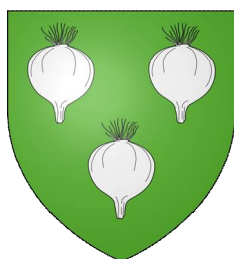


Marché de prestations intellectuelles
Procédure adaptée

Révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme



**Commune
de
Saint Jean
de Valériscle**

**PLANS LOCAUX D'URBANISME
GARD DURABLE**



**CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES
PARTICULIERES**

TABLE DES MATIERES

<u>I.</u>	<u>Objet de la mission</u>	3
<u>II.</u>	<u>Contexte et enjeux</u>	5
A.	Le contexte réglementaire	5
B.	Politiques publiques et orientations générales applicables sur le territoire	7
C.	Le contexte territorial	133
D.	Les enjeux du projet communal et les souhaits de l'équipe municipale	29
<u>III.</u>	<u>Contenu de la mission</u>	32
A.	Phase 1 : Analyse territoriale et diagnostic partagé	33
B.	Phase 2 : Elaboration des orientations et du projet communal : Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	37
C.	Phase 3 : Elaboration des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	39
D.	Phase 4 : Réalisation du dossier pour le projet de PLU arrêté	41
E.	Phase 5 : Consultation des PPA & Enquête Publique	43
F.	Phase 6 : Réalisation du dossier soumis à approbation	44
G.	Tranche Conditionnelle : Evaluation Environnementale	44
<u>IV.</u>	<u>Animation de la démarche</u>	47
<u>V.</u>	<u>Calendriers et délais</u>	49
<u>VI.</u>	<u>Conditions de réalisation</u>	50

I. Objet de la mission

• Préalable

Par la délibération du 2 décembre 2014, la commune de St Jean de Valériscle a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols datant de 1989, et par voie de conséquence l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

La commune de St Jean de Valériscle souhaite **initier la mission d'élaboration de son PLU**, en prenant soin de respecter le cadre réglementaire en vigueur, et en particulier les dispositions des lois Grenelle II, ALUR et LAAAF. L'engagement de la commune dans cette démarche répond ainsi à la nécessité donnée par la loi ALUR de transformer son POS en PLU, avant le 27 mars 2017, sous peine d'un retour en vigueur du RNU sur le territoire communal.

Au-delà de cette contrainte, la commune souhaite profiter de cette opportunité pour **repenser de manière globale les principes d'organisation du territoire communal, en s'appuyant sur une réflexion approfondie sur le développement du village et ses besoins réels, et ainsi de construire un projet communal cohérent**. La délibération du 2 décembre 2014 précise que la démarche de PLU devra notamment permettre de :

- de redéfinir clairement l'affectation des sols et d'organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la Commune.
- d'assurer le maintien et renforcement de l'identité du village favorisant un cadre de vie agréable pour l'ensemble de la population et préserver la qualité architecturale de la Commune tout en assurant les principes de mixité et de solidarité sociale et urbaine
- de maîtriser la consommation d'espace en étudiant les potentialités foncières en zone urbanisée en densifiant de façon raisonnée, dans un principe d'équilibre et développant de nouvelles formes urbaines en harmonie avec l'identité du village.
- de préserver / valoriser les paysages, la biodiversité et les milieux naturels tout en définissant les continuités écologiques bases de la trame verte et bleue et prenant fortement en compte les espaces forestiers et agricoles.
- de maîtriser et réduire l'exposition aux nuisances et aux risques notamment en adaptant l'urbanisation et le type de bâti à développer.
- de réduire et sécuriser les déplacements en valorisant l'espace central de la commune, développant des services de proximité, optimisant la localisation des équipements publics, le stationnement, assurant la sécurisation des cheminements piétons et développant les cheminements doux.
- de préserver la ressource en eau, maîtriser l'assainissement, en cohérence avec les Collectivités compétentes, développer les énergies renouvelables.
- d'intégrer le projet « Maison en partage ».

Enfin la commune souhaite que l'élaboration du nouveau document d'urbanisme **bénéficie d'une concertation renforcée et d'une association étroite de l'ensemble des acteurs concernés**. La commune sera pour cela accompagnée par le Conseil Départemental dans le cadre de la démarche « PLU Gard Durable ».

• Mission

Le présent cahier des charges définit les missions devant être confiées à un prestataire pour la révision du Plan d'Occupation des Sols, valant Plan Local d'Urbanisme, sur la totalité du territoire communal et jusqu'à l'approbation définitive du document. Il s'agit à la fois d'une mission d'étude et d'assistance à maîtrise d'ouvrage comprenant :

- La **sensibilisation des élus aux principes du code de l'urbanisme et des lois** Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 ; Engagement national pour l'environnement (Grenelle) II du 12 juillet 2010 ; pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 ; et d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et le Forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014.
- **L'accompagnement de la réflexion de l'équipe municipale** pour faire émerger et formaliser un projet communal respectueux des objectifs de développement durable.
- **L'élaboration complète du document**, dans ses aspects techniques et administratifs et dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme.
- **La participation à la démarche de concertation avec la population** (préparation et animation).
- **L'animation de la démarche** de consultation auprès des partenaires, et en particulier des personnes publiques associées.
- **L'accompagnement de la collectivité lors de l'enquête publique**, et le suivi du dossier jusqu'à son opposabilité.

II. Contexte et enjeux

A. Le contexte réglementaire

- **Dispositions du code de l'urbanisme**

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme devra en premier lieu être élaboré dans le respect de **l'article L.121-1 du code de l'urbanisme**, et ainsi déterminer les conditions permettant d'assurer :

1 / L'équilibre entre

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- d) Les besoins en matière de mobilité.

1 bis / La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2 / La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

3 / La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

L'élaboration du document d'urbanisme devra par ailleurs se conformer aux modalités prévues dans le code de l'urbanisme, et en particulier à **l'article L.123-1 et suivants**.

- **Les évolutions législatives récentes : le PLU comme traduction d'un projet global de développement durable de la commune, favorisant la protection de l'environnement et des paysages**

Le cadre de la planification communale a progressivement pris sa place dans la lutte contre le changement climatique, en favorisant des modes d'urbanisation les plus respectueux possible de l'environnement ainsi que l'économie des ressources naturelles. Plusieurs lois se sont succédées pour formaliser ces nouveaux principes, auxquels l'élaboration du PLU devra se conformer, en particulier concernant une utilisation économe de l'espace et la limitation des impacts de l'urbanisation sur l'environnement et les paysages.

La loi **Solidarités et Renouvellement Urbain (SRU)** du 13 décembre 2000 a conféré au PLU, au-delà du simple zonage et de l'énumération des règles d'occupation des sols, le rôle de **faire émerger un projet global de développement et d'aménagement du territoire** communal, duquel puisse découler des orientations d'aménagement et des principes de droit des sols. Il doit désormais s'agir d'un outil complet de planification stratégique, qui traduise le projet politique de l'équipe municipale, dans le temps et dans l'espace. Plus particulièrement, le PLU doit nécessairement poser **la lutte contre l'étalement urbain et le mitage du territoire au centre du projet communal**.

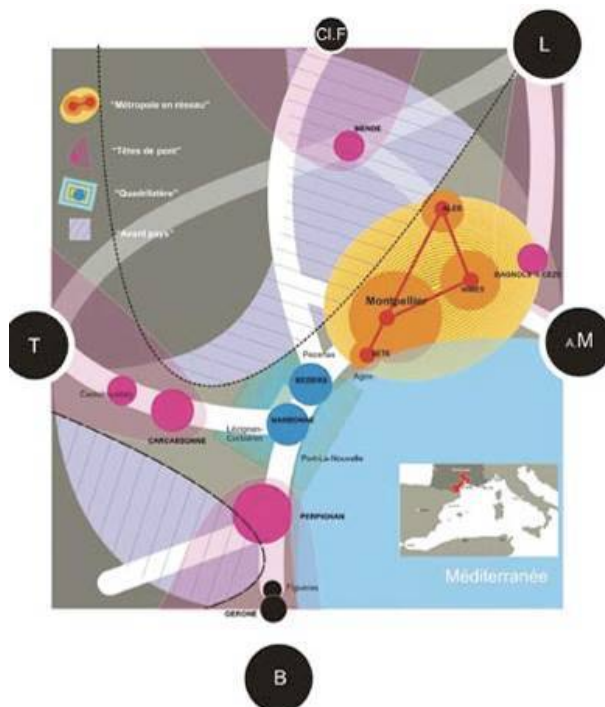
Les lois dites Grenelle I et II ont par la suite détaillé le cadre législatif et les outils permettant de concevoir le PLU « dans le respect des objectifs de développement durable », en affirmant « l'urgence écologique et la nécessité de diminuer les consommations en énergie, eau, et autres ressources naturelles, ou encore la nécessité de préserver les paysages ». La loi Grenelle II a particulièrement **renforcé les principes d'équilibre dans l'utilisation de l'espace** (analyse obligatoire de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestier ; objectifs obligatoires de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain ; incitation à la densification et au renouvellement urbain) ainsi que les principes d'équilibre et de diversité des fonctions urbaines ou encore de mixité sociale (orientation d'aménagement et de programmation). Elle a également renforcé la mise en cohérence des politiques de planification, en particulier avec les Scot, SDAGE et SAGE, Plan Climat etc.

Enfin l'élaboration du PLU veillera à respecter les dispositions de la **loi ALUR** d'avril 2014, qui renforce de nouveau **l'utilisation économe de l'espace** (analyse obligatoire de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis ; justification par délibération de l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser ; objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace), **la préservation des paysages et de l'environnement** (orientations cartographiées de protection du paysage dans le PADD ; continuités écologiques dans les orientations de programmation).

B. Politiques publiques et orientations générales applicables sur le territoire

• Schéma régional d'Aménagement et de Développement Durable (SRADDT)

La Région Languedoc-Roussillon a défini dans son SRADDT des orientations stratégiques de développement. Partant du postulat que la Région poursuivra l'accueil de nouvelles populations, ces orientations visent à en organiser les conditions acceptables. En particulier, il est proposé que la Région devienne un laboratoire pour répondre aux besoins important en logements, tout en préservant les paysages et milieux naturels et agricoles qui fondent son identité. Le SRADDT développe également un modèle de métropole en réseau à l'échelle de la Région, qui doit s'articuler avec le développement « d'avant-pays » pour les espaces ruraux.



Source : SRADDT Languedoc-Roussillon

Chaque dynamique territoriale devra donc s'inscrire dans cette tendance générale, notamment par la production de logements et la réalisation de documents d'urbanisme économes en ressources naturelles et agricoles. La commune de St Jean de Valérisclé se situe ici à l'interface de deux types de territoires et donc d'enjeux : les questions rurales de l'avant pays Cévennes, et les enjeux de la métropole en réseau (en se rattachant au pôle d'Alès).

• Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

La Région a également engagé l'élaboration de son SRCE, qui constitue l'outil régional de mise en œuvre des trames vertes et bleues. Il comportera une cartographie au 1/100 000ième des continuités écologiques à enjeu régional, opposable aux documents d'urbanisme (« prise en compte »). Le projet de SRCE, - en phase de validation et qui fera l'objet d'une enquête publique - peut être consulté sur le site de la DREAL LR :

<http://www.languedoc-roussillon.developpement-durable.gouv.fr/projet-schema-regional-de-coherence-ecologique-r2017.html>

Sous réserves de modifications dues au processus de consultation et d'enquête publique, le projet de SRCE localise des enjeux de continuité écologiques qui devront être pris en compte lors de l'élaboration du PLU de St Jean de Valérisclé, tant sur la trame verte (corridor écologique situé au nord du territoire communal), que sur la trame bleue (réservoirs de biodiversité sur le cours d'eau de Valat).

- **Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE), et Plan climat départemental**

Le SRCAE Languedoc-Roussillon a été approuvé par la Région et l'Etat, respectivement en session plénière du Conseil Régional le 19 avril 2013, et par arrêté préfectoral du 24 avril 2013. La région dispose désormais d'un document stratégique permettant à l'ensemble des acteurs de disposer d'un cadre cohérent « Climat-Air-Energie ».

<http://www.languedoc-roussillon.developpement-durable.gouv.fr/le-schema-regional-du-climat-de-l-a3787.html>

Au regard des engagements pris par la France depuis plusieurs années, à l'échelle mondiale, européenne ou nationale, le SRCAE définit les grandes orientations et objectifs régionaux, en matière de :

- maîtrise de la consommation énergétique et développement des énergies renouvelables,
- réduction des émissions de gaz à effets de serre et adaptation aux changements climatiques,
- réduction de la pollution atmosphérique et amélioration de la qualité de l'air

- **Gard 2030**

Le Conseil Départemental est également un des acteurs majeurs de l'aménagement et des territoires gardois, en particulier par ses politiques publiques (voirie, transports interurbains, foncier agricole, solidarités, collèges etc.). Il a ainsi élaboré le Schéma d'aménagement durable Gard 2030, définissant un projet sous forme d'orientations spatiales à l'échelle du Gard, et portant une vision prospective des enjeux du département à horizon 2030. Gard 2030 a donc vocation à constituer un cadre d'actions et de références pour les interventions du Département. Il y est notamment défendu, la volonté de faire du Gard un territoire exemplaire en matière d'utilisation de l'espace, maintenant sa dynamique d'accueil tout en développant des pratiques durables. Il s'agit ainsi d'éviter les impacts d'un développement au fil de l'eau, accentuant les effets négatifs sur le réchauffement climatique, la mixité sociale, la préservation de la biodiversité etc.), et ayant pour conséquence un étalement urbain et une consommation d'espace trop importante.

Le département contribue ainsi en tant que personne publique associée à l'élaboration des documents d'urbanisme, en formulant un avis sur le document approuvé, et propose de manière plus large son approche méthodologique « Gard Durable », pour permettre aux communes d'intégrer les enjeux fondamentaux du développement durable lors de l'élaboration de leur PLU.

Le Conseil Départemental du Gard a aussi traduit sous la forme d'**Orientations départementales d'Aménagement et d'Urbanisme**, les points à prendre en compte afin d'assurer un développement territorial cohérent.

- **Schéma de Cohérence Territorial du Pays Cévennes**

La commune est couverte par le SCOT du Pays Cévennes, approuvé le 30 décembre 2013. Conformément aux dispositions de la loi ALUR et de manière à simplifier l'application de la hiérarchie des normes, le SCOT constitue désormais le **document « intégrateur »** de toutes les normes supérieures (SRCE, SDAGE ...). Le projet de PLU devra donc être élaboré en prenant soin de respecter sa compatibilité avec les principes et orientations définis dans le SCOT du Pays des Cévennes, qui eux-mêmes ont intégré et sont compatibles avec les documents de rang supérieur.

Le SCOT Pays des Cévennes est porté par le Syndicat Mixte du Pays des Cévennes, rassemblant 120 communes du Gard et de Lozère réparties en 7 intercommunalités, sur un territoire situé entre le bassin méditerranéen et le Massif Central. Ce territoire se structure en plusieurs entités : Alès et l'espace périurbain sud, les Hautes Cévennes, l'ancien pays minier, le piémont et la plaine agricole, la commune de St Jean de Valérisclle appartenant à l'ancien pays minier.

Le SCOT traduit le projet d'aménagement et de développement durable du Pays Cévennes à l'horizon 2030, en favorisant une vision partagée de l'avenir ainsi que la cohérence des politiques publiques territoriales (urbanisme, habitat, déplacement, équipements structurants, implantations commerciales...). Le SCOT porte ainsi une vision du territoire et a pour ambition d'encourager la dynamique de redynamisation du territoire. Les orientations portées par le SCOT sont donc :

- Faire revivre les Cévennes (maintien de la dynamique de croissance, favoriser le développement des activités économiques...)
- Connecter le territoire
- Orienter les dynamiques de re-développement (maîtrise de la croissance du Sud et du piémont, conforter les dynamiques du Nord et de la montagne, renforcer le maillage entre Alès et les pôles de centralité)

QuickTime™ et un
décompresseur
sont requis pour visionner cette image.

*Source : PADD
du SCOT Pays
des Cévennes*

- Développer l'attractivité (tourisme, logements, actions culturelles)
- Prendre part aux grands enjeux environnementaux
- Développer la coopération territoriale.

Ces grandes orientations sont ensuite déclinées et détaillées dans le Document d'Orientations et d'Objectifs, de manière à définir des principes d'organisation de l'espace ; des grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser, les espaces ruraux, naturels et forestiers ; ainsi que les conditions d'un développement urbain maîtrisé.

Concrètement le SCOT du Pays des Cévennes défend une structuration du territoire autour de pôles urbains hiérarchisés avec Alès comme moteur de la dynamique locale, et 12 pôles de centralité secondaires, supports des services, équipements et commerces de proximité. D'autres orientations sont destinées à répartir l'offre de logement sur le territoire, organiser les déplacements, valoriser la trame verte et bleue...

Le SCOT propose également des principes d'urbanité, de manière à concilier la dynamique démographique du Pays et le besoin de production de logement avec la nécessité de préservation d'un cadre de vie de qualité : localiser le développement urbain en priorité dans les espaces urbanisés existants (densification) ; prendre en compte des caractéristiques paysagères et urbaines locales dans les aménagements nouveaux ; prévoir un développement sous forme d'extensions urbaines maîtrisées (quartiers nouveaux en continuité, ou hameaux nouveaux lorsque l'urbanisation en continuité n'est pas souhaitable) ; développer l'habitat de type Cévenol ; recomposer l'habitat périurbain. Des indications sont ainsi données pour guider la réflexion des communes en matière d'urbanisme :

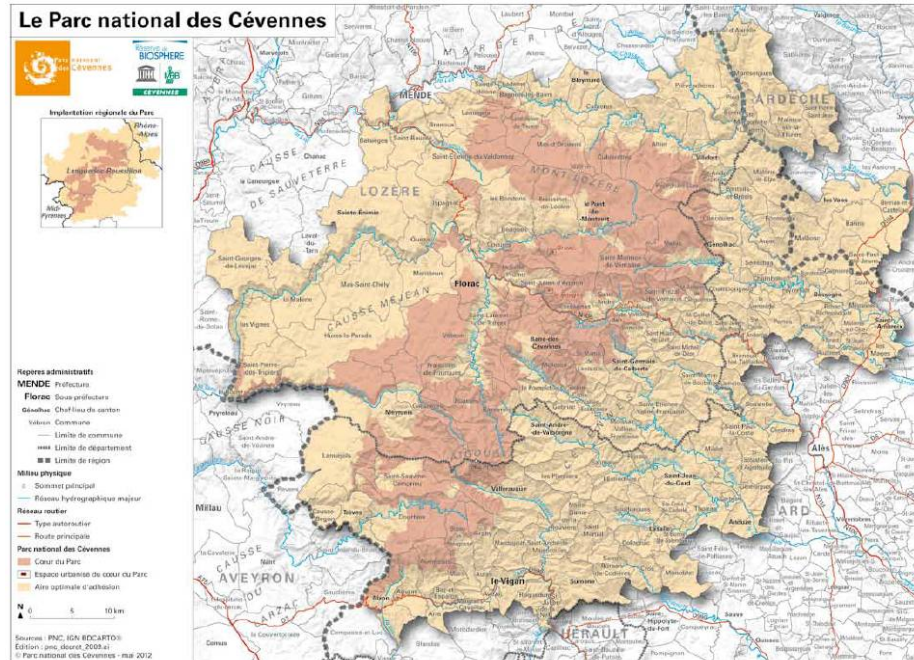
La prise en compte de ces orientations en matière de logement, urbanité, trames vertes et bleues etc. sera donc essentielle dans l'élaboration du projet de village de St Jean de Valériscle.

QuickTime™ et un décompresseur sont requis pour visionner cette image.

Source : DOO du SCOT Pays des Cévennes

- **Le Parc National des Cévennes**

La commune fait partie de l'aire optimale d'Adhésion du Parc National des Cévennes, et a adhéré à la Charte du Parc, approuvée par l'Etat en novembre 2013.



En adhérant à la Charte du PNC, la commune de St Jean de Valérisclé s'est engagée à rendre son document d'urbanisme compatible avec ses principes. Le nouveau PLU devra donc y être compatible.

La carte des vocations du PNC a placé la commune de St Jean de Valérisclé au sein des espaces sous influences urbaines, connaissant une certaine pression urbaine qu'il convient de maîtriser. La commune devra donc développer une planification urbaine de qualité orientée vers le développement du territoire et la qualité du cadre de vie (Mesure 4.2.1 de la Charte).

Le futur PLU devra s'attacher à décliner les principes de la Charte : favoriser une démarche participative ; préserver la biodiversité, le patrimoine et les paysages (hameaux, agro pastoralisme, vergers, milieux remarquables...) ; favoriser une gestion responsable de l'eau ; privilégier la densification, la préservation des silhouettes villageoises et la bonne intégration du bâti nouveau ; donner une attention particulière aux terres agricoles ; valoriser les espaces forestiers...

- **La Communauté de Communes Vivre en Cévennes**

Saint Jean de Valérisclé appartient à la Communauté de Communes Vivre en Cévennes, composée de sept communes, pour environ 12 500 habitants, et structurée autour de la vallée de l'Auzonnet.

Source : site Internet Vivre en Cévennes

QuickTime™ et un
décompresseur
sont requis pour visionner cette image.

Vivre en Cévennes a pris en charges les compétences suivantes :

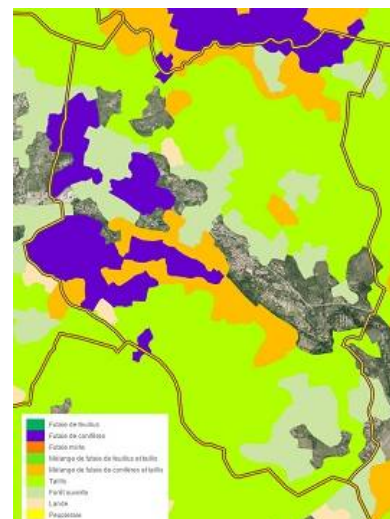
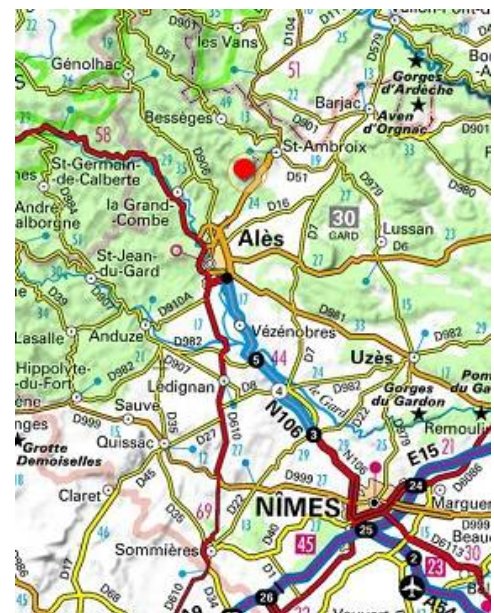
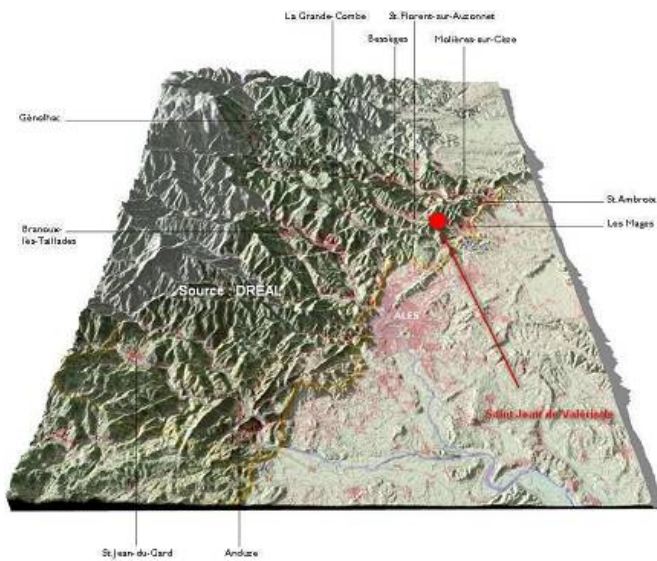
- Aménagement de l'espace
- Développement économique (Zone d'activités, réserves foncières, ateliers relais, développement des NTIC ...)
- Environnement (espaces verts, déchets...)
- Logement et cadre de vie (OPAH, PLH, voirie, équipements)
- Centre Intercommunal d'Action Sociale
- Petite enfance (restauration scolaire et garderie)
- Culture (école de musique, programmation culturelle, équipements festifs...)
- Tourisme (politique de développement touristique, schéma des itinéraires de randonnée...)

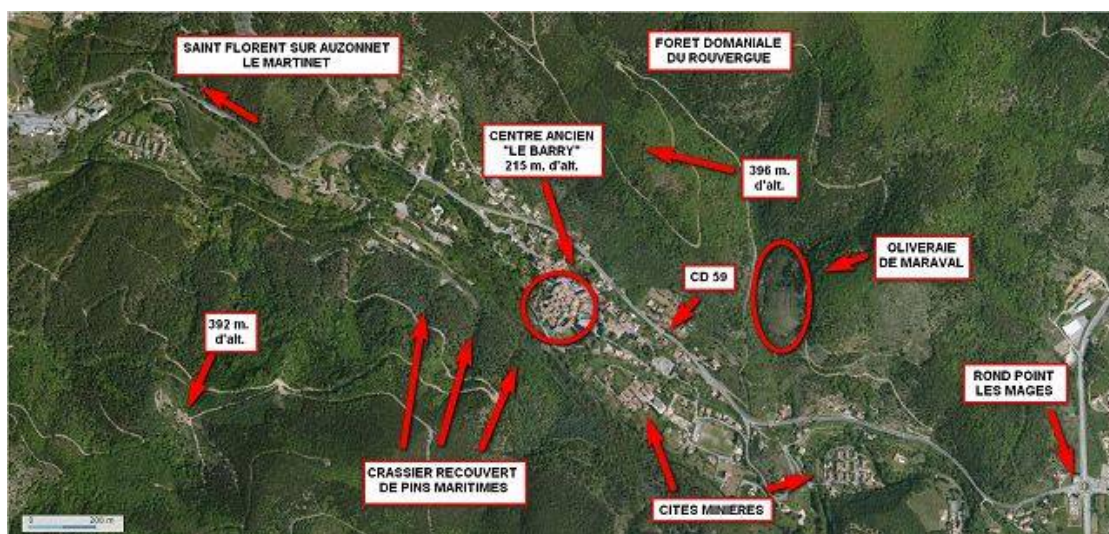
L'instruction des autorisations d'urbanisme sera prise en charge par la Communauté de Communes courant 2015, suite au retrait de l'Etat (juillet 2015).

C. Le contexte territorial

- Contexte géographique et appartenances territoriales

Saint Jean de Valérisclé est un village situé dans le bassin houiller des Cévennes, à 15 km au Nord d'Alès, à proximité de Saint Ambroix et des départements de l'Ardèche et de la Lozère. Il s'est développé au pied du massif des Cévennes, à l'entrée de la vallée de l'Auzonnet, dans la forêt domaniale du Rouvergue. La commune couvre une superficie de 815 hectares.





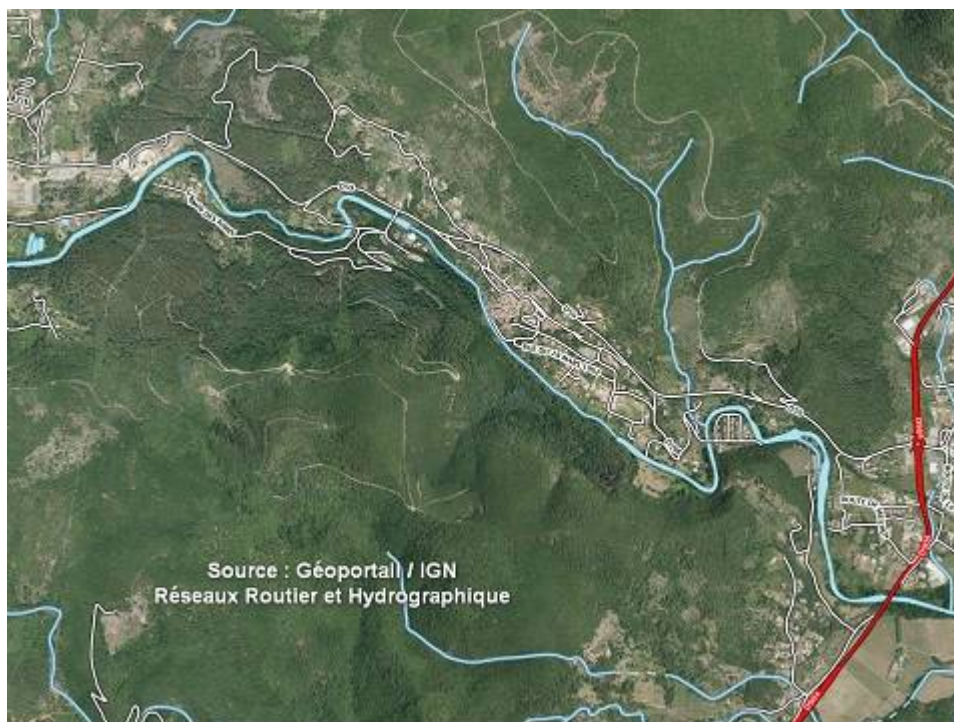
La commune fait partie de l'unité paysagère des Cévennes qui se compose essentiellement de serres et de valats. Avec la Camargue et les garrigues, les Cévennes constituent un troisième monde pour le Gard, radicalement différent. Bien des discussions ont eu lieu et ont encore cours pour savoir où commencent et où finissent les Cévennes. En matière de paysage, on peut néanmoins distinguer au moins trois ensembles : les Cévennes des vallées et du Mont Aigoual, essentiellement schisteuses, les plateaux granitiques aux surfaces mollement accidentées (Mont Lozère, ...), les causses calcaires aux plateaux ondulés. Dans les Cévennes schisteuses, chaque vallée constitue un paysage en soi, et mériterait de composer une unité de paysage propre. Néanmoins les traits de caractères communs sont forts et permettent de rassembler les vallées cévenoles dans un même ensemble, très unitaire et à la forte personnalité. Ces vallées courent des sommets granitiques du Mont Lozère et de l'Aigoual à l'amont jusqu'à la plaine d'Alès à l'aval, allongée au pied des Cévennes de Saint-Ambroix à Anduze, et jusqu'aux reliefs calcaires qui cernent Ganges et le Vigan plus au sud.

Hors des espaces urbanisés, le paysage communal se caractérise donc par une couverture boisée à dominante feuillus et conifères importante qui a subi une puissante évolution durant le siècle dernier. En effet, la commune était alors plus ouverte et moins boisée, à la faveur de la population rurale et ouvrière qui habitait dans les vallées. Les pentes gardent la mémoire émouvante de l'emprise superbe de l'homme sur un milieu difficile, avec les faïsses qui sculptaient la montagne, retenant les terres et aplanissaient les sols pour permettre leur mise en culture. Ces terrasses disparaissent aujourd'hui sous les frondaisons et se délitent en raison du manque d'entretien et des travaux forestiers. Le pin maritime, autrefois utilisé pour le boisage des galeries de mines, a largement colonisé l'espace au détriment des espèces cultivées, tout comme le chêne vert qui reconquiert les faïsses non cultivées.

Autrefois, la commune était traversée par la départementale D59 qui dessert l'ensemble de la vallée de l'Auzonnet. Cette route étant très fréquentée, notamment pour le transport par camion du charbon extrait du puits de Saint

Florent sur Auzonnet. Une déviation a été mise en place au-dessus du village en 1976. Cette route départementale facilite l'accès vers le département limitrophe de la Lozère au Nord tandis qu'au sud elle rejoint la D904 qui facilite les déplacements des usagers vers le département de l'Ardèche et les principales villes à proximité notamment Saint Ambroix et Alès. Un maillage de route secondaire permet enfin de relier les différents hameaux ainsi que la vallée de la Cèze.

Saint Jean de Valérisclle est traversé par la rivière Auzonnet, prenant naissance à Portes et traversant la commune d'Est en Ouest. Une multitude de petites sources descendent des serres de la commune pour tomber dans l'Auzonnet.



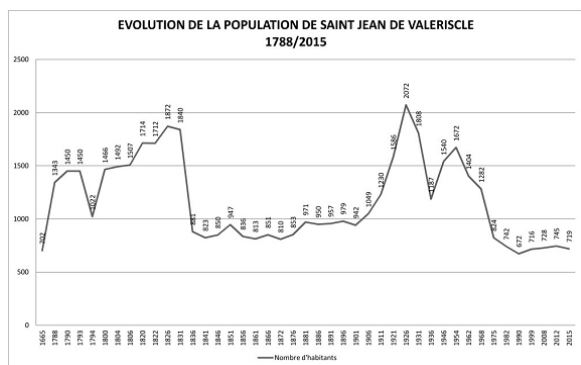
Si historiquement la commune de St Jean de Valérisclle était plutôt tournée vers St-Ambroix, l'équipe municipale place aujourd'hui la vallée de l'Auzonnet comme le principal territoire d'appartenance de la commune. Le bassin d'Alès, à une échelle plus large, est également constitutif de l'identité de la commune.

Ce lien s'est construit à l'époque de l'exploitation minière de la vallée, mais persiste aujourd'hui, notamment par la communauté de communes, et par des habitudes de vie et de fonctionnement, les résidents de la vallée se déplaçant régulièrement aux Mages pour les services et équipements de proximité. L'appartenance territoriale de la commune se partage donc, à l'image de son paysage, entre les Cévennes minières et la plaine agricole.

- **Contexte démographique**

Saint Jean de Valérisclle compte désormais 719 habitants (population légale Insee Janvier 2015). Il est important de souligner que les sections des Mages et de Molières ont été érigées en commune respectivement en 1834 et 1882. Par la suite,

la population a tout de même fortement augmenté au 20^{ème} siècle avant de s'éroder en raison de la fermeture des mines et se stabiliser depuis les années 90.



	2011	%	2006	%
Ensemble	722	100,0	716	100,0
0 à 14 ans	149	20,6	142	19,9
15 à 29 ans	105	14,6	128	17,9
30 à 44 ans	125	17,3	122	17,1
45 à 59 ans	145	20,1	148	20,7
60 à 74 ans	124	17,2	100	14,0
75 ans ou plus	73	10,2	75	10,5

Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

Le tassement de population observé au dernier recensement, sans être très significatif, traduit une problématique à prendre en compte liée à l'instabilité d'une population en grande difficulté sociale, installée dans un habitat vétuste voire insalubre. Suite à l'intervention municipale, des logements déclarés insalubres ont été vidés de leurs occupants. De plus, un immeuble collectif de type HLM, appartenant à Logis Cévenols a été démoli (16 logements supprimés) en raison de ses qualités thermiques désastreuses. La population scolaire relativement nombreuse accuse également une baisse sensible. Malgré tout, la population âgée de 0 à 14 ans représente près de 20% de la population. Les moins de 45 ans représentent près de 55% de la population alors que les plus de 75 ans ne sont que 10,5%.

Autre sujet d'inquiétude : le niveau social des populations avec un taux de chômage élevé, beaucoup de personnes qui touchent les minimas sociaux et très peu de foyers imposables. Cela ajouté à un parc immobilier ancien et vétuste qui donne des bases faibles fait que la commune ne peut pas compter sur ses rentrées fiscales. Dans le classement effectué par l'Express, la commune arrive d'ailleurs en fin de classement parmi les communes les plus pauvres du Gard.

- **Fonctionnement et caractéristiques générales de la commune**

- **Logement**

Contrairement à la commune voisine des Mages, le parc locatif est relativement important, même si, la plupart des anciennes cités minières ont été rachetées par des privés. Malheureusement, certains bâtiments achetés à bas prix n'ont pas été réhabilités de la meilleure façon et sont aujourd'hui loués à des familles en grande difficulté, y compris dans le centre village. Dans le cadre de la réhabilitation du groupe scolaire, une résidence de 10 logements sociaux de qualité a été réalisée par Logis cévenols, ce qui a permis de fixer plusieurs familles sur la commune. Le nombre de construction neuve par an reste limité en particulier du fait d'une offre foncière faible et malgré le prix plutôt bas des terrains. Cela pose la question de l'attractivité de la vallée de l'Auzonnet qui souffre toujours de son image minière. La réalisation par un privé d'une

petite résidence en cœur de village avec 6 logements tous occupés à ce jour montre qu'une offre de qualité peut fonctionner. Se pose également le problème des personnes âgées propriétaires qui occupent encore leur maison (parfois très grandes) et dont on sait que les enfants ne prendront pas la suite.

- Emploi, activités économiques, commerces, tourisme



Après avoir connu des périodes de prospérité remarquables (âge d'or de la soie, activité minière), Saint Jean de Valérisclle a connu un demi-siècle (de 1950 à fin des années 90) particulièrement difficile en raison principalement de l'exode rural et du déclin des activités minières. Alors que, durant les années 1970/1980, le territoire souffrait de maux profonds (chômage, précarité, friches industrielles, ...) et avait une image négative (perte de population, précarité socio-économique), quelques élus visionnaires ont cru en son avenir et décidé de résister à la fatalité en développant une petite structure touristique comprenant (piscine - camping - musée - auberge - guinguette - sentiers pédestres) et en restaurant le cœur du village ancien donnant ainsi l'envie aux particuliers d'en faire autant. Certains d'entre eux développèrent d'ailleurs de nouveaux types d'hébergements (gîtes - chambres d'hôtes) et contribuèrent eux aussi au développement touristique du village. Ces efforts poursuivis par les

différentes équipes municipales qui se sont succédées ont fait changer l'image du village.

La commune bénéficie de nombreux labels touristiques : « tourisme vert », 1 fleur au concours des villes et villages fleuris. Dans les prochains mois, elle fera son entrée dans la zone d'adhésion du Parc National des Cévennes et a candidaté pour obtenir le label « villages de caractères ».

La commune dispose d'une zone d'activité au Nord en limite avec la commune de Saint Florent sur Auzonnet. Sous la compétence de la communauté de Communes Vivre en Cévennes, un projet de parc photovoltaïque a été initié sur celle-ci mais le permis a été refusé.

On dénombre très peu d'artisans implantés sur le village et il ne reste quasiment plus de commerces depuis la fermeture du tabac-presse, du bar et la transformation de la boulangerie en simple dépôt de pain. Pas de médecin, pas de pharmacie, d'infirmière, de kiné...

- Agriculture

Si il n'y a quasiment plus d'exploitation agricole professionnelle, la commune conserve une vocation rurale. De nombreux habitants travaillent des parcelles de jardins potagers, notamment le long de l'Auzonnet, pour leur consommation personnelle. Un nombre important également cultive des parcelles d'oliviers sur les flancs de collines les mieux exposés et un moulin à huile associatif fonctionne au quartier des Rimes.

- Les équipements publics et réseaux

La commune dispose d'équipements de proximité : stade, piscine, salle municipale du Trianon, jardin intergénérationnel, tennis, médiathèque, cyberbase, école de 3 classes, garderie et cantine...

En dehors d'une déchetterie qui pose question au niveau des coûts de gestion et d'entretien. L'équipe municipale ne considère pas que la commune manque d'un équipement en particulier.

Concernant les réseaux :

- **Assainissement** : La commune gère son réseau d'assainissement qui est raccordé à une station d'épuration réalisée co-gérée avec la commune de Les Mages. Ces dernières années, le quartier des Prats a été raccordé au tout à l'égout et une première tranche de réhabilitation a été faite dans le quartier médiéval du Barry. Il reste un point noir à traiter, celui du quartier des Rimes (ancienne cité minière) au Nord du village dont les habitations, pour la plupart ne sont pas équipées. Le réseau en bordure de l'Auzonnet a été fragilisé par les différentes crues de la rivière ces dernières années.
- **Eau Potable** : le schéma directeur est en cours de réalisation (fin courant 2015), en commun avec Les Mages au sein d'un syndicat intercommunal.

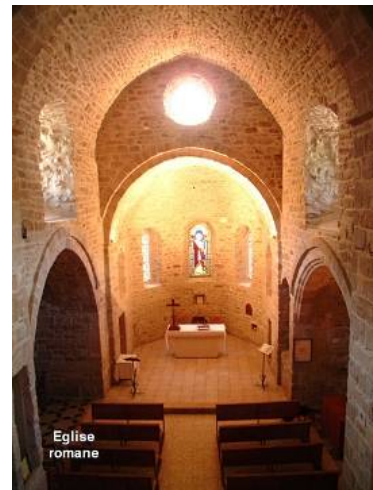
L'approvisionnement se fait sur la nappe de la Cèze et ne devrait pas poser de problème quantitatif. Cette compétence est gérée via le syndicat AEP Saint Jean Les Mages.

- *Patrimoine communal*

Le village présente de très nombreux éléments patrimoniaux intéressants (difficiles à lister dans la globalité dont certains sont d'ailleurs inscrits à l'inventaire de la base [Mérimée](#)) :

- Cœur ancien du village au centre duquel se trouve l'église romane (monument le plus remarquable de la vallée avec notamment son chrisme et ses amphores acoustiques, le château du Barry et le musée des blasons
- Du petit patrimoine vernaculaire (oratoire - four à chaux - croix...)
- Culture en terrasses de Maraval (oliviers)
- Architecture séricicole (filatures - magnanerie - calaberts - mas)
- Le moulin à huile des Rimes
- Nombreux vestiges miniers malgré les destructions massives des années 70 (bâtiment industriel et 4 cités ouvrières / Ouvrages d'art ferroviaire, gare et ligne de chemin de fer Saint Julien / Le Martinet / bureaux de la Compagnie, logements des ingénieurs...). Les terrils qui ont pour vocation de demeurer durablement dans le paysage comme marqueurs de l'espace et des mémoires. Ils ont été colonisés par la végétation soit naturellement, sous l'action de l'homme. Ils possèdent une faune et une flore riches, et apparaissent comme des îlots d'une biodiversité atypique voire rare à l'échelle régionale. Requalifiés et/ou aménagés, ils pourraient offrir d'intéressants supports d'activités de loisirs.
- Base de données sous forme numérique très importante (1000 photos anciennes environ et nombreux documents d'archive contribuant au travail de mémoire et servant de base lors de visites commentées organisées sur la commune).





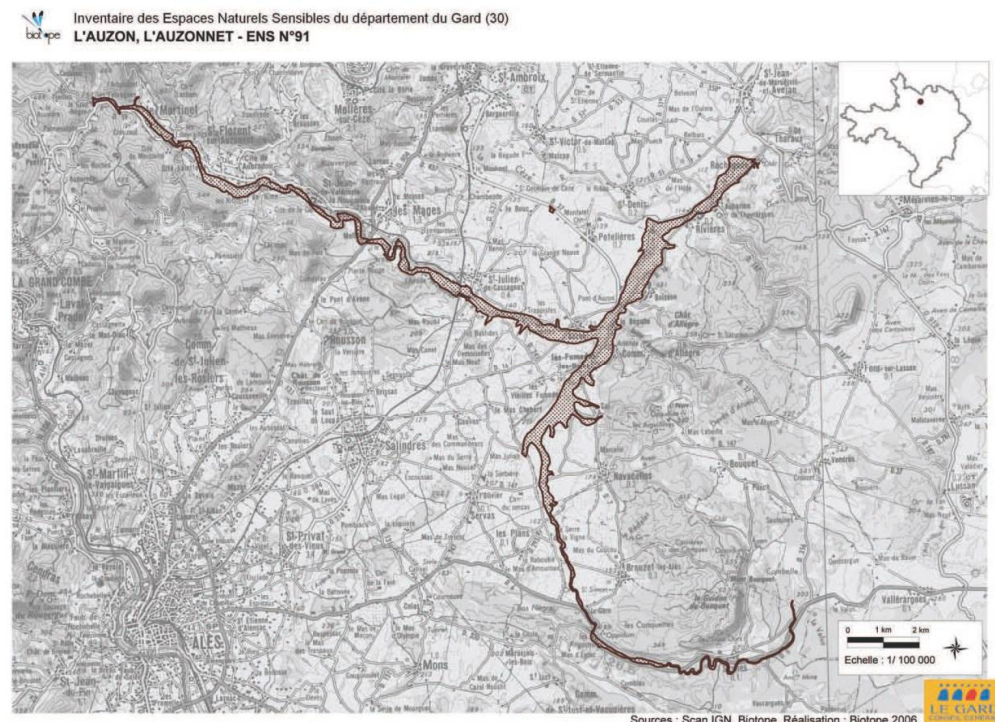
- Vie communale

La commune compte quelques associations très actives et bénéficie donc d'une vie locale dynamique. Plusieurs évènements rythment l'année : Foulées de l'Auzonnet, Festival des cordes sensibles, Festival guitares, concerts, lotos, repas intergénérationnels, vide-greniers, journée du patrimoine, visites commentées, sorties pédestres, dîners spectacles.

• **Dispositions particulières**

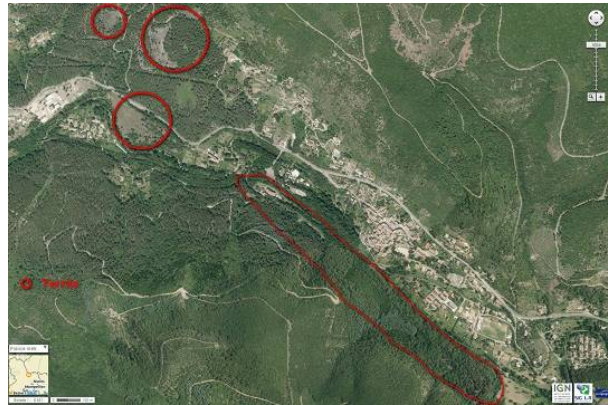
La commune est concernée par la loi Montagne.

La commune n'a actuellement pas de zone Natura 2000 sur son territoire. La commune ne comprend aucune ZNIEFF et un seul ENS n°91 (à caractère départemental) : l'Auzon, L'Auzonnet.

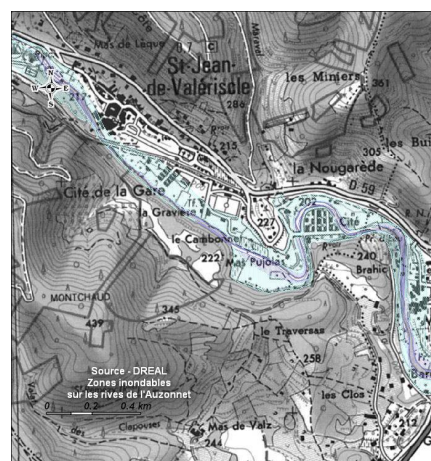


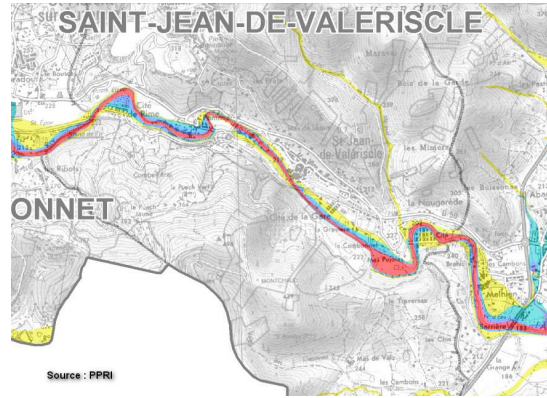
Concernant les risques :

- D'importants terrils constitués de matériaux stériles issus de l'exploitation des mines sont implantés en lit majeur et en bordure de L'Auzonnet. Ces remblais peuvent être déstabilisés à leur base par des phénomènes de sapement. La réduction de la section hydraulique dans ces zones se traduit pas une surcôte des niveaux d'eau en crue. Il n'est pas exclu qu'un glissement important de ces formations peu cohérentes provoque ponctuellement une obstruction relativement importante du lit mineur.



- En raison de pinèdes et de crassiers, le risque d'incendie (feu de forêt) est fortement présent sur la commune. D'autant que son territoire est boisé à 100 %.
- La commune est soumise au PPRI du bassin de la Cèze destiné à prendre les mesures nécessaires en cas de crues de l'Auzonnet. Saint Jean de Valérisole doit faire face à une problématique de ruissellements accentuée depuis quelques années par des travaux de débardage en forêt et de nouvelles habitations qui ne tiennent pas compte des anciens systèmes hydrauliques et dont les nouveaux accès se font sur des pentes abruptes provoquant par conséquent une érosion importante des sols en cas d'épisodes cévenols.





- La commune est soumise au risque minier en raison de la présence de nombreuses galeries dans son sous-sol (plusieurs parties sont de ce fait inconstructibles), au risque sismique faible lié à la faille des Cévennes, et également au risque termites.

- **Structure urbaine, paysage et espaces publics**

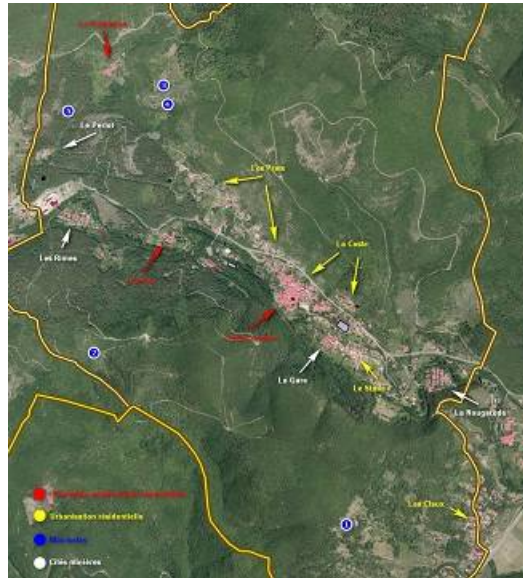
La commune de Saint Jean de Valériscle, située en zone de montagne (pentes > 20%) se constitue d'une multitude de hameaux et de mas, dont la plupart sont situés sur les hauteurs du village ou pour certains le long de l'Auzonnet. Ce dispositif a été enrichi dans les années 20 par la construction 4 cités minières. L'époque contemporaine a profondément modifié l'organisation urbaine de la commune avec notamment la déviation de la RD 59 reléguée au dessus du centre village et permettant ainsi le développement d'une urbanisation résidentielle sur le quartier de la Coste et des Prats. A la même époque, une urbanisation résidentielle voit le jour au quartier des Claux mais aussi autour du Stade. Ces lieux possédant la particularité d'être situés en plaine.

Elément à part entière du « système minier » servant au transport du charbon, la voie de chemin de fer a aujourd'hui perdu sa fonction première mais peut devenir un élément potentiellement structurant du paysage minier. Sur le plan patrimonial, les cavaliers sont des éléments fondamentaux pour la compréhension des modes d'expédition du charbon mais aussi pour les liens qu'ils constituent entre d'autres types de patrimoine: carreau, terrils, cités minières... Ils sont un patrimoine social et écologique précieux qui offre des opportunités pour mailler le territoire, en se transformant en corridors écologiques et en créant un réseau de mode de déplacements doux.



Les principales zones urbanisées sont :

- Ensemble architectural remarquable : Le village, les hameaux de Pomier et du Fontanieu
- Les 4 cités minières : Le Perlot, Les Rimes, La Gare et La Nougarède
- Les urbanisations résidentielles : Les Prats - La Coste - Le Stade et Les Claux
- Quelques mas isolés : mas du Puech Jaune, mas Juan, mas de La Broussière, mas de Valz...



Le paysage communal se caractérise par plusieurs ensembles :

- Une partie forestière (pins maritimes, oliviers, chênes, conifères) et « montagnarde », au Nord et au Sud, avec des pentes cévenoles parfois abruptes.
- Sur sa partie Est, la vallée de l'Auzonnet s'ouvre sur les plaines agricoles environnantes des Mages.
- Sa partie Ouest est en quelque sorte une porte d'entrée vers les autres villages de la vallée de l'Auzonnet (Saint Florent, Le Martinet).
- Les versants Nord et Sud de la vallée se différencient fortement en raison notamment de l'écart d'ensoleillement.

Avant l'arrivée de l'activité minière, les paysages Saint Jeannais sont caractérisés par de vastes secteurs ruraux et agricoles s'articulant sur une urbanisation relativement dense près de l'Auzonnet mais de taille modeste. L'aventure industrielle de près de trois siècles, tournée vers la richesse du sous-sol, est venue intensément modifier les caractéristiques physiques de ce territoire. Elle a engendré un ensemble d'éléments physiques nécessaires au développement de l'activité. De nombreux éléments techniques ponctuent ainsi le paysage : terrils, infrastructures de transport... L'exploitation industrielle du charbon a également enrichi le paysage en urbanisant les noyaux urbains préexistants et en parsemant le territoire de cités ouvrières dotées d'équipements collectifs.

- **Les ensembles architecturaux remarquables anciens**



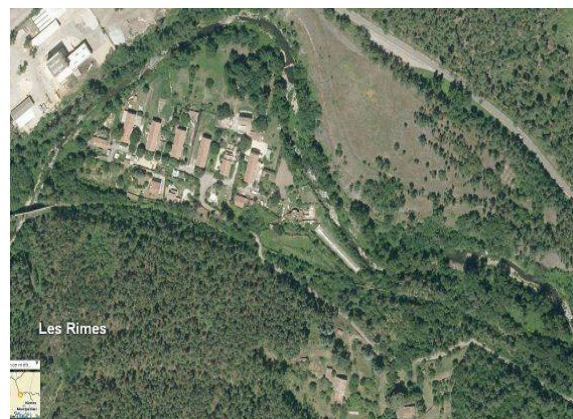
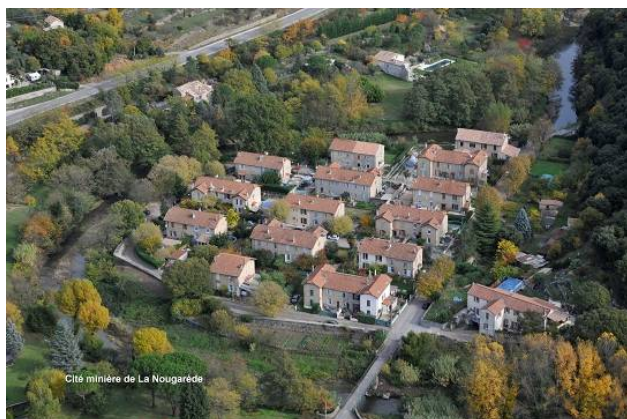
Saint Jean de Valériscle possède 3 ensembles architecturaux anciens remarquables :

- Au bord de l'Auzonnet, le vieux village est particulièrement remarquable avec ses maisons moyenâgeuses formant rempart, ses étroites et sombres ruelles, ses passages voûtés qui conduisent vers la petite place où se trouvent d'un côté l'église romane, de l'autre le château. Son bâti regroupé, ces ruelles, ces passages voûtés contribuent à maintenir l'image moyenâgeuse du village. Cette partie du village constitue un gros enjeu : c'est elle qui caractérise et différencie Saint Jean de Valériscle des autres villages de la vallée mais les travaux à réaliser sont importants et coûteux en raison des difficultés d'accès au site.
- Au hameau du Fontanieu, les constructions s'appuient les unes sur les autres. Elles ont été élevées avec des matériaux de constructions locaux, il en résulte une certaine harmonie. Paradoxalement nature et constructions humaines semblent ne faire qu'un et être indissociablement. La présence de rehaussements est une pratique

caractéristique de l'époque de l'élevage du ver à soie où un étage supplémentaire y était entièrement dévolu. Ces évolutions ont permis de définir des espaces extérieurs privatifs (cours, etc.) d'une grande diversité, protégés des assauts du climat et procurant une certaine intimité malgré la proximité entre habitations.

- Le quartier de Pomier qui a vu naître Geneviève de Gaulle est un imposant ensemble bâti aux origines très anciennes, a subi d'importantes modifications architecturales en raison de sa transformation tout d'abord en filature et moulin puis la Compagnie des Mines de La Grand'Combe le racheta et l'utilisa comme bureaux, service médical et logements pour les ingénieurs. C'est un lieu bordé de jardins le long de la rivière et d'une magnifique place ombragée.

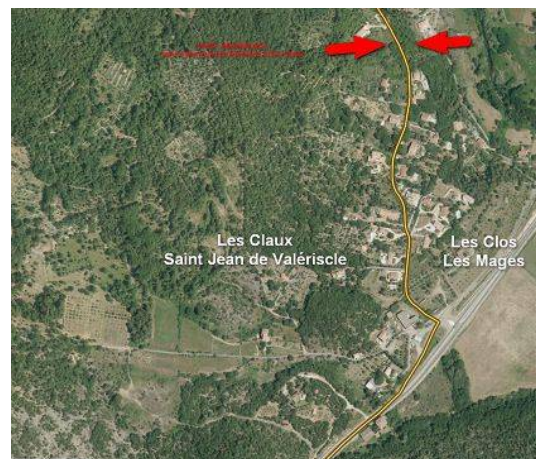
- **Les cités minières**



Pour répondre à la reprise économique de l'après-guerre, une importante nouvelle main-d'œuvre est recrutée par la Compagnie des Mines sur Saint Jean de Valérisclé. Elle fait appel à des groupes sociaux de différentes origines: les gens appartenant au terroir même, ceux venus des départements limitrophes, et d'autres de l'étranger. Pour répondre à ce phénomène d'immigration massive, la Compagnie procède à une rapide extension des espaces bâtis dans les années 20. C'est alors que furent bâtis les grands ensembles d'habitations qu'elle définit comme "cités" dans les quartiers de La Nougarède, de la Gare, des Rimes et du Perlot. Quelques changements dans la délimitation de l'espace urbain et dans la distribution de la population s'instaurent. Le jardin agrémenté maintenant la façade de la maison (il peut être situé latéralement), instaurant désormais les cités-jardins. Sur l'arrière de la maison, des jardins potagers sont partagés équitablement entre les ménages. Elles bénéficient alors de l'eau courante, de l'électricité et de WC. Les nouvelles maisons des "cités minières", offraient aux locataires un confort appréciable et deviennent le modèle de référence privilégié du mode d'habitat des salariés.

Aujourd'hui, la commune est fière de son histoire liée à l'exploitation du charbon mais demeure résolument tournée vers l'avenir. Allier protection et évolution des cités minières constitue pour elle un enjeu majeur. C'est pourquoi, dans les secteurs potentiellement urbanisables, la commune se doit d'harmoniser le patrimoine existant à protéger, avec des constructions neuves et innovantes. Par ailleurs, la valorisation des éléments du patrimoine minier constitue un support incontournable pour l'amélioration du cadre de vie des habitants et pour impulser un changement d'image. En effet, cette nouvelle considération apportée à un patrimoine collectif, qui cesse d'être un handicap stigmatisant pour devenir un capital pour l'avenir, traité comme tel, doit contribuer à modifier le regard des visiteurs mais surtout celui de toute une population sur elle-même. La reconversion offre une « nouvelle vie » aux anciens sites miniers. Ils seront désormais envisagés comme des éléments capables de mailler positivement ce territoire.

- **Les urbanisations résidentielles**



Ces différentes zones présentent plus ou moins les mêmes caractéristiques : un habitat individuel, sur des parcelles de taille importante pour certaines, plus réduite pour d'autres, une grande hétérogénéité des teintes et des formes urbaines, un manque de principes conducteurs d'implantation (par rapport à l'espace public ou entre les différents bâtiments), l'absence de traitement des espaces publics, la présence de clôtures imposantes et hétéroclites.

La mise en place de la déviation RD59 au-dessus du village et l'urbanisation du quartier des Prats et de la Coste a progressivement masqué ou affecté des éléments forts du paysage communal : les silhouettes des mas, les terrasses cultivées... et entraîné une certaine banalisation du paysage par la multiplication d'un habitat individuel sans rapport avec les caractéristiques des anciennes bâtisses.

A l'extrême sud du village, faisant limite avec la commune des Mages, se trouve le quartier des Claux dont seule la partie gauche du chemin appartient à Saint Jean de Valérisclé. Il s'agit là aussi d'un habitat individuel sur des parcelles de taille importante. Elle présente également un certain nombre de dents creuses.



Une zone résidentielle s'est dessinée sur la partie comprise entre les anciennes cités de la Gare et le stade. Plusieurs maisons individuelles se sont construites, autour du stade d'abord et ensuite un peu plus loin. Cette zone représente un enjeu urbanistique avec la présence du stade municipal d'une superficie totale de 1,2 hectare peu utilisé à ce jour surtout depuis que le service Enfance-Jeunesse de la communauté a décidé de déménager. Une "dent creuse" existe également sur l'emplacement de l'immeuble détruit par Logis Cévenols.

- **Les mas isolés**



Quelques mas isolés, accessibles uniquement par des chemins ou pistes, sont disséminés sur les hauteurs du village. Deux d'entre eux, le mas du Puech Jaune et le mas de Valz sont représentatifs au niveau architectural d'un type d'habitat appelé « mas-ruche » avec un assemblage très irrégulier de bâtiments divers, imbriqués les uns dans les autres, présentant de nombreux décrochés de toitures et de murs. Le mas du Puech Vert qui était une magnifique bâtisse est aujourd'hui en ruine.

De l'autre côté de l'Auzonnet on peut citer le Mas Julianne et celui de la Broussière. Autour de ce dernier, le propriétaire a un temps envisagé la création d'un parc résidentiel de loisirs dont le permis a été refusé au regard du POS.

D. Les enjeux du projet communal et les souhaits de l'équipe municipale

Les enjeux et questionnements résumés ci-dessous ont été abordés et discutés avec l'équipe municipale. Ils constituent une base non exhaustive pour la réflexion sur l'évolution de la commune et devront être approfondis lors des discussions sur les orientations et choix du PLU. Ce territoire se trouve confronté à de nouveaux défis.

D'une part, accueillir de nouveaux habitants dans des conditions modernes tout en préservant un urbanisme, une architecture et des paysages appropriés aux Cévennes.

D'autre part, faire en sorte que les nouveaux habitants puissent vivre et travailler au sein des Cévennes et ne soient pas forcés de se déplacer au loin (Nîmes, Montpellier, ...) pour trouver un travail.

Enfin, faire que cette nouvelle présence humaine permette de ré-investir des espaces naturels qui n'ont plus été entretenus depuis plusieurs décennies avec les problèmes que cela a contribué à générer (fermeture des milieux, appauvrissement de la bio-diversité, augmentation des risques naturels, perte des capacités de valorisation économique des ressources locales, ...).

Situé à l'entrée de la vallée de l'Auzonnet, le village doit profiter de la dynamique relevée sur la commune voisine de Les Mages et travailler en interconnexion avec elle. La proximité des deux villages fait que le déficit de services sur Saint Jean ne constitue pas un problème insurmontable car ils existent tout près : commerce, services médicaux en particulier.

Saint Jean de Valériscle doit capitaliser sur ses atouts patrimoniaux : centre médiéval, église romane, musée des blasons et jouer sur sa spécificité pour occuper une place de choix dans la communauté de communes "Vivre en Cévennes" sur le plan touristique et culturel.

La mise en place du PLU doit intégrer une problématique patrimoniale, dans laquelle le patrimoine est considéré comme un « fil rouge » à suivre à chaque étape de la rédaction du PLU.

- **Le projet de PLU comme outil de mobilisation pour la redynamisation du village**

L'équipe municipale conçoit sa démarche d'élaboration du PLU comme un moyen de réinterroger de manière globale le modèle de fonctionnement et de développement du village. Marquée par son passé minier, un manque de visibilité du fait de sa situation en retrait de la déviation, ou par la proximité des bourgs plus importants des Mages et de Saint Florent, la commune souffre d'un manque d'attractivité et risque de suivre une dynamique négative (démographie, commerces, logements...). Les élus souhaitent profiter du temps de réflexion sur le PLU pour redéfinir une stratégie globale de développement de long terme, et mobiliser les énergies et moyens nécessaires pour la mettre en œuvre.

- **Retrouver une nouvelle dynamique démographique**

La commune de Saint Jean de Valérisclle semble être un des seuls villages de la vallée à connaître une évolution démographique négative. Cette tendance est d'autant plus étonnante, que les communes voisines connaissent des taux de croissance largement positifs (cf. Les Mages). L'équipe municipale souhaite donc retrouver une croissance démographique durable, de manière à assurer un renouvellement de sa population. Cette croissance est perçue par les élus comme la base de la redynamisation du village. Elle permettrait également d'atteindre la taille critique pour le maintien des commerces et services de proximité, ainsi que d'assurer des ressources fiscales plus importantes.

- **Une offre de logement plus attractive et diversifiée**

Le parc de logement de Saint Jean de Valérisclle se compose en grande partie des logements anciens du centre village, souvent vétustes ou peu attractifs au vu des critères modernes de confort, mais également de logements locatifs et collectifs issus de la période minière. La commune compte peu de logements individuels privés en comparaison d'autres villages. L'équipe municipale souhaite ainsi diversifier l'offre de logement sur la commune, et l'orienter vers une offre plus qualitative, de manière à contribuer au regain d'attractivité de la commune. Les élus misent d'une part sur la réhabilitation et la mise en valeur des logements vétustes du centre village, constituant un potentiel réel, mais également sur le développement de l'habitat individuel privé.

- **Revaloriser le centre médiéval**

L'équipe municipale souhaite appuyer la redynamisation de la commune à partir de celle du centre médiéval, aujourd'hui peu mis en valeur. Il s'agit de redonner au centre village sa place réelle, d'une part par la revalorisation de son patrimoine bâti, tant en logements de qualité qu'en meublés touristiques ; et de l'autre par une visibilité touristique plus affirmée (événements, fêtes...). L'enjeu est de redonner une image positive et attractive à un centre aujourd'hui délaissé, et amorcer ainsi la redynamisation de la commune.

C'est aussi l'enjeu majeur de la procédure de labellisation "Village de caractère" portée par le Conseil départemental.

- **Identité et cadre de vie des quartiers ou hameaux**

La commune de Saint Jean de Valérisclle se constitue, au-delà du centre médiéval, de différentes entités qui se sont développées pour la majorité dans le creux de la vallée, sur toute la longueur de la commune. Ces entités constituent autant de quartiers, voir de hameaux : La Nougarede, Fontanieu, Les Claux, La Cité de la Gare, La Cité de Rime, Pomier... L'équipe municipale souhaite approfondir sa réflexion sur la place et l'identité de chaque hameau au sein de la commune. Il s'agirait de donner à chacun de ces quartiers un cadre de vie attractif et d'y

permettre une qualité de vie réelle. L'identité propre à chaque quartier, cité ou hameau devra également être confortée.

- **Identifier les secteurs les plus opportuns pour le développement d'un habitat privé**

L'équipe municipale ayant choisi d'axer en partie le développement du village sur celui de l'habitat privé, elle est alors confrontée à l'enjeu de maîtrise de la consommation foncière. Les élus s'interrogent ainsi sur la façon de prioriser les secteurs de développement du village, au-delà des seules opportunités foncières. Malgré des contraintes topographiques et naturelles fortes, la commune dispose encore de plusieurs secteurs potentiels de développement. Il s'agira alors d'identifier clairement les besoins fonciers adaptés à un développement maîtrisé et raisonnable de la commune, puis de prioriser les secteurs, au regard de critères de préservation des terres agricoles, des paysages ou encore de cohérence de la structure urbaine de la commune.

- **Réinterroger la vocation et l'utilisation des espaces publics**

L'équipe municipale souhaite dans le cadre de sa démarche de PLU, questionner la place et le rôle des espaces publics de la commune. Constatant l'obsolescence de certains de ces aménagements, il s'agit non seulement de réinterroger leur vocation et les usages qu'ils peuvent accueillir, mais aussi les liens entre eux, afin de redéfinir les besoins de réaménagement ou de création de nouveaux espaces. Plus globalement, au regard de son histoire et de l'impact des activités minières sur la vallée et sur l'ensemble du paysage, une réflexion globale sur la question centrale de l'espace et sur les liens à créer ou dynamiser s'avère indispensable.

III. Contenu de la mission

La municipalité souhaite engager la révision de son Plan d'Occupation des Sols, et par conséquent l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, afin de mettre en œuvre un **projet de développement et d'aménagement durable** sur l'ensemble du territoire communal. Cette démarche doit donner aux élus un outil juridique qui serve et accompagne leurs projets.

Conformément aux articles L123-6 et suivants du Code de l'Urbanisme, le prestataire devra **assurer l'intégralité de la mise en œuvre de la procédure d'élaboration**. Il veillera au respect des formes et délais prescrits par la loi en la matière. Il aura donc en charge la préparation, la rédaction et la présentation des différentes phases d'élaboration du PLU auprès de la commune, des Personnes Publiques Associées, et des administrés dans le cadre de réunions d'information et de concertation. **La mission d'étude demandée va donc de l'élaboration du dossier de PLU (pièces complémentaires et annexes comprises) jusqu'à son approbation par le Conseil Municipal, le Conseil Départemental et ceci en étroite collaboration avec les Services de l'Etat, du Parc National des Cévennes et du Département.**

Le PLU doit **couvrir l'ensemble du territoire communal**, et a pour objet de définir les conditions ainsi que les modes de renouvellement et de développement de l'urbanisation, dans une perspective de préservation des enjeux naturels, agricoles et paysagers.

Cette étude s'inscrit dans le respect des principes d'aménagements définis par les articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme, afin d'assurer en particulier et sans exhaustivité :

- une utilisation de l'espace de façon économe ;
- l'équilibre entre développement et renouvellement urbain, tout en préservant l'espace rural ;
- la protection de l'environnement, notamment des espaces agricoles et naturels ainsi que des paysages ;
- prévenir les risques naturels prévisibles et/ou technologiques éventuels, ainsi que les pollutions et nuisances de toute nature ;
- faciliter et accompagner la mixité sociale et fonctionnelle ;
- préserver les activités agricoles et économiques existantes et potentielles.

Par ailleurs, la démarche devra s'inscrire dans une **dimension territoriale pertinente**, et ainsi prendre en compte toutes les réflexions intercommunales et documents ou étude sur un territoire plus large intégrant la commune.

Le prestataire devra enfin **proposer et animer un processus de concertation** et de participation citoyenne adapté aux besoins et enjeux locaux, notamment durant les phases diagnostic, projet (PADD).

A. Phase 1 : Analyse territoriale et diagnostic partagé

Document de diagnostic et de présentation des enjeux, le rapport de présentation assure la cohérence de l'ensemble du projet de PLU. Il a pour objet de présenter et justifier les fondements du projet global de la collectivité. Il doit en particulier démontrer que le projet de PLU met en œuvre une politique active de développement durable, articulant les dimensions sociales, économiques et environnementales du développement dans une action territorialisée.

Le rapport de présentation doit présenter un diagnostic complet de la commune, « établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services ».

Il doit ensuite formuler clairement ses enjeux de développement, puis expliquer et justifier les choix et objectifs qui seront retenus dans le projet de développement durable.

Le travail de diagnostic doit se caractériser par une approche globale et une réelle portée prospective, de manière à constituer un outil solide de réflexion et de décision. Le projet communal devra émerger de réflexions assises sur ce diagnostic complet et la formulation des enjeux socio-économiques et environnementaux. Ces éléments constitueront ainsi le fondement et la justification des orientations du PADD, puis des différentes dispositions opposables (règlement et OAP).

Le prestataire assurera la réalisation d'un diagnostic fin et d'une analyse des enjeux de développement communal, de manière à préparer la réalisation du rapport de présentation, conformément aux dispositions de l'article L123-1-2 du code de l'urbanisme.

• **État initial de l'environnement (EIE)**

L'EIE doit permettre de dégager les grands enjeux environnementaux et paysagers, à partir d'un état des lieux précis et effectué de façon participative, de l'ensemble des thématiques environnementales. Il ne doit **pas constituer une simple compilation de données, mais s'attacher à décrire la situation actuelle et proposer une hiérarchisation des enjeux** pour l'avenir, au regard des problématiques locales et globales. Il devra contribuer à l'émergence des choix de planification et d'aménagement (maîtrise de la consommation d'espace, mise en valeur du patrimoine naturel et agricole, choix de zonage etc.).

L'analyse développée dans l'EIE s'attachera notamment à croiser les sujets suivants :

- **Diagnostic des milieux naturels et analyse du fonctionnement écologique du territoire** (identification des espaces naturels remarquables et ordinaires, des corridors pertinents, identification des enjeux liés à la biodiversité, définition du réseau écologique du territoire).

- **Bilan de l'état des ressources naturelles et identification des contraintes, risques et éléments à préserver** : analyse des sols et sous-sols et risques géologiques, climat (qualité de l'air, pluviométrie, ensoleillement, vents dominants etc.), ressource en eau (souterraine, résurgences, eaux superficielles, ruissellement), déchets, énergies, risques naturels et technologiques etc.

L'EIE s'appuiera sur l'ensemble des études récentes réalisées ou en cours, et intégrera en particulier l'ENS présente sur le territoire, ainsi que les trames vertes et bleues inscrites au SRCE. Il prendra également en compte les éléments du SDAGE et du PPRI.

Un appui méthodologique à l'élaboration de l'EIE pourra être sollicité auprès de la DREAL, du Conseil Départemental et du Parc National des Cévennes.

- **Diagnostic territorial**

Le prestataire assurera la production d'un diagnostic complet et partagé du territoire communal. Ce diagnostic doit constituer une **analyse globale du territoire, basée sur un état des lieux descriptif aboutissant à l'identification de ses atouts, faiblesses, contraintes et opportunités** au regard des finalités du développement durable.

Le prestataire procédera ainsi au recueil de l'ensemble des données disponibles et s'appuiera sur des expertises locales (institutionnelles, associatives, citoyennes, économiques, équipe municipale...). Il veillera à prendre en compte les enjeux et interactions avec les territoires voisins ou plus globaux (communes voisines, intercommunalité, bassin de vie etc.) ainsi que les stratégies territoriales et politiques conduites par la Région, le Département, l'Intercommunalité et tout autre schéma ou action de niveau supra-communal.

Le diagnostic s'attachera à analyser les thématiques suivantes :

- Situation du territoire et **contexte géographique général**.
- **Analyse sociodémographique** (analyse des évolutions démographiques et des différentes caractéristiques de la population communale : âge, taille de ménage, activité/chômage ...).
- **Habitat et logement** (caractéristiques du parc de logement, typologies, modes d'occupation, taux de vacance, analyse des besoins ...).
- **Activités économiques**, industrielles, commerciales, artisanales, touristiques (état des lieux et potentiel).
- **Volet agricole** : analyse de l'activité agricole et des exploitations présentes sur la commune, de l'évolution des pratiques, de la consommation des terres agricoles, des enjeux de préservation du potentiel agricoles. Le diagnostic agricole devra ainsi contenir une description générale de l'agriculture sur la commune, la représentation de la nature des cultures, la localisation des bâtiments agricoles, des éléments sur les exploitations, la détermination du potentiel agricole.
- **Organisation et fonctionnement urbain** : identification des différentes entités de la commune et organisation spatiale, évolution selon les époques

d'urbanisation, morphologies urbaines et typologies du bâti, qualité patrimoniale, types d'habitats urbains et analyse sociologique, mixité fonctionnelle... Les caractéristiques des espaces publics seront également analysées.

Seront ici plus particulièrement étudiés les potentiels de renouvellement urbain et la consommation d'espace lié à l'urbanisation.

- **Déplacement, mobilité et échanges sur le territoire** (analyse de la trame viaire et des déplacements au sein de la commune, des dessertes, liaisons et échanges avec les territoires environnants, du stationnement et des déplacements doux)
- **Paysage** : réalisation d'une analyse complète du territoire communal comprenant :
 - a. La description des **composantes du paysage communal** : relief, hydrographie, végétation, silhouettes urbaines et tissu bâti, agriculture, couleur...
 - b. La **caractérisation des unités paysagères**,
 - c. Le diagnostic paysager, comprenant l'identification des **éléments du paysage qui participent à la valeur du lieu** (haies, alignements, vergers, bois, clôtures, ouvrages, canaux, murs, petit patrimoine, silhouettes des hameaux et morphologies spécifiques, trame parcellaire, cônes de vue remarquables...) et des **points noirs** (entrées de village, mitage, clôtures, bâtiments particuliers...)
 - ➔ Une attention particulière sera portée aux silhouettes villageoises, entrées de village, interfaces entre espaces ruraux et urbanisés, aux logiques d'implantations du bâti...
- **Équipement du territoire** : capacité des équipements publics, des services, des réseaux, dysfonctionnement et insuffisances, mutualisations actuelles ou potentielles...
- **Volet foncier** : analyse de l'évolution de la consommation de l'espace, identification des espaces disponibles dans les zones urbanisées ou à reconquérir (friches, dents creuses), appréciation de la capacité du bâti ancien à répondre à de nouvelles opérations de logement, coût du foncier urbanisable, foncier public.
- **Recensement des projets publics ou privés**, susceptibles d'avoir une incidence sur la commune.
- **Bilan du POS** : quantitatif et qualitatif, mise en évidence des faiblesses et lacunes, mise en évidence des évolutions liées à l'application du document (extension ou régression des zones d'habitat, agricoles ou naturelles etc.).
- **Servitudes et encadrements réglementaires**.
- Tout autre élément jugé utile par le prestataire

Pour rappel, conformément à l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme et aux évolutions législatives récentes (loi Grenelle II et loi ALUR), les points suivants devront être particulièrement approfondis:

- **Analyse de la capacité de densification** et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales, et présentation des dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

- **Inventaire des capacités de stationnement** de véhicules motorisés, hybrides et électriques et de vélos, des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.
- **Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** au cours des dix dernières années.

- **Formulation des enjeux**

À partir des éléments relevés dans l'état initial de l'environnement et le diagnostic territorial, le prestataire s'attachera à formuler une **synthèse hiérarchisée des enjeux**, dans laquelle il fera apparaître clairement les **potentialités, tendances, dynamiques et besoins du territoire**, afin de définir la base des objectifs et orientations du PADD.

Le prestataire devra ainsi **faire apparaître clairement et de manière hiérarchisée, les enjeux communaux** en matière de développement et d'aménagement de la commune : mise en valeur du paysage, conditions et maîtrise de l'urbanisation, développement de l'économie locale, aménagement de l'espace, environnement, équilibre social de l'habitat, transports, équipements, services, stratégie foncière, préservation des terres agricoles et toute autre question participant à l'élaboration du PADD.

→ Rendus

Le diagnostic sera accompagné autant que nécessaire par des photos, cartographies croquis, tableaux et graphiques commentés. Un soin particulier sera apporté à la traduction graphique du diagnostic (spécifiquement concernant les analyses urbaines et paysagères) et des enjeux (spatialisation et schéma de principes).

Diagnostic, EIE et formulation des objectifs de développement feront l'objet d'un rendu sous forme papier et informatique (pdf et dwg pour les cartographies). Ce rendu comportera une cartographie synthétique des enjeux. Ces éléments constitueront la base du rapport de présentation et du PADD.

→ Réunions / Animation

Le prestataire prévoira **à minima** pour cette phase :

- Une réunion de lancement (mise au point, transmission des documents etc.)
- Une réunion publique de présentation de la démarche et du calendrier
- Les réunions de travail nécessaires avec l'équipe municipale
- Les réunions nécessaires à la démarche de concertation (à définir)
- Une réunion de restitution et de débat avec les PPA
- Une réunion publique de restitution du diagnostic et des enjeux

B. Phase 2 : Elaboration des orientations et du projet communal : Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le projet d'aménagement de développement durable est le document exprimant le projet politique de la commune en matière d'urbanisme, de développement économique et social et d'environnement, à un horizon de 10 à 20 ans. Il doit transcrire la stratégie du territoire à travers les orientations générales des politiques d'urbanisme et d'aménagement.

Ainsi, conformément à l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme, le PADD :

- définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*
- arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*
- fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

Le PADD n'est pas opposable, toutefois il constitue la clé voûte du PLU, les documents opposables du PLU (OAP, règlement, zonage) devant nécessairement être cohérents avec ses orientations. Les choix retenus devront par ailleurs être justifiés au rapport de présentation.

Le prestataire assurera et **animera le processus d'élaboration du PADD, en collaboration étroite avec l'équipe municipale**. Il proposera une démarche de travail, de réflexion et d'échanges avec l'équipe municipale permettant d'aboutir à la définition du PADD. Il devra s'agir **d'un travail en « allers retours » aboutissant à la hiérarchisation partagée des enjeux et à la définition d'orientations d'aménagement**. L'élaboration du PADD nécessitera ainsi plusieurs phases d'échanges et de réflexions au cours desquelles la municipalité devra exprimer sa politique de développement et ses objectifs, les confronter aux enjeux, opportunités et contraintes identifiés lors du diagnostic.

Le prestataire devra assumer un rôle d'animateur et assister l'équipe municipale dans la formulation de ses priorités tout en continuant à la sensibiliser aux principes et exigences de l'urbanisme durable.

Le prestataire s'attachera à faire émerger les objectifs et orientations de la commune, au regard des enjeux et éléments validés par le diagnostic, et de la volonté politique de l'équipe municipale.

Le prestataire élaborera ensuite, sur la base de ces objectifs et orientations, **plusieurs scenarii ou partis d'aménagement préalables au choix du PADD**. Ces scenarii devront notamment aborder les points suivants :

- les espaces urbains à densifier
- une réflexion sur la mixité en matière d'habitat
- les perspectives paysagères et les espaces remarquables à conserver ou à créer
- les limites et franges urbaines à traiter ou consolider
- l'adéquation des pratiques de mobilité et leur sécurité avec la localisation des zones d'habitat, des équipements publics et scolaires ou de vie locale existant ou à créer
- les équipements et espaces publics à créer ou à valoriser
- les problématiques agricoles (bâtiments et logement isolés)
- etc.

Le prestataire exposera de manière synthétique et comparative les avantages et les inconvénients de chacun de scenarii, en particulier en mettant en lumière leurs impacts paysagers, environnementaux et agricoles prévisibles. Il précisera également leurs impacts financiers, les consommations d'espace induites, leur degré de réalisme économique, les coûts d'aménagement liés etc.

Ces scenarii ont pour objet de traduire et matérialiser les objectifs et orientations possibles du projet communal, et ainsi d'en faciliter le choix et la validation. Toutefois il ne doit pas pour autant s'agir à ce stade de propositions précises d'aménagement (zonage, OAP, règlement).

Il s'agit ici de définir des orientations générales, mais aussi l'esquisse du projet d'aménagement, afin de voir l'application et les conséquences concrètes de ces orientations. La subtilité de ce travail réside donc un aller-retour entre objectifs généraux et leur traduction concrète, sans pour autant figer le projet de PLU.

Le PADD sera en outre élaboré de façon concertée, selon les modalités adaptées aux enjeux ou aux thématiques prioritaires de la commune (ateliers thématiques, implication des référents de quartiers, rencontre avec des acteurs ciblés, échange avec les PPA etc.).

Le prestataire assurera la **conception d'outils de communication et de visualisation** adaptés au débat et à la prise de décision (cartographies, schémas etc.), permettant d'alimenter les allers retours avec l'équipe municipale et l'ensemble des autres acteurs associés.

Le prestataire cherchera à concilier le projet communal avec le schéma départemental « Gard 2030 » et ses huit défis :

- *Maîtriser et reconquérir le potentiel foncier gardois*
- *Concevoir et construire une mobilité globale*
- *Accroître la production de logements durables*
- *Soutenir les différentes strates de l'économie entrepreneuriale*
- *Innover dans les politiques de solidarité*
- *Garantir l'approvisionnement en eau et diversifier celui en énergie*
- *Conforter l'agriculture en amont comme en aval*
- *Vivre et se développer durablement avec le risque*

→ ***Le prestataire est libre de proposer sa propre démarche et organisation du travail pour l'élaboration du PADD, tant qu'elle aboutit d'une part à la définition d'objectifs et orientations de développement, et d'autre part au débat de plusieurs hypothèses de projet communal.***

→ Évaluation des incidences environnementales

Le prestataire prendra attache, au moment opportun, avec l'autorité environnementale (DREAL), afin de d'obtenir les éléments de cadrage relatif à une éventuelle évaluation environnementale. Saint Jean de Valérisclle étant soumis à la loi Montagne et devon, elle doit réaliser une évaluation environnementale.

Le prestataire se chargera de faire la demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale, et veillera à l'informer tout au long de la procédure, ainsi qu'à lui transmettre régulièrement les éléments relatifs au processus d'élaboration du PLU.

Dans le cas de la prescription d'une évaluation environnementale par l'autorité environnementale suite à l'examen au cas par cas, le prestataire devra en assurer la réalisation (cf. tranche conditionnelle).

→ Rendus

Le rendu comprendra un document rédigé de manière accessible, présentant les hypothèses discutées et les choix retenus. Il sera accompagné de cartographies thématiques, d'une cartographie de synthèse et de tout autre document graphique utile à la compréhension.

Le PADD fera l'objet d'un rendu sous forme papier (3 exemplaires) et informatique (pdf et dwg pour les cartographies).

→ Réunions / Animation

Le prestataire prévoira à minima pour cette phase :

- Les réunions d'échanges nécessaires avec l'équipe municipale
- Les réunions nécessaires à la démarche de concertation (à définir)
- Une réunion de travail avec les PPA
- Une réunion publique de restitution

C. Phase 3 : Elaboration des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

*Les Orientations d'aménagement et de programmation ont désormais un caractère obligatoire. Elles définissent les actions et opérations nécessaires à la mise en œuvre du projet de développement communal, et permettent à la commune de préciser les **conditions d'aménagement de secteurs à enjeux, qui connaîtront***

un développement ou une restructuration particulière, ou qui nécessitent une mise en valeur spécifique.

A partir du diagnostic, des partis d'aménagement et orientations générales retenus, **le prestataire définira avec l'équipe municipale et ses partenaires les secteurs sur lesquels une OAP devra être détaillée.** Elles pourront porter sur des secteurs d'extensions urbaines, des secteurs de renouvellement urbain, des secteurs à mettre en valeur, (entrées de village, secteur résidentiel ou de dispersion de l'habitat), des secteurs patrimoniaux, naturels ou agricoles (points de vue, paysage spécifique, maintien de bâtis particuliers, etc.). **Les secteurs d'OAP ne concerneront donc pas nécessairement que des zones à urbaniser mais pourront être détaillés sur des zones à protéger ou mettre en valeur.**

Au préalable de l'élaboration des OAP, le prestataire **réalisera un diagnostic urbain et paysager de la zone d'étude**, afin de proposer des principes contextualisés et adaptés à chaque site. Ce diagnostic prévoira notamment un recensement des éléments à protéger (patrimoine naturel et bâti), une analyse paysagère de la zone (perception de la zone dans le grand paysage, perspectives depuis le site sur l'extérieur, topographie, hydrographie, couvert végétal et tout élément concourant à la composition du paysage, éléments remarquables...), et une analyse urbaine permettant une bonne accroche du nouveau secteur à l'existant (morphologies, volumétries, densités, découpages parcellaires utilisés, liaisons et espaces publics...). Les contraintes et atouts de chaque secteur seront mis en évidence, ainsi que leur place dans le paysage et le fonctionnement urbain du village.

Le prestataire étudiera chacun des secteurs sélectionnés et **proposera des principes d'aménagement et/ou de mise en valeur contextualisés, en favorisant la qualité urbaine et paysagère des secteurs concernés.** Les OAP prendront la forme de schémas d'aménagement commentés localisant la trame viaire, les principaux espaces publics, les zones et principes d'implantation du bâti, les éléments intéressants à conserver (haies, arbres, talwegs, zone tampon avec les espaces agricoles, murets, fontaines, points de vue particulier...), en s'appuyant sur les contraintes topographiques, l'écoulement des eaux, les orientations de terrain et le bâti voisin existant. Elles peuvent également préciser des éléments de programmation de la zone, et localiser des zones de continuité écologique.

Elles comporteront au besoin un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation.

→ Rendus

Chaque OAP prendra la forme d'un mémoire explicatif justifiant le parti d'aménagement et les principes retenus, et illustré par les documents graphiques appropriés (coupes, schémas de principes, photomontage etc.).

Le PADD fera l'objet d'un rendu sous forme papier (3 exemplaires) et informatique (pdf et dwg pour les cartographies).

→ Réunions / Animation

Le prestataire prévoira à minima pour cette phase :

- Les réunions d'échanges nécessaires avec l'équipe municipale
- Les réunions nécessaires à la démarche de concertation (à définir)
- Une réunion de travail avec les PPA
- Une réunion publique de restitution (éventuellement combinée avec la phase 4)

D. Phase 4 : Réalisation du dossier pour le projet de PLU arrêté

Le prestataire assurera la réalisation complète du dossier réglementaire pour l'arrêt du projet de PLU. Il s'agit ici de la **phase de rédaction du règlement et de ses documents graphiques (zonage U, AU, N, A)** traduisant le projet en document réglementaire et opposable. Cette phase comprend également la mise en forme du rapport de présentation et des autres pièces constitutives du PLU.

En application de l'article L.123.1.5 du code de l'urbanisme, le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

Le **règlement graphique ou zonage** devra qualifier et traduire les options d'aménagement définies antérieurement dans le PADD et les OAP. Le prestataire proposera des zones sur la base de principes clairs (rapport au parcellaire, aux voies, aux occupations existantes, aux contraintes physiques locales, aux capacités des réseaux, aux contraintes environnementales...) et conformes aux orientations et hypothèses retenues dans la phase précédente.

Le **règlement** écrit devra faire correspondre la règle avec le projet communal, en évitant un règlement type, préconisant des réponses identiques pour des territoires différents. Les articles du règlement concernant les hauteurs, volumétrie, implantations et aspects extérieurs des bâtiments devront ainsi être **adaptés aux caractéristiques urbaines et paysagères de chaque zone**. Le règlement pourra ainsi déterminer l'inconstructibilité de certains cônes de vue, définir des prospects ou limiter des hauteurs en fonction d'éléments paysagers spécifiques, indiquer des mouvements de terrain inadapté, préciser les modalités d'insertion paysagère des réseaux, indiquer des volumétries, nuanciers, palette végétal adaptés... Le règlement pourra comporter des illustrations pour accompagner la compréhension de la règle. **Le prestataire veillera à proposer une rédaction claire évitant les interprétations et ambiguïtés.**

Le prestataire **veillera à suivre les dispositions de la loi ALUR concernant la nouvelle organisation du règlement** en quatre volets, la suppression du COS et des surfaces minimales de parcelles.

Au-delà du règlement classique, le prestataire **proposera les outils réglementaires adaptés aux orientations et choix validés par l'équipe municipale** : emplacements réservés ; espaces boisés classés ; zone de droit de préemption ; protection d'élément patrimonial spécifique...

Le prestataire **traduira les enjeux paysagers** dans le règlement, en particulier par la **localisation dans le zonage des structures et éléments de paysage caractéristiques ou remarquables**, ainsi que les points et axes de vue à enjeux, secteurs sensibles, cônes de vue, silhouettes... Le plan de zonage pourra identifier des **secteurs dits « paysagers »** au sein de secteurs agricoles, naturel ou urbain, qui répondront à une **réglementation particulière** du fait de leur sensibilité.

Le prestataire veillera enfin à prévoir des **dispositions adaptées aux questions agricoles** (zonage, pastillage et règlement spécifique), auxquelles l'équipe municipale souhaite apporter une attention particulière (établir les conditions pour le maintien de l'activité agricole, dans le respect du paysage local).

Conformément à l'article R 123.11.b du code de l'urbanisme, toutes les **emprises soumises à un risque inondation**, incluant les marges de reculs nécessaires devront faire l'objet d'un graphisme particulier, indépendant du zonage retenu, auquel pourront être associées des interdictions ou des dispositions constructives adaptées, à préciser dans le règlement.

Le prestataire assurera également la rédaction des autres pièces du PLU :

- Mise en forme du rapport de présentation
- Annexes : annexes sanitaires, plan et liste des servitudes d'utilité publique, ZAC, PPRI...

→ Rendus

Le dossier de PLU à arrêter comportera les pièces suivantes :

- La délibération
- Le rapport de présentation (conformément à l'article R123-2 du code de l'urbanisme)
- La PADD (conformément à l'article R123-3 du code de l'urbanisme)
- Les Orientations d'Aménagement de le Programmation conformément aux articles R123-3 et R123-3-3-1-4 du code de l'urbanisme)
- Le règlement et les documents graphiques (conformément aux articles R123-4 à R123-12 du code de l'urbanisme)
- Les annexes (conformément aux articles R123-13 et R123-14 du code de l'urbanisme)

Les documents graphique tels que les plans, cartes, découpages du territoire en zones devront être établis sous un format informatiques compatible avec celui

utilisé pour la numérisation du cadastre. Le prestataire s'engage donc à se rapprocher de celui qui a procédé à la numérisation du cadastre de la commune.

Le prestataire assurera la reproduction des dossiers en vue de la consultation des PPA sur le projet arrêté.

→ Réunions / Animation

- Une réunion publique de restitution, éventuellement combinée avec la phase 3
La mise en forme du projet de PLU nécessitant une prise en compte continue des observations des élus et des PPA, le prestataire prévoira les temps de présentation et de travail nécessaires avec l'équipe municipale et les partenaires institutionnels (une réunion à minima avec les PPA).

E. Phase 5 : Consultation des PPA & Enquête Publique

Une fois le projet arrêté par le Conseil Municipal, la phase de consultation des personnes publiques associées est engagée par la commune. Le prestataire assistera la commune de manière à ce que **l'ensemble des PPA soit sollicitées dans les temps et les formes adaptés.**

A l'issue de cette phase de consultation, le prestataire procèdera avec la commune à une **analyse expresse des avis et accords formulés** afin de détecter un éventuel obstacle au lancement de l'enquête publique.

Une réunion avec les personnes publiques sera organisée si nécessaire, en fonction des avis reçus, pour déterminer les conditions de la poursuite de la procédure.

Le prestataire **complètera le dossier par l'ensemble des avis ou accords reçus** ainsi qu'une fiche attestant, le cas échéant, l'absence de réponse dans les délais prévus de certaines personnes publiques.

Le prestataire assistera ensuite la commune dans le lancement de la **procédure d'enquête publique**. La durée de l'enquête publique devra être suffisante pour permettre à la population de participer. Les conditions de présentation des conclusions du commissaire enquêteur devront être étudiées avec l'équipe municipale.

Le prestataire assurera la reproduction des documents de présentation pour l'enquête publique, en particulier une impression en couleur des documents graphiques pour affichage.

→ Réunions / Animation

Le prestataire prévoira le nombre de réunion suffisant pour assurer la bonne conduite de la consultation des PPA et de l'enquête publique :

- avec l'équipe municipale
- avec les PPA.

F. Phase 6 : Réalisation du dossier soumis à approbation

Le prestataire effectuera une synthèse des observations des PPA, du public et des conclusions du commissaire enquêteur.

Une réunion des PPA devra être organisée pour analyser et décider des modifications à apporter suite aux avis sur le PLU arrêté et à l'enquête publique. Le prestataire aidera la commune à se positionner face aux observations et demandes de modifications.

Le prestataire assistera la commune pour déterminer les propositions d'adaptations et modifiera les différentes pièces du dossier en vue de son approbation par le conseil municipal.

Une dernière réunion publique sera organisée pour présentation du projet finalisé.

Après approbation et purge du délai de contentieux, le PLU sera envoyé à chaque PPA.

→ Rendus

Le dossier approuvé sera fourni en 3 exemplaires papiers couleurs ainsi qu'un exemplaire reproductible noir et blanc, et trois exemplaires numériques dont un reproductible et un modifiable.

→ Réunions / Animation

A minima

- Réunion avec la PPA sur les modifications à apporter
- Réunion avec l'équipe municipale sur les modifications apportées

G. Tranche Conditionnelle : Evaluation Environnementale

Si le projet de PLU est soumis à évaluation environnementale suite à l'examen au cas par cas, le prestataire en assurera la réalisation, en parallèle de la démarche globale d'élaboration du PLU.

Cette mission doit permettre d'intégrer les enjeux environnementaux finement dans le projet de PLU. Elle consiste en :

- la précision du diagnostic des milieux naturels ;

- la confrontation des choix retenus au sein du projet de PLU avec les enjeux environnementaux identifiés et l'analyse des incidences notables prévisibles de ce projet sur les milieux naturels, qu'elles soient positives ou négatives ;
- la proposition d'ajustements du projet de PLU ou de mesures réductrices ou compensatoires, visant au maintien de l'état de conservation des sites naturels.

Le prestataire assurera notamment les tâches suivantes :

- **Définition du périmètre** d'étude en accord avec l'autorité environnementale (zones naturelles, forestières ou agricoles impactées par le projet de PLU).
- Réalisation d'un **inventaire complet des milieux naturels** (faune et flore) sur le périmètre défini. L'étude devra mettre en évidence la localisation précise des habitats et espèces protégés, ainsi que leurs caractéristiques (présence d'espèces animales et végétales présentant des enjeux de conservation, habitats naturels remarquables etc.). Le prestataire identifiera également les enjeux de fonctionnement écologique (trames d'habitat remarquables, zones de diversité et de complémentarité, zones de transition, corridors écologiques etc.)
Suite à cet inventaire, le prestataire **complétera l'Etat Initial de l'Environnement** : caractéristiques des habitats et espèces, cartographies des milieux sur les zones prévues à l'urbanisation, description de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces ciblées.
Une cartographie synthétique des enjeux sera réalisée (espaces à préserver, enjeux forts, risques etc.).
- **Evaluation des incidences sur l'environnement** : il s'agira de réaliser une analyse des effets potentiels significatifs de la mise en œuvre du PLU, directs ou indirects, temporaires ou permanents sur l'état de conservation des milieux et espèces ciblées. Il s'agira de questionner le projet de PLU au regard des enjeux de conservation des milieux et espèces naturelles, et d'identifier les effets potentiels que le projet de PLU pourra avoir sur la conservation des milieux et espèces ciblées, à court et long terme.

Le prestataire vérifiera la compatibilité de l'ensemble du projet avec les enjeux environnementaux (enjeux du diagnostic, orientations du PADD, zonage, OAP et règlement). Il portera une attention particulière à la confrontation du zonage et des OAP avec les enjeux identifiés, de manière à en vérifier la compatibilité et à identifier leurs incidences éventuelles. Le prestataire détaillera la nature des effets ainsi que leur importance ; étendue, intensité, réversibilité, court-moyen-long terme etc. Les effets cumulés devront être identifiés lorsque deux orientations du PLU sont susceptibles de générer des effets directs ou indirects.

Une cartographie synthétique de cette confrontation sera produite. L'évaluation des incidences sera intégrée au rapport de présentation.

- **Ajustement du projet et mesures de suivi**

Dans le cas d'orientations incompatibles avec les enjeux environnementaux, le prestataire présentera les mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les impacts du PLU :

- Les mesures envisagées pour réduire les effets constatés du PLU (changement de zonage, modification des secteurs d'aménagement, scénario alternatif etc.).
- Les raisons justifiant l'absence de solutions alternatives.
- À défaut d'ajustements du projet permettant la suppression des effets défavorables, la présentation des mesures compensatoires nécessaires, ainsi que leurs coûts.
- Les mesures de suivi

→ Rendus

Le prestataire complètera le rapport de présentation conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, ainsi que les autres documents du PLU (PADD, Zonage, OAP, règlement) en fonction des incidences identifiées et des mesures envisagées.

→ Réunions / Animation

A minima

- Réunion avec l'équipe municipale sur les enjeux environnementaux et incidences du projet
- Réunion avec l'équipe municipale sur les ajustements mesures à envisager.
- Réunion avec les PPA sur les enjeux, incidences et mesures à envisager.
- Réunions nécessaires avec l'Autorité environnementale

IV. Animation de la démarche

La mission confiée pour la révision du POS valant élaboration du PLU de St Jean de Valérisclle sera conduite de façon à assurer un **processus de concertation des acteurs institutionnels et de participation citoyenne** adaptée aux besoins locaux.

→ Concertation avec les acteurs du territoire et participation de la population

L'équipe municipale, accompagnée par le Conseil Départemental dans le cadre de la démarche PLU Gard Durable, souhaite initier une démarche de concertation allant au-delà de la simple information/consultation.

La concertation aura donc deux aspects :

- Des **réunions publiques** avec l'ensemble de la population communale, visant à présenter et informer régulièrement l'avancement de la procédure et recueillir les avis. Ces réunions auront lieu :
 - Au démarrage de la démarche
 - Pour la restitution du diagnostic et des enjeux
 - Pour la restitution du PADD
 - Pour la restitution des OAP et du projet de PLU arrêté (zonage et règlement)

- **Un travail spécifique et plus approfondi avec un panel de citoyen**

La municipalité souhaite mettre en place des échanges et une réflexion plus approfondie avec un panel de 20 à 30 citoyens de la commune. Le travail participatif avec le panel pourra prendre la forme d'ateliers, visites de terrains, tables rondes ou autres modalités proposées par le prestataire. Il devra porter sur les deux grands temps de la démarche de PLU : diagnostic, puis propositions.

En veillant à suivre les éléments de cadrage ci-dessus, le prestataire détaillera dans son offre les modalités de la démarche (thématiques de travail, sélection du panel, utilisation des résultats, méthode d'animation etc.). Elles seront ensuite affinées et validées au démarrage de la mission avec l'équipe municipale et le Conseil Départemental.

Le prestataire assurera conjointement avec l'équipe municipale la préparation et l'animation des réunions publiques et du travail avec le panel : objectifs et contenu de chaque séance, documents de présentation et supports de travail, animation, compte-rendu.

→ Concertation avec les acteurs institutionnels : PPA et autres partenaires

Les différentes étapes du PLU devront être réalisées en étroite collaboration avec les principales PPA et autres partenaires tels que l'Etat (DDTM), la Région, le Conseil Départemental, Alès Agglomération, les Chambres Consulaires, les Communes limitrophes, le CAUE du Gard et toutes autres personnes et institutions ressource. **L'association des services instructeurs qui seront amenés à prendre en charge les autorisations d'urbanisme, et donc mettre en œuvre le PLU peut être particulièrement intéressante.**

Cette concertation a pour objet de :

- Prendre en compte l'expérience et le ressenti des acteurs, partager les avis
- S'assurer de la prise en compte de l'ensemble des politiques et contraintes supra communales dans le projet de PLU
- Renforcer la légitimité de la décision
- Renforcer la dynamique de projet par une large implication des acteurs

Le processus d'élaboration sera ainsi ponctué de différentes réunions avec les PPA et autres partenaires au cours des différentes phases d'avancement du PLU. Le prestataire devra prévoir d'assister à ces réunions, qui comprennent à minima:

- Réunion de lancement (calendrier et cadrage de la mission) avec le CAUE et Conseil Départemental
- Présentation et validation du diagnostic avec les PPA
- Présentation et validation du PADD avec les PPA
- Présentation et validation des OAP avec les PPA
- Présentation et validation du projet arrêté avec les PPA
- Mise au point si nécessaire après consultation et enquête publique avec les PPA
- Réunion de travail spécifiques à l'évaluation environnementale

Ces réunions ne prennent pas en compte les séances de travail qui auront lieu tout au long de la procédure avec l'équipe municipale seule et les éventuelles demandes des PPA.

V. Calendriers et délais

Conformément aux dispositions de la loi ALUR, la commune de St Jean de Valérisclle retombera sous le RNU fin mars 2017, en l'absence de PLU approuvé. L'objectif est donc de s'approcher au plus près de cette échéance et d'aboutir à l'arrêt du PLU au premier trimestre 2017, et son approbation avant la fin de l'année.

Le prestataire peut tenir compte des délais d'exécutions prévisionnels suivants, à compter de la notification du marché, hors dispositions exceptionnelles (par exemple prescription d'une évaluation environnementale). Les validations comprennent la validation de la commission municipale, la présentation aux PPA et le temps d'ajustement par le prestataire :

- Phase I / Diagnostic et enjeux : 5 mois
Validation : 1 mois
- Phase II/ Conception du projet global et PADD : 4 mois
Validation : 1 mois
- Phase III / Orientations d'aménagement et de programmation : 2 mois
Validation : 1 mois
- Phase IV / Elaboration et mise en forme du dossier de PLU : 4 mois
Validation : 1 mois
- Phase V / Consultation des PPA et Enquête Publique :
Consultation des PPA et ajustements : 3 mois
Enquête publique : 3 mois (comprenant la préparation du dossier, le temps d'enquête, de temps de rédaction du rapport)
- Phase VI / Approbation : 3 mois (comprenant les ajustements et validations)
- Contrôle de légalité : 2 mois

La mission du prestataire sera considérée achevée à la remise du dossier de PLU pour approbation, approuvé par le Conseil Municipal.

VI. Conditions de réalisation

La commune fournira au prestataire les documents et études nécessaires qu'elle a en sa possession ou facilitera leur obtention auprès d'autres administrations. Elle facilitera les contacts nécessaires avec les institutions voisines ou partenaires.

Les documents suivants seront notamment transmis :

- Fond de plan cadastral numérisé (convention avec le Pays Cévennes)
- Schéma d'eau potable
- Schéma d'assainissement
- Plan d'Occupation des Sols
- Porter à connaissance de l'Etat
- Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin de la Cèze (2011)
- SDAGE de Rhône
- SCOT Pays Cévennes (voir site internet Pays Cévennes)

→ Suivi de la prestation

Pendant toute la durée de l'élaboration du P.L.U., le titulaire s'engage dans le cadre de la rémunération prévue :

- à assister à l'ensemble des réunions organisées par la commune et à rédiger les comptes rendus ;
- à assister la commune pour l'organisation de la concertation et participer aux réunions publiques telles qu'elles seront décidées par la commune ;
- à apporter au projet de P.L.U. toutes les modifications nécessaires notamment celles résultant des réunions avec les personnes publiques associées, de l'enquête publique.

Afin d'assurer une démarche performante, les ordres du jour thématiques des réunions seront programmés et transmis au moins 15 jours à l'avance aux membres associés afin qu'ils puissent participer et les documents afférents 8 jours avant la tenue de la réunion.

Durant toute la durée de la mission, le titulaire sera tenu au secret professionnel et à l'obligation de discrétion. Les documents d'études seront propriété de la commune.

Toute réunion donnera lieu à un compte-rendu élaboré par le B.E., lequel sera validé par la commune. Ils seront ensuite transmis par la collectivité aux partenaires associés à l'élaboration du document.

Le bureau d'études accomplira toutes les corrections inhérentes aux phases administratives susvisées, notamment l'Enquête Publique et l'approbation finale du P.L.U.

→ Les livrables

A l'issue de chaque phase, le titulaire devra fournir les documents correspondants, ainsi que les comptes rendus de réunions. La validation de celle-ci ou ceux-ci, conditionnera la poursuite de l'étude. Le passage à la phase suivante sera déclenché à la date fixée par l'ordre de service correspondant.

Ainsi, tout au long de l'élaboration du PLU, des documents et plans intermédiaires seront rendus (éléments du diagnostic, PADD, faisabilité des OAP, règlement ...) tels qu'énoncés en préalable.

Le BE réalisera les supports de concertation et de communication en concertation auprès des habitants.

Le dossier arrêté sera fourni en 3 exemplaires papiers couleur, et 3 exemplaires au format numérique dont un reproductible et un modifiable.

Le dossier approuvé sera fourni en 3 exemplaires papier couleurs, 1 exemplaire reproductible noir et blanc, ainsi que trois exemplaires numériques dont un reproductible et un modifiable.

Toutes les pièces du PLU (art. R 123.1 au R 123.14 du CU) seront restituées sous formats numériques compatibles avec le système d'exploitation de la commune de Saint Jean de Valérisclé et modifiables (Word, In design, Excel, PDF, dxf ou dwg, mif/mid, le tout sur CDR/W).

Les documents produits en exécution du contrat d'étude seront la propriété exclusive de la commune représentée par la personne responsable. Il en sera de même pour toutes données numériques ayant servi à l'élaboration des documents graphiques.

→ Compétences requises

Pour répondre à la mission, une équipe pluridisciplinaire devra être composée, réunissant des compétences dans les domaines suivants :

- Urbanisme (obligatoire)
- Architecture
- Paysage
- Environnement
- Droit de l'urbanisme
- Pédagogie, sensibilisation et concertation sur les questions d'urbanisme durable d'architecture et de paysage.
- Thématiques connexes : transports et mobilité, habitat, développement économique...
- Gestion des risques

L'équipe devra en particulier se montrer capable de produire des OAP et un règlement adaptés au contexte communal, traduisant concrètement les orientations choisies, et nécessitant une réflexion fine sur la composition urbaine, architecturale et paysagère.