

Département du GARD

**Commune de**  
**SAINT-MARCEL-de-**  
**CAREIRET**

**Plan Local d'Urbanisme**

*Projet d'Aménagement  
et de Développement Durables*



APPROBATION	25 / 02 / 1988
PRESCRIPTION	04 / 03 / 2010

Pièce n° 2



Le 11 / 03 / 2014

Conçu par la	COMMUNE
Dressé par	Habitat & Développement de Vaucluse
B. WIBAUX	Ingénieur aménagement rural Direction animation
JB. PORHEL A. BARBIEUX	Chargé de mission Urbanisme Chargé d'opérations Urbanisme

## SOMMAIRE

<b>Préambule .....</b>	<b>2</b>
<b>Orientations générales du PADD .....</b>	<b>3</b>
<b>I – Conserver l’esprit de village .....</b>	<b>4</b>
<b>II – Œuvrer pour un développement responsable.....</b>	<b>7</b>
<b>III – Préserver l’identité du territoire .....</b>	<b>10</b>

## Les enjeux pour la commune

Saint Marcel de Careiret, commune rurale située au Nord-Est du département du Gard en limite de l'Uzège et de la vallée du Rhône, s'étend sur une superficie de 1023 hectares. Le territoire est marqué par un patrimoine naturel de qualité, offrant un cadre de vie attractif à proximité de communes plus importantes comme Bagnols sur Cèze. Saint Marcel de Careiret dispose ainsi dans un rayon proche les services et équipements nécessaires pour répondre aux besoins de sa population.

Depuis quelques années, la croissance démographique reste soutenue mais tend à ralentir, avec un taux de croissance annuel qui stagne à environ 1.3% depuis la fin des années 1990 jusqu'à aujourd'hui. Cependant, la population reste dynamique et relativement jeune. De plus, Saint Marcel de Careiret demeure une commune soumise à la pression foncière issue du développement actuel de l'habitat résidentiel en milieu rural.

## Le projet de développement

Consciente de la nécessité d'organiser son développement, la commune de Saint Marcel de Careiret désire s'inscrire dans un projet d'aménagement durable. Sur la base du diagnostic qui a permis d'identifier les besoins de la commune et les enjeux auxquels elle est confrontée, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a ainsi été élaboré. Les orientations qui y sont proposées en matière d'urbanisation tiennent compte notamment de la capacité des équipements et de la préservation des paysages.

La population de Saint Marcel n'a cessé de croître depuis la fin des années soixante, avec une hausse de 121% du nombre d'habitants entre 1968 et 2008. Le taux de croissance annuel moyen tend à stagner depuis 1990. L'objectif poursuivi par les élus pour les 10 années à venir est de maîtriser le rythme de la croissance démographique, en permettant l'accueil d'environ **100 habitants supplémentaires d'ici 10 ans**. Cela permettra de conserver le rythme démographique constaté ces dernières années, soit un TCAM de 1.3%.

- ☞ Les élus intègrent dans leur réflexion le phénomène de desserrement des ménages constaté sur leur commune. En effet, le nombre moyen d'occupants par logement ne cesse de diminuer depuis les années 1980. Si cette tendance se poursuit durant les 10 prochaines années, nous pouvons estimer le nombre moyen d'occupants par logement à environ **2.3 occupants par logement**.
- ☞ Ainsi, les besoins en logements à prendre en compte sont d'environ 45 logements liés à l'accroissement démographique et d'environ 16 logements permettant de répondre au desserrement des ménages, soit environ **61 logements supplémentaires**.
- ☞ Depuis une vingtaine d'années, la densité des constructions à usage de logement réalisées sur la commune est d'environ 8 logements par hectare. En se fixant comme objectif de modération de la consommation de l'espace une densité moyenne de **15 logements par hectares** modulés, la densité des 20 dernières années est pratiquement doublée, permettant ainsi une densification sur le territoire communal.
- ☞ Ainsi, en réalisant en moyenne 15 logements par hectare (en moyenne), **les besoins en foncier sont estimés à environ 5.5 hectares**. (en incluant la rétention foncière, la superficie nécessaire aux voiries, ...).

## ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'articulent autour de 3 axes majeurs.

### I – Conserver l'esprit de village

Une évolution démographique maîtrisée

Des formes d'habitat variées

Un tissu économique local conforté

### II – Adopter une démarche de développement responsable

Un mode d'urbanisation raisonné

Des déplacements organisés et structurés

Un niveau d'équipement adapté

### III – Préserver l'identité du territoire

Des espaces naturels valorisés

Un caractère agricole protégé

Un patrimoine bâti préservé



**La commune de Saint Marcel de Careiret a ainsi opté pour un projet de développement raisonné, associant préservation du territoire et dynamisme de la commune.**



## I – CONSERVER L'ESPRIT DE VILLAGE

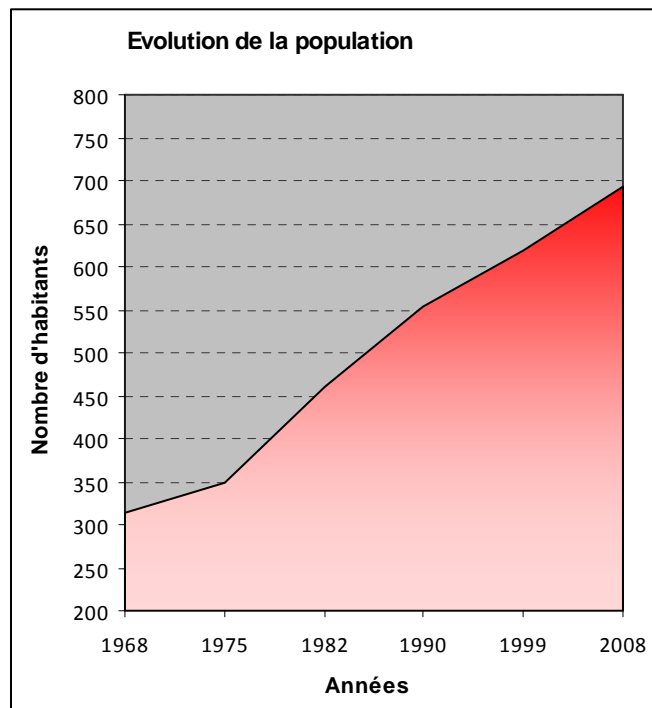


### 1. Une évolution démographique maîtrisée

#### Constat

Depuis la fin des années soixante, la population de Saint Marcel de Careiret a augmenté de plus de 120%. Malgré cette évolution démographique soutenue, le taux de croissance annuel moyen diminue depuis quelques années, passant ainsi de 2.3% entre 1982 et 1990 à 1.3% pour les périodes suivantes. La croissance démographique tend à se stabiliser depuis les années 1990.

La population reste dynamique puisque 56% de la population a moins de 44 ans. De plus, l'indice de jeunesse est en hausse depuis 2008. Il faudra tout de même rester attentif à l'augmentation de l'âge moyen de la population dans les années à venir.



#### Enjeux

**L'objectif de la municipalité est de maîtriser la croissance démographique afin que Saint Marcel de Careiret préserve son identité villageoise, en conservant un taux de croissance annuel moyen de 1.3% sur les dix prochaines années.**

#### Moyens mis en oeuvre

- Permettre le maintien de la population actuelle sur la commune de Saint Marcel ;
- Conserver le rythme de la croissance démographique en permettant l'accueil de 100 habitants supplémentaires d'ici dix ans ;
- Veiller au maintien de l'équilibre entre les différentes catégories de population ;
- Privilégier l'accueil et le maintien de jeunes ménages sur le territoire ;
- Inciter à l'accueil d'une population active sur la commune ;
- Encourager la mixité intergénérationnelle.

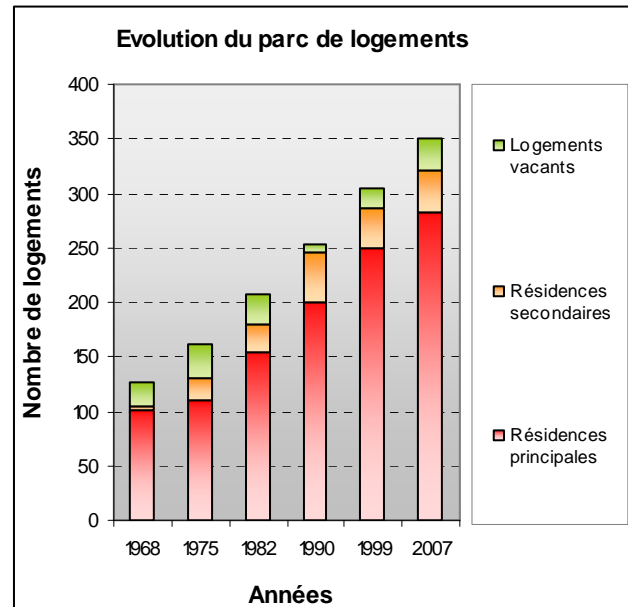
## I – CONSERVER L'ESPRIT DE VILLAGE



### 2. Des formes d'habitat variées

#### Constat

La commune de Saint Marcel connaît une demande croissante d'installation de nouveaux ménages sur son territoire avec une hausse de 176% du nombre de logements depuis la fin des années soixante. Aujourd'hui, la part des propriétaires reste prépondérante (75.8%) au sein des résidences principales et la part des locataires a tendance à diminuer. Enfin, il existe une large majorité de logements de grande taille, avec une baisse de la part des logements de petite taille, alors que parallèlement à cela, le nombre moyen d'occupants par logement ne cesse de diminuer, passant de 2.77 en 1990 à 2.43 en 2008.



#### Enjeux

**L'objectif de la municipalité est donc d'encourager une mixité sociale et intergénérationnelle à travers une offre de logements diversifiée. Il s'agit de pouvoir répondre aux besoins de la population actuelle et future en proposant une chaîne de logements complète inscrite dans une logique de parcours résidentiel.**

#### Moyens mis en oeuvre

- Proposer des règles de construction qui favorisent la réalisation de logements pour l'accueil d'une population plus diversifiée ;
- Rééquilibrer le parc de logements par la création de logements de petite taille afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs ;
- Œuvrer pour la création de logements locatifs à loyers maîtrisés ;
- Développer l'offre de logements en accession à la propriété pour les jeunes ménages et les primo-accédants ;
- Privilégier la création d'habitat groupé au sein du village et à proximité immédiate afin de maintenir le caractère traditionnel du bourg ;
- Encadrer les futurs projets afin de conserver l'esprit de village de Saint Marcel ;
- Développer des formes d'habitat moins consommatrices en énergie.

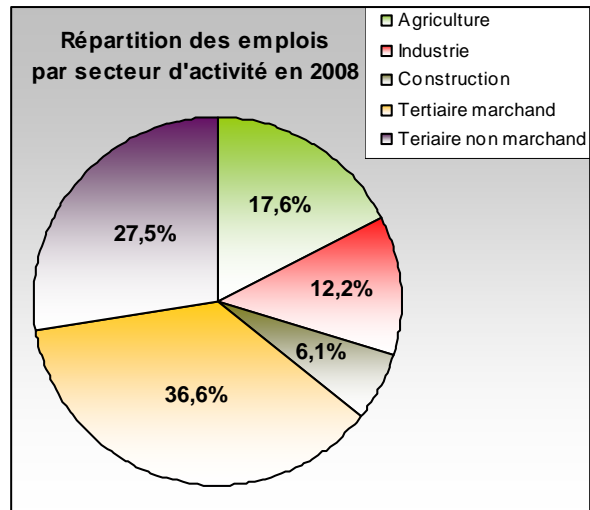
## I – CONSERVER L'ESPRIT DE VILLAGE



### 3. Un tissu économique local conforté

#### Constat

Le nombre d'emplois est en hausse depuis la fin des années 1990. Ainsi, la commune de Saint Marcel compte 101 emplois en 2008, avec une part importante du secteur du tertiaire. Cependant, le tissu économique local reste peu développé, mais la proximité de Bagnols sur Cèze permet de compléter cette offre. Enfin, le secteur de l'agriculture reste encore dynamique sur la commune malgré un nombre d'exploitations en baisse. De plus, le territoire est couvert en grande partie par l'AOC « Côtes du Rhône ».



#### Enjeux

L'objectif de la municipalité est d'encourager un développement économique qui soit compatible avec le caractère rural de la commune. Pour cela, les élus souhaitent renforcer le tissu économique local au travers notamment des commerces de proximité, dynamisant ainsi le noyau ancien afin d'éviter qu'il ne devienne un « village dortoir ». Enfin, il paraît essentiel de maintenir l'agriculture en valorisant son potentiel.

#### Moyens mis en oeuvre

- Conforter la volonté actuelle de préserver des activités sur le territoire communal afin de renforcer et d'accroître la place du commerce de proximité au cœur du noyau ancien ;
- Maintenir les commerces et les services de proximité, garants de la vie dans le centre du village ;
- Développer et redynamiser l'offre locale de proximité ;
- Favoriser l'implantation de petits commerces de proximité dans le village afin de répondre aux besoins d'une population en augmentation ;
- Encourager l'activité artisanale et commerçante dans le village ;
- Maintenir l'activité touristique existante ;
- Encourager le développement de l'agriculture en tant qu'activité économique productive et créatrice d'emplois ;
- Permettre une diversification des sièges d'exploitation (locaux de vente directe, gîtes, ...).

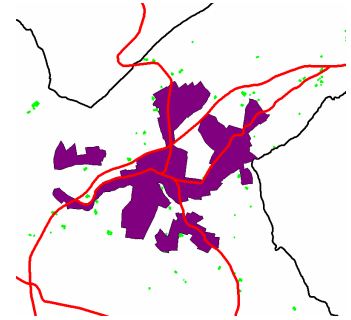
## II – ADOPTER UNE DEMARCHE DE DEVELOPPEMENT RESPONSABLE



### 1. Un mode d'urbanisation raisonné

#### Constat

Saint Marcel de Careiret se caractérise par un village très ancien, autrefois fortifié, construit autour d'une église d'aspect imposant, et par un habitat plus récent, très diffus autour du village. Cette urbanisation diffuse s'est réalisée le long des principales voies d'accès. Il reste aujourd'hui un nombre important de dents creuses au sein de l'enveloppe déjà bâtie. Notons également que certains de ces secteurs sont insuffisamment équipés en eau potable ou en défense extérieure contre l'incendie.



#### Enjeux

**L'objectif de la municipalité est de permettre une urbanisation raisonnée de la commune, en privilégiant la densification des secteurs déjà bâtis et équipés. Il s'agit ainsi de trouver l'équilibre entre développement de la commune et préservation des espaces naturels et agricoles.**

#### Moyens mis en oeuvre

- Assurer la cohérence entre les objectifs de croissance démographique fixés et la capacité des zones constructibles afin de préserver le caractère rural du village ;
- Proposer une densité de construction qui favorise l'économie de l'espace (environ 15 logements par hectare dans les zones constructibles) ;
- Urbaniser en priorité les secteurs déjà équipés par les réseaux (assainissement, eau potable, défense extérieure contre l'incendie, voies d'accès, ...) afin de maîtriser les coûts d'équipement pour la commune ;
- Encourager l'urbanisation davantage recentrée autour du centre villageois afin de rompre avec l'urbanisation diffuse le long des voies ;
- Densifier l'urbanisation à proximité du centre ancien ;
- Assurer un aménagement cohérent des espaces non construits à proximité du village en veillant à leur intégration dans le tissu urbain existant ;
- Au sein de l'enveloppe urbaine existante, permettre le remplissage des dents creuses des secteurs déjà construits au Nord et à l'Est du village et y assurer une densification ;
- Finir d'urbaniser les poches bâties déconnectées du village situées à l'Ouest et celles situées au Sud et ayant des problèmes en terme de desserte et d'accessibilité, en y maintenant une urbanisation pavillonnaire ;
- Prendre en compte le site de la cave coopérative ;
- Prendre en compte les risques naturels dans le développement futur de la commune et notamment le risque inondation.



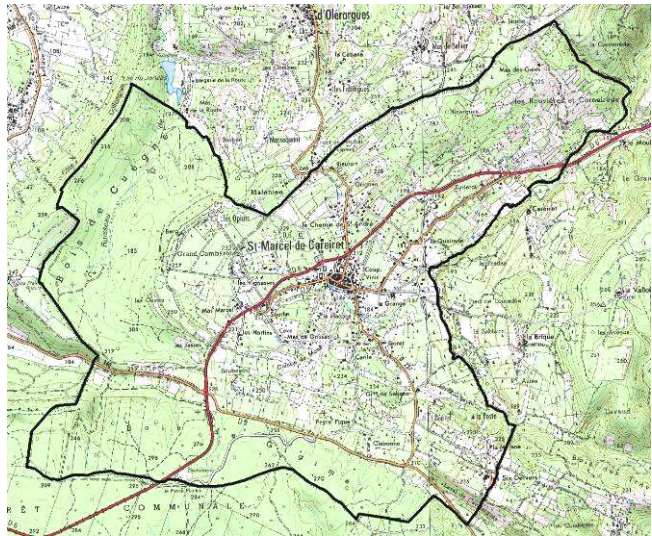
## II – ADOPTER UNE DEMARCHE DE DEVELOPPEMENT RESPONSABLE



### 2. Des déplacements organisés et structurés

#### Constat

Le territoire communal est desservi par six axes routiers majeurs que sont les routes départementales 6, 6c, 23, RD9, 340 et 237. Il existe également un grand nombre de routes locales et de chemins qui maillent la commune. Cependant, certaines de ces routes locales sont de faible largeur et le croisement des véhicules y est difficile, notamment dans les parties urbanisées au Sud du centre ancien. De plus, il existe des problèmes en terme de stationnement dans le centre village avec un manque de places de stationnement. Enfin, il est important de noter que la commune n'est pas desservie par les transports en commun.



#### Enjeux

**L'objectif de la municipalité est d'améliorer les liaisons internes à la partie agglomérée et de développer les possibilités de stationnement dans le centre du village. Les élus de Saint Marcel souhaitent également prendre en compte la problématique des transports en commun dans le développement de la commune.**

#### Moyens mis en oeuvre

- Mener une réflexion sur la problématique du stationnement notamment dans le centre village ;
- Prendre en compte la problématique du stationnement pour toute nouvelle demande de création de logement ;
- Créer des aires de stationnement près du centre ancien ;
- Assurer une cohérence entre le développement de l'urbanisation et la desserte par les transports en commun ;
- Aménager les voies, notamment au Sud du centre ancien, afin de desservir de manière efficace les secteurs déjà construits et d'assurer une meilleure organisation ;
- Intégrer l'organisation de liaisons douces dans le développement futur de la commune afin de limiter les déplacements motorisés.

## II – ADOPTER UNE DEMARCHE DE DEVELOPPEMENT RESPONSABLE



### 3. Un niveau d'équipement adapté

#### Constat

Concernant les réseaux, les secteurs urbanisés sont desservis en majeure partie par le réseau d'assainissement collectif. Seuls deux secteurs ne sont actuellement pas desservis : le Mas Marcel et le Jardinier, à l'Ouest, ainsi que l'extrémité de la zone urbanisée localisée au Sud-Est du centre ancien. Il existe un unique point de captage sur la commune ; ainsi, tous les quartiers urbanisés sont desservis par le réseau d'eau potable. Cependant, dans certains d'entre eux, le réseau d'eau est saturé et la défense extérieure contre l'incendie n'est pas assurée. La commune dispose également d'équipements publics et d'un établissement scolaire où les effectifs scolaires sont en hausse.

#### Enjeux

**L'objectif de la municipalité pour les prochaines années est d'assurer une amélioration du niveau d'équipement de la commune, notamment en terme d'eau potable et d'équipements publics. Il s'agit également d'adapter le niveau d'équipement de la commune à la croissance souhaitée.**

#### Moyens mis en oeuvre

- Identifier l'opportunité d'une micro crèche près de la salle des fêtes ;
- Prévoir l'agrandissement de l'école ;
- Aménager une aire de jeux pour les enfants ;
- Permettre la création d'un pôle médical ;
- Prendre en compte le site de la cave coopérative ;
- Prévoir l'extension du cimetière ;
- Intégrer la problématique de la défense extérieure contre l'incendie des quartiers existants dans le développement futur de la commune ;
- Revoir les points de collecte des ordures ménagères ainsi que le tri sélectif ;
- Favoriser le déploiement des réseaux de communication numérique (fibre optique, antenne de téléphonie mobile, ...) ;
- Créer si nécessaire des emplacements réservés afin de répondre aux besoins de la population à plus long terme.

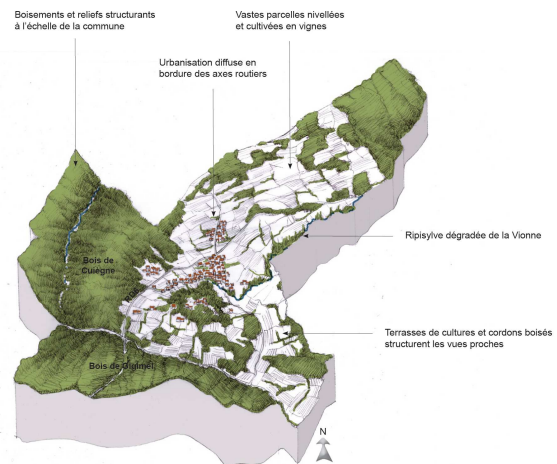
### III – PRESERVER L'IDENTITE DU TERRITOIRE



#### 1. Des espaces naturels valorisés

##### Constat

Le territoire communal est marqué par la présence de grandes entités paysagères constituée notamment par des bois structurants, des boisements disséminés, les cours d'eau et leurs ripisylves et les terrasses cultivées en vignes. Tous ces éléments structurent le territoire communal et marquent le caractère rural de la commune. Notons également qu'il existe des cônes de vue sur le village depuis la RD 6 et depuis le Sud du centre ancien.



##### Enjeux

**L'objectif de la municipalité est de préserver les continuités écologiques majeures du territoire (trames vertes et trames bleues), que ce soit les grands espaces naturels structurants ou les boisements disséminés sur le territoire. Il s'agit ainsi de conserver le caractère rural de la commune à travers la protection des grandes entités paysagères du territoire.**

##### Moyens mis en oeuvre

- Fixer des limites franches et identifiables à l'urbanisation afin de préserver les grandes entités paysagères du territoire ;
- Protéger les espaces boisés ayant une forte valeur écologique et environnementale (le bois de Cuègne et le bois de Gigimel notamment) par une réglementation adaptée ;
- Protéger également les boisements disséminés au sein des espaces agricoles qui permettent de structurer le territoire ;
- Prendre en compte le risque incendie de forêt identifié par la carte départementale d'aléa feu de forêt ;
- Préserver les corridors écologiques majeurs constitués notamment par les ripisylves de la Vionne localisées au Sud du centre ancien et sur la frange Est du territoire communal ;
- Maintenir les parcelles cultivées qui structurent le territoire communal ;
- Urbaniser en dehors des cônes de vue, notamment ceux depuis les principales routes d'accès, afin de conserver le caractère de ces entrées de village et de préserver la structure du village ancien ;
- Protéger le glacis paysager situé au niveau du front d'urbanisation Sud du centre ancien afin de conserver la silhouette du village, et définir des prescriptions adaptées à sa mise en valeur.



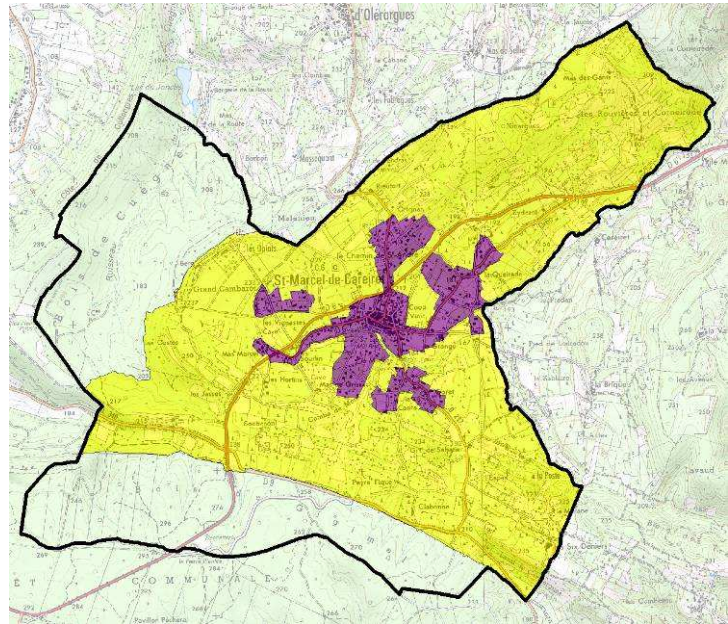
## III – PRESERVER L'IDENTITE DU TERRITOIRE



### 2. Un caractère agricole protégé

#### Constat

Les espaces à vocation agricole représentent environ 50% du territoire communal. Celui-ci se caractérise par une occupation des sols partagée entre parcelles agricoles, essentiellement des vignes qui bénéficient de l'appellation d'origine contrôlée « Côtes du Rhône », et des surfaces boisées. Outre leur rôle économique, les espaces à vocation agricole ont également un rôle à jouer dans l'image et l'organisation du territoire. En effet, les terrasses cultivées en vignes structurent le territoire et participent à son caractère paysager.



#### Enjeux

**L'objectif de la municipalité est de protéger les espaces à vocation agricole de la commune afin de maintenir ces grandes entités qui participent au caractère paysager de Saint Marcel de Careiret, et qui constituent un atout majeur dans le développement.**

#### Moyens mis en oeuvre

- Afficher la vocation agricole du territoire en identifiant les secteurs porteurs de potentialités agronomiques ;
- Lutter contre le mitage au sein des espaces agricoles en y autorisant uniquement les constructions nécessaires aux exploitations agricoles ;
- Mettre en œuvre une réglementation adaptée favorable au maintien de l'activité agricole sur la commune ;
- Protéger les vignobles AOC « Côtes du Rhône » ;
- Définir un règlement qui permette aux exploitations de se développer et de s'adapter aux évolutions...
- ... en favorisant la diversification des sièges d'exploitation.



### III – PRESERVER L'IDENTITE DU TERRITOIRE



#### 3. Un patrimoine bâti préservé

##### Constat

Saint Marcel de Careiret se caractérise par la présence d'un centre ancien autrefois fortifié, construit autour d'une église d'aspect imposant. Ainsi, le territoire est marqué par la présence de patrimoine bâti retraçant l'histoire du village. Le centre ancien a su conserver son style architectural avec la présence de maisons en pierre. Cela contribue au maintien d'une unité dans le village.



##### Enjeux

**L'objectif de la municipalité est de préserver le patrimoine bâti de la commune. Le souhait est de protéger le caractère villageois de Saint Marcel à travers son patrimoine bâti, le style architectural des constructions et la silhouette du village.**

##### Moyens mis en oeuvre

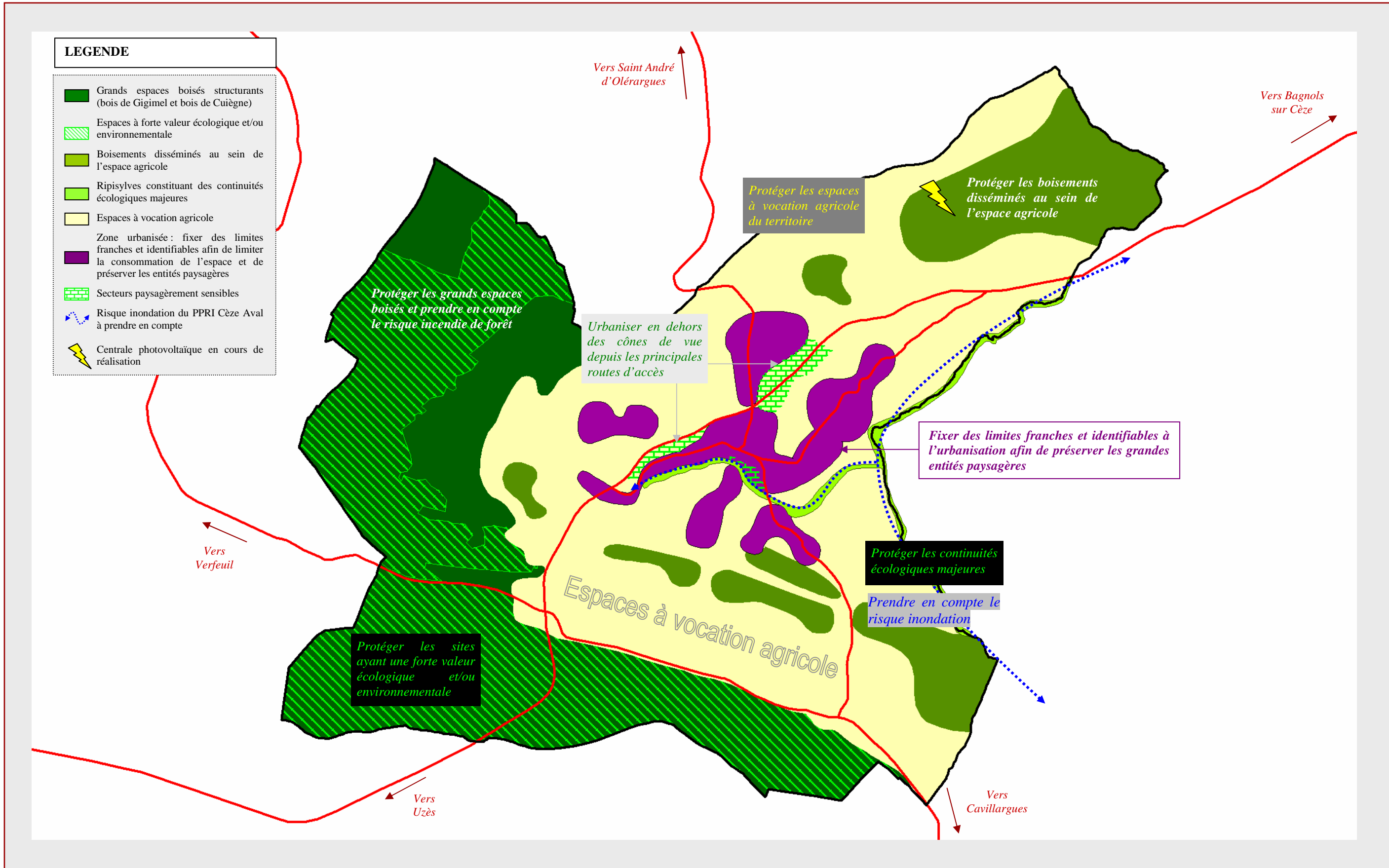
- Conserver et valoriser le patrimoine de Saint Marcel ;
- Ne pas dénaturer la forme villageoise du centre ancien par la préservation des cônes de vue en entrée de village et par la protection du glacis paysager situé au Sud du centre ancien ;
- Proposer des règles (en termes de hauteur, de style architectural, ...) compatibles avec le caractère rural de Saint Marcel afin de conserver l'esprit de village de la commune ;
- Fixer la hauteur maximale des constructions à 3 niveaux (soit du R+2 maximum) afin de conserver l'habitat traditionnel et le caractère rural du village ;
- Prendre en compte l'aspect architectural des constructions dans les futures opérations d'aménagement.

## **LES CARTES DE SYNTHÈSE DU PADD**

**CARTE 1** – Préserver l'identité du territoire

**CARTE 2** – Adopter une démarche de développement responsable

**CARTE DE SYNTHESE 1 – PRESERVER L'IDENTITE DU TERRITOIRE**



CARTE DE SYNTHESE 2 – ADOPTER UNE DEMARCHE DE DEVELOPPEMENT RESPONSABLE

