

# Plan Local d'Urbanisme de Saint-Jean-de-Maruéjols-et-Avéjan Approbation

## Pièce n° 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

JUIN 2019



URBANISTE MANDATAIRE du groupement  
49, boulevard de la Colline  
34 980 Saint-Clément-de-Rivière  
v.berthi@atelier-avb.fr



Immeuble le Génésis - Parc Eurêka  
97, rue de Freyr  
Cs 36038  
34 060 Montpellier Cédex 2



4 Rue Richer de Belleval,  
34000 Montpellier  
betrom.avocat@gmail.com

URBANISTE MANDATAIRE

Agence Montpellier-Saint Clément  
49, boulevard de la Colline  
34 980 Saint-Clément-de-Rivière  
09 50 86 87 90  
06 63 93 65 33  
v.berti@latelier-avb.fr



Environnement et SIG

Immeuble le Génésis  
Parc Eurêka  
97, rue de Freyr  
Cs 36038  
34 060 Montpellier Cédex 2



Droit de l'urbanisme

1 Boulevard Professeur Louis  
Vialleton, 34000 Montpellier

09.66.91.35.46





---

# Sommaire

---

<b>1. Dessiner une enveloppe urbaine resserrée sur le village et respectueuse du cadre paysager et environnemental</b>	
1.1. Définir de nouvelles limites de l'enveloppe urbaine pour freiner l'étalement urbain .....	8
1.2. Organiser, densifier et diversifier l'enveloppe urbaine située à l'Est du Rebézou .....	11
1.3. Renforcer le "centre de vie" sur le secteur du stade en lien avec les espaces bordant le Rebézou .....	15
1.4. Développer les quartiers en préservant les ressources naturelles.....	17
<b>2. Valoriser et protéger les espaces naturels et la plaine agricole : richesses économiques, écologiques et touristiques</b>	
2.1. Préserver le poumon économique de la plaine agricole .....	19
2.2. Protéger le hameau d'Avéjan en l'inscrivant dans un écrin naturel préservé.....	21
2.3. Assurer une reconversion économique des anciens sites miniers .....	22
2.4. Développer le potentiel touristique "vert" lié à la Cèze et aux richesses naturelles.....	23

# Les orientations générales

## Rappel du cadre du projet d'aménagement et de développement durable

Le PADD présente pour les années à venir le projet communal qui doit répondre aux exigences réglementaires. Les autres pièces du document d'urbanisme doivent être cohérentes avec celui-ci.

Le PADD fixe **les orientations générales en matière d'urbanisme et d'aménagement** sur l'ensemble du territoire communal en respectant les cadres législatifs, du Grenelle 2 de l'Environnement et de la Loi ALUR. Il définit une politique d'ensemble d'urbanisme et d'aménagement apportant des solutions aux questions posées dans le diagnostic du territoire. Ce document est la réponse à l'expression des besoins. Il se veut court et synthétique. **Le PADD est obligatoirement complété par des orientations d'aménagement et de programmation qui fixent des prescriptions spécifiques aux aménageurs. La Collectivité a retenu trois orientations d'aménagement et de programmation à mettre en œuvre par phase.**

## Le grand principe de développement de la commune à l'horizon des douze années du PLU

Pour les années à venir, la commune souhaite orienter son développement, d'une part, sur le bourg centre situé à l'Est de la RD 979 au sein des "dents creuses" (espace libres) non enclavées et, d'autre-part, dans les espaces libres situés en continuité du tissu existant. Les franges Est et Sud-Est de cette nouvelle enveloppe urbaine, composées d'un habitat sous couvert boisé, seront préservées de toute densification de l'urbanisation en raison de leur sensibilité paysagère et des risques les touchant (hydraulique, feu de forêt et minier). Le hameau d'Avéjan sera préservé de toute nouvelle extension de l'enveloppe existante et les premiers plans seront sauvegardés depuis la plaine agricole. Ces nouvelles limites urbaines plus respectueuses du cadre paysager et environnemental permettront de valoriser et protéger la plaine agricole ainsi que les espaces naturels les ceinturant.

Ces nouvelles limites urbaines sont ajustées en fonction des objectifs de limitation de la consommation foncière imposés par la loi du Grenelle 2 de l'environnement et la Loi ALUR de mars 2014 auxquelles la Collectivité doit répondre, mais aussi du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Pays Cévennes en vigueur. Cet objectif de recomposition du tissu existant repose sur un maintien et une valorisation des espaces naturels et agricoles pouvant assurer ainsi leur fonction agricole, économique et écologique.

### ***De nouvelles limites de l'urbanisation ajustées en fonction des besoins en foncier***

Les besoins en foncier sont estimés à partir des prévisions de croissance démographique pour les 12 prochaines années.

**La Commune se fixe un rythme de croissance démographique conforme au SCoT qui ne dépasse pas 1,15 % par an, soit une population totale maximale de 145 habitants supplémentaires dans 12 ans. Cet objectif s'inscrit dans la tendance annuelle moyenne observée entre 2008 et 2014 (1,35%). Cette croissance démographique maximum correspond, sur la période de validité du PLU, à la production de 16 logements par an, ce qui représente 193 logements en 12 ans.**

Parmi ces 193 logements envisagés sur la période de 12 ans, 120 sont nécessaires pour obtenir une stabilisation de la population ("notion de point mort" qui intègre le desserrement de la population, c'est-à-dire à la diminution du nombre de personnes par ménage constatée chaque année en France, la vacance du parc de logements et la variation des résidences secondaires). Cela signifie en particulier qu'ils servent à loger des personnes qui étaient déjà pourvues d'un logement partagé avec une ou plusieurs autres personnes (cas de divorces, de l'installation de jeunes adultes, etc.). 73 nouveaux logements sont prévus pour absorber l'augmentation naturelle de la population.

De l'estimation démographique découle l'estimation du besoin en logements et par voie de conséquence, celle des besoins en foncier qui doit prendre en compte la limitation de la consommation foncière.

**Ainsi, d'ici un horizon de 12 ans, environ 193 logements pourront être créés. Pour ce faire, Saint-Jean-de-Maruéjols-et-Avéjan destine une enveloppe maximum de 12,5 hectares située dans le tissu urbain constitué et sur de nouveaux espaces non bâtis en continuité de l'urbanisation existante. Ce réservoir tient compte de la rétention foncière évaluée à environ 1 hectare.**

Pour répondre aux objectifs de la loi du Grenelle 2 de l'Environnement, tout en tenant compte des aspirations des habitants, les nouveaux logements seront composés d'habitats sous forme pavillonnaires, d'habitats en mitoyenneté et de petits bâtiments collectifs. La commune souhaite ainsi s'inscrire dans une limitation de la consommation foncière respectueuse des objectifs de développement durable tout en respectant son patrimoine naturel, paysager et agricole.

**Le développement de l'urbanisation s'effectue de manière différenciée selon les secteurs et en fonction de plusieurs critères, les capacités des réseaux à se développer, la localisation des secteurs par rapport aux équipements mais aussi les sensibilités paysagères liées à chaque potentiel foncier à urbaniser.**

La commune souhaite également écarter de l'urbanisation les secteurs fortement co-visibles situés en pied de colline et les secteurs sensibles. Si ces derniers étaient urbanisés, ils amoindrieraient la silhouette villageoise et le hameau d'Avéjan qui a conservé son noyau originel de qualité. Cet objectif de restructuration de l'enveloppe existante se décline au sein du projet de la Collectivité en deux grandes orientations générales :

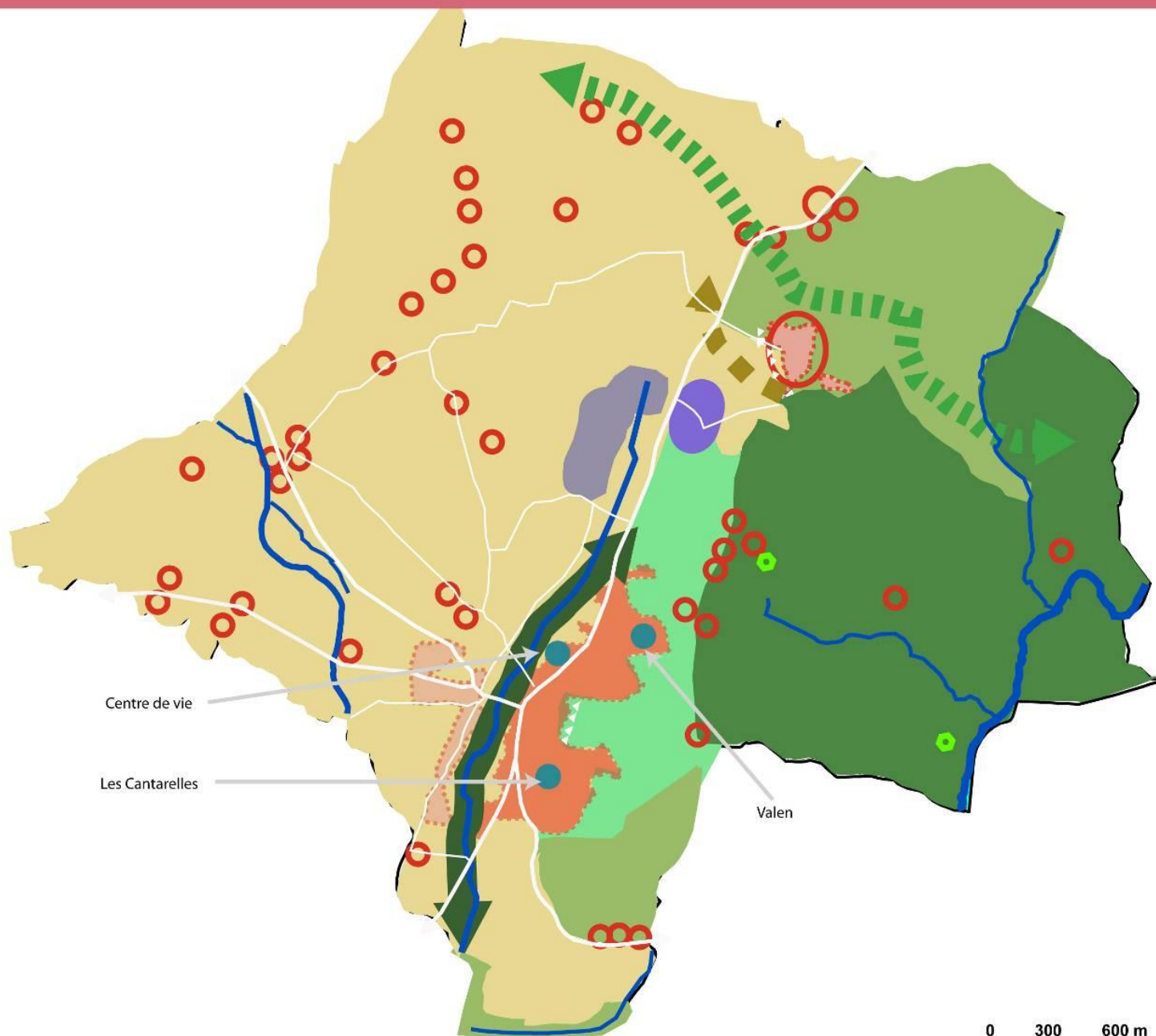
1. **Dessiner une enveloppe urbaine resserrée sur le village et respectueuse du cadre paysager et environnemental**
2. **Valoriser et protéger les espaces naturels et la plaine agricole : richesses économiques, écologiques et touristiques**

**Conformément à la Loi du Grenelle 2 de l'Environnement et de la Loi ALUR, le projet de développement durable fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

L'article L 121.1 de la Loi SRU impose au PLU le respect d'un équilibre entre développement urbain et rural, la garantie d'un équilibre social et de la protection de l'environnement.

Ainsi, au travers de ses choix en matière de développement urbain, la Collectivité limite la consommation d'espace naturel et agricole en définissant un réservoir foncier de **12,5 ha** pour l'accueil de nouveaux quartiers d'habitat. Ces objectifs de modération de consommation foncière ont été fixés conformément aux principes du Code de l'Urbanisme, du SCoT Pays Cévennes en vigueur et permettent d'économiser le foncier en assurant une mixité de formes urbaines. Ces dernières se composeront de logements individuels, logements individuels groupés/petits collectifs et de logements en collectif. La Commune fixe une consommation de 790 m<sup>2</sup> par habitant, soit une réduction de 25% du foncier consommé sur les 10 dernières années qui a représenté 1 030 m<sup>2</sup> par habitant.

# Projet d'aménagement et de développement durable - PADD - Saint-Jean-de-Maruéjols-et-Avéjan



1. Dessiner une enveloppe urbaine resserée sur le village et respectueuse du cadre paysager et environnemental

- Limite de l'enveloppe urbaine
- Enveloppe urbaine : urbanisation de densité faible
- Enveloppe urbaine : urbanisation de densité variable
- Secteur de programmation urbaine
- Coupure d'urbanisation : espace de loisirs-plein air
- Premier plan à conserver
- Couverture boisée à maintenir en pied de colline

2. Valoriser et préserver les espaces naturels et la plaine agricole : richesses économiques, écologiques et touristiques

- Préserver le poumon économique de la plaine agricole
- Conserver l'identité originelle des anciens hameaux et protéger le hameau d'Avéjan d'extension urbaine
- Secteur à haute valeur écologique à préserver
- Corridor écologique à maintenir
- Secteur à vocation économique dédié à la création d'un parc photovoltaïque
- Secteur à vocation économique
- Continuité écologique et agricole
- Espace naturel à aménager pour les loisirs de plein air

# 1

## Dessiner une enveloppe urbaine resserrée sur le village et respectueuse du cadre paysager et environnemental

Cette orientation vise à redéfinir les contours de l'urbanisation en dessinant une nouvelle enveloppe urbaine qui s'appuie sur les besoins en foncier, le cadre paysager et la présence des espaces agricoles. Il s'agit d'écarter de l'urbanisation les secteurs en pente fortement co-visibles et sensibles au développement urbain (pied de colline) ainsi que les secteurs à risques (aléa fort). A l'intérieur de l'enveloppe urbaine redéfinie, le PADD s'attache à créer un nouveau centre de vie et des liaisons inter-quartiers plus efficaces. Il privilégie l'utilisation de formes urbaines économes notamment au sein des secteurs stratégiques soumis à orientation d'aménagement et de programmation.

### 1.1. Définir de nouvelles limites de l'enveloppe urbaine pour freiner l'étalement urbain

#### 1.1.1. Réduire l'enveloppe urbaine de Saint-Jean-de-Maruéjols-et-Avéjan en dessinant ses nouveaux contours sur des limites paysagères respectueuses de l'environnement

La nécessité d'adapter les contours du tissu urbain est liée à la combinaison de plusieurs exigences :

- la prise en compte des objectifs de modération foncière issus des nouvelles lois du Grenelle 2 et ALUR impose une consommation plus rationnelle des territoires par densification et limitation de l'étalement urbain entraînant par voie de conséquence, des besoins en foncier plus limités.
- l'adaptation du foncier à urbaniser au poids de population à venir doit nécessairement être traduite dans une nouvelle enveloppe urbaine plus réduite et respectueuse des espaces naturels et agricoles.
- la prise en compte des risques inondation, minier, glissement de terrain et feu de forêt doit éviter d'exposer de nouvelles populations à ces risques. Le PADD fait le choix de limiter ou interdire toute nouvelle urbanisation sur les zones de risques identifiées en aléa fort en tenant compte des règles afférentes à chacune des zones de risques connues.

Le choix opéré ici par la Commune est donc de réduire l'enveloppe urbaine du bourg-centre en tenant compte des espaces naturels et agricoles qui la bordent. Les raisons de ces choix sont conditionnées par :

- la nécessité de stopper sur des secteurs sensibles le développement urbain qui entraîne une dégradation de la silhouette villageoise,
- la volonté de fixer les contours de l'enveloppe urbaine sur des limites paysagères et topographiques cohérentes permettant de mieux préserver les espaces naturels et agricoles,
- la volonté de limiter l'impact de l'urbanisation dans le grand paysage.

**L'enveloppe urbaine du bourg est ainsi redimensionnée autour d'un potentiel foncier d'environ 12,5 hectares dont les limites sont définies à l'Ouest par le Rebézou et à l'Est par les collines.**

### 1.1.2. Renoncer au développement de l'habitat sur les franges Est et ses quartiers boisés

A l'Est du village, en pied de colline, le PADD proscrit toute urbanisation nouvelle sur les quartiers d'habitat sous couvert boisé. Seules des extensions ponctuelles des constructions existantes et de leurs annexes seront possibles. Ce choix se justifie pour plusieurs raisons :

- l'impact de l'urbanisation sur les secteurs en pied de colline est fortement visible depuis la plaine agricole. Une diffusion de l'urbanisation sur ces secteurs induirait une empreinte irrémédiable dans le paysage lointain. Les jardins paysagers des particuliers concourent à créer un écran végétal qui amoindrit la perception du bâti sur les collines, il sera ainsi protégé (voir point 1.1.3.),
- le réseau de voies qui dessert ces zones bâties est peu adapté à une densification car il peut difficilement être amélioré en cas d'accroissement de population,
- l'imperméabilisation de ces secteurs induirait une aggravation du ruissellement urbain déjà existant,
- un risque feu de forêt est en partie présent sur ces secteurs.

La Commune choisit ainsi de redessiner les franges de son urbanisation et de classer des secteurs fonciers sensibles au paysage en zone naturelle. Ces secteurs bâtis sont ainsi retirés de l'enveloppe urbaine pour être restitués aux espaces naturels.

### 1.1.3. Maintenir une couverture boisée significative en pied de colline

Ces secteurs partiellement bâtis au sein d'ensembles boisés plus importants ont vocation à s'inscrire en prolongement des espaces naturels. Pour atteindre cet objectif, la collectivité choisit de retenir le principe d'une constructibilité limitée et encadrée qui ne doit pas permettre un apport de population nouvelle. Le bâti existant pourra ainsi évoluer mais de manière limitée et sera fortement encadré.

Le PADD choisit ici en priorité de préserver les boisements en les protégeant des extensions importantes des constructions. La limitation du développement des constructions existantes permet de garantir la vocation naturelle de ces ensembles pour les années à venir. L'emprise au sol des constructions sera ainsi limitée et les boisements les plus significatifs protégés. Il s'agit bien ici de préserver les reliefs boisés et partiellement bâtis d'une urbanisation visible et peu valorisante si elle continuait sa progression.

### 1.1.4. Ecarter du développement urbain les secteurs non bâtis sensibles vis-à-vis de la silhouette villageoise

La collectivité choisit de redessiner les franges de son urbanisation et de classer des secteurs fonciers sensibles au paysage en zone naturelle ou agricole afin de préserver les perspectives emblématiques sur le noyau ancien.

En contact direct avec le front bâti du bourg, il existe un espace libre cultivé de plus de 6 hectares attenant à la rue du Foussat. Sa situation en enclave et les conséquences irréversibles sur la perception de la silhouette villageoise qui seraient provoquées par son urbanisation conduisent la commune à retirer ce vaste secteur de l'enveloppe urbaine. Ce choix se justifie également par une insuffisance de niveau d'équipement des secteurs (notamment le pluvial).

Le PADD inscrit ainsi une coupure verte qui doit interdire toute connexion avec le front bâti du bourg centre. Cette coupure vise à préserver de l'urbanisation le seul terrain offrant des perspectives majestueuses sur la silhouette villageoise depuis le tissu constitué. Cet espace cultivé et constitué de trames de haies sera donc préservé de toute urbanisation. La commune fait le choix de dédier cet espace à une fonction de « poumon vert » qui pourra dans le futur et selon les besoins accueillir des activités de plein air à l'image des espaces de plein air situés en bord de Rebézou.

### 1.1.5. Finaliser l'enveloppe urbaine sud à proximité des écoles

En bordure du cimetière de Cantarelles et des écoles, la commune choisit d'inscrire un espace libre d'environ 5 hectares dans la nouvelle enveloppe urbaine redéfinie. Sa proximité avec les équipements, l'absence de contraintes de co-visibilité qui amoindrirait la silhouette villageoise et sa situation idéale entre le noyau villageois et les quartiers situés à proximité du cimetière de Cantarelles en font un site stratégique pour un nouveau quartier d'habitat. En intégrant cet espace à l'enveloppe urbaine redéfinie, la commune choisit ainsi d'achever l'urbanisation des secteurs Sud en visant une amélioration du réseau viaire au sein du tissu urbanisé et une meilleure connexion entre les quartiers.

---

## 1.2. Organiser, densifier et diversifier l'enveloppe urbaine située à l'Est du Rebézou

---

La diversification de l'enveloppe ainsi redéfinie et sa densification doivent s'effectuer en respectant l'environnement et les ressources naturelles dans lesquels les nouveaux quartiers prendront place. Au-delà de l'urbanisation des espaces libres (dents creuses) qui pourront difficilement recevoir les formes urbaines les plus compactes, la collectivité choisit d'assurer le développement de **deux nouveaux quartiers d'habitat** sous forme d'orientation d'aménagement et de programmation. Ces derniers regrouperont les formes urbaines de type maisons individuelles et petits collectifs, il s'agit des quartiers de "Valen" et "des Cantarelles".

La densification et la diversification du tissu aggloméré doit s'effectuer sur les secteurs les mieux adaptés à recevoir des formes urbaines faiblement consommatrices de foncier.

### 1.2.1. Accroître le parc locatif au sein du tissu urbain

Saint-Jean-de-Maruéjols-et-Avéjan n'est pas soumise à l'obligation de satisfaire à la règle des 25% de logements sociaux imposée par la Loi SRU. Elle n'est pas concernée par un programme local de l'habitat. Toutefois, consciente de la faiblesse du parc locatif, elle prévoit un rééquilibrage du parc de logement en direction des jeunes ménages.

La diversification du parc de logements sera rendue possible grâce à des niveaux de densité différents de logements. L'habitat prendra place sous la forme de logements individuels et de petits collectifs en R+1. Ces formes urbaines permettent de créer du logement en accession et locatif privé.

Les secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation pourront réserver une typologie de logements de taille plus réduite pour favoriser l'arrivée des jeunes ménages.

L'accroissement du parc de logement locatif vise donc bien à répondre aux besoins liés à l'arrivée d'une nouvelle population rendue possible par la diversification de l'offre de logements.

### 1.2.2. Définir les secteurs préférentiels de développement

**Ils découlent de la nouvelle définition de l'enveloppe urbaine du centre village. L'accueil de la population s'effectuera dans le tissu villageois et sur des nouveaux quartiers en suivant des formes urbaines variables selon l'impact créé par leur urbanisation dans le paysage actuel tout en intégrant une démarche environnementale (forme urbaine intégrant les facteurs climatiques et énergétiques : topographie, ensoleillement, vent, gestion des eaux, végétalisation des espaces).**

**Sur les secteurs fortement marqués par la topographie, la commune fait le choix d'une protection des boisements existants dans le tissu bâti (présence d'habitat diffus) et d'une interdiction de développement urbain. La carte du PADD fait de ces secteurs des espaces naturels écartés de l'enveloppe urbaine redéfinie.**

**Sur les autres secteurs situés en continuité d'urbanisation existante, la commune fait le choix d'une urbanisation plus compacte.** Plusieurs nouveaux quartiers d'habitat devront disposer de formes urbaines mixtes pouvant aller de la maison individuelle aux logements en petits collectifs. Le principe de développement urbain des quartiers s'effectue en continuité des habitations existantes, par des opérations de constructions neuves. Il s'agit ici d'apporter des réponses aux besoins en logements **en diversifiant et densifiant l'habitat.**

### 1.2.3. Comblent prioritairement les secteurs de dents creuses

L'essentiel des dents creuses, espaces non bâtis situés au sein du tissu urbain constitué, est composé de foncier souvent enclavé et de petite taille, souvent inférieur à 1 hectare. Ces zones pourront difficilement recevoir des ratios de densité élevée. La faisabilité technique et le désenclavement viaire seront des critères qui permettront de définir le niveau de densité au sein de ces espaces. Ils ont toutefois vocation à recevoir des formes urbaines sous forme de maison individuelle.

#### 1.2.4. Le secteur "Les Cantarelles", un nouveau quartier d'habitat mixte et dense

Le secteur appelé "Les Cantarelles" fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation qui précisera le contenu du présent PADD. Situé en arrière des écoles et au contact du bourg centre, ce nouveau quartier dont la surface s'étend sur environ 5 hectares doit recevoir une urbanisation mixte dans ses formes urbaines. Prendront place, des logements groupés et logements collectifs en R+1 maximum afin de préserver les vues sur le village. Des services d'intérêt collectif pourront y être implantés. Une partie des terrains à aménager est située sur un secteur qui offre des co-visibilités sur le vieux village. Afin de les conserver, la commune choisit de nuancer le positionnement et la hauteur des bâtiments à créer de Rez-de-chaussée à R+1 maximum de manière à maintenir les vues emblématiques qui participent au cadre de vie des habitants (transparences à maintenir depuis le chemin des Cantarelles).

Le réseau de desserte devra être créé en tenant compte, d'une part, de la desserte du quartier et, d'autre part, des liaisons nouvelles à concevoir avec les quartiers adjacents existants. Des liaisons douces viendront compléter les liens avec les quartiers actuels et l'accessibilité aux différents équipements publics. Il s'agit de créer des perméabilités avec le tissu constitué, adjacent au chemin des Cantarelles. L'urbanisation de ce quartier devra s'appuyer sur un nouveau maillage des secteurs Sud de l'enveloppe urbaine. Des espaces publics et des espaces verts tampons permettront d'organiser le quartier de manière cohérente. L'ensemble de ces espaces sera positionné afin de constituer des points de vue vers le village.

#### 1.2.5. Le secteur de Valen, un quartier d'habitat à finaliser

Le secteur dénommé "Le Valen" fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation non réglementée qui précisera le contenu du présent PADD. Situé au Nord de l'enveloppe urbaine, en limite de quartiers d'habitat individuel peu dense et d'espaces naturels, l'urbanisation de ce secteur doit s'achever en respectant une urbanisation sous forme de logements individuels ou semi-groupés.

Il s'agit de venir compléter une dent creuse d'environ 1,5 hectares dont l'essor s'est effectué au coup par coup. Le développement de ce quartier permettra de mieux relier les quartiers environnants en veillant à limiter les enclaves.

#### 1.2.6. Adapter le réseau viaire de la commune au développement des quartiers

Le développement de nouveaux quartiers d'habitat doit s'accompagner d'une amélioration du réseau viaire existant pour permettre une bonne liaison entre les quartiers existants et à venir. Ces améliorations portent aussi bien sur la desserte par des véhicules que par les

piétons et cycles. Le PADD prévoit ainsi d'améliorer et compléter le réseau viaire en permettant des liaisons plus fonctionnelles et de façon prioritaire :

- une amélioration de la desserte à partir des écoles qui devront bénéficier d'un accès depuis le nouveau quartier ,
- un réaménagement du chemin des Cantarelles et des voies attenantes au cimetière afin d'accueillir les nouveaux quartiers et permettre une liaison adaptée au village.
- une amélioration de la desserte des quartiers du Valen.

D'autres axes non mentionnés ici pourront aussi faire l'objet d'amélioration.

En complément, le PADD inscrit comme principe la mise en place de perméabilités piétonnes lorsqu'elles sont possibles et plus spécifiquement sur la nouvelle centralité villageoise (voir ci après). Il s'agit ici de favoriser son accès autrement que par la voiture pour l'ensemble des habitants situés non seulement au sein des nouveaux quartiers, mais aussi, ceux déjà présents dans les quartiers adjacents et plus éloignés. Sur le reste du tissu urbain à densifier, dès que les conditions techniques sont réunies, la Commune fait le choix de réserver des espaces pour les voies mode-doux.

### **1.2.7. Favoriser le développement des communications numériques et adapter les différents réseaux d'énergies sur l'ensemble du territoire**

Le PADD vise ici l'amélioration fonctionnelle de la Commune en matière de réseaux. Les nouveaux quartiers d'habitat seront reliés obligatoirement aux réseaux d'énergies. L'extension des réseaux sera envisagée de manière prioritaire sur les secteurs devant recevoir une nouvelle urbanisation. Des renforcements en matière de distribution électrique ont été récemment réalisés sur les quartiers de Valen et des Cantarelles devant recevoir un nouveau développement urbain.

De plus, la création de nouveaux quartiers d'habitat doit s'accompagner de l'installation de moyens de communications numériques pour tous. Les nouveaux quartiers d'habitat seront raccordés à internet. Ces éléments concourent à l'attractivité de la commune.

---

## 1.3. Renforcer le "centre de vie" sur le secteur du stade en lien avec les espaces bordant le Rebézou

---

### 1.3.1. Créer un nouvel espace de centralité villageoise sur le secteur du stade

La grande majorité des commerces et services du village est dispersée le long de la Route Nationale. Leur implantation sur un axe de passage majeur en direction des sites touristiques de l'Ardèche leur permet de bénéficier d'une clientèle supplémentaire non négligeable. Consciente de cet atout, la commune choisit de créer un espace central mixte réservé aux commerces et services en lieu et place du stade de football, équipement non utilisé depuis l'absence d'équipe de football.

Cette localisation privilégiée à proximité des équipements publics et de l'offre économique existante permet d'envisager le déplacement d'activités qui souhaiteraient bénéficier d'une implantation plus optimale ou la création de nouvelles activités. Le site comprendra l'aménagement d'espaces publics et de poches de stationnement pour assurer un fonctionnement efficace.

Ce nouveau lieu de vie qui pourra être accompagné de quelques logements permettra de mieux connecter la mairie, les équipements situés le long du Rebézou et les quartiers d'habitat. De manière à envisager un aménagement cohérent, la commune choisit de retenir une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur. Elle garantira que les orientations urbaines et éléments de programme vont dans le sens du renforcement de l'attractivité du centre bourg.

### 1.3.2. Relier le nouveau "centre de vie" aux espaces de loisirs attenants, aux équipements publics et au tissu villageois

Cette nouvelle centralité devra s'intégrer de manière efficace à son environnement urbain actuel et futur. Au-delà de la fonction économique créée sur l'ancien stade de football, le PADD vise sur un secteur plus large, dont les limites vont du cimetière Protestant à la route de Saint-Sauveur en bordant le Rebézou, à connecter les espaces de loisirs et équipements (tennis, buvette, lac) entre eux. Une partie de ces sites est aujourd'hui occupée par les tennis, une promenade le long du Rebézou, un espace réservé aux événements de plein air. Le devenir du stade reconverti devra donc s'inscrire en lien avec ces usages actuels. Des liaisons mode-doux permettront de connecter cette nouvelle centralité à l'existant. Il s'agit ici de faire de cet espace naturel, un espace commun partagé par tous les habitants. Sa position en rotule assurera des liens aisés entre les quartiers situés dans la plaine agricole et le tissu villageois ancien. Des liaisons mode-doux seront à créer pour faciliter les perméabilités diverses et échanges entre ce nouveau lieu de centralité et les quartiers existants et à créer.

### 1.3.3. Préserver un espace tampon le long du Rebézou

Le ruisseau du Rebézou constitue une artère centrale du territoire communal. Le cours d'eau, sa ripisylve et sa zone de débordement forment un ensemble de couloirs naturels, espaces semi-bocagers, secteurs agricoles et naturels dont la valeur écologique a été confirmée. Ces zones humides sont considérées comme des espaces naturels d'expansion des crues et, par ailleurs, présentent un intérêt écologique et biologique du point de vue de la préservation de la faune et de la flore.

Le développement urbain a progressivement fragilisé les espaces et paysages naturels et agricoles. Il est nécessaire de confirmer l'importance de ce poumon vert dans l'équilibre du territoire communal et de la qualité de vie des habitants. Ainsi, consciente de ses richesses, la Commune choisit de maintenir cette diversité écologique et de renforcer la trame verte et bleue. Le PADD conforte et pérennise le rôle de ce réseau hydraulique qui doit permettre un bon assainissement pluvial des terres agricoles, recevoir les eaux de ruissellements urbains et favoriser les continuités écologiques.

Pour y parvenir, la commune souhaite créer les conditions favorables à la restauration des berges afin de redonner et/ou stabiliser une vocation strictement naturelle. Il s'agit ici d'écarter toute urbanisation nouvelle de part et d'autre du cours d'eau et de ses tributaires et de protéger ces espaces sur une largeur suffisante pour permettre d'assurer son bon fonctionnement écologique.

**Cette orientation est traduite en une protection « réglementaire » qui vise à la conservation des boisements existants et futurs pour parvenir au maintien des écosystèmes.** Cet espace tampon « vert » vient compléter la zone de débordement du cours d'eau classé en zone inondable. Ce linéaire d'intérêt au titre de la biodiversité s'étire en cœur de village et remonte le long des tributaires pour permettre à la petite faune de rejoindre les grands espaces présents à l'Est.

Sur ce secteur, le PADD prévoit de :

- préserver les connexions existantes – trame verte et bleue– et interdire toute urbanisation nouvelle le long des cours d'eau et tributaires, en dehors des aménagements et constructions nécessaires à la valorisation des lieux. Il s'agit ici d'une part, de ne pas perturber les milieux et, d'autre part, de ne pas dénaturer les ambiances paysagères et la qualité des sites. Cette orientation vise à laisser toute sa place à la "nature" en protégeant les milieux remarquables de toute atteinte et impact d'une urbanisation nouvelle qui pourrait en amoindrir la qualité et nuire aux espèces.
- préserver et restaurer les corridors écologiques tout en favorisant les conditions de restauration des espaces "dégradés" : le projet communal identifie spécifiquement la trame bleue pour préserver la biodiversité des milieux humides (cours et bordure du Rebézou, prairies humides) et leur maillage (intégration des chevelus de petits cours d'eau). La préservation du Rebézou et ses

tributaires s'accompagnera d'actions en faveur de l'entretien de ceux-ci, indispensables pour assurer l'écoulement des eaux superficielles et la qualité écologique des milieux.

- sensibiliser les usagers à la préservation des trames bleues zones humides en matérialisant cet espace par un cheminement doux, parcours de découverte en lien avec la nouvelle centralité du village.

---

## 1.4. Développer les quartiers en préservant les ressources naturelles

---

### 1.4.1. Maîtriser les émissions de gaz à effet de serre

Le rapprochement des lieux d'habitat aux équipements, aux commerces de par leur positionnement stratégique conjugué au renforcement des parcours en mode-doux, devrait permettre de réduire les déplacements automobiles.

La mise en place d'un habitat plus groupé, plus compact et de meilleure performance énergétique devrait également contribuer à réduire aussi les dépenses énergétiques et les émissions de CO2.

Le PADD vise de manière générale à inciter à une meilleure prise en compte des facteurs énergétiques et climatiques dans les opérations urbaines à venir. En sus du choix des formes urbaines notamment dans les orientations d'aménagement et de programmation, il ménage dans le tissu urbain des espaces de respiration privés ou publics et des espaces de transition avec l'environnement (trame plantée, liaison douce, zone tampon).

### 1.4.2. Prendre en compte le ruissellement urbain

Afin de freiner l'aggravation du risque d'inondation, la Collectivité définit son projet urbain en :

- limitant l'urbanisation sur les reliefs afin de réduire les risques de débordements et de ruissellements,
- préservant les écoulements,
- favorisant la transparence hydraulique,
- limitant l'imperméabilisation des sols par une gestion cohérente et raisonnée des eaux pluviales dans le cadre des opérations d'aménagement, et en favorisant la rétention et l'infiltration à la source (zonage pluvial programmé),

- limitant les débits de fuite autorisés vers le réseau public.

### 1.4.3. Protéger la qualité des eaux superficielles

Le système d'assainissement collectif des eaux usées du village de Saint-Jean-de-Maruéjols-et-Avéjan est théoriquement adapté pour accueillir les populations prévues au PADD dans le secteur du village (+145 habitants). L'ensemble des nouvelles constructions sera raccordé au système de traitement collectif afin d'assurer un traitement optimal de ces eaux et limiter les risques de pollution. Hors des zones de collecte, les secteurs en assainissement autonome seront mis en adéquation avec le schéma d'assainissement des eaux usées et la réglementation en vigueur (document en cours de réalisation).

### 1.4.4. Valoriser et faciliter la mise en œuvre des énergies renouvelables

Dans un souci impératif d'économie des ressources non renouvelables et de maîtrise des consommations d'énergie, les mesures suivantes sont retenues par la collectivité :

- mettre en œuvre des adaptations règlementaires et préconisations afin de favoriser, sensibiliser, encourager l'emploi des systèmes d'énergie renouvelable (exemple des panneaux solaires, arbre à vent),
- encourager les démarches labellisées haute qualité environnementale dans certaines opérations d'aménagement publiques et privées et certaines opérations de construction (faible empreinte écologique),
- implanter les constructions de manière optimale par rapport à l'ensoleillement pour limiter la consommation d'énergie et favoriser l'utilisation de l'énergie solaire, excepté dans les secteurs au patrimoine historique, paysager ou architectural identifié,
- autoriser les formes architecturales innovantes qui permettent de valoriser les énergies renouvelables et favoriser la gestion des eaux.

## 2

# Valoriser et protéger les espaces naturels et la plaine agricole : richesses économiques, écologiques et touristiques

Cette orientation vise à maintenir l'activité agricole dans la plaine tout en la préservant d'un nouveau mitage grâce à l'interdiction d'une consommation des terres agricoles par des poches nouvelles d'habitat. Elle encourage le maintien des exploitations agricoles, la reconquête des anciens sites miniers "dégradés" et favorise le maintien des continuités écologiques au sein des espaces naturels en préservant le hameau d'Avéjan de toute extension de son enveloppe urbaine constituée. Les continuités et fonctionnalités écologiques sont ainsi favorisées.

## 2.1. Préserver le poumon économique de la plaine agricole

### 2.1.1. Affirmer le rôle économique de l'agriculture et donner les moyens aux exploitants de perdurer dans leurs activités

La plaine agricole participe à la production viticole mais aussi au maraîchage et aux grandes cultures. Ces secteurs s'inscrivent dans un environnement délicat qui mérite d'être préservé même si les terres ne font pas toujours l'objet d'un classement en AOC. Peu de friches sont présentes, témoignant d'une bonne dynamique. Aussi, au regard des caractéristiques agronomiques et de la présence d'équipement satisfaisant en matière d'irrigation, un maintien et une diversification des cultures semble possible à engager.

Il s'agit ici d'assurer les conditions de maintien et de développement des activités agricoles et des espaces cultivés situés sur des secteurs stratégiques disposant d'un potentiel économique avéré et reconnu. C'est bien le cas de la plaine agricole qui borde les limites de la nouvelle enveloppe urbaine redéfinie au présent PADD en s'étendant sur plusieurs centaines d'hectares.

Au sein de ce vaste espace où prennent place des bâtiments d'exploitation et des habitations occupées tant par des agriculteurs que des non agriculteurs, la commune souhaite maintenir l'activité agricole en facilitant l'implantation des bâtiments d'exploitation sur la zone et toute structure qui participe à son fonctionnement. Toutefois, afin de limiter l'éparpillement des constructions agricoles dans la plaine, les futures constructions nécessaires à l'activité devront, sauf contrainte technique, être implantées de manière privilégiée à proximité des bâtiments d'exploitation existants ou regroupées pour éviter une diffusion du mitage.

### 2.1.2. Conserver l'identité originelle des anciens hameaux

L'ensemble des espaces agricoles est occupé par un habitat diffus, sous forme de hameaux anciens ou corps de ferme isolés, qui constitue un héritage du passé. Il s'agit d'un mitage ancien qui a évolué au fil du temps et qui est fortement ancré dans la plaine. Cette orientation vise à conserver l'identité originelle des anciens hameaux en interdisant toute construction nouvelle à usage d'habitation non liée à l'activité agricole. Elle va dans le sens de la limitation du mitage de la plaine cultivée.

Pour permettre des évolutions ponctuelles des bâtiments existants au sein de ces hameaux, des extensions mesurées et contenues seront toutefois possibles. Il s'agit de permettre des adaptations mineures du bâti existant dans le respect des caractéristiques originelles de ces hameaux sans autoriser de nouvelle habitation et de nouvelle population. Sont particulièrement concernés, les hameaux de Cauviac, du Mas de Jandon, du Moulin de Courlas, le Mas de Font Couverte, le Mas Gauthier, ...

### 2.1.3. Réduire l'urbanisation de la poche d'habitat située au sud-ouest du Rebézou (La Bariotte, chemin du Moulin de Caveirac, la Combe de Mannas)

L'habitat ancien sous forme de hameau a été peu à peu complété par un mitage fait de constructions pavillonnaires sans lien direct avec l'activité agricole sur les secteurs de la Bariotte, la Combe de Mannas et le chemin du Moulin de Caveirac. Ces quartiers se sont développés sur des terres agricoles en étant déconnectés du centre bourg et éloignés des équipements. Cette urbanisation s'est propagée au travers de constructions de type pavillonnaire sur de grandes parcelles.

#### **Le PADD fait le choix de stopper l'extension des poches d'habitat dans la plaine agricole.**

La préservation de la plaine de Barjac, objet de cette orientation générale, nécessite de stopper ce mitage récent en le contenant uniquement aux dents creuses existantes. Le comblement des dents creuses, environ 4 000 m<sup>2</sup> sur la Combe de Mannas, s'accompagnera d'une restitution des espaces écartés de l'urbanisation aux espaces agricoles.

---

## 2.2. Protéger le hameau d'Avéjan en l'inscrivant dans un écrin naturel préservé

---

### 2.2.1. Proscrire toute extension de l'enveloppe urbaine du hameau d'Avéjan

Ce hameau dense est éloigné du centre bourg de la commune. Il apparaît comme un village satellite par sa structure et sa position relativement indépendante par rapport à Saint-Jean-de-Maruéjols bourg. Il ne dispose pas d'équipements et d'offre de services. Sa situation en déconnexion du centre du village, les disponibilités foncières suffisantes dans l'enveloppe urbaine redéfinie à l'Est du Rebérou pour l'accueil de nouvelles populations conduisent la commune à écarter toute création de nouvelle poche d'urbanisation en extension du hameau.

Peu de constructions récentes sont venues se développer aux abords d'Avéjan, ce qui lui a permis de conserver jusqu'à ce jour sa forme urbaine originelle. Le PADD confirme ici la volonté de le préserver de toute extension, ce qui n'interdira pas au tissu déjà constitué d'évoluer de manière mesurée à l'image des possibilités offertes dans les anciens hameaux de la plaine de Barjac.

### 2.2.2. Améliorer le fonctionnement du hameau en créant de nouveaux espaces publics

Avéjan souffre d'un déficit de stationnements lié à la forme urbaine du hameau qui laisse peu de places pour des emplacements de stationnements des véhicules des riverains. Il s'agit d'améliorer le fonctionnement interne du hameau sur des secteurs fonciers stratégiques qui permettraient de libérer des possibilités de stationnement.

### 2.2.3. Préserver les premiers plans du hameau depuis la plaine agricole et la RD 979

Avéjan, peu visible depuis la RD 979 se devine davantage depuis la plaine agricole où les pentes permettent d'offrir des vues lointaines sur le hameau. Un vaste espace agricole borde la RD 979 et le front bâti du hameau d'Avéjan, il constitue une coupure d'urbanisation entre la zone d'activités "Terre de Barry" et le village en offrant une perspective de qualité sur la silhouette du noyau ancien. Les premiers plans dédiés à l'agriculture sont les garants du maintien des vues sur le vieux hameau.

Le PADD choisit de préserver ces premiers plans de tout développement urbain en créant un cône de vue inconstructible dans le but de conserver les perceptions lointaines sur Avéjan. Ceci se traduit par une impossibilité d'extension de la ZAE existante, en partie Nord, qui

viendrait mettre à mal ce premier plan. Le PADD confirme à travers ce choix la volonté de la commune d'assurer le maintien des continuités paysagères existantes et de préserver l'écrin naturel dans lequel Avéjan prend place.

---

## 2.3. Assurer une reconversion économique des anciens sites miniers

---

Le passé minier de la commune (exploitation de mines de lignites et d'asphalte) offre des perspectives de reconversion économique sur différents sites de la commune. Certaines concessions désaffectées sont englobées dans la plaine agricole. Les sols ayant été exploités durant plusieurs décennies, ils ne disposent plus de valeur agronomique permettant l'activité agricole. Le PADD souhaite ainsi envisager une reconquête économique de ces espaces "dégradés" en fonction des possibilités offertes par les contraintes du risque minier.

### 2.3.1. Créer un parc photovoltaïque à l'Ouest de la RD 979 sur les anciens sites miniers

Ces espaces inscrits dans la plaine agricole constituent des friches sans vocation et sans possibilités de retour à un usage agricole. Afin de leur redonner une fonction tout en permettant de les réhabiliter, la commune souhaite suivre les recommandations en matière de transitions énergétiques inscrites dans la Loi du 18 août 2015.

Elle opte pour la création d'une centrale photovoltaïque sur une dizaine d'hectares, soit moins de 1% de la surface totale du territoire communal. Le projet devra s'intégrer dans la topographie du terrain, les espaces de transition devront être traités notamment depuis la RD 979. Le contexte environnemental des terrains concernés par cette reconversion est favorable, le projet se situant hors zone Natura 2000, en dehors de ZNIEFF, de ZICO ou encore d'espaces naturels sensibles.

Le projet de création de lieux de production d'énergie propre sur les anciens sites miniers a pour vocation de remettre en état des espaces naturels "dégradés" et sans fonction.

### 2.3.2. Maintenir la zone d'activité économique "Terre de Barry" et offrir des possibilités de reconversion sur les anciens bâtiments liés à l'exploitation des mines (SMAC et SFA)

Au-delà du renforcement de l'offre économique du centre bourg de Saint-Jean-de-Maruéjols-et-Avéjan, la commune souhaite faire progresser l'emploi sur la commune. Elle encourage l'implantation des entreprises au sein de la ZAE "Terres de Barry" mais aussi sur les friches bâties des anciens sites miniers sous réserve que les conditions de faisabilité technique soient réunies par le PAC Minier.

La zone d'activités "Terre de Barry" ne doit pas s'étendre vers le Nord puisqu'elle est concernée par un cône de vue protégeant le hameau d'Avéjan. Ce foncier économique a pour vocation d'accueillir des activités économiques de type artisanal et des services, sans faire concurrence à l'offre marchande du centre village et le nouveau pôle "centre de vie". L'habitat y sera formellement proscrit (sauf le logement de fonction) afin de réserver le foncier exclusivement à l'emploi et à la dynamisation économique de la commune.

Sous réserve de faisabilité technique et réglementaire, il est prévu d'encourager une reconversion des anciens bâtiments vacants liés à l'exploitation des mines en locaux d'activités, y compris les anciens bâtiments miniers exploités par la SFA. Il s'agit ici d'envisager l'accueil de petit artisanat à faible nuisance en apportant une réponse aux besoins locaux qui ne sont pas inscrits au sein de la zone d'activités économiques. Les bâtiments, témoin du passé devront bénéficier d'une réhabilitation extérieure adaptée.

---

## 2.4. Développer le potentiel touristique "vert" lié à la Cèze et aux richesses naturelles

---

### 2.4.1. Améliorer l'accès en bord de Cèze pour favoriser les usages de loisirs-promenade

Les enjeux sur ce secteur visent à faire de la Cèze et sa masse boisée un secteur de découverte dans lequel le paysage est valorisé et l'accessibilité améliorée. Il s'agit aussi de développer des pratiques vertes exemplaires valorisant les richesses environnementales, agricoles, paysagères et patrimoniales.

En visant, à travers cette orientation, le maintien des milieux naturels à haute qualité environnementale, le PADD inscrit ici un objectif de "découverte" de ces milieux en accord avec leur classement en réservoir de biodiversité. Il ne doit pas pour autant compromettre la préservation des milieux et la politique de protection, de gestion et d'ouverture au public de cet espace naturel sensible (ENS) menée par le Département du GARD. **La Commune souhaite ainsi valoriser le potentiel touristique de type loisirs de plein air le long des bords de Cèze tout en créant des liens fonctionnels avec le village de Saint-Jean-de-Maruéjols-et-Avéjan.**

Le PADD prévoit ainsi de :

- favoriser les équipements touristiques de pleine nature d'emprise modérée (constructions limitées), sous réserve d'études environnementales et de prise en compte des risques liés au feu de forêt,
- renforcer la proximité paysagère et d'usage entre la ville, la rivière, la zone de baignade et les espaces agro-naturels en améliorant leur accès depuis le village. Proposer des itinéraires permettant une connexion directe au cœur du poumon vert pour se rapprocher d'une nature plus sauvage.
- valoriser des itinéraires de découverte piétons et cycles sur des secteurs qui peuvent supporter la présence du public, par le biais d'aménagements appropriés selon leur localisation en bordure ou dans le site Natura 2000 (pistes cyclables, sentiers, observatoires, panneaux d'information...).
- renforcer la fonction touristique à l'Est de la commune : permettre un accès et une valorisation du secteur Est par des points de découverte du territoire : valorisation des atouts de la rivière et des sports d'eaux vives (parcours nautiques, parcours de pêche, aire de repos et restauration, arboretum, etc),
- et « consolider » un patrimoine agricole, écologique, paysager et social.

Cette valorisation du tourisme de type "nature" devra nécessairement tenir compte des contraintes liées aux milieux naturels afin de limiter toute nuisance humaine. La définition du tracé des cheminements sera réalisée de manière à concilier cet aménagement avec la conservation des milieux naturels. L'ensemble des itinéraires sera accompagné de points d'information portant sur des fonctions naturelles de la faune et la flore. Des sentiers piétons et cycles seront à prévoir en direction du village et des hameaux. Les équipements seront réalisés en prenant soin de ne pas augmenter les facteurs de risques et de modérer l'impact sur la biodiversité et le paysage.

#### 2.4.2. Améliorer les capacités d'hébergement de type nature

Entre collines boisées et plateau, prend place un paysage de garrigue propice aux activités de promenade, de découverte et équipements touristiques de pleine nature. Certains secteurs situés à proximité de la plaine semi-urbanisée peuvent constituer des lieux de séjour durant la période estivale. Consciente de ce potentiel, la commune prévoit un espace pour l'hébergement touristique de pleine nature. Sur une emprise communale d'environ 3 hectares, pourront s'implanter des aires de bivouac composées de tentes et équipements divers nécessaires au séjour des campeurs.

Cette action a pour objectif d'allonger les temps de séjour sur la commune et de faire profiter à l'ensemble des commerces et services du village de leurs retombées économiques.

Ce projet situé dans la Zone Natura 2000, mais toutefois en bordure de celle-ci (FR9112033 Garrigues de Lussan désigné en ZPS, directive oiseaux) devra toutefois faire l'objet d'une étude d'incidence environnementale ciblée afin de vérifier qu'il ne compromet pas les habitats et la faune présente sur le secteur envisagé au présent PADD.

### **2.4.3. Protéger le patrimoine bâti en zone naturelle et en milieu urbain**

L'objectif poursuivi par la Commune est de mettre en valeur le patrimoine local bâti et les ensembles bâtis les plus significatifs qu'ils soient situés en milieu urbain ou en espace naturel. Ils participent à l'attractivité du territoire et peuvent aussi s'inscrire dans des parcours de visite. A titre d'exemple, il est possible de citer :

- le patrimoine bâti particulier, le patrimoine lié aux pratiques agricoles, les demeures de caractère et notamment le château des Budos de Portès, la tour de l'horloge, le pont du moulin de Caveirac, le temple protestant, l'église Saint-Pierre d'Avéjan, le château d'Avéjan, l'église Saint-Jean-Baptiste et le petit patrimoine bâti comme les croix de chemin,
- pour le patrimoine minier, les différents vestiges d'extraction, chevalements, salles des machines, trémies de stockage, mais aussi l'habitat minier (les cités d'Avéjan).

Un inventaire précis des patrimoines bâtis jugés d'intérêt est dressé sur le règlement graphique. Ils pourront comprendre également des anciens corps de ferme qui ont conservé leurs caractéristiques d'origine.

### **2.4.4. Protéger le patrimoine végétal situé en milieu urbain et en zone naturelle**

De la même manière, la commune choisit aussi de préserver les boisements et les vues les plus caractéristiques de la commune. On peut citer à titre d'exemple, le double alignement de platanes en entrée de ville qui borde la RD 979 en venant de Saint-Ambroix, le couvert boisé des coteaux lié majoritairement aux jardins accompagnant l'urbanisation sous forme d'habitat individuel, des trames de haies, des ripisylves en bordure des cours d'eau.

Un inventaire précis des patrimoines végétaux jugés d'intérêt sera dressé sur le règlement graphique.