



Commune de Saint-Geniès-de-Malgoirès

PLAN LOCAL D'URBANISME

2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
Elaboration du PLU	27/01/2015	07/02/2025	

Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable

Agence de Nîmes

188, Allée de l'Amérique Latine

30900 NÎMES

Tél. 04 66 29 97 03

Fax 04 66 38 09 78

nimes@urbanis.fr

Mairie de SAINT-GENIES-DE-MALGOIRES

1 Rue du 19 Mars 1962

30 900 SAINT GENIES DE MALGOIRES

Tél. 04 66 63 87 87

Sommaire

1 - Objet et contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	5
Objet du PADD	5
Contenu du PADD	5
2 - Les objectifs de modération de la consommation d'espace	7
Les perspectives démographiques.....	7
Les besoins en logements	7
3 - Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de SAINT-GENIES-DE-MALGOIRES	9
Axe 1 / Préserver l'environnement, les paysages et le patrimoine qui fondent l'identité et l'attractivité de la commune.....	9
Axe 2 / Prévenir et maîtriser les risques	12
Axe 3 / Maîtriser le développement urbain de la commune.....	13
Axe 4 / Conforter les secteurs d'activités économiques de la commune.....	17

1 - Objet et contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Objet du PADD

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue la clé de voûte du Plan Local d'Urbanisme. Il définit les orientations majeures du projet communal, sur la base des enjeux mis en exergue par le diagnostic territorial et environnemental et en cohérence avec les normes supra communales qui s'imposent au PLU.

Contenu du PADD

Le contenu du PADD est défini par l'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° 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 ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, 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.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales..... et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durable fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain... ».

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de SAINT-GENIES-DE-MALGOIRES est bâti à partir des enjeux mis en exergue par le diagnostic communal et se structure autour de 4 grands axes :

- Axe 1 : Préserver l'environnement, les paysages et le patrimoine qui fondent l'identité et l'attractivité de la commune
- Axe 2 : Prévenir et maîtriser les risques
- Axe 3 : Maîtriser le développement urbain de la commune
- Axe 4 : Conforter les secteurs d'activités économiques de la commune

2 - Les objectifs de modération de la consommation d'espace

Les perspectives démographiques

Le projet communal de SAINT-GENIES-DE-MALGOIRES vise à la fois à :

- **affirmer le rôle moteur de la commune au sein du territoire Leins-Gardonnenque** (commune identifiée par le Schéma de Cohérence Territoriale Sud Gard en tant que « pôle structurant du bassin de proximité » de la Plaine de la Gardonnenque).
- **maîtriser le développement démographique de la commune** pour mieux intégrer les nouvelles populations au tissu local et à la vie du village et permettre à la commune d'adapter le niveau de ses équipements publics.

L'hypothèse de croissance démographique retenue par la commune de SAINT-GENIES-DE-MALGOIRES est fondée sur un taux de croissance annuelle moyen de **1,0% sur la période 2019-2032**, correspondant au taux de croissance retenu par le Schéma de Cohérence Territoriale Sud Gard approuvé le 10 décembre 2019 ; la population communale atteindrait ainsi **3 500 habitants à échéance du PLU** (par hypothèse au 01/01/2033), soit 450 habitants supplémentaires sur 14 ans.

Les besoins en logements

L'estimation des besoins en logements à échéance du PLU s'appuie sur la prise en compte de deux composantes :

- d'une part les besoins « internes » liés aux évolutions du parc de logements existants (renouvellement du parc, variation des résidences secondaires et des logements vacants) et de la structure des ménages (phénomène de desserrement des ménages) ;
- d'autre part les besoins liés à la croissance démographique et à l'accueil de nouveaux habitants.

Cette méthode dite du « point mort » est reconnue comme la plus fiable pour évaluer les besoins en logements d'un territoire. Le « point mort » est défini comme le seuil minimal de logements à réaliser pour maintenir le niveau démographique communal sur une période donnée ; il correspond aux besoins en termes de logements pour ne pas « perdre » de population.



Le « point mort » prend ainsi en compte 4 grandes composantes :

- Le renouvellement du parc ancien devenu obsolète,
- L'évolution du parc de logements vacants,
- L'évolution du parc de résidences secondaires,
- Le desserrement des ménages (évolution de la taille moyenne des ménages).

A la perspective démographique retenue par la commune de SAINT-GENIES-DE-MALGOIRES correspond un **besoin de 270 logements sur la période 2023-2032, dont :**

- **90 environ par renouvellement urbain, dans les limites actuelles de l'enveloppe urbaine** (par division de grandes parcelles bâties, construction de parcelles vierges au sein de la zone urbaine).
- **180 environ en extension de l'enveloppe urbaine**, correspondant à un **besoin foncier d'environ 6 ha** sur la base de la densité moyenne de 30 logements à l'hectare prescrite par le SCoT Sud Gard sur les pôles structurants de bassin de proximité.

La consommation foncière totale sur la durée du PLU sera ainsi de l'ordre de 6 ha à vocation principale d'habitat.

En surplus de cette enveloppe foncière à destination principale d'habitation, le projet communal prévoit une petite extension du parking du Pôle intermodal de la gare, cohérente avec la volonté de développer l'usage du train en tant qu'alternative aux déplacements en voiture vers Nîmes ou Alès.

3 - Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de SAINT-GENIES-DE-MALGOIRES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de SAINT-GENIES-DE-MALGOIRES se structure autour de 4 grands axes :

- Axe 1 : Préserver l'environnement, les paysages et le patrimoine qui fondent l'identité et l'attractivité de la commune
- Axe 2 : Prévenir et maîtriser les risques
- Axe 3 : Maîtriser le développement urbain de la commune
- Axe 4 : Conforter les secteurs d'activités économiques de la commune

Axe 1 / Préserver l'environnement, les paysages et le patrimoine qui fondent l'identité et l'attractivité de la commune

O1 - Conserver l'équilibre entre espaces urbains, espaces agricoles et espaces naturels

1.1. Fixer des limites « lisibles » à l'urbanisation de la commune

Le diagnostic territorial a démontré la fragilité de l'équilibre des espaces naturels et agricoles face au développement urbain et à la pression foncière. Contrairement à ses voisins de la vallée de l'Esquielle, le village de SAINT-GENIES-DE-MALGOIRES est implanté non pas sur les coteaux mais au niveau de la plaine, ce qui a favorisé un développement pavillonnaire relativement intense depuis les années 1980.

Afin de limiter ce développement urbain extensif, fortement consommateur d'espaces agricoles et naturels, le projet de PLU vise :

- à privilégier un développement par renouvellement urbain, dans les limites de l'enveloppe bâtie, et à limiter la consommation de nouveaux espaces agricoles et naturels aux stricts besoins identifiés en matière de logements, d'activités ou d'équipements.
- à contenir le village dans son écrin de terres agricoles et d'espaces boisés et à préserver les coupures d'urbanisation existantes avec Sauzet au Nord et Montignargues au Sud.
- à renforcer la cohérence de la zone urbaine et à affirmer des limites claires et lisibles à l'urbanisation.
- à arrêter le développement linéaire de l'urbanisation le long des axes de communication existants, afin de conforter cette notion de limite.
- à privilégier une extension en greffe sur le tissu urbain existant, dans les espaces qui apparaissent aujourd'hui clairement « en creux » dans la zone bâtie.

1.2. Préserver les zones agricoles constituant l'écrin paysager du village

Le projet de PLU vise à protéger les zones agricoles, qu'il s'agisse de zones actuellement exploitées ou de zones à vocation agricole. La préoccupation essentielle dans les dispositions applicables à la zone agricole du PLU, est la protection de la valeur agronomique, paysagère, environnementale des terres agricoles.

Dans ces zones, seules les constructions nécessaires à l'activité agricole seront autorisées ; les risques de mitage seront strictement encadrés et les installations de production d'énergie renouvelable limitées aux espaces déjà anthropisés ou dégradés (ancienne décharge).

1.3. Qualifier les paysages d'entrée de village

Les entrées de village constituent le premier contact avec l'urbanisation de la commune. Le projet de PLU vise à mettre en valeur ces entrées de ville et à qualifier leur urbanisation.

Pour cela il s'agit de :

- Requalifier l'entrée de village Nord par la RD 7 (secteur de la gare et de la cave coopérative, en lien avec le Pôle d'Echanges Multimodal) et l'entrée de village Est par la RD 124 (zone d'activités des Gousats / Arnaves).
- Veiller au traitement des limites entre la zone bâtie et la zone agricole (plantations, clôtures).
- Préserver les cônes de vue en entrée de village.

02 - Protéger la trame verte et bleue du territoire communal

La trame verte et bleue de la commune de SAINT-GENIES-DE-MALGOIRES est composée :

- de deux grands réservoirs de biodiversité : le massif du Bois des Lens, classé en ZNIEFF, sur un grand tiers Ouest du territoire communal ; la vallée du Gardon à la pointe Nord-Est du territoire communal.
- de corridors écologiques relevant de la trame bleue (l'Esquielle et le Rouvegade) ou de la trame verte (espaces ouverts à semi-ouverts de la plaine agricole).

Au sein même de la zone urbaine, la ripisylve de l'Esquielle (malgré qu'elle s'interrompte au droit du centre-ville), les parcs publics (parc du Barral, parc du quartier des Fontaines), le boisement plus important du quartier des Jonquières, ou encore les alignements d'arbres (le long des Boulevards, de l'Avenue de la Gare, des Baragnades) et les arbres isolés de grande taille, constituent autant de composantes de la trame verte urbaine qu'il convient de protéger voire de conforter.

2.1 Protéger et mettre en valeur les espaces naturels remarquables de la commune, réservoirs de biodiversité

La volonté affirmée de la commune est de protéger les espaces naturels emblématiques de son territoire. Les espaces boisés et de garrigues du Bois des Lens et la ripisylve du Gardon constituent les principaux réservoirs de biodiversité communaux. A ce titre, ces espaces devront être protégés par leur classement en zone naturelle.

2.2 Préserver et conforter les corridors écologiques

Les corridors écologiques correspondent aux connexions entre espaces à fort potentiel écologique (habitats naturels, zones de chasse et d'alimentation pour la faune). Dans le cas de la commune de SAINT-GENIES-DE-MALGOIRES, les corridors écologiques relient les espaces boisés de la commune à l'Ouest et les espaces ouverts à semi-ouverts de la plaine agricole à l'Est. Ainsi, le plan local d'urbanisme se devra de veiller à conserver l'ouverture des espaces situés sur la partie Est du territoire communal.

Les principaux corridors écologiques, entre les deux réservoirs majeurs de biodiversité que constituent le Bois des Lens et la ripisylve du Gardon, prennent sur la commune une orientation Est-Ouest. Il s'agit d'une part des continuités d'espaces ouverts et semi-ouverts riches en bosquets et haies vives au Nord et au Sud de la tache urbaine, d'autre part des cours d'eau qui traversent la commune d'Ouest en Est dont les ripisylves constituent des corridors de qualité qu'il convient de préserver.

La principale discontinuité à contenir est la tache urbaine de la commune. Il conviendra de veiller à contenir l'étalement de cette discontinuité sur un axe Nord Sud, et de préserver les coupures d'urbanisation avec Sauzet au Nord et Montignargues au Sud.

Il conviendra également de préserver l'ensemble des éléments de la trame verte urbaine (alignements d'arbres, arbres isolés, espaces publics végétalisés, parcs) qui viennent compenser la rupture due à la canalisation du ruisseau de l'Esquielle dans toute la traversée du centre-ville de SAINT-GENIES-DE-MALGOIRES.

03 - Mettre en valeur le patrimoine bâti de la commune

3.1 Mettre en valeur le patrimoine architectural et bâti du centre ancien

Le centre ancien et les faubourgs de SAINT-GENIES-DE-MALGOIRES offrent un patrimoine bâti remarquable, qui ne bénéficie toutefois d'aucune protection réglementaire (de type monument historique classé ou inscrit, zone de protection patrimoniale) : Eglise, Temple, moulins, fontaine monumentale de la Place du Jeu de Ballon, Tour de l'Horloge, passages à arceaux du centre ancien, maisons de maître

Le projet communal vise à assurer la protection de ce patrimoine bâti mais également à le mettre en valeur au travers de la requalification de ses abords. Il vise également à préserver l'identité du cœur de village, en veillant au respect de ses caractéristiques architecturales et urbaines majeures, tant lors d'opérations de construction ou extension que dans le cadre de travaux de restauration.

3.2 Protéger et mettre en valeur le patrimoine rural

Concernant le petit patrimoine rural, le principe retenu est d'interdire toute démolition, que ces éléments soient localisés dans l'espace public ou sur espace privé ; le patrimoine lié à l'activité agricole, notamment les moulins et les nombreuses capitelles présents sur la commune, sera ainsi protégé par des prescriptions spécifiques.

Axe 2 / Prévenir et maîtriser les risques

La commune de SAINT-GENIES-DE-MALGOIRES est exposée à 3 risques naturels particulièrement prégnants :

- Le risque inondation par débordement, sur la base du Plan de Prévention du Risque Inondation Gardon Amont approuvé le 3 juillet 2008 ;
- Le risque inondation par ruissellement sur la base de l'étude CEREG de décembre 2019 ;
- Le risque feu de forêt basé sur le Porter A Connaissance et de la carte d'aléa transmis en octobre 2021 par des Services de l'Etat.

O4 - Prévenir et maîtriser le risque inondation

4.1 Préserver les champs d'expansion des crues

Conformément au règlement du PPRI, les zones d'extension urbaine seront délimitées hors des zones affectées par un risque inondation par débordement.

Afin d'aller plus loin dans cette démarche de réduction de la vulnérabilité, des zones de francs bords non constructibles seront établies de part et d'autre des ruisseaux et des cours d'eau.

4.2 Améliorer la prise en compte du risque ruissellement

Par sa topographie, la commune de SAINT-GENIES-DE-MALGOIRES est sensible au risque lié au ruissellement pluvial : c'est pour mieux appréhender ce risque qu'une étude de zonage pluvial a été réalisée en décembre 2019 par le cabinet CEREG.

Conformément à la doctrine de l'Etat, les zones d'extension urbaine seront prioritairement localisées hors des zones d'aléa ruissellement, sauf à définir et à réaliser les aménagements et travaux permettant un exondement des terrains pour une pluie d'occurrence centennale.

Dans un objectif de limitation des risques liés au ruissellement, les opérations d'aménagement d'une part et les opérations de construction ayant pour effet une augmentation significative des surfaces imperméabilisées d'autre part, devront intégrer la réalisation d'ouvrages de rétention conformes aux prescriptions de la MISE du Gard.

Au-delà de cette obligation, la conception des opérations d'aménagement devra veiller à limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols (maintien d'un pourcentage minimal d'espaces non imperméabilisés, utilisation de matériaux adaptés pour les espaces collectifs de stationnement....)

Hors zone urbaine, le PLU s'attachera à préserver les éléments végétaux et notamment les haies qui, outre leur rôle écologique au sein de la plaine agricole, contribuent au ralentissement des écoulements.

O5 - Prévenir et maîtriser le risque feu de forêt

Les espaces boisés sont nombreux et les interfaces entre espaces boisés et urbanisation fréquentes sur le territoire de SAINT-GENIES-DE-MALGOIRES.

Les projets de construction ou d'aménagement seront localisés sur les secteurs les moins vulnérables ou, à défaut, prévoiront l'ensemble des aménagements et dispositions permettant de réduire le risque (débroussaillage et mise en place d'interfaces débroussaillées conformes à la doctrine de l'Etat, mise aux normes d'accessibilité pompiers des accès et voiries, couverture par un réseau d'hydrants répondant aux normes du SDIS.....)

Ces objectifs seront garantis par la limitation stricte de l'urbanisation en frange des zones boisées à l'Ouest (Bois des Lens) et par un développement de la zone urbaine sur un secteur Sud non impacté par le risque feu de forêt (secteur dit du Chemin de Gajan / Les Pouverières).

O6 - Prendre en compte les autres risques naturels ou technologiques

Au-delà des risques les plus prégnants que sont les inondations et le risque feu de forêt, le PLU prendra également en compte :

- les risques liés au sol et au sous-sol (retrait- gonflement des argiles, glissement de terrain....) ;
- les risques liés au transport de matières dangereuses tant par la RN 106 que par la canalisation de gaz qui traverse le territoire communal ;
- le risque rupture de barrage lié au barrage de Sainte-Cécile-d'Andorge d'une part et au barrage de SAINT-GENIES-DE-MALGOIRES d'autre part.

Axe 3 / Maîtriser le développement urbain de la commune

Le projet d'aménagement et de développement durables de SAINT-GENIES-DE-MALGOIRES vise à la fois à relancer la dynamique démographique de la commune et à maîtriser son développement urbain, dans un souci de moindre consommation d'espace et de préservation de son identité rurale.

Sur la base d'un taux de croissance annuelle moyen de 1,0%, la population communale devrait atteindre les 3 500 habitants au 01/01/2033.

Pour répondre aux besoins générés par cette croissance démographique mais également par l'évolution de la structure de la population et du parc de logements (selon la méthode dite du « point mort »), quelques 270 logements devront être produits sur la durée du PLU.

O7 - Favoriser le réinvestissement urbain

La stratégie de développement urbain portée par la commune de SAINT-GENIES-DE-MALGOIRES est conditionnée à la fois par le projet démographique et par la volonté affirmée de lutter contre l'étalement urbain. Il s'agit de réduire la consommation des espaces agricoles ou naturels mais également de rationaliser les coûts d'aménagement et notamment ceux des équipements publics (voirie, réseaux).

La commune de SAINT-GENIES-DE-MALGOIRES présente la particularité de disposer de disponibilités foncières au sein du tissu urbain existant. Le développement urbain pavillonnaire a en effet laissé des enclaves non bâties, notamment sur la partie Ouest du village, qui ont d'ores et déjà commencé à s'urbaniser progressivement. Le développement pavillonnaire sur grandes parcelles offre également des possibilités de densification (par divisions foncières) qui commencent à être mobilisées.

La réalisation récente de la résidence d'habitat social La Médiogozine (48 logements) sur l'emplacement de l'ancienne usine ADESA a d'ores et déjà consommé une part importante du potentiel de réinvestissement urbain de la commune.

Il n'en reste pas moins qu'une part notable des besoins en logements pourra être satisfaite par la mobilisation du potentiel foncier existant au sein de l'enveloppe urbaine actuelle : ce potentiel est estimé à 90 logements environ.

08 - Adopter une stratégie de densification différenciée des espaces urbains

L'objectif communal affiché de contenir le développement de la commune et de favoriser le réinvestissement urbain doit aller de pair avec la préservation de l'identité communale.

A ce titre, la densification ne pourra être systématique (pour rappel, l'objectif fixé par le SCoT est une densité moyenne de 30 logements à l'hectare) et devra prendre en compte la bonne insertion des constructions dans le paysage et le tissu urbain préexistant.

L'enjeu pour la commune est en effet de promouvoir des formes urbaines nouvelles, moins consommatrices d'espaces, mais qui sachent conserver le cadre de vie privilégié qui est celui de la commune.

L'urbanisation actuelle de SAINT-GENIES-DE-MALGOIRES montre en effet une diversité qu'il conviendra de préserver, voire de conforter. Les objectifs de densification du tissu urbain seront en conséquence modulés pour prendre en compte les spécificités du centre ancien dense, riche en bâtiments remarquables, des faubourgs de densité intermédiaire offrant de grandes bâtisses vigneronnes et des maisons de maître, et des espaces pavillonnaires plus lâches.

Les tènements vierges les plus importants pourront faire l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation permettant notamment d'en rationaliser l'aménagement et la densité.

09 - Structurer le développement urbain de la commune

Le potentiel de nouveaux logements au sein du tissu urbain existant n'est toutefois pas suffisant pour répondre à l'ensemble des besoins ; il est en conséquence nécessaire de prévoir la réalisation sur la durée du PLU, de quelques 180 logements en extension de l'enveloppe urbaine actuelle.

Cette extension urbaine viendra s'inscrire en greffe au Sud du village, sur le secteur dit du Chemin de Gajan / Pouverières, hors secteur de risque (qu'il s'agisse d'inondation ou de feu de forêt) et à proximité des principaux équipements publics (groupe scolaire, collège, équipements sportifs...).

Ce nouveau quartier sera urbanisé au travers d'une ou plusieurs opérations d'ensemble dont la cohérence sera assurée au travers d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ; son urbanisation ira de pair avec la réalisation progressive d'une voie de contournement Sud du village, reliant à terme la RD 124 aux Chemins de Gajan et de Pouverières.

Toutefois, au regard des problèmes de saturation de l'actuelle station d'épuration de la commune, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone Sud restera conditionnée à la concrétisation du projet de nouvelle station et à une adaptation ultérieure du PLU.

O10 - Développer une offre de logements suffisante et diversifiée, apte à répondre à la diversité des besoins

10.1 Renforcer l'offre locative sociale

A échéance du PLU, la commune de SAINT-GENIES-DE-MALGOIRES devrait atteindre les 3 500 habitants et être soumise aux dispositions de la Loi SRU, avec un objectif de 25% de logements locatifs sociaux au sein du parc de résidences principales (voire 20% en cas de taux réduit, conformément à la Loi).

Pour anticiper cette obligation, et en compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat de Nîmes Métropole, les opérations d'aménagement d'ensemble et les programmes de logements d'importance au sein du tissu bâti devront prévoir un pourcentage minimum de logements locatif sociaux (35% sur la base du PLH 2019-2024 de Nîmes Métropole).

10.2 Favoriser la production d'une offre en accession abordable pour les jeunes ménages et les classes moyennes

En complément du renforcement de l'offre locative accessible, le projet communal se donne pour ambition de développer une offre en accession abordable pour les jeunes ménages et les primo-accédants, trop souvent écartés du marché immobilier.

La mixité des formes urbaines et des tailles de parcelles qui sera recherchée au sein du futur quartier du Chemin de Gajan / Pouverières permettra de favoriser une plus grande mixité sociale et générationnelle au sein de la population (avec l'installation notamment de jeunes ménages).

10.3 Développer une offre de logements adaptés aux personnes âgées autonomes

L'EHPAD Rivière Maze, d'une capacité de 62 places dont une Unité Alzheimer, est un équipement majeur à l'échelle de la Gardonnenque, pour l'accueil des personnes âgées non autonomes.

En complément et pour répondre à la demande de séniors autonomes, mais dont le logement n'est pas toujours adapté au grand âge, la commune de SAINT-GENIES-DE-MALGOIRES entend développer une offre locative abordable, adaptée à ce public âgé (de type Maison en Partage), de préférence au plus près du centre ancien et de ses équipements et services de proximité.

O11 - Améliorer le fonctionnement urbain

11.1 Renforcer et structurer le réseau viaire

Pour améliorer les conditions de circulation dans la traversée du centre ancien de SAINT-GENIES-DE-MALGOIRES et assurer une desserte optimale du nouveau quartier du Chemin de Gajan / Pouverières, le projet communal prévoit la création d'une nouvelle voie de desserte Sud et la mise en place d'un schéma de circulation adapté.

11.2 Affirmer le Pôle Intermodal de la gare

La halte ferroviaire SAINT-GENIES-DE-MALGOIRES est une des plus efficaces de la ligne des Cévennes. Son positionnement stratégique sur l'axe Alès/Nîmes lui confère un potentiel de développement important. Le projet communal prévoit en conséquence l'aménagement sur ce site d'un véritable pôle intermodal (train, bus, voitures et mobilités douces) servant de pôle de rabattement pour les usagers des transports en commun vers Nîmes ou Alès.

11.3 Développer les mobilités douces

La commune prévoit le développement d'une trame de mobilités douces qui desservira les principaux équipements publics et viendra connecter les différents quartiers de la commune au centre bourg et au Pôle intermodal de la gare ; l'aménagement de l'avenue de la gare devra ainsi intégrer des espaces réservés aux mobilités douces.

Ce réseau modes doux vise ainsi à proposer une alternative concrète au "tout voiture", notamment pour les déplacements de courtes distances.

11.4 Améliorer l'offre de stationnement

Le projet d'aménagement de la commune vise notamment à renforcer l'offre de stationnement en lien avec le Pôle Intermodal de la gare d'une part et avec les principaux équipements publics d'autre part et notamment avec le pôle d'équipements sportifs situé en entrée Est du village, le long de la RD 124.

O12 - Renforcer l'offre d'équipements publics

L'ouverture à l'urbanisation du nouveau quartier Sud du Chemin de Gajan / Pouverières est conditionnée à la concrétisation du projet, actuellement à l'étude, de nouvelle station d'épuration.

D'autres équipements publics, de types culturels ou socio-culturels, pourront également venir conforter l'offre existante.

Enfin, l'accès au haut débit étant une exigence forte tant des entreprises que des ménages, avec notamment le développement des services numériques et du télétravail, il s'agira de veiller à l'installation de la fibre optique sur l'ensemble du territoire communal, en lien avec les programmes de déploiement à l'échelle intercommunale. A cette fin, les travaux de restauration de voirie et de réseaux enterrés seront l'occasion d'installer les gaines permettant un déploiement plus rapide des nouvelles infrastructures de communications numériques.

Axe 4 / Conforter les secteurs d'activités économiques de la commune

O13 - Maintenir et conforter l'offre de commerces et de services de proximité en centre village

Le maintien des commerces et services de proximité est indispensable à l'attractivité et à la vie du centre-village. A cette fin, la qualification des espaces publics, la mise en valeur du patrimoine bâti, la piétonisation de certaines rues du centre ancien, l'amélioration de l'offre de stationnement et l'aménagement d'itinéraires de mobilités douces doivent contribuer à rendre attractif ce secteur central de la commune et à y maintenir voire conforter les commerces et services de proximité.

O14 - Qualifier la zone d'activités des Arnaves / Les Gousats

La zone d'activités des Arnaves / Les Gousats étant située sur une lisière urbaine fixe délimitée par le SCoT, l'enjeu est non pas de l'étendre mais d'optimiser les disponibilités foncières encore existantes et d'en améliorer la qualité, tant dans sa traversée que dans sa perception depuis l'entrée de village par la RD 124.

O15 - Conforter l'activité agricole

Même si le nombre d'exploitations agricoles est en recul régulier depuis plusieurs décennies, l'agriculture et notamment la viticulture restent une composante économique importante de SAINT-GENIES-DE-MALGOIRES ; les vignobles s'étendent ainsi largement autour de la zone urbaine et sur la plaine du Gardon à l'Est, jusqu'à la RN 106 où ils viennent s'intercaler avec des cultures céréalières.

Afin de préserver les espaces agricoles et encourager l'installation de nouveaux agriculteurs, le projet communal vise d'une part à limiter strictement la consommation de nouveaux espaces agricoles à des fins d'urbanisation et d'autre part à affirmer la vocation productive des terres aujourd'hui cultivées ou pouvant à terme le redevenir.

Une attention particulière sera également portée aux interactions entre zone agricole et zone urbanisée : inscription d'interfaces, préservation voire rétablissement des chemins d'exploitation.

O16 - Développer l'attractivité touristique en lien avec le patrimoine communal

La commune de SAINT-GENIES-DE-MALGOIRES possède un certain nombre d'atouts touristiques ; la qualité architecturale et patrimoniale de son centre ancien, la richesse de son environnement naturel entre le Bois des Lens à l'Ouest et la vallée du Gardon à l'Est, la qualité de ses paysages agricoles et viticoles peuvent être le fondement d'une attractivité touristique nouvelle.

La municipalité souhaite favoriser un tourisme aujourd'hui peu développé, au travers :

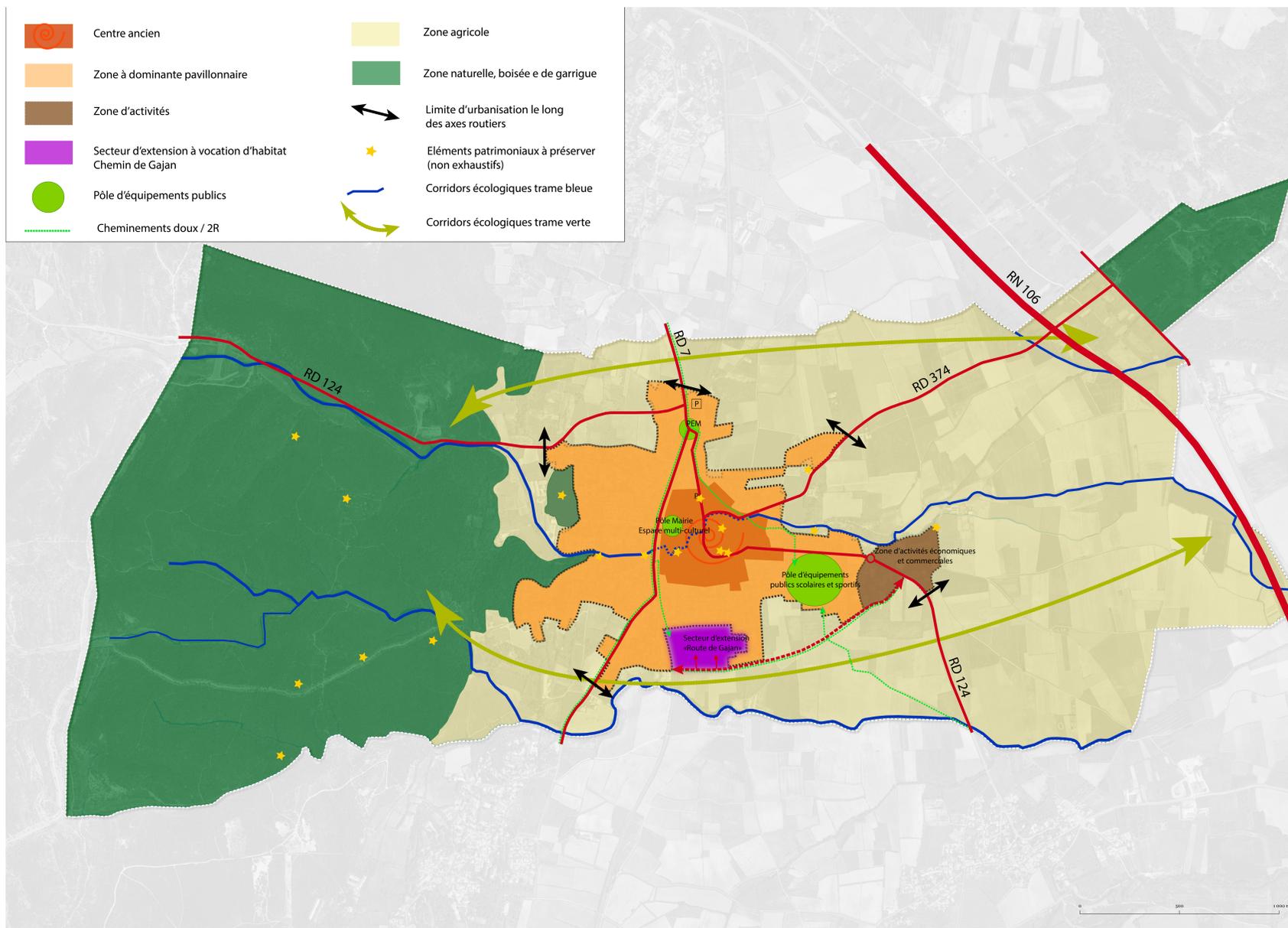
- de la mise en valeur du patrimoine bâti du cœur de village ;
- de la requalification des espaces publics ;
- de la préservation et de la mise en valeur du patrimoine rural ;
- de l'aménagement de circuits de découverte du territoire (itinéraires de randonnées pédestre et vélo) ;
- du renforcement de la signalétique touristique.

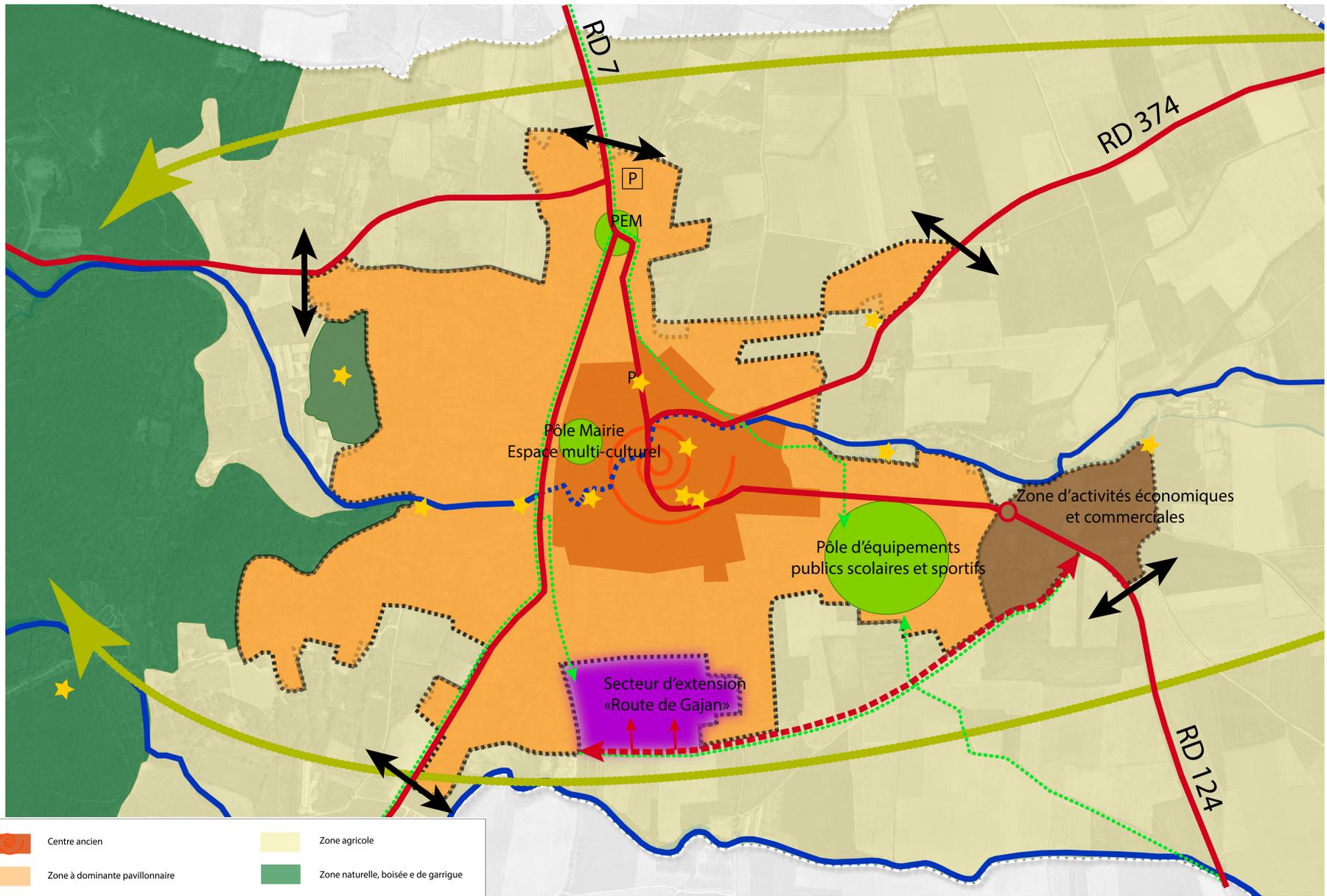
O17 - Accompagner le développement des énergies renouvelables dans le respect des paysages et de l'environnement communal

Les énergies renouvelables seront prioritairement développées sur les bâtis, sur les parcs de stationnement (ombrières) et, hors espaces urbanisés, sur des sites déjà artificialisés (ancienne décharge ...).

En zone agricole, conformément à l'article L. 111-28 du Code de l'Urbanisme, l'installation de serres, de hangars et d'ombrières supportant des panneaux photovoltaïques devra répondre à une nécessité liée à l'exercice effectif d'une activité agricole, pastorale ou forestière significative, et ne pas porter atteinte à la sensibilité environnementale et paysagère des secteurs concernés.

Schéma d'illustration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de SAINT-GENIES-DE-MALGOIRES





	Centre ancien		Zone agricole
	Zone à dominante pavillonnaire		Zone naturelle, boisée e de garrigue
	Zone d'activités		Limite d'urbanisation le long des axes routiers
	Secteur d'extension à vocation d'habitat Chemin de Gajan		Éléments patrimoniaux à préserver (non exhaustifs)
	Pôle d'équipements publics		Corridors écologiques trame bleue
	Chemins doux / 2R		Corridors écologiques trame verte