

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Ambroix

Elaboration du PLU
Projet approuvé par DCM du 15/10/2025

II. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)



Elaboration du document :

Mika Richardier, urbaniste
divercités@gmail.com



Sommaire

PREAMBULE : UN PROJET DE TERRITOIRE POUR PREPARER L'AVENIR, DES DEFIS A RELEVER	6
AXE 1 – RENFORCER L'ATTRACTIVITE DE SAINT-AMBROIX ET SON ROLE DE POLARITE RAYONNANTE	8
Orientation 1.1. Appuyer le projet de PLU sur une croissance démographique positive réaliste, adaptée à son rôle dans l'armature urbaine du grand territoire	8
Orientation 1.2. Favoriser l'accueil de population nouvelle et répondre aux besoins en matière d'habitat	9
Orientation 1.3. Maintenir et renforcer le niveau d'équipements et de services à la population, dans une logique de complémentarité territoriale	10
Orientation 1.4. Soutenir l'emploi et la fonction de pôle économique de Saint-Ambroix, moteur du développement de son bassin de vie	11
AXE 2 – PERMETTRE UNE URBANISATION RESPECTUEUSE DU CADRE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL ET RECENTREE SUR LE CŒUR DE VILLE	13
Orientation 2.1. Modérer la consommation de l'espace par l'urbanisation	13
Orientation 2.2. Resserrer et qualifier les limites urbaines, en évitant les milieux sensibles ou à risques et en limitant l'étalement urbain et le mitage	14
Orientation 2.3 – Favoriser le développement de la ville sur la ville et adapter les formes urbaines aux spécificités des quartiers	15
Orientation 2.4. Préserver la nature en ville et les continuités avec les espaces naturels	16

AXE 3 – ORGANISER L’URBANISATION POUR LIMITER LES DEPLACEMENTS MOTORISES ET FAVORISER LA RESILIENCE URBAINE ET ENERGETIQUE	17
Orientation 3.1. Privilégier les projets de réinvestissement et de développement dans la centralité et à proximité de la future desserte ferroviaire	17
Orientation 3.2. Encourager l’usage des modes alternatifs à la voiture particulière	18
Orientation 3.3. Valoriser les espaces publics et les entrées de ville	18
Orientation 3.4. Encourager les énergies renouvelables dans le respect des paysages et favoriser la sobriété énergétique, pour répondre aux enjeux de demain	19
 AXE 4 – PRESERVER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES ET PATRIMONIALES	 21
Orientation 4.1. Valoriser les espaces naturels, agricoles et forestiers	21
Orientation 4.2. Préserver et restaurer les réservoirs et les continuités écologiques	23
Orientation 4.3. Préserver et valoriser le patrimoine bâti, historique et culturel	24
Orientation 4.4. Préserver et valoriser la ressource en eau	24
Orientation 4.5. Limiter l’exposition de la population aux risques naturels	25

Préambule : un projet de territoire pour préparer l'avenir, des défis à relever

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) affiche les orientations d'aménagement et de développement du territoire que se fixent les élus à l'horizon 2035. Il illustre les objectifs politiques vers lesquels tendre pour répondre aux enjeux du territoire et préparer l'avenir, et les pistes d'actions qui pourront être menées à travers le document d'urbanisme qu'est le PLU.

Le PADD constitue le cadre de référence du PLU, pièce maîtresse avec laquelle les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement doivent être cohérents.

Il définit (art. L.151-5 du code de l'urbanisme) : « Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ; les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble (...) de la commune. Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols [...] le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. [...] »

Il constitue également un cadre de référence dans le temps, dans la mesure où ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que préalablement une nouvelle réflexion soit menée pour définir un nouveau projet dans le cadre d'une révision générale du PLU. En effet, le document de PLU ne pourra évoluer via des procédures de modifications ou de révisions allégées que si ces évolutions ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD (art. L.1553-31 du code de l'urbanisme), à l'exception des projets d'intérêt général.

Saint-Ambroix dispose de nombreux atouts qui marquent sa singularité : « ville-porte » du parc naturel national des Cévennes, elle dispose d'un cadre paysager et patrimonial remarquable, marqué par les collines boisées qui encadrent la ville ancienne et d'où émergent la chapelle du Dugas et la Tour Guisquet, la présence de la Cèze et ses espaces de nature et de loisirs, ses anciennes filatures, etc. Elle se caractérise également par un riche tissu de services, de commerces et d'équipements publics qui lui font depuis longtemps jouer un rôle de pôle marchand et de services essentiel pour tout un bassin de vie.

Pour autant, St-Ambroix doit relever d'importants défis pour l'avenir, comme le maintien d'une dynamique démographique fraîchement retrouvée dans un bassin de vie en déprise, la réduction du chômage, ou encore le soutien de la vitalité commerciale aujourd'hui fragilisée du centre-ville.

Si l'environnement de la commune est porteur de valeurs, il est également générateurs de nombreuses contraintes : risques naturels (aléa feu de forêt, inondation, ruissellement, argiles gonflantes, etc.) et secteurs de fortes sensibilités écologiques (zones Natura 2000 le long de la Cèze, etc.) aux milieux multiples (boisements, zones humides...). Un des défis du PLU est ainsi de faire « avec » et non « contre » un cadre très limitant au développement urbain, en vue de valoriser son socle géographique et historique et en faire un fondement du projet de PLU.

Une autre des ambitions de la commune est de relever, à travers le PLU climat et résilience et à son échelle, l'un des défis majeurs du siècle que constitue le réchauffement climatique. Il s'agit de penser d'autres modes d'aménager le territoire, de construire, de consommer ou de se déplacer... qui soient adaptés aux changements climatiques et environnementaux, aussi bien qu'aux évolutions des modes de vie.

La révision du PLU est l'occasion d'actionner les leviers dont il dispose sur le plan de l'organisation spatiale et à travers les outils d'urbanisme, permettant :

- de conforter le rayonnement de Saint-Ambroix, en lien avec la politique du schéma de cohérence territoriale (SCOT) du pays d'Alès et du projet intercommunal, et d'affirmer le renouveau de la ville sur le plan démographique et économique ;
- de proposer un développement urbain préservant son cadre paysager et ses sensibilités environnementales, et renforçant la vitalité du centre-ville ;
- d'organiser l'urbanisation de manière à limiter les déplacements et à favoriser la résilience urbaine et environnementale ;
- de préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles et ses ressources territoriales, sur les plans sociaux, économiques et écologiques, en vue de concilier leurs différents usages.

Axe 1 – Renforcer l’attractivité de Saint-Ambroix et son rôle de polarité rayonnante

L’armature urbaine définie par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), en cohérence avec le Schéma Régional d’Aménagement, de Développement Durable et d’Egalité des Territoires (SRADDET), identifie Saint-Ambroix comme un des pôles de centralités secondaires du pays des Cévennes, ayant pour vocation de participer à l’animation de leurs bassins de vie et à la structuration d’un maillage territorial équilibré à l’échelle du pays. En ce sens, ces pôles doivent accueillir une part significative de la croissance démographique et économique et apporter les services et équipements nécessaires à leurs bassins de vie respectifs.

A l’échelle de la Communauté de Communes Cèze-Cévennes, Saint-Ambroix structure avec Bessèges et Barjac l’armature urbaine du territoire, dont elle est la commune-centre. 1^{ère} lieu d’habitat de l’intercommunalité, pôle d’emplois, de services et de commerces rayonnant sur un bassin de vie dépassant les limites intercommunales, Saint-Ambroix joue bien ce rôle de polarité. Il présente toutefois des signes de fragilité, notamment avec un taux de chômage élevé et un taux de vacance résidentielle et commerciale important en centre-ville. Ces atouts et faiblesses lui ont permis de bénéficier du programme « petite ville de demain », qui vise à conforter son rayonnement et à soutenir un dynamisme respectueux de l’environnement.

Ainsi, renforcer l’attractivité de Saint-Ambroix et affirmer son rôle de polarité urbaine rayonnante est nécessaire tant à l’équilibre de l’armature territoriale à l’échelle du pays, au maintien de la vitalité du territoire intercommunal, qu’à l’équilibre du tissu socio-économique de la commune.

Axe stratégique premier du PADD, il définit les orientations cadres en matière d’accueil de population, de production de logements induits, de niveaux de services, de commerces et d’emplois, soit la stratégie générale de développement démographique et économique de la commune.

Orientation 1.1. Appuyer le projet de PLU sur une croissance démographique positive réaliste, adaptée à son rôle dans l’armature urbaine du grand territoire

En tant que pôle urbain secondaire à l’échelle du pays des Cévennes, rayonnant sur un bassin de vie élargi dépassant les limites de la Communauté de Communes, Saint-Ambroix a vocation à accueillir une part significative de la croissance démographique.

Après une longue période de diminution de sa population depuis les années 1970, en lien avec la crise économique du bassin de vie -déclin qui a toutefois été moindre que celui des communes voisines en raison notamment de son rôle de pôle urbain, commercial et de services- la ville a enregistré un taux de croissance positif sur la récente période intercensitaire, avec un taux de croissance de 0,8% entre 2015 et 2021. Cette reprise est liée à l’arrivée de population nouvelle.

La ville appuie son projet de territoire sur la confirmation de cette dynamique démographique positive.

L’hypothèse de croissance retenue dans le cadre du PLU est établie sur un taux de croissance annuel de 0,8%, prolongeant la dynamique de reprise 2015-2021. Avec 3 361 habitants en 2021, cette hypothèse de croissance volontariste réaliste porte la population à 3 758 habitants en 2035 (+397 habitants/2021).

Orientation 1.2. Répondre aux besoins en matière de logements et d'équilibre social de l'habitat

De l'estimation démographique découle l'estimation du besoin de production en logements du PLU, en tenant compte de la décohabitation (réduction de la taille moyenne des ménages), du potentiel de réinvestissement des logements vacants ainsi que du renouvellement du parc (fusion, division ou démolition).

Au-delà d'une réponse quantitative à la croissance de la population, il convient de rechercher un équilibre entre les différentes catégories de population. Cette recherche d'équilibre devra se traduire par une politique de valorisation globale, agissant sur le cadre de vie, sur les typologies de logements, le niveau de services, de commerces et d'emplois, en cohérence avec les besoins et la situation financière des habitants. Il s'agira notamment de prendre en compte les besoins d'une population âgée et aux revenus modestes, tout en favorisant un rééquilibrage de la structure de la population par l'accueil de jeunes actifs, de ménages avec enfants et de catégories socio-professionnelles diverses.

Afin de traduire cette orientation, le PLU s'attachera notamment à :

- **Prévoir un nombre de logements suffisant au regard de la dynamique démographique projetée.** D'un point de vue quantitatif, le nombre de logements nécessaire à une population supplémentaire d'environ 400 personnes en 2035 correspond à un **besoin de 300 logements**, en prenant en compte la **décohabitation** et le **renouvellement** du parc. La commune se fixant comme objectif la **mobilisation de 100 logements vacants** sur dix ans, le PLU devra prévoir le foncier nécessaire à la **création de 200 nouveaux logements** ;

- **Adapter l'offre de logements au regard de la structure de la population dans une logique de rééquilibrage selon les quartiers** : si les grands logements sont surreprésentés à l'échelle de la commune au regard de la taille moyenne des ménages, les petits et moyens logements dominent en revanche dans le centre ancien et sont souvent inadaptés aux personnes âgées. Les opérations de production ou de réhabilitation de logements veilleront à proposer une offre adaptée aux besoins de la population (taille de logements, accessibilité, etc.), en prenant en compte les caractéristiques dominantes des quartiers et les objectifs d'accueil de population, dans une logique de rééquilibrage à l'échelle communale et des quartiers. La réalisation d'une maison d'habitat seniors dans le centre-ville (ancienne maison de retraite) va dans ce sens ;

- **Répondre aux besoins en matière d'équilibre social de l'habitat** : le PLU doit veiller à poursuivre l'effort de production de logements locatifs sociaux, notamment dans les opérations nouvelles d'importance. L'objectif est de prendre en compte le niveau modeste des revenus de la population communale et de répondre aux besoins d'une grande partie des Saint-Ambroisiens ;

- **Renforcer la diversité de l'offre en vue de favoriser un parcours résidentiel continu** (du locatif à l'accession à la propriété) : afin de permettre aux plus jeunes l'accès au logement et à un parcours résidentiel continu, il s'agira en particulier de renforcer l'offre de logements locatifs, de logements locatifs sociaux et de logements en accession abordables ;

- **Promouvoir des opérations offrant une qualité d'habiter, sur les plans urbains, architecturaux et énergétiques** : luminosité, exposition, performance énergétique, protection vis-à-vis de la chaleur estivale, confort et fonctionnalité, aération et santé, etc. doivent être pris en compte dans les nouveaux projets et les réhabilitations, en vue d'améliorer la qualité de vie des résidents, de renforcer l'attractivité résidentielle de la commune et en particulier de son centre-ville, et de prendre en compte les enjeux du changement climatique.

Orientation 1.3. Maintenir et renforcer le niveau d'équipements et de services à la population, dans une logique de complémentarité territoriale

Saint-Ambroix dispose d'un niveau d'équipements et de services à la population développé et varié, propre à sa fonction de pôle urbain à l'échelle de la Communauté de Communes Cèze-Cévennes. On observe toutefois des manques, notamment en matière d'accès à la santé et aux soins, d'équipements culturels ou de loisirs, et certains équipements publics sont vétustes. Des projets en cours ou des réalisations récentes viennent répondre à ces manques. Le maintien d'un bon niveau de services et d'équipements est nécessaire pour le fonctionnement de la commune mais également de l'ensemble de son bassin de vie.

Afin de traduire cette orientation, le PLU s'attachera notamment à :

- **Maintenir les équipements proposant des services à la population dans le centre-ville**, afin de soutenir le dynamisme du cœur urbain de Saint-Ambroix. A l'inverse, il convient de n'autoriser sur la zone d'activités de Fabiargues que ceux qui ne trouvent pas leur place dans le centre ou les zones résidentielles, en raison notamment des nuisances de voisinage qu'ils peuvent engendrer (services techniques, caserne des pompiers,...) ;

- **Maintenir et renforcer le niveau et la diversité de l'offre d'équipements publics et de services à la population**, en l'adaptant aux besoins liés à la structure de la population de Saint-Ambroix et de son bassin de vie et également à l'ambition d'accroître l'attractivité résidentielle et touristique de la commune. Ainsi, il s'agira entre autres de :

- **Renforcer et structurer l'offre de santé et de soins**, afin de faciliter l'accès à des services et professionnels de santé pour l'ensemble du territoire communautaire, lutter contre la désertification médicale et tenir compte du vieillissement de la population et des besoins de populations prioritaires (jeunes, enfants, population en situation de précarité ou de handicap, etc.) ;
- **Maintenir le niveau d'équipement scolaire**, qui bénéficie au bassin de vie. Le PLU y contribue en se basant sur une dynamique démographique positive et en offrant les conditions d'accueil (logements, emplois, cadre de vie) permettant de renforcer l'attractivité de la ville pour les jeunes ménages ;
- **Renforcer l'offre culturelle et de loisirs** : la commune aspire à inscrire sa dynamique artistique et culturelle dans le temps en soutenant, pérennisant et renforçant les manifestations du centre-ville, les équipements culturels ou de loisirs, son pôle d'équipements sportifs, les loisirs de pleine nature, etc. Le PLU doit donner les conditions favorables au maintien, à l'implantation ou à l'extension d'équipements ou d'événements culturels ou de loisirs, ainsi que d'animations de ses espaces publics et d'accompagnement à la découverte des activités et du patrimoine de la ville par la mise en place notamment de signalétiques et de parcours spécifiques ;

- **Engager la rénovation des équipements publics ou mis à disposition du public** : piscine, halle des sports, bâtiment du Judo, etc.

Orientation 1.4. Soutenir l'emploi et la fonction de pôle économique de Saint-Ambroix, moteur du développement de son bassin de vie

A l'échelle intercommunale, Saint-Ambroix joue un véritable rôle de pôle d'emploi, de commerce et de services, attractif pour un bassin de vie élargi. Elle appuie ce rayonnement sur le secteur des commerces et des services publics et privés, principaux pourvoyeurs d'emplois et de création de richesse. Saint-Ambroix a réussi à maintenir ce rôle malgré les crises industrielles qu'a traversé le territoire. Pourtant, si la ville est attractive en termes d'emplois, un contraste se fait jour avec un taux de chômage très élevé. Par ailleurs les commerces du centre-ville souffrent d'une baisse d'attractivité et peinent à se maintenir.

La stratégie de développement économique portée par le projet de PLU s'appuie sur la valorisation des spécificités économiques de Saint-Ambroix, et en particulier celles qui trouvent leurs sources dans son histoire et sa géographie.

Afin de traduire cette orientation, le PLU s'attachera notamment à :

- Soutenir le commerce du centre-ville :

- préserver et renforcer le tissu commercial dans le centre-ville, notamment par :
 - le **maintien d'une mixité fonctionnelle** sur le centre-ville et les faubourgs ;
 - la **lutte contre la vacance commerciale**, par exemple à travers les opérations de rénovation de façade ainsi qu'à travers le dispositif « ma boutique à l'essai », visant à faciliter l'installation des commerces et leur pérennisation ;
 - la préservation et le renforcement des linéaires commerciaux existant, en vue d'offrir des **parcours marchands** continus accompagnant qualitativement la découverte du centre ;
 - le maintien de son marché et le développement des animations en centre-ville, ...
- limiter le développement de l'offre commerciale en périphérie, et en particulier dans la zone de Fabiargues, où l'implantation de nouveaux commerces qui pourraient porter concurrence ou vider le centre-ville devra être interdite.

- **Permettre l'installation d'activités dans des zones dédiées** : Le PLU doit veiller à réserver du foncier dédié aux activités dites « productives ». Notamment les derniers espaces disponibles sur la zone d'activités de Fabiargues, doivent être réservées à l'installation d'artisans ou d'industries, ainsi qu'à tous les établissements qui ne peuvent être implantés au sein des tissus urbains résidentiels.

- **Favoriser le réinvestissement des friches industrielles et des anciennes filatures** : d'une manière générale, le PLU doit permettre le réinvestissement des friches qui pourront être utilisées comme foncier économique, selon leur localisation. Par ailleurs, le PLU doit veiller à préserver les anciennes filatures et à encourager leur réhabilitation, notamment pour l'implantation d'activités ou d'hébergement touristique, dans le respect de leurs caractéristiques patrimoniales et en prenant en compte les risques.

- **Renforcer la filière touristique** : le tourisme constitue une composante importante de l'économie de Saint-Ambroix, mais avec un fort potentiel d'amélioration pour renforcer la fréquentation touristique et mieux organiser la filière à l'échelle intercommunale.

L'action qui peut être menée à travers le PLU est transversale : il s'agira à la fois de préserver et valoriser son cadre paysager et son riche patrimoine, de renforcer l'attractivité des commerces du centre-ville et de permettre le maintien et le développement des activités liées au tourisme. Le PLU pourra s'attacher à la mise en œuvre de projets venant compléter l'offre tout en participant au dynamisme du centre-ville, comme par exemple l'implantation d'un hôtel -de préférence en centre-ville ou/et dans des bâtiments anciens d'intérêt- ou l'aménagement d'une aire de camping-cars à proximité du centre-ville, etc. Le développement du tourisme se distille ainsi à travers l'ensemble des axes du PADD.

- **Soutenir la filière agricole** : le PLU préserve les espaces agricoles en limitant l'étalement urbain et le mitage des terres agricoles par l'habitat. Il doit permettre l'implantation de nouveaux exploitants ainsi que le

développement des exploitations et la diversification des activités agricoles, notamment par la valorisation sur place des produits agricoles ou encore l'agro-tourisme (cf. axe 4).

- Développer l'économie liée à la valorisation des ressources naturelles, dans le respect des paysages et de l'environnement : solaire, réseau de chaleur biomasse, ressource en bois,... le développement des énergies renouvelables sera encouragé par le PLU, dans le respect des paysages du parc naturel national des Cévennes (cf. axe 3). La filière bois (bois construction, bois énergie, artisanat d'art, etc.) est à développer en lien avec les actions menées à l'échelle du Pays des Cévennes, en permettant à travers le PLU l'installation de forestiers ou d'artisans, ainsi que l'exploitation de la forêt (cf. axe 4).

Axe 2 – Permettre une urbanisation respectueuse du cadre paysager et environnemental et recentrée sur le cœur de ville

Les paysages ont été façonnés par la géographie physique et par les pratiques des hommes. Si les extensions urbaines récentes tendent à banaliser l'espace, le cadre paysager emblématique de Saint-Ambroix se perçoit encore avec force. A travers le PLU, les espaces naturels et agricoles qui entourent la ville ne sont plus considérés comme des espaces « vides », supports du développement urbain futur, mais comme un patrimoine à valoriser dans le cadre du projet de territoire, définissant des limites à l'urbanisation.

Dans le respect des objectifs du zéro artificialisation nette (ZAN), de la loi Climat et Résilience de 2021, le PLU modère la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain. Il privilégie le développement de la ville sur la ville, évite les milieux sensibles, prend en compte les risques et les capacités des réseaux.

Au sein des espaces déjà bâtis, le socle géographique et historique est pris en compte par le PLU, pour définir les formes urbaines à privilégier et permettre un réinvestissement urbain adapté au territoire de Saint-Ambroix. Le patrimoine végétal doit pouvoir y être préservé, en privilégiant les continuités écologiques avec les espaces naturels environnants.

Orientation 2.1. Modérer la consommation de l'espace par l'urbanisation

L'urbanisation réalisée depuis les années 1980/1990 s'est faite sous forme beaucoup plus « lâche » que lors des siècles précédents qui ont vu bâtir la ville médiévale et les faubourgs 17^{ème} à 19^{ème}. Ce phénomène a conduit à une forte consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur Saint-Ambroix, phénomène que l'on retrouve à l'échelle nationale.

Face à ce constat, l'Etat a engagé une politique de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain, traduite à travers diverses législations d'urbanisme depuis la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) en 2003. Avec la loi Climat et Résilience en 2021, cette ambition s'est encore affirmée, en visant le « zéro artificialisation nette » (ZAN) à l'horizon 2050 sur l'ensemble du territoire national, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, d'ici à 2031.

Cet objectif se déclinera dans les documents de planification et d'urbanisme supérieurs que sont les schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) et les schémas de cohérence territoriaux (SCoT). Par anticipation au SCoT du pays d'Alès en cours de révision, Saint-Ambroix se fixe d'atteindre cette trajectoire de sobriété foncière à l'échelle de son territoire communal.

Afin de traduire cette orientation, le PLU prévoit de :

- **réduire de moitié la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) à l'horizon 08/2031 par rapport à la consommation passée de la période 08/2011 – 08/2021**, conformément aux objectifs ZAN de la loi climat et résilience. Au regard de la consommation d'ENAF de la période 2011-2021, et tenant compte de la consommation de la période 2022-2024, **les superficies maximales pouvant être consommées par l'urbanisation dans le cadre du PLU à cette échéance sont de 8,37 ha¹ ;**
- **mobiliser les logements vacants** : le PLU se fixe un objectif de **mobilisation de 100 logements vacants** dans la temporalité du PLU, soit 1/3 des besoins en logements identifiés par le PLU. A cette fin, le PLU délimite les zones urbaines et à urbaniser au plus juste des besoins de foncier nécessaires à la création des 200 nouveaux logements, en vue de permettre d'atteindre l'objectif de mobilisation de la vacance ;

¹ Cf. rapport de présentation du PLU.

- **mobiliser la majorité du potentiel foncier de création de logements dans l'enveloppe urbaine²** : les mutations, la densification des zones urbanisées ou artificialisées non bâties ou peu denses (dents creuses, divisions de parcelles) représentent 70% minimum de la production de logements nécessaires pour couvrir les besoins du PLU³ ;
- **limiter les extensions urbaines et optimiser les opérations** : en lien avec le point précédent, le PLU s'attache à limiter les extensions urbaines en les calibrant au strict besoin de production de logements qui n'est pas couvert par la mobilisation de logements vacants ou du potentiel de réinvestissement et de densification de l'enveloppe urbaine² ci-dessous définie ;
- **produire en priorité les logements dans le centre-ville élargi et à proximité du PEM gare** : les projets de réinvestissement ou de développement urbain situés dans le centre-ville élargi et à proximité du pôle d'échange multimodal (PEM) de la gare favorisent les circulations piétonnes et l'accès aux transports en communs (bus et future ligne ferrée). Ils seront prioritaires sur la mobilisation du foncier des zones périphériques. Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de la réserve foncière localisée dans la centralité et à proximité immédiate de la gare pourra être envisagée sans attendre la mobilisation de l'ensemble du foncier identifié en densification en périphérie, dès lors que le besoin s'en fera sentir pour répondre aux objectifs de développement de la ville.

Orientation 2.2. Resserrer et qualifier les limites urbaines, en évitant les milieux sensibles ou à risques et en limitant l'étalement urbain et le mitage

L'urbanisation récente s'est déployée le long des principaux axes qui structurent le territoire, en particulier la route d'Alès et la route d'Uzès. Elle a gravi les versants des collines qui encadrent la ville et s'est déployée dans la plaine, mitant les terres agricoles et se rapprochant de la Cèze. Cet étalement urbain et ce mitage tendent à abîmer les paysages, accroissent la pression sur des milieux sensibles et créent des dysfonctionnements (augmentation des déplacements, difficultés d'accès aux terres agricoles, conflits d'usage, coût élevé en matière de réseaux, etc.).

La délimitation d'une enveloppe urbaine resserrée autour des espaces déjà bâtis est une condition première à la modération de la consommation d'espace et à la lutte contre l'étalement urbain. Elle permet également de prendre en compte les risques, préserver les paysages, les milieux sensibles et les terres agricoles, et de concentrer les efforts et les ressources de la puissance publique sur l'amélioration du fonctionnement urbain des zones bâties ainsi délimitées.

Afin de traduire cette orientation, le PLU s'attache notamment à :

- **dessiner des limites resserrées à l'enveloppe urbaine et à urbaniser**. Il écarte les secteurs urbanisés et à urbaniser les plus sensibles du point de vue du paysage, de la présence de risques et de sensibilités environnementales, ainsi que les secteurs nécessitant un déploiement ou un renforcement trop conséquent des réseaux : continuum le long de la route d'Alès, habitat isolé soumis au risque feu de forêt élevé des collines de Jumas ou de Coste Chaude ou participant au mitage de terres agricoles, urbanisation dans la plaine en rive gauche de la Cèze (plaine du Chambon et la Roque), etc. ;
- **qualifier de manière claire et cohérente la fin des tissus urbains** existants ou à venir, afin d'améliorer le rapport du bâti avec les espaces naturels, agricoles et forestiers, sur le plan paysager et écologique. Il s'agira

² Est considéré ici comme enveloppe urbaine l'ensemble des zones urbaines définies par le règlement du PLU, comprenant les espaces comptabilisés en consommation d'ENAF des zones urbaines, ainsi que les zones à urbaniser ouvertes qui représentent des dents creuses et espaces artificialisés (Bruguerolle et gare). Selon les conclusions de l'étude de densification intégrée au rapport de présentation (p32 et 33), à l'échéance du PLU 2035 (10 ans) la zone urbaine a une capacité de 253 logements en densification, mutation et mobilisation des logements vacants. Le besoin de création de logements étant de 300 logements, il reste un besoin à couvrir de 47 logements, qui seront trouvés dans les zones à urbaniser : 22 logements dans les zones 1AU ouvertes et 25 logements dans la réserve foncière (zone fermée 2AU).

³ Hors logements vacants. Les besoins de création de nouveaux logements sont de 200 logements.

par exemple de préserver les plantations existantes situées en bordure -dans le respect des obligations légales de débroussaillage (OLD)- ou d'imposer une végétalisation des clôtures situées en limite avec les ENAF.

Orientation 2.3 – Favoriser le développement de la ville sur la ville et adapter les formes urbaines aux spécificités des quartiers

Les espaces urbanisés du PLU sont composés de quartiers aux caractéristiques très diverses : des faubourgs plus ou moins structurés le long des routes aux extensions résidentielles peu denses déployées dans les collines ou la plaine, en passant par le centre-ville dense. Les enjeux et problématiques propres à chacun de ces quartiers nécessitent d'envisager leurs évolutions de manière différenciée.

L'étalement urbain a eu tendance à accroître les circulations motorisées, avec des flux en partie captés par la zone d'activités de Saint-Ambroix et les polarités extérieures à la ville, affaiblissant d'autant le centre-ville.

Aussi, le PLU vise le développement de la ville sur la ville, en s'attachant deux objectifs principaux : recentrer le développement autour du centre-ville d'une part, en favorisant la reconquête du centre-ville et la densification à proximité du centre, et, d'autre part, adapter les formes urbaines aux spécificités géographiques, urbaines et environnementales des quartiers.

Afin de traduire cette orientation, le PLU s'attache notamment à :

- **Favoriser la reconquête du centre-ville :**

- **Valoriser et renouveler le centre historique** : la structure du centre historique, où les bâtiments alignés sur les ruelles occupent la totalité des parcelles, ne permet aucune densification. Au contraire, certaines démolitions partielles pourront plutôt être envisagées pour aérer le tissu et améliorer l'éclairage naturel des appartements. Toutefois un potentiel pourra être trouvé en **réinvestissement de logements vacants**, dont une importante part se situe dans le centre ancien. Ces logements pourront être réorganisés et fusionnés afin d'améliorer leur habitabilité. Par ailleurs, le PLU **encadrera les rénovations des bâtiments et des façades** en vue de préserver les caractéristiques du bâti et de valoriser ce patrimoine remarquable de la ville.
- **Favoriser le renouvellement urbain des « faubourgs »** : cet espace regroupe les faubourgs du 19^{ème} siècle établis à l'alignement des voies en continuité du centre ancien, ainsi que de gros volumes bâtis édifiés plus librement, maisons de maîtres, hangars, anciennes filatures, logements collectifs, équipements publics,... Ce tissu plus aéré et hétéroclite permet d'y envisager des **opérations de renouvellement urbain** principalement, ou encore de **densification**. Cette dernière devra toutefois être encadrée afin de **conserver les spécificités urbaines et architecturales de la zone ou des typologies de bâtiments**. La **lutte contre la vacance** contribuera également à la reconquête du centre-ville.

- **Définir des densités adaptées aux quartiers d'extensions résidentielles :**

- **Contribuer à la construction d'une centralité élargie, sur les secteurs situés en continuité du centre historique et des faubourgs** : le nord du Dugas et le sud de la route du Faubourg du Paradis pourront participer à élargir le centre-ville et sont à ce titre identifiés comme secteurs pouvant recevoir le niveau de densité le plus fort du tissu résidentiel. Cette densification sera toutefois contrainte par les règles du plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) lié à la Cèze. On pourra y admettre plus de hauteur ;
- **Maîtriser la densification dans les zones résidentielles situées en continuité du centre-ville et des faubourgs soumises à des contraintes** (relief, ruissellement, déficit de maillage et de réseaux) : serre des Pradels, Fabiargues, le Grès et Bruguerolle, Berguerolles, Jumas, nord-est du boulevard du Paradis ;

- **Limiter la densité dans les zones plus éloignées et particulièrement sensibles sur le plan paysager et hydraulique**, en raison du relief : sur les versants bâtis de Coste Chaude et parties du Moulinet situées sur le relief.

- **Contenir le hameau du Moulinet et structurer son centre** : en raison de son éloignement, il convient de contenir l'enveloppe urbaine du Moulinet. Il s'agit cependant d'une zone étalée et peu dense recelant un fort potentiel de densification, qui ne peut être écarté. Le hameau doit bénéficier d'une tentative de restructuration, en adaptant les règles aux formes désirées. Les principes de densités différenciées précédents seront appliqués au hameau. De plus, il conviendra de structurer le micro-centre du Moulinet et améliorer la perception du hameau à la traversée de la route d'Uzès. Le centre du hameau est assimilé à un faubourg, avec des bâtiments anciens alignés sur les voies et la présence d'une offre de restauration en bordure de la route d'Uzès. Ces bâtiments présentent un intérêt architectural et urbain, mais ils sont très dégradés. Le PLU cherchera à structurer ce micro-centre, à protéger les bâtiments d'intérêt et à favoriser leur rénovation dans le respect des caractéristiques du bâti, à réguler la publicité en façade, et à maintenir une mixité urbaine.

Orientation 2.4. Préserver la nature en ville et les continuités avec les espaces naturels

Au sein des zones urbaines et des espaces de développement urbain, en cohérence avec les niveaux « d'intensités » des quartiers et en lien avec leur environnement, le PLU cherchera à préserver ou à renforcer les composantes végétales dans toutes leurs diversités : patrimoine arboré, végétation associée aux cours d'eaux, terrains cultivés persistants, jardins et haies,...

Au-delà de son rôle environnemental d'importance (préservation de la biodiversité et des continuités écologiques, réduction de la chaleur estivale, limitation du ruissellement ou du maintien des sols), la nature en ville constitue une source d'aménités essentielle à la qualité du cadre de vie des habitants et d'attractivité de la commune.

Afin de traduire cette orientation, le PLU s'attache notamment, au sein des zones urbaines et à urbaniser, à :

- **Préserver les composantes végétales structurantes des espaces publics et privés** : alignements, arbres isolés, oliveraies en terrasse, haies, etc. ;
- **Conserver ou restaurer des continuités écologiques**, parfois « en pas japonais », en recherchant les connexions avec les corridors et réservoirs de biodiversité des espaces naturels et agricoles environnants ;
- **Maintenir une part minimale d'espaces libres en pleine terre végétalisée**, en lien avec les niveaux d'intensités urbaines des quartiers ;
- **Privilégier les essences renforçant la biodiversité et adaptées au climat local** : prévoir des essences végétales variées, non invasives, et adaptées au climat local.

Axe 3 – Organiser la ville pour engager sa résilience urbaine et énergétique

Le PLU organise la ville de manière à engager sa résilience urbaine et énergétique, en :

- *développant la ville des « courtes distances », où les fonctions de base (se loger, travailler, consommer, accéder aux services de proximité, se divertir,...) peuvent se faire à pied, dans un rayon de 5-10 minutes, en privilégiant l'implantation des opérations de développement ou de réinvestissement urbain dans ou à proximité du centre-ville ;*
- *encourageant le recours aux modes alternatifs à la voiture particulière, par le renforcement de l'offre de transports en commun et l'anticipation de la remise en service de la ligne ferroviaire, par l'organisation du transfert modal et par l'amélioration du maillage des quartiers pour les modes actifs (piétons, vélos) ;*
- *limitant la consommation énergétique des bâtiments et des réseaux et favoriser le développement des énergies renouvelables, pour anticiper les enjeux d'avenir, tels que l'économie des ressources et le réchauffement climatique.*

Orientation 3.1. Privilégier les projets de réinvestissement et de développement dans la centralité et à proximité de la future desserte ferroviaire

Le PLU favorise la densification, les projets de réinvestissement et de développement urbain dans la centralité élargie, à proximité immédiate de l'ensemble des services et équipements du centre-ville de la future desserte ferroviaire, de manière à favoriser les déplacements piétons, l'usage des transports en commun et des modes alternatifs à la voiture. Ces projets seront prioritaires sur le développement ou la densification en périphérie.

A travers le PLU, cette orientation se traduit notamment par :

- **des règles de densité plus importantes dans la centralité élargie** (implantation, hauteurs, emprise), tout en veillant à préserver la qualité de l'ensemble urbain et le patrimoine bâti ;
- **la réalisation de projets de réinvestissement dans des friches situées dans le cœur de ville** : on peut citer les projets phares de la commune, telle la réhabilitation du bâtiment de l'ancien EPHAD -qui accueillera un programme d'équipements publics, un centre médical et des logements locatifs sociaux- ou encore le réinvestissement de l'ancien collège pour la réalisation de logements locatifs sociaux ;
- **l'identification de poches de développement urbain à proximité de la gare et du cœur de ville** :
 - **projet urbain sur le site de la gare** : le PLU anticipe la remise en service de la ligne ferroviaire, en prévoyant et encadrant la réalisation d'un projet urbain qui accompagnera la remise en service de la voie ferrée et l'aménagement du quai voyageur. Ce projet intègre la réalisation d'un pôle d'échange multimodal, la réhabilitation de l'ancienne gare et la création d'un programme de logements neufs. Il pourra accueillir un petit équipement public et valoriser les espaces publics, en travaillant les connexions avec le tissu urbain environnant ;
 - **réserve foncière à l'arrière du Lidl** : situé à proximité de la gare et du centre-ville, cet espace constitue un potentiel foncier d'intérêt pour le développement futur de la ville, répondant à la fois aux enjeux de sobriété foncière et énergétique en raison de son positionnement, et disposant d'un cadre paysager (boisements, relief et vues) permettant d'imaginer un projet de logements très qualitatif.

Orientation 3.2. Encourager l'usage des modes alternatifs à la voiture particulière

Par ailleurs, il convient de développer l'offre de transports alternatifs à la voiture particulière et de favoriser le transfert d'un mode à un autre, comme se garer aux portes du centre-ville pour aller travailler, consommer ou découvrir la ville à pied, ou encore accéder facilement aux transports en commun, train, bus, à pied ou en voiture.

A travers le PLU, cette orientation se traduit notamment par :

- **le renforcement de l'offre de transports en commun**, avec par exemple :
 - le projet de réactivation de la ligne Alès-Bessèges par la Région Occitanie, dont la mise en service est envisagée en 2028 ;
 - un projet de navettes communales permettant de relier les différents quartiers de Saint-Ambroix, actuellement à l'étude ;
- **la création d'un pôle d'échange multimodal (PEM) au niveau de la gare** : il comprendra l'aménagement de places de stationnement de véhicules particuliers -incluant des places avec borne de recharge électrique, dépose-minute et places dédiées au co-voiturage- du stationnement vélos et deux-roues motorisés ainsi que des quais pour les cars ;
- **l'organisation du stationnement à l'échelle du centre-ville** : le centre-ville dispose d'un nombre de places de stationnements important, bien réparti sur l'ensemble de la ville et à proximité des commerces, équipements et services. Il conviendrait d'améliorer la gestion de ces parkings afin de renforcer un roulement du stationnement sur les parkings du cœur de ville, arrêt courte durée pour permettre l'accès ponctuel aux services ou commerces et éviter les voitures ventouses. En contrepartie, il s'agira de renforcer l'utilisation des grands parkings situés aux portes du centre, pour le stationnement longue durée. Le PLU veillera à conserver ces espaces dans leurs fonctions de stationnement, et à en améliorer l'accès et la visibilité depuis les axes principaux ;
- **le développement du maillage piétons/vélos (« modes actifs »)** : l'amélioration du maillage viaire est envisagé afin de favoriser les déplacements à pied ou en vélo/deux roues et ensemble des modes actifs :
 - dans les quartiers d'extensions résidentielles : au sein de ces quartiers, le maillage viaire réalisé au coup par coup lors de la réalisation des opérations et constructions, a généré de grands îlots desservis par des voies en impasse, majoritairement hermétiques aux piétons. On recherchera à recréer des porosités piétonnes là où cela est possible, et à réaménager les voies existantes pour y intégrer les circulations piétonnes et cycles ;
 - les nouvelles opérations : devront rechercher les continuités tant que possible, avec le tissu urbain environnant, au moins piétonnes, ainsi qu'avec les espaces naturels avec lesquels elles sont en lien ;
 - entre les quartiers : les liens entre les quartiers périphériques et le centre-ville et en particulier vers les équipements publics, sont à développer et à renforcer là où cela est possible ;
 - vers les espaces naturels : les continuités piétonnes seront à rechercher entre le tissu urbain et les espaces naturels environnants : bords de la Cèze, ensemble du chevelu hydrographique et collines encadrant la ville ;
 - à l'échelle intercommunale : les circuits de découverte touristiques et les itinéraires de randonnées (GR, PR).

Orientation 3.3. Valoriser les espaces publics et les entrées de ville

L'armature des voies de la ville est composée essentiellement d'axes primaires -véritables routes qui traversent la ville – puis d'un maillage de voies tertiaires, présentant des dysfonctionnements. Les places situées le long de l'axe central du centre-ville invitent à s'arrêter. Plus en retrait, elles sont parfois entièrement dédiées à la voiture et ils sont absentes dans les extensions résidentielles ou économiques.

La ville est perçue et vécue depuis ses espaces publics : routes, rues, places et placettes. Valoriser ces espaces représente un enjeu majeur pour renforcer l'envie de découvrir et de vivre à Saint-Ambroix.

A travers le PLU, il s'agira notamment de :

- **Repenser les mobilités sur la ville, pour mieux appréhender le fonctionnement urbain autour des usages**, afin de concilier les flux de transit des départementales, les flux de destinations vers les équipements, services et commerces. La question de la dépose des enfants par les parents et les transports scolaires sera centrale. Une étude de mobilité est engagée en ce sens par la commune, dans le cadre de la mise en œuvre du programme PVD. Le PLU favorisera la mise en œuvre des actions qui pourront en découler ;
- **Prévoir la requalification des entrées de ville et des traversées des faubourgs** : afin d'améliorer la perception de la ville et d'y « pacifier » la circulation au profit des piétons, des habitants et du fonctionnement des commerces. Cela concerne en particulier la rue du faubourg du Paradis et la rue de la République ; l'entrée au centre-ville route d'Alès ; la traversée du Moulinet et de Fabiargues. Ces requalifications devront porter sur un travail global de l'emprise des voies, permettant de réduire les vitesses et de donner plus de place aux piétons et si possible aux vélos et de revaloriser les abords, par exemple par des plantations, ainsi que par une gestion de la publicité ;
- **Valoriser les espaces privatifs aux abords des voies, les « frontages » qui participent à la qualité des rues** : il s'agit notamment de préserver les « jardins de devant », reculs végétalisés ponctuels existants ou à créer, de veiller à un traitement qualitatif des clôtures, en laissant une part de perméabilité et en privilégiant le végétal dans les extensions ;
- **Inciter à la rénovation des façades et encadrer la réalisation des devantures commerciales**, dans le respect des caractéristiques du bâti : le PLU intégrera les règles permettant de prendre en compte les caractéristiques du bâti, en lien avec le guide architectural réalisé par le CAUE, auquel les projets devront se référer. En matière de devantures commerciales, il s'agit notamment de limiter la pollution visuelle et l'éclectisme des couleurs, stores, bâches et autres habillages de vitrines souvent en conflit avec les façades des immeubles et des espaces publics ;
- **Requalifier certains espaces publics et rues du centre-ville** : revalorisation et mise en sécurité d'espaces dégradés, réduction de la place de la voiture pour permettre les autres usages urbains (déambulation, espace de repos de convivialité, terrasses, etc.), viseront à améliorer le cadre de vie et contribueront à l'attractivité touristique de la ville. Sont par exemple envisagés les réhabilitations de la rue Soubeyranne et de la place Asslar, la revalorisation de la place du temple, etc. ;
- **Favoriser la création d'espaces publics dans les nouveaux quartiers**, lors de la réalisation de projets d'extension ou de renouvellement urbain.

Orientation 3.4. Encourager les énergies renouvelables dans le respect des paysages et favoriser la sobriété énergétique, pour répondre aux enjeux de demain

L'étalement urbain est énergivore et coûteux en matière de réseaux : voies, communications, alimentation en eau potable (AEP), assainissement des eaux usées (AEU), desserte électrique et numérique, etc. Par ailleurs, la vulnérabilité énergétique des ménages du territoire apparaît forte en raison de la faiblesse des revenus moyens, d'une précarité énergétique des populations les plus pauvres et d'une augmentation des distances et du temps de trajet domicile-travail.

Le PADD vise ici l'amélioration fonctionnelle de la commune en matière de réseaux, l'optimisation des ressources énergétiques et en eau et leur distribution, la sobriété énergétique et le déploiement d'installations de productions énergétiques locales, renouvelables et accessibles au plus grand nombre.

Afin de traduire cette orientation, le PLU s'attache notamment à :

- **Resserrer l'enveloppe urbaine autour des zones bien desservies par les ressources en eau et énergie** : le PLU limite l'étalement urbain et permet, dans une enveloppe urbaine plus resserrée, de favoriser la reprise des réseaux existants d'alimentation en eau potable, d'électricité ou numérique, et ainsi améliorer la performance de ces réseaux et économiser les ressources ;
- **Développer les énergies renouvelables, dans le respect des paysages du parc naturel national des Cévennes** : solaire en toiture de bâtiments ou sur des espaces artificialisés ou dégradés, pompes à chaleur, réseau thermique en sous-sol, etc. En lien avec la mise en œuvre du programme petite ville de demain (PVD), la commune s'est engagée sur des projets de production d'énergie renouvelable basés sur l'énergie solaire : projet d'ombrières photovoltaïques sur le parking public Guiraud, projets d'installations de panneaux photovoltaïques sur les toitures de ses équipements publics (hors bâti ancien en centre historique), en lien avec leur rénovation thermique (halle des sports, écoles, centre technique municipal). Les projets d'éoliens ne sont pas admis sur le territoire, en cohérence avec les prescriptions du parc naturel ;
- **Favoriser la rénovation énergétique des bâtiments** : les opérations de rénovation du parc de logements ancien, vétuste et énergivore, ainsi que de nombre d'équipements publics, seront encouragées à travers le PLU, en lien avec le programme petite ville de demain (PVD) ;
- **Inciter à la mise en œuvre de projets urbains et architecturaux durables et limiter les îlots de chaleur** : encourager les démarches labellisées haute qualité environnementale dans les opérations nouvelles, privilégier des implantations et une conception des bâtiments optimale par rapport à l'ensoleillement, le refroidissement en période estivale, l'intégration de dispositifs d'énergies renouvelables dans les bâtiments, le maintien d'une trame verte et l'intégration de dispositifs d'ombrage des espaces publics ou des nappes de parkings, etc.
- **Renforcer l'accès aux réseaux numériques** : l'ensemble des zones urbanisées et à urbaniser devra être desservi par les réseaux de communication numérique, afin de favoriser l'installation d'entreprises ou le télétravail. Par ailleurs, la commune poursuit son engagement en faveur des innovations et du numérique, qui est un des axes de l'opération de revitalisation du territoire (ORT), dans le cadre du programme petite ville de demain (PVD). Elle s'est ainsi inscrite à la plateforme numérique Purpoz visant au développement de la participation citoyenne sur le territoire.

Axe 4 – Préserver et valoriser les espaces naturels, agricoles et forestiers, prendre en compte les risques et les richesses environnementales et patrimoniales

« Ville-porte » du parc naturel national des Cévennes, Saint-Ambroix dispose d'un cadre paysager et patrimonial remarquable, marqué par les collines boisées qui encadrent la ville ancienne d'où émergent les signaux bâtis du Dugas et de la Tour Guisquet, la présence de la Cèze, ses espaces de loisirs et ses riches terres, ses anciennes filatures, etc.

Ce cadre paysager porteur de nombreuses valeurs touristiques, patrimoniales, agricoles, écologiques... est également générateur de nombreuses contraintes. Les espaces naturels et agricoles sont quasiment systématiquement touchés par des risques naturels (aléa feu de forêt, inondation, ruissellement, argiles gonflantes, chutes de blocs, etc.) ou sont protégés au titre de fortes sensibilités écologiques (zones humides, ZNIEFF, Natura 2000 le long de la Cèze, etc.).

Ainsi, au-delà de la délimitation d'une enveloppe urbaine qui respecte ce cadre paysager (Cf axe 2), il s'agit à travers le projet de PLU, de définir les fonctions de ces espaces naturels et agricoles, qui sont parties intégrantes du projet de territoire. Il s'agira en particulier d'y concilier des usages parfois contradictoires, entre valorisation touristique, qui représente un des axes de développement économique sur lequel Saint-Ambroix souhaite s'appuyer, le soutien et développement d'une agriculture locale et durable, la valorisation raisonnée des ressources naturelles, la préservation des fonctionnalités écologiques et la protection des personnes vis-à-vis des risques.

Orientation 4.1. Valoriser les espaces naturels, agricoles et forestiers

Les espaces naturels et agricoles couvrent la majorité du territoire de Saint-Ambroix : des grands espaces boisés du bois de la ville, de Banassac et de Montèze, à la serre de Barjac en passant par la vallée de la Cèze, sa foisonnante ripisylve et sa plaine agricole et viticole. Ces espaces autrefois principalement exploités, revêtent aujourd'hui de nombreux usages. L'agriculture reste présente et se maintient, principalement en plaine, délaissant progressivement les terrasses cultivées. Les boisements se développent dans les serres des premiers contreforts des Cévennes. Support d'une importante biodiversité, l'ensemble représente également le « grand parc » des habitants de la ville et de la Communauté de Communes et un des vecteurs essentiels d'attractivité touristique.

Le PLU s'attache à valoriser ces espaces naturels, agricoles et forestiers, dans leurs différentes fonctions et usages. Il cherche à soutenir les activités économiques qui lui sont liées, qui contribuent notamment à l'entretien de ces espaces, dans une logique de complémentarité et dans le respect des paysages et des sensibilités environnementales.

Afin de traduire cette orientation, le PLU s'attache notamment à :

- **Favoriser la découverte du grand territoire et valoriser les activités de pleine nature, dans le respect des milieux naturels et des fonctions agricoles :**
 - Valoriser l'accès aux berges de la Cèze et y permettre des activités ludiques et touristiques, en veillant à réaliser des aménagements légers, respectueux de ces milieux sensibles, et de réguler la fréquentation, en réservant notamment des espaces sanctuarisés inaccessibles au public ;
 - Développer un maillage de promenades urbaines, sentiers de découvertes et circuits de randonnées, proposant une offre complète pour découvrir : l'ensemble des espaces naturels, collines boisées, bords de Cèze ; les sites patrimoniaux de la ville, cité médiévale du Dugas, sa chapelle et ses jardins, la tour

Guisquet et le bois de la ville ; la création de nouveaux circuits par exemple autour du patrimoine industriel, des filatures et des moulins, etc. ;

- Permettre le maintien et le développement des activités et hébergements liés au tourisme, dans le respect des paysages et dans la limite des contraintes imposées par la présence éventuelle de risques : pérennisation des campings existants, hébergement touristique dans les bâtiments existants, aménagements extérieurs et constructions légères, démontables et de faible emprise, comme par exemple guinguette, acrobranche, parcours sportif, aire de repos et pique-nique, arboretum, aire de camping-car, etc.

- **Préserver et valoriser les boisements :**

- préserver les boisements naturels contribuant au maintien de la biodiversité, réservoirs et corridors écologiques, notamment les ripisylves des bords de la Cèze ;
- permettre une gestion équilibrée des forêts entre tous les usages et contribuant à la naturalité des écosystèmes : loisirs et tourisme en forêt (sentiers d'interprétation forestière, recours au bois local dans leur aménagement), valorisation de la forêt nourricière, régénération naturelle des boisements ou plantation d'essences endémiques visant une diversification et une adaptation au climat ;
- protection des habitations vis-à-vis du risque de feu et d'érosion des sols (mise en cohérence des réseaux de desserte forestière et de défense des forêts contre l'incendie) ;
- développement de l'exploitation raisonnée de la forêt et amélioration de l'accessibilité à la ressource, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et paysagers.

- **Développer les fonctions agricoles, entre redéploiement agroécologique et valorisation du paysage :**

- **Préserver les terres agricoles les plus riches de la plaine et favoriser la reconquête des anciennes terrasses cultivées :** en définissant une enveloppe urbaine resserrée autour des espaces déjà bâtis et biens desservis, le PLU préserve de fait les terres agricoles. Par ailleurs, il doit permettre que l'ensemble des espaces naturels et agricoles de la commune puissent être exploités ou reconquis par l'agriculture, à condition de préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, notamment aux abords de la Cèze ;
- **Permettre l'installation d'agriculteurs, ainsi que le développement des exploitations agricoles :** de même, le PLU devra veiller à permettre l'installation de nouveaux exploitants ou le développement des exploitations existantes. Toute construction de bâtiment doit être nécessaire à l'exploitation agricole, et correspondre aux besoins de l'exploitation. Elles devront par ailleurs veiller à une bonne insertion dans le paysage et éviter le mitage des terres agricoles ;
- **Permettre la diversification des exploitations :** afin de soutenir l'activité agricole sur le territoire, le PLU doit permettre aux agriculteurs de diversifier leurs activités, notamment pour l'agro-tourisme ;
- **Soutenir les filières locales et une agriculture vivrière de qualité, respectueuse de l'environnement :** le PLU doit permettre aux agriculteurs de pouvoir valoriser leurs productions localement, notamment en autorisant les constructions nécessaires à la transformation et au conditionnement de leurs produits agricoles. La commune soutient également en ce sens une consommation locale accessible à tous et plus respectueuse de l'environnement (faible coût carbone).

Orientation 4.2. Préserver les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques

La trame verte et bleue assure des fonctions de préservation et de circulation pour les espèces végétales et animales. Trois grands ensembles naturels et agricoles assurant des fonctions écologiques caractérisent la trame verte et bleue de Saint-Ambroix, en continuité avec les communes voisines :

- les reliefs au nord et à l'ouest, associant boisements de feuillus, de chênes, de conifères, des espaces plus ouverts de landes et garrigues basses et les anciennes terrasses cultivées ;
- la plaine agricole à l'est et au sud, associant des prairies, de la vigne et diverses cultures au sein desquels persiste un réseau végétal de haies et ripisylves ;
- la vallée de la Cèze, qui traverse le territoire communal du nord au sud et regroupe l'ensemble des richesses et protections écologiques recensées à l'échelle européenne, nationale ou régionale.

À chacune de ces entités correspondent des caractéristiques spécifiques et des enjeux propres. A travers le projet de territoire, le PLU doit œuvrer à préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, afin d'en protéger la biodiversité, enrayer son déclin et maintenir les connexions entre ces espaces. La fonctionnalité écologique du territoire repose sur l'état de conservation des supports de biodiversité, l'interdépendance de ces trois écosystèmes et sur les échanges assurés par le réseau hydrographique qui les traversent.

Afin de traduire cette orientation, le PLU s'attache notamment à :

- **Préserver durablement le réservoir de biodiversité lié à la Cèze et ses fonctions d'axe préférentiel de déplacement des espèces** : la Cèze, sa ripisylve et ses abords représentent un vaste espace identifié au titre des zones humides, des ZNIEFF I et II et du réseau européen Natura 2000. Cet espace représente la colonne vertébrale de la trame verte et bleue du territoire, véritable « poumon de biodiversité », identifié à la fois comme réservoir de biodiversité et corridor écologique principal. Le PLU doit assurer un fort degré de protection à cet espace, tout en permettant, de manière exceptionnelle et par un encadrement strict, des aménagements et constructions limités. Il conviendra en particulier de ménager ses fonctions écologiques avec les activités agricoles présentes, ainsi qu'avec les activités de valorisation touristique, notamment autour des activités liées à l'eau (baignade, canoë, accueil touristique, etc.) ou encore les aménagements de mise en sécurité vis-à-vis des risques d'inondation. De plus cet espace touche en partie des zones déjà bâties. Ainsi, les occupations humaines devront veiller au maintien des perméabilités, notamment pour la circulation de la faune, et au maintien de la trame végétale (ripisylve, haies, etc.), supports essentiels pour le déplacement des espèces ;
- **Préserver un espace de bon fonctionnement autour de l'ensemble des cours d'eaux** : en réponse à leur grande sensibilité en matière de risque hydraulique, de richesse faunistique et floristique, ainsi que pour leur qualité paysagère. Le PLU impose des reculs minimums autour de la Cèze, du Graveirol et du chevelu de ruisseaux qui rejoint les rivières depuis les reliefs, permettant de préserver le libre écoulement de l'eau, d'aménager ou de stabiliser les berges et de maintenir ou de restaurer le rôle écologique de ces cours d'eau et de leur végétation associée. Les constructions y seront interdites et les aménagements strictement encadrés ;
- **Maintenir des continuités écologiques entre l'ensemble des espaces naturels et agricoles** : le PLU doit veiller à maintenir les liaisons fonctionnelles entre la trame verte et bleue principale liée à la Cèze et le reste des espaces naturels et agricoles du territoire, qui assurent également des fonctions essentielles dans le maintien de la biodiversité et de la circulation des espèces, même s'ils ne font pas l'objet d'inventaire ou de protection réglementaire en matière écologique. Le PLU doit veiller à maintenir des ruptures urbaines permettant d'assurer ces connexions. Il s'appuiera en particulier sur les corridors et réservoirs identifiés par le SRCE, et sur les cours d'eau et les principales structures végétales, notamment les ripisylves, qui mettent en lien les reliefs boisés avec la Cèze. Le PLU devra veiller à préserver les principales structures végétales sur le territoire et en particulier le réseau de haies en zones agricoles, qui assurent ces continuités.

- **Assurer des continuités écologiques avec les espaces naturels et agricoles au sein des espaces bâtis et à urbaniser** : la préservation d'une trame verte et bleue « secondaire », assurant des connexions entre les espaces agricoles et naturels à travers les espaces urbanisés sera recherchée, en s'appuyant sur le réseau hydraulique et végétal existant au sein des espaces bâtis. Les extensions urbaines devront prévoir de préserver ou de restaurer des continuités écologiques. Au sein des zones urbaines, et en particulier au contact avec les zones agricoles et naturelles, des perméabilités pour la petite faune sont à préserver.

Orientation 4.3. Préserver et valoriser le patrimoine bâti, historique et culturel

Saint-Ambroix recèle un patrimoine bâti et historique important et diversifié, en particulier marqué par son centre historique moyenâgeux surmonté du plateau du Dugas et de sa chapelle, mais également par son patrimoine industriel et artisanal ancien, comme les anciennes magnaneries, les moulins ou encore ses mas agricoles ou les murets de pierres sèches des anciennes terrasses cultivées. La valorisation de ce patrimoine bâti est un enjeu d'importance pour conserver l'identité de la commune chère aux habitants et renforcer son attractivité résidentielle et touristique.

Afin de traduire cette orientation, le PLU s'attache notamment à :

- **Valoriser le patrimoine bâti de l'ensemble du centre historique et des faubourgs** : le PLU veillera à préserver les caractéristiques urbaines et architecturales de ces ensembles urbains et des typologies spécifiques des bâtiments ;
- **Valoriser le patrimoine bâti ponctuel** : anciennes magnaneries, mas agricoles, demeures anciennes, ponctuent le centre-ville ainsi que les espaces naturels et agricoles. Ces bâtiments sont identifiés et protégés dans le cadre du PLU, de manière à ce que toute intervention respecte les caractéristiques architecturales de ces bâtiments ;
- **Permettre le changement de destination de bâtiments d'intérêt situés en zone agricole ou naturelle** : les anciens bâtiments agricoles, anciennes magnaneries ou les anciennes demeures, présentant un intérêt patrimonial et situés en zone agricole ou naturelle, pourront bénéficier d'un changement de destination, en vue de préserver ce patrimoine bâti. Les destinations touristiques seront favorisées, ou toute activité ou usage qui renforce l'attractivité et la découverte du territoire ou soutiennent son économie. Ce changement de destination ne pourra être autorisé qu'à conditions de préserver les paysages, de ne pas compromettre le fonctionnement des exploitations agricoles, de prendre en compte les contraintes liées à la présence éventuelle de risques et de préserver la biodiversité éventuellement présente ;
- **Valoriser les silhouettes bâties** : les deux points hauts qui marquent le centre-ville que sont la chapelle du Dugas et la Tour Guisquet offrent une silhouette atypique dans leur écrin collinaire. Ces perspectives et effets de seuil à l'entrée dans le centre-ville doivent être préservés et valorisés ;
- **Préserver le petit patrimoine** : comme par exemple les murets liés aux cultures en terrasses sur les versants des collines abruptes, propres aux paysages cévenols, etc.

Orientation 4.4. Préserver et valoriser la ressource en eau

L'eau est une ressource indispensable pour notre santé, notre économie et nos écosystèmes. Support de biodiversité, de nos usages, les épisodes de sécheresse la mettent sous tension. Le dérèglement climatique va amplifier l'intensité des épisodes de sécheresse et leur récurrence, perturbant le cycle de l'eau et rendant la disponibilité de l'eau parfois plus difficile.

La gestion quantitative de l'eau devient un enjeu majeur pour les territoires, à la fois dans le partage de la ressource mais aussi dans la gestion des systèmes de production (prélèvements, stockage, acheminement, état des réseaux).

Afin de traduire cette orientation, le PLU s'attache notamment à :

- **Préserver la ressource en eau potable** : le PLU prend en compte les périmètres de protections autour des captages de Bruguerolle et du Moulinet, qui sont des servitudes d'utilité publique, que tout projet doit respecter. Le PLU veille à limiter l'impact de l'usage des sols sur la ressource en eau (pollution chimique, régulation des intrants chimiques agricoles, etc.) ;
- **S'adapter à la ressource en eau potable** : le PLU veillera à ce que les perspectives de croissance de la population soient adaptées à la capacité de la ressource en eau potable disponible pour la commune ;
- **Favoriser le renouvellement de la nappe** : en limitant l'imperméabilisation des sols dans les espaces urbanisés et à urbaniser, le PLU favorise l'infiltration de l'eau à la parcelle et contribue à préserver la capacité de renouvellement de la nappe ;
- **Economiser la ressource** : le PLU contribue à économiser la ressource en eau potable de diverses manières : en resserrant l'enveloppe urbaine pour limiter les extensions de réseaux et favoriser la rénovation de ceux existants, en incitant à la récupération des eaux de pluie à la parcelle, ou encore en favorisant les essences peu consommatrices d'eau dans les nouveaux aménagements, etc.
- **Préserver les milieux aquatiques les plus sensibles** : en particulier les zones humides.

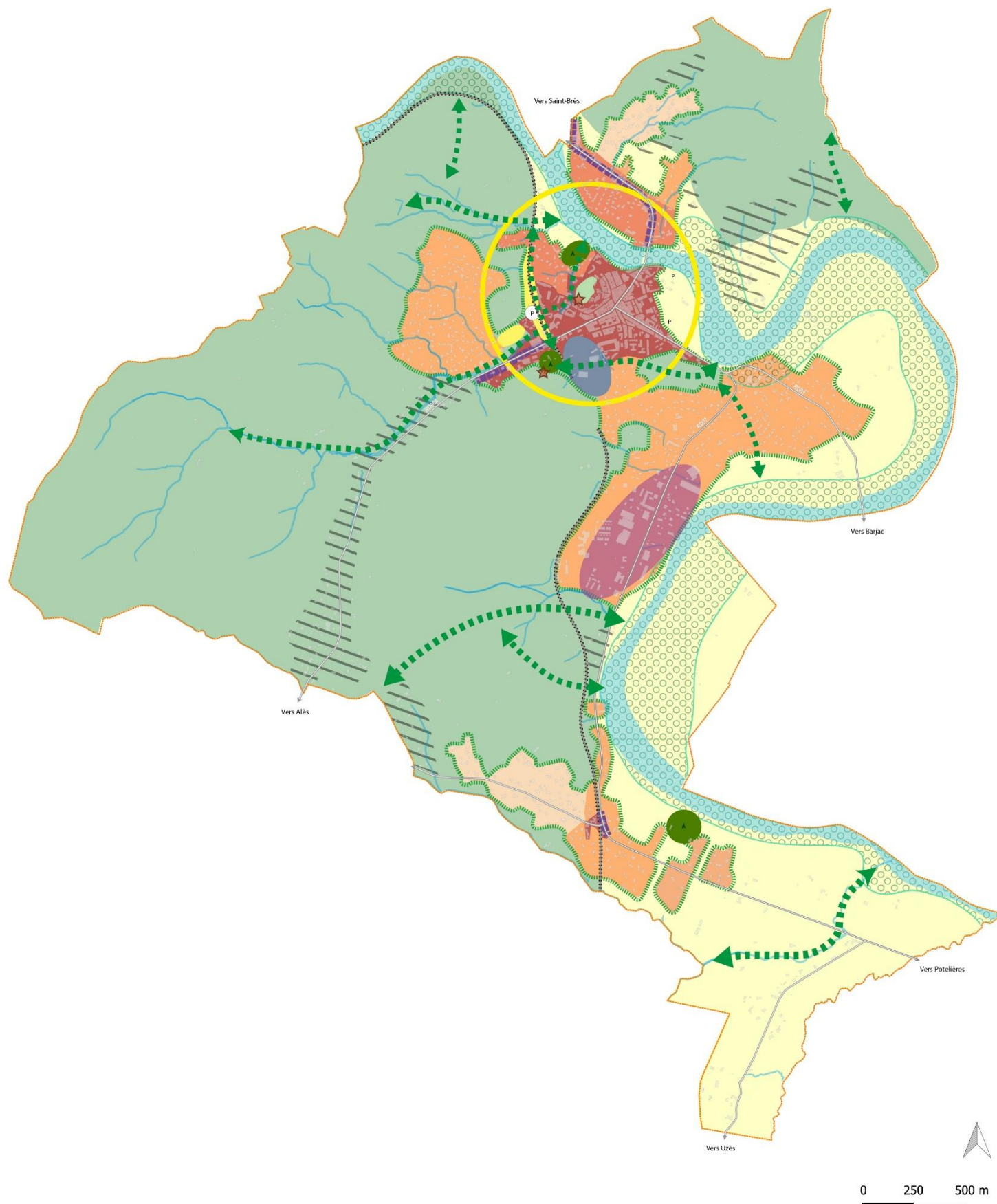
Orientation 4.5. Limiter l'exposition de la population aux risques naturels

La commune est soumise à de nombreux risques naturels : inondation par débordement de la Cèze identifiée par le PPRi de la Cèze approuvé le 19 octobre 2011, ruissellement à travers les collines, aléa feu de forêt, risque de retrait gonflement des argiles, glissement de terrains, chutes de blocs, etc. Le PLU doit prendre compte l'ensemble de ces risques, en vue de limiter l'exposition de la population à ces risques.

Afin de traduire cette orientation, le PLU s'attache notamment à :

- **Ne pas prévoir d'extension urbaine dans les zones d'aléa forts** de feux de forêt ou d'inondation ;
- **Porter à connaissance de la population l'ensemble de ces risques** ainsi que les prescriptions ou mesures constructives qu'ils induisent. Tout projet devra tenir compte de la présence des aléas ;
- **Concernant le ruissellement pluvial** : le PLU privilégie la rétention à la parcelle, limite l'imperméabilisation des sols et préserve les écoulements pluviaux en imposant un recul systématique des constructions vis-à-vis des fossés, valats et cours d'eau et en intégrant les dispositions du schéma pluvial ;
- **Concernant le risque d'inondation par débordement de la Cèze** : le plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) constitue une servitude d'utilité publique, que tout projet doit respecter. De plus, le PLU veillera à permettre la réalisation de tout projet de mise en sécurité des personnes face aux risques d'inondation ;
- **Dans les espaces soumis aux risques feu de forêt**, pour être autorisés, tout projet devra prévoir les mesures de protection adéquates (hydrant et borne à incendie, obligations légales de débroussaillage, etc.).

Principales orientations spatiales du projet d'aménagement et de développement durables de Saint-Ambroix



Légende

Axe 1 - Renforcer l'attractivité de St-Ambroix et son rôle de polarité rayonnante

-  Confirmer le centre-ville dans son rôle de polarité principale de services et de commerces de proximité de la ville
-  Protéger et renforcer les linéaires commerciaux du centre-ville
-  Réserver un foncier d'activités économiques dédié
-  Valoriser le pôle sportif
-  Permettre le maintien des campings existants

Axe 2 - Concevoir une urbanisation respectueuse de son cadre paysager et environnemental et renforçant la vitalité du cœur de ville

-  Resserer et qualifier les limites de l'urbanisation
-  Stopper le mitage et l'étalement urbain
-  Reconquérir le centre-ville : valoriser et rénover le centre historique, lutter contre la vacance, favoriser le renouvellement urbain des faubourgs
-  Favoriser la densification des quartiers participant à la construction d'un centre élargi
-  Maîtriser la densification des quartiers situés en continuité du centre, à fort potentiel de densification, mais soumis à contraintes
-  Limiter la densification des secteurs périphériques et de forte sensibilité paysagère et hydraulique

Axe 3 - Organiser l'urbanisation pour limiter les déplacements motorisés et favoriser la résilience urbaine et énergétique

-  Projet de remise en service de la ligne ferrée Alès-Bessèges
-  Prévoir les zones de développement au plus près du centre-ville et de la deserte ferroviaire
-  Aménagement du pôle d'échange multimodal (PEM) Gare
-  Valoriser les parkings aux portes de la ville
-  Requalifier les entrées de ville et traversées de faubourgs urbains

Axe 4 - Préserver et valoriser les espaces naturels, agricoles et forestiers, prendre en compte les risques et richesses environnementales et patrimoniales

-  Valoriser les espaces à dominante naturelle des reliefs : préserver les milieux, valoriser la forêt, l'agriculture, le tourisme, randonnée, etc. et prendre en compte les risques feux de forêt
-  Préserver les terres agricoles et soutenir les exploitations
-  Préserver et valoriser les bords de la Cèze : aménager des accès aux berges, créer des cheminements et activités ludiques, dans le respect des milieux
-  Préserver le réservoir de biodiversité lié à la Cèze
-  Préserver l'espace de bon fonctionnement autour des cours d'eau
-  Maintenir les continuités écologiques
-  Valoriser les vues sur les sites emblématiques, préserver l'effet de seuil