

SAINT-CESAIRE DE GAUZIGNAN

30360

PLAN LOCAL D'URBANISME

P.A.D.D.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

NOVEMBRE 2005

*Approuvé par délibération du
Conseil municipal en date du
22 janvier 2007
Le Maire*



1.1

jean-louis fulcrand - architecte dplg - urbaniste - 30000 Nîmes - yves le hô - architecte dplg - urbaniste dplg - 84200 carpentras -

INTRODUCTION

La commune de **SAINT CESAIRE DE GAUZIGNAN** s'est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols qui, prescrit le 22 novembre 1985, a été approuvé le 2 juillet 1991.

Ce document a subi 2 modifications, l'une en 1994, la seconde en 1999.

Ces modifications portent :

- Sur un schéma d'aménagement de zones d'urbanisation ultérieure, quartiers CADENAT et LES PIEDS, ainsi que la création d'un emplacement réservé n° 2.
- Sur la réalisation d'une déchetterie, emplacement réservé n° 3 et modifications ponctuelles du zonage **NC/ND** devant favoriser la réalisation du projet (homogénéité du support foncier).

Le P.O.S. actuel prévoyait un développement traditionnel le long des voies d'accès bénéficiant des équipements d'infrastructure. Cette confirmation d'un état déjà engagé s'est traduite par des zones urbaines U.

Il prévoyait, en outre, des zones d'urbanisation ultérieures **NA**, totalisant un ensemble de 8 ha vierges. Ces zones, au nombre de 3, avaient fait l'objet d'une étude spécifique débouchant sur un schéma d'aménagement où la superficie minimale ouvrant la possibilité de réaliser des opérations d'urbanisme avait été fixée à 3 000 m² (cette maille ne s'appliquant pas aux projets à caractère agricole).

Malgré ce seuil que l'on peut considérer comme bas, aucune opération immobilière n'a vu le jour ; preuve que la pression foncière peut être considérée, au niveau communal, comme faible. Cette constatation corrobore le rythme des permis de construire observé ces dernières années et qui indique une moyenne d'un logement nouveau par an (*Il faut cependant tenir compte d'un apport nouveau de population ayant trouvé à se loger dans le bâti existant.*).

Les zones urbaines U s'étant remplies et la rétention foncière classique s'exerçant, la Commune considère ne plus être en mesure d'accueillir de nouveaux résidents.

Le cas révélé par le dépôt d'un permis de construire en zone U mais concerné par un emplacement réservé dévolu à une voirie future E.R. n°1, a mis en exergue les difficultés devant lesquelles sont placés les Elus en matière de développement opérationnel. Cette situation a toutefois permis au groupe de travail de mener une réflexion globale quant au développement de la Commune.

Cette démarche a conduit à finaliser ce qu'il est convenu d'appeler la trame du **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** car, outre les problèmes liés à la territorialité du développement urbain, ont pu être abordé d'autres thèmes ayant trait au paysage, à leur préservation, l'aménagement de certains lieux, suivant des préoccupations s'ouvrant sur des termes aux horizons plus lointains.

1. REVISION DU P.O.S. EN P.L.U.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) a modifié quelque peu les dispositions qui régissaient l'élaboration des documents d'urbanisme communaux antérieurs : les Plans d'Occupation des Sols (P.O.S.) ; le nouvel intitulé concernant ces documents est qualifié de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Ces novations concernent, dans leurs principes, tant leur contenu que leur forme.

Ainsi, les P.L.U. doivent intéresser l'ensemble du territoire communal (les P.O.S. partiels ne sont donc pas reconduits).

Outils de planification, la politique d'aménagement peut dépasser la seule limite communale (intercommunalité) pour traiter du logement, des activités (artisanales, touristiques, ...) ainsi que des équipements scolaires, le traitement des ordures ménagères, ... enfin de tous les services liés à la fonction urbaine.

Préalablement à tout établissement de projet de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), les Elus doivent établir une concertation avec la population.

Au cours de cette concertation, les Elus présentent l'ensemble de leurs objectifs dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Les Elus doivent ensuite débattre au sein du Conseil Municipal (sans vote) des objectifs poursuivis au vu des réactions enregistrées dans le public.

Un délai minimum de 2 mois après ce débat doit être observé avant d'arrêter le projet de P.L.U. proprement dit.

1.1. OBJECTIFS DU P.L.U.

Du débat établi entre le bureau d'études et les Elus au cours des différentes réunions animées en Mairie, il ressort les objectifs suivants :

1.1.1. Développement urbain.

Une étude foncière a été conduite afin de connaître l'état du parcellaire et des unités foncières sur l'ensemble des zones d'urbanisation ultérieure et des secteurs spécifiques.

- Les Elus souhaitent remettre en cause certaines zones, dans leur superficie et leur contour, afin d'extraire, entre autres, des éléments paysagers intéressants ou des terrains exposés aux inondations et étendre d'autres périmètres.

1.1.2. Réserves foncières.

Des projets d'aménagement urbain recensés, la maîtrise foncière est rendue nécessaire. Des emplacements réservés devront donc être instaurés.

Création d'un mail planté.

- De la reconnaissance des lieux, le bureau d'études a mis l'accent sur un site particulier en partie sommitale du bourg. Son traitement en espace public viendrait heureusement marquer la silhouette du village et éviter qu'un développement urbain mal maîtrisé ne vienne perturber la lecture de ce lieu.

1.1.3. Action sur le bâti.

Le village, modeste dans son emprise, bénéficie cependant de certains éléments construits (église, temple, maisons particulières) qu'il conviendrait de mettre en valeur en instituant un cheminement piétonnier mettant en relation les quartiers Sud aux quartiers Nord (école / futur mail).

- Des aménagements particuliers sont à prévoir.

1.1.4. Place communale.

La place de la Mairie (ancienne école) se trouve quelque peu isolée dans un espace qui semble disproportionné (étendue asphaltée indifférenciée).

- Une approche visant à réguler son usage en intégrant ses différentes fonctions est prévue (arrêt de bus, parking, fête votive, manifestations publiques).

1.1.5. Les espaces naturels.

Sur ce point, une continuité dans l'usage est préconisée.

Agriculture.

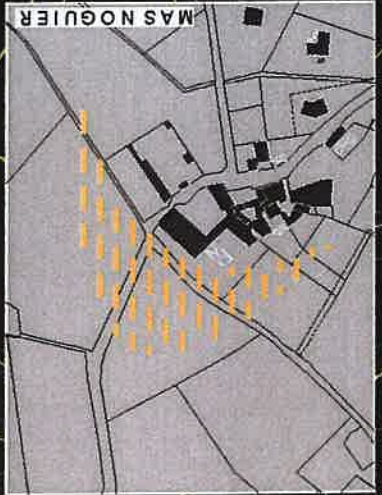
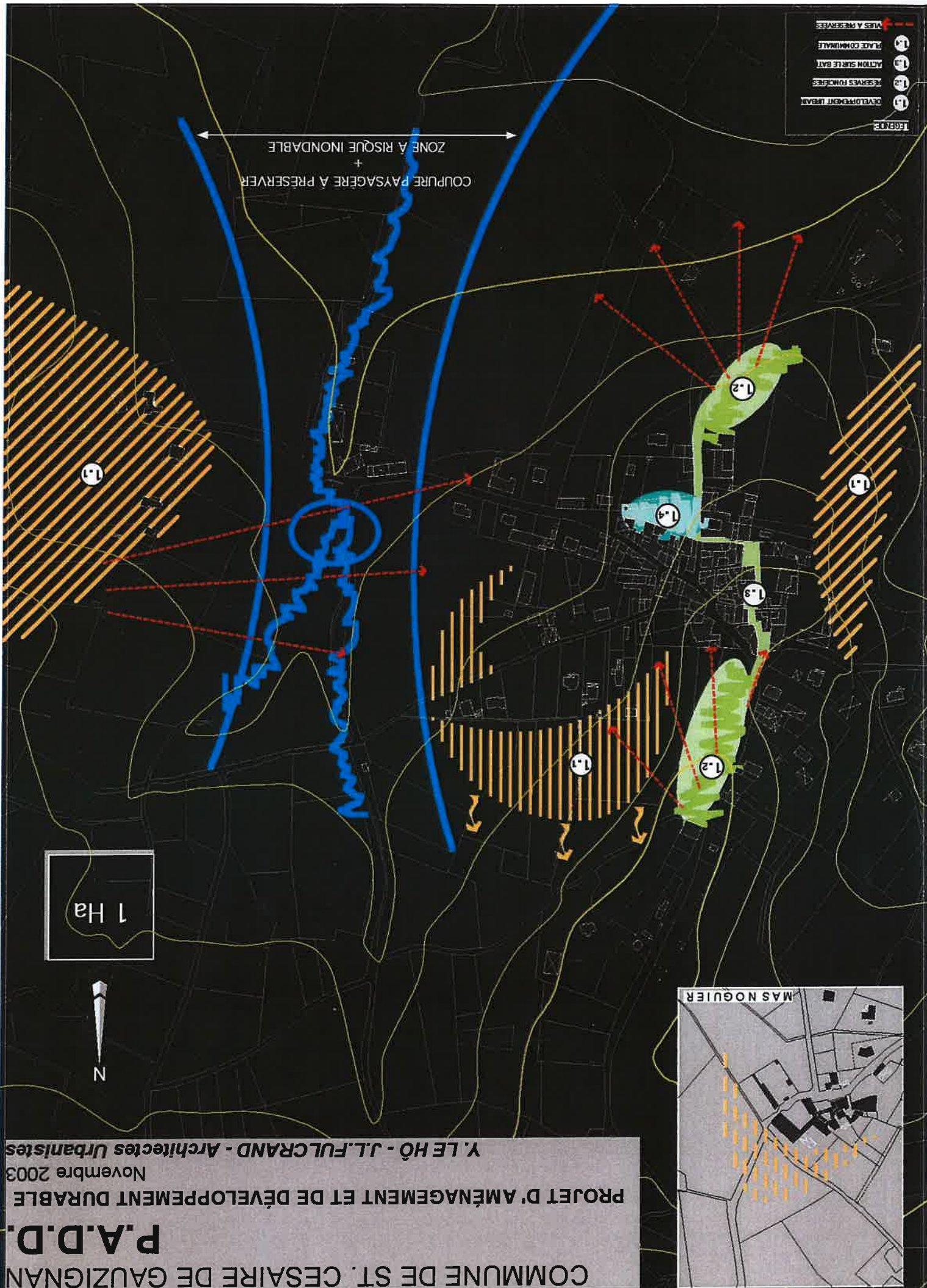
- Maintien de l'activité et protection des terres de l'urbanisation.

Bois et forêt.

- Conservation des espaces qui apportent, sur le plan paysager, une note agreste et participent, sur le plan écologique, à la protection des sols et l'accueil de la faune.

Paysages.

- De l'analyse paysagère, certains espaces d'intérêt public ont été mis en évidence.
Leur confortation, au moyen de plantations d'alignement, est à rechercher afin de leur conférer une physionomie urbaine plus affirmée : entrée de ville, carrefour, cimetière.



COMMUNE DE ST. CÉSIRE DE GAUZIGNAN
P.A.D.D.
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE
 Novembre 2003
Y. LE HÔ - J.L. FULCRAND - Architectes Urbanistes

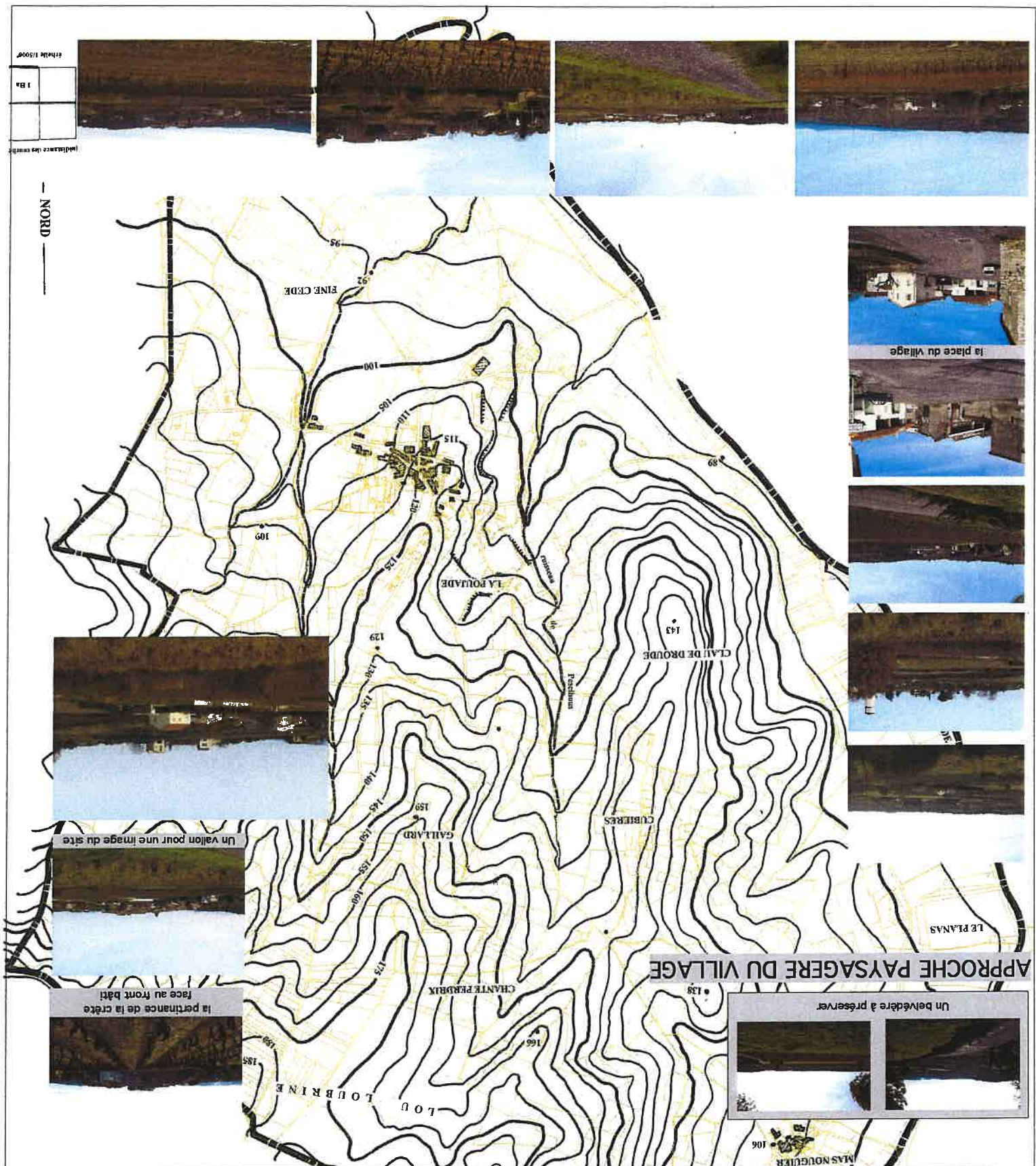
COMMUNE DE ST. CESAIRE DE GAUZIGNAN

P.A.D.D

PROJET D' AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Novembre 2003

Y. LE HÔ - J.L.FULCRAND - Architectes Urbanistes



APPROCHE PAYSAGÈRE DU VILLAGE

Un belvédère à préserver



la pertinence de la crête face au front bâti



Un vallon pour une image du site



la place du village



échelle 1/5000
1 Ba
indicateurs des contours

COMMUNE DE ST. CESAIRE DE GAUZIGNAN

P.A.D.D

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Novembre 2003

Y. LE HÔ - J.L.FULCRAND - Architectes Urbanistes

