'offre de logements locatifs (offre locative sociale notamment) et la promotion de la création de petits logements adaptés aux jeunes ménages et aux séniors (question du maintien à domicile des personnes âgées). Aussi, il s'agira de proposer des logements à loyer abordable.

AXE 3 : RESTER UNE COMMUNE VIVANTE ET MAINTENIR LA QUALITE DE VIE VILLAGEOISE

I. Renforcer la centralité du cœur de village de Générargues

Plusieurs projets sont envisagés par la commune pour renforcer cette centralité :

- **Le réaménagement de la Place du Tilleul en véritable espace public.** Pour compenser la suppression des places de parkings de la place, un nouveau parking d'une plus grande capacité sera aménagé à proximité immédiate.
- **La réorganisation de l'espace terrain de boules / monument aux morts** à côté du foyer pour y accueillir notamment une aire de jeux pour enfants.
- **Le réaménagement et la sécurisation de l'entrée de l'école** en aménageant notamment un nouveau parking en complément de celui de la salle polyvalente.

Il s'agit de susciter la création d'une micro-crèche intercommunale avec les communes de Mialet et de Saint Sébastien d'Aigrefeuille qui pourrait faire partie du projet de réhabilitation de la gare.

II. Donner davantage la place aux déplacements piétons et cyclistes

- **Sécuriser et valoriser davantage les entrées de ville** notamment celle depuis Anduze (dangerosité certaine en particulier pour les piétons et les cyclistes).
- **Poursuivre le réaménagement de la traversée du village de Générargues** en sécurisant les déplacements piétons, avec l'aménagement de trottoirs et la mise en place de ralentisseurs notamment vers les tennis, le multiservices et le cimetière route de Mialet mais aussi en menant un embellissement paysager des abords des RD 50 et RD129 avec fleurissement, construction de murs en pierre...
- **Aménager un cheminement doux entre le village de Générargues et la Bamboueraie.** Il existe actuellement un sentier le long de l'Amous qui pourrait être le support de cette liaison douce entre ces deux sites.

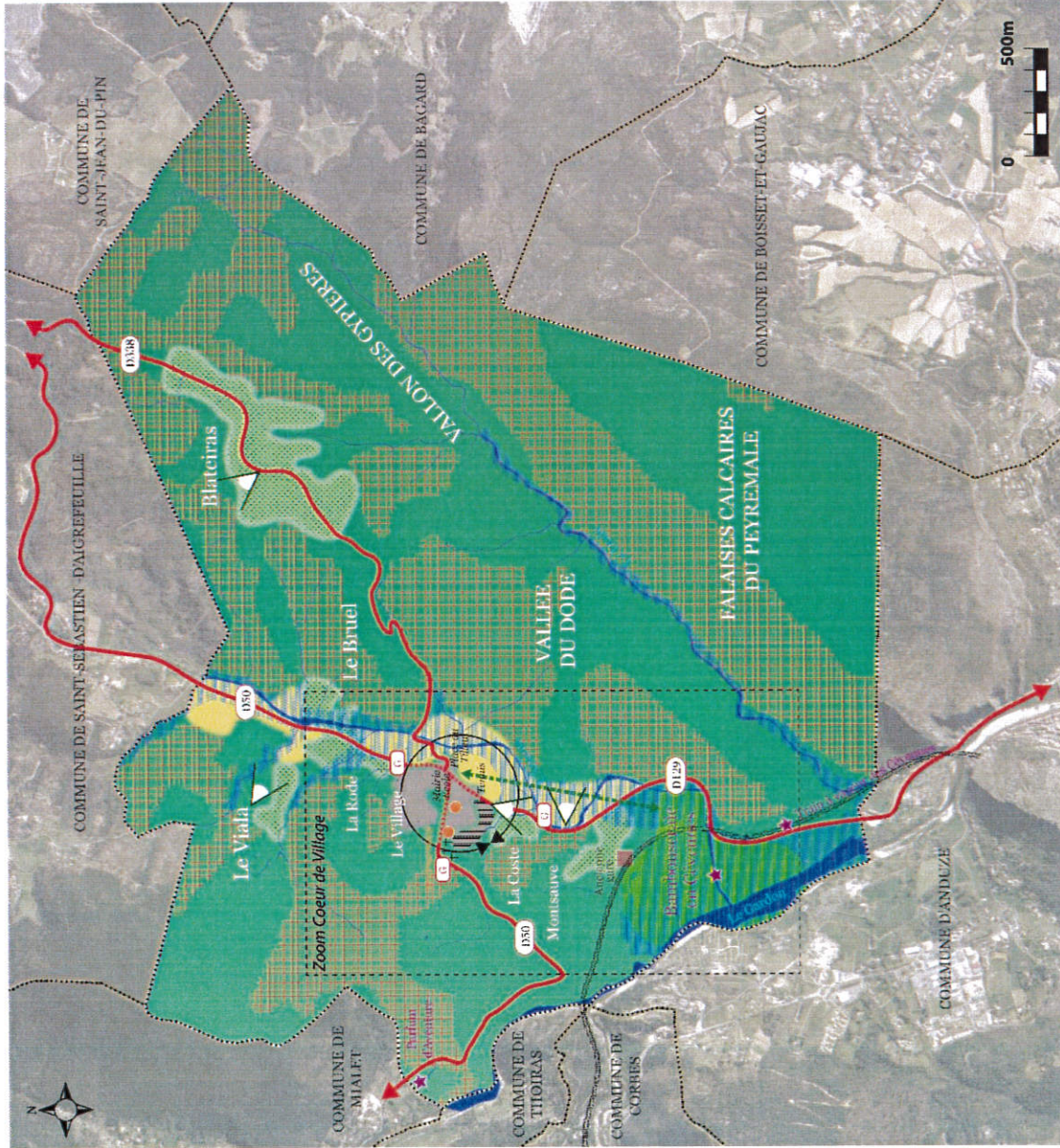
III. Maintenir une vie commerciale et améliorer les services aux habitants

Même si Anduze située à 3 Km permet de répondre aux besoins quotidiens des habitants, il est important pour la commune de pérenniser le multiservices (station-service, tabac, dépôt de pain, alimentation) situé route de Mialet ainsi que le marché qui a lieu toute l'année le vendredi matin.

Il s'agira de prévoir le raccordement du village à la fibre optique dans le cadre des orientations du schéma départemental Très Haut Débit décliné à l'échelle intercommunale. Il convient de relever que d'ores et déjà, la fibre optique traverse le village avec pour objectif le raccordement chez les particuliers d'ici 2022. Le maillage en très haut débit devra desservir tant les zones à vocation d'habitat que les secteurs à vocation touristique. Cette action est également destinée à favoriser l'installation des professions libérales et des activités de conseil sur le territoire.







Enfin, la commune souhaite inciter à une résorption rapide des problèmes de téléphonie présents sur son territoire.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) - Commune de Générargues (30)





LEGENDE







AXE 1 : Préserver le patrimoine agricole, naturel et paysager, facteur de développement économique local

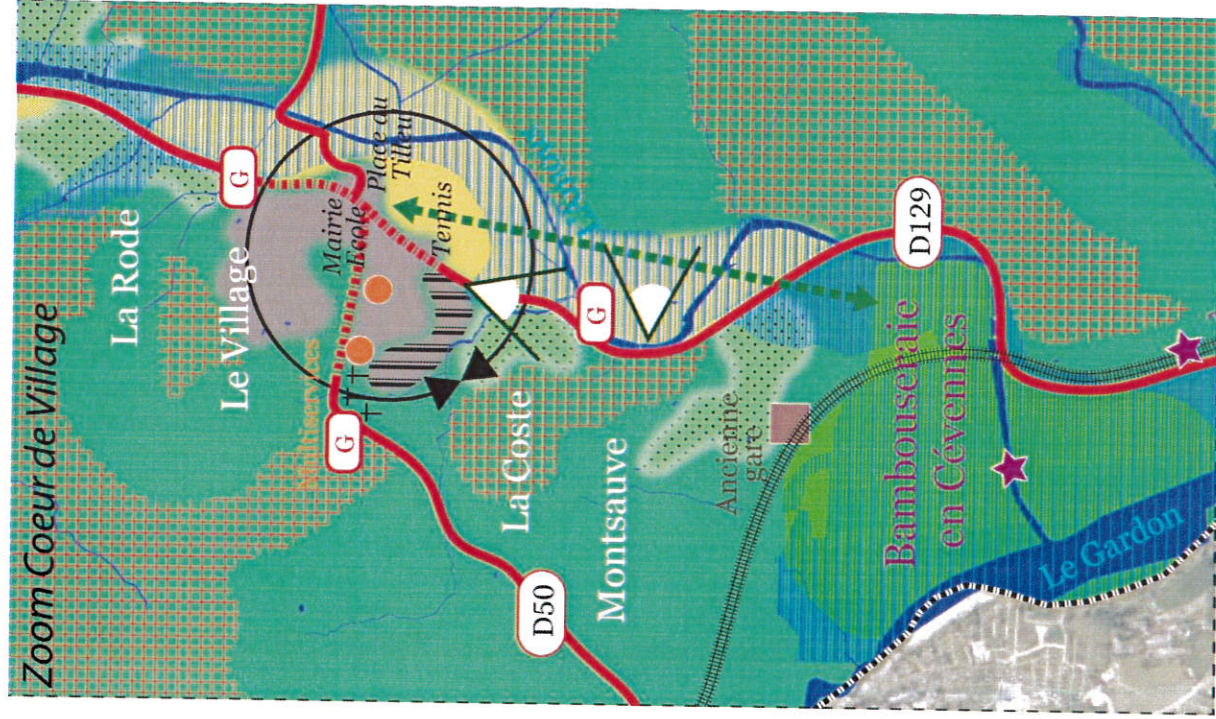
-  Protéger les milieux naturels remarquables
-  Préserver les cônes de vue sur le village et les hameaux
-  Développer un agriculture de niche et de bouche en circuit court
-  Prendre en compte le risque inondation
-  Prendre en compte le risque feu de forêt (aléas élevé et très élevé)
-  Pérenniser et valoriser les sites touristiques structurants

AXE 2 : Encadrer le développement urbain pour préserver le caractère authentique de la commune

-  Ne pas développer davantage les hameaux traditionnels existants
-  Privilégier le développement urbain au coeur du village (entre La Coste et le cimetière)







AXE 3 : Rester une commune vivante et maintenir la qualité de vie villageoise

-  Renforcer la centralité du coeur de village de Générargues
-  Mener un projet de réhabilitation de l'ancienne gare
-  Valoriser et sécuriser les entrées de ville
-  Poursuivre le réaménagement de la traversée du village
-  Aménager un cheminement doux entre le village et la Bambouseraie
-  Maintenir une vie commerciale





LEGENDE







AXE 1 : Préserver le patrimoine agricole, naturel et paysager, facteur de développement économique local

-  Protéger les milieux naturels remarquables
-  Préserver les cônes de vue sur le village et les hameaux
-  Développer un agriculture de niche et de bouche en circuit court
-  Prendre en compte le risque inondation
-  Prendre en compte le risque feux de forêt (aléas élevé et très élevé)
-  Pérenniser et valoriser les sites touristiques structurants

AXE 2 : Encadrer le développement urbain pour préserver le caractère authentique de la commune

-  Ne pas développer davantage les hameaux traditionnels existants
-  Privilégier le développement urbain au coeur du village (entre La Coste et le cimetière)

AXE 3 : Rester une commune vivante et maintenir la qualité de vie villageoise

-  Renforcer la centralité du coeur de village de Générargues
-  Mener un projet de réhabilitation de l'ancienne gare
-  Valoriser et sécuriser les entrées de ville
-  Poursuivre le réaménagement de la traversée du village
-  Aménager un cheminement doux entre le village et la Bambouseiraie
-  Maintenir une vie commerçante

