

Commune de SAINT MAXIMIN

1ère REVISION du PLAN d'OCCUPATION des SOLS valant ELABORATION du PLAN LOCAL D'URBANISME

2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durable

APPROUVE PAR DÉLIBÉRATION

Le Conseil Municipal en date

2005

A SAINT-MAXIMIN, le 25 Octobre 2005

Le Maire, Luc BOISSON



1ère révision	24/11/2000	04/03/2004		07/07/2005
4ème modification				22/04/1999
3ème modification				23/04/1998
2ème modification				19/07/1995
1ère modification				11/10/1990
Elaboration	03/10/1983		16/09/1985	11/08/1986
PROCEDURE	Prescription	Délibération arrêtant le projet	Publication	Approbation

SITEA / Atelier d'Urbanisme et d'Architecture Puech Abdelwahed
4 rue des Cristalliers 34 000 Montpellier

conduite d'étude : DDE-STAC

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Le PADD du Plan Local d'Urbanisme exprime les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement qui concernent l'organisation générale du territoire communal. Le conseil municipal dispose d'une très grande liberté dans la détermination de cette politique, à condition de respecter les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'urbanisme (Voir ci-dessous) et les orientations supra communales (PDU, SCOT, PLH).

Il s'agit d'un document élaboré à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation. Il est l'une des pièces obligatoires du Plan Local d'Urbanisme

Article L. 110

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, " d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, " de gérer le sol de façon économe, " ainsi que la sécurité et la salubrité publiques " et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leur décisions d'utilisation de l'espace.

Article L. 121-1

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes déterminent les conditions permettant d'assurer :

1. L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
2. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de constructions et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
3. Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1.

Sommaire

Le contenu du projet d'aménagement et de développement durable	p 1
Préambule	p 3
Le projet d'aménagement et de développement durable de Saint-Maximin	p 4
Carte : les orientations du projet d'aménagement et de développement durable	p 5

ORIENTATIONS GENERALES

1. Permettre un développement urbain maîtrisé, préserver le caractère du village	p 6
1.1 Des secteurs de développement qui s'insèrent dans le site	p 6
1.2 Des règles et des recommandations paysagères pour préserver le tissu du centre ancien et assurer l'insertion paysagère des nouveaux quartiers	p 7
1.3 Affirmer le quartier des Férigouillères comme un véritable quartier du village	p 7
1.4 Diversifier l'offre d'habitat	p 7
2. Améliorer le cadre de vie et prendre en compte les risques	p 8
2.1 Améliorer le confort et la sécurité des déplacements piétons et cyclistes	p 8
2.2 Conforter la vie du village	p 8
2.3 Intégrer les prescriptions du Plan de Prévention des Risques et prendre des mesures pour limiter les risques dus au ruissellement pluvial	p 9
2.4 Protéger les boisements et les habitations des risques liés aux incendies	p 9
3. Pérenniser l'activité agricole et le développement touristique	p 10
3.1 Donner des limites claires au développement urbain	p 10
3.2 Préserver les paysages	p 11
3.3 Développer l'offre liée au tourisme	p 11

Préambule

La situation et la dynamique actuelles : résumé du diagnostic

St-Maximin, commune limitrophe d'Uzès, est situé dans la plaine de l'Alzon, non loin de la confluence avec le Gardon. La plaine cultivée est limitée au Sud par les garrigues de Nîmes, au Nord par les garrigues de Lussan qui offrent un cadre paysager remarquable. La commune est facilement accessible par la RD 981, liaison A9-Remoulins/ Uzès et par la RD 979, liaison Nîmes-Uzès. Ces routes permettent un accès rapide à Nîmes, capitale départementale et pôle d'emploi, qui concentre la plupart des entreprises du secteur, les commerces, services et équipements de gamme supérieure et Uzès, qui rayonne sur les villages des environs par son marché, sa vie culturelle et ses différents services.

Le village fait partie d'un territoire à fort potentiel touristique : l'Uzège/pont du Gard et possède également un patrimoine bâti intéressant : le château et sa cour, inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, des sites archéologiques, dont le plus important, l'Aqueduc de Nîmes mériterait d'être mis en valeur, et le village ancien, regroupé autour de l'église entre deux combes.

Le village s'étage sur les coteaux qui dominent la plaine, implanté à la rupture de pente entre les terres cultivées qui s'étagent jusqu'à l'Alzon et les terrains boisés plus pentus au Nord. Le village ancien, situé entre la combe de La Coste à l'Ouest et la combe de la Boissière à l'Est, forme un motif paysager remarquable depuis la plaine, protégé des constructions récentes qui ont été interdites dans l'ancien Plan d'Occupation des Sols. La configuration du site et la volonté de préserver les vues sur le centre ancien ont induit une dispersion des constructions récentes en trois pôles :

- sur les coteaux de part et d'autres du centre ancien, (La Coste à l'Ouest et la Boissière à l'Est),
- au Nord, des lotissements communaux ont été construits en bordure de la RD 305 sur des terrains anciennement occupés par la garrigue,
- dans la plaine de l'Alzon, de l'autre côté de la RD 981 le quartier des Férigouillères s'est développé dans un secteur de vergers.

Le village possède un bon niveau d'équipements (écoles, cantine, stade, tennis, parc...), qui sont également localisés en plusieurs pôles : mairie-église-foyer-café/restaurant dans le centre ancien, jardins publics et école le long de la RD 305 respectivement au Nord et au Sud du village ancien, aire de sports et de loisirs au Nord du village. Mais les voies de liaison sont principalement les routes existantes et les anciens chemins ruraux et les cheminements qui permettent de relier les différents quartiers et équipements entre eux ne sont pas aménagés pour les piétons et les cycles.

Le développement qui s'est réalisé, en grande majorité, par la construction de maisons individuelles en accession à la propriété sur de grands terrains, induit le départ des jeunes adultes. La commune compte également un faible taux d'emploi au regard de la population active, ce qui explique des migrations alternantes vers les pôles d'emplois, notamment Nîmes, Uzès ou Avignon.

Les ruisseaux qui traversent le territoire communal, depuis les coteaux vers l'Alzon, justifient des zones inondables qui ont été délimitées dans le Plan de Prévention des Risques. Elles sont aujourd'hui inconstructibles.

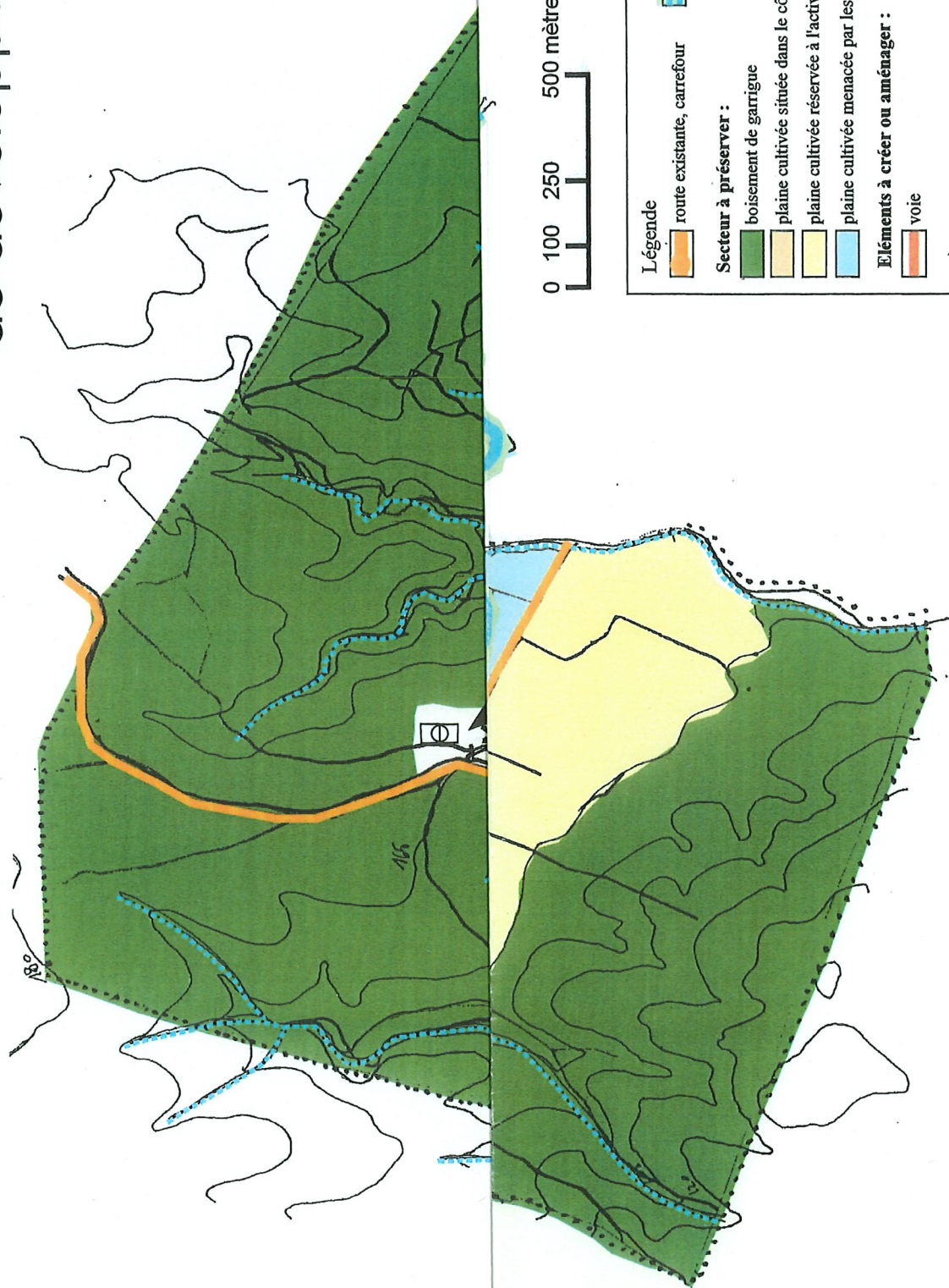
Le projet d'aménagement et de développement durable de Saint-Maximin

Le projet d'aménagement et de développement durable vise à conforter l'identité du village et s'intègre dans une vision plus large du territoire géré à l'échelle de la communauté de communes d'Uzès, déjà esquissée par le Pays de l'Uzège et du Pont du Gard.

Pour les dix années à venir, la municipalité a choisi de répondre à plusieurs objectifs :

- Permettre un développement urbain maîtrisé et préserver le caractère du village en prévoyant de nouvelles zones urbaines qui s'insèrent dans le site. La municipalité a également choisi de donner des règles et des recommandations paysagères pour l'intégration dans le paysage des nouveaux quartiers et pour préserver le tissu du centre ancien.
 - Améliorer le cadre de vie et prendre en compte les risques. Plusieurs aménagements ont déjà été réalisés dans le village : aménagement de rues, création de parkings. Il s'agit principalement de poursuivre ces actions de manière notamment à sécuriser les circulations piétonnières entre les quartiers et vers le village.
La municipalité a demandé au Département que soient réalisés des aménagements sur la RD 981 afin de ralentir les automobilistes qui roulent vite sur cette section en ligne droite. Enfin, il s'agit également de prendre en compte les prescriptions données par le Plan de Prévention des Risques de l'Alzon et de prendre des mesures pour éviter les inondations des zones urbanisées par ruissellement pluvial.
- pérenniser l'activité agricole et le tourisme : ces deux secteurs d'activités économiques sont compatibles et quelques fois complémentaires. A Saint-Maximin, même s'il existe peu d'offre en matière d'accueil touristique, le potentiel du territoire de l'Uzège/Pont du Gard permet d'imaginer que des projets pourront voir le jour gérés par la communauté de communes ou le Pays de l'Uzège/pont du Gard. A Saint-Maximin, il s'agit déjà de prendre des mesures de préservation du cadre rural du village et des paysages dont la plaine cultivée de l'Alzon. Le projet de développement de Saint-Maximin prévoit des limites nettes pour le développement urbain ce qui contribue à pérenniser l'activité agricole. Mais des mesures pour lutter contre la régression agricole devront également être envisagées à l'échelle intercommunale.

Le projet d'aménagement et de développement durable

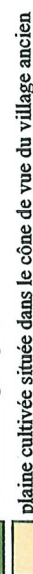


0 100 250 500 mètres

Légende



Secteur à préserver :



Eléments à créer ou aménager :



secteur de développement urbain

ORIENTATIONS GENERALES

1. Permettre un développement urbain maîtrisé, préserver le caractère du village

Les enjeux pour la commune : relancer une croissance démographique raisonnée notamment pour maintenir l'école tout en préservant le caractère du village.

Après la stagnation de la croissance urbaine des années 90 due aux blocages fonciers, la municipalité souhaite relancer la croissance non pas en se basant sur l'importante croissance qu'a connu Saint-Maximin entre 1975 et 1990 (passant en 15 ans de 278 à 628 habitants) ; mais sur un rythme de croissance urbaine plus modéré qui permettra au village d'accueillir de nouveaux habitants et notamment de jeunes couples avec enfants qui feront vivre l'école, tout en se donnant le temps de réaliser les équipements et aménagements nécessaires à un cadre de vie agréable. Il s'agit également de prendre en compte le site du village, implanté sur les coteaux entre deux combes.

Les zones d'urbanisation future représentent 11,7 hectares dans le PLU révisé, ce qui doit théoriquement permettre l'arrivée de 130 nouveaux habitants à l'horizon 2015, (en fait 6,5 hectares seraient suffisants mais il faut prendre en compte d'éventuels blocages fonciers).

Pour répondre à ces besoins, le projet communal se décline en quatre principes et actions :

- la définition de secteurs de développement qui s'insèrent dans le site, ce qui permet de préserver la lisibilité du village
- l'établissement de règles et de recommandations paysagères pour préserver le tissu du centre ancien et pour l'intégration des nouveaux quartiers
- affirmer le quartier des Férigouillères comme un véritable quartier du village
- la diversification de l'offre d'habitat

1.1. Des secteurs de développement qui s'insèrent dans le site

Les secteurs de développement ont été principalement localisés dans la continuité du village. Ce sont les secteurs du parc, de La Coste à l'ouest, du Grand Plantier et des Faïsses à l'est, des Cades au nord (voir carte p.7). Des réserves foncières, c'est-à-dire des secteurs qui ne sont pas ouverts à l'urbanisation dans un premier temps mais qui pourront l'être par simple modification du Plan Local d'Urbanisme, ont été localisées dans le quartier des Férigouillères au sud de la RD981.

La localisation des secteurs d'urbanisation future respecte la configuration du site où est implanté le village : les combes escarpées sont préservées de l'urbanisation.

Les vues sur le centre ancien depuis la RD 981, voie principale de la plaine de l'Alzon, qui caractérisent Saint-Maximin sont également préservées par un classement des terrains cultivés au sud du village en zone inconstructible.

Pour éviter que des maisons soient bâties en continu entre Saint-Maximin et Uzès à l'ouest (quartier de Carrignargues) ou Saint-Maximin et Saint-Siffret au nord ; des secteurs non-bâties sont maintenus entre le village et la limite communale dans ces deux secteurs.

1.2. Des règles et des recommandations paysagères pour préserver le tissu du centre ancien et assurer l'insertion paysagères des nouveaux quartiers

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme est adapté au tissu du centre ancien et favorise sa préservation.

Les secteurs de développement situés sur les coteaux (La Coste, le Grand Plantier, Les Faïsses) seront visibles depuis la plaine et notamment depuis la RD 981, voie principale de la plaine. Des règles spécifiques à ces secteurs sont prévues dans le règlement du PLU pour l'intégration paysagère des constructions et des recommandations paysagères sont présentées dans la deuxième partie de ce document. Les constructeurs devront s'y référer pour établir leur projet.

Les mesures concernent les points suivants :

- la morphologie des terrains, (l'organisation en terrasse doit être préservée) ;
- la végétation existante, (dans le secteur des Faïsses notamment, les haies existantes forment des écrans qui masqueront les constructions) ;
- l'insertion du bâti dans la pente (la ligne du toit doit s'insérer harmonieusement dans la pente des coteaux, parallèlement aux courbes de niveaux).

Dans le secteur de La Coste et des Cades, situés assez haut sur les coteaux, la hauteur des maisons sera également limitée à un niveau.

1.3. Affirmer le quartier des Férigouillères comme un véritable quartier du village

Le secteur d'habitat des Férigouillères est reconnu et présenté comme un véritable quartier du village. C'est là que Saint Maximin s'étendra quand les zones d'urbanisation future proches du village seront bâties.

1.4. Diversifier l'offre d'habitat

Suite aux rétentions foncières et à la demande importante, les prix des terrains ont tendance à augmenter à Saint-Maximin. Pour permettre l'accession à la propriété de familles modestes, la municipalité souhaite réaliser un lotissement communal. La municipalité espère ainsi accueillir des familles avec enfants qui permettront de maintenir l'école.

Des actions complémentaires au PLU pourront être envisagées dans le cadre de l'intercommunalité : par exemple, mettre en place des actions de réhabilitation du bâti ancien (OPAH).

2. Améliorer le cadre de vie et prendre en compte les risques

A Saint-Maximin, les équipements s'organisent en plusieurs points autour du village. Des aménagements ont été réalisés : création de parkings devant le cimetière et le jardin public, création de trottoirs et de places de stationnement qui desservent l'école, mise en place de chicanes pour ralentir les voitures sur la rue des Chênes Verts (qui conduit aux équipements sportifs). L'objectif de la municipalité est de poursuivre ces aménagements afin d'améliorer le cadre de vie des habitants. Il s'agit maintenant d'élargir les projets aux quartiers plus résidentiels afin notamment de faciliter les liaisons vers les équipements et le centre ancien.

Des projets concernant la sécurité des biens et des personnes ont également été réalisés ou le seront. Ils concernent le risque incendie et le risque d'inondation ; un Plan de Prévention des Risques a été mis en place et interdit notamment de nouvelles constructions dans les zones les plus exposées.

Pour répondre à ces enjeux le projet communal se décline donc en quatre principes et actions :

- Améliorer le confort et la sécurité des déplacements piétons et cyclistes
- Conforter la vie du village
- Intégrer les prescriptions du PPR et prendre des mesures pour limiter les inondations par ruissellement pluvial
- Protéger les boisements et les habitations des risques incendies

2.1. Améliorer le confort et la sécurité des déplacements piétons et cyclistes

Dans le centre ancien, les rues étroites impliquent une vitesse modérée et les voitures partagent l'espace de la chaussée avec les piétons. Mais sur les voies de liaison inter-quartiers, les déplacements piétonniers ne sont pas sécurisés car pour l'instant les rues n'ont pas de trottoirs et il n'existe pas de chemin piétonnier. Cela incite les habitants à prendre leur voiture pour se déplacer. Pour permettre la pratique du village à pied, les rues principales existantes pourront être aménagées, petit à petit, en créant un emplacement spécifique pour les piétons et les cycles. La municipalité souhaite également l'aménagement du carrefour RD 981 / RD 305 pour faciliter les liaisons entre les Férigouillères et le village.

2.2. Conforter la vie du village

La municipalité a mis en place un commerce multi-services depuis l'été 2002 qui est un service intéressant pour les habitants et qui renforce l'importance du cœur du village car il est situé à côté de la mairie et du café-restaurant. Cette offre sera complétée, à plus long terme, par d'autres services (pôle Internet par exemple).

L'offre en équipements sportifs et scolaires est bonne. Le foyer communal permet d'accueillir plusieurs manifestations mais la municipalité a le projet à long terme de créer une salle polyvalente. Elle pourra être utilisée pour des fêtes et manifestations de plus grande ampleur que celles du foyer et également pour des activités associatives nécessitant un grand espace couvert, (gymnastique, danse....).

2.3. Intégrer les prescriptions du Plan de Prévention des Risques (PPR) et prendre des mesures pour limiter les risques par ruissellement pluvial

L'histoire de l'Alzon est jalonnée de crues souvent brèves mais très violentes qui se caractérisent par une montée rapide des eaux. Pour traduire la prévention de ce risque, un Plan de Prévention des Risques a été approuvé en février 1998. Il délimite les zones exposées aux risques et édicte des règles d'urbanisme pouvant aller jusqu'à l'interdiction de construire dans les zones soumises aux aléas les plus forts. Ces mesures sont reportées dans le Plan Local d'Urbanisme.

Suite aux inondations de septembre 2002, des règles constructives et d'urbanisme spécifiques, établies par la doctrine départementale, pourront également être intégrées dans les zones touchées par les eaux.

Lors des inondations de septembre 2002, les ruisseaux qui traversent le village, notamment au niveau de la Combe de la Boissière et de la combe de La Coste, sont devenus des torrents. Le Plan Local d'Urbanisme prévoit qu'aucun nouvel accès à des constructions ne soit créé à partir de ces ruisseaux, qui servent également de chemins lorsqu'ils sont à sec. Afin de permettre un accès aux maisons bâties dans la combe de la Boissière, même en cas d'inondation, la municipalité envisage de créer des ponceaux sur le ruisseau.

Pour limiter le risque d'inondation par ruissellement pluvial provoqué par l'imperméabilisation des terrains, des mesures devront être prises dans les nouveaux quartiers. Des bassins de rétention devront être prévus à l'échelle de chaque opération d'ensemble réalisée.

2.4. Protéger les boisements et les habitations des risques liés aux incendies

La forme actuelle du village ne le soumettait pas à des risques importants en terme de feux de forêt car les incendies se propagent relativement doucement dans les combes. Le fait d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs sur les coteaux couverts de garrigues (quartier des Cades et de La Coste) crée un nouveau risque. Afin de le prendre en compte, il faut réaliser dans ces secteur une interface aménagée en coupure de combustible. La municipalité mettra en œuvre ce projet en collaboration avec la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt.

3. Pérenniser l'activité agricole et le développement touristique

Saint-Maximin n'est pas un pôle économique développé ; son développement s'est fait par apport d'une population extérieure et s'est limité à une croissance démographique. Par conséquent les actifs travaillent à l'extérieur, ce qui engendre des migrations alternantes importantes. Le développement des activités économiques et les migrations alternantes devront être étudiés et gérés à l'échelle intercommunale. Par contre, la situation de Saint-Maximin dans un territoire à fort potentiel touristique l'Uzège/pont du Gard, soulève des enjeux qui doivent être pris en compte à l'échelle communale dans le projet d'aménagement et de développement durable. Il s'agit de protéger le cadre paysager qui fait partie intégrante du potentiel touristique. Les boisements qui couvrent le territoire communal au nord et au sud doivent être préservés tout comme la plaine cultivée de l'Alzon. Cette mesure rejoint un des autres enjeux soulevés par la municipalité dans son projet communal : pérenniser l'activité agricole.

L'agriculture reste une activité importante, garant de la préservation des paysages et facteur identitaire. Or elle est concurrencée par la pression urbaine qui s'exerce notamment en bordure des zones bâties. Il est important de mettre en place des mesures pour la pérenniser.

Le développement économique sera envisagé dans le cadre de la communauté de communes et notamment l'offre liée au tourisme. Néanmoins, une réserve foncière est créée au sud de la RD 981, pour permettre l'installation d'activités artisanales liées aux métiers d'art, car des verriers d'art souhaitent s'implanter à Saint-Maximin.

Trois actions et des principes concernant ces enjeux sont traduites dans le projet communal :

- Donner des limites claires au développement urbain
- Préserver les paysages
- Développer l'offre touristique

Des orientations pourront être développées dans un cadre intercommunal – voir en fin de paragraphe.

3.1. Donner des limites claires au développement urbain

Les secteurs de développement du village ont été définis par la municipalité pour permettre la croissance démographique modérée de Saint-Maximin à l'horizon 2015. Cela permet de préserver les terres agricoles en les soustrayant au mitage. Des limites nettes au développement urbain sont affirmées. Des réserves foncières sont prévues, (ce sont des secteurs qui ne sont pas constructibles dans un premier temps mais qui le seront après une modification du Plan Local d'Urbanisme). Cela permet d'ouvrir à l'urbanisation de manière progressive les différents secteurs, ce qui permettra d'étaler dans le temps l'arrivée des nouveaux habitants et donc de gérer les équipements nécessaires.

3.2. Préserver les paysages

Le paysage est protégé car il fait parti du potentiel touristique du territoire ; il peut également offrir une valeur ajoutée à la production agricole locale.

Les garrigues qui couvrent le territoire communal au nord et au sud sont protégées par un règlement très strict qui interdit toute construction. Le paysage de la plaine est également préservé, seules les nouvelles constructions liées et nécessaires à l'activité agricole sont autorisées (mis à part dans le secteur entre la RD981 et les coteaux, voir ci-après). Ces constructions sont concernées par des recommandations architecturales et paysagères

Les vues sur le village ancien, qui caractérise Saint-Maximin, sont protégées. Toute nouvelle construction (y compris à usage agricole) est interdite dans la zone comprise entre la RD 981 et les coteaux.

Des projets peuvent également être mis en place à une échelle intercommunale pour éviter la régression agricole qui transformerait les paysages et l'identité du village : il s'agit des contrats territoriaux d'exploitation. Ces contrats ont pour objectif de promouvoir l'activité agricole dans le respect des paysages et de l'environnement ; ils permettent la mise en place de subventions aux agriculteurs pour l'entretien des terres cultivées selon un cahier des charges.

3.3. Développer l'offre liée au tourisme

La pérennisation de l'agriculture et le développement touristique doivent être gérés à une échelle plus large que l'échelle communale. A Saint-Maximin, plusieurs projets pourront être étudiés dans un cadre intercommunal.

L'ancienne voie ferrée est abandonnée, laissant une emprise de terrains disponible à aménager.
La création d'une piste cyclable intercommunale sur ce tracé serait l'occasion de créer un nouveau type de circuit de découverte du territoire.

Le patrimoine archéologique remarquable peut être valorisé et aménagé pour la visite, qui pourrait être enrichie par la découverte du patrimoine bâti du village.

L'INAO, (Institut National des Appellations d'Origine) rappelle Saint-Maximin fait également partie des projets d'aire d'appellation « Olive de Nîmes » et « Huile d'Olive de Nîmes » ainsi que VDQS « Duché d'Uzès ».