ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 4

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

COMMUNE DE SAINT-GERVASY

30320

DEPARTEMENT DU GARD

Approuvé le 02/05/2018

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE SAINT-GERVASY

30320

DEPARTEMENT DU GARD

mairie de Saint-Gervasy

TABLE DES MATIERES

I. RAPPELS 3
II. PRESENTATION DES OAP 4
II.1 OAP « LES GRANDS JARDINS » 4
II.2 OAP « ZONE ECONOMIQUE » 4
III. LES OAP EN DETAIL 5
III.1 OAP N°1 - LES GRANDS JARDINS 5
III.2 OAP N°2 - ZONE ECONOMIQUE 8

I. RAPPELS

La législation

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont définies par les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme.

Art. L..151-6 - Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L.141-16 et L.141-17.

Art. L.151-7 - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.

II. PRESENTATION DES OAP

La commune de Saint-Gervasy a défini 2 OAP dans le cadre de son Plan Local d'Urbanisme.

Ces OAP sont toutes décrites précisément dans ce document. Elles sont présentées ici brièvement :

II.1 OAP « Les Grands Jardins »

Il s'agit d'une OAP qui concerne un projet d'aménagement urbain d'ensemble à l'échelle d'un nouveau quartier à créer.

Ce quartier des Grands Jardins se situe au sud de la RD 6086 et occupe une surface de **2,27 ha** environ. 2 zones d'assises de ce projet sont à distinguer :

- La première au nord-est, d'une surface de 1,66 ha
- La seconde, au sud-ouest, d'une surface de 0,61 ha

II.2 OAP « Zone economique »

Cette OAP consiste à créer une zone d'activité destinée à accueillir certaines entreprises du village qui sont aujourd'hui installées en plein centre urbain.

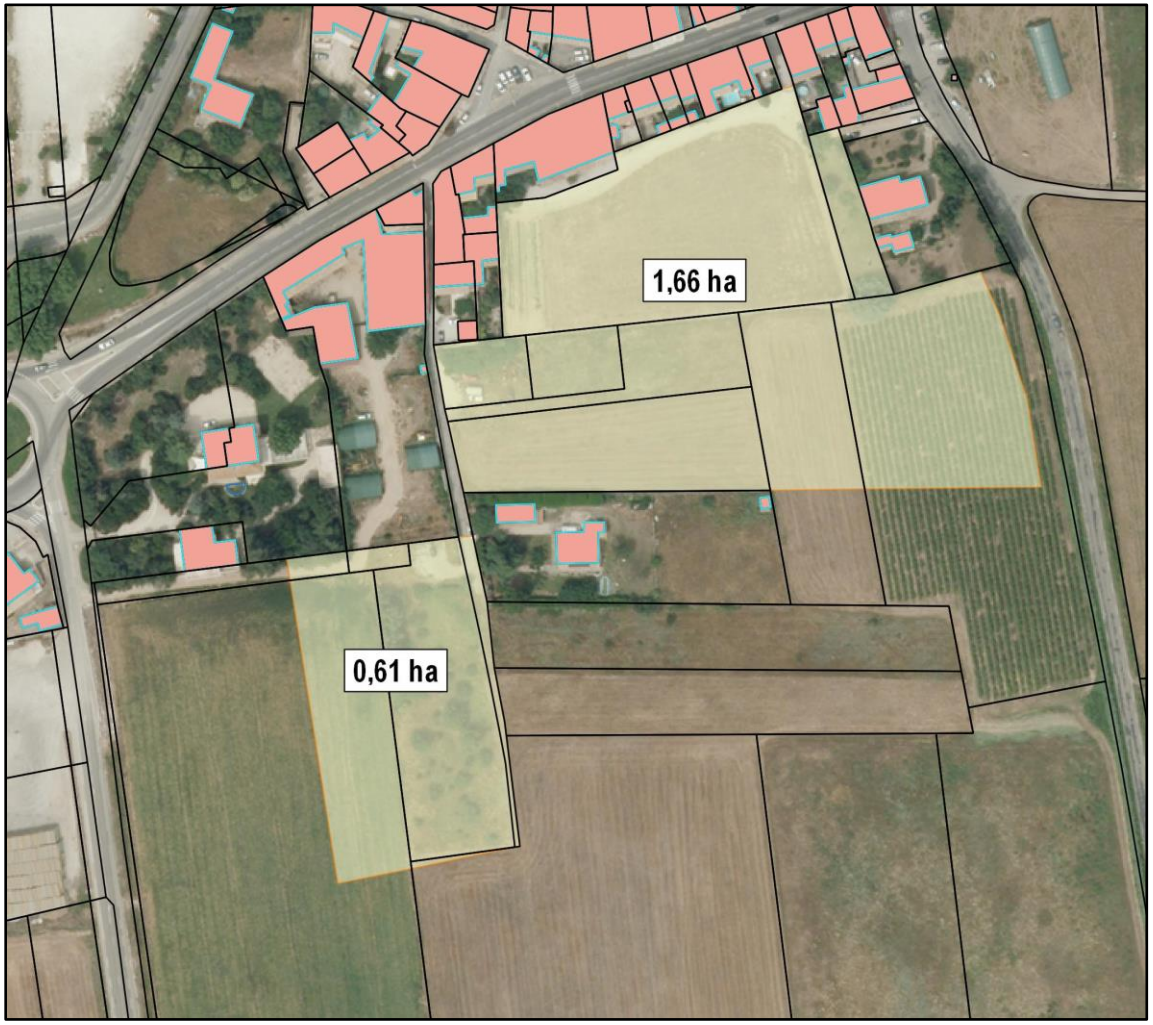
Cette opération sera mise en œuvre conjointement à l'aménagement des « Grands Jardins », sur des terrains limitrophes.

L'emprise globale est de **3500 m² dédiée aux entreprises** (soit 5 lots de 700 m² par exemple), plus **3000 m² de parking**.

Ces terrains sont situés à proximité immédiate de la rue des Champs où un accès sera facilement réalisable.

III. LES OAP EN DETAIL

III.1 OAP N°1 - LES GRANDS JARDINS



Carte 1 - Localisation OAP1

Ce secteur représente une superficie globale de 2,27 ha divisée en 2 sous-secteur de 1,66 ha et 0,61 ha.

2 phases d'aménagement :

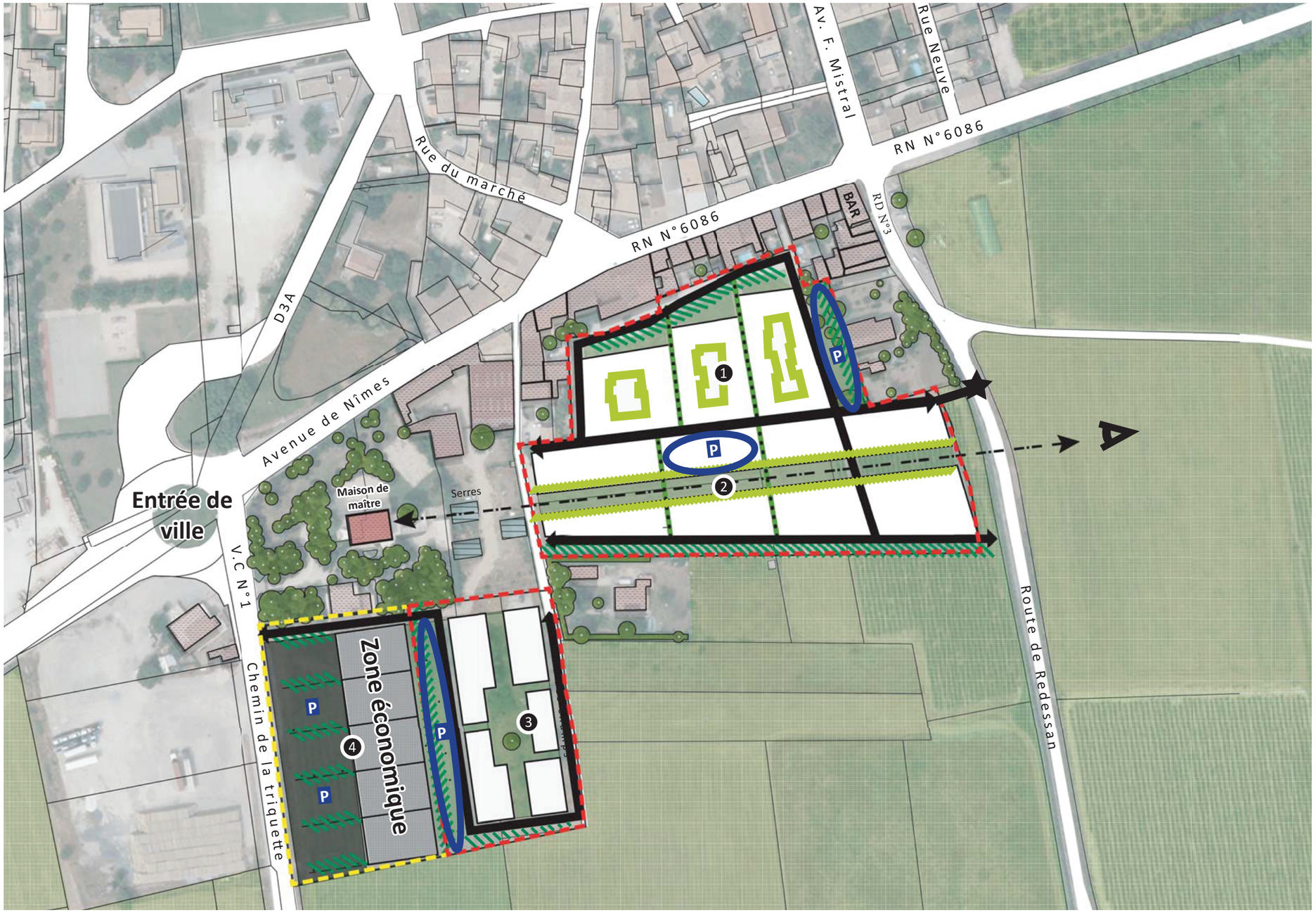
- Phase 1 au nord
- Phase 2 au sud

L'objectif premier de cette OAP est de répondre au besoin en logement de la commune, estimée dans le diagnostic à 190 unités dont une **centaine en extension urbaine.**

Un enjeu majeur a été mis en avant par les élus : la **qualité architecturale et paysagère** de cette extension urbaine.

Enfin, on précisera que 20% au minimum de la production de logements sera destinée à des logements locatifs sociaux.

Carte 2 - Principe d'organisation du projet des Grands Jardins



CONTEXTE

- Bâtiments existants
- Végétation existante et structurante
- Parcelles cultivées (vignes/champs/prairies/vergers...)

OAP GRANDS JARDINS

- Zone économique
- Zones destinées à l'habitat
- Implantantion préférentielle du bâti
- Bâtiments réservés à l'activité économique
- Jardin privé qui fait interface public/privé
- Espace vert à caractère agricole
- Coeur d'îlot jardiné
- Interface arborée
- Voie structurante
- Raccordement sur RD3
- Voie verte
- Zone de stationnements
- Axes structurants / Points de vue

1. Modèle noyau villageois
2. Modèle de la maison sur jardin
3. Modèle de petits collectifs autour d'un jardin

N

iLYA

PLU SAINT GERVASY \
OAP Grands Jardins
MAI 2017

0 50 m

Sous-secteur 1 : modèle noyau villageois

Le bâti est inspiré des qualités architecturales et des matériaux du centre ancien.

3 îlots densément bâtis, constitués de logements mitoyens type R+1 et R+2, dans un style maison de ville autour d'un cœur d'îlot jardiné. Les rez-de-chaussée abritent des garages.

L'interface avec l'habitat existant sera travaillée par une lisière jardinée, espace de rencontre entre l'habitat ancien et le nouveau quartier.

Sous-secteur 2 : modèle de la maison sur jardin

Ce sous-secteur 2 est donc constitué d'habitat en R+1 /R+2, orienté N/S, avec un alignement de jardins individuels ouverts sur une longue parcelle jardinée, destinée aux modes de déplacements doux. Cet espace public dessine un grand axe ouvert, cadrant à l'ouest sur la maison de maître et en maintenant une percée visuelle sur le paysage agricole environnant à l'est.

Sous-secteur 3 : modèle de petits collectifs autour d'un jardin

Petits collectifs en R+1 orientés est / ouest ménageant un espaces public qualitatifs en cœur d'îlot.

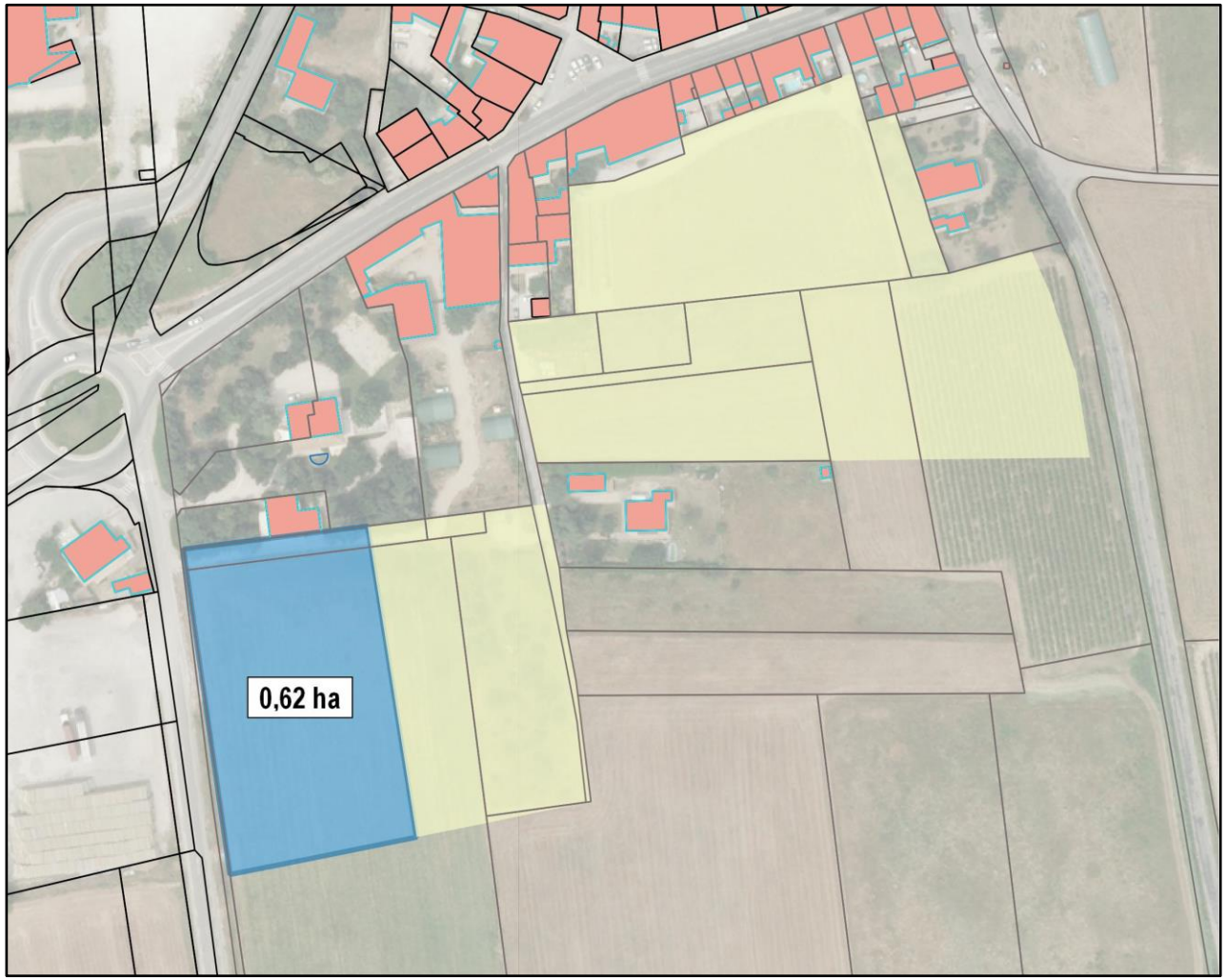
On peut estimer à une bonne centaine le nombre de logements qu'il sera possible de créer en respectant ces principes de construction.

Cette opération sera conditionnée par la mise en œuvre de principes fondamentaux :

- Urbanisation de type villageoise, en îlots bâtis, ceinturés par des ruelles (secteur 1) ;
- Création de places et espaces de rencontres ;
- Création de jardins et espaces verts privés et publics ;
- Utilisation de matériaux permettant de respecter le style du bâti environnant dans le secteur 1 notamment ;
- Création d'un maillage des voiries nouvelles avec l'existant et promotion des modes de déplacement doux.
- Mise en place de haie en bordure du projet afin de permettre de limiter l'effet de dérangement sur les espèces fréquentant les milieux agricoles au sud.
- Implanter préférentiellement les jardins en bordure sud du afin de limiter le dérangement des espèces présentes.

III.2 OAP n°2 - Zone economique

Cette OAP répond à un besoin constaté sur la commune : un manque réel de terrains adaptés à l'activité de certaines entreprises locales.



Carte 3 - Localisation OAP2

La création d'un nouveau quartier est l'occasion de prévoir l'aménagement de surfaces dédiées à l'activité économique du village, en dehors du centre urbain actuel.

Les terrains situés le long de la rue des Champs, à proximité du nouveau quartier des Grands Jardins, répondent aux critères :

- Raccordement aisé sur la voirie ;
- Situation hors centre urbain dense ;
- Topographie plane ;
- Proximité avec l'entrée de ville ouest.

L'assiette globale de la zone dispose d'une superficie de **6.200 m²**.

Sur cette emprise globale, la configuration des espaces locaux/parking est optimisée vis-à-vis de la contrainte PPRi.

Ainsi, les zones de parking prennent place en zone F-U du PPRi où le bâti n'est pas autorisé.

Les zones bâties prennent place en zone M-U où elles y sont autorisées.

Carte 4 - Zonage PPRi au niveau de l'OAP2

Carte 5 - Traitement de l'interface entre les 2 OAP

Cette OAP est directement liée à la mise en œuvre de l'OAP des Grands Jardins. En effet, la zone économique est mitoyenne du secteur 3 constitué de bâti destiné à du logement.

Il est ainsi indispensable de traiter une interface entre ces 2 entités.

Cette interface sera constituée d'un espace paysagé destiné à accueillir du stationnement dédié à la zone d'habitation et fait intégralement partie du programme de l'OAP n°1.

Contraintes de bâti pour les entreprises

L'aménagement de cette zone économique doit impérativement respecter des caractéristiques esthétiques précises :

- Homogénéité du bâti, aussi bien dans la forme que dans les matériaux utilisés, les proportions, les volumes, les hauteurs, etc.
- Le porteur de projet devra obligatoirement proposer une charte esthétique où seront explicités les choix retenus pour les constructions.
- Le porteur de projet devra obligatoirement rédiger un règlement visant à préciser notamment les modes d'utilisation des espaces extérieurs pour contraindre les entreprises à maintenir ces espaces en bon état de propreté et limiter l'impact visuel.
- Un traitement paysager des espaces extérieurs sera obligatoire.

Le respect de ces contraintes est le garant d'une bonne intégration de ce nouveau secteur au sein de son environnement.