

Commune de BARJAC

Département
du Gard

Plan Local d'Urbanisme

SECONDE RÉVISION DU
PLAN D'OCCUPATION DES
SOLS

1-2

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

ATELIER D'ARCHITECTURE ET
D'URBANISME

Philippe LOINTIER

architecte

192, Chemin Guillaume Laforêt
30000 NÎMES

Myriam Bouhaddane-Raynaud

paysagiste

30900 NÎMES

PROCÉDURE	Prescription	Délibération arrêtant le projet	Publication	Approbation	
Élaboration du P.O.S	14/09/1984	18/12/1987	06/12/1998	03/03/1990	
1 ère révision P.O.S	25/05/1991	07/10/1993		05/05/1994	Aimée LAMY
1 ère modification				20/11/1997	urbaniste
2 ème modification				16/09/1999	13150 TARASCON
2 ème révsiion	26/09/2000				
Élaboration du P.L.U.	27/06/2001	11/02/2004		30/11/2005	Novembre 2005

INTRODUCTION

Barjac occupe une position stratégique à l'intersection de l'axe est / ouest Ardèche et vallée du Rhône avec l'axe nord / sud vallée de l'Ardèche et bassin alésien. La commune, inscrit dans un site de plaine et de collines, s'étend sur deux entités géomorphologiques : la plaine d'Alès et les plateaux de garrigues. Elle est recherchée pour son micro-climat.

Dans ce cadre de paysage rural préservé, s'ajoute la qualité du bâti du bourg ancien et des hameaux disséminés sur le territoire. Barjac, fort de sa renommée pour ses foires de tradition, en particulier la foire à la brocante, et son festival de chansons, a su mettre en valeur une dimension artistique et culturelle nationale. Une armature économique de bon niveau et le développement des services propres à un chef-lieu de canton en font une commune dynamique.

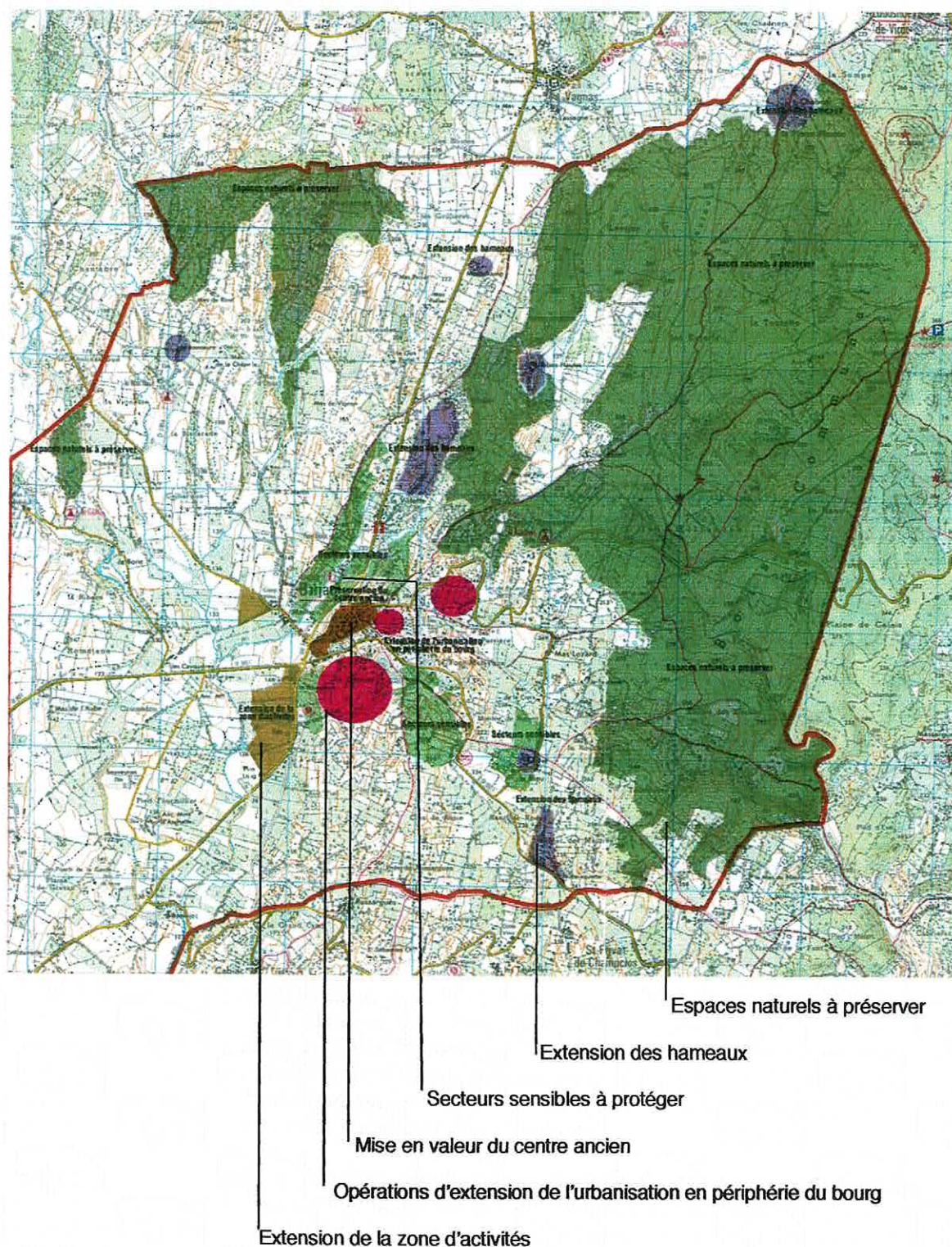
La dispersion traditionnelle de l'habitat, issue d'un mode de vie agricole est maintenant à contenir et organiser dans un développement raisonné des hameaux afin d'éviter les conséquences néfastes, sur le paysage d'une part mais également sur la gestion des réseaux (coût, entretien...).

Le vieillissement de la population, et le taux de chômage important sont cependant des éléments préoccupants. La période d'industrialisation liée aux mines de lignite et à la sériciculture n'a pas entamé l'activité agricole dont la mutation est inachevée ; chacune laissant aujourd'hui, soit un secteur d'instabilité des terrains, soit les bâtiments imposants des filatures, ou encore des enclaves d'anciens poulaillers et des friches à proximité même du centre urbain historique.

À partir du diagnostic identifiant les besoins et enjeux de la commune un projet d'ensemble est mis en place dans une logique de développement durable ayant pour objectif l'accueil d'un millier d'habitants supplémentaires dans les quinze années à venir, pour atteindre la strate de population de la commune à la fin du XIXe siècle. Le niveau des équipements existants et leurs prévisions de développement, la capacité de la ressource en eau, l'activité économique, l'attrait touristique et le statut de bourg centre à cheval sur les départements du Gard et de l'Ardèche sont autant d'atouts qui confirment cette orientation. L'objectif de conforter la cité de Barjac, centre d'activités entre les bassins d'emplois d'Aubenas et d'Alès et d'y fixer une population, se décline suivant six orientations :

- assurer le développement urbain à partir du bourg :
 - en étendant l'extension de l'urbanisation essentiellement à l'est et au nord,,
 - en assurant une continuité urbaine entre les différentes époques d'urbanisation ;
- préserver et de mettre en valeur le centre ancien atout indéniable pour le maintien et le développement des activités et manifestations culturelles et artistiques, notamment en facilitant son habitabilité ;
- permettre l'extension modulée des hameaux en fonction :
 - de leur qualité paysagère et architecturale,
 - du niveau d'équipement existant ou pouvant être mis en œuvre,
 - en misant sur un effort d'amélioration du gabarit des voies communales ;
- préserver les terres agricoles :
 - pour pérenniser l'activité agricole céréalière et viticole notamment,
 - pour maintenir le paysage agricole condition d'équilibre environnemental ;
- développer l'activité en :
 - étendant et organisant le site d'activités dans la continuité de l'existant,
 - favorisant l'insertion d'activités de commerces, de services et d'artisanat dans les quartiers urbanisés,
 - maîtrisant le développement touristique ;
- valoriser et préserver les richesses naturelles, culturelles et paysagères qui constituent le cadre de vie des habitants.

LOCALISATION DES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



I. ASSURER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN À PARTIR DU BOURG

Extension de l'urbanisation en périphérie immédiate du centre bourg.

L'extension urbaine des vingt dernières années forme un croissant du sud à l'est du bourg s'étageant sur les coteaux. Le Valat de la Font du Mas au sud et la route d'Ornac, départementale n° 176, au nord est en constituent les limites. Cet héritage est à organiser et compléter dans plusieurs quartiers afin d'assurer une continuité relativement homogène et un maillage des quartiers entre eux. D'autre part il convient de préserver les hameaux présentant un bâti de qualité, notamment ceux du Mas Lozard et du Rieu, par une coupure agricole et naturelle, préservée de toute construction afin de conserver leur authenticité et leur qualité paysagère dans un environnement champêtre. La forme urbaine des hameaux et l'architecture du bâti qui les compose ne s'accorde pas avec un habitat de type pavillonnaire issu d'un autre mode d'occupation de l'espace.

L'organisation du développement comporte l'ouverture à l'urbanisation de deux types de secteurs :

- Des quartiers qui représentent la limite du bourg et assureront l'articulation avec des secteurs déjà bâtis ou en cours de remplissage. Il s'agit du futur quartier du Cornier d'une superficie de 11 hectares, à proximité immédiate du centre ancien, entre le secteur d'activités au sud et le quartier de la Lauzière à l'est ; l'aménagement de ce quartier et son ouverture à l'urbanisation est prioritaire pour la commune. Les quartiers de la Montée de Rieu et de la Perrière à l'est permettant des liaisons transversales par rapport au schéma actuel des voiries partant de la cité à l'ouest vers les terrains agricoles sur le plateau à l'est. Ces deux quartiers présentent un potentiel de 10 hectares de terrains.
- Des poches de bâtiments avicoles abandonnés sont inclus au milieu de l'extension récente, compte tenu de la nature des activités. Il s'agit notamment du quartier du Mas de la Croix, dont une partie sera urbanisable après démolition des anciens poulaillers, entre zone urbaine relativement dense et extension plus lâche. Ce choix de développement assure la continuité de la zone urbaine entre les différentes époques d'urbanisation, il en est de même pour le quartier de la Lauzière, équipé et classé en zone urbaine
- De la même manière, les friches agricoles dans le quartier de la Réboulasse, à l'ouest du bourg se situe en continuité immédiate du centre ancien et entre les deux secteurs de la zone d'activités. D'une superficie de 3,2 hectares, il est limité par le ruisseau des Bourdaries, la route départementale n° 901 vers Saint Sauveur de Cruzières et permet d'organiser un développement limité d'habitat et de commerces en arrière de la superette existante.

Sur un plus long terme, après extension des réseaux, le quartier de Chazotte comportant 11 hectares, compris entre la route d'Ornac l'Aven et un habitat récent, complètera cette couronne urbaine.

Extension de l'urbanisation dans le prolongement du centre bourg

Plus à l'écart, une urbanisation s'est développée au sud comme au nord de Barjac en utilisant la route départementale n° 979 comme vecteur. Aujourd'hui ces quartiers sont équipés convenablement et jouxtes des secteurs moins bien desservis où parfois quelques habitations se sont implantées. Il s'agit à la fois de structurer ces petits quartiers en hameaux nouveaux de manière homogène et de mettre en place une extension offrant une diversité de localisations. Ce choix impose d'autre part l'aménagement de voies communales pour conduire les déplacements entre ces quartiers et le centre bourg, en sécurité, indépendamment des routes départementales.

Le secteur concerné au sud se situe dans le quartier de Roc Fiel où une zone urbaine relativement dense y est implantée. L'extension projetée est prévue en deux temps, d'abord au nord où des habitations existent déjà, l'intérieur du secteur restant à aménager pour organiser les 3,4 hectares disponibles, puis au sud, l'ouverture à l'urbanisation nécessitant le renforcement et l'extension des réseaux pour 3,6 hectares. Dans ce quartier, raccordé à l'assainissement collectif, une relative densité est exigée par l'imposition d'une surface maximale par logement.

À l'est, le quartier du Mas des Maigres, de 8,3 hectares où une demi douzaine d'habitations est implantée, est équipé en partie. La voie communale devra être aménagée et les réseaux organisés. Situé en retrait de la route départementale ce futur hameau présente un impact visuel réduit par les petits bosquets de chênes qui l'isolent. L'urbanisation de ce quartier permet la diversification de l'offre de terrains

Au nord, les quartiers de La Granjasse et de Montchamps sud, desservis par une voie communale à aménager, parallèle à la route départementale n° 579, constituent les réserves foncières d'une capacité respective de 9,5 et 5,9 hectares, pour un développement à plus long terme, une fois que les équipements y seront installés. Ces quartiers sont protégés des nuisances de la circulation par un petit relief arboré et une voie de desserte débouchant à l'entrée du centre ancien ou sur des giratoires récemment aménagés.

II. PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE CENTRE ANCIEN

L'inscription à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques du château de Barjac impose un rayon de protection de 500 mètres au titre de la loi du 31 décembre 1913, ce périmètre de protection apparaît pertinent et n'est pas modifié sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France.

Par ailleurs, le centre ancien possède une protection au titre de la loi du 2 mai 1930 en tant que site inscrit. Ce périmètre recouvre la zone Ua où la réglementation est relativement stricte motivant l'article 11 du règlement sur l'aspect architectural. Ainsi, une attention particulière est portée sur les terrasses en toiture et l'aménagement des boutiques, mais aussi sur les autres composants de l'ambiance urbaine (tuiles, façades, menuiseries, ferronnerie, équipements de confort). Cette décision est basée sur "*l'Inventaire du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager*", document d'étude réalisé par la collectivité.

Ces prescriptions visent aussi à la qualité des actions pour restaurer les logements insalubres ou fortement dégradés qui existent encore dans le centre ancien. La collectivité favorisera toute action visant à leur restauration ; ainsi l'obligation de créer des places de stationnement ne s'applique pas aux aménagements, restauration, extension mesurée et aux logements créés suite à un changement de destination. Des places de stationnement existent déjà à proximité immédiate et la collectivité prévoit des aménagements de substitution, dans le quartier de Soulège, lors des manifestations marchandes ou culturelles.

La protection n'exclut pas non plus la réalisation d'opérations de curetage et de restructuration telles réalisées récemment à proximité du groupe scolaire pour y réaliser des logements sociaux. La collectivité entend développer les opérations favorisant la mixité urbaine tant sociale par les différents type de logements qu'économique par l'implantation de boutiques, services et commerces.

III. L'EXTENSION DES HAMEAUX

Les hameaux parfois encore agricoles, satellites de la cité de Barjac représentent à la fois un potentiel d'installation de jeunes couples issus de familles rurales et de nouveaux résidents recherchant un cadre de vie authentique de la région.

En fonction du niveau d'équipement et de la sensibilité paysagère une extension des hameaux est prévue au cas par cas avec, pour les plus caractéristiques, des prescriptions architecturales fortes permettant d'absorber des erreurs commises antérieurement. Ce choix a été effectué sur la base de "*l'Inventaire du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager*", document d'étude, déjà réalisé par la collectivité.

Les hameaux pour lesquels la collectivité, sur la base de ces critères, n'envisage pas de développement ont été classés en zone naturelle, inconstructible. Toutefois le règlement permet sous certaines conditions les extensions mesurées ; il en est de même pour les anciens mas agricoles disséminés sur l'ensemble du territoire.

Les hameaux où une extension est prévue sont implantés dans la partie vallonnée au nord de la commune d'ouest en est.

Pour le hameau de Chabriac, le plus au nord, en limite des communes de Vagnas et Labastide de Virac en Ardèche, l'extension de 3,9 hectares est prévue en continuité du hameau, lui-même classé en zone naturelle car ne pouvant se développer, sous forme d'une zone à urbaniser compte tenu de la nécessité d'organiser les équipements présents. L'objectif, dans ce cas, étant de permettre l'accueil d'une population essentiellement touristique, sans exclure des résidents permanents ou des installations d'agriculteurs.

Le hameau de Bonnaure, à l'ouest du territoire possède encore une agriculture vivace, motivant un accueil touristique et des résidents permanents issus du milieu agricole. Son extension de 4,4 hectares, compte tenu des contraintes de sol et hydrauliques ne peut être envisageable qu'après réalisation d'une station d'épuration et la mise en place des canalisations d'assainissement.

Le hameau de Montchamp, dernier quartier urbanisé de la commune en direction de l'Ardèche, est essentiellement constitué de bâtiments agricoles anciens reconvertis en habitat résidentiel et locatif à l'exception d'une seule entité bâtie siège d'une exploitation. Celui-ci desservi par une voirie communale et une puissance électrique suffisante, pourra être étendu sur 2,7 hectares, après renforcement et organisation du réseau d'eau placé en limite de la zone à urbaniser. La collectivité envisage de conforter ce petit hameau, sans préjudice pour l'activité agricole, pour favoriser l'installation de jeunes couples issus de ce terroir et également répondre à une demande de villégiature à l'écart du centre.

la qualité paysagère issue du rapport entre le site d'implantation et le bâti traditionnel du hameau de Rieu, implanté au centre de terres agricoles, ne permettent qu'une extension très limitée, de 1,1 hectares, sur des terrains situés à proximité immédiate du hameau, en versant sud. Cette disposition intégrera un hangar agricole construit dans les années 1980.

De ce fait, une qualité architecturale et un choix de matériaux traditionnels pour les nouvelles constructions sont imposés (murs extérieurs des constructions en pierre de calcaire local, toitures en tuiles canal,...). L'objectif visé étant à la fois le renforcement de la vie du hameau avec une population sédentaire ou secondaire mais aussi l'intégration des nouvelles constructions. Les terrains seront ouverts à l'urbanisation après le renforcement du réseau de distribution d'électricité.

Pour des raisons identiques, le hameau du Mas Lozard est classé en zone naturelle avec des prescriptions architecturales du même type. Sa partie ouest dans le quartier des Tribes comprend une zone urbaine de surface limitée car équipée convenablement pour le nombre de constructions possibles ; celles-ci seront intégrées dans le paysage environnant par un relief du terrain sans co-visibilité avec le bâti d'origine.

IV : PRÉSERVER LES TERRES AGRICOLES

Barjac est aussi une commune rurale où l'activité agricole, tout en étant dans une phase de mutation importante, est très présente et génératrice d'emplois, d'entretien des paysages.

Les terres agricoles et en particulier les parcelles de vigne classées en A.O.C. ; situées à l'est confrontant la forêt communale et au sud du bourg jusqu'en limite de la commune de Saint Privas de Champclos sont à préserver de toute pression en vue de les urbaniser. Le classement en zone agricole instaure une protection stricte de ces terres. Les dispositions du Code de l'Urbanisme permettent l'interdiction de construire des hangars qui ne sont pas strictement nécessaires à l'exploitation. En effet, par le passé, ceux-ci ont souvent été détournés de leur fonction initiale et reconvertis pour l'hivernage des caravanes.

Les contraintes d'exploitation des vignes de ce secteur imposant des tènements de propriété supérieurs à 7 000 m², ont conduit à moduler, en accord avec la profession agricole, la délimitation des zones urbaines ou à urbaniser inclus dans un zonage qui ne prenait pas en considération le bâti existant, parfois dense, notamment dans la frange est du bourg.

L'ensemble de la partie ouest de la commune, situé dans le bassin d'effondrement d'Alès, comporte de grandes parcelles céréalières qui, classées en zone agricole jusqu'en limite avec les communes ardéchoises de Vagnas, Bessas, Saint Sauveur de Cruzières et la commune gardoise de Saint Jean de Maruejols, sont réservées à cette activité.

Ainsi, 62 % du territoire communal est classé en zone agricole.

V : FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

La commune de Barjac de par sa situation, entre bassins d'emplois d'Aubenas et d'Alès, et son environnement est le siège d'activités artisanales et industrielles de bon niveau qu'il convient d'étendre en organisant les implantations dans la continuité du site d'activité existant.

Le choix retenu d'étendre la zone d'activités située à l'entrée sud de Barjac, dans le triangle défini par la route départementale n°196 et la route départementale n° 979 permet de limiter le trafic à proximité immédiate du bourg tout en offrant la possibilité d'accueillir des entreprises pouvant présenter des nuisances pour l'habitat.

La double activité d'agriculteurs et d'entrepreneurs est aussi présente. Cette possibilité, facteur de stabilité est à encourager en permettant dans des secteurs naturelles une urbanisation très limitée aux bâtiments nécessaires ; la zone agricole excluant la possibilité d'implanter des hangars artisanaux.

En parallèle il convient de favoriser l'insertion d'activités de commerces, de services et d'artisanat dans les quartiers urbanisés à proximité et dans le bourg historique pour développer une vie urbaine, limiter les déplacements et permettre l'autonomie des personnes âgées ou des enfants sans véhicules.

Dans l'objectif d'éviter une exploitation touristique exclusivement organisée de manière saisonnière sans créer de richesses et de revenus réinvestis sur le canton, il s'agit de favoriser l'accueil à partir de structures et d'activités existantes de manière complémentaire. Ce mode de développement économique intégré implique :

- d'autoriser la création de chambres d'hôtes, de gîtes par l'extension et la restauration du bâti existant implanté tant dans les hameaux que dans les secteurs agricoles ; accueil touristique intégré dans le paysage et venant en complément de l'économie agricole ; ainsi le changement des destination et l'extension mesurée sont autorisés en zone naturelle ;
- de favoriser les possibilités d'extension des campings existants par la création de secteurs exclusivement réservés à cette activité ; ceux-ci sont classés Nt dans le plan de zonage ;
- de permettre l'extension des hôtels existants tout en respectant leur authenticité et de favoriser la création de nouvelles structure dans le centre aggloméré ;
- de prévoir l'implantation d'habitat de vacances à partir de structure existante garant du dynamisme économique ; ainsi un secteur d'urbanisation future de 8,4 hectares est réservé exclusivement à un projet d'accueil touristique de qualité (hébergement sous forme de petit hameau salle de séminaire, piscine couverte, tennis et aménagements annexes) au Mas des Termes. Ce hameau est constitué d'un ensemble de constructions de qualité architecturale, articulé à partir d'un corps de bâtiment, siège d'un restaurant et d'une hôtellerie. L'aménagement pourra être réalisé après le renforcement et extension du réseau d'eau.

D'autre part un artiste de renommée mondiale s'est installé dans l'ancienne filature de Ribes Hautes, il y a une vingtaine d'années, participant au rayonnement et à la renommée de la commune. Sa production artistique comprend notamment la création de structures monumentales en béton armé, pierres, métal qui sont acheminées tant comme sculptures que comme décors de manifestations culturelles dans le monde entier. Aujourd'hui employant une quinzaine de personnes sur le site de Ribes Hautes, cette activité, nécessitant de l'espace pour monter les œuvres produites avant leur acheminement et faire les recherches d'assemblage de volumes, est assimilable à une entreprise avec un trafic de poids lourds et d'engins de chantier. Ces données objectives ont conduit à créer un secteur d'activités spécifiquement dédiée à cette production (dénommé Uack), pouvant évoluer ultérieurement vers l'installation d'une fondation d'art contemporain. Le classement en zone urbaine a été motivé par la présence d'équipements suffisants (adduction d'eau, voirie, distribution électrique) à l'objet de ce secteur.

VI : PRÉSERVER ET VALORISER LES RICHESSES NATURELLES ET PAYSAGÈRES

Le territoire de Barjac, comporte aussi bien des garrigues que du maquis et des bois, une plaine agricole que des coteaux de vignobles. À l'articulation de ces différents milieux se situe la cité historique. Les différentes entités paysagères offrent des atouts pour les activités agricoles, artisanales et industrielles, mais aussi touristique, entre les gorges de l'Ardèche et de la Cèze.

La préservation de leurs caractéristiques amènent à des enjeux de protection et de développement pour l'avenir du paysage communal recherché aussi bien comme cadre de vie que pour la villégiature ; associée au nécessaire développement de l'urbanisation les mesures de protection et de valorisation conduisent aux prescriptions suivantes :

1. dans la partie nord est de la commune,
 - protection complète et absolue de la forêt communale et des boisements rattachés inclus dans le grand massif du Bois de Ronze,
 - préservation et valorisation des sites mégalithiques et des capitelles qui y sont inclus, par la remise en état de sentiers de découverte se raccordant au parcours de santé et rejoignant le grand site de France à l'Avend'Ornac,
 - dans l'ancienne carrière romaine du Bois de Ronze, autoriser la possibilité d'évènements ponctuels impliquant une mise en sécurité, une accessibilité facilitée, la création de stationnement,
 - à proximité, prévoir la réhabilitation de la partie inactive de la carrière Pellet-Cherezy en y incluant une décharge d'inertes ;
2. pour les hameaux où une extension n'est pas prévue, à savoir,
 - le mas de Jonquier,
 - le mas de Reboul,
 - le hameau de la Tourasse,
 - le mas de Périé

le règlement de la zone naturelle impose une qualité architecturale et un choix de matériaux traditionnels pour les extensions mesurées du bâti.

3. à proximité immédiate du bourg, il convient de maintenir en l'état les terrains cultivés classés en zone agricole et les espaces verts aménagés en oliveraies immédiatement au pied du centre historique, et de les préserver à long terme de toute construction par leur inscription en espaces boisés classés. Ces dispositions constituent une mesure de sauvegarde essentielle pour valoriser la perception du front ouest du centre ancien en balcon sur la dépression agricole, paysage promotionnel de Barjac.