

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

# Commune de Saint-Bonnet-du-Gard

## Département du Gard

31 octobre 2013



Sal



Commune de  
Saint-Bonnet du Gard

## Partie 1 : Diagnostic Territorial

### Situation

### Le patrimoine architectural et paysager

- Les paysages
- Le patrimoine architectural

### Analyse urbaine et spatiale

- Le tissu urbain
- Les infrastructures de transport et déplacements

### Les réseaux

- L'eau potable, l'assainissement et les déchets

### Analyse socio-économique

- Les caractéristiques démographiques
- Les caractéristiques du parc de logements
- Le fonctionnement économique

## Partie 2 : Bilan

### Les orientations du S.Co.T. et compatibilité

- La croissance démographique
- La croissance urbaine (logements / tâche urbaine)
- Les paysages

### Le document d'urbanisme en vigueur

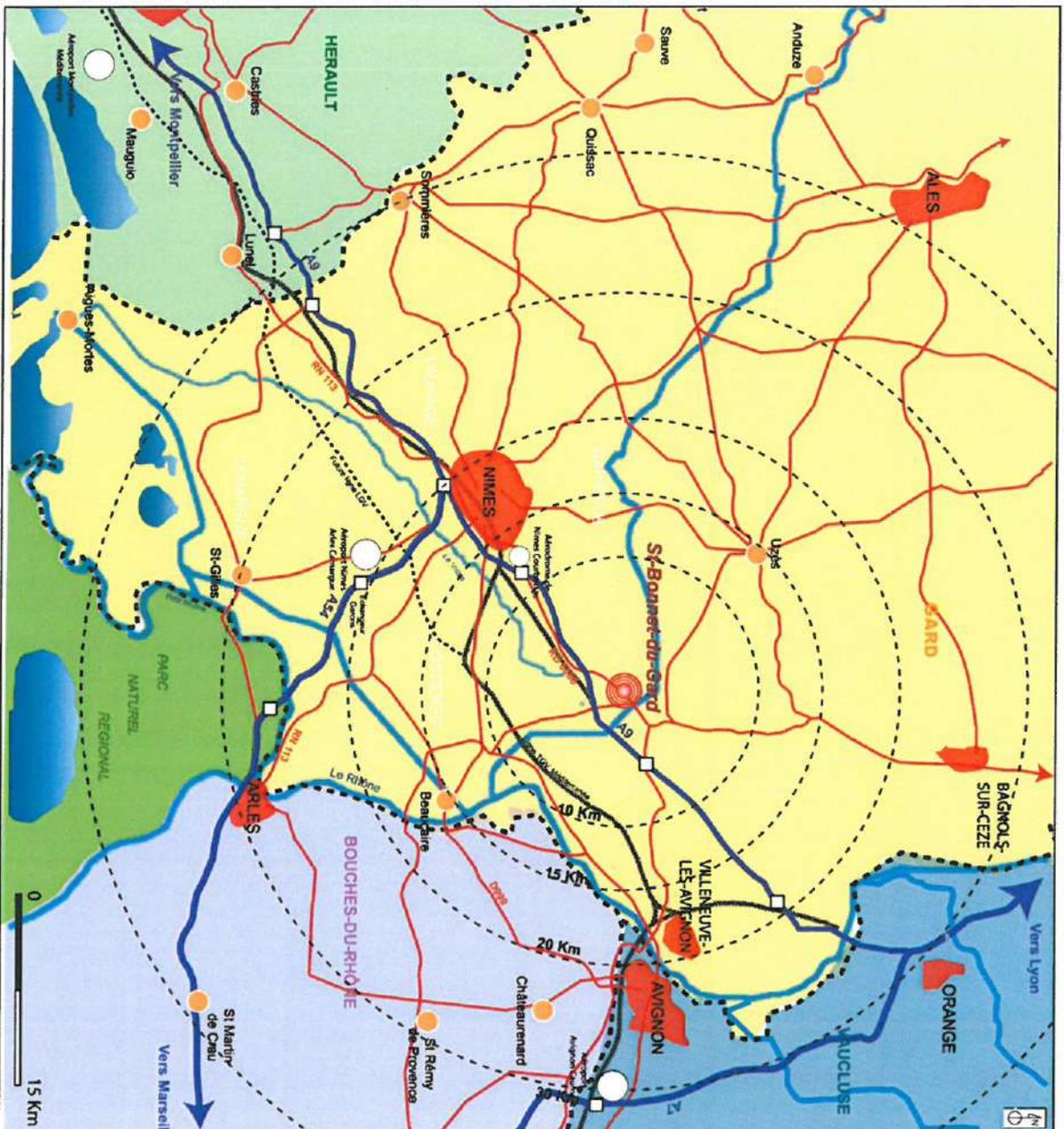
- Le rappel du zonage
- Le bilan des opportunités foncières

## **Partie 1 Diagnostic territorial**

---

## DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### Situation



Octobre 2013 - URBA.PRO

- Traversée par la route départementale 6086, les échanges avec le reste du territoire sont facilités :
- à 10 minutes de l'échangeur A9
  - à 20 minutes d'Uzès
  - à 30 minutes de Nîmes, Bagnols-sur-Cèze et Avignon
  - à 1 heure de Montpellier et Alès

Contexte institutionnel, Saint-Bonnet-du-Gard est membre :

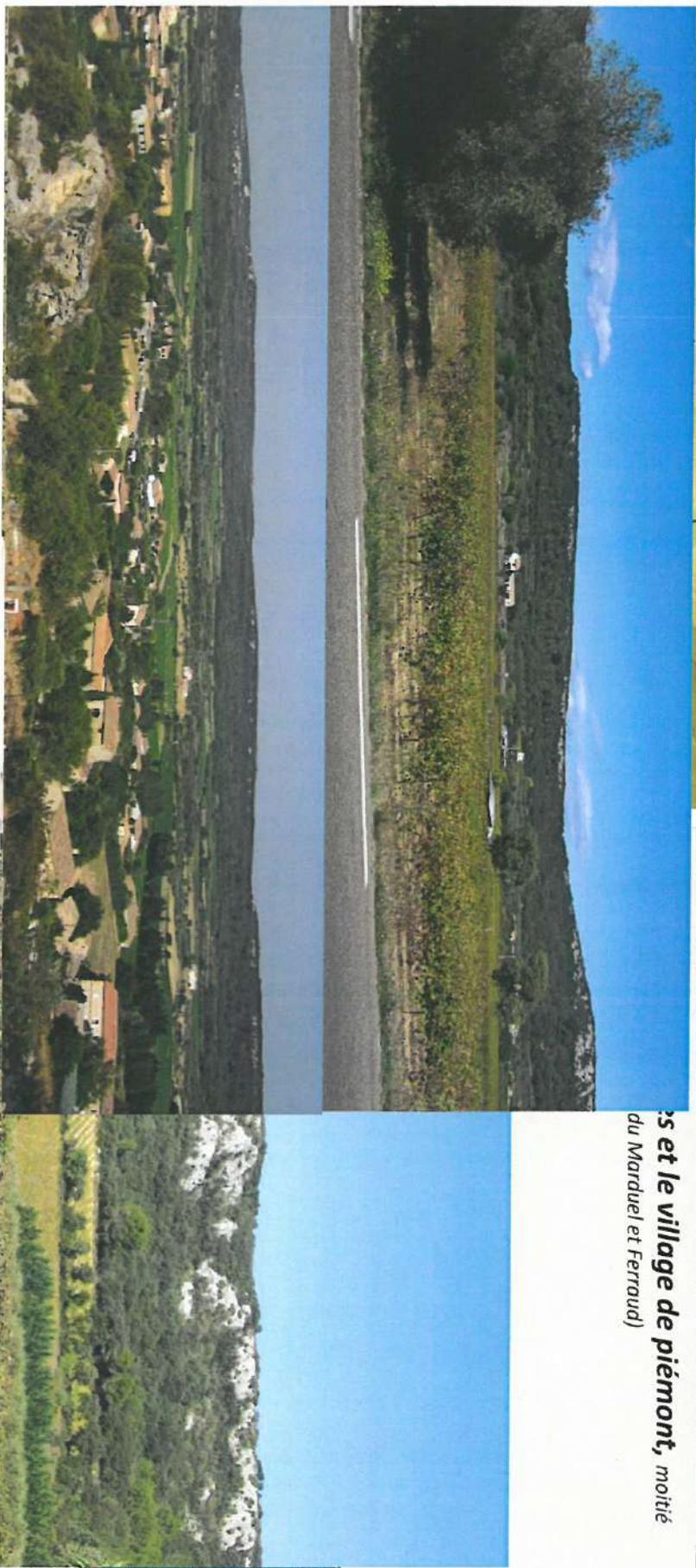
- du Pays et du S.Co.T. Uzège Pont-du-Gard (48 communes et près de 53 000 habitants),
- de la C.C. du Pont-du-Gard (17 communes et près de 25 000 habitants).
- du Syndicat Mixte des Gorges du Gardon (12 communes).

## DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### Le patrimoine architectural et paysager : Les paysages



**Les paysages et le village de piémont, moitié du Marduel et Ferraud)**



## Le patrimoine paysager et architectural : Le patrimoine architectural

- Deux monuments historiques :

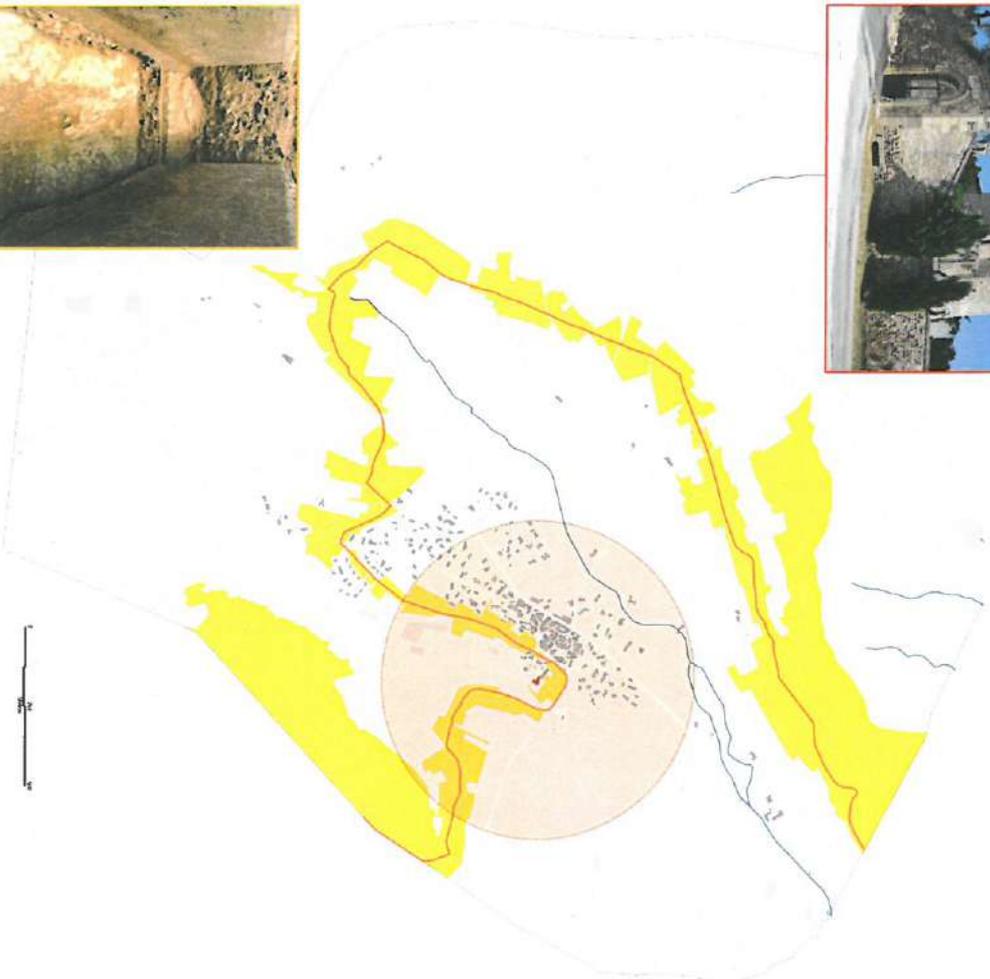
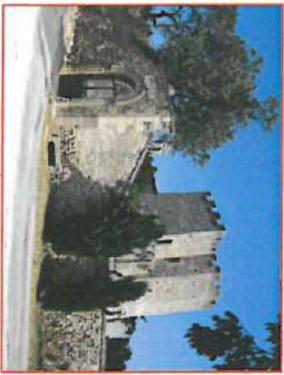
Monument classé : Eglise, le 07/02/1907

Monument historique inscrit : Aqueduc de Nîmes, le 24/06/1998

- L'Eglise, 9e siècle, (classée en 1097)
- Les vestiges de l'Aqueduc de Nîmes, entre 40 et 60 après JC (inscrits en 1998)

- Eléments de patrimoine sur la commune :

- Patrimoine lié à l'eau : la fontaine, les abreuvoirs et le lavoir.
- Patrimoine religieux :
- 8 calvaires, oratoire, portail de la Croix du Baron
- Autres patrimoines : calades, capitelles, la tour de l'horloge, alignement d'arbres, ...



- 21 sites archéologiques recensés sur le territoire

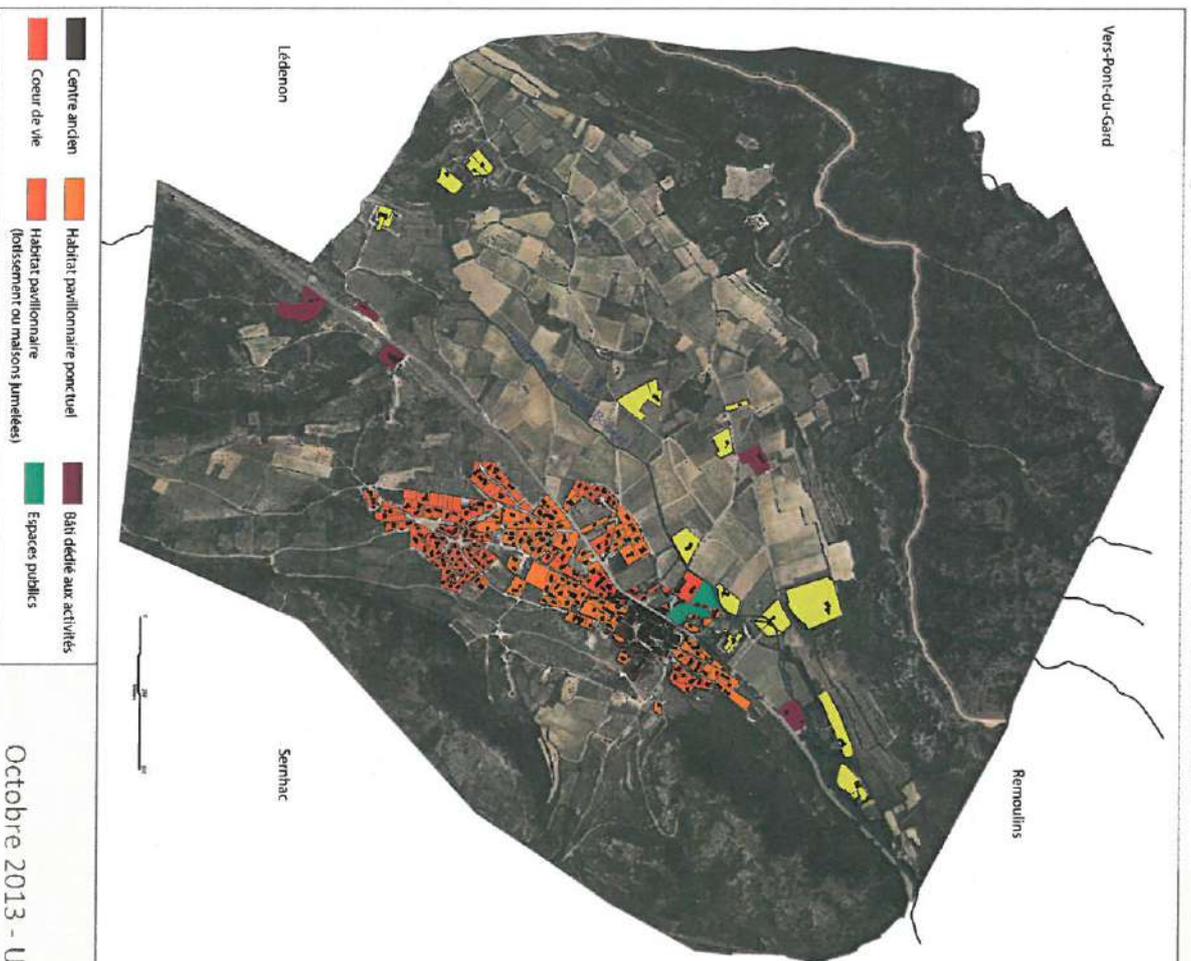
### Objets

Préserver le petit patrimoine bâti et naturel du territoire (article L.121-1, 4, 7° du code de l'Urbanisme)

## DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### Analyse urbaine et spatiale : Le tissu urbain

#### Composition urbaine des Saint-Bonnet-du-Gard

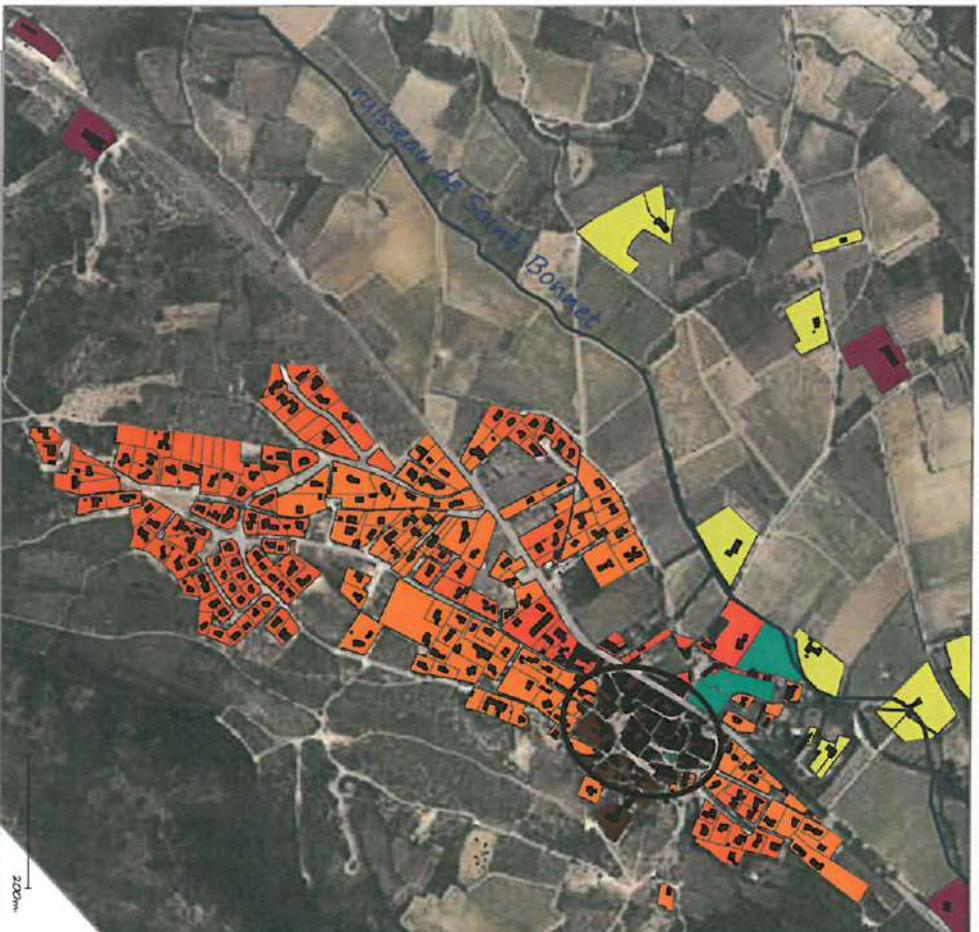


• La commune a vu son urbanisation se structurer selon 6 modes de développement :

1. Le centre ancien
2. Le cœur de vie
3. L'habitat pavillonnaire ponctuel
4. L'habitat pavillonnaire sous la forme de lotissement
5. L'habitat diffus
6. Le bâti dédié aux activités le long de la RD 6086

### Analyse urbaine et spatiale : Le tissu urbain

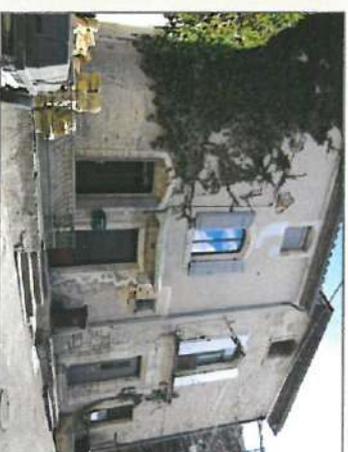
#### Composition urbaine des Saint-Bonnet-du-Gard



	Centre ancien		Habitat pavillonnaire ponctuel		Bâti dédié aux activités
	Coeur de vie		Habitat pavillonnaire (lotissement ou maisons jumelées)		Espaces publics

- La commune a vu son urbanisation se structurer selon 6 modes de développement :

1. Le centre ancien
2. Le cœur de vie
3. L'habitat pavillonnaire ponctuel
4. L'habitat pavillonnaire sous la forme de lotissement
5. L'habitat diffus
6. Le bâti dédié aux activités le long de la RD 6086

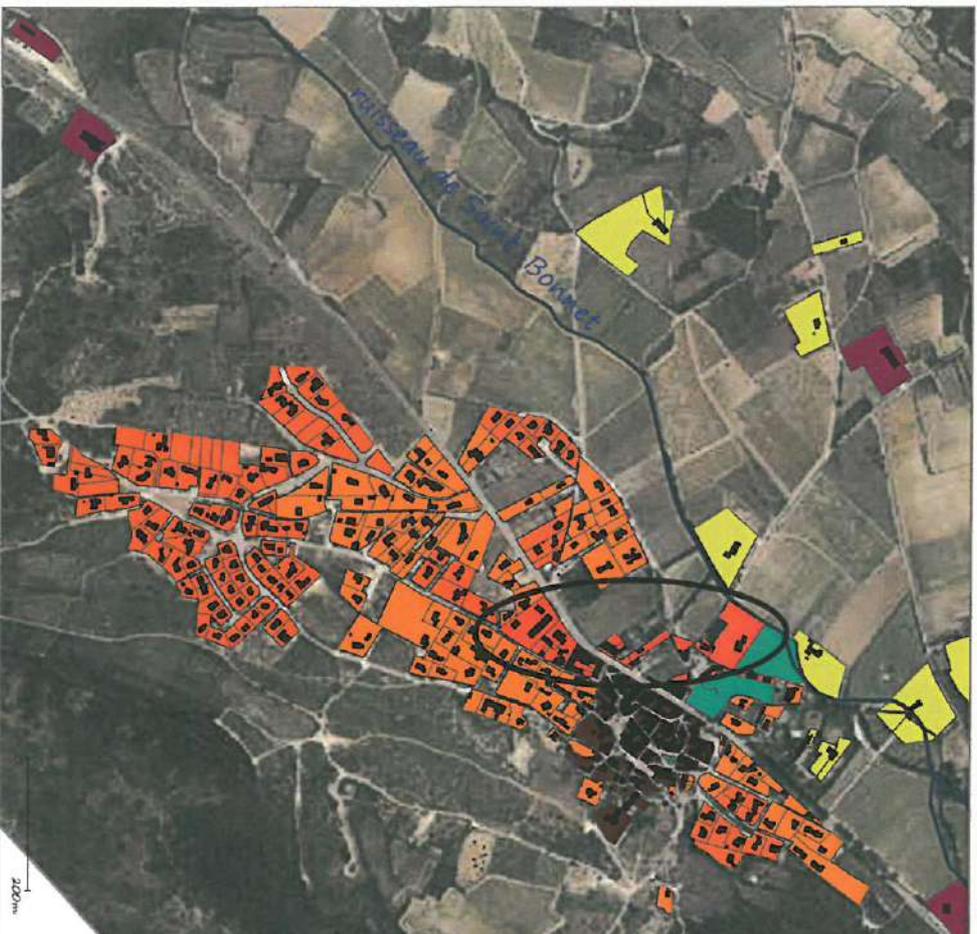


- Un bâti dense implanté sur le piémont du Massif de Marduel en contrebas de l'église, sous une forme elliptique.
- Des maisons jointives sur 2 et 3 niveaux,
- Des rues étroites et sinueuses, adaptées à la déambulation des piétons et cycles, maillées par un système de places.

**Une forte densité : près de 95 logements / ha**

### Analyse urbaine et spatiale : Le tissu urbain

#### Composition urbaine des Saint-Bonnet-du-Gard



- La commune a vu son urbanisation se structurer selon 6 modes de développement :

1. Le centre ancien
2. Le cœur de vie
3. L'habitat pavillonnaire ponctuel
4. L'habitat pavillonnaire sous la forme de lotissement
5. L'habitat diffus
6. Le bâti dédié aux activités le long de la RD 6086

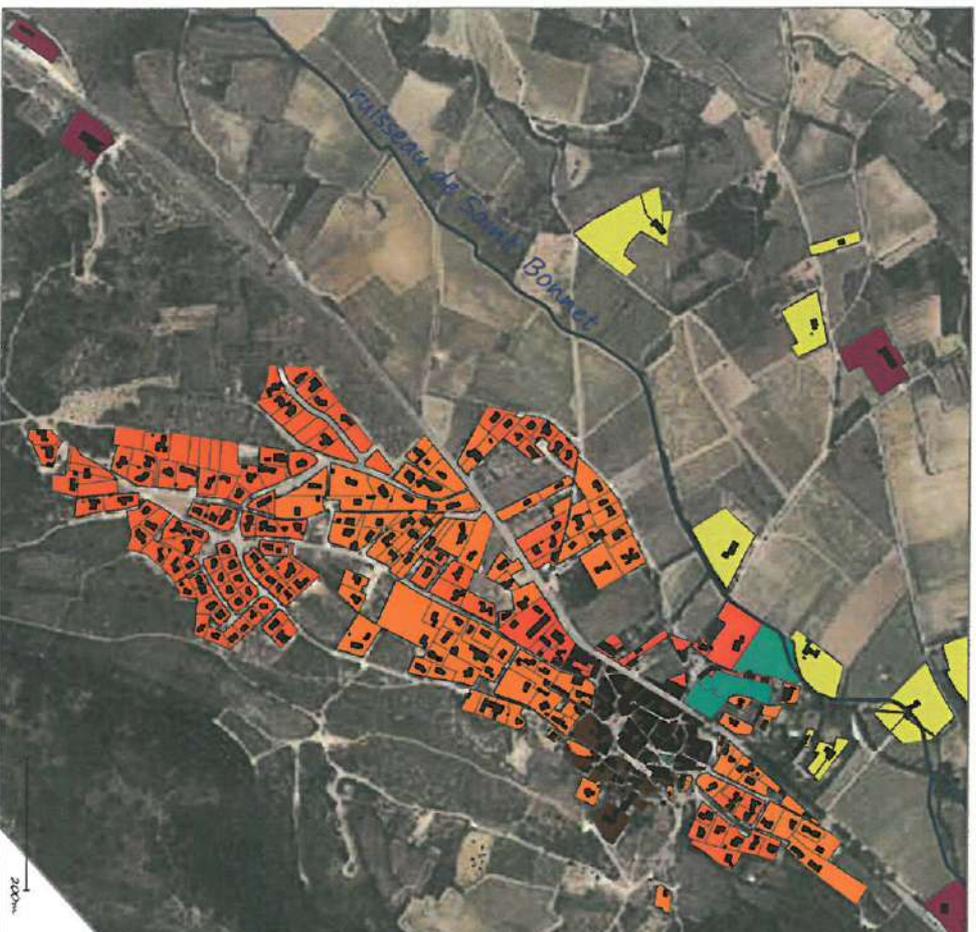


- Une concentration des équipements structurants, commerces et services de proximité
- Un tissu urbain scindé par le RD 6086
- Les typologies et époques de construction hétérogènes
- Une qualité architecturale intéressante (*matériaux*)
- Des constructions allant du RdC au R+2, façades en alignement par rapport à la voirie

**Une forte densité : 35 logements / ha**

### Analyse urbaine et spatiale : Le tissu urbain

#### Composition urbaine des Saint-Bonnet-du-Gard



	Centre ancien		Habitat pavillonnaire ponctuel		Bâti dédié aux activités
	Coeur de vie		Habitat pavillonnaire (lotissement ou maisons jumelées)		Espaces publics

- La commune a vu son urbanisation se structurer selon 6 modes de développement :

1. Le centre ancien
2. Le cœur de vie
3. L'**habitat pavillonnaire ponctuel**
4. L'habitat pavillonnaire sous la forme de lotissement
5. L'habitat diffus
6. Le bâti dédié aux activités le long de la RD 6086

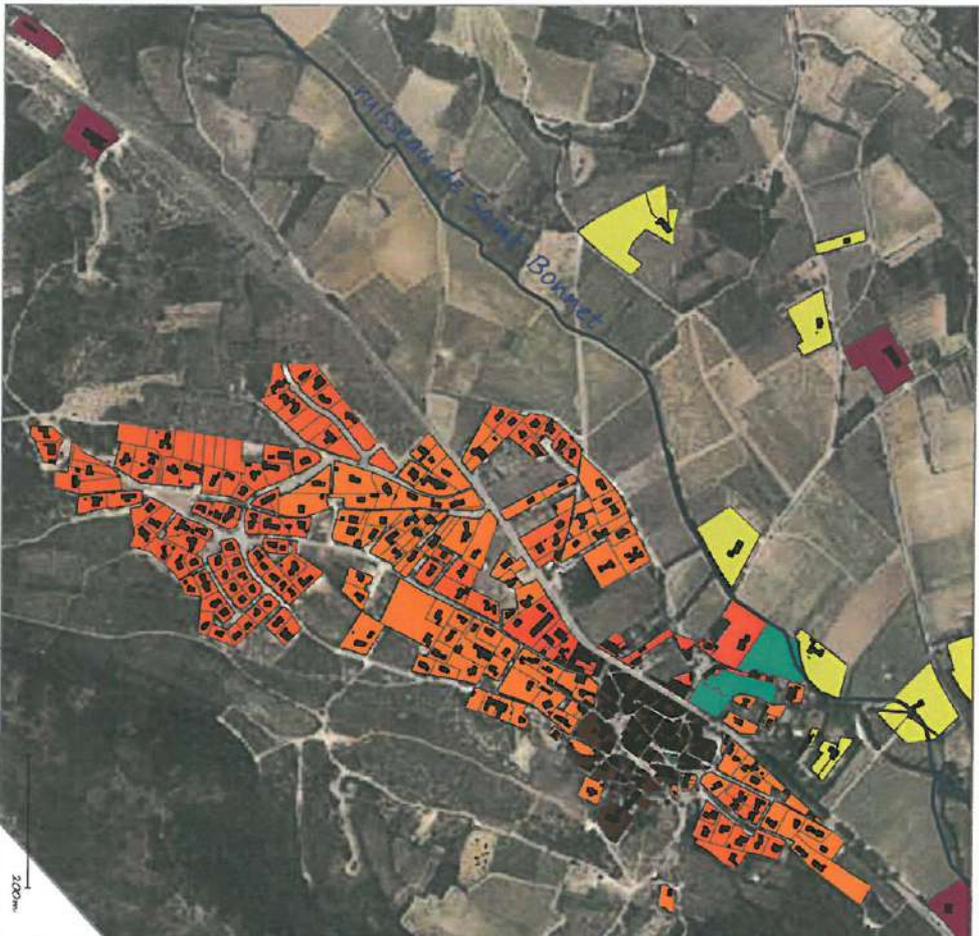


- Constructions individuelles périphériques au centre ancien (1960-1990).
- Un tissu urbain plus aéré et discontinu
- Un secteur monofonctionnel dédié à l'habitat
- Architecture et aspect extérieur des constructions hétérogènes
- Des constructions de 1 à 2 niveaux sur de larges parcelles

**Une densité modérée : près de 15 logements / ha**

Analyse urbaine et spatiale : Le tissu urbain

Composition urbaine des Saint-Bonnet-du-Gard



• La commune a vu son urbanisation se structurer selon 6 modes de développement :

1. Le centre ancien
2. Le cœur de vie
3. L'habitat pavillonnaire ponctuel
4. L'habitat pavillonnaire sous la forme de lotissement
5. L'habitat diffus
6. Le bâti dédié aux activités le long de la RD 6086



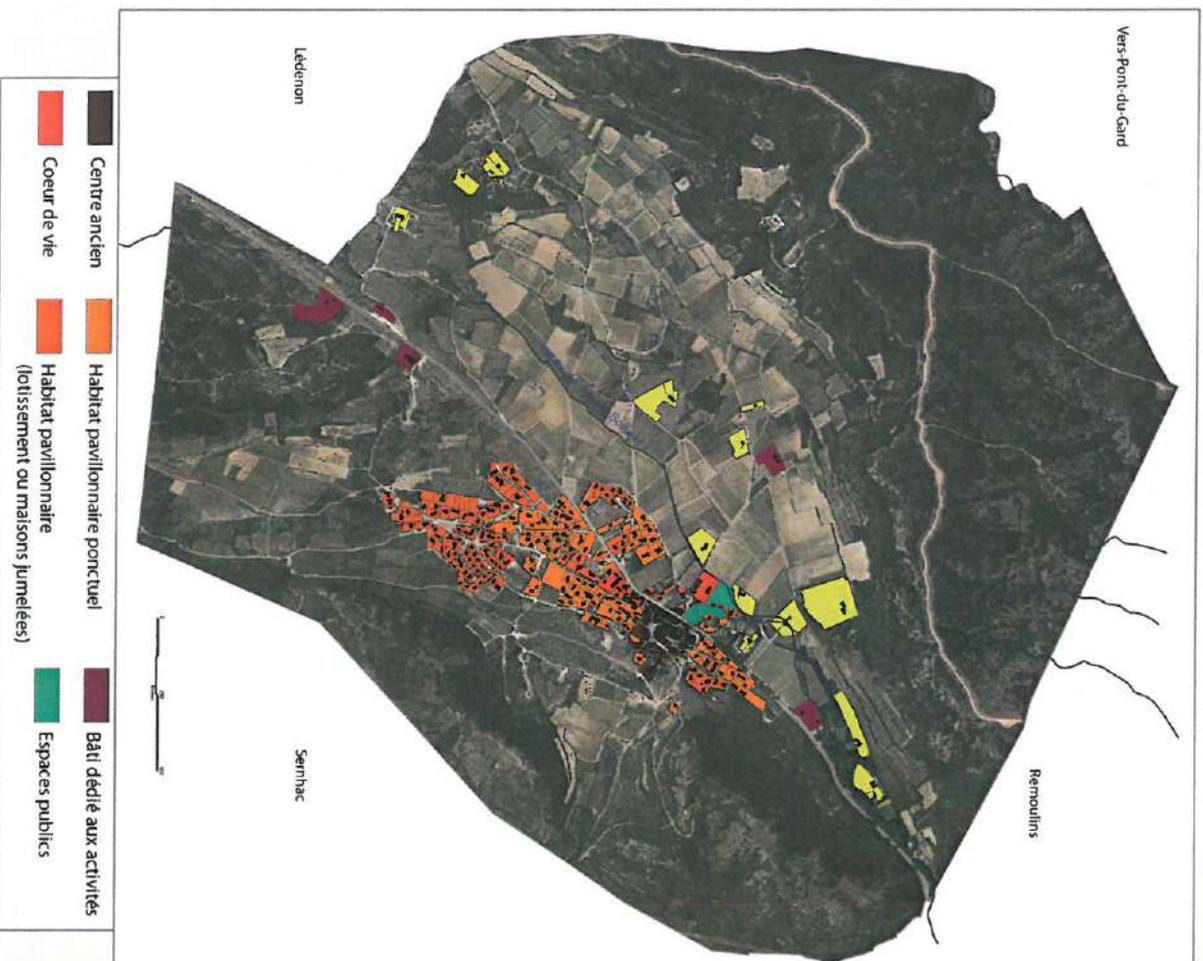
- Des constructions en ordre discontinu sous la forme de pavillon, implantées en milieu de parcelle
- Des bâtiments de faibles hauteurs (RdC et R+1)
- Une urbanisation au détriment de la vocation agricole ou naturelle, sans transitions avec les zones naturelles et agricoles environnantes
- Des quartiers monofonctionnels

Une densité qui varie selon les lotissements : de 10 à 18 logements / ha

## DIAGNOSTIC TERRITORIAL

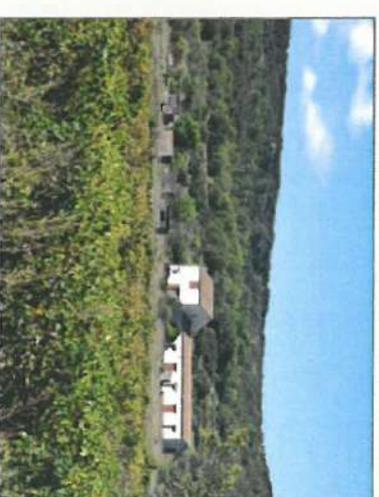
### Analyse urbaine et spatiale : Le tissu urbain

#### Composition urbaine des Saint-Bonnet-du-Gard



- La commune a vu son urbanisation se structurer selon 6 modes de développement :

1. Le centre ancien
2. Le cœur de vie
3. L'habitat pavillonnaire ponctuel
4. L'habitat pavillonnaire sous la forme de lotissement
5. L'habitat diffus
6. Le bâti dédié aux activités le long de la RD 6086



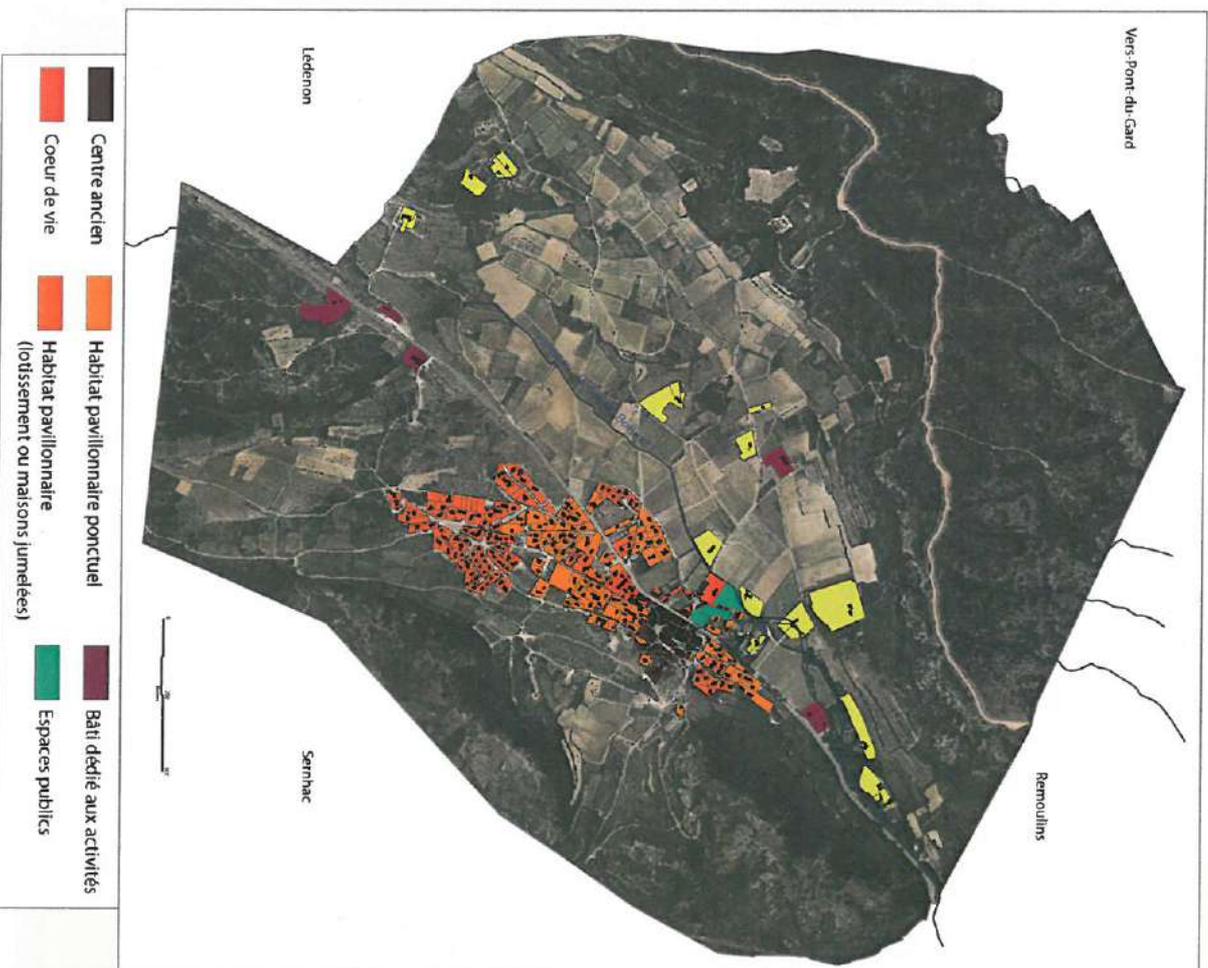
- Des mas agricoles et habitations dispersés dans la plaine agricole sans recherche d'insertion paysagère.



## DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### Analyse urbaine et spatiale : Le tissu urbain

#### Composition urbaine des Saint-Bonnet-du-Gard



- La commune a vu son urbanisation se structurer selon 6 modes de développement :

1. Le centre ancien
2. Le cœur de vie
3. L'habitat pavillonnaire ponctuel
4. L'habitat pavillonnaire sous la forme de lotissement
5. L'habitat diffus
6. Le bâti dédié aux activités le long de la RD 6086



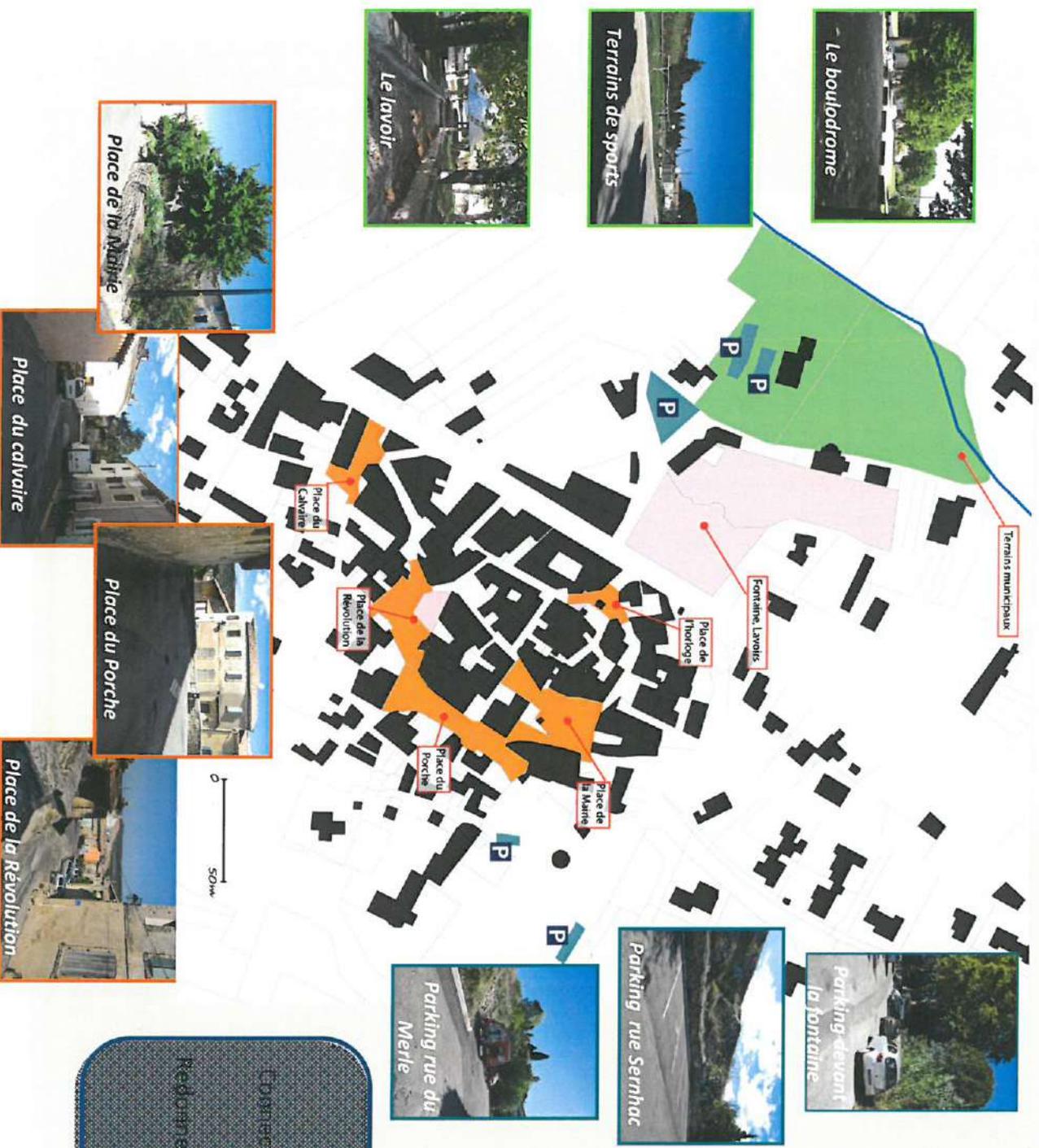
- Situé le long de la RD 6086, sans d'insertion paysagère, impactant les entrées de ville nord et sud
- Bâti au volume imposant, implanté sur de larges parcelles (entre 3 000 et 4 000 m<sup>2</sup>).

#### Enjeux

Elaborer un projet d'urbanisation durable à l'échelle communale  
Définir des limites claires de la zone urbaine pour limiter l'étalement urbain  
Maîtriser les ouvertures à l'urbanisation

Analyse urbaine et spatiale : Les espaces publics

Typologie des espaces publics



- Aires de stationnement.
  - Terrains de sports, espaces verts aménagés,
  - Places et placettes,
- Saint-Bonnet-du-Gard possède un grand nombre de lieux publics dans le centre-ville :

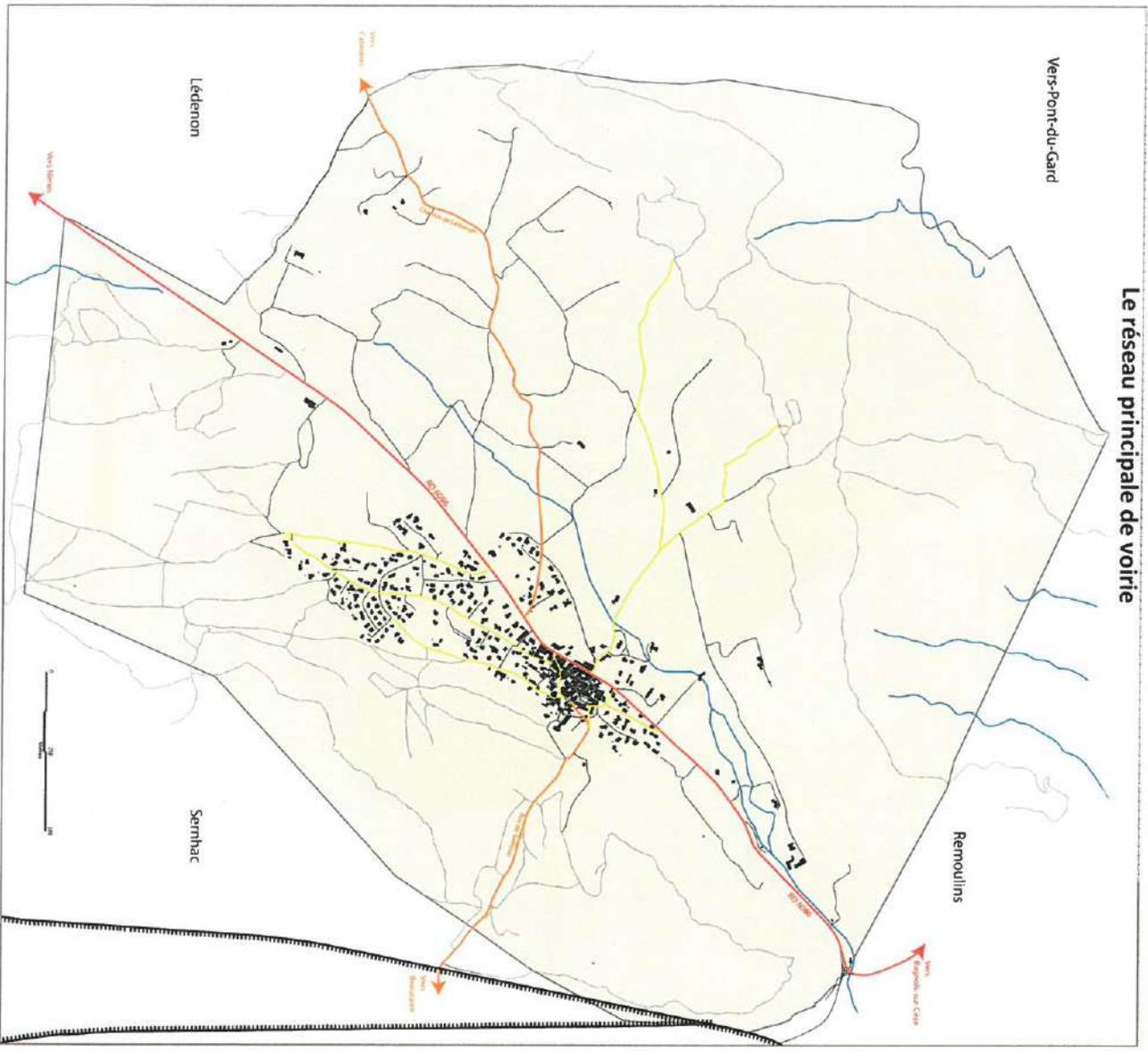
**Enjeux**

Conserver les espaces publics existants (châteaux, places, etc.)  
Redonner aux places la fonction de lieu de rencontre

# DIAGNOSTIC TERRITORIAL

## Analyse urbaine et spatiale : Infrastructures de transport et déplacements

Le réseau principale de voirie



• Saint-Bonnet est desservie par la route départementale 6086 qui traverse la commune du nord-est au sud-ouest et relie Bagnols-sur-Cèze à Nîmes. La RD 6086 constitue la voie structurante sur le territoire, voie à fort trafic.

• La rue de Sernhac et le chemin de Lédénon compose les voies de liaison avec les communes voisines à l'ouest et au sud.

- Voie structurante
  - Voie de liaison
  - Voie de desserte locale
  - Liaison communale interquartier
  - Chemin, sentier
  - Voie ferrée
- Éléments de repère :**
- Cours d'eau
  - Limites communales
  - Communes limitrophes

**Enjeux**

Atténuer les coupures urbaines engendrées par la route départementale 6086

*(réflexion à mener sur l'orientation de l'axe en direction urbaine)*

## Analyse urbaine et spatiale : Infrastructures de transport et déplacements



- Un réseau viaire communal dense :

- Des voies communales structurantes, point de départ des autres voies d'échanges (ex : *rue de l'Aubépine, rue de Garrigues Basses, rue du Four à Chaux*)

- Des liaisons communales interquartiers (ex : *rue de l'Aqueduc, rue de Cades, ...*)

- 6 aires de stationnement recensées dans la zone urbaine

- Transport en commun :

- Réseau Edgard : ligne B21 Pont-Saint-Esprit/Bagnols-sur-Cèze (deux arrêts sur la commune : *village et Belle Coste*)

- Transport à la demande pour les plus de 65 ans ou personnes en difficultés sociales, mis en place par la C.C. du Pont-du-Gard.

- Les cheminements doux :

- Un réseau de chemins et sentiers de randonnée développé dans les massifs boisés et le centre ancien

(grande patrimoine)

### Enjeux

- Un tissu d'itinéraires doux et de chemins de randonnée structurés (carte des cheminements et sentiers de randonnée en annexe 10 du rapport général du DDTM)

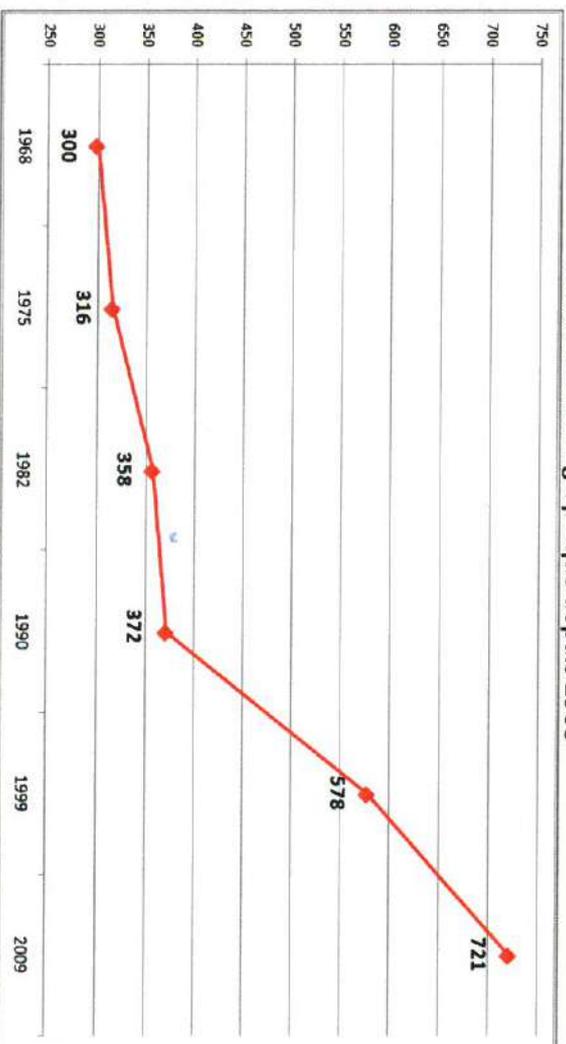
(pour approfondir les conséquences sur le réseau de desserte)

Promouvoir l'aménagement des axes de desserte locale (réseau de liaisons et services de

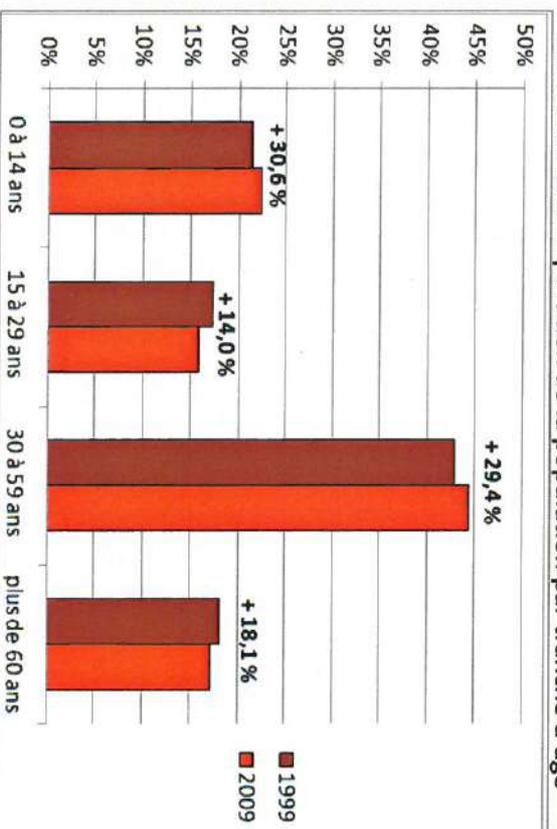


Analyse socio-économique : Caractéristiques et dynamiques d'évolution de la population

Evolution démographique depuis 1968



Evolution de la répartition de la population par tranche d'âge



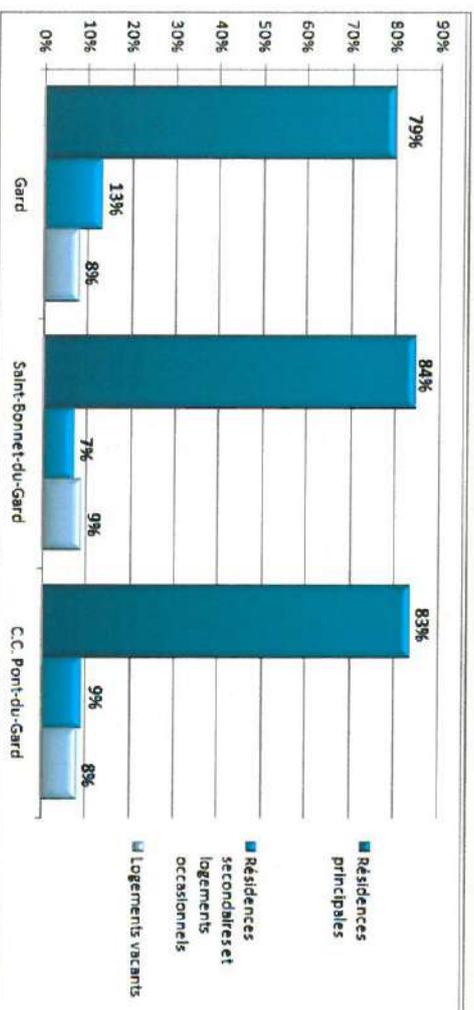
- Une forte croissance de la population depuis les années 1990 ( $\approx +4,9\% / an$ )
- Des soldes migratoire et naturel positifs
- Une tendance au rajeunissement de la population (*indice jeunesse : 1,7*)
- Une forte hausse du nombre de ménages ( $+3.5\% / an$ )
- Une population composée en majorité de couple avec ou sans enfants (*50.5 % des ménages*)

Enjeux

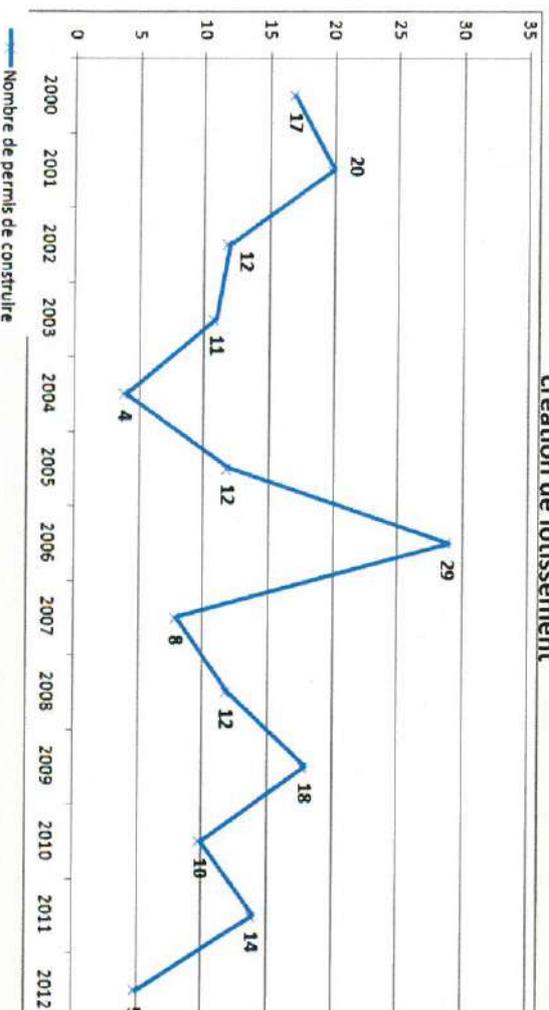
Maintenir l'attractivité de la commune  
 Rééquilibrer la répartition de la population par tranche d'âge  
 Permettre aux jeunes adultes de rester ou de s'installer sur la commune

## Analyse socio-économique : Caractéristiques et évolutions du parc de logements

Composition du parc de logements en 2009



Des niveaux de constructions irréguliers entre 2000 et 2012, impact de la création de lotissement



- Une prédominance de résidences principales sous la forme de maisons individuelles (75% des RP)
- Une diversification du parc (le nombre d'appartements a doublé entre 1999 et 2009)
- Près de 3/4 des Saint-Bonnetiers sont propriétaires
- Pour autant,
- Un taux de vacance élevé (près de 9 % du parc)
- Des logements de grandes tailles ne favorisant pas les parcours résidentiels
- Un déséquilibre entre habitat urbain et pavillonnaire consommateur d'espace

### BOJELIX

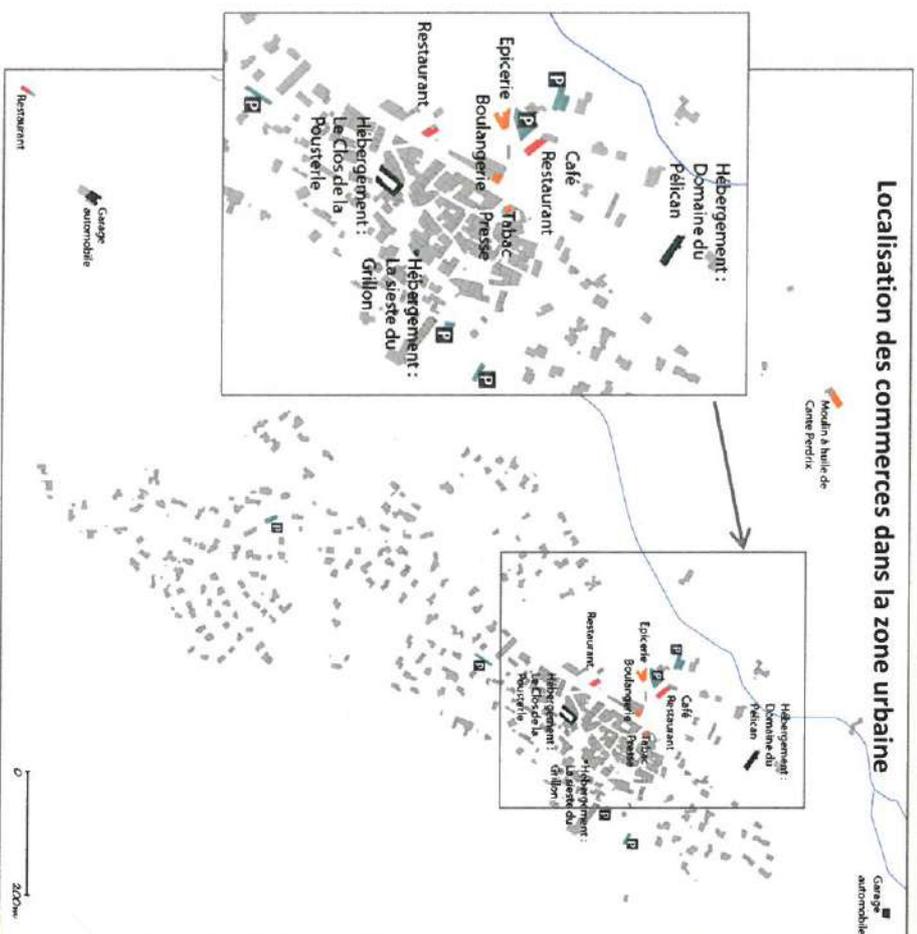
Diversifier le parc de logements  
(répondre aux besoins en logements des jeunes actifs et  
aux ménages de petite taille)

Favoriser le renouvellement urbain  
(réinvestir les dents creues)

Poursuivre la dynamique de production  
(en mobilisant le potentiel de développement et en affectant  
des sites de logement moyen consommateur d'espace)

Analyse socio-économique : Fonctionnement économique de la commune

Localisation des commerces dans la zone urbaine



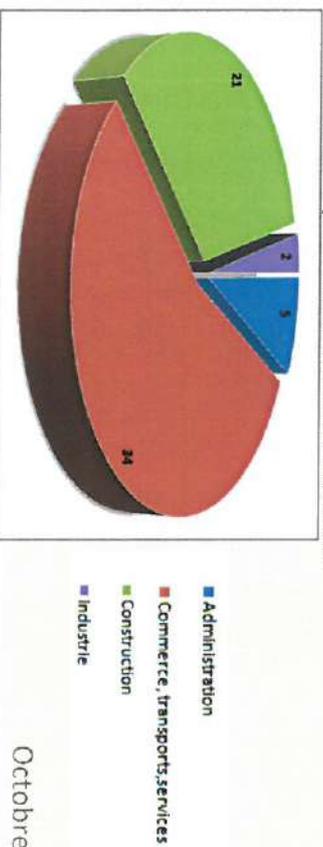
• Une population occupée : 74% des personnes de +15 ans sont des actifs

• Saint-Bonnet-du-Gard, commune résidentielle : 81.6% des actifs travaillent hors de la commune

Tissu économique local :

- Un tissu économique essentielle tourné vers le tertiaire et la construction
- Une offre de services et commerces de proximité limitée
- Saint-Bonnet-du-Gard appartient à un système territorial multi-polarisé, dans les aires d'attractions des communes de Remoulins, Nîmes, Aramon.
- Un secteur du tourisme peu développé

Etablissements par secteur d'activité en 2009



**Enjeux**

Promouvoir la diversification du tissu économique

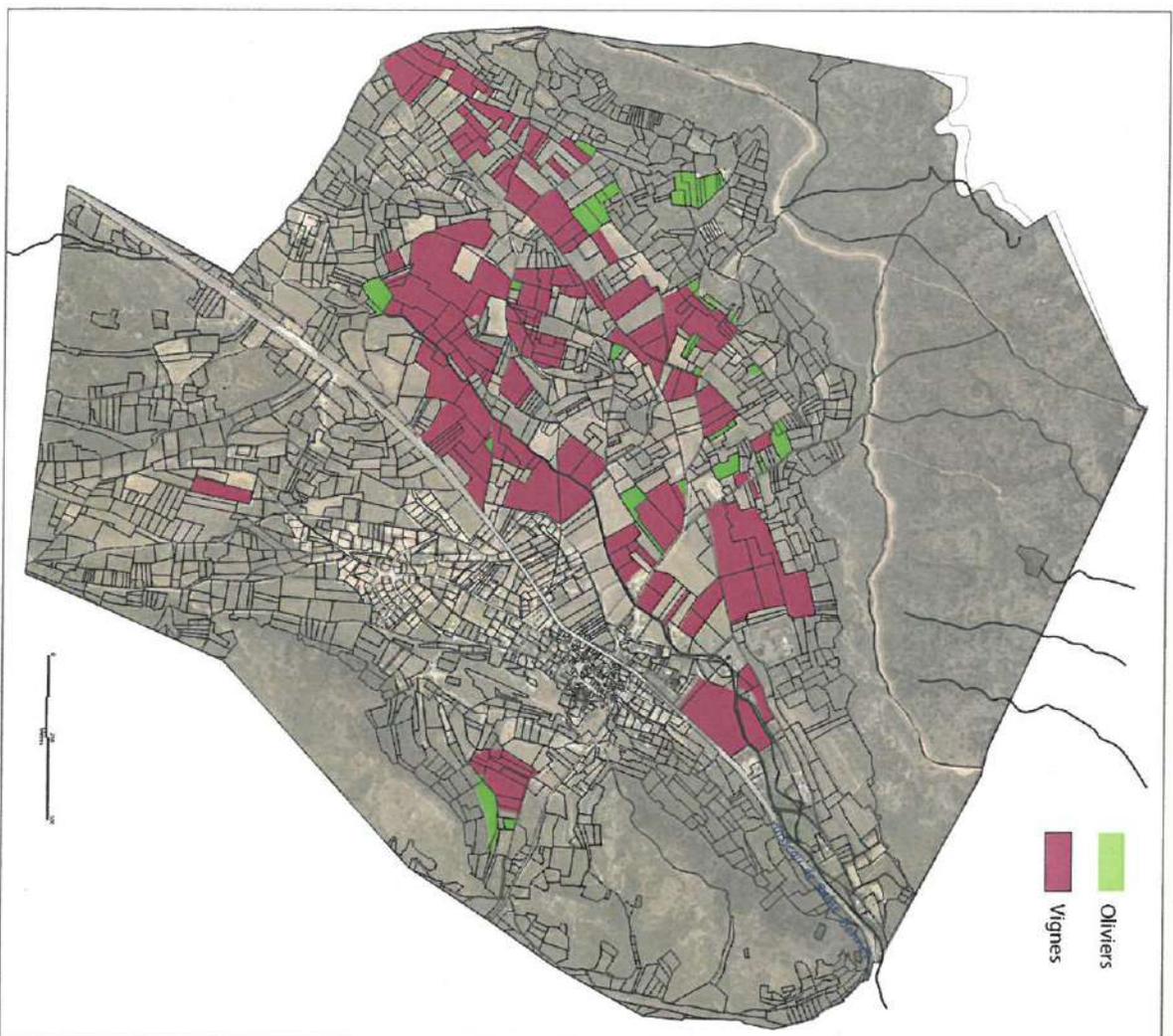
Accompagner le développement des commerces et services de proximité

Favoriser le développement du tourisme (visitation géographique et patrimoniale)

## DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### Analyse socio-économique : l'agriculture

#### Type de culture dominante en 2010



- Le secteur agricole en recul :

7 exploitations en 2010 (- 60 % en 10 ans)

98 ha Surface Agricole Utilisée en 2010 (- 48 % en 10 ans)

- 62 % de la SAU dédiée à la viticulture, soit 61 ha



- L'agriculture orientée vers des productions de qualité :

4 Aires d'Appellation d'Origine Contrôlée

40 Aires d'Indication géographique protégée

(dont 38 en lien avec la viticulture)

1 exploitation Agriculture Biologique

(Moulin Cante Perdrix - Domaine du petit olivier)

#### Enjeux

Maintenir la vocation agricole et environnementale des secteurs à fort potentiel agronomique pour préserver l'identité communale (protection des plantes agricoles et espèces cultivées)

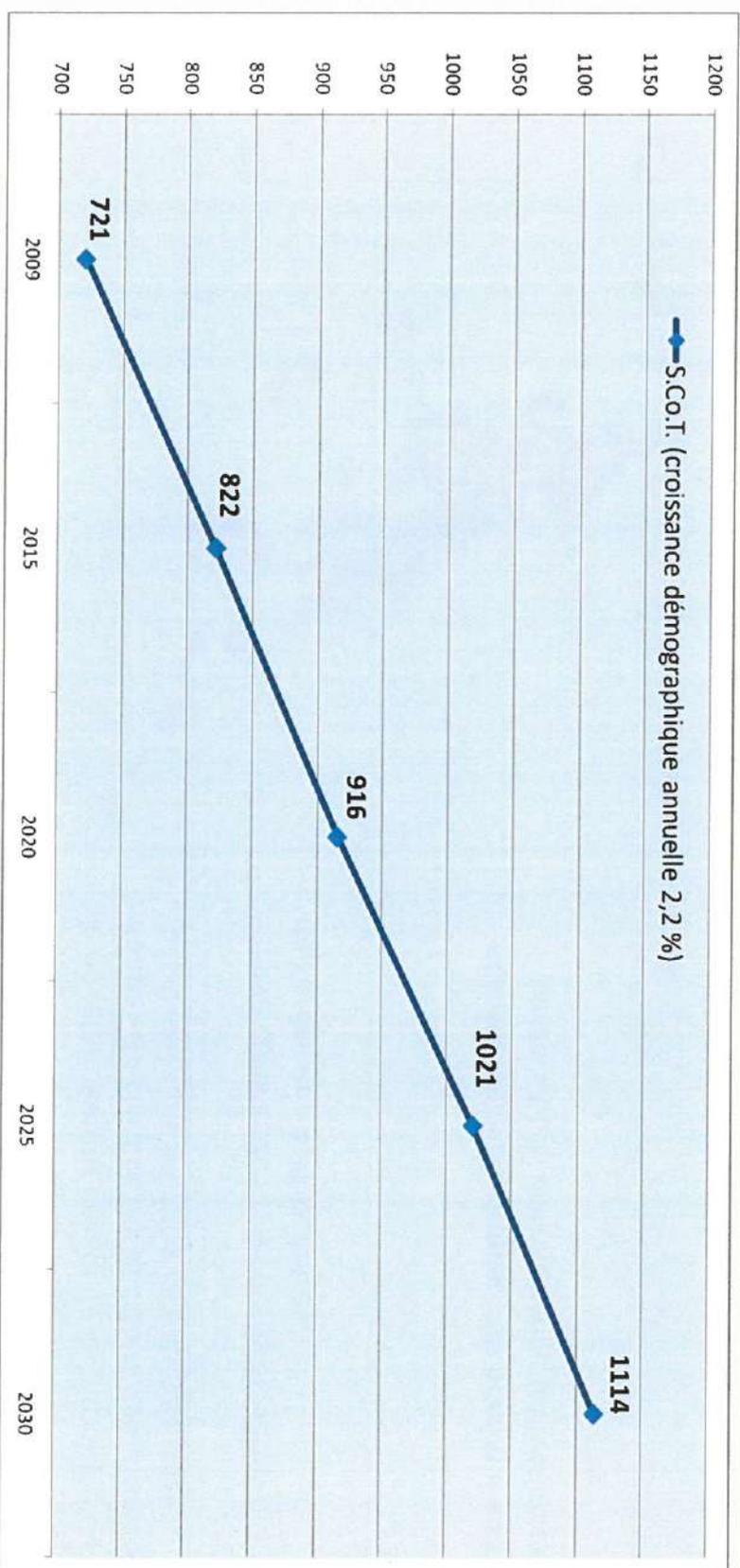
Poursuivre la valorisation des produits en s'appuyant sur les signes de qualité

## **Partie 2 Bilan**

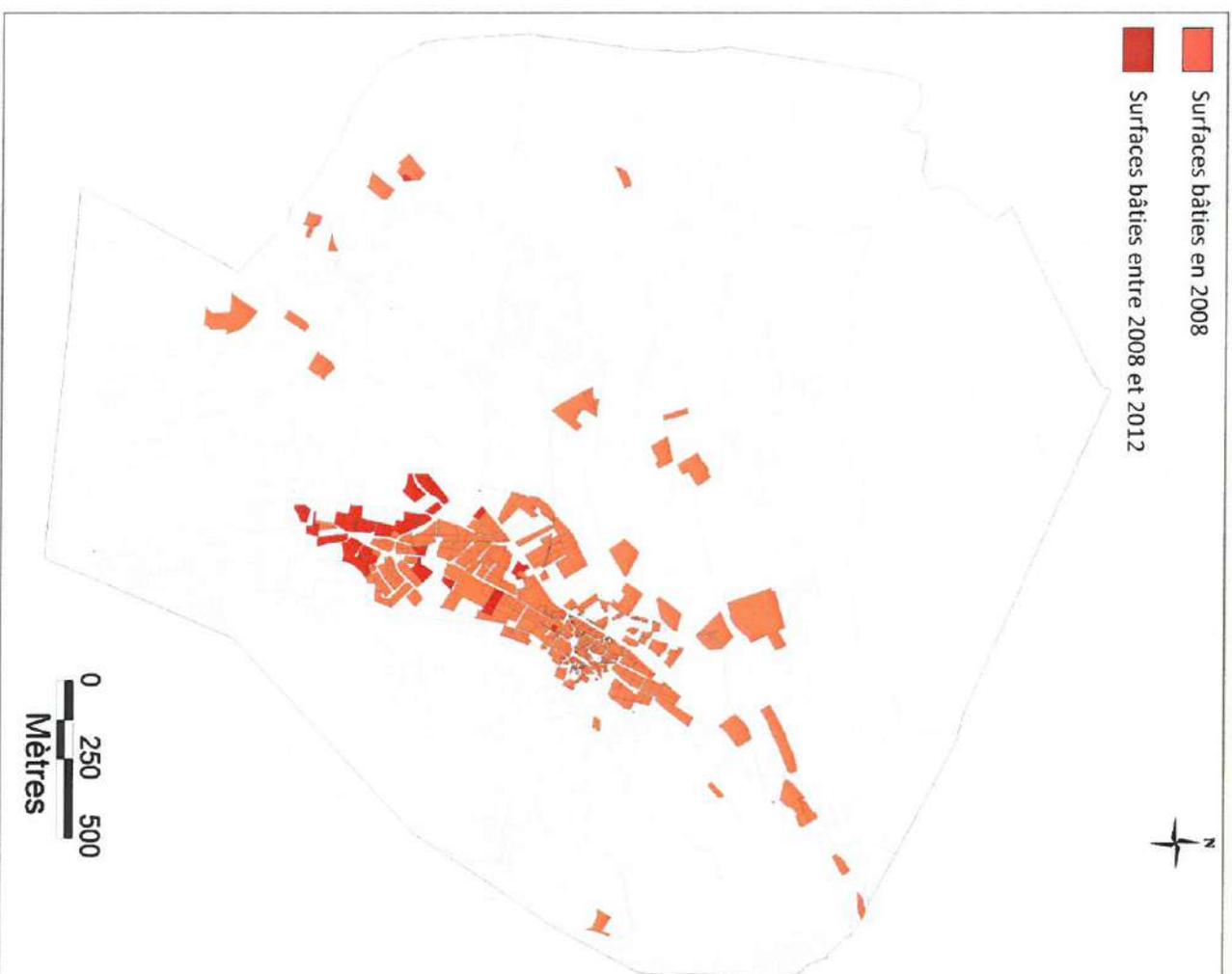
---

## Les orientations du S.Co.T. et compatibilité : La croissance démographique

### • Quel projet démographique pour demain ?



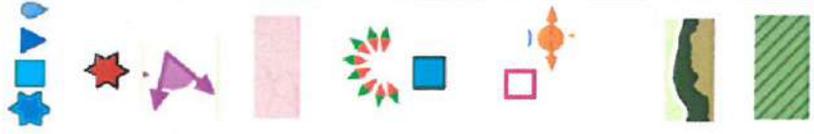
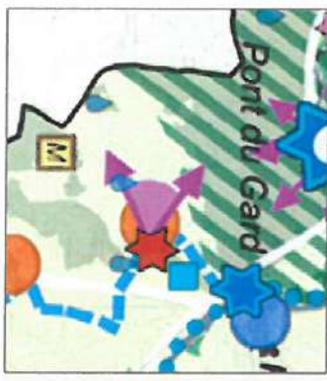
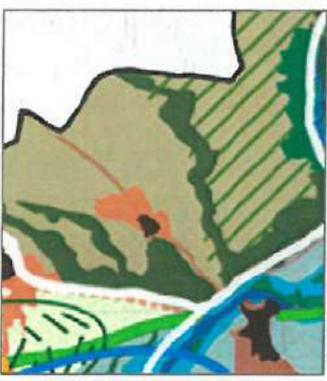
- Avec un taux de croissance démographique annuel de 2,2% :
  - En 2020, la commune de Saint-Bonnet-du-Gard atteindrait 916 habitants,
  - En 2030, la commune comptabiliserait plus de 1 100 administrés.

**Les orientations du S.Co.T. et compatibilité : La croissance urbaine**

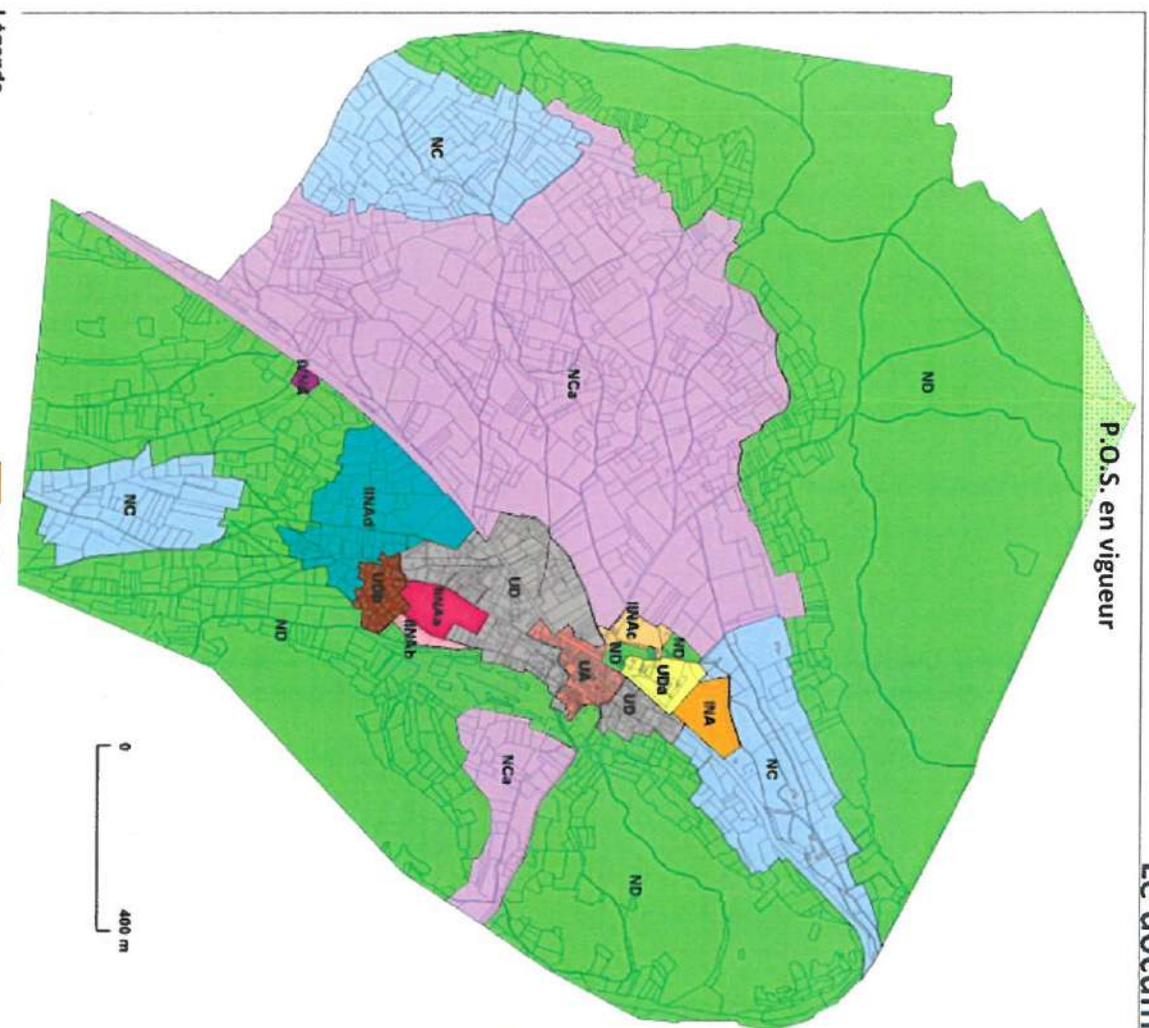
- Surfaces bâties en 2008 : **31,09 hectares.**
- D'après les orientations générales du S.Co.T. UPPdG, le développement urbain de la commune de Saint-Bonnet-du-Gard se porte à 15 % des surfaces bâties de la commune en 2008 soit **4,66 hectares.**
- Entre 2008 et 2012, les surfaces bâties ont évolué de l'ordre de : **4,37 hectares.**
- Le potentiel d'urbanisation maximal autorisé par le S.Co.T. est réajusté à **0,30 hectares.**

Les orientations du S.Co.T. et compatibilité : Le paysage, fondement de l'urbanisation future ?

Thématiques	Orientations paysagères
<p>Les fondements du paysage</p>	<p>Les versants, des écrans de verdure à protéger (<i>massif des gorges et massif de Marduel</i>)</p> <p>Les garrigues installées sur les reliefs, des espaces riches en faune et en flore à gérer et à valoriser (<i>nord du territoire</i>)</p>
<p>Le paysage habité</p>	<p>Une structure urbaine remarquable (<i>village de Piémont</i>), une silhouette urbaine sensible à protéger</p> <p>L'insertion du bâti dans le paysage à traiter</p> <p>Les franges urbaines en liaison avec l'espace boisé à travailler</p> <p>Les paysages agricoles soumis à de fortes pressions urbaines</p>
<p>La découverte du paysage</p>	<p>Les points de vue remarquables à maintenir et mettre en scène</p> <p>Le patrimoine architectural à inventorier, restaurer et protéger</p> <p>Le patrimoine lié à l'eau à inventorier, restaurer et protéger (<i>lavoirs, fontaine, ...</i>)</p>



Le document d'urbanisme en vigueur : Rappel du zonage

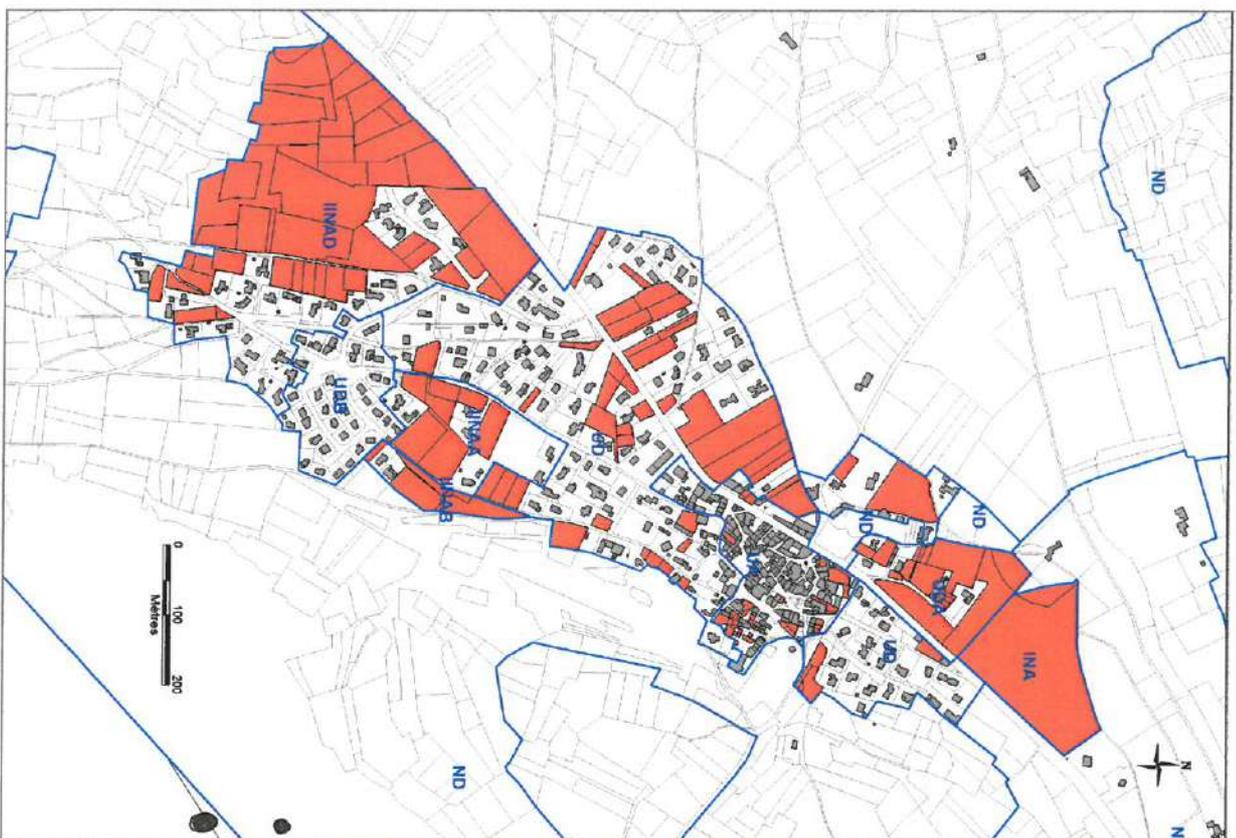


Zone	Désignation	Superficie (ha)	% du territoire
UA	Zone urbaine d'habitat très dense	3,56	0,52
UD	Zone urbaine aérée d'habitat pavillonnaire	19,39	2,84
Uda	Zone urbaine concernée par le risque inondation	2,63	0,38
Udb	Lotissement des Olivettes	2,77	0,41
<b>Total des zones urbanisables</b>		<b>28,36</b>	<b>4,15</b>
IINa	Secteur à densifier	2,72	0,41
IINab	Secteur où la hauteur des constructions est limitée	2,79	0,40
IINAc	Secteur concerné par le risque inondation	1,62	0,12
IINAd	Secteur destiné à une urbanisation aérée	14,44	0,24
INA	Zone d'urbanisation future	2,77	2,11
IVNA	Secteur dédié aux activités économiques	0,41	0,06
<b>Total des zones d'urbanisation futures</b>		<b>22,75</b>	<b>3,33</b>
NC	Zone non constructible	70,56	10,33
Nca	Zone à protéger où tout nouveau mode d'occupation ou d'utilisation du sol est interdit	162,30	23,76
ND	Espaces naturels à protéger	398,97	58,42
<b>Total des zones naturelles</b>		<b>631,83</b>	<b>92,52</b>
<b>Total commune</b>		<b>682,94</b>	<b>100</b>

- Légende**
- IVNA = Secteur dédié aux activités économiques
  - IINa = Secteur à densifier
  - IINAb = Secteur où la hauteur des constructions est limitée
  - Udb = Lotissement des Olivettes
  - IINAd = Secteur destiné à une urbanisation aérée
  - IINAc = Secteur concerné par le risque inondation
  - INA = Zone d'urbanisation future
  - UD = Zone urbaine aérée d'habitat pavillonnaire
  - Uda = Zone urbaine concernée par le risque inondation
  - UA = Zone urbaine d'habitat très dense
  - NC = Zone non constructible
  - Nca = Zone à protéger où tout nouveau mode d'occupation ou d'utilisation du sol est interdit
  - ND = Espaces naturels à protéger

## Le document d'urbanisme en vigueur : Le bilan des opportunités foncières

Les opportunités foncières du P.O.S.



Le document d'urbanisme en vigueur :

des possibilités de renouvellement urbain et fort potentiel d'extension

Constat :

- Le P.O.S. offre 21,70 hectares urbanisables :
  - 6,49 ha : dents creuses (zones UA, UD, UDa, UDb, UDe et UDe)
  - 12,44 ha : ouverts en IINA
  - 2,77 ha : à long terme en INA
- Potentiel hors zone INA :
  - 195 logements soit 487 habitants suppl.
- Potentiel en zone INA :
  - 15 lgts/ha,
  - 31 logements soit 78 habitants suppl.

• 721 habitants en 2009, P.O.S. scénario au fil de l'eau : 1 287 habitants (soit 566 habitants supplémentaires)

Zone	Nb de m <sup>2</sup> disponibles	Surface urbanisable	Densité moyenne observée	Potentiel de logements	Taille des ménages	Population potentielle
UA	0,43	0,33	65 lgts/ha	21		53
UD	6,06	4,54	15 lgts/ha	68		171
IINA	12,44	9,33	Entre 10 et 35 lgts/ha	106	2.5	265
INA	2,77	2,08	15 lgts/ha	31		78
Total				226		566

• Au regard des disponibilités foncières du P.O.S. et des orientations du S.Co.T., il s'agit donc, pour le présent P.L.U., d'établir un projet urbain cohérent et durable pour la commune.

# Synthèse des enjeux

Démographie	Habitat et logement	Economie et agriculture	Fonctionnement urbain et déplacements	Paysage et patrimoine	Réseaux
<p>Rééquilibrer la répartition de la population par tranche d'âge</p>	<p>Diversifier le parc de logements <i>(répondre aux besoins en logements des jeunes actifs et aux ménages de petite taille)</i></p>	<p>Promouvoir la diversification du tissu économique</p>	<p>Elaborer un véritable projet d'urbanisation à l'échelle communale</p>	<p>Préserver la qualité des paysages et des perceptions visuelles</p>	<p>Prendre en compte les conclusions de l'actualisation du S.D.A. sans le P.L.U.</p>
<p>Permettre aux jeunes adultes de rester ou de s'installer sur la commune</p>	<p>Poursuivre la dynamique de production <i>(en maîtrisant le rythme de développement et en allant vers de l'habitat moins consommateur d'espace)</i></p>	<p>Accompagner le développement des commerces et services proximité</p>	<p>Définir des limites claires de la zone urbaine pour limiter l'étalement urbain</p>	<p>Protéger et mettre en valeur les éléments de patrimoine naturel, paysager et la silhouette villageoise</p>	<p>Protéger le forage de Marduel en attendant l'instauration d'une S.U.P.</p>
<p>Maintenir l'attractivité de la commune</p>	<p>Favoriser le renouvellement urbain <i>(reinvestissement des dents creuses)</i></p>	<p>Favoriser le développement du tourisme <i>(situation géographique exceptionnelle)</i></p>	<p>Maîtriser les ouvertures à l'urbanisation</p>	<p>Préserver le petit patrimoine bâti et naturel du territoire (L.123-1-5-7° du CU)</p>	<p>Prévoir une actualisation du Schéma Directeur des eaux usées</p>
<p>Encadrer le développement des zones dédiées à l'habitat</p>	<p>Maintenir la vocation agricole et environnementale des secteurs à forts potentiels agronomiques pour préserver l'identité communale <i>(protection des plaines agricoles et espaces collinaires)</i></p>	<p>Poursuivre la valorisation des produits en s'appuyant sur les signes de qualité</p>	<p>Atténuer les coupures urbaines engendrées par la RD 6086</p>	<p>Mettre en œuvre les orientations de la Charte paysagère du S.Co. T. Uzège Pont-du-Gard</p>	
			<p>Aménager les axes de desserte locales</p>		
			<p>Connecter les espaces publics entre-eux et redonner aux places la fonction de lieu de rencontre</p>		