

Ville de **PONT-SAINT-ESPRIT**
Département du Gard

Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement
& de Programmation
Version APPROBATION - Février 2015

Sommaire

Préambule & contexte général

Secteur du CHAMP DE MARS

Secteur de l'HOTEL DIEU

Secteur CHANCE

Secteur de PARRANS SAINT-MICHEL

Secteur de la GARE

Synthèse

Préambule & contexte général



Préambule : rappel réglementaire

Les orientations d'aménagement viennent préciser certains points stratégiques élaborés à large échelle dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Elles serviront de fondement au(x) futur(s) règlement(s). Les principes d'aménagement déterminés dans le présent dossier s'imposeront à toute opération d'aménagement future sur les secteurs concernés.

Nota Bene : Les orientations d'aménagement définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de simple compatibilité selon les conditions définies par l'article L.123-4-1 du Code de l'urbanisme. En fonction des situations, ces principes peuvent faire aussi l'objet de traductions plus strictes dans le règlement et ses documents graphiques.

Elles sont applicables au même titre que les documents réglementaires du PLU, écrits ou graphiques, aux futures autorisations d'urbanisme sollicitées dans les zones A Urbaniser et de certaines zones Urbaines et Naturelles, définies dans les 5 secteurs présentés dans le dossier d'OAP :

1. Champs de Mars,
2. Hôtel Dieu,
3. Chance,
4. Parrans Saint-Michel,
5. Gare.

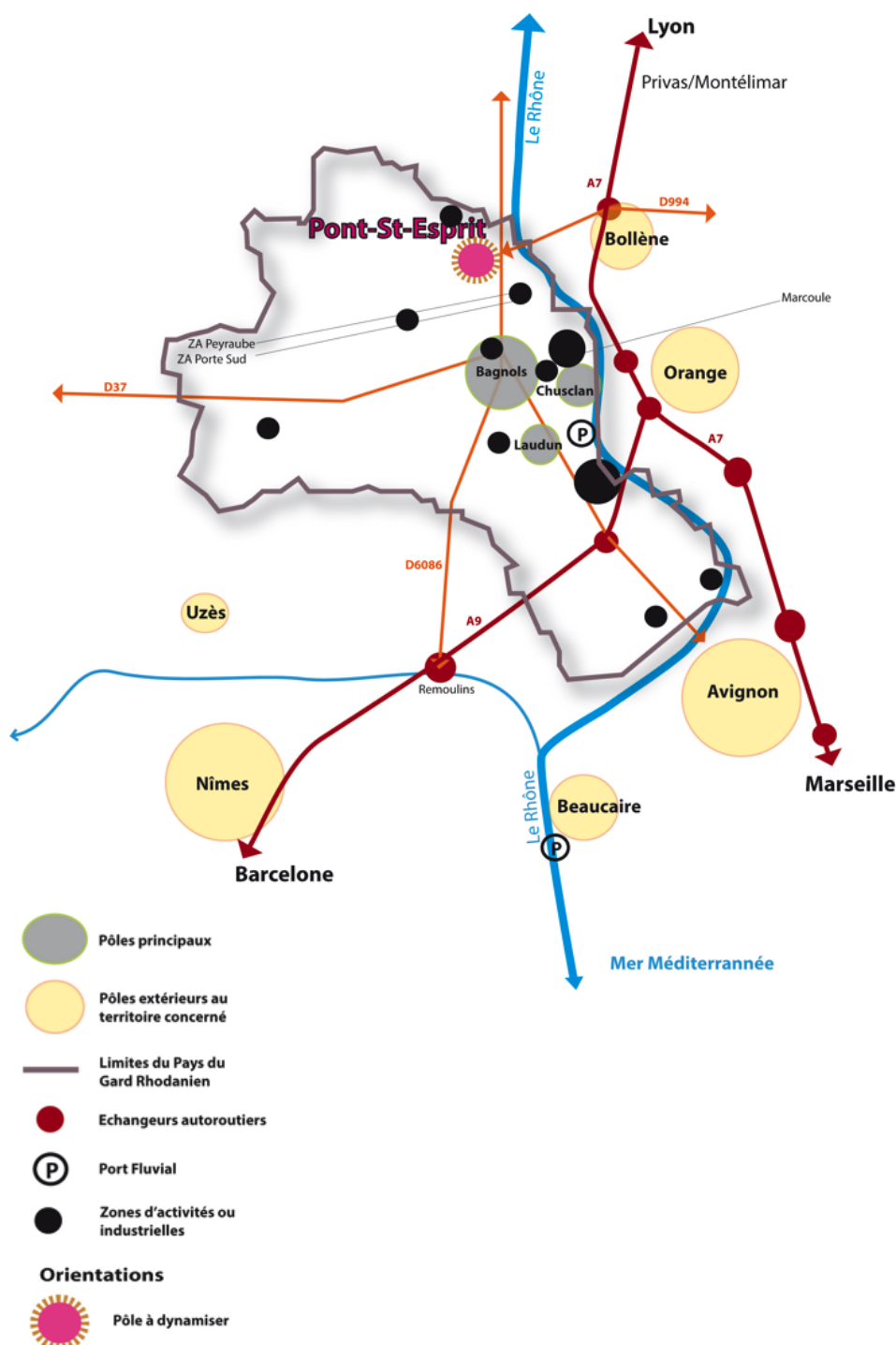
Contexte général

Contexte géographique

La commune de Pont-Saint-Esprit se trouve dans la zone Nord-est du département du Gard, plus précisément à une dizaine de kilomètres au Nord de Bagnols-sur-Cèze et à l'Ouest de Bollène. Elle occupe une position intermédiaire entre les pôles d'activités de Marcoule et l'Ardoise au Sud et Pierrelatte-Tricastin au Nord.

La ville de Pont-Saint-Esprit est également située au bord du Rhône au confluent de l'Ardèche et du Rhône à la frontière immédiate de 3 départements : le Gard, l'Ardèche et le Vaucluse, sans compter la Drôme dont le territoire vient jouxter à quelques kilomètres près le département du Gard. Pont-Saint-Esprit est ainsi au carrefour stratégique de 3 régions : Rhône-Alpes, Languedoc-Roussillon et Provence-Alpes-Côte d'Azur.

La limite communale est définie au Nord par la rivière Ardèche et à l'Est par le Rhône. La confluence de ces deux cours d'eau s'opère en amont du bourg. La commune s'étend sur 1849 ha et compte 10357 habitants (données 2008), ce qui représente une densité de 522 habitants au km². Elle appartient à la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien, regroupant 42 communes et presque 60 000 habitants autour de Bagnols-sur-Cèze.



Insertion des 5 secteurs dans la ville

Régénération urbaine

La commune de Pont-Saint-Esprit a fait le choix au travers de son projet de PLU de planifier son accroissement urbain non pas en extension sur ses espaces agricoles ou naturels, mais sans augmentation des zones urbaines et à urbaniser déjà classées dans son ancien POS. L'accroissement urbain sera donc réalisé en grande partie en renouvellement de la ville sur elle-même, opérant ainsi une mutation / régénération de certains quartiers, dont les effets plus probants concerneront les 5 sites soumis à OAP.

5 sites = 5 vocations urbaines complémentaires

Chacun des 5 sites stratégiques de renouvellement urbain définis dans le PLU et soumis à OAP, en fonction de son histoire, de son implantation dans la cité et de sa configuration spatiale, porte un rôle et une fonction urbaine spécifiques et complémentaires :

1. **Le Champs de Mars** : Grand espace public paysager de représentation et de reconquête des berges du Rhône = lieu symbolique à l'échelle d'une cité de 12000 habitants,
2. **L'Hôtel Dieu** : renouveau d'un site patrimonial majeur et implantation de

la nouvelle Mairie = nouveau lieu de centralité, de redynamisation urbaine aux abords du centre historique,

3. **Chance** : implantation d'un nouveau collège et de logements sur d'anciennes friches agricoles : création de nouveaux logements et émergence d'un nouveau quartier durable en greffe sur le centre historique : rapprochement logements / activités & commerces,

4. **Parrans Saint-Michel** : développement résidentiel sur d'anciennes friches agricoles : émergence d'un nouveau quartier durable inséré dans le paysage,

5. **Gare** : renouvellement urbain sur la friche ferroviaire + nouvelle gare TER et plateforme multimodale = nouveau point de modernité dans la ville,

dynamisme économique et centre névralgique de la cité, affirmation urbaine du nouveau quartier.

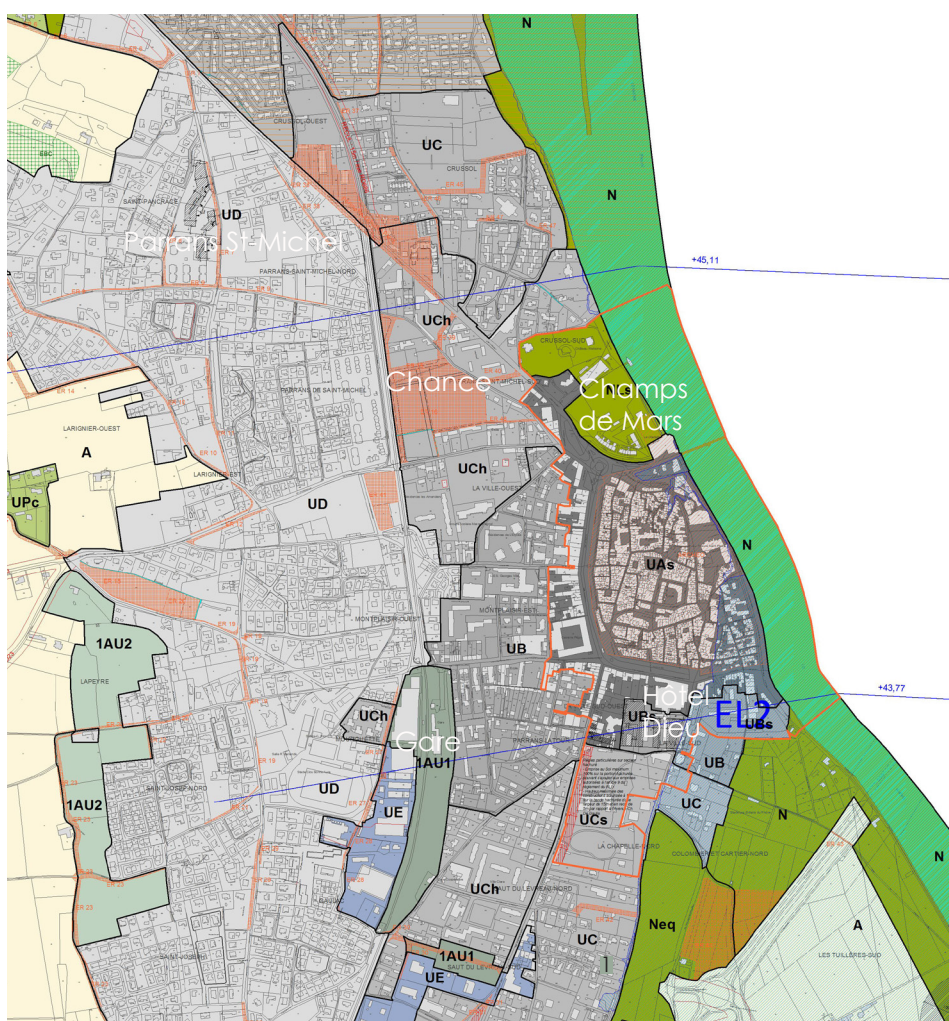


Localisation des 5 secteurs d'OAP dans la ville

Insertion des 5 secteurs dans le PLU

Conformément aux objectifs de renouvellement urbain définis dans le PADD, 3 des 5 secteurs soumis à OAP sont classés dans le PLU en zones Urbaines, et 1 d'entre eux (secteur de la gare) appartient à une zone A Urbaniser. Le secteur du Champs de Mars, destiné à la création d'un écrin paysager urbain, appartient aux zones Naturelle et Urbaine :

1. **Zone UAs** : Secteur urbain historique mixte de forte densité aux abords du cœur de ville patrimonial > concerne une partie du secteur de l'Hôtel Dieu et du Champs de Mars.
2. **Zone UBs** : Secteur urbain mixte et dense de «centre-ville élargi» > concerne une partie des secteurs de l'Hôtel Dieu.
3. **Zone UD** : Secteur urbain à vocation d'habitat au tissu urbain dominé par le pavillonnaire. > concerne l'aménagement du secteur Parrans Saint-Michel.
4. **Zone UCh** : Secteur urbain à vocation principale d'habitat > concerne le secteur Chance voué à une urbanisation à court terme pour accueillir du logement collectif et un futur collège.
5. **Zone 1AU1** : Secteur A Urbaniser fermé (2ème phase d'urbanisation) > concerne l'aménagement futur du secteur de la Gare (nouveau quartier mixte et urbain).
6. **Zone Nls** : Secteur Naturel à vocation de loisirs > concerne une partie du secteur du Champs de Mars pour la création d'espaces publics paysagers urbains.



Extrait du Zonage du PLU

Le secteur CHAMPS DE MARS



Localisation & emprise du secteur

Le secteur est situé au croisement de 3 voies structurantes de la ville : le Boulevard Gambetta ceinturant le centre et développant une esplanade bordée d'arbres, l'Avenue Kennedy assurant la liaison vers le Nord et l'Ardèche et l'Avenue Pasteur, franchissant le Rhône via le pont emblématique de la ville en direction de Bollène et de l'autoroute A7.

Le périmètre des présentes OAP s'étend sur une **surface d'environ 7 ha** entre le parc du château Welcome (actuelle mairie) au Nord et la station-service actuelle au Sud, puis des berges du Rhône à l'Est jusqu'à la Place du 18 juin 40 et l'Avenue Kennedy.



Gravure du site du Champs de Mars identifiant la Citadelle Vauban et ses remparts
source : étude Kanopé / Segard



Localisation et emprise du secteur du Champs de Mars

L'aménagement du secteur «Champs de Mars»

Nature & enjeux

L'opération concernée par les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation repose sur trois enjeux majeurs :

1. Donner à la ville un espace public de référence,
2. Créer une liaison urbaine qualitative entre le centre historique et les berges du Rhône,
3. Réorganiser le fonctionnement du site et œuvrer pour la qualité de vie.

Donner à la ville un espace public de référence :

Le Champs de Mars est caractérisé par un changement perpétuel de vocation, d'usage au travers de l'histoire de la ville, et souffre aujourd'hui d'un manque de vocation.

« Il fut comblé et aplani pour devenir un lieu de promenade, Champs de foire et champs de manoeuvre pour l'armée.

Un stade fut ensuite installé mais aujourd'hui il ne reste que l'édicule dégradé des vestiaires. Le champs de Mars sert de parking temporaire pendant le marché (samedi matin) et de lieu pour accueillir la foire. C'est actuellement un vaste terrain vague plat.

Un «no man's land» perdu dans la cité et son histoire. Seuls quelques murs structurants et une butte de la Citadelle modèle ce terrain. » (Source Kanopé – Ségard)

L'urbanisation, vide et décousue, la diversité architecturale ambiante sans grande force ni cohérence d'ensemble ne permet pas une identification du lieu facile ni qualitative. En parallèle, la ville manque dans son centre (ou sa proximité immédiate – sans être dans la contrainte d'un éloignement en périphérie), d'un grand espace de respiration capable de marquer l'identité de la ville ou d'accueillir de grandes manifestations.

Le champs de Mars apparaît comme une opportunité de réconcilier la ville avec son image, d'aménager un lieu emblématique et centralisant au contact de la ville et du fleuve, vu et vécu par tous.

Créer une liaison urbaine qualitative entre le centre historique et les berges du Rhône :

Dans la définition du PADD, la nécessité de revaloriser l'image de la ville au travers d'opérations de restructurations urbaines est renforcée par la volonté de redéfinir l'image de la ville, de lui redonner une identité singulière et perceptible.

Le patrimoine communal, important mais malmené est un levier potentiel de revalorisation urbaine tout comme le Rhône, élément marquant du paysage et de l'histoire de la cité. Le lien entre le centre historique et le Rhône apparaît aujourd'hui comme une évidence dans la recherche sur une meilleure qualité de vie à Pont-

Saint-Esprit, dans la recherche sur une nouvelle identité urbaine.

Cette nouvelle identité ne prend que plus de sens dans l'expression d'un lien qui la rattache à ses origines : l'accès à l'eau. L'eau source de vie, source de commerce, protection de la cité (barrière), est aussi la raison de l'édification d'un monument emblématique est indispensable : le Pont médiéval à 25 arches sur le Rhône (mesure 919 mètres de long construit de 1265 à 1309)

Les berges sur le Rhône sont pour la plupart coupées des espaces publics majeurs de la ville davantage tournés vers les boulevards commerçants en raison de leur affectation en voies de contournement et en raison du fort dénivelé formé par les quais. Un enjeu important du projet sera de retrouver ce lien entre une ville et son fleuve, créant une interface paysagère en rupture avec une occupation viaire de cet espace complexe et sensible.

Réorganiser le fonctionnement du site et œuvrer pour la qualité de vie :

Le site est paradoxalement aujourd'hui multifonctionnel et mal occupé, mal investi, car l'enchevêtrement incohérent des fonctions et des usages qu'il supporte manque de clarté, de lisibilité.

Il sert de parking temporaire, de marché, fait l'objet de projets particuliers variés sans démarche d'intégration globale au reste de

la ville. Et pourtant, il est vaste et stratégiquement implanté à la croisée de 3 voies principales et au débouché d'espaces publics majeurs.

Un enjeu central de la démarche et de redonner du lien entre ces entités majeures de la ville, et doit servir de trait d'union entre :

- Les berges du Rhône (mal exploitées car débouchant sur un non-lieu, une quasi-impasse),
- Les esplanades commerçantes du Boulevard Gambetta,
- Le square du 18 juin 40,
- Le centre historique,
- Les autres secteurs à l'Ouest en friche urbaine et faisant l'objet d'enjeu de renouvellement identifié dans le PADD,
- Le site du château Welcome à réinvestir, à ouvrir davantage aux habitants.

Aujourd'hui la configuration du lieu et de ses abords fortement dévolue aux usages automobiles crée une forme de coupure d'usage empêchant ses connexions indispensables à la qualité de vie de l'ensemble du site, et nécessite une reconfiguration globale, dépassant simplement la réfection des chaussées. Il s'agit de restructurer un espace public centralisant et «unifiant» d'envergure à l'échelle d'une cité de plus de 12 000 habitants.

Enjeux :

- Assurer les connexions inter-quartiers (pas d'opération « isolée»),
- Structurer l'aménagement autour des espaces publics dédié aux modes doux et paysager,
- Retrouver une densité végétale perdue et à l'image des autres espaces publics de la ville,
- Développer une programmation variée pour assurer une qualité d'usage basée sur la mixité, le choix et la complémentarité,
- Contribuer au renouveau urbain qualitatif par la création d'un vaste espace public de référence, acteur d'une nouvelle identité pour Pont-Saint-Esprit.

- ↔ connexions visuelles et physiques entre le site et la ville
- ↔ connexions visuelles et physiques sur le site
- ⊙ bâtiments et ouvrages à révéler et à mettre en covisibilité
- marquer les seuils sur le site
- investir les espaces de transition entre le site et la ville
- ⊙ créer un bâtiment d'accueil pour les touristes et habiter espace culturel, guinguette.



Synthèse des enjeux urbains autour du site du Champs de Mars
source : étude Kanopé / Segard

Le parti d'aménagement



Schéma des prescriptions applicables au secteur

Programmation & surfaces

La programmation urbaine de ce secteur repose essentiellement sur de **l'aménagement d'espaces publics** en matière de :

- Traitement paysagers de l'esplanade et des berges du Rhône,
- Aménagement d'espaces piétons pour la création d'une continuité urbaine entre les Allées Frédéric Mistral et l'esplanade du Champs de Mars + la création d'un parvis devant la Collégiale (pôle culturel à raccorder à la ville),
- Aménagement de stationnements paysagers,
- Déviation de l'Avenue Pasteur par remplacement du carrefour giratoire par des feux tricolores.

Quelques actions urbaines sur les **constructions existantes / reconstructions** sont également prescrites pour redéfinir la cohérence urbaine et paysagère de l'ensemble du site :

- Démolition des bâtis existant à l'intérieur des anciennes enceintes,
- Reconstruction (aménagement à définir, pouvant être symbolique) des anciens remparts,
- Création d'un nouvel Office de Tourisme,
- Déplacement / requalification du supermarché en espace commercial urbain en front d'avenue (libérer la connexion Champs de Mars / Parc du château Welcome).

Secteur 1 - CHAMPS DE MARS

Périmètre de l'OAP :

7 ha

Aménagements extérieurs - surfaces en ha (à créer)

Espaces piétons (places / esplanades / mails)		1,2
Espaces paysagers (parcs & jardins publics / rétention EP)		2
Stationnements (publics / collectifs)	Nbre de places : 200	Surface : 0,5
Total		3,7

Surfaces cessibles / emprises des lots - surfaces en m2

Niveaux	Logements individuels	Logements intermédiaires	Logements collectifs	Activités / Commerces	Equipements publics / Services & loisirs	Total
Total	0	0	0	3000	600	3600

Bâtiments : constructions / requalifications - Surfaces De Planchers en m2 (SDP à créer)

Niveaux	Logements individuels	Logements intermédiaires	Logements collectifs	Activités / Commerces	Equipements publics / Services & loisirs	Total
Total	0	0	0	3000	600	3600

Nombre de logements à créer :

0	0	0	0
---	---	---	----------

Objectifs de logements sociaux (30%) :

130 m2/lgt	85 m2/lgt	75 m2/lgt	0
------------	-----------	-----------	----------

Le secteur HOTEL DIEU



Nature & enjeux

L'opération concernée par les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation repose sur quatre enjeux majeurs :

1. Renouveler le tissu urbain et accroître l'attractivité du centre ville,
2. Mettre en valeur le patrimoine,
3. Développer l'activité communale (accueil touristique, entreprises et professionnels),
4. Optimiser le fonctionnement des services publics.

Renouveler le tissu urbain et accroître l'attractivité du centre : Le site de l'Hôtel Dieu est localisé au sud du centre ancien patrimonial de Pont-Saint-Esprit, à l'angle du Boulevard Carnot et de la rue Jean Moulin. A l'avenir, cet îlot en accroche directe sur le cœur de ville appelle à être renouvelé et à accueillir une mixité de fonction : du logement d'une part, mais aussi notamment des services et des équipements publics de premier ordre. Il est notamment projeté d'accueillir ici la Mairie, qui quitterait l'hôtel Welcome pour l'hôtel Dieu. Cela implique de bien intégrer les enjeux d'accessibilité et de stationnement. Sur ce dernier point, il s'agirait aussi d'accroître l'offre de places de stationnement en proche périphérie du cœur de ville qui souffre d'un certain déficit.

Le projet ambitionne aussi de développer la mixité sociale et

générationnelle du secteur avec la programmation de logements regroupés à des coûts accessibles pour accueillir les personnes âgées, handicapées ou des jeunes ménages en début de parcours résidentiel.

A l'échelle du secteur, il s'agit de répondre aux enjeux suivants :

- Contribuer à la «restructuration» de la ville,
- Dynamiser le tissu de services et de commerces,
- Aérer le centre en intégrant des espaces publics en continuité de l'existant, et des nouvelles capacités de stationnement,
- Valoriser une entrée plus forte par le Sud de la Commune, qui donne accès directement au centre-ville,
- Disposer d'une offre de logements intégrés et modernes, et rejoignant la démarche «maison en partage»

Mettre en valeur le patrimoine de l'ancien hôpital : L'hôtel Dieu est un ensemble bâti composé d'un monastère du XVIIe siècle auquel des bâtiments hospitaliers ont été adjoints par Fontanille en 1850. Inscrit aux Monuments Historiques depuis le 04/08/2005, cet ensemble de bâtiments présente une grande valeur historique et patrimoniale à préserver. Il s'agit en l'occurrence de :

- Protéger et mettre en valeur le centre historique par la rénovation de cette « friche » en cours de dégradation,
- Se réapproprier le site et le mettre au service de la vie et de

l'activité Spiripontaine en y faisant une opération urbaine d'intérêt général.

Développer l'activité communale (accueil touristique, entreprises et professionnels de santé) : Dans une recherche de mixité fonctionnelle, le projet envisage l'accueil d'activités et notamment d'un pôle hôtelier qui contribuerait à accroître les capacités d'accueil touristique de la commune. Il s'agit aussi de permettre l'implantation d'activités tertiaires, de service et éventuellement de santé :

- Améliorer l'offre d'accueil touristique en adéquation avec l'image de la ville, et notamment l'offre hôtelière au sein d'un site inscrit,
- Répondre aux besoins des entreprises et des professionnels le souhaitant.

Optimiser le fonctionnement des services publics : Dans une recherche de mixité fonctionnelle toujours, le projet prévoit un déplacement de la mairie de Pont-Saint-Esprit depuis son site actuel vers le site de Hôtel Dieu. Il s'agit notamment de :

- Recentrer les principaux pôles de services publics au plus près des besoins : services municipaux, services du Conseil Général, Centre des finances publiques (trésorerie), ...
- Intégrer les obligations d'accessibilité (échéance de 2015)
- Rationaliser le fonctionnement des services et équipes municipaux dispersés sur 5 sites différents pour :
 - Disposer de meilleures conditions de travail avec un

fonctionnement amélioré

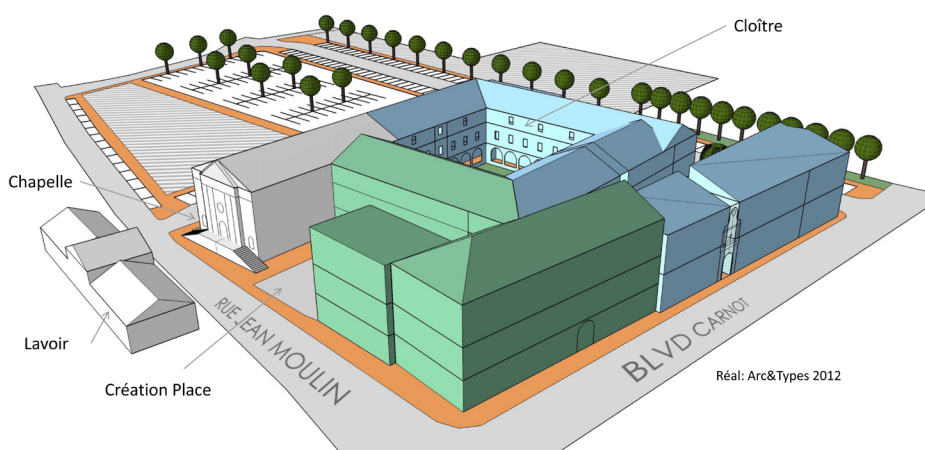
- Proposer un accueil accessible et de qualité aux habitants et visiteurs
- Limiter les dispersions d'énergie, les navettes, etc.
- Limiter les coûts d'entretiens, de maintenance, etc.
- Revaloriser le patrimoine municipal libéré, etc.

Enjeux :

- Développer l'offre de logements, d'équipements et de services,
- Organiser la mixité sociale et fonctionnelle,
- Préserver le patrimoine bâti,
- Assurer les connexions inter-quartiers (déplacements doux notamment) à l'échelle du secteur, et en accroche avec le centre ville,
- Organiser l'accessibilité du site et des équipements
- Développer l'offre de stationnement en proche périphérie du centre



Hôtel Dieu : vue sur Esplanades - Etat actuel



Réal : Arc&Types 2012



MAIRIE



INVESTISSEURS
PRIVÉS

Conditions de réalisation

- Capacité d'investissement et d'emprunt de la Commune / garantie financière
- Subventions : disponibilité Etat ?

Conditions de réalisations

- Positionnement clair de la collectivité sur le projet hôtelier
- Annoncer un prix / Equilibre de l'exploitation / prix de cession
 - Accès aux subventions
 - Sous réserve de la faisabilité technique de la création d'un hôtel dans le bâti existant et adéquation destination/clientèle visée
 - Minimum 55 chambres, salles de séminaires (clientèle corporate), espace Wellness

Zoom : Actions préconisées pour la réhabilitation de l'Hôtel Dieu
source : étude Arc & Types / Segard

Le parti d'aménagement



Schéma des prescriptions applicables au secteur



Vue axonométrique indicative : vers un futur quartier mixte et central, en greffe sur le centre-ville et valorisant les édifices patrimoniaux.

Programmation & surfaces

La programmation urbaine de ce secteur repose sur un principe de **mixité fonctionnelle pour asseoir le statut de nouvelle centralité** du site de l'Hôtel Dieu, en proposant une grande variété d'aménagements :

- Espaces paysagers et dédiés aux liaisons douces interquartiers,
- Implantation de la nouvelle mairie en réhabilitation d'une partie de l'Hôtel Dieu (ancien hôpital),
- Implantation d'un établissement hôtelier en réhabilitation d'une partie de l'Hôtel Dieu (ancien hôpital),
- Implantation de bureaux, de commerces et d'activités dans des constructions neuves,
- Aménagement d'environ 80 pl de parking à proximité du centre, dont une quarantaine sur l'espace public,
- Construction d'environ 60 nouveaux logements collectifs en centre-ville et d'une quinzaine de logements intermédiaires,
- Elargissement de la rue des Capucins (liaisons interquartiers / accessibilité du site)...

Secteur 2 - HOTEL DIEU

Périmètre de l'OAP :

2,2 ha

Aménagements extérieurs - surfaces en ha (à créer)

Espaces piétons (places / esplanades / mails)		0,2
Espaces paysagers (parcs & jardins publics / rétention EP)		0,2
Stationnements (publics / collectifs)	Nbre de places : 40	Surface : 0,1
Total		0,5

Surfaces cessibles / emprises des lots - surfaces en m2

Niveaux	Logements individuels	Logements intermédiaires	Logements collectifs	Activités / Commerces	Equipements publics / Services & loisirs	Total
Total	0	2400	4400	4400	5600	16800

Bâtiments : constructions / requalifications - Surfaces De Planchers en m2 (SDP à créer)

Niveaux	Logements individuels	Logements intermédiaires	Logements collectifs	Activités / Commerces	Equipements publics / Services & loisirs	Total
Total	0	1300	4500	3600	600	10000

Nombre de logements à créer :	0	15	60		75
--------------------------------------	---	----	----	--	-----------

	130 m2/lgt	85 m2/lgt	75 m2/lgt		
Objectifs de logements sociaux (30%) :	0	5	18		23

Le secteur CHANCE



Localisation et emprise du secteur

Le secteur est situé au nord-ouest du centre ville, traversé d'est en ouest par le boulevard Albert Camus, bordé à l'ouest par la voie ferrée et limité au nord par le chemin de Chance. Il dispose ainsi d'une situation privilégiée en proche périphérie du cœur de ville, avec des possibilités d'accroche sur le champs de Mars et le parc Welcome au nord, et vers les esplanade et le centre ancien vers l'est, via le boulevard Albert Camus ou plus directement via la rue du 19 mars 1962, depuis le sud du secteur. Le périmètre des présentes OAP s'étend sur une **surface d'environ 3,9 h.**

justifiant un certain renforcement de la densité bâtie aux alentours (pour favoriser une proximité « équipement/habitat »). Le collège constituera aussi un vecteur d'animation de la vie sociale du quartier avec lequel il doit entretenir un dialogue en recherchant une accroche sur son réseau de voies (piétonnes notamment) et d'espaces publics (mail).

Les principaux enjeux relatifs au collège sont :

- créer une polarité structurante, fédérer et dynamiser les quartiers voisins,
- trouver une articulation avec les logements aux alentours,
- favoriser l'accessibilité à l'équipement pour les riverains (liens piétons) et pour les usagers issus des communes voisines (desserte des cars scolaires).

Améliorer les connexions

interquartiers : Il s'agit d'opérer l'articulation du nouveau quartier dans la ville avec les quartiers voisins du site : le centre ville et les esplanades au sud-est (via la rue Albert Camus), et le Champs de Mars (traversée de l'avenue Kennedy) et les quartiers situés plus au nord (accroche sur la rue des Arizonas).

Il s'agit aussi de créer un maillage interne qui favorisera les déplacements doux (piétons et cycles), reposant sur la création de mails plantés traversant le quartier (est-ouest / nord-sud).

Un bouclage automobile est prévu, avec la création d'une nouvelle voie le long de la voie ferrée (accroche sur le chemin de Chance et sur l'avenue Kennedy), permettant de regrouper les nuisances (sonores) sur un même linéaire.

Nature & enjeux

L'opération concernée par les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation repose sur trois enjeux majeurs :

1. Aménager un nouveau collège pour la ville ;
2. Améliorer les connexions interquartiers ;
3. Diversifier l'habitat aux portes du centre.

Aménager un nouveau collège : Cet équipement doit être un moteur du développement du nouveau quartier,



Localisation du secteur sur vue aérienne.

A l'est, au contact du chemin de Chance, la nouvelle polarité urbaine vient au contact d'un quartier d'habitat collectif existant. L'orientation d'aménagement prévoit la création d'espaces piétons à l'interface des deux entités urbaines, destinées à les articuler l'une avec l'autre. Ils doivent concourir aussi à l'animation de la vie de quartier : fédérer les différents usages internes au collège et mailler les espaces vers le Champ de Mars.

La voie mixte concernée par l'ER n°48 n'aura pas vocation à supporter un trafic routier important, mais seulement destinée à la desserte des riverains. Le traitement de la voie devra clairement indiquer que l'usage principal est le piéton, et que la voiture y est tolérée à des vitesses strictement limitées (20 ou 30 km/h max.).

Les enjeux sont les suivants :

- Créer un maillage de voies perméables avec les quartiers voisins,
- Développer les liaisons douces inter-quartiers, notamment vers le centre ville et vers le Champs de Mars,
- Créer des espaces piétons et modes doux structurants et fédérateurs d'usages;
- Développer la mixité fonctionnelle (logements / équipements / espaces publics).

Diversifier l'habitat aux portes du centre : Le centre historique jouit d'un contexte patrimonial exceptionnel qui forge l'identité urbaine de la ville et qui est contrebalancé par les extensions plus récentes sous formes pavillonnaires.

Entre ces 2 entités caractéristiques, un tissu fortement hétérogène délivre un paysage urbain mêlé de programme de logements collectifs, de friches agricoles ou d'activités parfois industrielles. La présence de la voie ferrée qui isole en partie certains

secteurs renforce cette atmosphère hétéroclite.

L'habitat est donc globalement développé selon 3 modèles : les immeubles et maisons anciennes du centre (manquant d'extérieurs), les immeubles de la seconde moitié du XX^e siècle (et manquant de qualité architecturale) et les pavillons de lotissements (manquant d'urbanité). Il s'agit aujourd'hui de programmer des typologies sachant concilier les enjeux d'ordre urbain (densité raisonnée, structuration par l'espace piéton, insertion dans l'environnement), avec les enjeux d'ordre architectural (spatialité intérieure et confort des logements, esthétique et gabarits contextualisés, qualité environnementale). Il s'agit aussi d'adapter les typologies aux besoins de la population en fonction de la capacité et des évolutions des ménages.

Enjeux :

- Insérer le nouveau collège à la ville et au quartier,
- Assurer les connexions interquartiers (pas d'opération « isolée ») et assurer le fonctionnement global du site (desserte en transports en communs,

accès techniques, accès élèves et personnel),

- Structurer l'aménagement autour des espaces publics dédié aux modes doux et paysager,
- Développer un habitat urbain, contemporain et durable.



Vues actuelles sur le site : une friche agricole en milieu urbain, en attente d'une nouvelle identité



Le parti d'aménagement

- habitat collectif
- équipement public
- stationnement
- espace vert / mail planté
- voie mixte
- voie mixte (accroche à moyen / long terme)
- voie douce
- noue / principe de compensation hydraulique
- principe d'alignement du bâti
- principe d'espace piétons structurants type rambla / esplanade

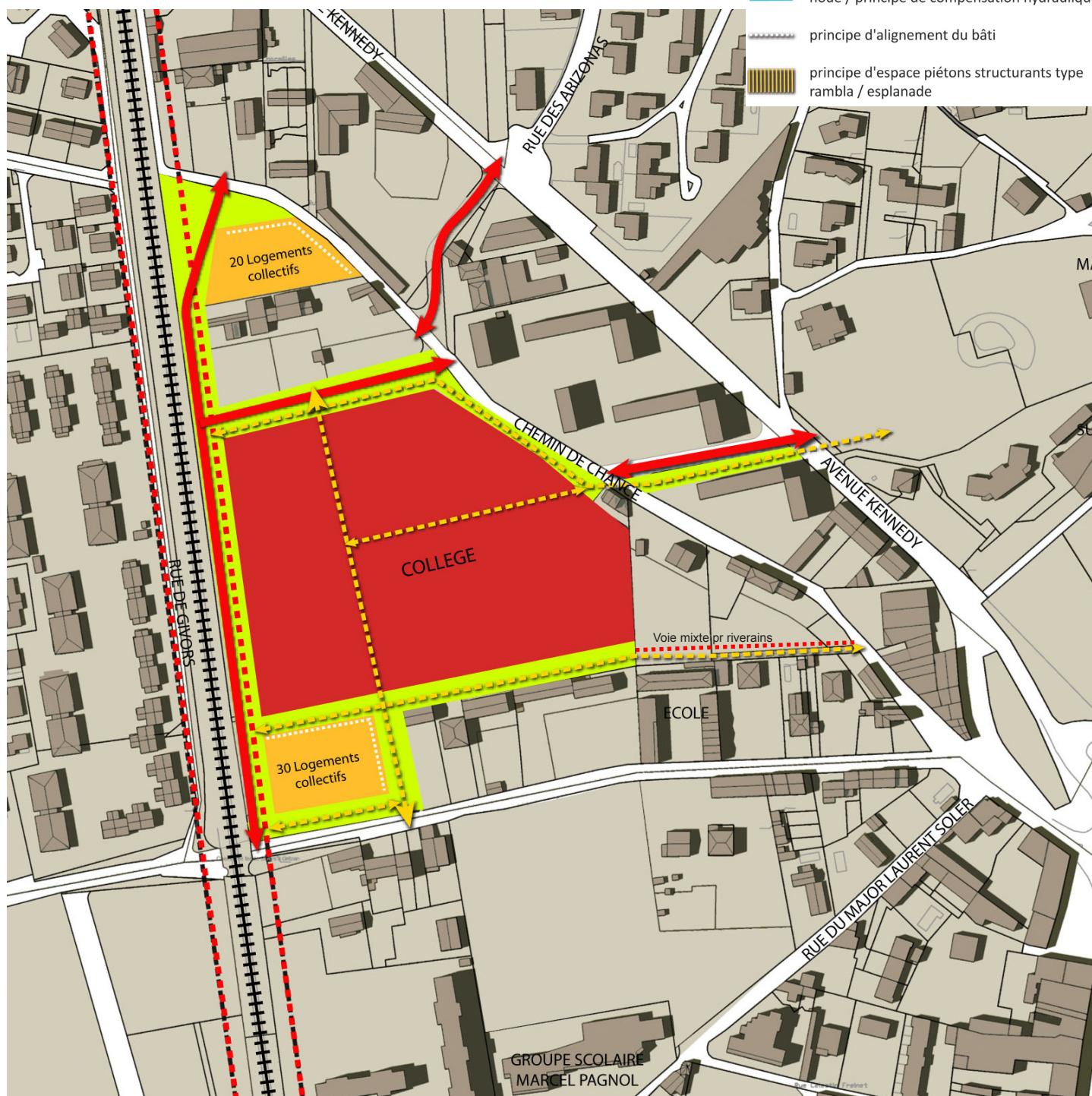


Schéma des prescriptions applicables au secteur



*Vues axonométriques indicatives : vers un futur
collège accompagnés de logements collectifs
durables, en lien vers le centre et le Champs de Mars.*



Programmation & surfaces

La programmation urbaine de ce secteur repose sur un principe de **mixité fonctionnelle pour la création d'un nouveau collège** sur les terrains du secteur «Chance», en proposant une grande variété d'aménagements :

- Espaces paysagers et dédiés aux liaisons douces interquartiers,
- Aménagement de noues paysagères pour la rétention pluviale (participant à l'agrément du quartier),
- Création de connexions directes vers les quartiers Nord, le centre-ville et vers le site du Champs de Mars, (dont une voie mixte qui n'aura pas vocation à supporter un trafic routier important, mais seulement destinée à la desserte des riverains).
- Création d'une contre-allée mixte le long de la voie ferrée (désenclavement + bouclage bus scolaires),
- Construction d'environ 50 nouveaux logements collectifs contemporains et durables,
- Définition de la forme urbaine en fonction des facteurs climatiques locaux (pluviométrie / optimisation de l'ensoleillement / protections aux vents dominants = implantations et alignements à respecter),

Secteur 3 - CHANCE

Périmètre de l'OAP :

3,9 ha

Aménagements extérieurs - surfaces en ha (à créer)

Espaces piétons (places / esplanades / mails)		0,1
Espaces paysagers (parcs & jardins publics / rétention EP)		0,1
Stationnements (publics / collectifs)	Nbre de places : 0	Surface : 0
Total		0,2

Surfaces cessibles / emprises des lots - surfaces en m2

Niveaux	Logements individuels	Logements intermédiaires	Logements collectifs	Activités / Commerces	Equipements publics / Services & loisirs	Total
Total	0	0	5600	0	25000	30600

Bâtiments : constructions / requalifications - Surfaces De Planchers en m2 (SDP à créer)

Niveaux	Logements individuels	Logements intermédiaires	Logements collectifs	Activités / Commerces	Equipements publics / Services & loisirs	Total
Total	0	0	3700	0	A définir	3700

Nombre de logements à créer :	0	0	50		50
--------------------------------------	---	---	----	--	-----------

	130 m2/lgt	85 m2/lgt	75 m2/lgt		
Objectifs de logements sociaux (30%) :	0	0	15		15

Le secteur PARRANS SAINT-MICHEL



Localisation et emprise du secteur

Le secteur est situé au nord-ouest de l'espace urbain constitué de Pont-Saint-Esprit, de part et d'autre du Chemin Parrans Saint-Michel, qui relie l'Avenue Kennedy, au nord, au Chemin des Mines, au sud.

Le périmètre des présentes OAP est constitué de deux emprises en dents creuses d'une surface respective de 1,9 ha à l'est du Chemin Parrans Saint-Michel et de 1,5 ha à l'ouest, représentant une surface totale de **3,4 ha**. Il s'agit d'un secteur de renouvellement urbain périphérique du centre ville, dont il est éloigné d'environ 1 Km.

Situé au sein d'un espace à dominante résidentielle, ce secteur appelle à recevoir principalement de l'habitat.

Nature & enjeux

L'opération concernée par les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation repose sur deux enjeux majeurs :

1. Répondre aux besoins en matière d'offre de logements, tant en termes quantitatifs que qualitatifs (diversification des typologies d'habitat),
2. Dialoguer avec le paysage environnant.

Répondre aux besoins en matière d'offre de logements : Le secteur de Parrans Saint-Michel est une zone de friche agricole, en dents creuse dans un quartier résidentiel. Il conserve donc une vocation principale d'habitat, d'autant plus que le réseau viaire n'est pas structuré pour supporter des activités urbaines ni un trafic intense. Chaque emprise, de part et d'autre du Chemin Parrans Saint-Michel appelle une programmation différente, en

faveur d'une plus grande mixité des typologies d'habitat :

- La partie Est dédiée aux logements individuels groupés pour développer une densité et un paysage urbains adaptés au contexte pavillonnaire de la zone,
- La Partie Ouest dédiée à des programmes contemporains de logements collectifs et intermédiaires, pouvant s'intégrer à la pente du terrain pour composer avec le grand paysage et offrir des vues depuis chaque logement (ville + Mont Ventoux).

Dialoguer avec le paysage environnant : Il s'agit de dialoguer avec le paysage à deux échelles : à l'échelle locale du quartier, d'une part, qui bénéficie de la présence d'une trame verte à conforter et d'une topographie avec laquelle il est envisageable de composer (à l'ouest du Chemin Parrans Saint-Michel principalement). A l'échelle du grand paysage, d'autre



Localisation du secteur sur vue aérienne.

part, du fait de la présence d'un dénivelé en partie ouest du terrain, qui offre des vues dégagées sur le grand paysage et notamment sur le Mont Ventoux, au sud-est.

L'enjeu est de fonder l'aménagement du quartier sur une trame paysagère structurante. Il s'agit de faire émerger un nouveau tissu urbain, à la fois un peu plus dense que les pavillons environnants et à la fois plus paysager car organisé et structuré par des espaces piétonniers, plantés et ouverts à tous comme desserte première des logements.

Pour favoriser les liens inter-quartiers et la desserte des nouvelles constructions, il existe un enjeu de liaison des actuelles impasses des Violettes et des Arbousiers.

De plus les espaces paysagers appellent à servir d'interfaces vertes et de transitions douces avec l'urbanisation existantes pour respecter l'intimité des quartiers environnants. Ils permettent également de s'appuyer sur la topographie déclinante vers le Sud-Est pour acheminer les eaux de pluies de façon « naturelle » vers un système de rétention paysager, via un réseau de noues longeant les cheminements piétons.



Habitats intermédiaires inscrits dans la pente - Référence indicative : Brière et Brière architectes

Le parti d'aménagement

- habitat individuel
- habitat collectif
- espace vert / mail planté
- voie mixte
- voie douce
- principe d'alignement du bâti
- principe d'espace piétons structurants type rambla / esplanade

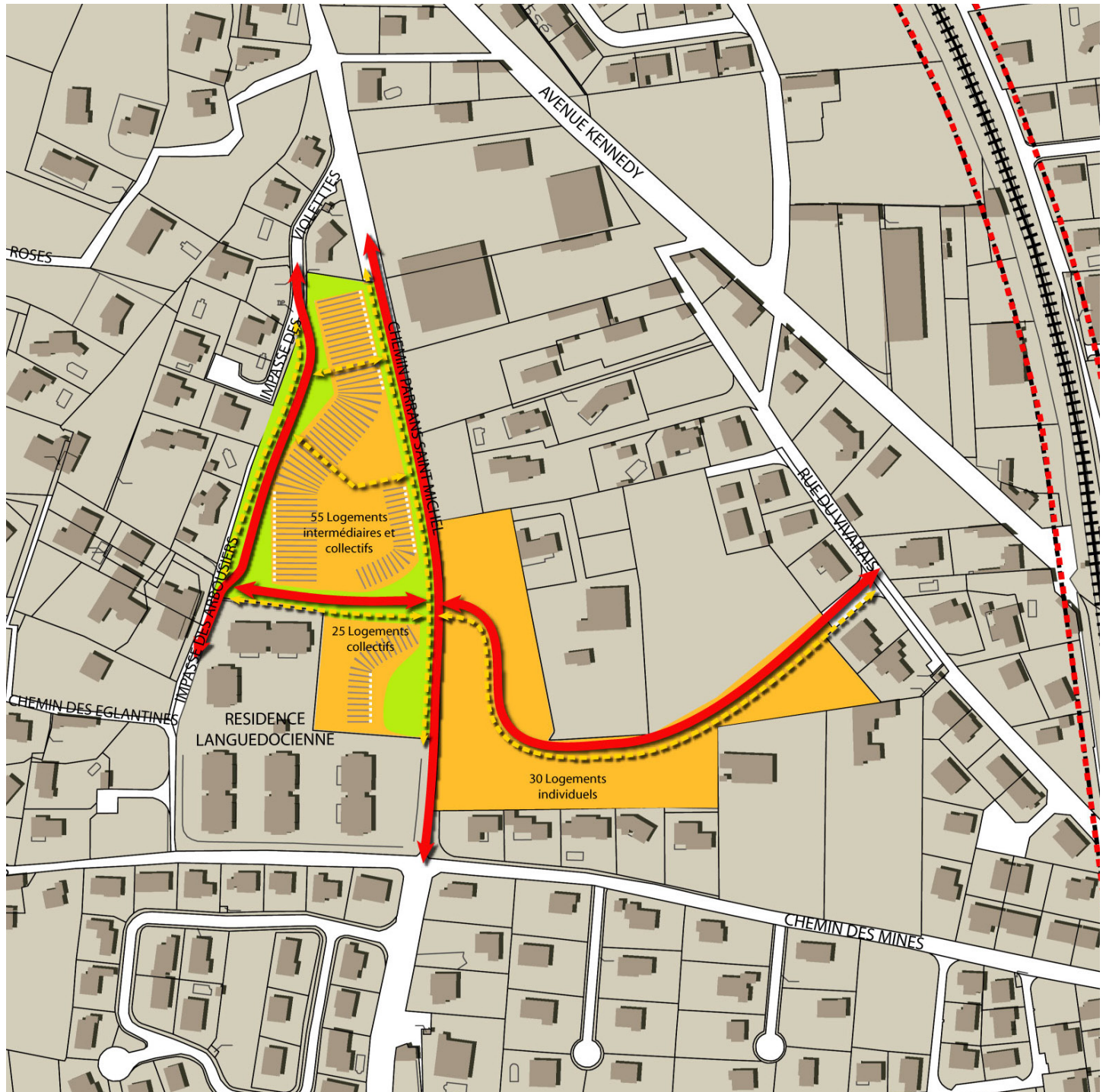


Schéma des prescriptions applicables au secteur



*Vues axonométriques indicatives : l'inscription du bâti dans la pente permet de bénéficier d'un accès au logement de plain pied, depuis le chemin Parrans St-Michel, et depuis la voie à créer (en reliant les impasses des Violettes et des Arbousiers).
Les trames vertes existantes sont conservées et renforcées : un mail planté est créé le long du chemin Parrans St-Michel.*



Programmation & surfaces

La programmation urbaine de ce secteur repose sur un principe de **mixité typologique avec la création d'un ensemble d'habitat individuel** (à l'est du chemin Parrans St-Michel) et d'un **ensemble d'habitat intermédiaire/collectif** (à l'ouest du chemin), organisé autour d'un **maillage de voies douces** de liaison inter-quartiers et d'un **traitement paysager** des espaces libres et des axes structurants du quartier. Il s'agit également, à l'ouest, d'**utiliser la pente naturelle du terrain** pour l'implantation des constructions, pour favoriser l'accessibilité et pour offrir des **vues sur le grand paysage**.

- Accroissement de la mixité typologique de l'habitat (30 individuels, 70 intermédiaires/collectifs)
- Amélioration des liens inter-quartiers : relier l'impasse des Violettes et l'impasse des Arbousiers / développer un maillage de voies douces,
- Élargissement et requalification du chemin Parrans St-Michel : mail planté, cheminements doux.
- Utilisation de la pente pour offrir des vues sur le grand paysage, des terrasses et espaces extérieurs privés, une accessibilité de plain-pied, etc.
- Traitement paysager : espaces verts d'agrément, interfaces paysagères entre les ensembles bâtis / les quartiers.
- Gestion des eaux pluviales : noues paysagères, bassins de rétention paysagers.
- Traitement des toitures : toitures obligatoirement plates et végétalisées, excepté sur les parties accessibles servant de prolongements extérieurs aux logements : traitement approprié à l'usage, mais ne devant pas excéder 50% de la surface totale des toitures).

Secteur 4 - PARRANS ST-MICHEL

Périmètre de l'OAP :

3,4 ha

Aménagements extérieurs - surfaces en ha (à créer)

Espaces piétons (places / esplanades / mails)		0,2
Espaces paysagers (parcs & jardins publics / rétention EP)		0,4
Stationnements (publics / collectifs)	Nbre de places : 60	Surface : 0,15
Total		0,75

Surfaces cessibles / emprises des lots - surfaces en m2

Niveaux	Logements individuels	Logements intermédiaires	Logements collectifs	Activités / Commerces	Equipements publics / Services & loisirs	Total
Total	9100	6000	2000	0	0	17100

Bâtiments : constructions / requalifications - Surfaces De Planchers en m2 (SDP à créer)

Niveaux	Logements individuels	Logements intermédiaires	Logements collectifs	Activités / Commerces	Equipements publics / Services & loisirs	Total
Total	3900	4700	1900	0	0	10500

Nombre de logements à créer : 30 55 25 **110**

Objectifs de logements sociaux (30%) : 130 m2/lgt 85 m2/lgt 75 m2/lgt 9 17 8 **34**

Le secteur GARE



Localisation et emprise du secteur

Le secteur est situé le long de la voie ferrée, au centre de l'espace urbain de Pont-Saint-Esprit, limité au nord par les rue du 8 mai et avenue Gaston Doumergue et, au sud, par la rue du Maréchal Juin.

Le secteur comprend la gare au centre, quelques bâtiments industriels situés à l'angle de la rue Samuel Hahnemann et de la rue du 8 mai, au nord-ouest, et l'emprise d'un petit faisceau de voies qu'il est projeté de démanteler, au sud de la gare.

Le périmètre des présentes OAP s'étend au sur une **surface d'environ 6,5 ha.**

Il s'agit d'un secteur d'extension urbaine en proche périphérie du centre ville, aisément accessible via les rues du Maréchal Juin, Alphonse Daudet, et l'avenue Gaston Doumergue. ...Et potentiellement, à terme, via l'impasse Latour qui offrira une accroche directe vers le boulevard Gambetta.

Il s'agit d'un secteur de réinvestissement urbain particulièrement stratégique, du fait notamment de son accroche sur la gare TER et sa future aire intermodale, au centre des échanges à l'échelle intercommunale.

Nature & enjeux

L'opération concernée par les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation repose sur quatre enjeux majeurs :

1. Maitriser le foncier des emprises RFF
2. Engager le réinvestissement de la friche urbaine en accroche sur le centre-ville et au centre des échanges d'échelle intercommunale,
3. Développer l'offre de logements en faveur de plus de mixité sociale,
4. Accueillir des commerces, services et activités / requalifier le parvis de la gare

Maitriser le foncier des emprises RFF (voies désaffectées) : Le site de la gare est, lors de la mise en révision

du document d'urbanisme, encore majoritairement la propriété de Réseau Ferré de France (RFF) et est grevé par des périmètres de servitudes (chemin de fer T1 + servitude militaire), limitant les possibilités de construction. Des négociations ont donc été entreprises en ce sens par la municipalité. Les enjeux sont les suivants :

- Déclasser les voies avec l'accord de la SNCF et de RFF,
- Lever les servitudes avec l'accord de leurs gestionnaires,
- Maitriser le foncier.

Engager le réinvestissement de la friche urbaine en accroche sur le centre-ville et au centre des échanges d'échelle intercommunale : Le site de la gare jouit d'une double situation privilégiée, à l'échelle urbaine et



Localisation du secteur sur vue aérienne.

à l'échelle intercommunale, qui justifie d'engager une opération de réinvestissement urbain de grande ampleur et d'accueillir ici de nouveaux habitants :

- **Échelle urbaine**

Le secteur est localisé en un lieu stratégique, à proximité du centre ancien patrimonial de Pont-Saint-Esprit, de telle sorte que des échanges avec le cœur de ville (et ses équipements, ses commerces, services, lieux de vie, espaces publics, etc.), à l'est, restent envisageables selon des modes de déplacements doux.

Il s'agit aussi de requalifier le parvis de la gare pour en faire un espace public de premier ordre, un lieu vivant et animé qui pourrait accueillir des activités commerciales (kiosques) dans un cadre agréable et paysager (création d'une esplanade, maintien des alignements d'arbres).

Le site bénéficie aussi d'une mise en relation privilégiée avec des équipements publics de premier ordre, à l'ouest de l'espace urbaine de Pont-Saint-Esprit, tels que le stade de foot et prochainement le future collège (cf. secteur Chance) qui sera accessible via les rues / avenues Montplaisir, A. de Philip et A. Camus. Cela justifie de concentrer ici de nouvelles opérations d'habitat :

- Engager le renouvellement urbain du site,
- Articuler le nouveau quartier avec le cœur de ville en développant le maillage des liaisons douces,

- Requalifier le parvis de la gare / créer une esplanade
- Mettre en relation le quartier avec les principaux équipements publics voisins.

- **Échelle intercommunale**

La présence de la gare SNCF sur le secteur place le futur quartier au centre des échanges d'échelle intercommunale, d'autant plus que le site accueillera une plateforme d'échange intermodal (TER, bus, covoiturage, etc.). Cela va contribuer très largement à dynamiser le quartier qui vivra au rythme des échanges pendulaires domicile-travail ; cela suscitera un surcroît de fréquentation qui pourra bénéficier à la dynamique du quartier, à son offre de commerces et de services à développer.

Les enjeux :

- Concentrer l'habitat aux abords des transports en communs,
- Créer une plateforme d'échange intermodal,
- Développer les possibilités de stationnement aux abords de la gare (échanges intermodaux, co-voiturage, stationnement en périphérie du cœur de ville).

Développer l'offre de logements en faveur de plus de mixité sociale et générationnelle :

Il s'agit de développer l'offre de logements pour accueillir environ 530 nouveaux habitants. Cela nécessitera la création d'environ 235 nouveaux logements. Il s'agit aussi de développer une offre de logements différenciée en

termes de typologies plus favorable à la mixité et adaptée à l'équilibre de l'offre sociale notamment. Il s'agit aussi de privilégier des typologies suffisamment denses sur un secteur jouissant d'une localisation favorable et d'un bon niveau d'équipement. Les enjeux sont les suivants :

- Augmenter la part de logement social pour équilibrer l'offre,
- Diversifier les typologies d'habitat pour répondre à une demande variée :
 - habitat collectif (propice au développement de l'offre locative sociale),
 - habitat intermédiaire (propice au développement de l'offre sociale en accession),

Accueillir des commerces, services et activités / requalifier le parvis de la gare : Il s'agit d'une part d'accompagner le développement de l'habitat par l'implantation de commerces et services de proximité, qui trouveront leur place en rez-de-chaussée des immeubles en priorité. Il s'agit d'autre part de profiter de l'attractivité que va engendrer la plateforme multimodale pour dynamiser le parvis de la gare et ses abords, en accueillant des services (café, restauration, snack, etc.) à l'usage des usagers en transit comme des habitants du quartier.

La forte concentration en habitat justifie aussi la possibilité d'implanter des bureaux ou des activités tertiaires (compatibles avec l'habitat) sur le secteur (rapprocher l'emploi de l'habitat).

Le parti d'aménagement

Les enjeux :

- Accueillir des commerces et services en accompagnement de l'habitat,
- Développer l'emploi (tertiaire) à proximité de l'habitat,
- Développer l'offre de services à l'usage des voyageurs en transit (en articulation avec la plateforme multimodale).

Enjeux :

- Maîtriser le foncier,
- Renouveler le tissu urbain,
- Densifier l'habitat en accroche sur le cœur de ville et à proximité des transports en commun
- Accroître l'offre de logement social,
- Développer les commerces et services de proximité en accompagnement de l'habitat,
- Anticiper l'armature des voies et des espaces publics (liens inter-quartiers, esplanade, parvis de la gare).

-  habitat individuel
-  habitat intermédiaire
-  habitat collectif
-  équipement public
-  stationnement
-  espace vert / mail planté
-  voie mixte
-  voie mixte (accroche à moyen / long terme)
-  voie douce
-  noue / principe de compensation hydraulique
-  principe d'alignement du bâti

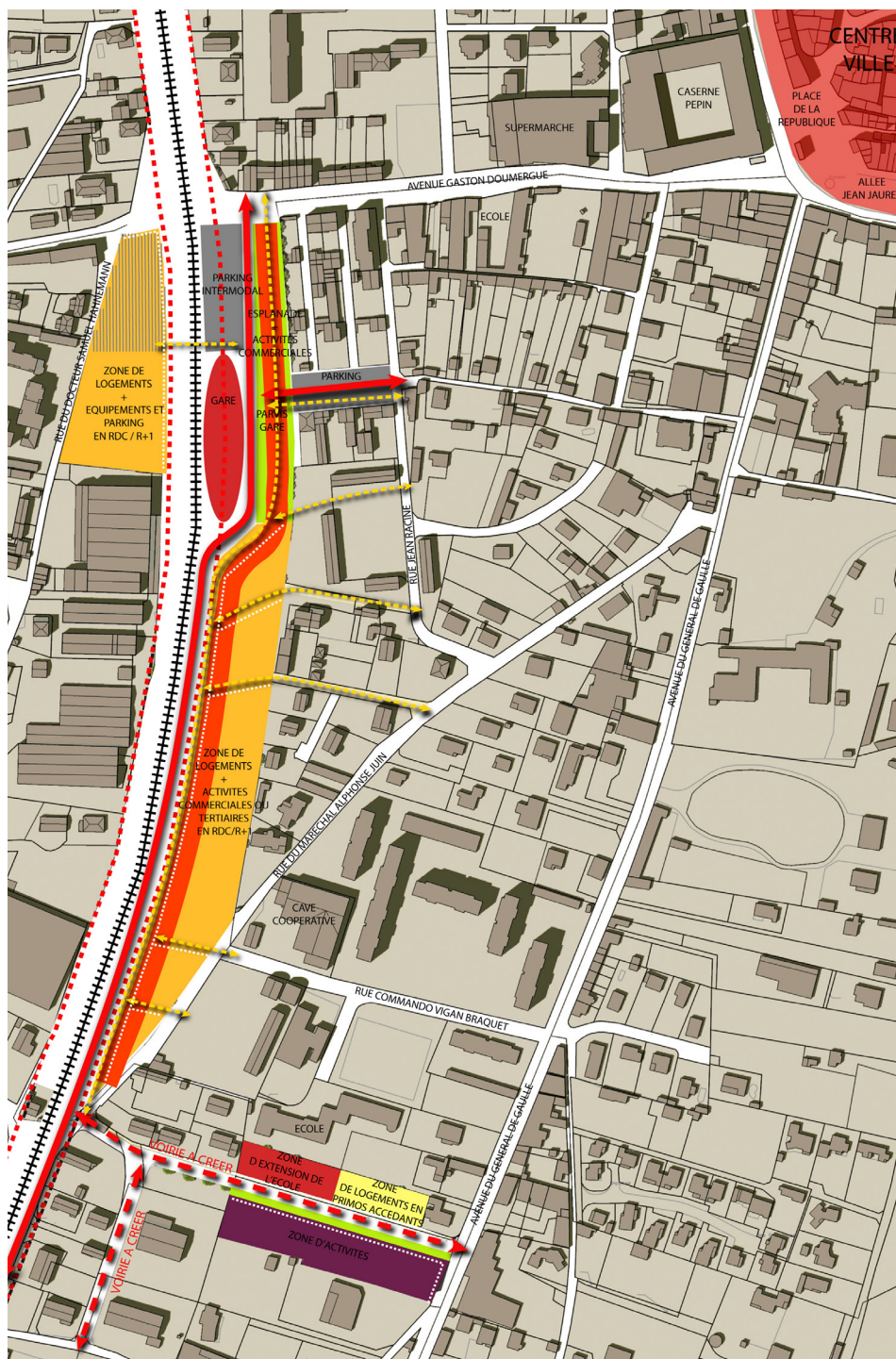
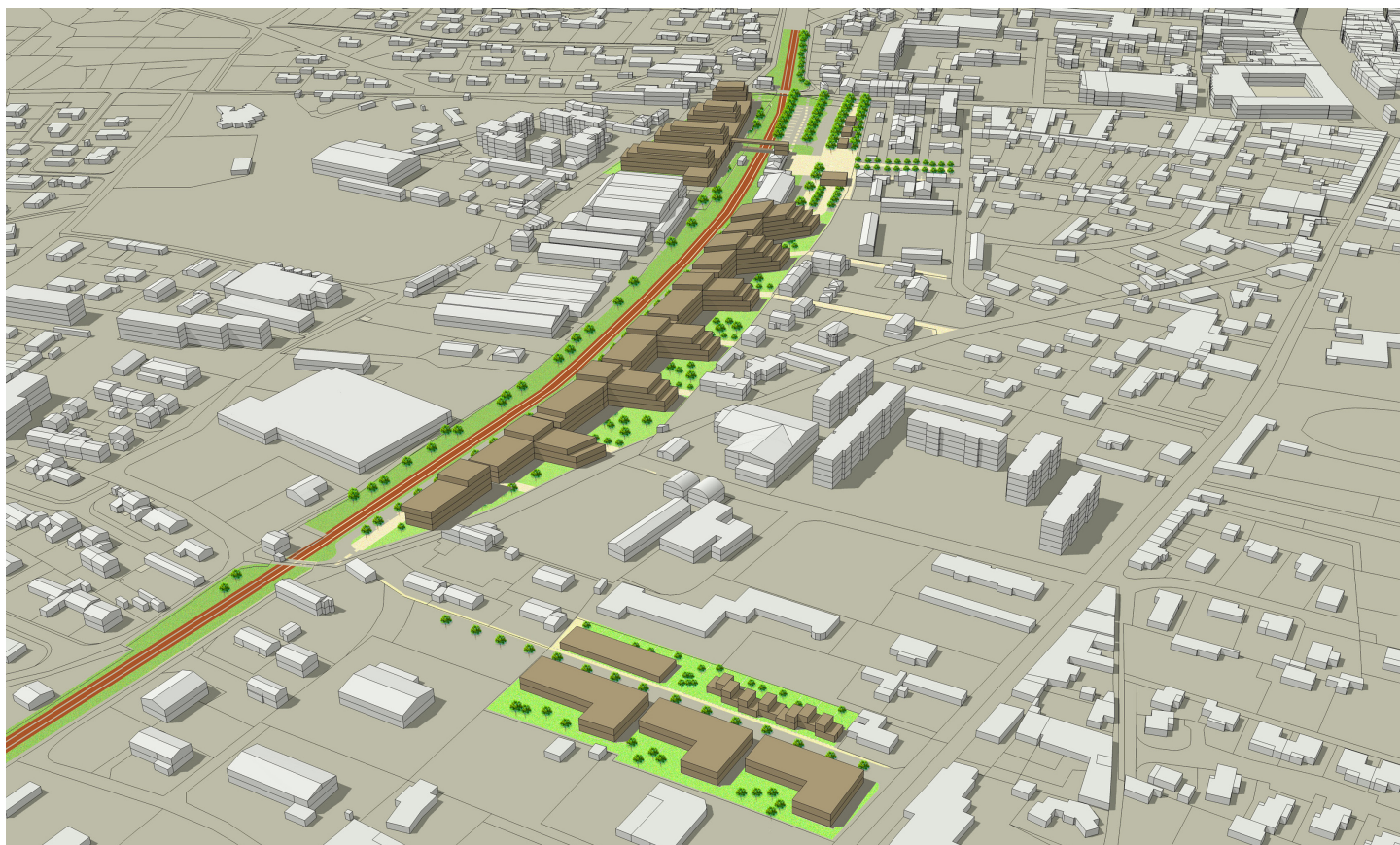


Schéma des prescriptions applicables au secteur



Vues projetées sur le site : vers un futur quartier central et dynamique, nouvelle centralité pour la ville



Programmation & surfaces

La programmation urbaine de ce secteur repose sur un principe de **mixité fonctionnelle pour la création d'un nouveau quartier, formant une nouvelle centralité aux abords de la Gare TER requalifiée**, en proposant une grande variété d'aménagements :

- Création d'une plateforme multimodale (centre névralgique des transports urbains) et l'aménagement d'environ 250 pl de parking intégrés en coeur de quartier (aires publiques, long de voies, RDC de bâtiments - partie Nord-ouest),
- Espaces paysagers et dédiés aux liaisons douces interquartiers et aménagement d'une grande esplanade piétonne devant la gare,
- Aménagement de noues paysagères pour la rétention pluviale (espace tampon de long de la voie ferrée),
- Implantation de nouveaux équipements sociaux-culturels,
- Création de connexions directes interquartier (désenclavement urbain),
- Construction d'environ 235 nouveaux logements collectifs contemporains,
- Définition de la forme urbaine en fonction des contraintes acoustiques de la voie ferrée,
- Possibilités de construction en hauteur (R+5 en attiques = silhouettes & vues sur centre-ville / séquences urbaines / approche qualitative).

Secteur 5 - GARE

Périmètre de l'OAP :

6,5 ha

Aménagements extérieurs - surfaces en ha (à créer)

Espaces piétons (places / esplanades / mails)		0,4
Espaces paysagers (parcs & jardins publics / rétention EP)		0,4
Stationnements (publics / collectifs)	Nbre de places : 248	Surface : 0,62
Total		1,42

Surfaces cessibles / emprises des lots - surfaces en m2

Niveaux	Logements individuels	Logements intermédiaires	Logements collectifs	Activités / Commerces	Equipements publics / Services & loisirs	Total
Total	0	1500	17000	4000	6500	29000

Bâtiments : constructions / requalifications - Surfaces De Planchers en m2 (SDP à créer)

Niveaux	Logements individuels	Logements intermédiaires	Logements collectifs	Activités / Commerces	Equipements publics / Services & loisirs	Total
Total	0	700	17000	8500	6000	32200

Nombre de logements à créer :

0	8	227	235
---	---	-----	------------

Objectifs de logements sociaux (30%) :

130 m2/lgt	85 m2/lgt	75 m2/lgt	
0	2	68	70



Synthèse

ENSEMBLE DES 5 SECTEURS



Programmation & surfaces

Les 5 secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent la construction à l'échéance du PLU d'environ **470 nouveaux logements**, ce qui s'inscrit dans les perspectives de développement du PADD planifiant l'accueil de +1600 nouveaux habitants, équivalent à la construction d'environ +700 nouveaux logements. Le différentiel est «absorbé» par les capacités de densification de l'ensemble des zones urbaines hors secteurs soumis à OAP et par les capacités des réserves foncières à long terme (zone 1AU2).

Ces 5 sites permettent de planifier l'accroissement urbain de Pont-Saint-Esprit sans extension ni consommation de surfaces agricoles et/ou naturelle supplémentaires par rapport à l'ancien POS, affirmant le caractère de renouvellement urbain souhaité au travers du projet de PLU.

L'ensemble des aménagements et des constructions détaillées dans les OAP observeront un caractère durable, cherchant en premier lieu à économiser et rationaliser la ressource foncière, limiter les besoins de déplacement (mixités et compacités urbaines) et organisant la forme urbaine en fonction de l'intégration des contraintes d'ambiances, en premier lieu climatiques.

Enfin, une part importante est consacrée aux logements collectifs contemporains (y compris sociaux - programmation de 30% du parc à construire) afin d'équilibrer l'offre sur l'ensemble de la ville par rapport aux nouveaux besoins des habitants...

Périmètre de l'OAP :

26,9 ha

Aménagements extérieurs - surfaces en ha (à créer)

Espaces piétons (places / esplanades / mails)		2,1
Espaces paysagers (parcs & jardins publics / rétention EP)		3,1
Stationnements (publics / collectifs)	Nbre de places : 548	Surface : 1,37
Total		6,57

Surfaces cessibles / emprises des lots - surfaces en m2

Niveaux	Logements individuels	Logements intermédiaires	Logements collectifs	Activités / Commerces	Equipements publics / Services & loisirs	Total
Total	9100	9900	29000	11400	37700	97100

Bâtiments : constructions / requalifications - Surfaces De Planchers en m2 (SDP à créer)

Niveaux	Logements individuels	Logements intermédiaires	Logements collectifs	Activités / Commerces	Equipements publics / Services & loisirs	Total
Total	3900	6700	27100	15100	7200	60000

(+ collège Chance)

Nombre de logements à créer :	30	79	361			470
--------------------------------------	----	----	-----	--	--	------------

Objectifs de logements sociaux (30%) :	130 m2/lgt	85 m2/lgt	75 m2/lgt			
	9	24	108			145