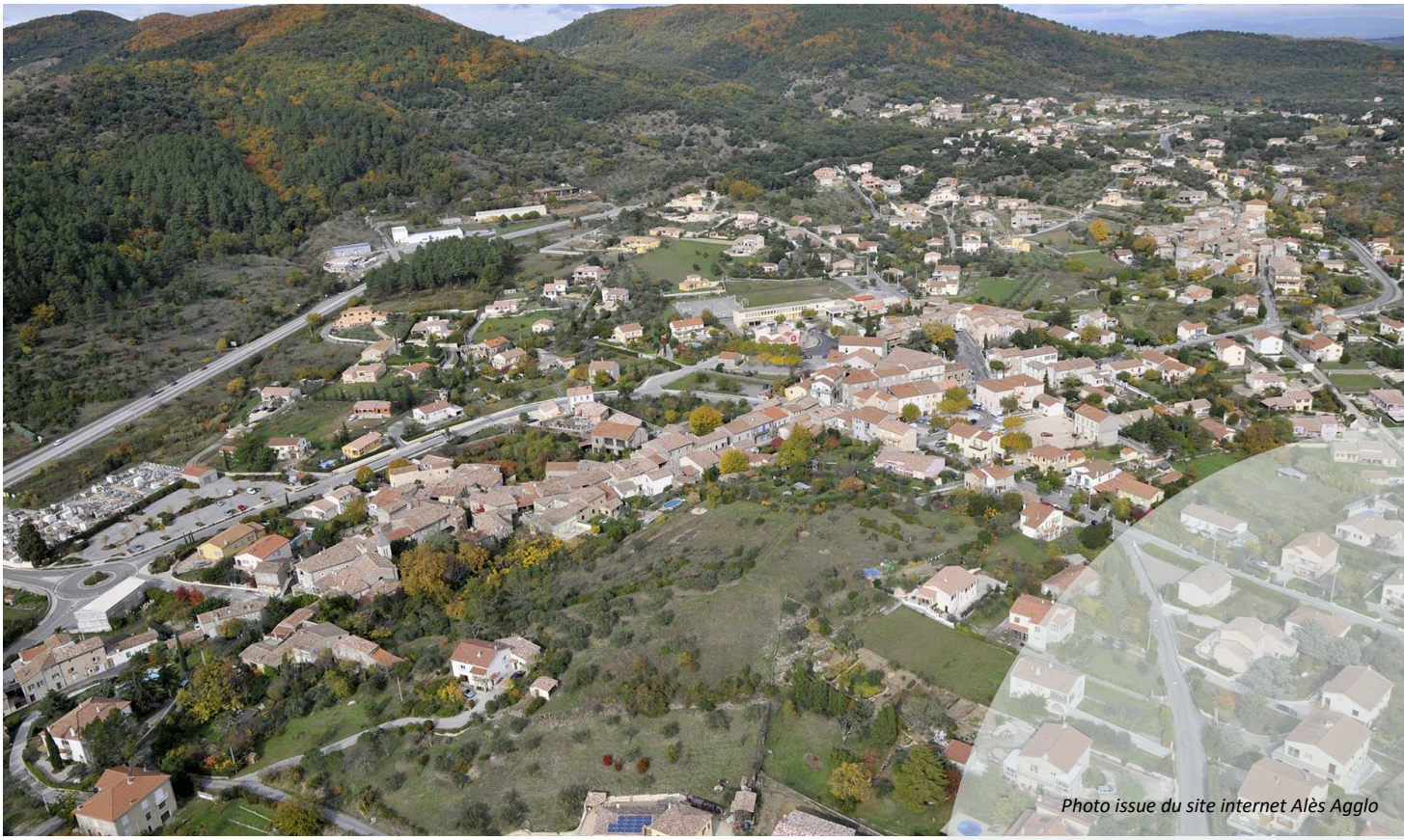


Photo issue du site internet Alès Agglo

Les MAGES

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Pièce **2**

PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Date de prescription	Débat du PADD	Date d'arrêt du PLU	Date d'approbation du PLU	Dépôt du Dossier approuvé en Préfecture
DCM du 05/03/2024	DCM du 05/05/2025	DCM du	DCM du	

AUTEURS

DIAGNOSTIC TERRITORIAL : Stéphane GAZABRE / UADG-Urbanisme ; Nikolay SIRAKOV / SIRAKOV

UADG-Urbanisme	Nikolay SIRAKOV
73, allée KLÉBER	59, Grand 'Rue Jean MOULIN
34 000 MONTPELLIER	34 000 MONTPELLIER
Tél : 06.12.17.70.29	Tél : 06.51.93.70.29
Mail : uadg.urbanisme@hotmail.com	Mail : nikoskin@hotmail.fr

DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL : Léo PELLOLI / ALTEMIS

ALTEMIS
49, rue Montmorency
34 200 SÈTE
Tél : 06.49.10.34.17
Mail : contact@altemis.fr

LIVRABLES

Id	Date	Rédaction	Vérification	Nature du livrable	État
V1	11/2024	M. Stéphane GAZABRE M. Léo PELLOLI	S. GAZABRE L. PELLOLI	Volet urbanisme Volet Environnemental	✓ ✓
V2	04/2025	M. Stéphane GAZABRE M. Léo PELLOLI	S. GAZABRE L. PELLOLI	Volet urbanisme Volet Environnemental	✓ ✓

Table des matières

TABLE DES MATIERES 3

PREAMBULE 4

POURQUOI UN PADD ? 4
LE CONTENU DU PADD 4

LES MAGES, UNE VISION A 2035 7

1. IMPULSER UNE POLITIQUE D'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE INTERGENERATIONNELLE 8
OBJ. A. ATTEINDRE 2 450 HABITANTS ENVIRON EN 2035 8
OBJ. B. LANCER UNE POLITIQUE EN FAVEUR DE L'INSTALLATION DE JEUNES MENAGES 8
OBJ. C. FAVORISER LES CONDITIONS POUR « BIEN VIEILLIR » AUX MAGES 9

2. MAINTENIR LA QUALITE DE VIE EN S'APPUYANT SUR LES ELEMENTS FORTS DE L'IDENTITE MAGEOISE 13
OBJ. A. PRESERVER LE PATRIMOINE SOUS TOUTES SES FORMES 13
OBJ. B. PROTEGER LES ELEMENTS SINGULIERS DU PAYSAGE 14
OBJ. C. CONFORTER LES DEPLACEMENTS VERS ET HORS DU VILLAGE 14
OBJ. D. ALLER VERS UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX ET COHERENT DE LA COMMUNE 15

3. CONFORTER LE ROLE DE POLARITE RURALE DES MAGES DANS LA VALLEE DE L'AUZONNET 19
OBJ. A. CONFORTER LES ACTIVITES AGRICOLES 19
OBJ. B. CONFORTER ET DEVELOPPER LES SITES D'ACTIVITES 19
OBJ. C. DEVELOPPER L'OFFRE TOURISTIQUE DE LA COMMUNE 19
OBJ. D. MAINTENIR ET DEVELOPPER L'ACCES AUX COMMUNICATIONS NUMERIQUES 20

4. GERER DURABLEMENT LE TERRITOIRE 23
OBJ. A. ADAPTER L'URBANISATION AUX RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES 23
OBJ. B. PRESERVER LA BIODIVERSITE 23
OBJ. C. ÉVITER LES INCIDENCES SUR LA RESSOURCE EN EAU 24
OBJ. D. MAITRISER LA CONSOMMATION ENERGETIQUE 25

Préambule

Pourquoi un PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD), pièce obligatoire du dossier de PLU, est **la clé de voute du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU).** Il définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur de la commune.

Il expose de manière cohérente et lisible le projet de la commune au regard des contraintes et enjeux communaux et supra-communaux. Cette ambition pour le devenir de la commune doit trouver une traduction dans les autres pièces du PLU (les OAP et le règlement), qui sont opposables directement aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement.

A ce titre, il guide l'ensemble des dispositions applicables pour l'occupation et l'utilisation des sols définies par le PLU, à savoir :

- Les orientations d'aménagement et de programmation pour certains secteurs particuliers qui sont opposables dans un rapport de compatibilité ;
- La règle d'urbanisme transcrite dans le règlement écrit et graphique (plan de zonage), opposable dans un rapport de conformité.

Le contenu du PADD

Le détail des compétences propres du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU et sa place au sein de l'ensemble du document d'urbanisme sont décrits par **l'article L151-5 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 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, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la

capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. »

Le PADD n'est pas opposable directement depuis la Loi Urbanisme et Habitat du 02/07/2003. Ce sont le règlement, ses annexes graphiques et les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui permettront d'encadrer l'urbanisation des nouvelles zones. Toutefois, même privé d'effet juridique direct, le PADD fixe les partis d'aménagement sur le territoire communal pour les années à venir.

Ce document, expose les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme pour l'ensemble du territoire communal, dans le respect des objectifs du développement durable énoncés aux **articles L101-1 à L101-3 du Code de l'Urbanisme** :

« *1° L'équilibre entre :*

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés auxactivités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restaurationdu patrimoine culturel ;
e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° 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 ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

L'article L101-2-1 amène des précisions sur l'objectif 6 bis de l'article L101-2. Il dispose que « *L'atteinte des objectifs mentionnés au 6° bis de l'article L. 101-2 résulte de l'équilibre entre :*

1° La maîtrise de l'étalement urbain ;

2° Le renouvellement urbain ;

3° L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;

4° La qualité urbaine ;

5° La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;

6° La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

7° La renaturation des sols artificialisés.

L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.

L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés.

Au sein des documents de planification et d'urbanisme, lorsque la loi ou le règlement prévoit des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme, ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :

a) Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ;

b) Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. Il établit notamment une nomenclature des sols artificialisés ainsi que l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans les documents de planification et d'urbanisme. »

Les Mages, une vision à 2035

Le projet de développement de la commune répond aux enjeux définis dans le rapport de présentation pour chaque thématique traitée.

Il s'agit tout d'abord de maîtriser l'étalement urbain, de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers. Ainsi dans une démarche de développement durable, le projet de PLU vise à maîtriser les extensions urbaines et à limiter la consommation d'espace.

Aussi, pour une meilleure gestion de l'espace et des services (équipements, réseaux…), le PADD prévoit d'assurer ce développement, d'une part, de manière privilégiée dans les espaces définis au sein de l'enveloppe urbaine en favorisant le renouvellement, la densification et la mutation du bâti et, d'autre part, en extension de cette enveloppe urbaine de façon limitée. **L'application d'une densité moyenne de 21 logements par hectare, en application du SCoT du Pays des Cévennes** et la réalisation d'opérations d'aménagement programmées permettront de diversifier les formes urbaines et d'organiser au mieux l'espace mageois.

L'enjeu principal de la commune est de maintenir et de conserver son cadre de vie tout en permettant l'accueil de nouveaux ménages.

Des objectifs de développement se déclinent autour de 4 axes :

- **Axe 1-** IMPULSER UNE POLITIQUE D'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE INTERGENERATIONNELLE
- **Axe 2-** MAINTENIR LA QUALITE DE VIE EN S'APPUYANT SUR LES ELEMENTS FORTS DE L'IDENTITE MAGEOISE
- **Axe 3-** CONFORTER LE ROLE DE POLARITE RURAL DES MAGES DANS LA VALLEE DE L'AUZONNET
- **Axe 4-** GERER DURABLEMENT LE TERRITOIRE

REMARQUE PREALABLE : ***chaque axe (1) est décliné en objectifs (A) qui se déclinent en orientations si besoin (→). Les orientations peuvent se décliner en actions ( ).***

1. Impulser une politique d'attractivité résidentielle intergénérationnelle

Obj. A. Atteindre 2 450 habitants environ en 2035

→ Viser une population d'environ 2 440 habitants sur une échéance d'une dizaine d'années[1], ce qui représente un rythme de croissance démographique de +1,09%/an jusqu'en 2035.

Cet objectif démographique représente **343 habitants supplémentaires** à l'échéance du PLU depuis 2021.

→ Soutenir la démographie de manière adaptée à la capacité d'accueil du territoire : la commune a connu une croissance démographique importante ces dernières années même si cette croissance s'est ralentie depuis une dizaine d'années. Elle repart à la hausse depuis 3 ans et la poursuite de ce rythme doit se refléter dans les objectifs de développement communaux tout en maintenant la qualité paysagère et les fonctionnalités territoriales. Cela se traduit par :

- Tenir compte de l'attractivité de la commune notamment pour les retraités et les vacanciers ;
- Conforter le développement économique de la commune, le maintien des équipements et services et freiner le vieillissement de la population ;

Obj. B. Lancer une politique en faveur de l'installation de jeunes ménages

→ Proposer des formes d'habitat adaptées : la commune dispose d'un parc locatif de seulement 18% du parc de résidences principales en 2021 et, pour faciliter l'accession à la propriété des ménages les plus modestes, les élus souhaitent proposer une diversification de logements afin d'accompagner au mieux ses habitants dans leur parcours résidentiel. Cela se traduit par :

- **Conserver un parc de logements locatifs moteurs** pour l'installation de nouveaux ménages et notamment de jeunes couples avec ou sans enfants ;
- **Favoriser les initiatives privées ou celles de bailleurs sociaux** pour créer de nouveaux logements locatifs (exemple de la maison en partage au cœur du centre-ville) ;
- **Respecter les objectifs de densité définis au SCoT du Pays des Cévennes** (21 lgmts/ha) **et la répartition théorique du type d'habitat** attendu (maisons individuelles, logements collectifs plus ou moins dense)

→ Maintenir et développer l'offre en équipements : Les Mages offre à ses habitants un certain nombre d'équipements et de services qui représentent une facilité d'autant plus appréciable pour les couples actifs avec enfants qui concilient vie de famille et travail. L'orientation des élus est de maintenir cette offre et de développer d'autres équipements qui pourraient manquer :

- **Préserver l'établissement scolaire Joliot – Curie** (école maternelle et élémentaire) en maintenant les effectifs scolaires par l'accueil de nouveaux ménages avec enfants ;

[1] A compter de 2025

- **Maintenir les équipements sportifs,** moteur de la vie associative et sociale de la commune (stade de Coussac, terrains de tennis, boulodrome) mais aussi en proposer de nouveaux, notamment à destination des plus jeunes (parcs de jeux) ;
- **Permettre l'installation de micro-crèche, garderie** sur la commune.

Obj. C. Favoriser les conditions pour « bien vieillir » aux Mages

En 2021, 34,5% des habitants des Mages étaient âgés de 60 ans ou plus. Taux en constante augmentation depuis 2010 (+5,1 points). Cette réalité statistique est confortée par l'installation de jeunes retraités qui détiennent un pouvoir d'achat plus élevé et souhaitent venir vivre sur la commune. Les élus souhaitent donc intégrer les enjeux du vieillissement via différentes orientations :

→ Proposer une offre de logements adaptés aux séniors

Les élus souhaitent assurer la transition entre le domicile familial et les établissements médicalisés, solutions coûteuses et qui ne sont pas adaptées pour des personnes encore autonomes. Si l'adaptation du domicile est souvent envisagée, cela ne constitue pas toujours une solution en raison de la taille et la configuration du logement et, des charges d'entretien. Plusieurs solutions sont avancées par les élus :

- **Construction d'une maison en partage avec 9 logements** située au carrefour de la route de la Parenove et rue de l'église, en continuité du parc intergénérationnel ;
- **Proposer différentes tailles et formes d'habitat** dans les espaces de constructions prévus au projet du présent PLU.

→ Maintenir l'offre de soins

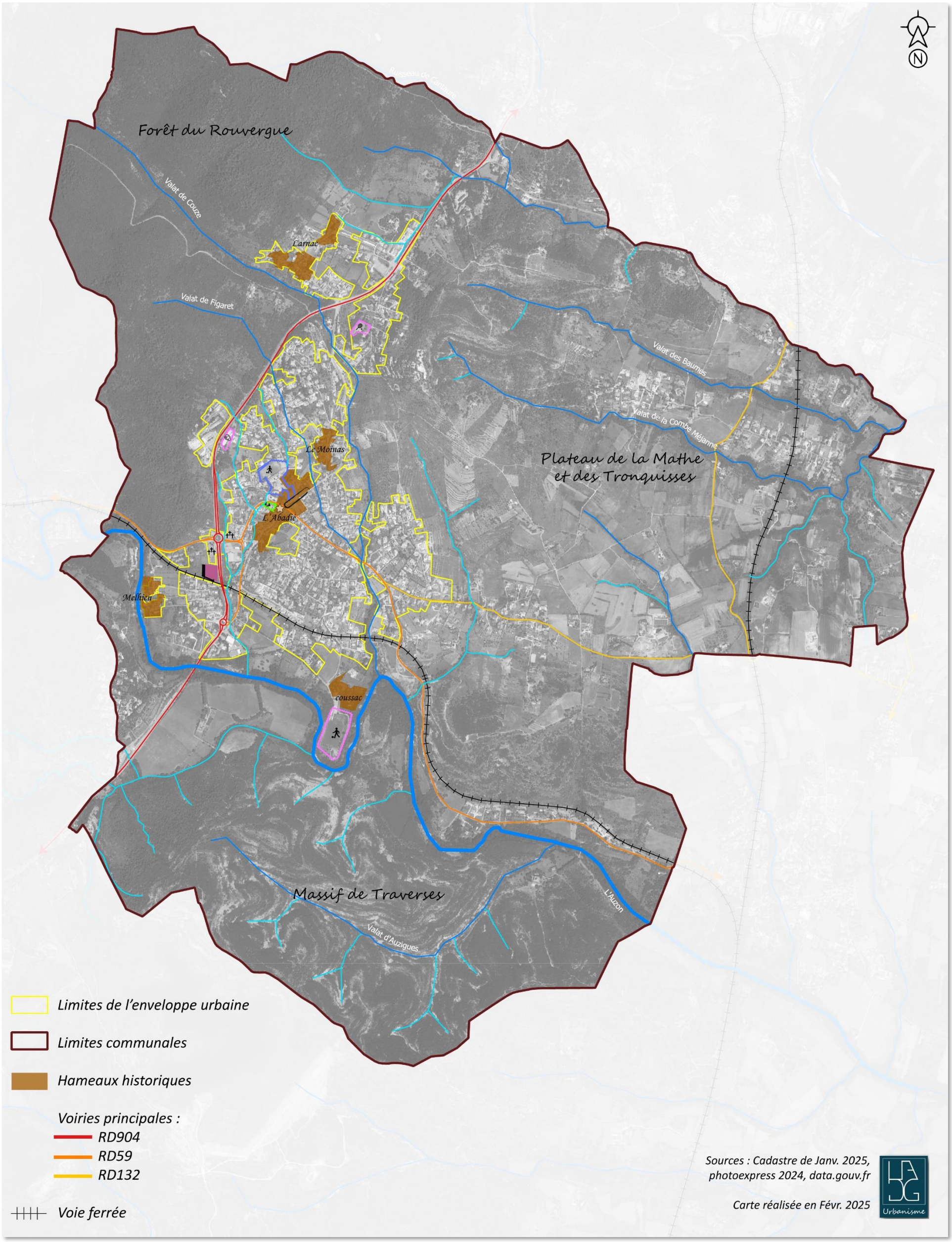
L'offre de soins est insuffisante au vue de la taille de la commune bien que des professionnels médicaux et paramédicaux soient présents. Au regard des difficultés d'accessibilité et de normes à respecter, les élus ont décidé de :

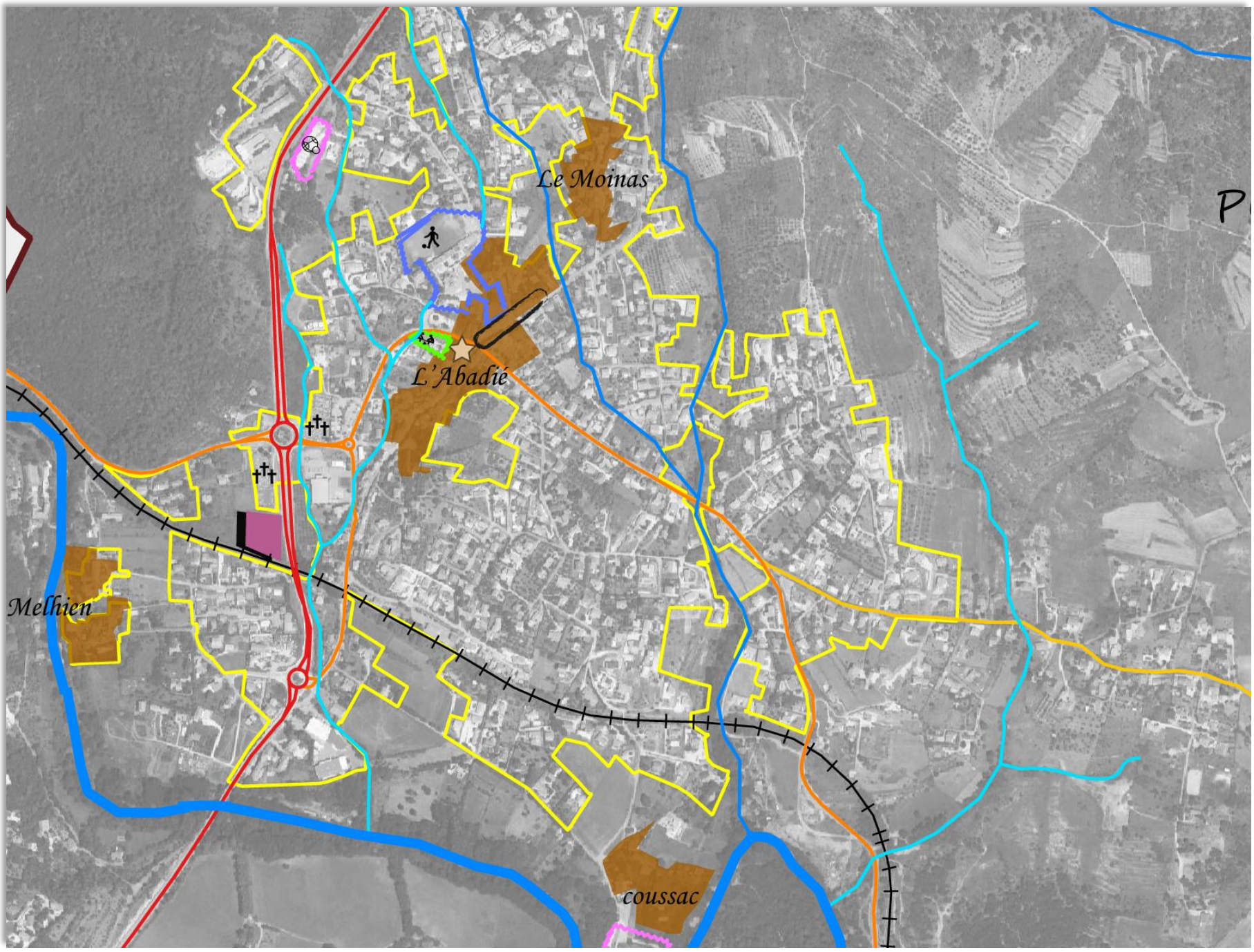
- **Prévoir la réalisation d'un nouveau pôle de santé et de pharmacie** en entrée de ville, au sud du cimetière.

→ Conserver les commerces et services de proximité au sein du tissu existant

Dans une exigence de proximité, les commerces devraient se situer dans un rayon de 300 mètres environ autour de la maison en partage et du centre historique où se retrouvent une grande partie des personnes âgées.

- **Il faut donc conforter l'offre commerciale et de services de proximité au plus près de leurs logements et du tissu urbain existant.**


Forêt du Rouvergue
Valat de Couze
Valat de Figaret
Larnac
Le Moinas
L'Abadie
Mellhien
coussac
Massif de Traverses
Valat d'Auzigues
L'Auzon
Plateau de la Mathe
et des Tronquisses
Valat des Baumes
Valat de la Combe Méjanne
Limites de l'enveloppe urbaine
Limites communales
Hameaux historiques
Voiries principales :
RD904
RD59
RD132
Voie ferrée
Sources : Cadastre de Janv. 2025,
photoexpress 2024, data.gouv.fr
Carte réalisée en Févr. 2025
Urbanisme



AXE 1. Impulser une politique attractive résidentielle intergénérationnelle

Obj B - Lancer une politique en faveur de l'installation de jeunes ménages

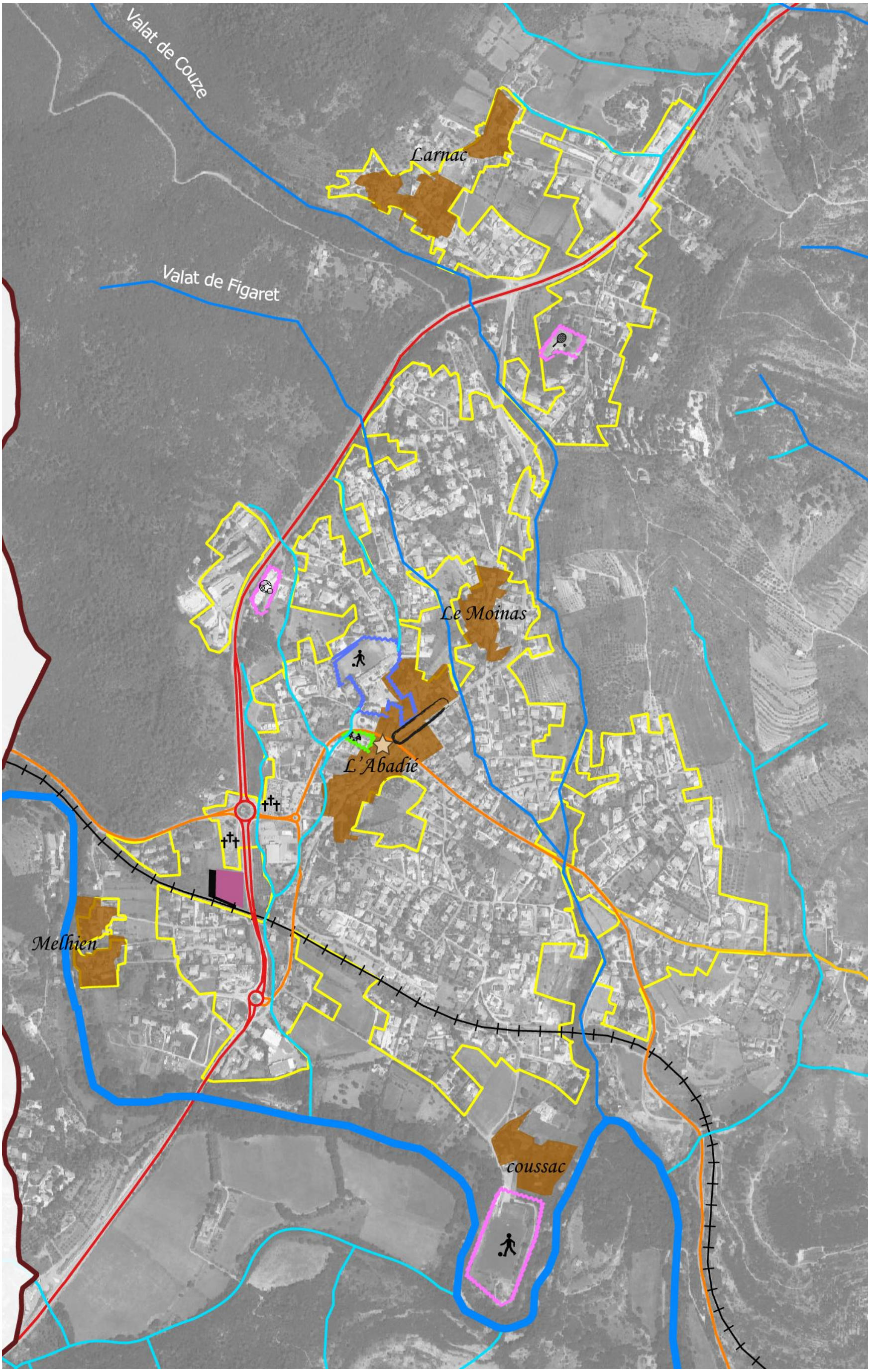
Maintenir et développer l'offre en équipements :
- L'établissement scolaire Joliot - Curie
- Les équipements sportifs
- Les aires de jeux

Obj C - Favoriser les conditions pour « bien vieillir » à Les Mages

Proposer une offre de logements adaptés aux séniors
- maison en partage

Maintenir et prévoir l'offre de soins
- nouveau pôle de santé et pharmacie

Conserver les commerces et services de proximité
- le long de l'avenue du Moulin


Valat de Couze
Larnac
Valat de Figaret
Le Moinas
L'Abadié
Melhien
coussac

2. Maintenir la qualité de vie en s'appuyant sur les éléments forts de l'identité mageoise

Obj. A. Préserver le patrimoine sous toutes ses formes

Des éléments à part entière du paysage mageois participent à l'ambiance du paysage urbain et territorial[2]. Plusieurs murs en pierres sèches, terrasses et autres bâtiments agricoles et séricoles (anciennes filatures) constituent le patrimoine de la commune. Afin de préserver au mieux cet héritage, les élus ont décidé de :

→ **Préserver le petit patrimoine** comme les anciens lavoirs

Les lavoirs du village

→ **Préserver le patrimoine agricole :** vergers, oliveraies, terrasses/faïsses en pierres sèches, les capitelles

La Tourette – quartier Baume Cabrit

Moulin à huile Rodier (Village)

Le Moulin des MAGES et la Maison RODIER, entourés d'une superbe oliveraie, font partie intégrante du patrimoine culturel local.

Ancien moulin sur une dérivation de l'Auzonnet à Melhien

→ **Préserver le patrimoine historique lié aux activités industrielles, séricoles et le patrimoine religieux :** les filatures LACROIX (Bois Redon), SILHOL (Les Claux), DUCLAUX (Château de Melhien), LABEILLE/VILLARET (Larnac), BLACHERE (Védrine), l'AYROLLETTE (route de Saint-Ambroix), BLETON (rue de l'Eglise), MARTIN (La Moinas), MAZOLIER (Melhien) ; l'église et l'ancien temple.

Filature des Claux fermée en 1855

A l'Airolette

[2] Liste d'exemples non exhaustive. Liste pouvant être complétée.

→ Conserver une unité architecturale dans les parties anciennes du village notamment au sein des hameaux historiques, avec les venelles et autres sentiers. Il s'agit également de préserver les formes urbaines typiquement cévenoles du bâti ancien, de l'utilisation de la pierre en façade, des ouvertures plus hautes que larges etc…

Obj. B. Protéger les éléments singuliers du paysage

→ Maintenir et mettre en valeur les cônes de vue et les perspectives paysagères sur la plaine agricole

Les élus souhaitent :

- Adapter l'urbanisation aux enjeux visuels : hauteur et implantation des constructions, aspect extérieur ;
- Conserver les coulées vertes qui offrent des espaces de respiration entre les parties urbanisées ;
- Aménager les entrées de ville comme des interfaces de communication entre espace bâti et cadre naturel qui valorisent l'image que renvoie la commune.

→ Conserver les poumons verts en cœur de ville et les coulées vertes : cela se traduit par :

- Préserver les espaces de jardin qui garantissent la morphologie du territoire ;
- Conserver les éléments végétalisés (ripisylves des valats) au sein de la trame urbaine pouvant servir de zone de relais à la trame verte en application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ;
- Préserver autant que possible les espaces de parcs et jardins faisant partie d'un ensemble bâti/propriété avec maison « bourgeoise » ou mas cévenol.

→ Conserver les perspectives et abords des hameaux historiques

Obj. C. Conforter les déplacements vers et hors du village

→ Améliorer les entrées de ville

- En provenance d'Alès et de la vallée de l'Auzonnet, l'entrée de ville devra être structurée pour assurer une urbanisation respectueuse de la silhouette du village :
  - Protéger les espaces paysagers garants du patrimoine végétal de la commune
  - Structurer l'urbanisation du secteur entre la zone d'activités, Meilhen, le cimetière et la voie ferrée par une orientation d'aménagement et de programmation
  - Protéger les terrasses agricoles des Mages qui portent des oliviers
  - Assurer le maintien des cônes de visibilité vers les hameaux
  - Autoriser les installations de production d'énergie renouvelable pour les particuliers.

→ Favoriser les circulations douces en s'appuyant sur la voie verte (ancienne voie ferrée) :

Afin d'interconnecter les équipements publics et équipements de proximité (maison en partage au cœur du village), le projet prévoit le développement d'une trame de mobilité douce. Elle vise à protéger les populations les plus vulnérables dans leurs déplacements et proposera une alternative concrète « au tout voiture ».

Cette trame vise également à interconnecter les différents hameaux de la commune au village dont la centralité est réaffirmée dans ce projet. Pour ce faire seront réemployés certains chemins existants mais aussi l'emprise de la voie ferrée entre Coussac et Meilhen. Cette partie urbaine de l'emprise ferroviaire pourra être remobilisée à court et moyen terme pour permettre de désenclaver par les mobilités douces les hameaux cités ci-avant (projet de l'agglomération).

L'intégrité du tracé de cette ancienne ligne de chemin de fer sera assurée dans le cadre du projet, pour ne pas grever le développement de projet de type « voie verte » dans l'axe de la vallée de l'Auzonnet.

Le stationnement de la Parenove a été comme un véritable pôle multimodal avec l'implantation de borne de recharge de véhicules électriques, la sécurisation de l'arrêt de bus scolaire attenant et un point de covoiturage.

→ s'appuyer sur la voie ferrée existante (à l'Est) comme point de rabattement à la future gare de St-Julien-de-Cassagnas

Dans le cadre du projet de réouverture de la ligne Alès – Bessèges, un projet de rabattement sur la commune de Saint-Julien-de-Cassagnas est prévu via la voie verte.

Ce projet permettra aux plus jeunes et aux habitants d'accéder rapidement au centre-ville d'Alès depuis la gare de Saint-Julien-de-Cassagnas.

Obj. D. Aller vers un développement harmonieux et cohérent de la commune

→ Produire une offre de logements suffisante pour répondre aux besoins des habitants des Mages et des nouveaux arrivants : accueillir 343 habitants supplémentaires nécessitera la réalisation de 235 logements (sur la base de 2,1 personnes par ménage) comprenant un nombre de logements à réaliser pour faire face au desserrement des ménages, au renouvellement et à la variation des résidences secondaires et des logements vacants. Cela correspond à une moyenne de 16 nouveaux logements par an.

Sur ces 235 logements à produire, 37 ont déjà été autorisés entre 2021 et 2024, soit 198 logements restant à produire entre 2025 et 2035.

- **tout en réduisant la consommation d'espace :**
  - une réduction de 50% par rapport à la consommation d'espace sur la période 2011-2021 : **7,4 ha au lieu de 14,8 ha**[3] ;
  - une répartition du nombre de logements à produire est faite : 65% sera réalisé dans l'enveloppe urbaine (129 lgmts[4]) et 35% en extension (69 lgmts[5]).

[3] Sur la base de la méthodologie du Guide à l'attention des maîtres d'ouvrage des documents d'urbanisme et de leurs bureaux d'études prestataires « ***Prise en compte des objectifs de sobriété foncière de la loi « Climat et Résilience » dans les documents d'urbanisme »***

[4] Logements correspondant à 94 logements en dents creuses (100%), 6 logements en division parcellaire (40%), 9 logements pour la maison en partage et 20 logements vacants mobilisés.

[5] Différence entre les 198 logements à produire et ceux qui seront faits dans l'enveloppe urbaine (198-129 = 69)

- **grâce à une maîtrise des densités sur les secteurs destinés à l'accueil des nouveaux logements :** un minimum de 21 logements/ha en moyenne sera recherché pour la période 2025 – 2035 en application du SCoT du Pays des Cévennes.

→ Dimensionner le PLU et les futurs secteurs destinés à l'urbanisation en cohérence avec le rythme de croissance et la production de logements prévus jusqu'en 2035

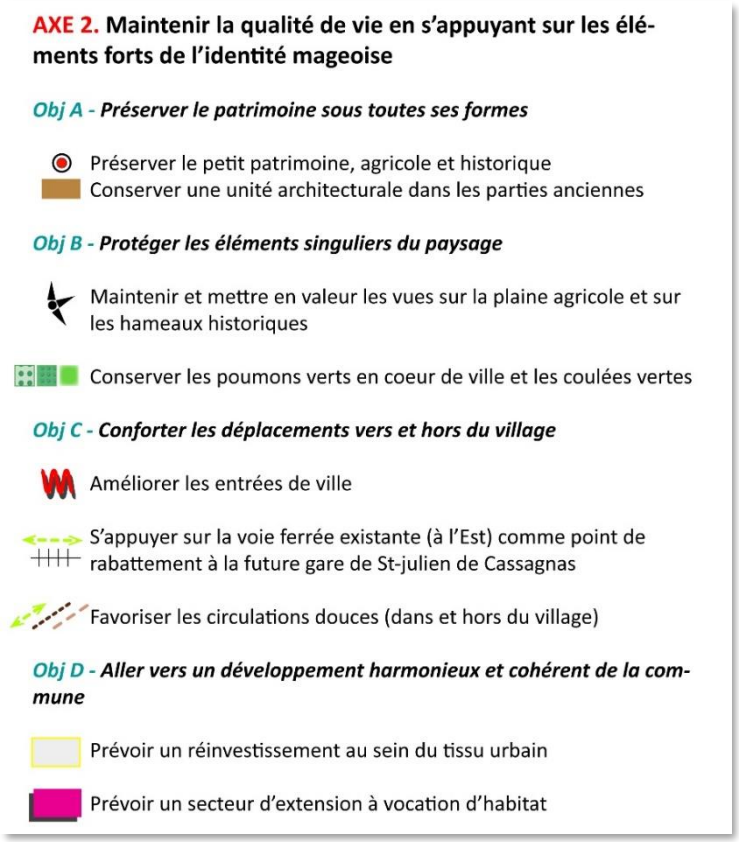
- La commune ayant pour objectif de réduire de moitié la consommation d'espace d'ici 2035 sur la base de ce qu'elle a « consommé » entre 2011 et 2021 soit 7,4 ha au lieu de 14,8 ha ;
- Entre 2021 et 2024, ce sont près de 2,5 ha qui ont été consommés pour la réalisation de logements, d'annexes, équipements au-delà des limites de l'enveloppe urbaine[6] ;

→ Il reste donc 4,9 ha de potentiel constructible pour la période 2025 – 2035 qui se répartissent comme suit :

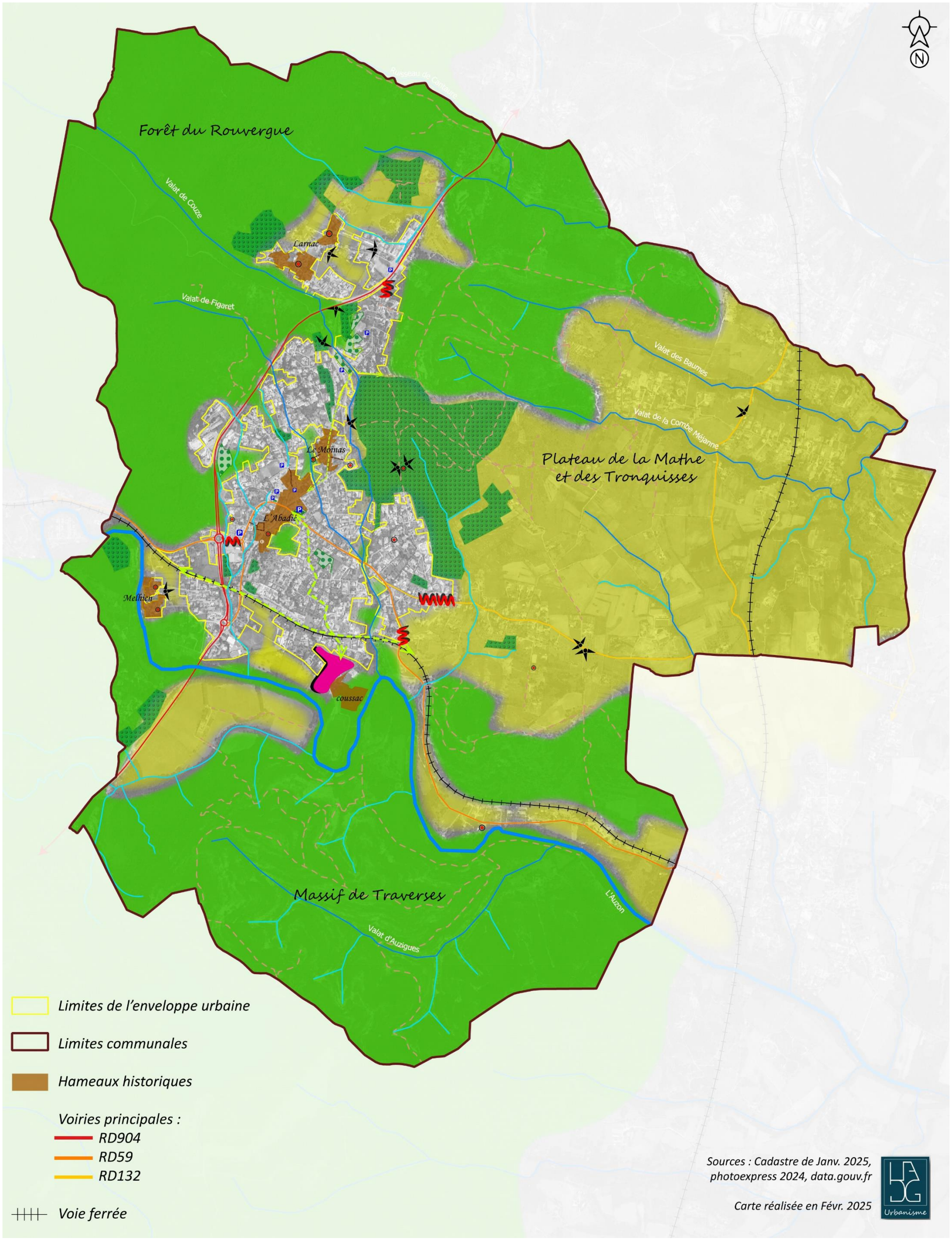
- **Environ 3,5 ha à vocation d'habitat,**
- **Environ 1,4 ha à vocation économique et d'équipements** (0,4 ha pôle médical + 0,9 ha zone artisanale + 0,08 ha pour le STECAL pour le camping)

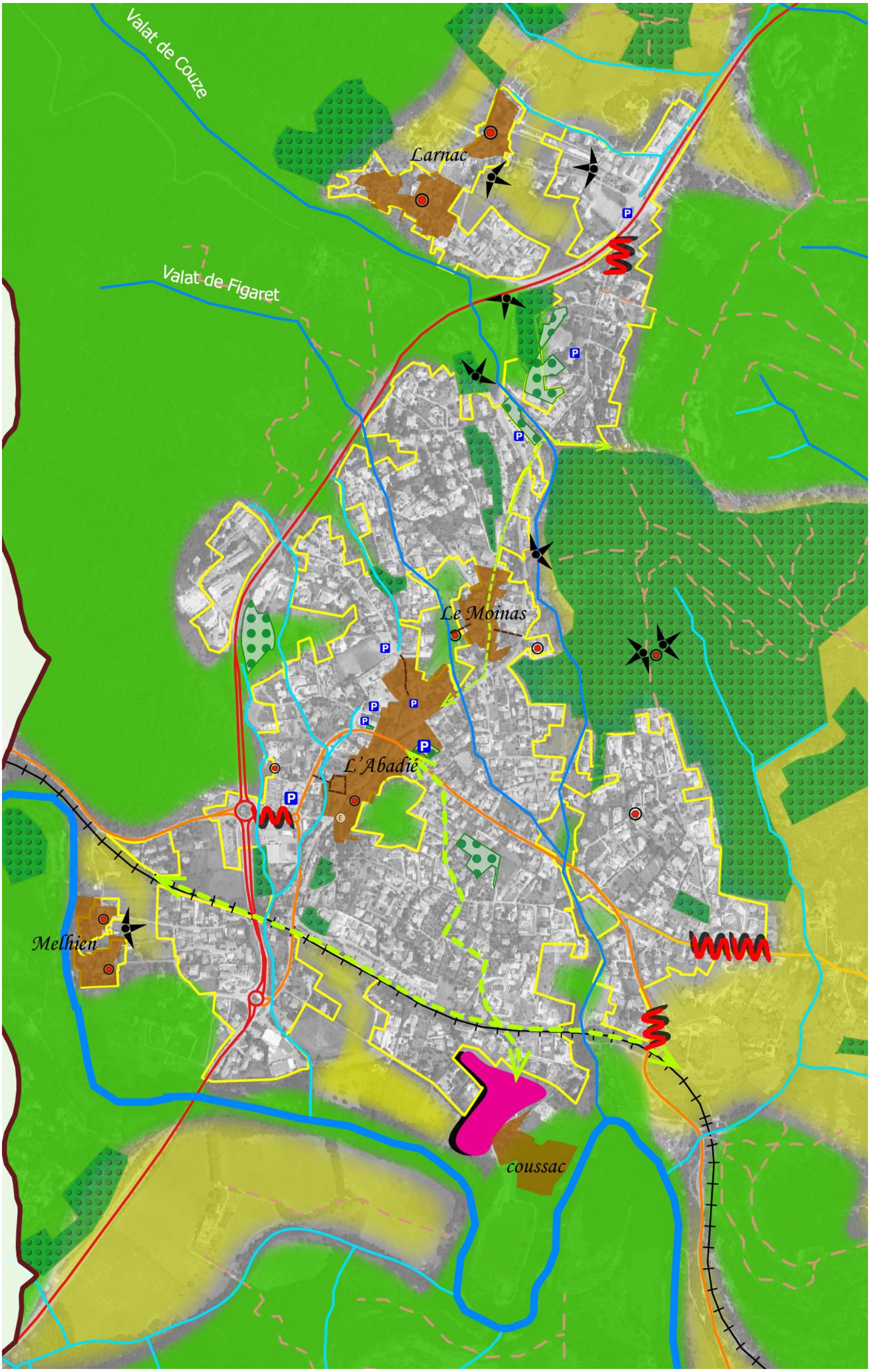
→ Privilégier le développement au sein de l'enveloppe urbaine existante et au sein de la future zone d'urbanisation de Coussac ;

→ Ne pas développer davantage au-delà de l'enveloppe urbaine et des secteurs identifiés.



[6] Il y a eu des permis et divisions parcellaires autorisés hors enveloppe urbaine de 2021 pour la construction de 18 logements, annexes et autre aire de stationnement.


Forêt du Rouvergue
Valat de Couze
Valat de Figaret
Larnac
Le Monas
L'Abadié
Melhien
coussac
Valat des Baumes
Valat de la Combe Méjanne
Plateau de la Mathe
et des Tronquisses
Massif de Traverses
Valat d'Auzigues
L'Auzon
Limites de l'enveloppe urbaine
Limites communales
Hameaux historiques
Voiries principales :
RD904
RD59
RD132
Voie ferrée
Sources : Cadastre de Janv. 2025,
photoexpress 2024, data.gouv.fr
Carte réalisée en Févr. 2025
Urbanisme


Valat de Couze
Larnac
Valat de Figaret
Le Moinas
L'Abadié
Melhien
coussac

3. Conforter le rôle de polarité rurale des Mages dans la vallée de l'Auzonnet

Obj. A. Conforter les activités agricoles

→ Favoriser le maintien de l'activité agricole

- Préserver de l'urbanisation les coteaux et les oliveraies ;
- Mettre en place une règlementation spécifique pour permettre l'évolution des anciens mas ou propriétés agricoles ;
- Classer en zone agricole les parcelles susceptibles d'être utilisées pour la culture de maraîchage, céréales, arbres fruitiers, vignes ;
- Conserver les réseaux de haies, bosquets, petits massifs boisés existant sur les parcelles agricoles afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales et favoriser l'imperméabilisation des sols.

→ Protéger les milieux agricoles

- Protéger les sièges d'exploitations ;
- Porter une politique foncière favorable au maintien des terres agricoles en :
  - Limitant autant que possible les parcelles à vocation économique et d'habitat sur des terres à potentiel agricole,
  - Préservant les coupures vertes et les liaisons écologiques définies à la Trame verte et bleue.

→ Permettre le développement d'une agriculture de proximité : une zone de maraîchage le long de l'Auzonnet est envisagée tant par les élus que par les habitants afin de faciliter la mise en place du circuit-court et la vente en directe des producteurs locaux.

Obj. B. Conforter et développer les sites d'activités

→ Permettre l'extension de la zone artisanale en entrée Sud : un espace de 0,9 ha en continuité de la zone existante est envisagée. Son aménagement prendra en compte le risque inondation et améliorera son accessibilité au niveau du chemin de Coussac.

→ Conserver le maillage commercial : pérenniser le tissu existant, la zone d'activités du Buissonas, de Larnac et U express, la zone artisanale Sud

→ Permettre le développement du pôle médical au niveau du cimetière neuf entre la RD904 et la future voie verte sur 0,4 ha environ.

Obj. C. Développer l'offre touristique de la commune

→ Maintenir l'offre d'hébergements touristiques et permettre son développement dans le respect des dispositions règlementaires en vigueur[7]

[7] Règlementation relative aux chambres d'hôtes, gîtes et autres hébergements touristiques

→ S'appuyer sur la future voie verte pour capter les flux touristiques via des circuits (cycliste, piéton)

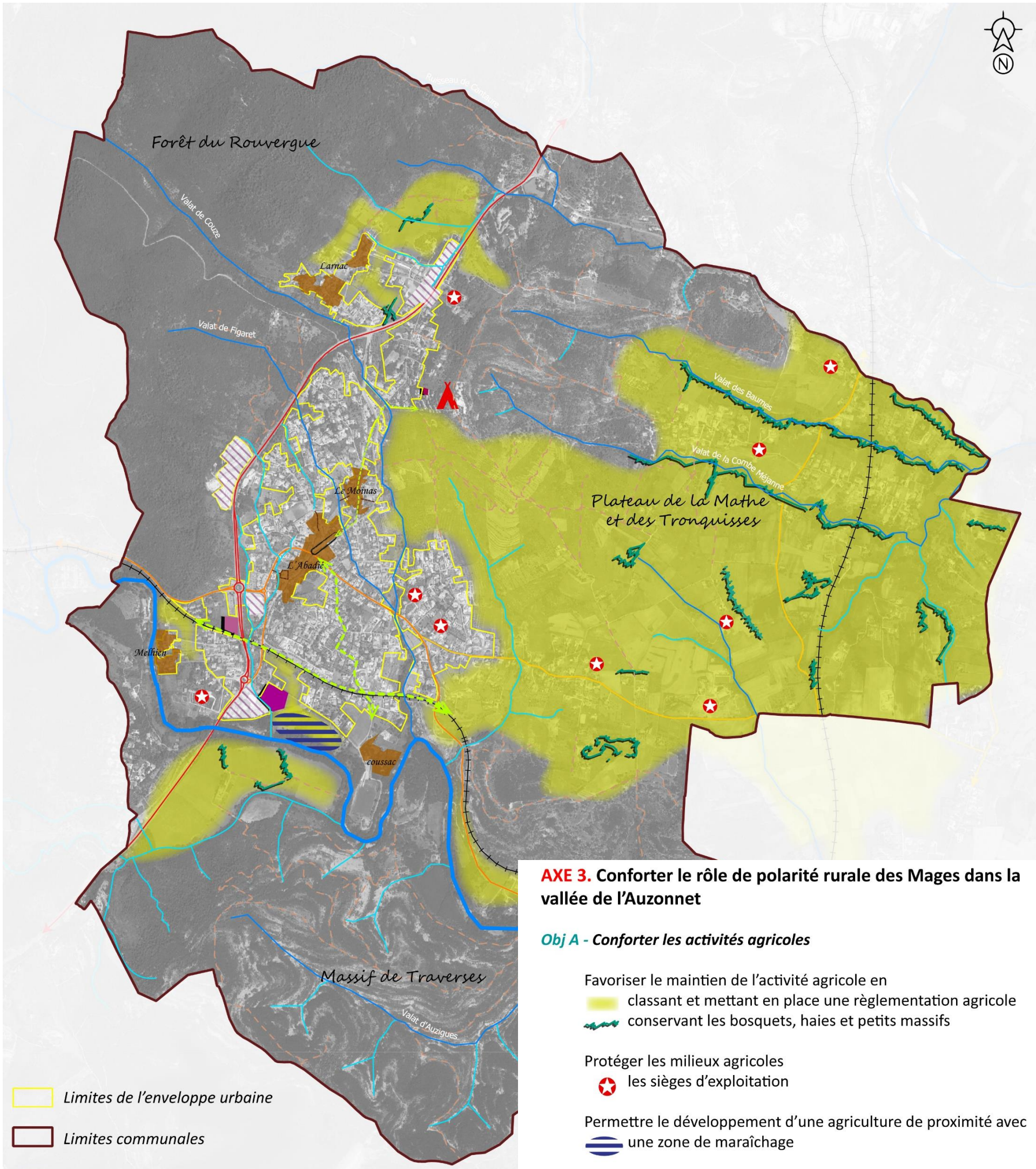
- Accueillir les cyclistes/piétons qui emprunteront la future voie verte et,
- Pérenniser les circuits/sentiers de randonnée en améliorant la signalétique pour amener ces touristes à consommer chez les commerçants du village.

→ Asseoir l'activité d'hébergements de plein air en permettant un projet de logement de fonction sur 0,08ha au niveau du camping L'Horizon en prenant en compte les risques existants.

Obj. D. Maintenir et développer l'accès aux communications numériques

Il s'agit de **prévoir le déploiement des équipements permettant d'accéder au haut et très haut débit** sur l'ensemble du territoire communal.

L'objectif est de participer à l'installation d'un réseau numérique très haut débit afin de favoriser l'accès aux nouvelles technologies d'information et de communication à tous les usagers, particuliers comme entreprises. Cette problématique sera prise en compte dans les futurs projets d'aménagement (zone d'habitat et d'activités). Des aménagements spécifiques devront être prévus en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement de ces communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible



AXE 3. Conforter le rôle de polarité rurale des Mages dans la vallée de l'Auzonnet

Obj A - Conforter les activités agricoles

Favoriser le maintien de l'activité agricole en
- classant et mettant en place une règlementation agricole
- conservant les bosquets, haies et petits massifs

Protéger les milieux agricoles
- les sièges d'exploitation

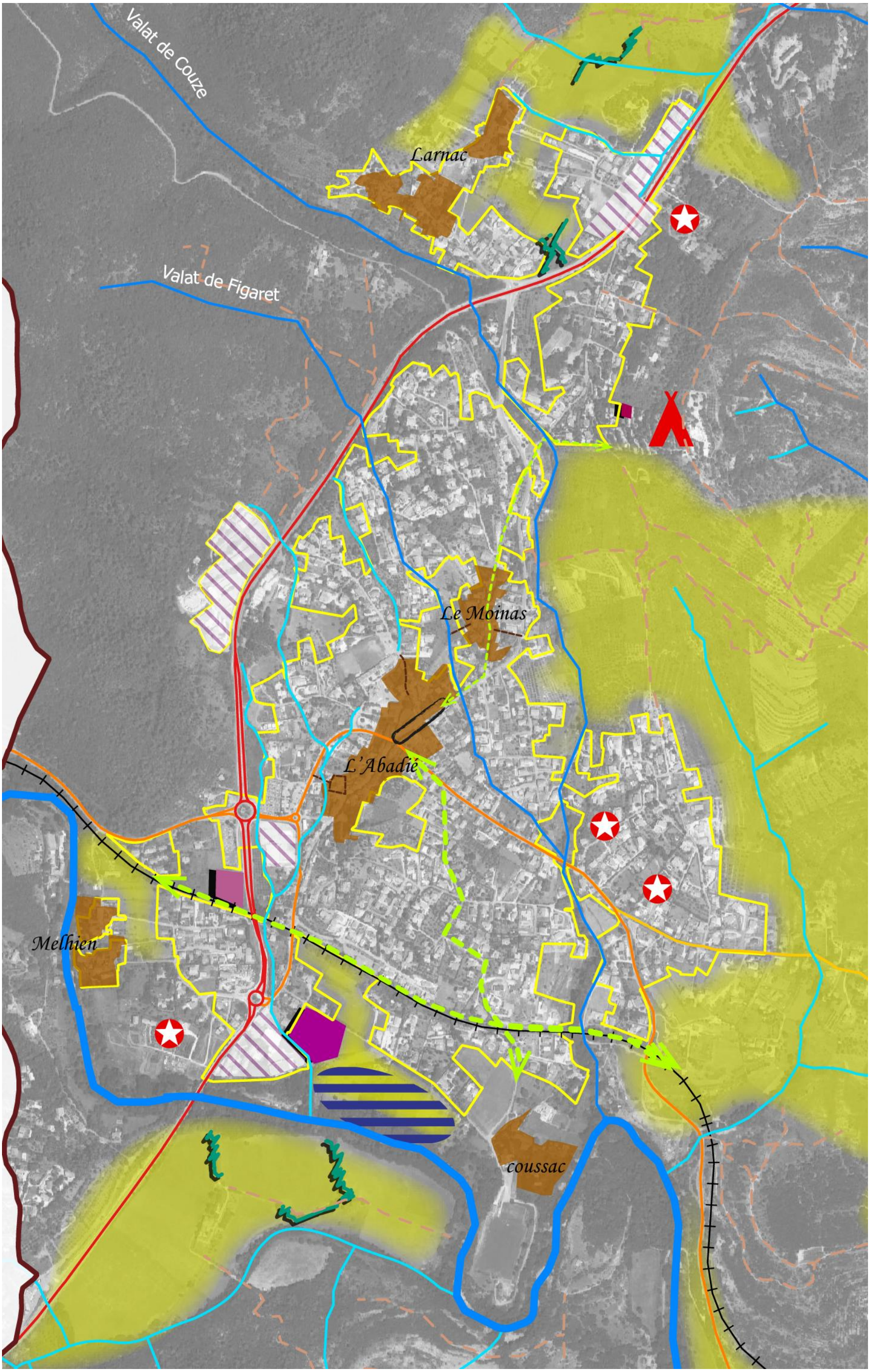
Permettre le développement d'une agriculture de proximité avec
- une zone de maraîchage

Obj B - Conforter et développer les sites d'activités

- Asseoir les espaces économiques existants
- Permettre le développement de la zone artisanale en entrée Sud
- Conserver les commerces en centre ancien

Obj C - Développer l'offre touristique de la commune

- Maintenir l'offre touristique et permettre son développement en s'appuyant sur la voie verte pour capter les flux touristiques ainsi que les chemins de randonnée
- Asseoir l'activité d'hébergement de plein air en permettant un logement de fonction pour le camping


Valat de Couze
Larnac
Valat de Figaret
Le Moinas
L'Abadié
Melhien
coussac

4. Gérer durablement le territoire

Obj. A. Adapter l'urbanisation aux risques naturels et technologiques

→ Prendre en compte le risque inondation (débordement et ruissellement) :

- La commune est couverte par le PPRi du bassin versant de la Cèze : tout projet devra respecter le règlement du PPRi ;
- Prendre en compte les phénomènes de remontée de nappes aux abords des valats et ruisseaux qui traversent la trame urbaine ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols en favorisant une infiltration des eaux pluviales à la parcelle si la nature du sol le permet ;
- Préserver les zones humides le long de l'Auzonnet.

→ Prendre en compte le risque incendie très présent sur le territoire mageois en :

- respectant les dispositions du PAC aléa feu de forêt du Gard et, en veillant au respect des obligations légales de débroussaillement ;
- améliorant le réseau de défense incendie de la commune (nombre, débit et pression des poteaux incendie).

→ Prendre en compte le risque de mouvement de terrain : la commune est concernée par :

- **l'aléa fort retrait-gonflement des argiles** qui doit être pris en compte dans le cadre du respect des règles générales de constructions que tout constructeur ou aménageur doit respecter ;
- **l'aléa glissement de terrain**, essentiellement faible mais un aléa moyen à fort est localisé sur l'extrémité Nord-Ouest du territoire, en limite avec Saint-Jean-de-Valériscle ;
- **l'aléa chute de blocs** est récent et les secteurs impactés sont essentiellement localisés au sud de l'Auzonnet mais aussi au niveau de la forêt domaniale du Rouvergue et sur le secteur du Roulet ;
- **les risques sismique** (catégorie 3) **et minier** (aléa faible pour effondrement)

→ Prendre en compte les risques technologiques comme le risque de transport de matières dangereuses au niveau de la RD 904 ou de rupture de barrage (Sénéchas).

→ Tenir compte des nuisances sonores principalement le long de la RD904.

Obj. B. Préserver la biodiversité

→ Préserver les espaces naturels remarquables :

- **Protéger et préserver les zones humides, les ripisylves des différents cours d'eau, ruisseaux et valats** au titre des prescriptions du Syndicat mixte ABCèze ou repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme ;
- **Identifier et préserver les oliviers et espaces de jardins dans ou à proximité de l'enveloppe urbaine** ;
- **Identifier les haies, bosquets, massifs boisés** au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme ou en les classant en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- **Éviter les incidences sur les milieux naturels d'intérêt écologique** ;

- **Préserver les terrasses d'oliviers** surplombant la plaine agricole de la commune.

→ Maintenir les continuités écologiques

- **Maintenir la trame verte** : corridors forestiers, corridors de milieux ouverts, maillage d'éléments boisés ;
- **Maintenir la trame bleue** : réseau hydrographique, ripisylve, le lit de l'Auzonnet ;
- **Maintenir une trame noire** : sur la base du label « Réserve internationale de ciel étoilé » (RICE) obtenu en août 2018 par le Parc national des Cévennes.

Obj. C. Éviter les incidences sur la ressource en eau

→ Assurer une alimentation adaptée en eau potable aux besoins futurs en cohérence avec le schéma directeur d'alimentation en eau potable (SDAEP) ;

→ Poursuivre les efforts pour améliorer la qualité des eaux et limiter les sources de pollutions en :

- **continuant à améliorer les systèmes d'assainissement des eaux usées**, qu'ils soient collectifs ou individuels,
- **permettant les nouvelles constructions sur des terrains proposant une solution satisfaisante en termes d'assainissement des eaux usées** : réseau collectif ou terrain apte à recevoir un dispositif individuel.

→ Poursuivre la politique de gestion des eaux pluviales mise en place par Alès Agglomération en privilégiant, dans les opérations d'aménagement, des ouvrages qui favorisent l'infiltration et limitent le ruissellement des eaux pluviales (revêtements perméables, noues…) et, en limitant l'urbanisation dans les secteurs identifiés à risques de ruissellement pluvial.

→ Protéger les zones humides :

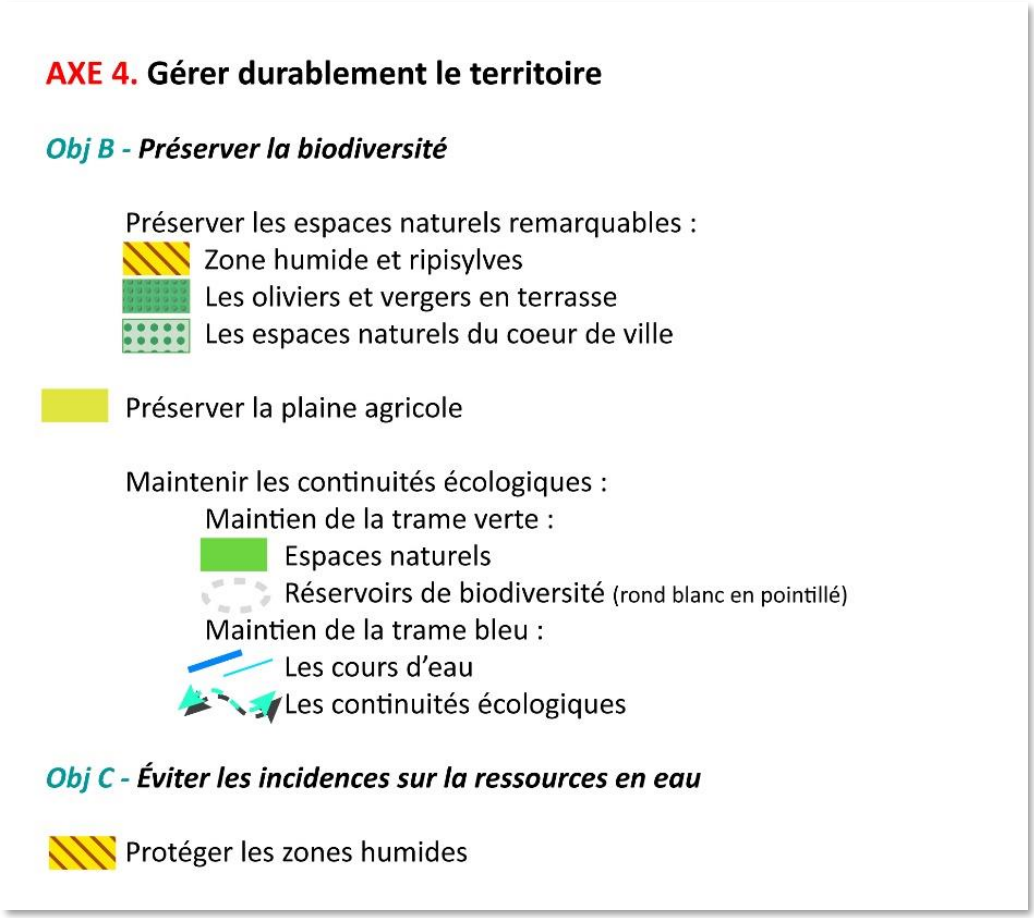
- **En interdisant :**
  - Toute construction ou installation (permanente ou temporaire), autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu,
  - Le drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide,
  - La mise en eau, l'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux, quels qu'en soient l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à une gestion écologique justifiée de la zone humide,
  - L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.
- **En autorisant :**
  - Les occupations et utilisations du sol autorisées en zone urbaine sont admises à condition de ne pas assécher de zone humide, en restituant l'eau au milieu en quantité et en qualité.

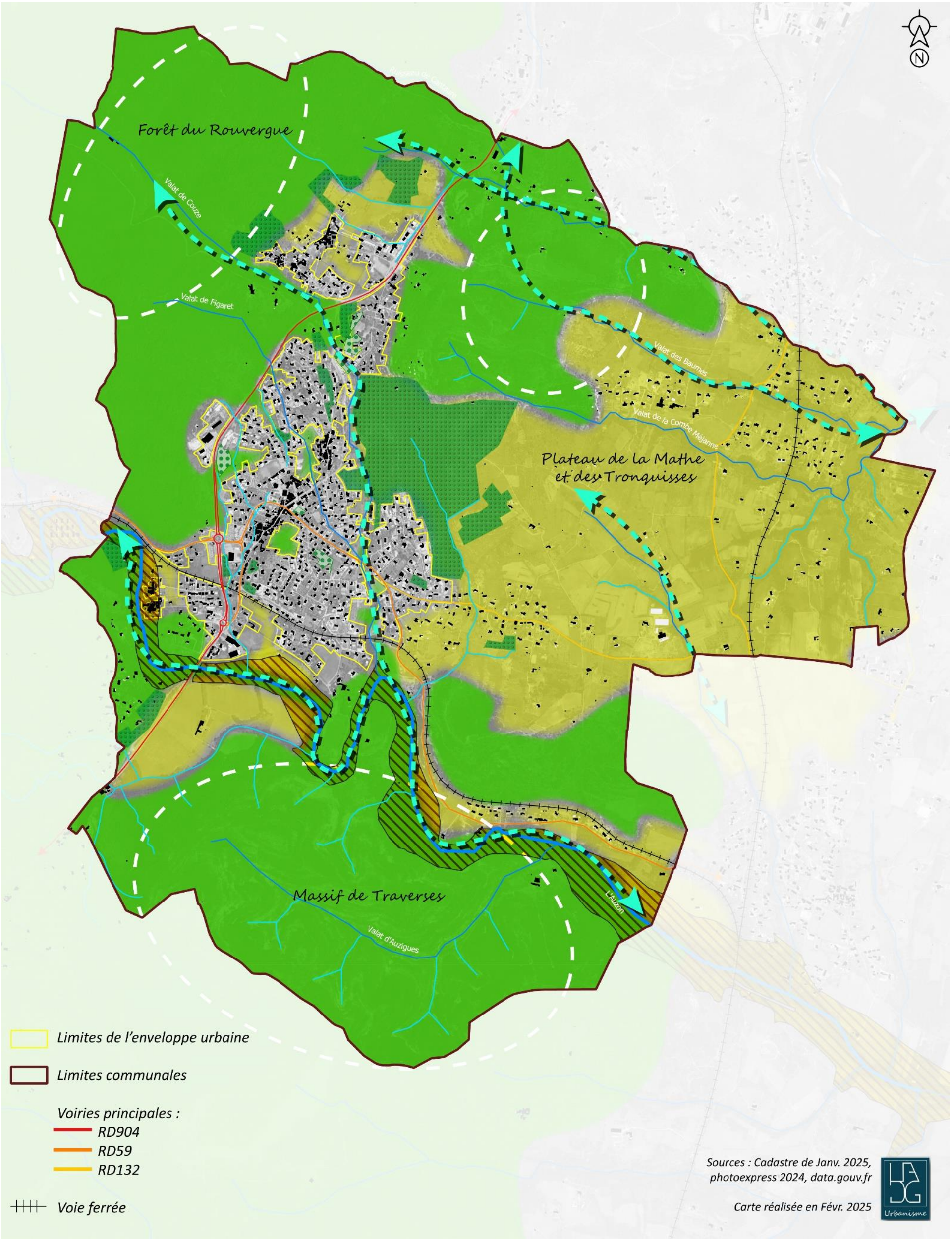
Obj. D. Maîtriser la consommation énergétique

→ Favoriser les dispositifs de récupération et réutilisation des eaux de pluie ;

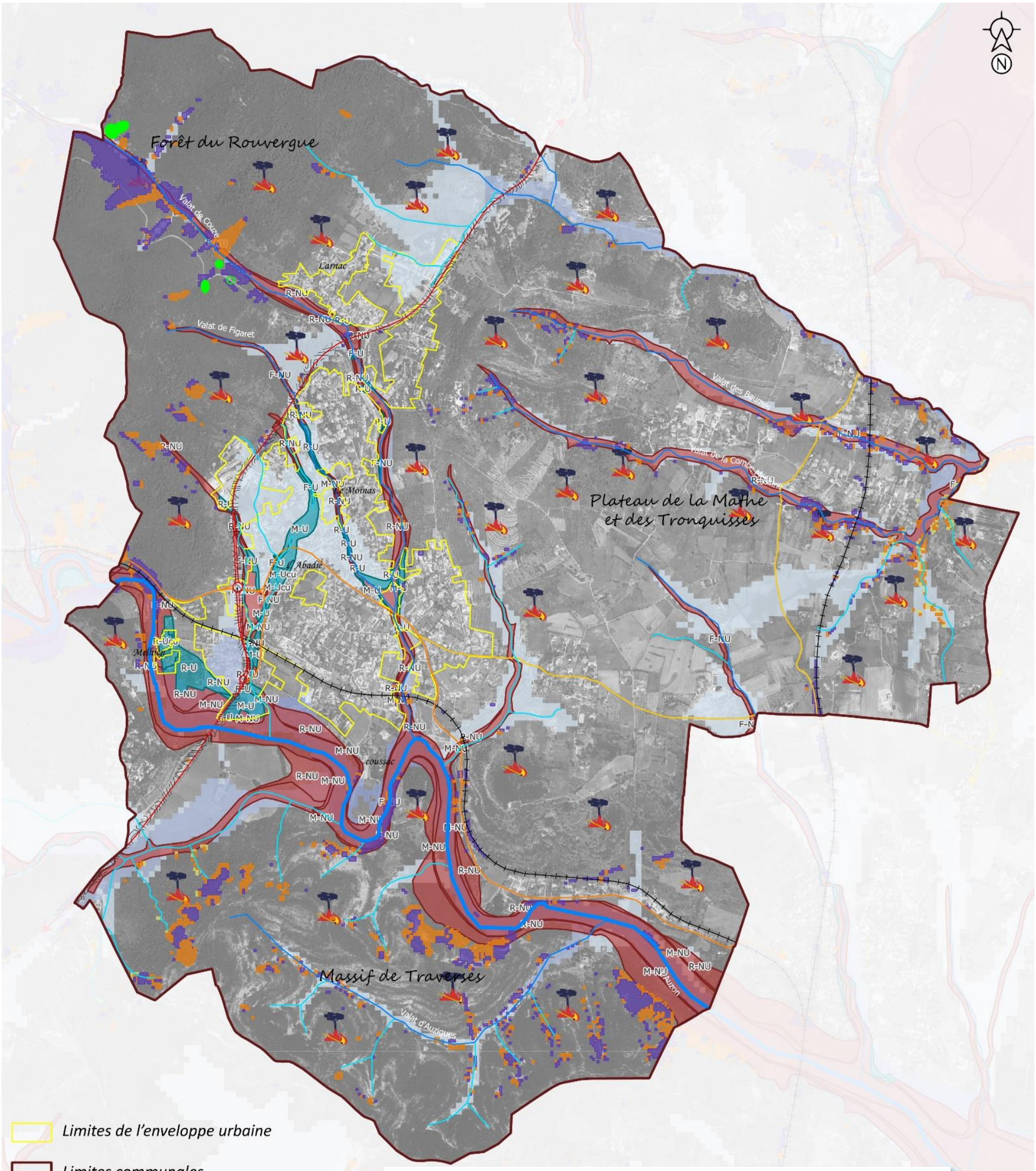
→ Mobiliser prioritairement les toitures des surfaces commerciales, bâtiments d'activités et les parkings pour la production d'énergie photovoltaïque ;

→ Développer le solaire thermique ou photovoltaïque en toiture en adéquation avec la préservation des paysages de la commune.




Forêt du Rouvergue
Valat de Couze
Valat de Figaret
Valat des Baumes
Valat de la Combe Méjanne
Plateau de la Mathe
et des Tronquisses
Massif de Traverses
Valat d'Auzigues
L'Auzon
Limites de l'enveloppe urbaine
Limites communales
Voiries principales :
RD904
RD59
RD132
Voie ferrée
Sources : Cadastre de Janv. 2025,
photoexpress 2024, data.gouv.fr
Carte réalisée en Févr. 2025
Urbanisme

Valat de Couze
Valat de Figaret



AXE 4. Gérer durablement le territoire

Obj A - Adapter l'urbanisation aux risques naturels et technologiques

Prendre en compte le risque inondation (débordement et ruissellement) :

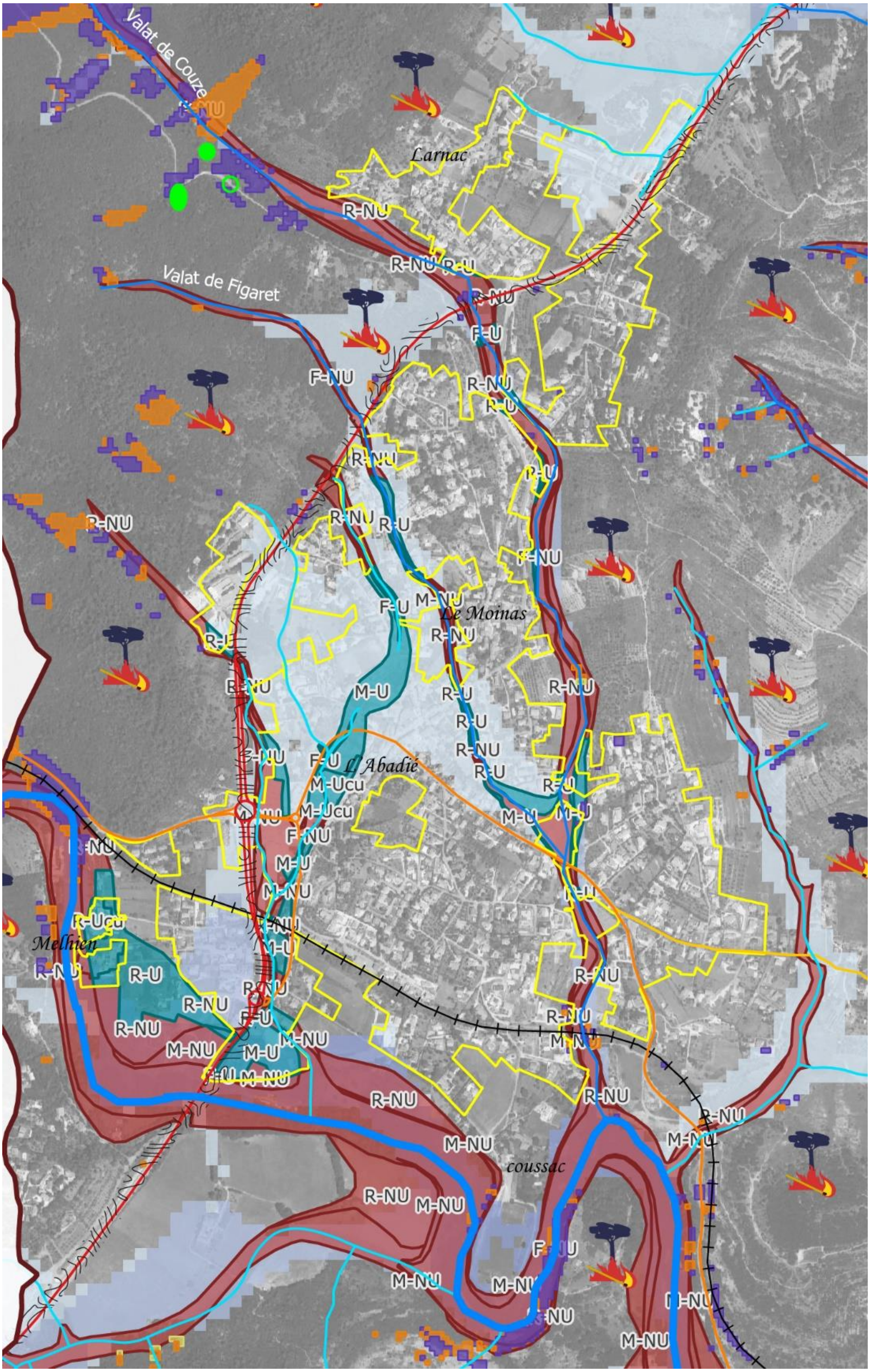
- PPRi du bassin versant de la Cèze
- EXZECO (ruissellement)

Prendre en compte le risque incendie

Prendre en compte le risque de mouvement de terrain

- Aléa chute de blocs *(faible/moyen/fort)*
- Risque minier faible sur travaux et sur puits

Prendre en compte les nuisances sonores le long de la RD904


Valat de Couze
Larnac
Valat de Figaret
R-NU
R-U
F-U
F-NU
M-NU
M-U
Le Moinas
L'Abadié
M-Ucu
R-Ucu
Melhien
coussac