Ville de PONT-SAINT-ESPRIT
Département du Gard

Plan Local d'Urbanisme

# Pièce II. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PADD

Version d'approbation

Synergies territoriales

Groupement Synergies Territoriales
mandataire de l'élaboration du PLU.: Fabien Clauzon - 479 Route de Barjac 30500 Saint-Ambroix

# Pont-Saint-Esprit > PADD

*Une ville emblématique à restructurer*

**Version d'approbation:février 2015**

Synergies territoriales

# Préambule

La municipalité tient par ce document à présenter à la population sa vision du développement de PSE à l'horizon 2025.

Du fait de ses capacités limitées en termes de développement économique industriel (pas de surfaces de terrain significatives pour accueillir des industries importantes) il est apparu clairement la nécessité de promouvoir le secteur tertiaire et le tourisme. Ce dernier ne pourra se développer qu'en favorisant la découverte de la ville et en la rendant attractive de par son patrimoine exceptionnel et ses produits régionaux réputés.

Pour ce faire il existe, entre autres pistes, quatre « friches » urbaines qu'il conviendra de réaménager en tenant compte de la contribution qu'elles peuvent apporter à cet objectif.

**Le Champ de Mars** à l'entrée nord est de la Ville est un point d'entrée qu'il faut pouvoir valoriser, sa perspective doit être retrouvée car ce lieu est idéalement placé pour être un point de fixation des touristes de passages. Il devra être aménagé pour inciter à visiter la ville et son front est (les berges du Rhône). Il devra aussi accueillir les pôles touristiques habituels (Office du Tourisme, maison des produits régionaux, …) qui permettront de découvrir les richesses de la ville mais aussi d'avoir un premier contact avec le Gard et la Région Languedoc-Roussillon dont Pont-Saint-Esprit est la porte d'entrée quand on vient du nord. Cela implique une requalification des allées qui entourent le centre-ville et notamment une continuité entre elles et ce lieu en mettant fin à la barrière que représente le rond-point de l'Europe.

**L'Hôtel Dieu** doit être réaménagé. Capable d'accueillir diverses activités et, fort d'un domaine patrimonial important, il doit rester pour l'instant dans le giron du domaine public et sa destinée doit être étudiée avec soin. Il permettra a terme d'élargir le centre-ville vers le sud, et de redonner vie à ce quartier grâce à sa requalification.

**La Gare et son foncier**, à l'ouest de la ville, est d'un enjeu tout aussi stratégique. Même si à ce jour les orientations pour ce site ne sont pas encore définies, il est évident qu'il devra être préservé pour permettre un développement urbain harmonieux de la ville.

Enfin **côté sud-est**, à proximité du rond point de la déviation, des terrains municipaux pourront être aménagés pour accueillir les véhicules volumineux du type camions, bus, mais aussi caravanes et camping car. Ils pourront en outre accueillir un centre de loisir naturel permettant repos et détente ainsi que des équipements sportifs de plein air.

## Pont Saint Esprit : une ville emblématique à restructurer

Une ville renouvelée : entre compacité et habitabilité .I

Maîtriser la croissance démographique

Développer et diversifier l'offre de logements

Remodeler le tissu urbain

Promouvoir une ville interconnectée

Développer les services urbains

Moduler dans le temps l'ouverture à l'urbanisation

Une ville attractive : potentialiser les dynamiques territoriales .II

Appréhender les complémentarités économiques à l'échelle du bassin de vie

Diversifier et renforcer l'offre touristique

Réorganiser l'économie locale

Une ville attentive à la préservation de son héritage et de ses ressources .III

Préserver et restaurer le patrimoine bâti et architectural

Mettre en valeur les paysages et les espaces naturels remarquables

Maintenir l'agriculture sur la commune

Une ville durable à concevoir, des contraintes physiques à maitriser et valoriser .IV

Améliorer le cadre de vie des spiripontains en valorisant les friches urbaines

Favoriser le rendement énergétique des bâtiments

Préserver les ressources naturelles

Se prémunir des risques naturels et technologiques

Lutter contre les nuisances

Promouvoir les énergies renouvelables à usage individuel sur la commune

Développer les continuités écologiques

Promouvoir une gestion des déchets en adéquation avec le développement du territoire

Mettre en oeuvre une urbanisation plus économe de la ressource foncière

# I- Une ville renouvelée : entre compacité et habitabilité

## > Maîtriser la croissance démographique

Pont Saint Esprit est une commune attractive avec une population en hausse depuis les années 60. La croissance démographique est essentiellement liée à un solde migratoire positif.

**La commune envisage d'accueillir 1600 nouveaux habitants d'ici 2025**, soit à terme une population totale de l'ordre de 12 000 habitants. Cela représente une **augmentation annuelle de 110 habitants**. Il s'agit d'un objectif modéré mais réaliste qui tient compte des problèmes d'approvisionnement en eau et de traitement des eaux usées. Aujourd'hui, la commune dispose d'infrastructures de réseaux (eau potable, assainissement) et d'une station de traitement qu'il convient d'entretenir et de moderniser.

## > Développer et diversifier l'offre de logements

Les besoins de la population ont évolué au fils du temps. Afin de répondre à une demande renouvelée, Pont-Saint-Esprit doit s'engager en faveur d'une diversification de son parc de logements (notamment en termes de logements sociaux et d'accession à la propriété pour les jeunes ménages).

Il s'agit par conséquent de développer et de diversifier le parc de logement tant quantitativement que qualitativement d'ici 2025. Il conviendra ainsi d'accroitre l'offre de logements afin de répondre aux prévisions escomptées en programmant plus de 700 nouveaux logements d'ici 2025, mais également en réhabilitant le parc existant.

A l'heure actuelle, on compte 427 logements vacants sur la commune, soit 9% du parc total. On estime que la vacance est nécessaire entre 2 et 4%, au-delà elle peut être considérée comme support d'une politique de réhabilitation urbaine. Cette dernière visera à analyser la situation des logements vacants afin d'engager des actions de rénovation en partenariat avec les propriétaires institutionnels ou particuliers (OPAH).

Cet objectif devra se concrétiser par la mise en oeuvre d'outils fonciers.

La diversification du parc de logement doit être appréhendée selon 5 axes :

• La taille des logements : Il s'agit de promouvoir la création de logements adaptés aux familles monoparentales, aux personnes âgées, aux jeunes couples… Cet objectif vise également à maintenir un équilibre générationnel. Il a pour corolaire l'accroissement de l'offre de petits logements.

• **L'accessibilité des logements :** Il s'agit de promouvoir des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite, à proximité des principaux commerces et services. Au delà d'une tendance au vieillissement de la population, Pont-Saint-Esprit représente un potentiel d'attractivité pour les séniors qui aspirent à venir vivre dans le centre ville. De ce fait, il conviendra de favoriser la création de logements adaptés à leurs besoins.

• **Le prix des logements :** Il s'agit de promouvoir la création de logements adaptés aux ménages à revenus modestes notamment.

• **Le mode d'occupation des logements :** Il s'agit d'appréhender les notions d'accession, de primo accession, de location à usage social.

• **La mixité fonctionnelle :** Il s'agit de faire coexister les fonctions de commerce de proximité, d'habitat, d' équipements et d'emplois à l'échelle des quartiers afin de créer les conditions d'une vie locale de qualité et de réduire les déplacements motorisés. Cette mixité fonctionnelle sera recherchée dans le cadre de nouvelles opérations ou de rénovations. Il s'agit de faire cohabiter au sein d'un même bâtiment des fonctions commerciales, tertiaire ou de service public avec de l'habitat.

Pont Saint Esprit souhaite également poursuivre son effort en faveur du parc de logements sociaux. En conséquence, l'objectif poursuivi par la municipalité consiste à atteindre 20% de logements sociaux sur le parc total de logements. Par ailleurs, la ville soutiendra l'intégration de logements locatifs aidés au sein de programmes privés.

Par ailleurs, la municipalité poursuit un objectif de réinvestissement des logements vacants. Il se concrétisera par la mise en oeuvre d'outils spécifiques (OPAH...).

## > Remodeler le tissu urbain

Au-delà du bourg et des premiers faubourgs, le tissu urbain de la commune est assez relâché, voir clairsemé dans certains secteurs. Cette configuration urbaine est liée à une logique d'opérations (lotissements), répondant à une évolution générale des modes de vie et de la demande en matière d'habitat (aspiration à la maison individuelle, équipement des ménages en automobiles nécessitant voiries, garages, etc.) mais aussi, plus localement, à la dégradation du centre historique (habitat vétuste et dégradé, espace public envahi par le stationnement, problèmes de circulations etc.).

**Quartier contemporain de Pont Saint Esprit**

**Ecoquartier de Balma (31) - Pierres & Territoires**

**1. Renforcer l'attractivité du centre ville**

Dans cette perspective, l'équipe municipale a fait le choix d'adopter un secteur sauvegardé en vue de l'élaboration d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Combiné avec d'autres outils réglementaires et opérationnels (le règlement du PLU, OPAH, projets urbains etc.), la mise en œuvre de ces actions devrait permettre à terme de réhabiliter le centre bourg. Pour ce faire, plusieurs actions seront mises en œuvre :

• Requalifier et en restructurer l'espace public en le libérant de l'emprise de la voiture et en le restituant aux piétons et aux usagers.

• Conforter les actions de réhabilitation et de mise en valeur de l'habitat dans le centre ancien.

• Réaliser des actions de curetage afin de contribuer à la qualité de vie des habitants et aérer un tissu urbain vécu comme trop dense (extérieurs aux logements/ensoleillement).

**2. Développer des polarités complémentaires**

Au-delà de la requalification du centre, il convient d'équilibrer le territoire à travers un renforcement d'autres polarités (quartier de la gare, Champs de Mars, Avenues etc.). L'objectif est de donner une vocation claire à chacun de ces espaces, par le biais d'infrastructures nouvelles, de programmes d'habitat, de services divers, qu'il conviendrait ensuite de mettre en complémentarité et non en concurrence.

Par exemple, l'actuel quartier de la gare pourrait très progressivement bénéficier d'une intensification de la desserte ferroviaire. De ce fait, ce quartier, relativement proche du centre ville, devra à terme constituer une véritable plateforme multimodale (desserte régionale TER, liaisons douces vers le centre ville et Saint Paulet de Caisson, parking aménagé, point relais marché paysan etc.) et contribuer fortement à l'élargissement du centre. Il convient par ailleurs de mentionner que le Grenelle de l'Environnement encourage le développement d'habitat à proximité des réseaux de transport en commun.

**3. Rompre avec la logique d'extension**

La capacité d'extension du Nord vers le Sud est aujourd'hui limitée. Aussi la commune s'étire peu à peu vers l'Ouest du territoire (espaces naturels et agricoles) mais de manière discontinue, voire dispersée à certains endroits. Ainsi, il convient de repenser le territoire de façon à préserver l'environnement de la commune. Le renouvellement urbain est la solution à privilégier mais celle-ci ne doit pas compromettre la qualité de vie et le bien être des Spiripontains. Dans cette perspective, plusieurs actions peuvent être mise en œuvre :

• Favoriser le renouvellement urbain.

• Réinvestir les dents creuses et les espaces délaissés.

• Moduler les densités en fonction des caractéristiques des quartiers. Il s'agit de mettre en œuvre un zonage et un règlement modulé en fonction des enjeux de renouvellement et de réinvestissement urbain. En effet, certaines entités urbaines mériteraient une restructuration fondamentale. Il s'agit également de rompre avec la difficile cohabitation des zones d'activités et des zones d'habitat.

**Villas «Vanille», Montpellier (34) - Cuzy & Maraval**

• Promouvoir des formes urbaines diversifiées en évitant la standardisation des ensembles pavillonnaires.

• Contenir le développement urbain en dessinant de nouvelles limites de l'enveloppe urbaine.

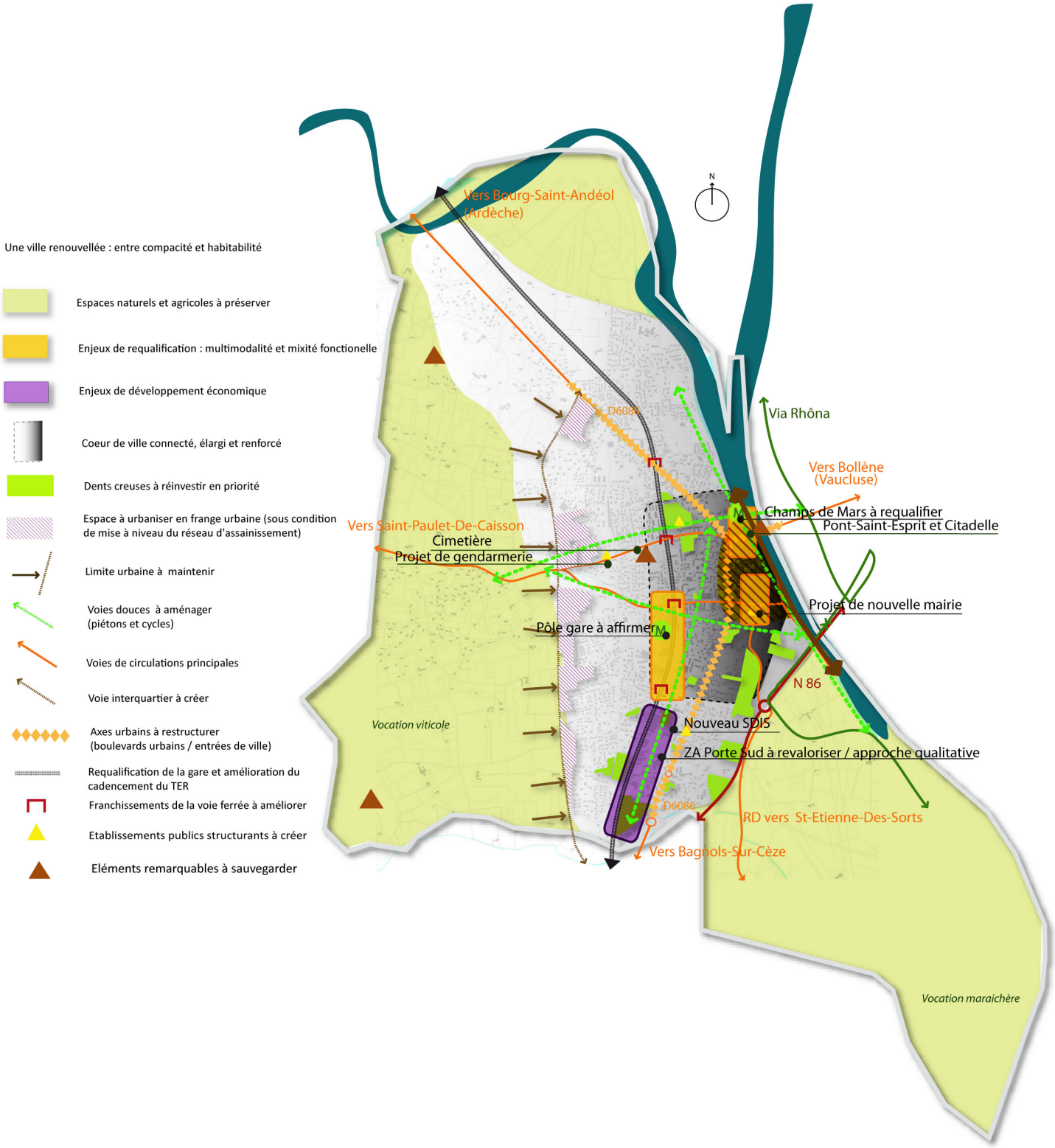
## > Promouvoir une ville interconnectée

Il s'agit tout d'abord de créer un réseau de déplacements en faveur de l'éco mobilité. Aujourd'hui, les déplacements sur la commune se font essentiellement en voiture ou à pied mais il n'y a que peu de liaisons douces aménagées à cet effet ou pour d'autres déplacements, notamment les deux roues. Aussi la commune entend mettre en œuvre les actions suivantes :

• Réaliser un réseau hiérarchisé de déplacements doux. Il s'agit de définir un réseau interne de déplacements doux raccordé aux équipements structurants de la ville (collèges, école, bâtiments administratifs, espaces commerçants etc.), ainsi qu'au réseau supra-communal (« via Rhôna », liaisons intercommunales…).

• Les nouveaux aménagements devront favoriser les liaisons interquartiers.

# Une ville renouvellée: entre compacité et habitabilité



• Concevoir des parkings interconnectés aux réseaux de déplacements. Le secteur du Champ de Mars va constituer la pierre angulaire du maillage en déplacements doux. Il en est ainsi du secteur de la gare qui va générer différents types de déplacements. La constitution de pôle multimodaux va permettre de potentialiser les transports en commun et les déplacements doux. Toutefois, il conviendra de réorganiser le dimensionnement des voies.

Pôle multimodal de Baillargues

• Sécuriser les abords et le franchissement de la voie ferrée afin de limiter la coupure urbaine qu'elle constitue notamment en période estivale mais surtout afin de sécuriser les secteurs particulièrement accidentogènes , tels que les passages à niveau n° 18 et 20. Les personnes publiques compétentes (Etat; CG et Commune) travaillent ensemble pour éradiquer à moyen terme le PN 18 considéré comme dangereux. Par ailleurs, dans le futur, le PN 20 et le PN 21 feront l'objet de réflexions pour sécuriser leur franchissement.

• Favoriser un partage efficace entre les différents usages en aménageant des zones de rencontres (limitée à 20 km/h) et en limitant le stationnement devant les commerces pour assurer leur visibilité.

• Mettre en œuvre une circulation à sens unique autour du centre ancien (rotonde urbaine). Cette dernière sera reliée aux parkings ainsi qu'à un itinéraire de délestage. Le choix de l'implantation précise de cet itinéraire devra tenir compte de la présence de deux réservoirs de biodiversité et d'un corridor écologique potentiel.

## > Développer les services urbains

L'accueil de nouveaux habitants dans les prochaines années implique de favoriser la création d'équipements structurants (publics, privés). Ces derniers devraient conforter les polarités existantes ou à créer. Pour atteindre cet objectif, la commune entend mettre en œuvre les actions suivantes :

• Favoriser des actions concertées avec les partenaires institutionnels et privés.

• Réserver les emprises foncières nécessaires à la création et à l'extension de nouveaux équipements.

• Engager des actions en faveur de la création de nouveaux équipements sportifs.

## > Moduler dans le temps l'ouverture à l'urbanisation

La commune de Pont Saint Esprit est confrontée à une carence notamment en ce qui concerne les réseaux d'assainissement et d'eau potable. De ce fait, il conviendra de :

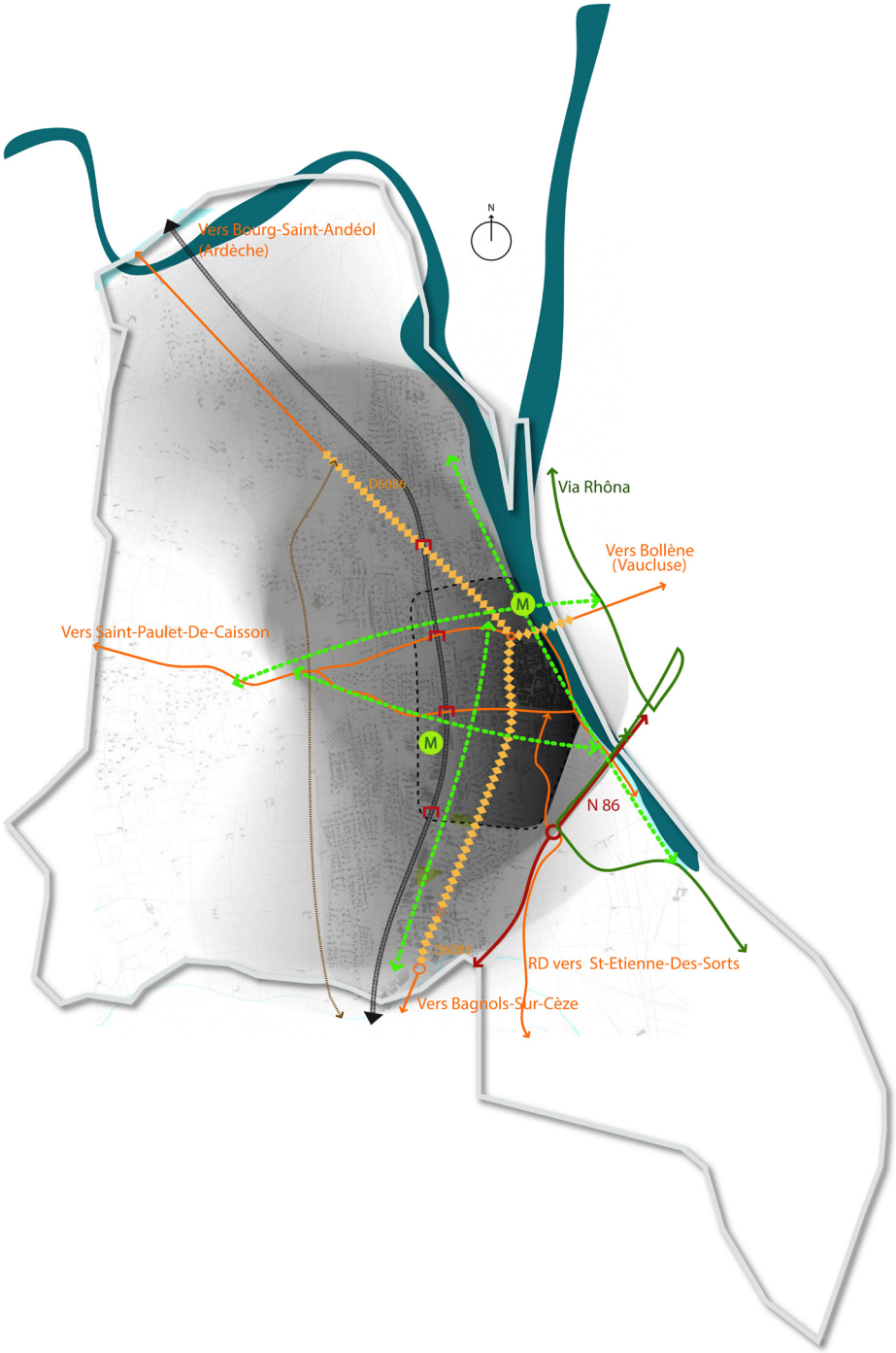
• Mettre en adéquation l'ouverture à l'urbanisation avec la mise à niveau des réseaux.

• Phaser l'ouverture de ces secteurs dans le temps en fonction des apports de population et des équipements à réaliser (réseaux, voirie…),

• Mettre en place des outils d'aménagement et de réserve foncière pour maîtriser le développement urbain sur le long terme.

**Dans la perspective du développement démographique poursuivie par la municipalité, l'aissainissement sera dimensionné en conséquence et la station d'épuration sera profondément modernisée.**

# Une Ville interconnectée: modes doux et mobilités




Une ville connectée : modes doux et mobilités

- Places à revaloriser et mailler
- Voies douces à aménager (piétons et cycles)
- Voies de circulations principales
- Requalification de la gare et amélioration du cadencement du TER
- Franchissements de la voie ferrée à améliorer
- Plateformes multimodales ( stationnement, départ navettes, trains, liaisons douces...)
- Axes urbains à restructurer (boulevards urbains / entrées de ville)

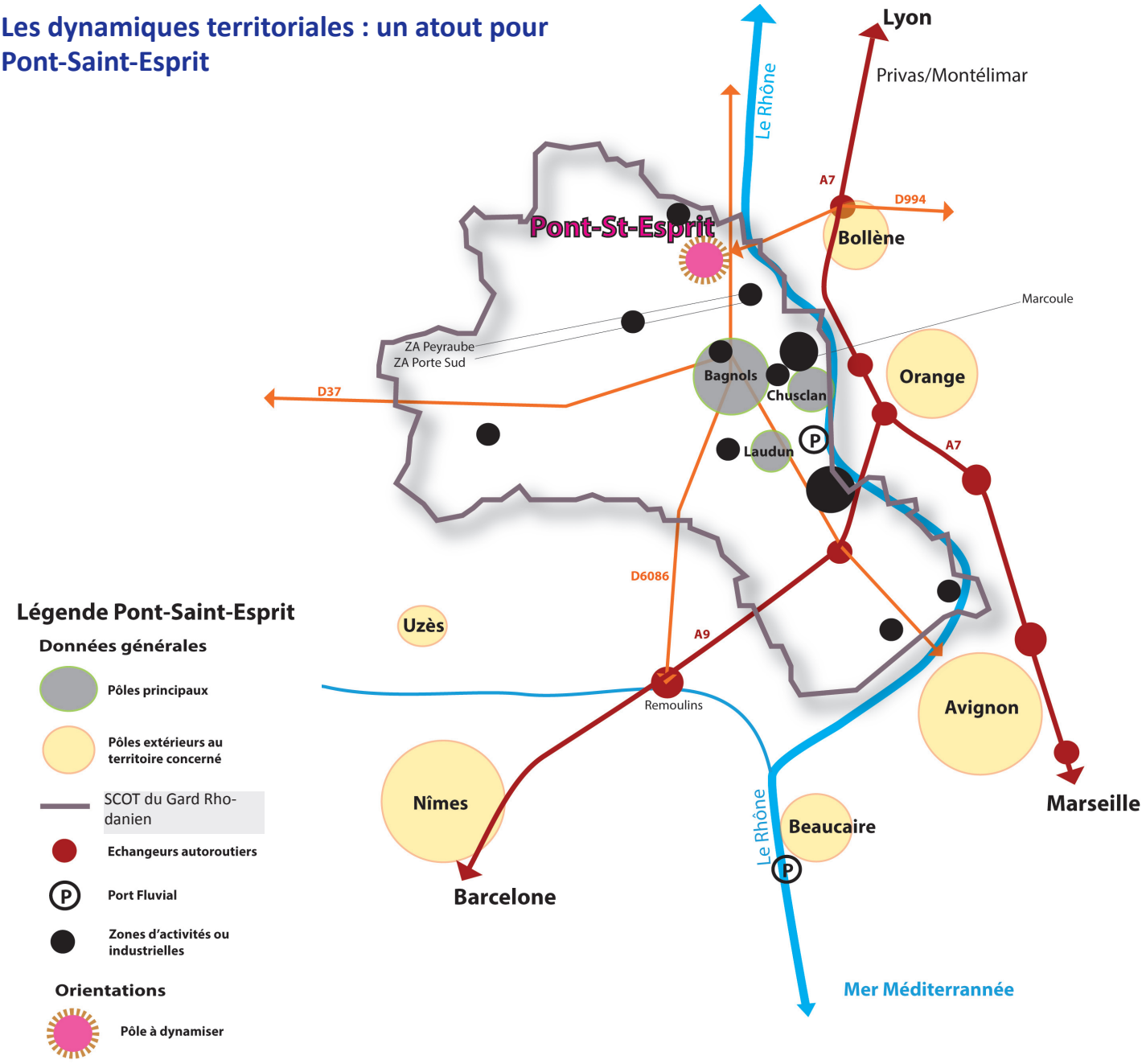
# II- Une ville dynamique : entre globalité et attractivité

## > Appréhender les complémentarités économiques à l'échelle du bassin de vie

Pont-Saint-Esprit bénéficie d'une position géographique stratégique au carrefour entre la vallée du Rhône et l'Arc Méditerranéen (PACA, Languedoc-Roussillon et Rhône Alpes) mais le trafic est congestionné, les traversées de ville (Bagnols-sur-Cèze et Laudun-l'Ardoise) sont difficiles, les liaisons de type autoroute (A9/A7) sont plutôt éloignées et les transports en commun peu développés excepté l'offre du Conseil Général.

Eu égard à la complémentarité et à l'interaction de Pont-Saint-Esprit avec les villes voisines, on observe que la ville est au cœur de plusieurs dynamiques de territoire. S'il apparait pertinent de renforcer ces interactions ou partenariats afin d'en faire un atout pour la commune, il est également nécessaire de développer un secteur phare/domaine spécifique, porteur pour relancer l'activité économique et renforcer l'identification des spiripontains à leur commune. La finalité poursuivie consiste à éviter une fuite systématique vers les pôles d'attractivité voisins (économiques, loisirs,...).

## Les dynamiques territoriales : un atout pour Pont-Saint-Esprit



L'axe de développement privilégié consiste à dynamiser le tourisme en corrélation avec l'Ardèche.

De façon générale, la commune de Pont-Saint-Esprit et son canton doivent coordonner leurs actions en cohérence avec l'ensemble des politiques publiques que ce soit avec les échelons locaux (Communauté de Communes Rhône-Cèze-Languedoc - RCL, Pays du Gard Rhodanien, Département, Région...et future Communauté d'Agglomération de 42 communes et environ 68 000 habitants), nationaux et européen. La mise en œuvre du SCOT du Gard-Rhodanien vient renforcer cette démarche.

## > Diversifier et renforcer l'offre touristique

### 1. Valoriser le terroir spiripontain

Riche d'un patrimoine naturel et bâti remarquable, tant sur son territoire que dans sa périphérie immédiate, la commune de Pont Saint Esprit gagnerait à valoriser ses atouts au moyen des actions suivantes :

• Mettre en œuvre des actions de promotion de la commune au-delà du Gard Rhodanien.

• Enrichir l'offre touristique par le biais de circuits touristiques thématiques (tourisme patrimonial, tourisme viticole, tourisme vert).

• Créer un cheminement entre les places emblématiques de la commune associé à une signalétique adaptée renseignant sur les points d'intérêts patrimoniaux de la ville.

• Valoriser les produits locaux (AOC, Sud de France) et promouvoir le tourisme rural.

• Renforcer et diversifier l'offre culturelle par la création d'infrastructures adaptées (lieux de spectacles) ainsi que par la mise en œuvre de nouvelles manifestations (festivals, marchés, expositions artistiques). Ces actions nécessitent au préalable un aménagement urbain approprié entre logique de stationnement et d'accessibilité et logiques de confort d'usage et de qualité des espaces.

• Tirer partie de l'attractivité du patrimoine naturel de l'Ardèche, du Rhône et de la Cèze dans le cadre d'une politique volontariste. Cela permettra de développer l'offre touristique en complémentarité des atouts patrimoniaux et culturels. A cette fin, le développement des itinéraires cyclables de découverte associés au réinvestissement des quais et des berges, permettra de dynamiser cet objectif dans une logique de développement durable.

### 2. Développer et diversifier les infrastructures touristiques

En raison de ses atouts patrimoniaux et géographiques, Pont Saint Esprit entend renforcer ses infrastructures touristiques afin d'élargir son offre et de développer un tourisme à l'année. Pour ce faire, la commune entend engager les actions suivantes :

• Renforcer les infrastructures d'accueil afin d'attirer de nouvelles clientèles.

• Accroître l'offre de parkings à vocation touristique. Il s'agit de privilégier la création de parkings sur des surfaces déjà imperméabilisés ainsi que le revêtement semi-perméable pour les parkings crées ex-nihilo.

• Etendre l'offre hôtelière et l'offre de restauration (places de la ville). Cet objectif doit s'entendre de manière quantitative (augmentation du nombre de lits et de couverts) et qualitative avec en particulier la création d'hôtels disposant d'infrastructures adaptées pour l'accueil des autobus.

• Créer une aire d'accueil dédiée aux campings cars afin de capter une partie du flux touristique de passage.

• Valoriser la caserne Pépin en pôle culturel.

• Dynamiser l'offre de gites ruraux.

## > Réorganiser l'économie locale

Selon Gard Rhodanien Développement: «Par rapport au schéma d'ensemble des zones d'activités du Gard Rhodanien, le Pôle Relais de Pont-Saint-Esprit peut jouer un rôle particulier d'interface avec les collectivités, les entreprises, les pôles d'innovation et les projets de développement économique du sud Rhône Alpes (Ardèche, Drôme) .»

### 1. Renforcer les polarités économiques existantes

• Dynamiser les commerces en centre ancien afin de renforcer l'attractivité commerciale du centre ville.

• Développer le marché de Pont Saint Esprit et promouvoir sa situation charnière entre Cévennes et Provence en ce qui concerne la gastronomie.

• Restructurer la zone d'activité Sud au sein d'une approche qualitative.

## 2. Développer des pôles économiques complémentaires

Outre la restructuration des entités économiques existantes, Pont Saint Esprit envisage de mettre en œuvre une politique de développement concertée avec les communes avoisinantes.La commune sera susceptible d'accueillir de nouvelles PME/PMI. Pour ce faire, il convient de :

• **Favoriser le développement d'activités économiques compatibles avec les secteurs d'habitat.** Il s'agit de rompre avec la monofonctionnalité de certains quartiers exclusivement dévolus à de l'habitat en créant des conditions de développement pour le secteur tertiaire. Le règlement du PLU permettra de matérialiser cette orientation.

• **Les abords de la gare pourraient également constituer une polarité accueillant des activités du secteur tertiaire.**

• **Créer une Maison du Terroir dans le cadre de l'intercommunalité.** Cette dernière représenterait une interface des savoir faire locaux et participerait au développement et à la promotion de l'agriculture locale.

Le quartier de la gare

# III- Une ville attentive à la préservation de son héritage et de ses ressources

## > Préserver et restaurer le patrimoine bâti et architectural

L'objectif premier de la politique de restauration du patrimoine spiripontain réside dans la volonté de renforcer l'attractivité touristique et culturelle de la ville et contribuer à l'entretien de la mémoire collective. Il s'agit d'une action fondamentale qui participera à renforcer l'image de Pont Saint Esprit ainsi que son rayonnement économique.

• **Veiller à la conservation du centre patrimonial**. Dans la perspective de la mise en œuvre d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, il s'agit d'engager des actions progressives en faveur de la restauration du centre historique. Les éléments patrimoniaux identitaires de Pont-Saint-Esprit seront revalorisés et leurs abords feront l'objet d'une requalification globale. (exemple du lavoir avec un recours au mécénat).

• **Valoriser le patrimoine bâti hors des zones agglomérées.** Certaines entités patrimoniales de Pont-Saint-Esprit ne font pas l'objet d'inventaires ou de protections particulières et sont encore méconnues du grand public. Il s'avère pertinent de répertorier le petit patrimoine de Pont-Saint-Esprit afin d'édicter des mesures de protection vis-à-vis de ces éléments patrimoniaux (exemple du Moulin du Major).

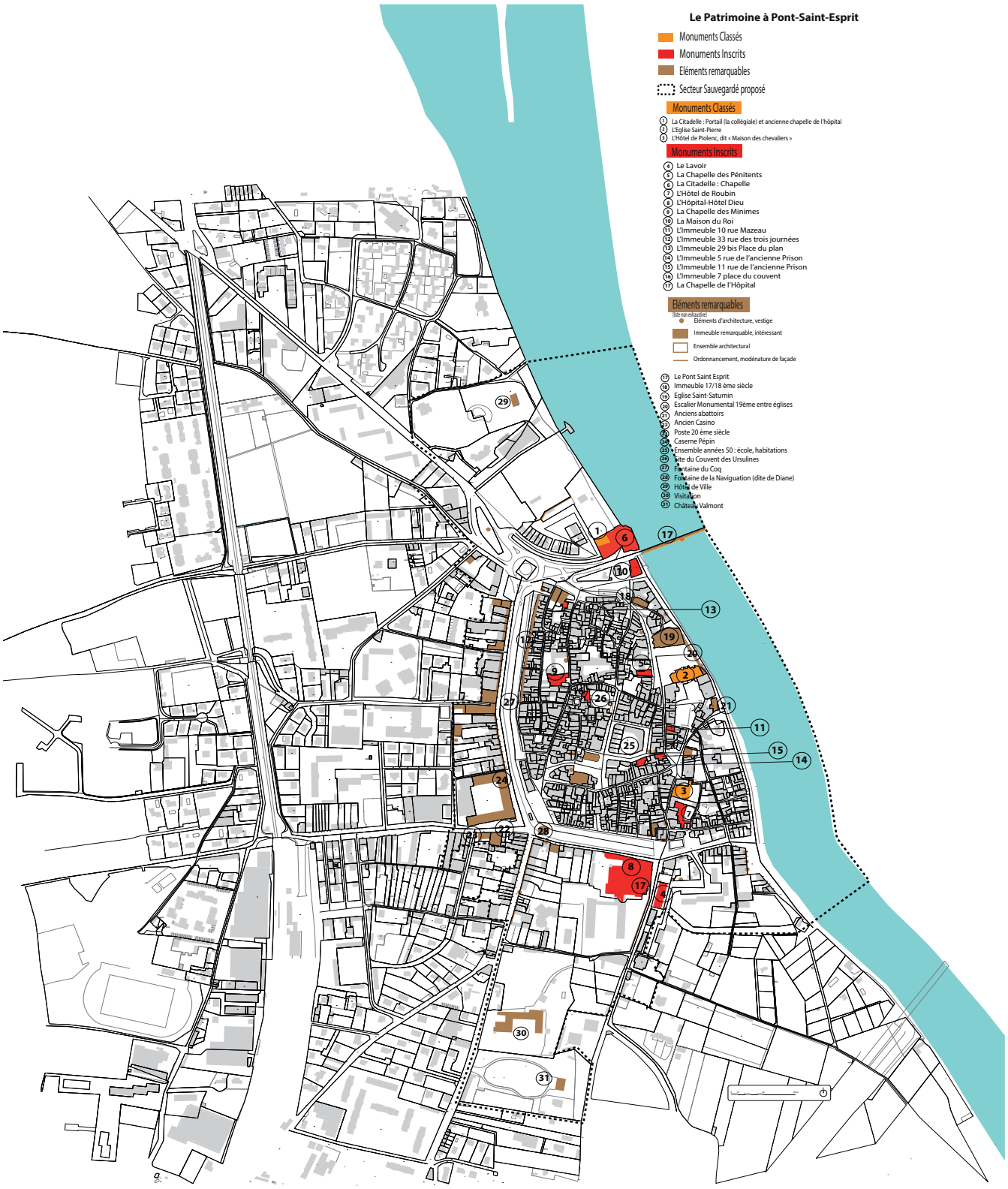
• **Réaffirmer l'identité communale.** Les monuments emblématiques de la commune (le Pont, la Citadelle, la Collégiale, la Caserne Pépin) feront l'objet d'une protection accrue et d'actions globales de préservation et de valorisation. La mise en valeur de ces éléments inaliénables de la culture spiripontaine contribuera à valoriser le rayonnement de la ville.

• **Reconquérir les espaces publics.** Le diagnostic ayant mis en évidence l'emprise de la voiture sur les espaces publics, il conviendra de minorer la place des véhicules motorisés au sein du centre ville. Cette stratégie de reconquête urbaine suppose la mise en œuvre d'actions ciblées, tel que le réaménagement ou la requalification des places, la gestion globale du stationnement ainsi qu'une approche globale des déplacements dans l'aménagement (intégration des déplacements doux).

La Collégiale et la Citadelle

Le lavoir

## Le patrimoine du Centre Historique à préserver




Nota: A la date d'approbation du PLU: l'Eglise Saint Saturnin et l'escalier monumental sur les quais du Rhône ont été inscrits aux MH.

## > Mettre en valeur les paysages et les espaces naturels remarquables

**1.Préserver les vues sur le grand paysage**

En dépit d'un fort mitage urbain lors des dernières décennies, les entités paysagères ont subi assez peu de dégradations. Néanmoins, le projet urbain se doit de fixer des limites claires à l'urbanisation et de préserver les cônes de vue, les paysages et les grandes aérations du territoire.

**2. Préserver les boisements emblématiques de la commune (Exemple : Bois de la Blache,...).**

Pont-Saint-Esprit bénéficie d'entités boisées remarquables que le document d'urbanisme s'attachera à préserver au moyen d'outils juridiques adaptés (Espaces Boisés Classés, code de l'urbanisme). Ces entités boisées jouent un rôle important dans le maintien des grands équilibres écologiques et sont parties prenantes de la trame verte communale. Elles contribuent largement à la qualité du cadre de vie.

De gauche à droite : Vues sur le Rhône, le petit bois de la Mirandole, le Mont Ventoux et la Blache

## > Maintenir l'agriculture sur la commune

Pont-Saint-Esprit n'échappe pas à la crise de l'agriculture. Toutefois, la commune dispose d'atouts certains qu'il est important de valoriser (vignes AOC, potentiel de polyculture, relève assurée des exploitations).

• **Protéger les terres les plus favorables du point de vue agronomique et maintenir le dynamisme de l'agriculture.** La protection des terres les plus propices aux pratiques agricoles et notamment les zones périurbaines apparait comme une priorité absolue en raison de l'importante consommation d'espaces agricole effectuées lors des décennies précédentes. Il s'agit également de préserver les terres présentant des qualités environnementales et paysagères en appliquant une protection forte qui interdira les constructions sur ces espaces. Ce choix favorise le regroupement des bâtiments agricoles dans des secteurs où le potentiel agronomique des terres est moindre. Il ne doit pas compromettre le développement de l'activité agricole.

• **Promouvoir une approche qualitative du bâti agricole.** Une approche qualitative des bâtiments agricoles sera recherchée au sein du règlement du PLU (volumes, hauteurs, toitures, matériaux…). L'objectif est de minimiser l'impact des bâtiments agricoles sur le paysage et à favoriser l'intégration de nouvelles constructions. Cela ne doit pas constituer un frein au développement des infrastructures agricoles. L'extension des bâtiments agricoles sera autorisée sous certaines conditions. Le photovoltaïque peut être autorisé sur la stricte emprise des bâtiments agricoles nécessaires à l'exploitation. • Favoriser les activités complémentaires des agriculteurs.

• **Favoriser les circuits courts de distribution.** Dans un contexte marqué par le Grenelle de l'environnement, la Loi de modernisation agricole et le Programme National pour l'Alimentation, les circuits courts apparaissent aujourd'hui comme un levier de développement de l'agriculture. Les agriculteurs peuvent y trouver un moyen de mieux communiquer et de mieux valoriser leurs produits en lien avec leur territoire. C'est pourquoi, la commune entend favoriser le développement des circuits courts de distribution. Ces derniers peuvent aider à dynamiser le commerce local et offrir de nouveaux débouchés aux agriculteurs qui peuvent bénéficier d'une clientèle saisonnière ainsi que d'une clientèle en provenance des villages voisins. Ces circuit-courts seront valorisés dans les supermarché et cantines. Par ailleurs, la commune a d'ores et déjà mis en œuvre des marchés de producteurs dans le cadre du marché hebdomadaire du samedi matin.

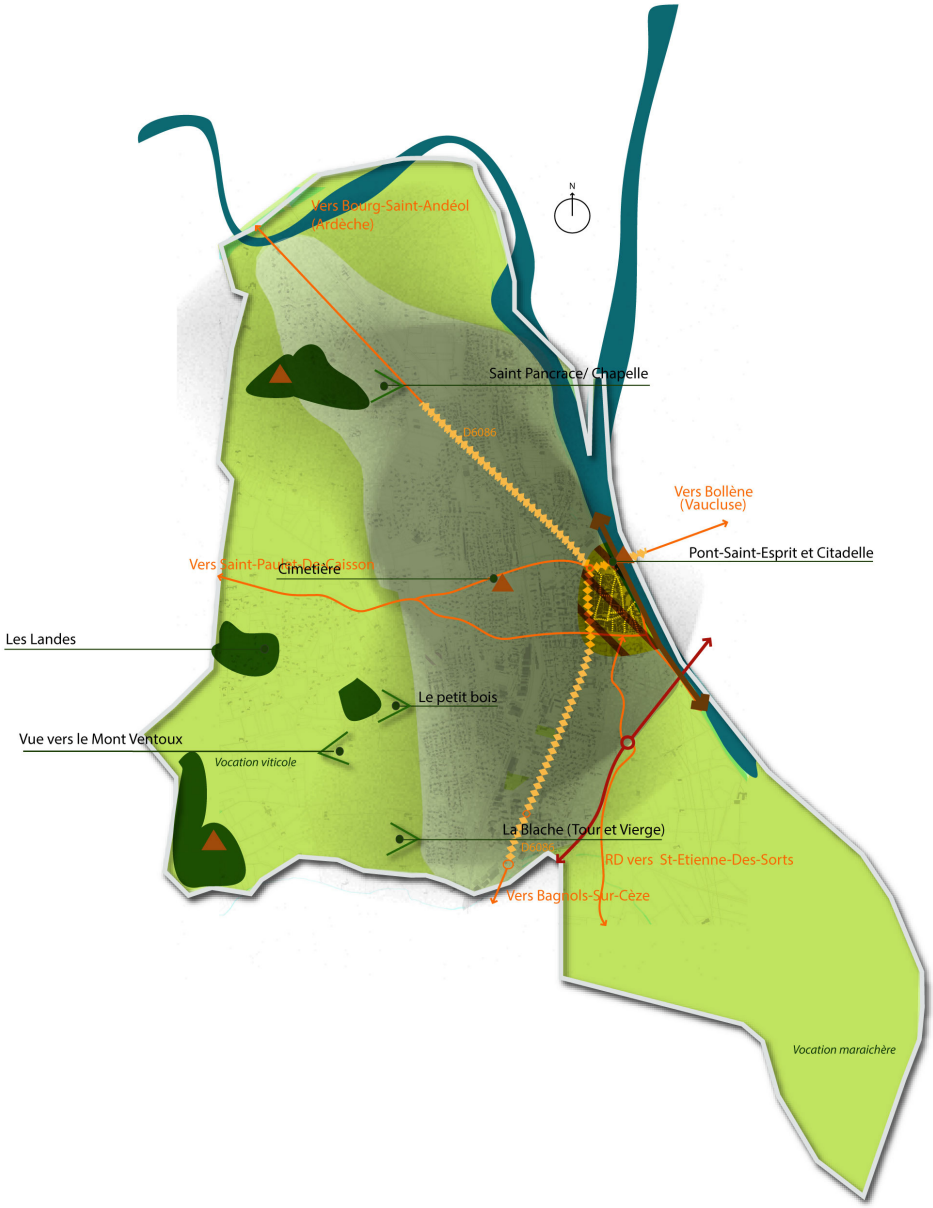
• **Permettre le développement du maraichage.** Dans certains secteurs de la commune, les serres de production seront autorisées dans la mesure où elles n'apportent pas de nuisances visuelles.

• **Autoriser le changement de destination de certains bâtiments agricoles.** Il s'agit de préserver dans les zones agricoles des bâtiments qui ne sont plus utilisés pour l'agriculture mais qu'il convient de conserver en autorisant leur réutilisation dans un cadre non agricole. Ces bâtiments doivent présenter un intérêt architectural ou patrimonial.

• **Développer l'économie agricole.** Il s'agit notamment de bénéficier du potentiel viticole et des potentialités d'irrigation.

Zones agricoles à protéger

# Préserver les composantes identitaires de la commune




Préserver les composantes identitaires de la commune

- Entités remarquables à protéger
- Espaces naturels et agricoles à préserver (du mitage, faciliter corridors écologiques)
- Projet de secteur sauvegardé
- Eléments remarquables à sauvegarder
- Vues sur le grand paysage à maintenir
- Ancien chemin de Halage à mettre en valeur (Aménagement des berges)

# IV- Une ville durable à concevoir, des contraintes physiques à maitriser et valoriser

## > Améliorer le cadre de vie des spiripontains en valorisant les friches urbaines

• **Requalifier le site de l'Hôtel Dieu en pôle à vocation principale de service public.** Ce dernier aurait notamment vocation à accueillir la Mairie, des services du Conseil Général et d'autres si possible. Le secteur de l'Hôtel Dieu est amené à jouer le rôle d'une nouvelle porte d'entrée de la ville et du centre ancien en valorisant l'axe de la D138. Il conviendra de restaurer et de valoriser le patrimoine constitué par l'Hôtel Dieu et la Chapelle. Cette partie du centre ville doit se développer vers le sud grâce à une requalification de ce quartier qui accueillera de l'habitat, des services administratifs, des activités tertiaires.

Source : Synergies Territoriales

L'Hôtel Dieu (ou Hôpital)

• **Le quartier de la gare représente un foncier très important (4 hectares)** et sa localisation fait de ce site un enjeu stratégique dont la vocation future reste à définir.

• **Le Champ de Mars et ses abords, feront l'objet d'une requalification d'ensemble empreinte d'une approche qualitative.** Cette dernière visera à valoriser tant la proximité immédiate du site avec le Rhône et le patrimoine naturel que sa localisation vis-à-vis du centre historique. De ce fait, le secteur peut constituer un point de départ intéressant pour visiter et découvrir la ville. priorité. A ce titre, il conviendra de réaménager et de redéfinir les liaisons et notamment les liaisons douces entre le Champ de Mars et le reste de la ville. Il s'agit également d'un point d'entrée dans la ville qui est propice à la promotion de celle-ci par la réalisation d'un office de Tourisme et une Maison du Terroir.

Source : Synergies Territoriales

Le Champ de Mars

## > Favoriser le rendement énergétique des bâtiments

• **Promouvoir le rôle du végétal en matière de régulation thermique.** Il s'agit d'associer une densité verte à une densité urbaine afin d'optimiser le rendement énergétique des bâtiments.

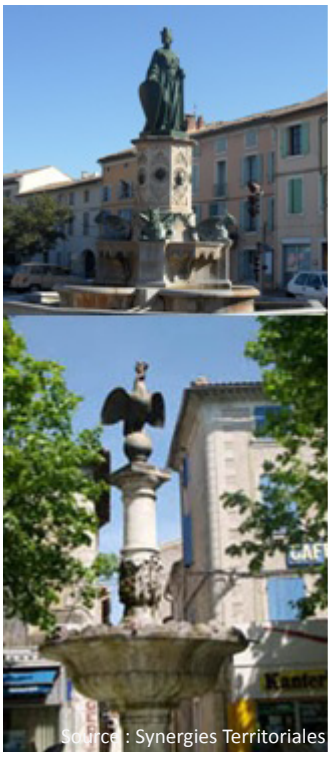
• **Engager des actions de réhabilitation énergétique des bâtiments.** Cet objectif sera modulé en fonction des caractéristiques du bâti. En effet, le centre ancien a des caractéristiques peu favorables à la transformation énergétique qu'exige le Grenelle de l'Environnement, car il y est quasiment impossible de réaliser des travaux d'isolation, qu'ils soient par l'extérieur (protection des façades) ou par l'intérieur (pièces étroites par exemple). Néanmoins, l'amélioration énergétique des immeubles du centre ancien reste un objectif à atteindre à long terme afin de renforcer son attractivité.

## > Préserver les ressources naturelles

Pont Saint Esprit bénéficie d'un patrimoine naturel varié qui constitue un élément majeur de l'attractivité communale, pour autant la richesse environnementale de la commune doit être préservée au moyen des actions suivantes :

• **Préserver la ressource en eau.** Qu'il s'agisse du Rhône ou des zones humides connexes, l'eau est intimement liée à la richesse environnementale spiripontaine. De ce fait, la commune s'engage dans des actions en faveur de la préservation de la ressource en eau. Aussi, suite à l'élimination des eaux parasites, la station d'épuration sera modernisée et redimensionnée. Pont Saint Esprit entend également s'investir dans des actions concertées de lutte contre l'eutrophisation des milieux naturels inféodés à la présence de l'eau (zones humides, bras morts…) et à rationnaliser l'usage de l'eau dans l'entretien des espaces publics (essences économes en eau, réutilisation de l'eau de pluie…).

• **Valoriser l'eau dans la ville en renforçant sa présence dans les aménagements.** Il s'agit notamment de protéger l'eau des fontaines et de veiller à leur restauration progressive.




De Haut en Bas : Fontaine de la Navigation et Fontaine du Coq

• **Garantir la qualité des eaux destinées à la consommation humaine.** La commune entend sécuriser son approvisionnement en eau par la mise en œuvre d'un nouveau captage et par l'abandon du captage de la Chapelle qui ne présente pas des conditions de sécurité suffisantes pour la consommation humaine.

• **Limiter la pression anthropique sur le territoire.** Il s'agit de mettre en œuvre des actions destinées à canaliser la fréquentation du public sur le territoire de la commune et plus particulièrement sur les secteurs concernés par Natura 2000. En effet, dans un contexte d'augmentation de la pression touristique, il conviendra de limiter l'impact de la fréquentation sur les milieux grâce à la définition de parcours dédiés à la découverte de la nature associés à la création d'équipements de canalisation du public et de collecte des déchets.

• **Préserver les milieux naturels de toute urbanisation** en prenant appui sur les inventaires et protections environnementales présentes sur le territoire (ZNIEFF, NATURA 2000…).

## > Se prémunir des risques naturels et technologiques

• **Se prémunir contre le risque d'inondation**. La commune entend mener des actions visant à assurer la maîtrise du ruissellement en fixant notamment une superficie minimale d'imperméabilisation dans les zones urbanisées et dans les zones d'urbanisation future. Il s'agira d'appréhender la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'ensemble du territoire communal et d'engager une réflexion préalablement à toute opération afin de compenser l'imperméabilisation des sols. Les zones inondables seront valorisées par des occupations de l'espace compatibles avec le risque : jardins familiaux, espaces verts, terrains de sport et d'aménagements paysagers destinés à un usage de loisirs, aire d'accueil pour les gens du voyage etc.

• **Appréhender le risque incendie.** Il s'agit de mettre en œuvre des coupures de combustibles qui vont se matérialiser par des aménagements publics à l'interface des zones urbanisées (aires de repos, jardins familiaux). Il conviendra également d'introduire des variétés d'essences en utilisant les feuillus moins sensibles aux incendies que les résineux.

• **Réduire le risque inhérent au transport de matières dangereuses :**
- En privilégiant les opérations d'ensemble ainsi qu'une structuration intégrant l'existence de ce risque.
- En intégrant les risques liés à la canalisation de transport de gaz naturel et à ses zones de vigilance au sein du document d'urbanisme.

## > Lutter contre les nuisances

La commune de Pont-Saint-Esprit est concernée par deux infrastructures visées par l'arrêté préfectoral du 12 mars 2014 et bénéficiant d'un classement sonore. Il s'agit des routes départementales D6086 et D999. Il s'agit de définir des aménagements adaptés pour les zones d'urbanisation situées le long de ces infrastructures en privilégiant notamment l'implantation d'activités le long de ces axes.

Par ailleurs, il convient d'envisager les actions suivantes :

• Afin d'améliorer la circulation nord-sud, une liaison est-ouest de la ville sera développée.

• Il s'agit également de traiter des performances acoustiques des bâtiments les plus exposés qui pourraient être dévolus à un usage tertiaire par exemple.

## > Promouvoir les énergies renouvelables à usage individuel sur la commune

Il s'agit d'encourager les énergies renouvelables dans la mesure où elles ne dénaturent pas l'environnement et les paysages. Ainsi, les énergies renouvelables devront être intégrées architecturalement. Il conviendra également d'encourager la production d'énergie solaire sur du bâti d'activité en favorisant l'insertion des panneaux photovoltaïques au sein des zones agricoles. Il s'agit de préserver les paysages.

Photovoltaïque intégré au bâti existant

## > Développer les continuités écologiques

La commune se caractérise par une occupation de l'espace morcelée par des équipements structurants ou par l'urbanisation diffuse. Face à ce constat, il s'agit de garantir un développement urbain durable en maintenant et créant des continuités naturelles et des corridors écologiques entre les principaux espaces naturels afin de favoriser les échanges faunistiques et floristiques. Pour atteindre cet objectif, il s'agit de :

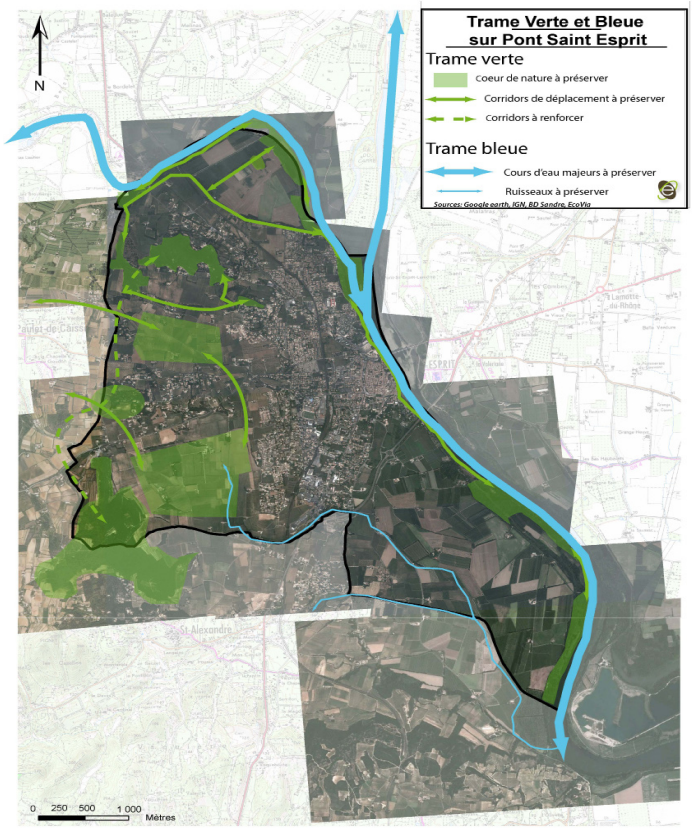
• Lutter contre la fragmentation du territoire et de reconstituer les continuités écologiques dégradées.

• Protéger les entités végétales existantes à l'aide d'un classement approprié (Espace Boisé Classé...).

• Définir des coefficients de végétalisation dans les espaces urbanisés harmoniser la répartition entre l'urbanisation et les espaces arborés. Il s'agit de favoriser exclusivement les essences locales.

## > Promouvoir une gestion des déchets en adéquation avec le développement du territoire

• Il s'agit de développer les filières de traitement et de collecte de déchets en adéquation avec le développement démographique de la commune.



## > Mettre en oeuvre une urbanisation plus économe de la ressource foncière: les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le projet urbain vise à réduire légérement l'enveloppe des zones constructibles par rapport au Plan d'Occupation des Sols en raison des capcacités résiduelles importantes de ce document.

• L'habitat individuel ne sera pas exclu mais il devra tendre vers une densité de 20 à 25 logement par hectare.

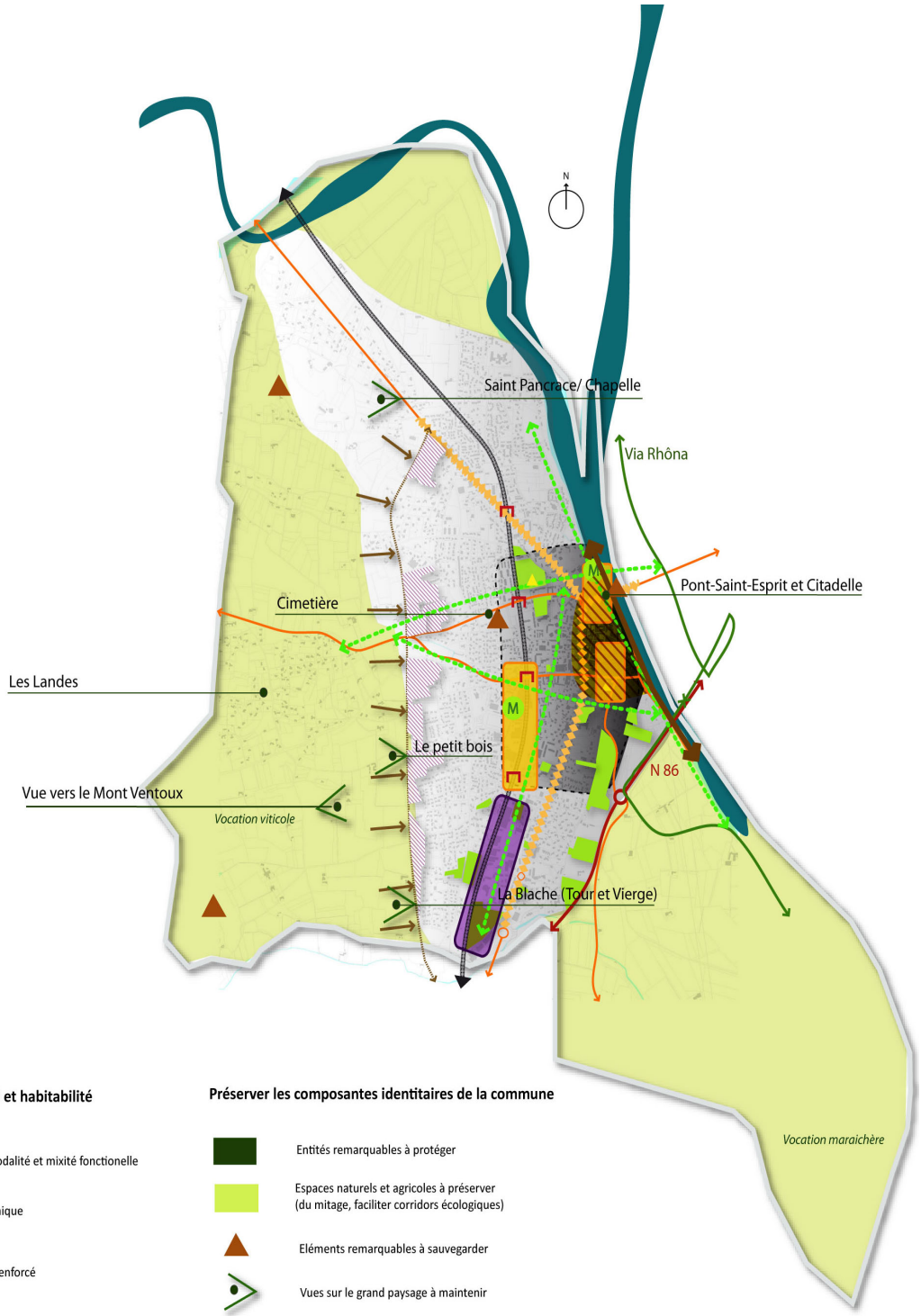
• Le parc d'habitat collectif devra tendre à 20% à l'échéance du PLU.

• La proportion d'habitat individuel devra tendre à 60 % du parc total à l'échéance du PLU.

• Aucune zone urbanisée ne sera créé en zone agricole ou naturelle.

## SCHEMA DE PRINCIPE

*«Pont Saint Esprit, une ville emblématique à restructurer»*




**Une ville renouvellée : entre compacité et habitabilité**

- Enjeux de requalification : multimodalité et mixité fonctionelle
- Enjeux de développement économique
- Coeur de ville connecté, élargi et renforcé
- Dents creuses à réinvestir en priorité
- Espace à urbaniser en frange urbaine (sous condition de mise à niveau du réseau d'assainissement)
- Limite urbaine à maintenir
- Etablissements publics structurants à créer (réhabilitation ou construction nouvelle)

**Préserver les composantes identitaires de la commune**

- Entités remarquables à protéger
- Espaces naturels et agricoles à préserver (du mitage, faciliter corridors écologiques)
- Eléments remarquables à sauvegarder
- Vues sur le grand paysage à maintenir

**Une ville connectée : modes doux et mobilités**

- Voies douces à aménager (piétons et cycles)
- Voies de circulations principales
- Voie interquartier à créer
- Requalification de la gare et amélioration du cadencement du TER
- Franchissements de la voie ferrée à améliorer
- Axes urbains à restructurer (boulevards urbains / entrées de ville)
- Plateformes multimodales ( stationnement, départ navettes, trains, liaisons douces...)

• **Agrotourisme :** (ou tourisme rural) est une forme de tourisme alternatif en milieu rural et souvent créées en complément d'une activité ou pour pallier à une baisse d'activité mais pas exclusivement.

• **Circuit court de distribution :** est un circuit de distribution dans lequel il existe un petit nombre d'intermédiaires entre le producteur et le consommateur (enjeux du développement durable).

• **Dents creuses :** est, en urbanisme, un espace non construit entouré de parcelles bâties.

• **Éco-quartier :** est un levier vers la ville durable. Il a pour objectif de proposer des logements pour tous dans un cadre de vie de qualité, tout en limitant son empreinte écologique.

• **Frange villageoise :** C'est une zone de transition entre le village et les espaces alentours. La frange villageoise désigne les abords et les vues sur le village, qui doivent être préservés pour l'image et le bien-être des habitants.

• **Habitabilité :** Requalifier et intensifier de l'habitat dans un secteur déterminé au sein d'une approche qualitative afin de permettre à tous un cadre de vie harmonieux.

• **Habitat «diffus» :** mode d'urbanisation disséminé sur l'ensemble d'un territoire donné.

• **Haute Qualité Environnementale (HQE)** : il s'agit d'une démarche visant à réduire les impacts sur l'environnement des bâtiments lors de leur construction, de leur rénovation et de leur usage.

• **Ilot bâti :** aussi appelé pâté de maisons ou bloc, il s'agit d'un ensemble de bâtiments constituant une unité homogène dans une ville, évoquant un îlot, une petite île. Ce nom est donné de préférence aux parties formant une structure ramassée (carré de maisons).

• **Modes doux (ou L'éco-mobilité) :** Il s'agit de la mise en place de modes de transports moins polluants, moins dangereux et à moindre impact en termes de contribution aux émissions de gaz à effet de serre. Exemple : la marche à pied, les vélos, triporteur utilitaire multi-fonctions (convenant au transport et aux livraisons comme aux activités de propreté ou à la vente ambulante), les transports en commun (bus, tramway, train, métro) puis le covoiturage.

**Un maillage doux :** est un réseau de voies douces ou voies vertes.

• **Nouvelles formes urbaines :** La forme urbaine peut être définie comme le rapport entre le bâti et les espaces libres à l'intérieur d'une agglomération ou de différents types d'ensembles urbains (quartier, rue, avenue, place), selon des articulations et des dispositions spécifiques aux contextes sociaux, historiques, politiques, géographiques, etc.

• **Opérations de curetage :** démolition du bâti en centre ancien afin d'assénir et de libérer l'espace urbain.

• **Plan Communal de Sauvegarde (PCS)** est en France un plan communal (ou intercommunal) d'urgence préparant préventivement les acteurs à la gestion de risques naturels, risques sanitaires ou risques technologiques.

• **Plan Local d'Urbanisme (PLU) :** est le principal document d'urbanisme de planification de l'urbanisme au niveau communal. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS) depuis la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, dite loi SRU.

• **Polarité urbaine:** Espace concentrant des activités culturelles, économiques et résidentielles. Ce terme est utilisée lorsque le territoire urbain possède une organisation multipolaire.

• **Pôle multimodal :** est un lieu ou espace d'articulation et d'échanges des réseaux qui vise à faciliter les pratiques intermodales entre différents modes de transport de voyageurs. Les pôles d'échanges peuvent assurer, par leur insertion urbaine, un rôle d'interface entre la ville et son réseau de transport.

• **Réglementation Thermique 2012 (RT 2012) :** La Réglementation Thermique 2012 (RT2012) a pour principal objectif de réduire les consommations énergétiques des bâtiments neufs ou maisons bbc qu'ils soient destinés à l'habitation ou à tout autre usage (bureaux, tertiaire, etc ).

• **Secteur Sauvegardé :** est un ensemble urbain dont la protection et l'évolution sont assurés dans un périmètre délimité par un arrêté interministériel, et pour lequel un plan d'urbanisme de détail est élaboré : le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

• **Secteur tertiaire :** il recouvre un vaste champ d'activités qui va du commerce à l'administration, en passant par les transports, les activités financières et immobilières, les services aux entreprises et services aux particuliers, l'éducation, la santé et l'action sociale.

Le champ de définition du secteur tertiaire est de fait défini par complémentarité avec les activités agricoles et industrielles (secteurs primaire et secondaire).

• **Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU)** du 13 décembre 2000 : l'objectif est de refonder les politiques urbaines en alliant pour la première fois les questions d'urbanisme, d'habitat et de déplacements à l'intérieur des agglomérations, afin de promouvoir un développement et un renouvellement des villes solidaires et respectueux de l'environnement.

Les agglomérations de plus de 50 000 habitants doivent atteindre les 20% de logements sociaux.

• **Tissu Urbain :** représente en urbanisme l'ensemble des maisons, rues, places, jardins publics, etc. qui constituent la structure d'une ville.

• **Tour Opérateur (TO) :** ou voyagiste est un organisme chargé d'organiser des séjours touristiques en assemblant plusieurs prestations de ses fournisseurs (compagnies aériennes, hôteliers, autocaristes, restaurateurs, guides, etc.) et de les vendre à un prix tout compris, c'est-à-dire un « forfait ». Il anticipe la demande de la clientèle en proposant ses offres de forfaits en brochure.

• **Viaire :** Relatif au réseau des rues d'une ville.

• **Zonage :** Découpage d'un espace en zones. C'est une technique d'aménagement consistant à réserver des espaces à un usage particulier : habitation, commerces, zone industrielle, zone non constructible.

• **Zone tampon :** ou Buffer Zone désigne un terrain ou un plan d'eau utilisé pour distinguer l'usage d'un terrain d'un autre, par exemple afin de contrer ou d'enrayer le bruit, la lumière ou d'autres aspects nuisibles.

## SIGLES

**AOC :** Appellation d'Origine Contrôlée

**HQE :** Haute Qualité Environnementale

**OPAH :** Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

**PCS :** Plan Communal de Sauvegarde

**PLU :** Plan Local d'Urbanisme

**PN 18 & 20 :** Passage à niveau n°18 & 20

**POS :** Plan d'Occupation des Sols

**PMR :** Personne à Mobilité Réduite

**RFF :** Réseau Ferré de France

**RT 2012 :** Réglementation Thermique 2012

**SRU** : Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains

**TO :** Tour Opérateur