

DEPARTEMENT DU GARD
COMMUNE DE SAINT THEODORIT



PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°3

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Janvier 2009

Elaboration	30 mars 2006	26 mai 2008	
Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation



Allée Charlie Chaplin
Les Capucins
13500 MARTIGUES
☎ 04.42.13.01.90

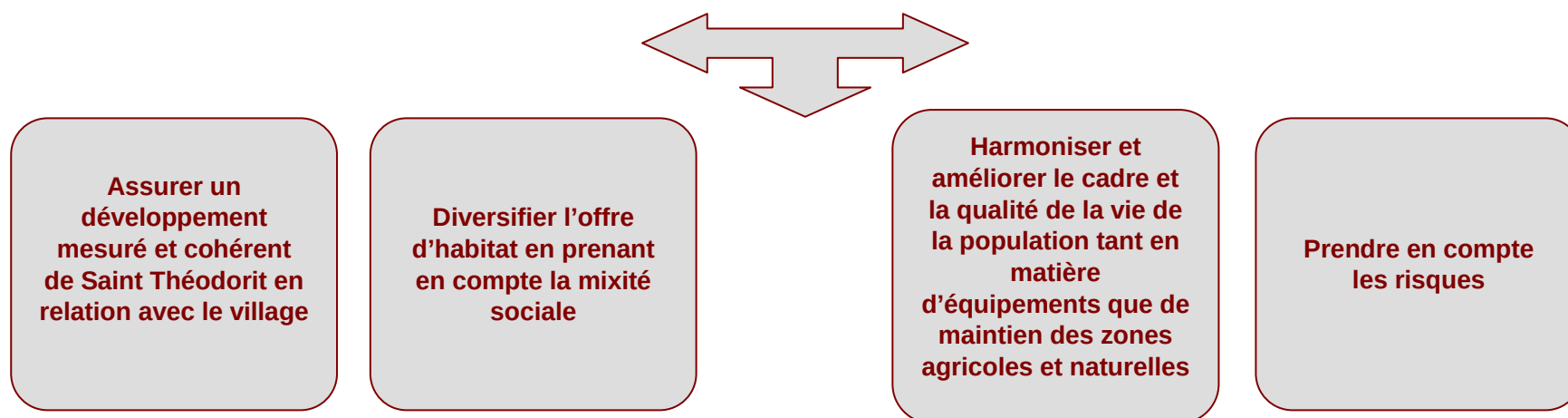


Préambule

Deuxième étape dans l'élaboration du PLU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), fait suite à l'état des lieux – diagnostic qui a permis de révéler les caractéristiques et les enjeux du territoire communal.

Depuis la loi Solidarité Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, l'article R.123-1 du Code de l'Urbanisme introduit la notion de Projet d'Aménagement et de Développement Durable dont le contenu est explicité à l'article R.123-3.

Illustration de la volonté de la commune de maîtriser et définir son développement de manière durable et cohérente, le P.A.D.D. de Saint Théodorit exprime les orientations d'aménagement et de développement retenues par la commune pour les 10 années à venir dans le respect des principes énoncés aux articles L.110 et L.121.1 du code de l'urbanisme:





Préambule

Le positionnement géographique de la commune et son cadre de vie de grande qualité, offrent à Saint Théodorit de réelles potentialités de développement. Le P.A.D.D. préconise alors « un développement maîtrisé, respectueux du cadre de vie ».

Chaque axe se décline en actions qui permettront d'articuler des visions à court et moyen termes de l'évolution de la commune mais aussi de spatialiser les grandes orientations d'aménagement. Le P.A.D.D. servira de base à l'établissement du plan de zonage et du règlement qui constituent les autres pièces du P.L.U.



Axe 1 – Assurer un développement mesuré et cohérent

Commune rurale, Saint Théodorit est implantée au contact de la plaine et des coteaux. Sa principale vocation, la viticulture, bien qu'en diminution aujourd'hui en faveur de l'agriculture céréalière, a fortement marqué le paysage.

Initialement, le développement de la commune a obéi à une simple extension du centre village suivant une logique traditionnelle. A une époque plus récente, l'urbanisation a continué à se développer de façon diffuse autour du village, mais aussi autour des hameaux et mas situés dans les écarts.

La commune souhaite poursuivre son développement tout en présentant une croissance respectueuse de son environnement et se fixe comme objectif une population de 800 habitants horizon 2018-28.

L'accueil des nouveaux habitants se fera dans un souci de gestion économe de l'espace, de respect des grands équilibres, de qualité paysagère du territoire, de mixité et de prise en compte des risques naturels (incendies, inondations).

Les espaces naturels constitués de bois et de garrigue présent sur le sud du territoire mais aussi le long des cours d'eau sont des espaces fragiles dont la qualité a été reconnue notamment au sud avec la Zone Naturelle d'Inventaire et d'Etude Faunistique et Floristique du maquis de Colombeyrolles, également repéré comme site naturel sensible au niveau départemental.

La diversité et la qualité de ces espaces doit être protégée du mitage par l'urbanisation et du risque incendie notamment au Sud du territoire.

Il s'agira donc de :

➤ ***Préserver les paysages et la richesse naturelle de l'environnement***

Les espaces naturels de garrigue occupent plus de 40% du territoire.

Afin de les préserver, des interfaces agricoles entre espaces urbanisés et espaces naturels sont maintenus, la limite de l'urbanisation est clairement posée.



Axe 1 – Assurer un développement mesuré et cohérent

➤ *Confirmer les limites de l'urbanisation et s'attacher à mettre en œuvre une urbanisation respectueuse du paysage*

Le P.L.U. est l'occasion d'affirmer une urbanisation « durable » au centre village et dans les hameaux, des principes de préservation des espaces ayant un impact paysager sensible par exemple à l'Est du village, en périphérie des hameaux, le long des cours d'eau.

L'évolution de ces espaces pourrait en effet avoir un impact important sur l'équilibre du territoire. Si l'urbanisation est déjà ponctuellement présente, une attention particulière doit être portée aux formes urbaines. Ces dernières doivent être adaptées et les densités conçues de manière dégressive dans les secteurs de transition et de contact avec les zones naturelles qui constituent des espaces sensibles dans l'équilibre du territoire.

➤ *Maintenir la zone agricole, préserver une composante forte du territoire*

Le maintien des surfaces agricoles est important tant sur un plan économique que paysager. Les zones agricoles occupent plus de la moitié du territoire et sont un élément fort de la commune. Elles contribuent à la vie économique comme à la qualité du cadre de vie et assurent des interfaces habitat – zones naturelles qu'il convient de préserver.

Le maintien de la zone agricole passe par l'affirmation d'un zonage adapté et d'une maîtrise de l'habitat existant (hameaux, mas ou constructions isolées) afin de limiter les risques de mitage de la zone agricole. Les constructions existantes dont la transformation en habitation peut être autorisée en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, seront identifiées et listées.



Axe 2 – Préserver le cadre de vie et la qualité de l'environnement

Le territoire de Saint-Théodorit a connu au cours des dernières années un développement de l'habitat individuel traduisant une attractivité résidentielle qui ne doit pas mettre en danger la qualité de son cadre de vie.

Il s'agit bien à cette étape de l'évolution du territoire :

➤ ***De favoriser l'urbanisation au centre village et en continuité de celui-ci.***

L'objectif est de maintenir une occupation équilibrée entre le centre et les développements plus récents d'habitat individuel dans les écarts.

Les développements futurs devront être cantonnés au plus près du centre village, englobant les zones d'extension contemporaine et en tenant compte des réseaux viaires en place.

➤ ***D'encadrer le développement de l'habitat individuel et la consommation d'espace naturel.***

La commune de Saint-Théodorit ne s'est pas uniquement développée selon une simple extension du centre village.

Les quartiers d'habitat, coupés du centre village, ont également été des supports de développement de l'urbanisation (habitat individuel et lotissements).

Cet « éclatement » de l'urbanisation hors du centre village et autour des hameaux induit des besoins en matière d'équipements, d'infrastructures (voirie à recalibrer et à entretenir, réseaux d'eau à conforter ou à créer, assainissement, ordures ménagères), de transport scolaire.



Axe 2 – Préserver le cadre de vie et la qualité de l'environnement

➤ *De conserver une coupure d'urbanisation entre le village et les quartiers de Lauzette – Pourtier*

En dehors du centre du village, le secteur urbanisé est également constitué des hameaux de Lauzette et Pourtier, à l'écart du centre village. Il est séparé de celui-ci par une coupure agricole qui préserve de grandes perspectives visuelles sur le village et les collines.

Afin de conforter la centralité, dans un objectif de renouvellement urbain, de développement durable, et de ne pas étaler l'urbanisation, cette coupure d'urbanisation est confirmée.

➤ *De finaliser la composition des quartiers d'extension pavillonnaire dans un souci :*

- de qualité des formes urbaines ;
 - de maillage avec le village et les équipements ;
 - de préservation des espaces naturels et agricoles ;
- en privilégiant une urbanisation en continuité du centre village et des hameaux.



Axe 3 - Conforter le cadre villageois et diversifier l'habitat

Si l'espace naturel et agricole de la commune constitue un élément patrimonial, la qualité urbaine et le patrimoine historique de son Centre Village et des hameaux témoignent du passé et représentent un réel potentiel d'attractivité.

Le PLU devra permettre de favoriser le maintien du paysage urbain qui participent de l'identité, de la qualité et de l'attractivité de la commune.

Il devra ainsi permettre de préserver le caractère villageois de Saint-Théodorit et d'offrir aux habitants actuels et futurs une diversité de logements :

➤ ***Accompagner le mouvement de réhabilitation de l'habitat ancien***

L'attractivité résidentielle de Saint-Théodorit a généré un mouvement spontané de réhabilitation du bâti ancien, dont la qualité participe de l'identité et de la qualité du cadre de vie au centre du village, dans les hameaux de Pourtier, Lauzette et Colombeyrolles.

➤ ***Poursuivre un développement maîtrisé et créer de nouveaux logements en centre village tout en préservant la qualité du cadre de vie***

La commune proche de Quissac, bénéficie d'une situation géographique privilégiée à 25 km d'Alès et à 33 km au Nord Ouest de Nîmes, et d'un environnement naturel de qualité.

Malgré l'installation de nouveaux ménages avec enfants, la commune s'inscrit dans la tendance générale du vieillissement de la population. Aussi, Saint-Théodorit doit être en mesure d'accueillir de nouveaux habitants et de créer du logement au centre village et à proximité pour maintenir sa population.

Les perspectives de développement de l'habitat s'inscrivent dans un objectif de croissance démographique modérée soucieuse de la bonne intégration des nouveaux logements et de leurs habitants, tout en préservant son cadre urbain et naturel et sa qualité de vie.



Axe 3 - Conforter le cadre villageois et diversifier l'habitat

En effet, selon la localisation de son développement, l'habitat individuel peut entraîner à terme une forte consommation de l'espace et un mitage des espaces naturels et agricoles.

➤ *Envisager une diversification de l'habitat et favoriser la mixité urbaine au centre village*

Si l'habitat individuel correspond à une demande forte, le PLU est également l'occasion d'envisager une diversification de l'habitat adaptée à l'échelle, à l'organisation urbaine, aux besoins et au potentiel foncier de la commune :

- locatif et accession sous forme de petits logements collectifs ou de maisons de ville ;
- et à terme, locatif social en maisons de ville par exemple dans le centre ancien ou sa proximité dans le cadre d'opérations mixtes.



Axe 4 - Maintenir l'activité économique et améliorer le fonctionnement urbain

Pour la commune, l'enjeu essentiel dans les prochaines années sera de préserver son identité villageoise, son activité agricole, fondement de la vie économique du territoire et son cadre de vie de qualité tout en renforçant la diversité de ses équipements.

➤ ***Préserver et maintenir l'activité agricole comme une composante économique et paysagère***

L'activité agricole est un élément fort de la vie économique de la commune, et contribue à l'équilibre du territoire. Les mesures prises dans le cadre du PLU s'attache à préserver cette activité, qui se développe au Nord du territoire et sur la frange Sud.

Dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune, il s'agira de répondre aux besoins actuels et futurs de la population au regard des perspectives démographiques envisagées, afin de projeter durablement le développement du territoire et son organisation à court, moyen et long termes.

➤ ***Faire face à l'évolution des besoins en matière d'équipements et de services***

La commune de Saint-Théodorit présente une diversité d'équipements au regard de sa taille et de sa structure démographique tant au niveau communal qu'intercommunal.

Dans le cadre du P.L.U., il convient de compléter l'offre d'équipements afin d'accompagner l'évolution démographique de la commune par la réservation d'emplacements réservés pour équipement public au centre village.

➤ ***Assurer l'accessibilité du territoire***

La commune de Saint-Théodorit, facile d'accès, s'inscrit dans un contexte d'agglomération Nîmes-Alès territoire dans lequel les déplacements ont connu une forte croissance ces dernières années.



Axe 4 - Maintenir l'activité économique et améliorer le fonctionnement urbain

Il conviendra de développer l'offre de transports en commun, insuffisante aujourd'hui., les déplacements des habitants de Saint Théodorit étant aujourd'hui essentiellement basés sur la voiture particulière.

Le territoire est desservi par un réseau viaire principal et secondaire de bon niveau qui maille le territoire de la vallée du Vidourle et des alentours.

La voie « express » va jouer le rôle d'un véritable activateur de mobilité qui va générer de nouveaux flux et rendre plus accessibles certains territoires aujourd'hui encore relativement préservés.

Des emplacements réservés sont prévus afin de réaliser les aménagements nécessaires en matière de voirie et d'accès à l'urbanisation au centre village, à Colombeyrolles et Lauzette – Pourtier, comme de stationnement.

➤ *Développer les modes doux de déplacements*

Sur la commune certains aménagements seront envisagés afin de permettre le développement de modes de déplacements alternatifs et de favoriser ainsi un lien urbain et social.

➤ *Améliorer les réseaux en fonction de l'évolution démographique de la commune et des territoires*

Les réseaux (eau potable, eaux usées, systèmes d'assainissement, électricité) peuvent représenter des facteurs limitant du développement.

Sur le territoire communal, le principal facteur limitant concerne l'assainissement des eaux usées. En effet, les trois stations d'épuration présentes sur le territoire de communal ont atteint leurs limites de capacité (deux sont inadaptées aujourd'hui).

Au regard de la croissance démographique actuelle et future, une nouvelle station d'épuration est en cours de réalisation.

Le remplacement des stations d'épuration existantes obsolètes et par conséquent la création d'un nouvel ouvrage de traitement a été initialement envisagé dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune (nouveau lagunage au Sud-Est du centre du village).

➤ *Qualifier les entrées de ville*

L'entrée de ville constitue la « première vision » du territoire, son traitement participe de la qualité urbaine et de l'image de la commune. Le diagnostic révèle des entrées de ville caractérisées par des éléments paysagers remarquables tels les alignements de platanes à l'entrée du centre village, des points de vue sur le hameau de Pourtier et sur la plaine depuis l'entrée Est, sur le village depuis l'entrée Nord, etc...



Axe 5 - Prendre en compte les risques

Le P.L.U. est l'occasion d'affirmer la volonté de protéger les espaces naturels et sensibles par un zonage adapté mais aussi de prévoir les aménagements nécessaires à la prévention, la sécurité, l'entretien (gabarit de voies, aires de retournement, zones tampon inconstructibles...) et à la découverte des milieux (chemins de randonnée, mobilier d'accueil et d'information du public).

Le règlement ainsi que les nouveaux documents graphiques du PLU seront adaptés, afin de limiter voire d'interdire la constructibilité dans les secteurs sensibles.

➤ *Prendre en compte les risques naturels*

La définition des zones urbaines et à urbaniser du nouveau document d'urbanisme prend en compte l'ensemble des risques naturels affectant la commune.

En matière de risque inondation, le PLU a prévu d'interdire les constructions nouvelles de toute nature, des remblais ainsi que des clôtures en dur dans les emprises de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de tous les cours d'eau présents dans la commune.

De manière générale, la commune veillera à ne pas augmenter le nombre de personnes exposées aux risques, ce qui sera mis en œuvre dans le règlement et dans les nouveaux documents graphiques du P.L.U.

➤ *Prendre en compte le risque Incendie*

En matière de risque incendie, ceci implique à la fois de veiller à l'évolution des interfaces entre espaces urbanisés et espaces naturels et de poser clairement la limite de l'urbanisation et d'encadrer la fréquentation des sites naturels.

A cet effet, le PLU a prévu le maintien des zones agricoles en interface avec les zones naturelles.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE SAINT THEODORIT

