

L'ATELIER GOASMAT / ARNOLD architectes dplg - urbanistes
AMUNATEGUI, architecte-urbaniste associé
211 Grand'rue 30270 Saint-Jean du Gard

Pièce n°3

DÉPARTEMENT DU GARD	
COMMUNE DE CENDRAS	
PLAN LOCAL D'URBANISME	
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE	
Projet arrêté le	
Projet approuvé le	

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CENDRAS PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Préambule:

Commune de montagne, en lisière des Cévennes, Cendras s'est développée avec à l'essor du bassin houiller des Cévennes et subit encore aujourd'hui les conséquences de la fermeture des mines.

Alors qu'elle profite d'une proximité avec Alès, d'un cadre naturel remarquable et d'un niveau d'équipement conséquent, la commune continue à perdre des habitants.

La commune se doit d'attirer de nouveaux habitants pour retrouver une population à son échelle. Leur accueil passe, à la fois, par le renouvellement urbain du chef-lieu et de l'habitat social, ainsi que par l'ouverture à l'urbanisation, dans la continuité des quartiers existants, de nouveaux terrains.

*À cette fin, le conseil municipal a prescrit, le 22 septembre 2003, la révision de son POS, qui s'inscrit dans un cadre législatif et réglementaire renouvelé par les lois « Solidarité et Renouvellement urbain » (SRU) du 13 décembre 2000 et « Urbanisme et Habitat » (UH) du 2 juillet 2003. Ces lois ont modifié le contenu des documents d'urbanisme. Afin de mieux permettre aux communes d'expliquer leurs intentions et de mener une réflexion cohérente, il est prévu qu'elles élaborent un « **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** » (PADD).*

Le PADD est l'expression du projet municipal pour la décennie à venir et définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement que porte la municipalité. Il est donc la pièce centrale du dossier du PLU. Il doit s'inscrire dans les grands principes définis à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme d'urbanisme.

Le PADD doit déterminer les conditions permettant d'assurer:

- *l'équilibre entre le développement des espaces urbains et agricoles et la protection des espaces naturels;*
- *la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat;*
- *une utilisation économe de l'espace, la maîtrise des besoins de déplacement, la préservation de la qualité des milieux (l'air, l'eau, le sol, et le sous-sol), des paysages naturels et urbains et la prévention des risques;*

La commune étant située en zone montagne, l'objectif de protection et de préservation des milieux naturels est renforcé conformément à la loi montagne du 9 janvier 1985, modifiée en juillet 2003, qui limite l'urbanisation et qui préserve tout particulièrement les paysages, les milieux caractéristiques de la montagne et les terres nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières.

Le PADD s'appuie sur les résultats du diagnostic et les enjeux qui en ont été tirés par la municipalité. Il a fait l'objet d'un débat en conseil municipal.

Le PADD n'est pas directement opposable aux tiers, mais les orientations ayant un effet sur les modalités d'occupation et d'utilisation des sols trouvent leur transcription dans le règlement du PLU et ses documents graphiques. Ces derniers, qui doivent être cohérents avec les orientations du PADD, sont par contre opposables à « toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements ».

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CENDRAS
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

Les orientations du PADD communal sont:

A- Pour une commune équilibrée et active: Permettre un développement, respectueux du patrimoine naturel de la commune, qui favorise l'accueil de nouveaux habitants et les activités agricoles et touristiques

1. Accueillir de nouveaux habitants afin de renouer avec une croissance démographique positive et de retrouver un niveau de population à la hauteur de ses équipements.¹ A cette fin le projet prévoit :

- a) Des extensions urbaines mesurées pour accueillir de nouvelles constructions d'habitations en continuité des quartiers existants,
- b) Une densification du chef-lieu afin de renforcer son rôle de pôle principal de la commune,
- c) Le renouvellement urbain des ensembles de logements collectifs construits par les Houillères.

2. Préserver les grandes surfaces libres en bordure du Galeizon de l'urbanisation pour leur usage agricole actuel ou potentiel ;

3. Favoriser l'activité touristique :

- a) Réhabiliter et mettre en valeur l'Abbaye et ses abords,
- b) Implanter l'Eco-musée dans la Salle St André (place Salvador Allende) qui est plus approprié à sa vocation et plus accessible dans le quartier,
- c) Conforter la vocation touristique et de loisir du Clos de l'Abbaye, du camping de Clémentine, du centre équestre des Plos.
- d) Favoriser la création de petites structures d'accueil touristique (camping à la ferme, gîtes,...),

4. Conforter l'activité artisanale existante

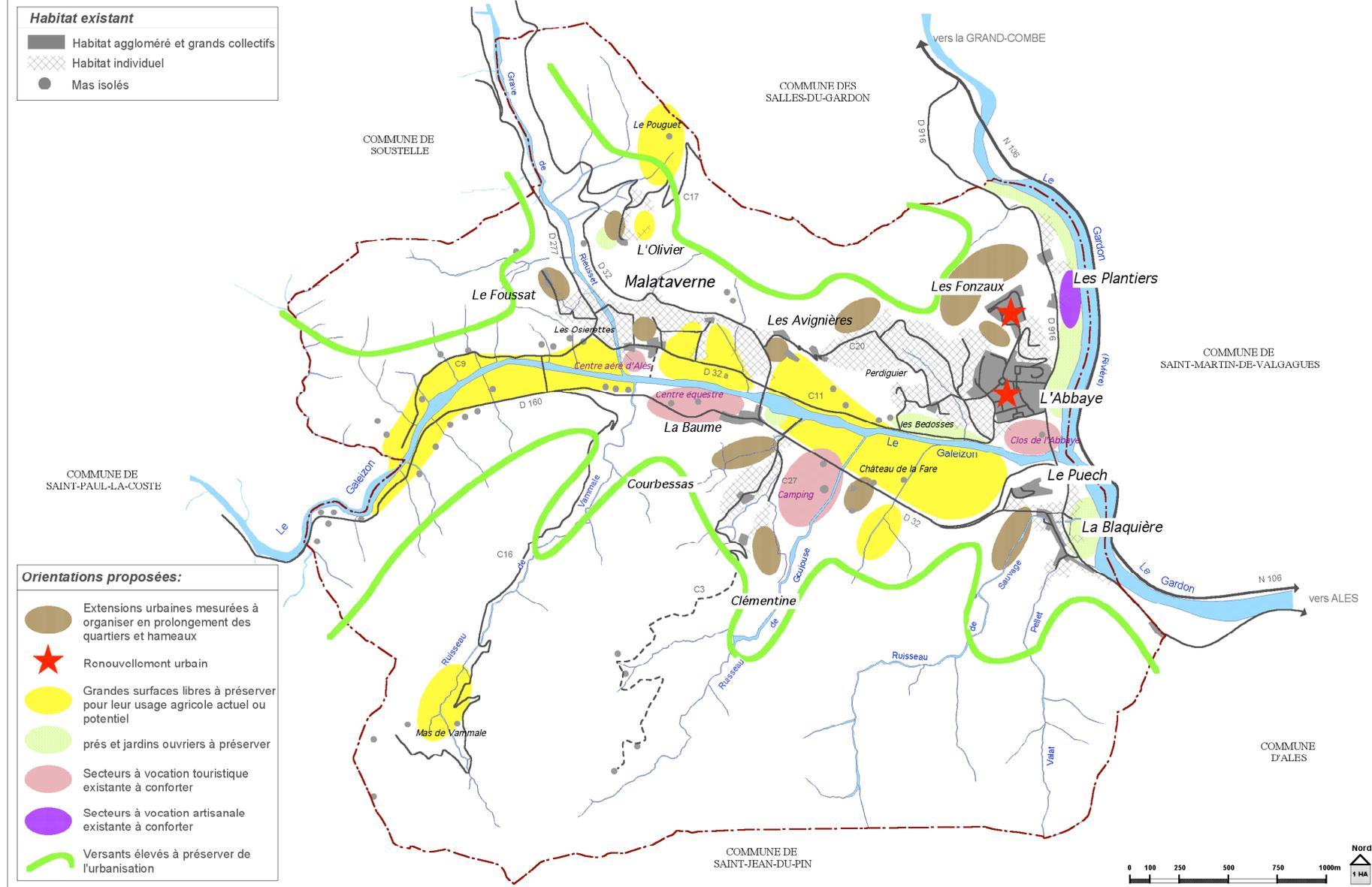
¹ RAPPELS : *Recensement général de la population (sans double compte) :*
1968 :2781h/ 1975 :2267h/ 1982 : 2140h/ 1990 : 2022h/ 1999 : 1952h/
2005 :1896 (source INSEE)

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CENDRAS PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

POUR UNE COMMUNE ÉQUILBRÉE ET ACTIVE:

Permettre un développement respectueux du patrimoine naturel qui favorise l'accueil de nouveaux habitants et les activités agricoles et touristiques

Février 2007



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CENDRAS

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

B- Pour une commune équitable et solidaire : Favoriser la mixité sociale et mieux relier les différents quartiers

1. Diversifier l'offre d'habitat à l'échelle de la commune et dans les quartiers. A cette fin:

- a) Les zones d'extension urbaines ont pour vocation à accueillir principalement des constructions d'habitation en accession à la propriété sous forme de projets individuels ou d'ensemble,
- b) Malataverne : un projet de cinq logements locatifs de la SA HLM de la Grand'Combe va être mis en oeuvre,
- c) L'extension et le renouvellement urbain des Fonzaux permettront de diversifier les types d'habitat et d'implanter des constructions en accession à la propriété,

2. Permettre le renouvellement urbain des quartiers de l'Abbaye et des Fonzaux :

- a) Permettre les opérations de réhabilitation et de restructuration des constructions d'habitat collectif construits par les Houillères dans les quartiers de l'Abbaye et des Fonzaux,

- b) Mettre en valeur les bâtiments représentatifs de la cité jardin et d'une qualité architecturale remarquable (rue Arthur Vigne, Jean Moulin, ...);
- c) Traiter et requalifier les abords des constructions d'habitat collectif;

3. Retisser des liens entre les quartiers et améliorer l'accessibilité au chef-lieu :

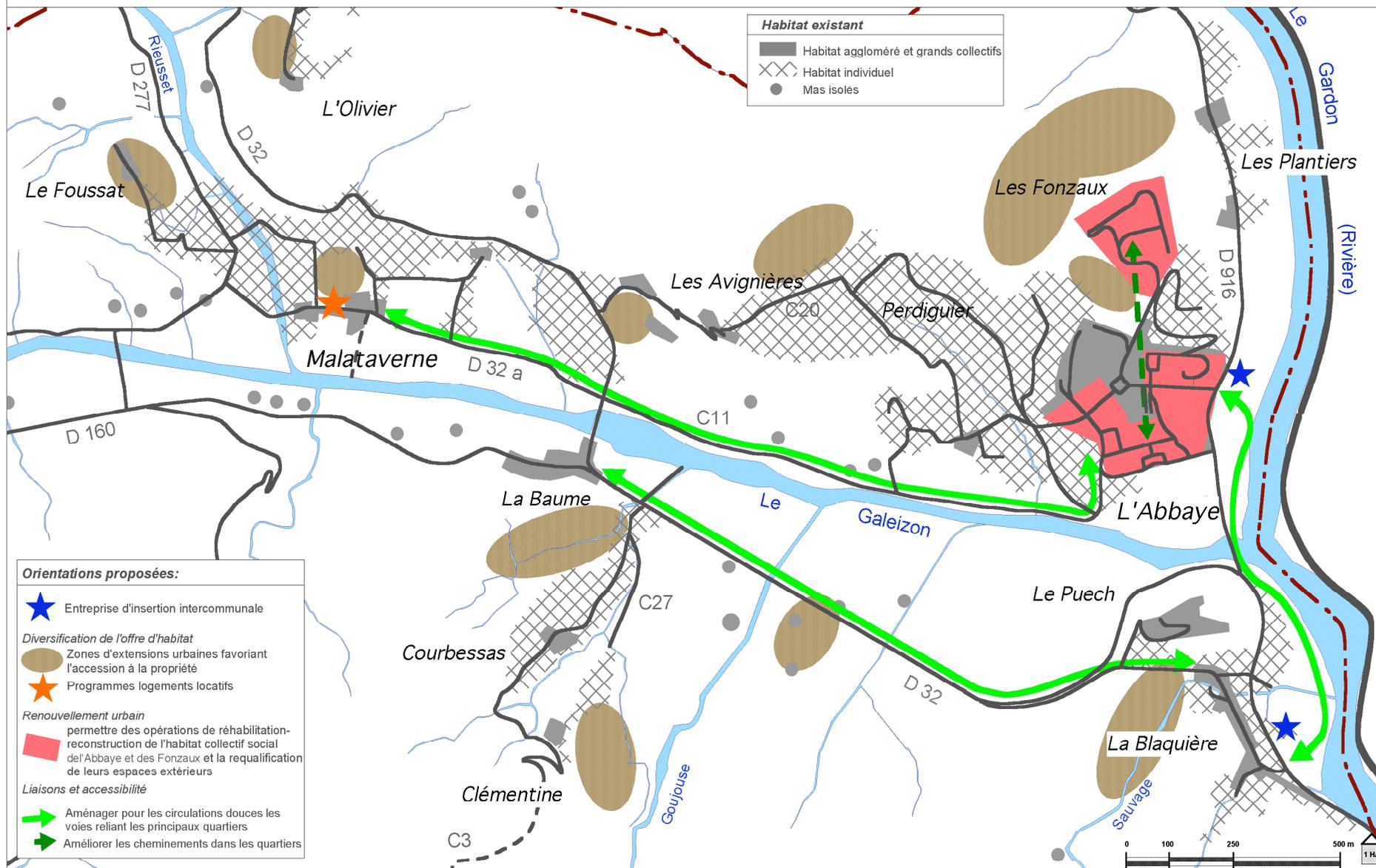
- a) Aménager les voies entre les quartiers de l'Abbaye, des Fonzaux, des Plantiers, de la Blacquièrre, de Malataverne et de la Baume pour favoriser des circulations douces (piétons, vélos),
- b) Améliorer les accès piétons dans les quartiers : entre la mairie et la rue Gabriel Péri,...

4. Permettre l'implantation du projet d'entreprise d'insertion intercommunale qui permettra des activités horticoles, maraîchères et forestière entre la route départementale n° 916 et le Gardon d'Alès;

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CENDRAS PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Février 2007

*POUR UNE COMMUNE ÉQUITABLE ET SOLIDAIRE:
Favoriser la mixité sociale et mieux relier les différents quartiers*



**PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CENDRAS
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

C- Pour une commune attractive et agréable : Améliorer le cadre de vie quotidien des quartiers

1. Renforcer l'attractivité du centre et l'animation des quartiers. A cette fin, il est prévu de :

- a) Requalifier les espaces publics et le stationnement de l'Abbaye, la Blacquière, et Malataverne,
- b) Aménager les abords des équipements de proximité (salle polyvalente, CSC, bibliothèque à l'Abbaye,...)
- c) Requalifier les abords des commerces de proximité à l'Abbaye (trottoirs, stationnement, arbres d'alignement,..) pour améliorer leur activité ;

2. Valoriser les espaces verts de proximité et les abords des voiries :

- a) Favoriser des alignements d'arbres de qualité le long de voies publiques (rues de l'Abbaye, parking du stade du Clos de l'Abbaye, D32A à Malataverne, C11,...)
- b) Valoriser les espaces verts de proximité existants et favoriser la création de nouveaux espaces verts (sous la mairie, aux Fonzaux, Malataverne, la Baume, la Blacquière...)
- c) Valoriser les jardins potagers au bord du Gardon d'Alès.

3. Mettre en valeur les éléments du patrimoine architectural et favoriser une architecture de qualité :

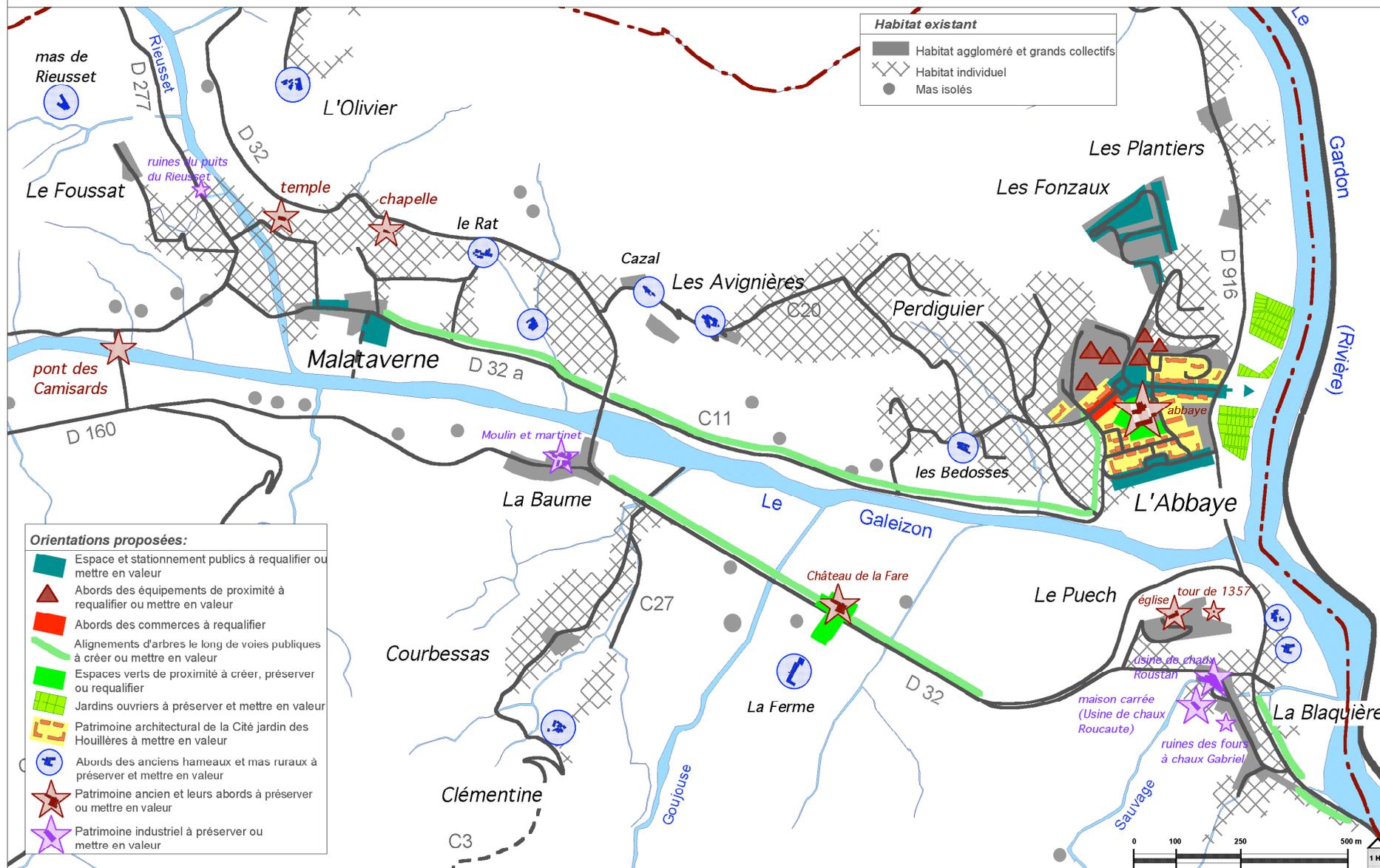
- a) éléments de patrimoine à préserver ou mettre en valeur :
 - Abbaye et monastère de Cendras du Xe ;
 - Le Puech : murs du Moyen-Âge, tour de 1357, église au moins du XVe pour une partie ;
 - Château et ferme de la Fare ;
 - Moulin et martinet de la Baume (XVIe);
 - Pont des Camisards (1728) et moulin de la Borie (XIXe) ;
 - Ancien village de Malataverne, dont les bâtiments de la famille Gide ;
 - Vieux hameaux et mas: les Bedosses, Avignères, l'Olivier, Clémentine, Mas de Rieusset,... ;
 - Chevalement du puits de Camp Figoux- Rieusset ;
 - Usines à chaux de la Blacquière
 - Cité jardin des houillères, quartier l'Abbaye-bas.
- b) Veiller à l'intégration paysagère et architecturale des nouvelles constructions au moyen de prescriptions architecturales et paysagères exigeantes,
- c) Préserver l'aspect des mas de qualité existants tout en permettant des extensions respectueuses de leur caractère ;

4. Promouvoir des énergies alternatives : bois, solaire,...

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CENDRAS PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

POUR UNE COMMUNE ATTRACTIVE ET AGRÉABLE:
Améliorer le cadre de vie quotidien des quartiers

Février 2007



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CENDRAS

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

D- Pour une commune harmonieuse et durable : Offrir un meilleur environnement par la préservation du cadre naturel et la prévention des risques :

1. préserver le cadre naturel et paysager:

- a) Préserver les milieux remarquables :
 - abords du Galeizon,
 - prés de fauche et jardins en terrasses,
 - anciennes châtaigneraies,
 - versants boisés situés en altitude....
- b) Protéger les habitats naturels remarquables inventoriés dans le cadre de la démarche NATURA 2000.
- c) Protéger l'arboretum inventorié par la ZNIEFF du château de Sauvage (géré par l'ONF/ forêt domaniale de Rouvergue)
- d) Préserver les bois soumis à un plan de gestion simple (CRPF)
- e) Restaurer les boisements ripycoles en bordure de rivière du Galeizon (protection, gestion douce,...)

2. Protéger la ressource en eau :

- a) Protéger les captages d'intérêt général (prise en compte des servitudes résultant de la future instauration des périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine),
- b) Avoir des assainissements autonomes (prise en compte des prescriptions du schéma d'assainissement)

- c) Adapter les capacités de l'assainissement collectif à l'augmentation prévues des constructions :

3. Prévenir les risques:

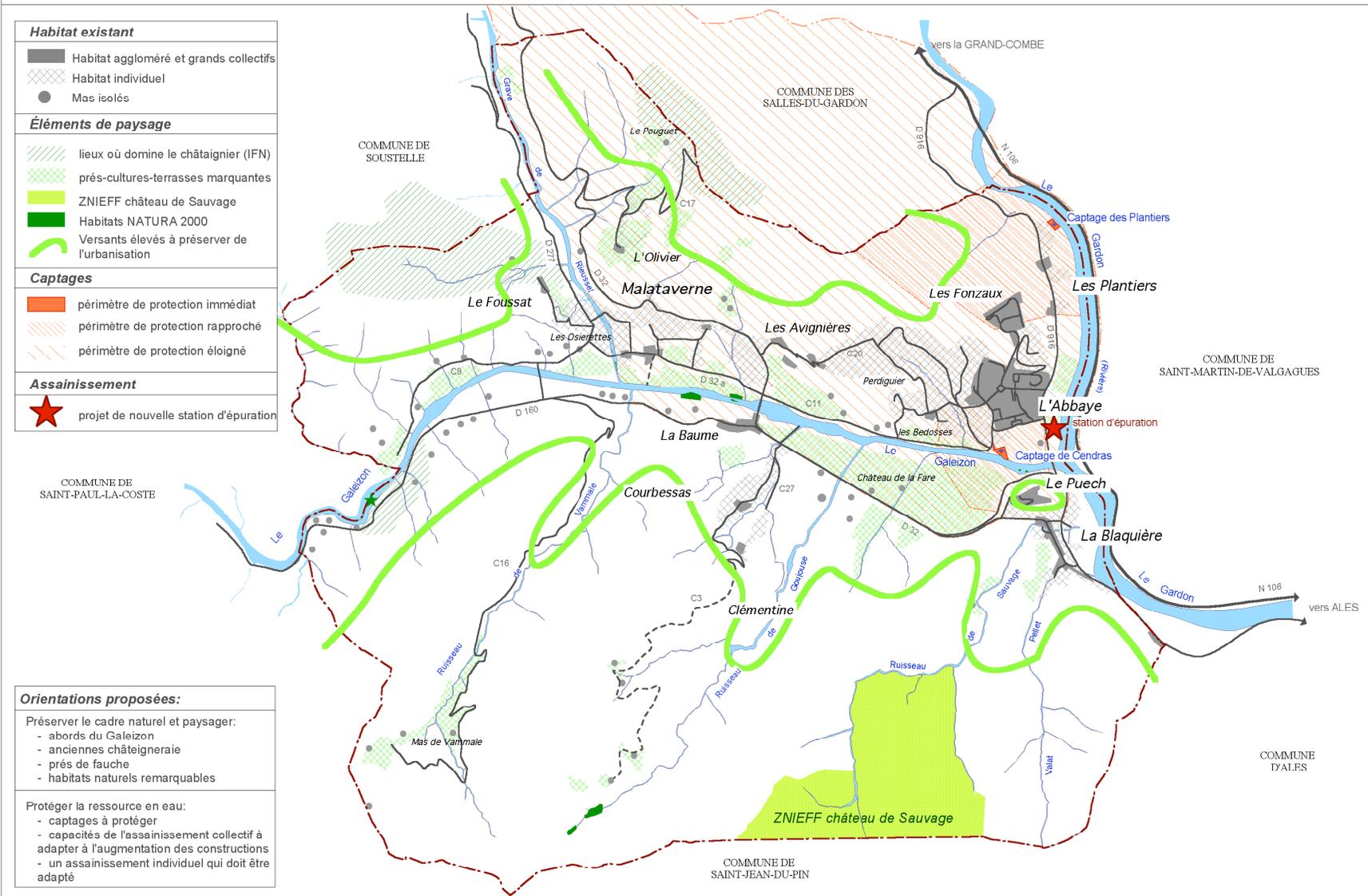
- a) Inondation : Prescrire des mesures transitoires en attendant la mise en place du *Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)*, qui doit être élaboré par l'État, tout en maintenant la vie et l'attractivité des secteurs déjà urbanisés qui sont situés dans les périmètres de crues centennales de « l'atlas hydrogéomorphologique » (DDE) ;
- b) Incendie :
 - Installer les bornes incendies nécessaires à chaque secteur urbain;
 - Mise en place d'interfaces aménagées entre les zones boisées et les zones à urbaniser situées dans des zones à risque repérées dans les cartes de sensibilité (DDAF30),
- c) Eaux de ruissellement :
 - Préserver l'écoulement des eaux le long des berges des « valats » ou talwegs;
 - Préserver les prés pour leur rôle dans la gestion des eaux de ruissellements ;
 - Prescrire aux nouvelles constructions la mise en place de dispositifs permettant de ralentir le ruissellement (jardin pluvial, fossé, puits...).
- d) Mouvements de terrains : Prendre en compte les périmètres des anciens travaux miniers et des anciennes carrières, dans la délimitation des zones constructibles et prescrire des mesures appropriées à ce risque.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CENDRAS PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

POUR UNE COMMUNE HARMONIEUSE ET DURABLE:

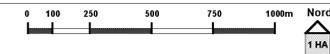
Offrir un meilleur environnement par la préservation du cadre naturel

Février 2007



- Orientations proposées:**
- Préserver le cadre naturel et paysager:
- abords du Galeizon
 - anciennes châtaigneraie
 - prés de fauche
 - habitats naturels remarquables
- Protéger la ressource en eau:
- captages à protéger
 - capacités de l'assainissement collectif à adapter à l'augmentation des constructions
 - un assainissement individuel qui doit être adapté

Commune de Cendras PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CENDRAS PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

POUR UNE COMMUNE HARMONIEUSE ET DURABLE:

Offrir un meilleur environnement par la préservation du cadre naturel et la prévention des risques

Mai 2007

Données sur les risques

sensibilité au feu de la végétation

- risque élevé
- risque très élevé

(source DDAF 30 / tracés indicatifs)

atlas hydrogéomorphologique

- risque de crue-fréquence 2 à 10 ans (Lit moyen)
- risque de crue fréquence 100 ans (Lit majeur)

crue de 2002

- risque de crue-fréquence 2 à 10 ans (Lit moyen)

(source DIREN Languedoc-Roussillon-DDE30/tracés indicatifs)

mouvement de terrain

- zone d'anciens travaux miniers (fors et minerais métalliques)
- zone d'anciens travaux miniers (charbon)
- zone d'anciennes carrières (puits d'exploitation Barytine)
- zone d'anciennes carrières de pierre

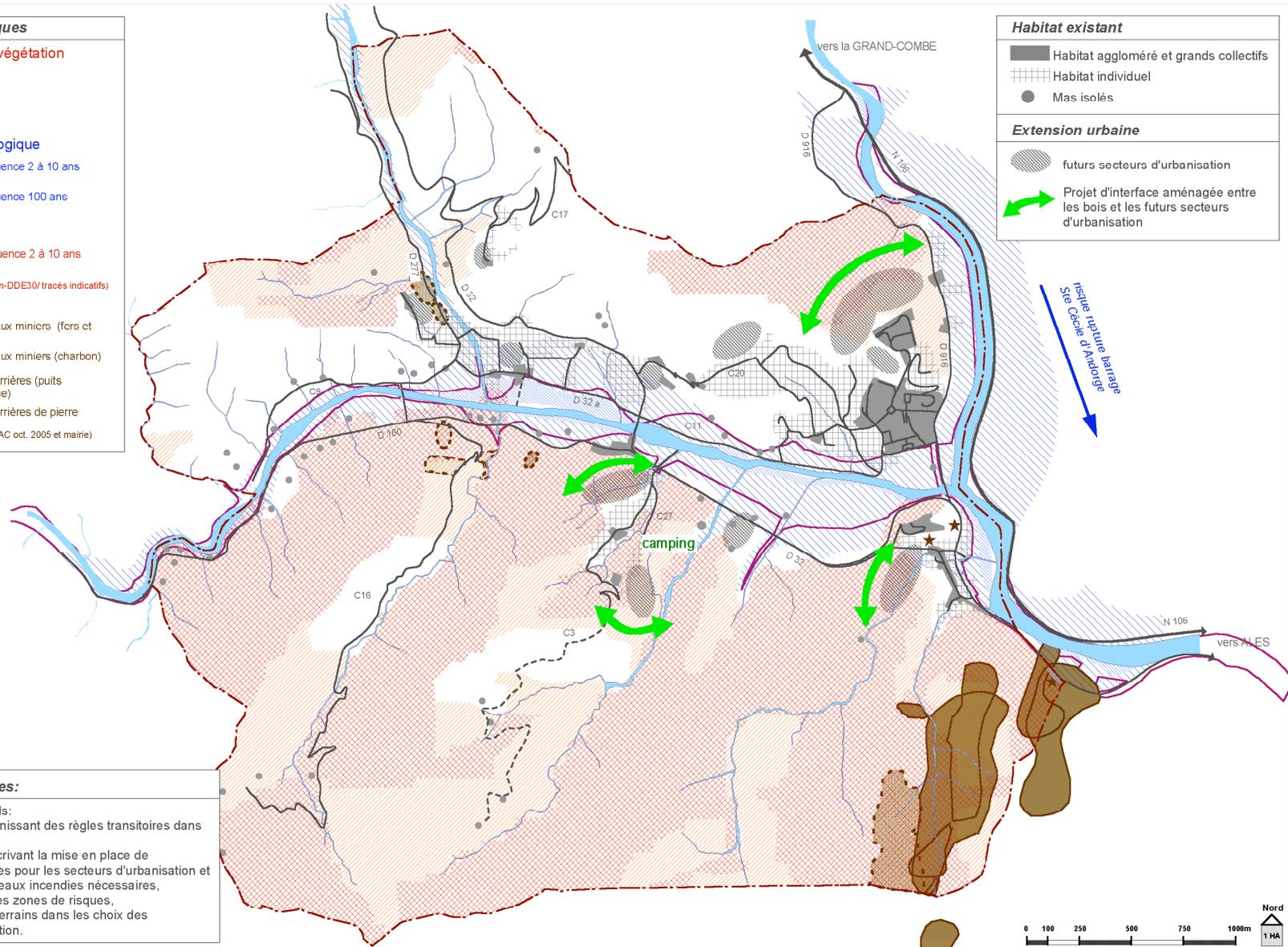
(sources DDE/DRIRE/ HCBM dans PAC oct. 2005 et mairie)

Habitat existant

- Habitat aggloméré et grands collectifs
- Habitat individuel
- Mas isolés

Extension urbaine

- futurs secteurs d'urbanisation
- Projet d'interface aménagée entre les bois et les futurs secteurs d'urbanisation



Orientations proposées:

- Prévenir les risques naturels:
- d'inondation en définissant des règles transitoires dans l'attente du PPRI,
 - d'incendie en prescrivant la mise en place de ceintures aménagées pour les secteurs d'urbanisation et en installant les poteaux incendies nécessaires, future situés dans les zones de risques,
 - de mouvement de terrains dans les choix des secteurs d'urbanisation.