

VILLE DE SAINT-GILLES

Département du Gard (30)

3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



Approbation de la 3^{ème} révision générale du POS : DCM en date du 20 décembre 2001

Arrêt du projet de PLU : DCM en date du 11 juillet 2017

Approbation du PLU : DCM en date du 27 mars 2018

ADELE-SFI

434 rue Etienne Lenoir
30 900 Nîmes
Tél./Fax : 04 66 64 01 74
adelesfi@wanadoo.fr
www.adele-sfi.com

ADELE SFI
urbanisme

Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du
27 mars 2018 et déposé en Préfecture le 5 avril 2018

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
CONTENU DES ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	4
I. ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – ZAC DU DOMAINE DES VERGERS.....	6
I.1. CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE	7
I.2. ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	11
II. ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – SECTEUR SUD.....	13
III.1. CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE	14
III.2. ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	19

PRÉAMBULE

CONTENU DES ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU de Saint-Gilles sont constituées :

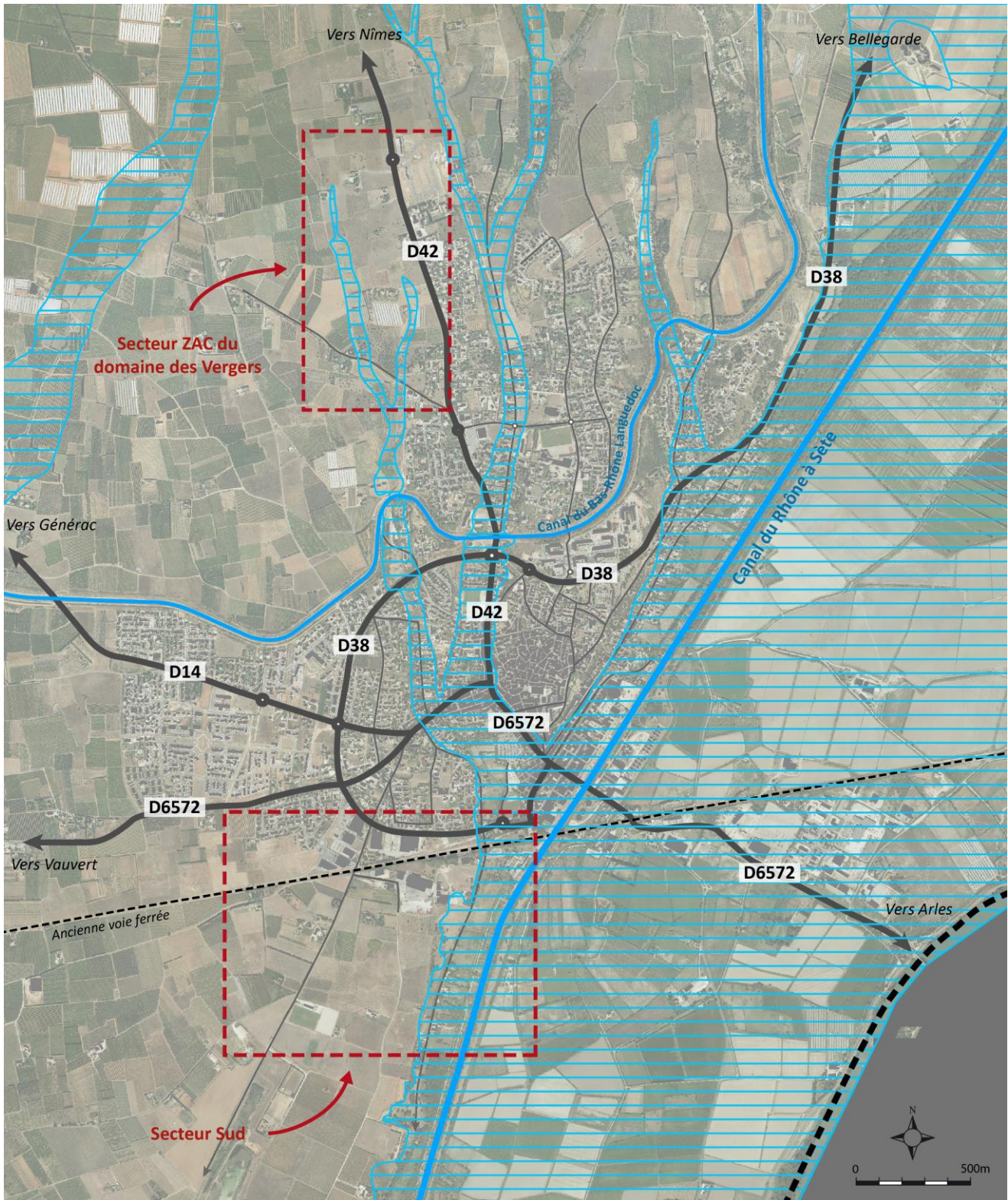
- d’une carte de contexte afin de repositionner les différents secteurs dans leur environnement et de réaliser un état des lieux sur l’existant au sein même de la zone ;
- d’un schéma d’aménagement comportant les orientations et prescriptions à respecter et permettant d’assurer une cohérence d’ensemble des futures opérations ;
- d’un texte explicatif présentant le site et ses enjeux et reprenant les orientations du schéma d’aménagement.

Elles portent sur les deux secteurs suivants :

- Secteur de la ZAC du Domaine des Vergers
- Secteur Sud

Ces Orientations d’Aménagement et de Programmation s’imposent à tout projet d’aménagement qu’il porte sur tout ou partie de la zone. Elles sont cohérentes avec le Projet d’Aménagement et de Développement Durable (PADD), le règlement (qu’elles complètent) et les documents graphiques. **Les Orientations d’Aménagement et de Programmation suivantes présentent les premières intentions d’aménagement et de programmation qui seront amenées à être précisées en fonction des évolutions de la réflexion globale d’aménagement** menée sur ces secteurs.

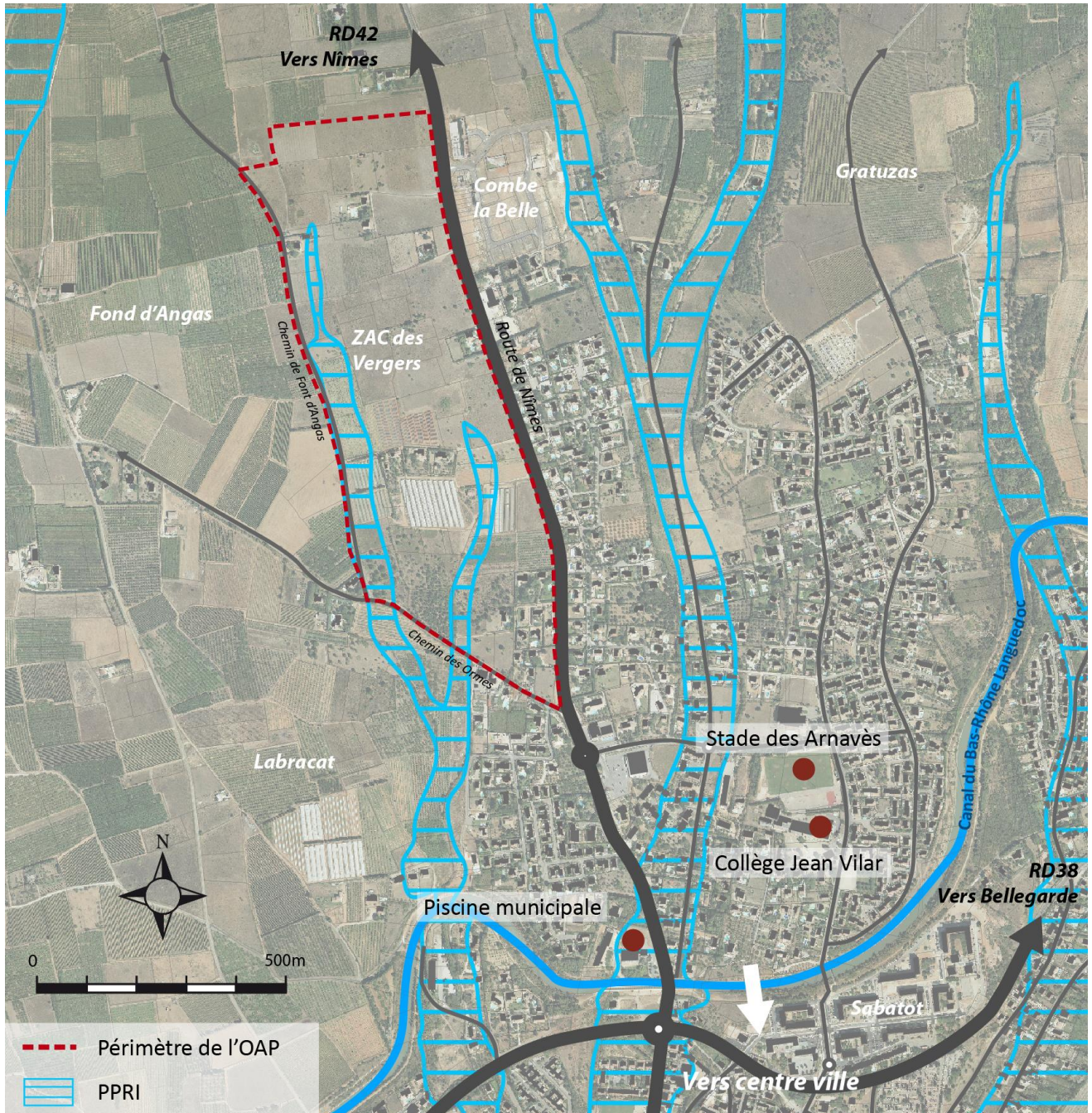
Localisation des secteurs concernés par les Orientations d’Aménagement et de Programmation



I. ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – ZAC DU DOMAINE DES VERGERS

I.1. CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE

Contexte actuel du secteur « ZAC du Domaine des Vergers »



Perspective sur le chemin de la Font d’Angas et l’Ouest du secteur



Carrefour entre le chemin des Ormes et la route de Nîmes (Sud-Est du secteur)



Le périmètre concerné par les Orientations d’Aménagement et de Programmation correspond en grande partie à celui de la ZAC du Domaine des Vergers, dont le dossier de création a été approuvé en 2006.

Localisation et surface

Le secteur de la ZAC du « Domaine des Vergers » se situe à l’extrémité Nord de l’agglomération, à environ 1.8 km du centre-ville de Saint-Gilles. Il est également localisé au Nord du canal du Bas-Rhône Languedoc et à proximité de la piscine municipale, du collège Jean Vilar ou encore du stade des Arnavès.

Son périmètre est compris entre la route de Nîmes à l’Est et le chemin de la Font d’Angas à l’Ouest, il occupe ainsi une surface totale d’environ 39,5 ha et se présente sous une forme longitudinale.

Accès

Le secteur est accessible via la route de Nîmes, voie départementale structurante qui relie Saint-Gilles à la ville de Nîmes. Le chemin des Ormes au Sud et le chemin de la Font d’Angas permettent également d’accéder au secteur du Domaine des Vergers. Toutefois, ces deux voies ont des gabarits assez étroits et présenteront donc des difficultés pour supporter un trafic de desserte supplémentaire.

Réseaux

Le site est facilement raccordable aux réseaux compte tenu de sa situation en continuité avec les zones urbaines existantes au PLU, tout particulièrement avec la zone UCa qui longe également la route de Nîmes (côté Ouest) sur la même distance en direction du Nord.

Le Nord du site est traversé par une ligne électrique Très Haute Tension (THT) de 63 Kv.

Occupation du sol et paysages

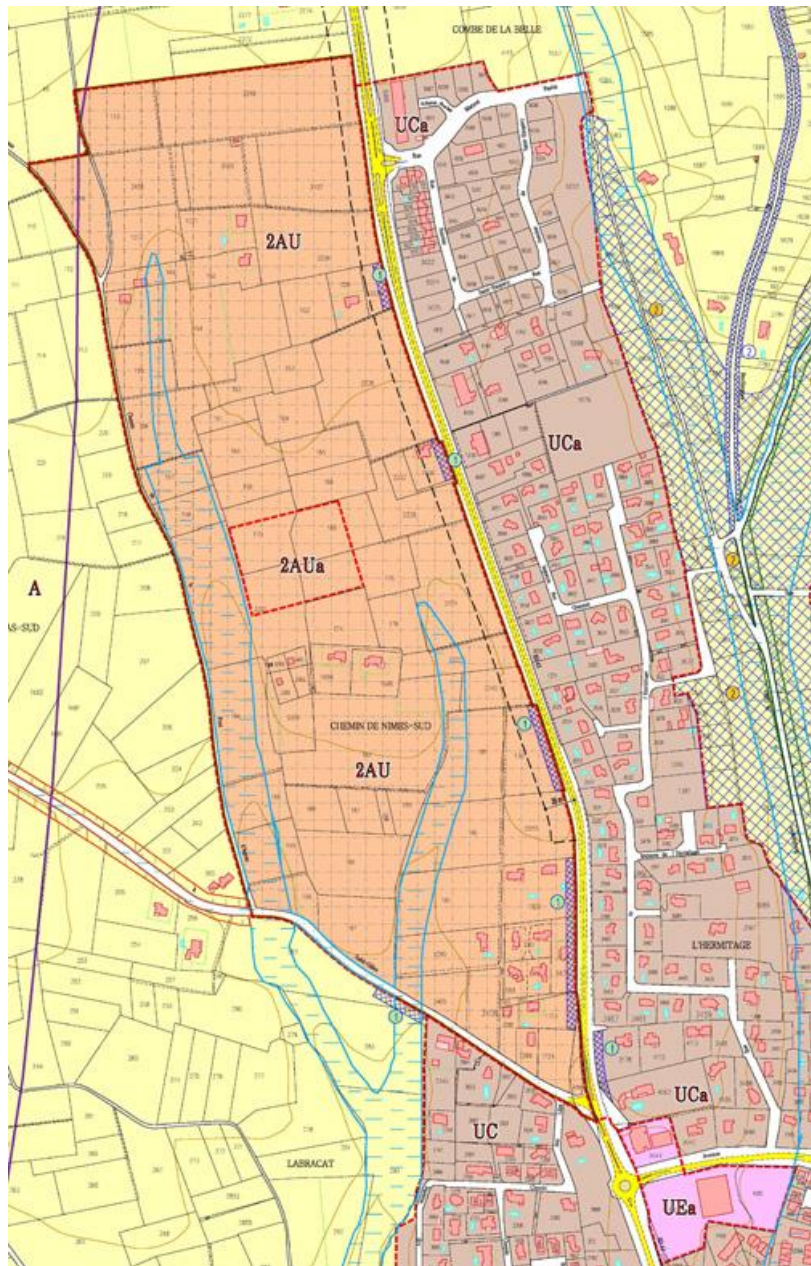
Le site est aujourd’hui occupé par une alternance entre friches agricoles et parcelles cultivées (arboriculture par exemple). Le secteur accueille également quelques constructions d’habitations individuelles existantes qui se répartissent de manière diffuse au sein même de la zone.

Plus largement, le secteur s’insère dans un contexte de plaine agricole et se retrouve partiellement impacté par un risque d’inondation.

Zonage du PLU

Le périmètre concerné par les Orientations d’Aménagement et de Programmation est classé en zone 2AU et comprend un secteur 2AUa.

Extrait plan de zonage du PLU



I.2. ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Ce secteur permettra de poursuivre progressivement l’extension de l’urbanisation au Nord du centre-ville de Saint-Gilles. Sa vocation est principalement destinée à de l’habitat.

Formes urbaines et programmation

- Zone à urbaniser dans le cadre d’une opération d’aménagement d’ensemble.
- Densité moyenne d’environ 30 logements / ha : soit environ 610 logements au total.
- Création d’un nouveau quartier mixte dans sa typologie d’habitats, logements sous forme :
 - De petits collectifs
 - D’habitat intermédiaire (individuel groupé)
 - D’habitat individuel
- Production de logements locatifs sociaux dans une proportion minimale de 20% (soit environ 120 logements).
- Secteur ayant également pour vocation d’accueillir des activités, services et un ou des équipement(s) public(s) de type groupe scolaire, équipements sportifs et culturels.
- Prise en compte de l’instruction du 15 avril 2013 recommandant l’établissement d’une zone de prudence de 60 mètres de part et d’autre de la ligne THT : pas d’implantation d’établissements sensibles (hôpitaux, maternité, établissements accueillant des enfants) dans ces bandes de 60 mètres de large.

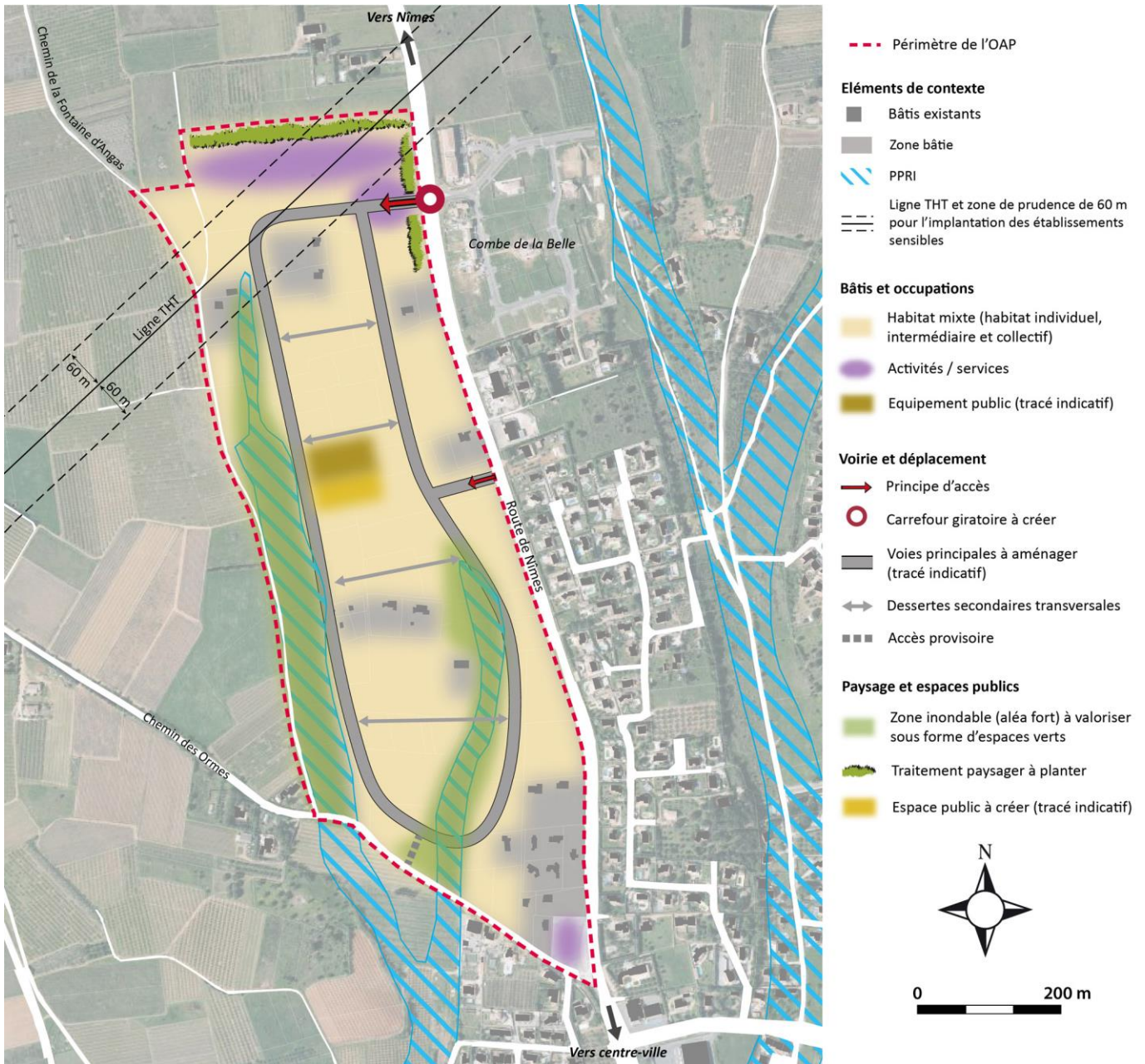
Accès / voiries / stationnements

- Aménagement d’un carrefour giratoire au Nord-Est du secteur : entrée principale permettant d’irriguer l’ensemble de la zone.
- Création d’un aménagement sécurisant sur la route de Nîmes, au Sud du carrefour giratoire à créer, afin de permettre un accès secondaire au secteur (sous la forme d’un « tourne à gauche »).
- Voies principales à aménager de manière à créer un bouclage de la voirie.
- Voies de dessertes secondaires à créer (voies transversales, voies de bouclage et voies pouvant se terminer en impasse) afin de desservir l’ensemble des futures constructions.
- Création d’un accès provisoire au Sud, appelé à disparaître lorsque l’opération d’aménagement sera aboutie.

Espaces publics et paysages

- Zone inondable d’aléa fort à valoriser sous forme d’espaces verts ou d’espaces publics, afin de mobiliser cet espace inconstructible et ainsi améliorer le cadre de vie et l’intégration paysagère de ce nouveau quartier.
- Traitement paysager à planter, notamment en limites extérieures Nord de la zone afin de réduire les nuisances visuelles et sonores des futures activités, ainsi qu’en limite Est pour réduire les nuisances sonores de la RD42.
- Espace public à créer à proximité de l’équipement public.
- Dans la mesure du possible, le traitement de l’imperméabilisation du sol sera envisagé par des mesures hydrauliques de rétention et de compensation alternatives (noues et fossés, tranchées drainantes, infiltration, chaussées à structure réservoir, toits stockant...).

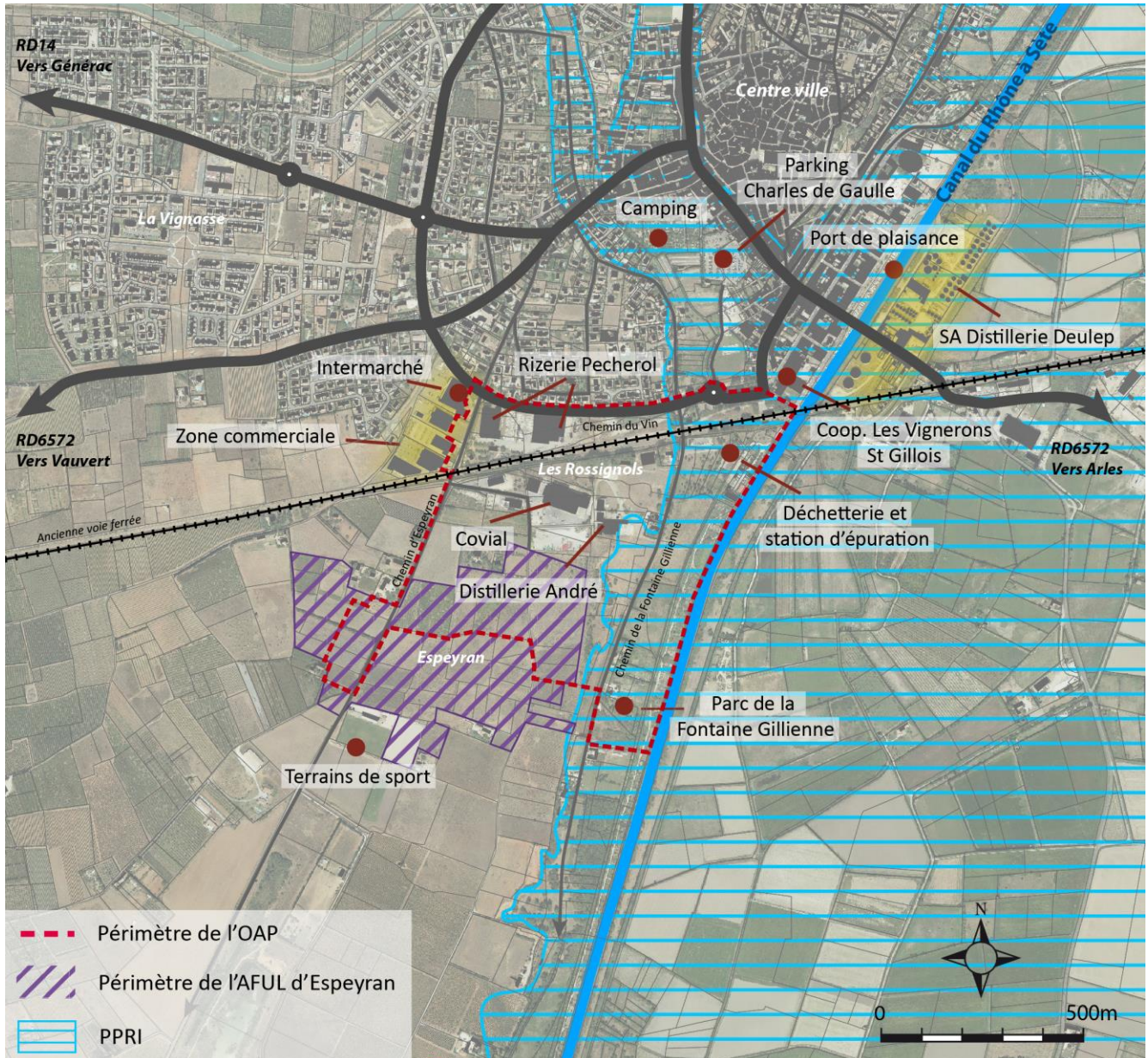
Schéma de principe des OAP – Secteur « ZAC du Domaine des Vergers »



II. ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – SECTEUR SUD

III.1. CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE

Contexte actuel du « secteur Sud »



Site Pecherol en hauteur : coupure urbaine



Bâtiments restants de la distillerie



Zone d’activités économiques



Arrières de la zone commerciale



Perspective sur les parcelles de l’AFUL depuis les terrains sportifs municipaux



Vue sur le canal et ses abords au Nord du secteur



Le secteur Sud est identifié dans le PLU comme l’une des zones de développement privilégiée de la commune. La réflexion sur l’aménagement de ce secteur doit s’appréhender à une échelle plus large, dans l’objectif de créer une continuité avec le tissu urbain et les quartiers existants.

Localisation et surface

Le secteur se situe au Sud de l’agglomération de Saint Gilles, il est délimité au Nord par le chemin du Vin, à l’Est par le Canal du Rhône à Sète et au Sud par les terrains de sport.

Sa distance par rapport au centre-ville peut ainsi s’estimer à environ 800 mètres. Plusieurs éléments structurants de la ville de Saint-Gilles se situent à proximité, tel que le port de plaisance au Nord-Est ou encore la zone commerciale au Nord-Ouest.

Le secteur occupe une surface totale d’environ 51,8 ha.

Accès

Le secteur est principalement accessible via le chemin du Vin, permettant de rejoindre le chemin d’Espeyran à l’Ouest et le chemin de la Fontaine Gillienne à l’Est. Ces deux voies parcourent la zone selon un axe Nord/Sud, mais seul le chemin d’Espeyran offre des conditions d’accès correctes. En effet, le chemin à l’Est présente les caractéristiques de chemins ruraux, avec une chaussée étroite rendant les croisements difficiles.

Le secteur est également accessible depuis l’extrémité l’Ouest de la zone par le chemin Rivet et Fontaine Gillienne. Toutefois les conditions d’accès sont également complexes.

Réseaux

Bien que certaines parties soient déjà raccordées aux réseaux collectifs (eau potable et assainissement), un renforcement important sera à prévoir sur l’ensemble du secteur, notamment en matière d’eau potable.

De plus, l’aménagement de la zone sera étroitement lié à la réalisation de la nouvelle station d’épuration, dont la proximité constitue un atout pour faciliter les raccordements.

Occupation du sol

Le site regroupe aujourd’hui des espaces hétérogènes, aux statuts et occupations très variés.

- Espaces en friche :

Deux friches industrielles se situent principalement au Nord, à proximité du tissu urbain existant, et se présentent sous forme de grandes entités foncières.

Il s’agit en premier lieu des terrains de la rizerie PECHEROL en cours de démantèlement, situés au Nord de la voie ferrée. Cette entité représente aujourd’hui une rupture du fait de son implantation sur un point haut, et du talus important qui la sépare de la ville constituée au Nord (elle-même en hauteur).

La distillerie André, au Sud de la voie ferrée, dont il ne reste que quelques bâtiments partiellement démolis est la seconde friche industrielle, qui est plus en relation avec le canal et les zones naturelles environnantes qu’avec la ville.

Ces terrains recèlent donc, par leur superficie et situation, de grandes potentialités de renouvellement urbain. Ils présentent un intérêt majeur pour résoudre les coupures urbaines et ainsi créer une meilleure articulation entre la ville et le secteur Sud.

D’autres friches sont également présentes, liées à l’abandon des voies ferrées. Elles créent une forte rupture entre la partie Sud de Saint-Gilles et son centre-ville. Le projet de réaménagement du secteur devra donc repenser et traiter ces discontinuités afin de favoriser les liaisons avec le tissu urbain de la ville.

- **Activités économiques :**

Le secteur est également occupé par des bâtiments d’activités économiques diverses, encore en fonctionnement aujourd’hui mais qui présentent un manque de lisibilité dans l’espace. Ces derniers se situent dans la zone d’activités des Rossignols et devront s’insérer dans une future zone urbaine.

- **Bord du canal :**

La partie Ouest du secteur, le long du canal, est concernée par une zone inondable et ne recèle donc pas de potentialité d’urbanisation. Sur cette zone figure au Sud un parc public : le parc de la Fontaine Gilienne. Au Nord se situent la déchetterie et la station d’épuration actuelles dont la délocalisation est prévue. Ainsi, il s’agit d’un secteur privilégié pour le réaménagement des berges du canal et le développement d’espaces publics. Le projet d’extension du port de plaisance pourrait également trouver sa place au sein de cette zone.

- **Secteur d’extension urbaine : l’AFUL d’Espeyran**

Le Sud du secteur est concerné par une partie du périmètre de l’Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) d’Espeyran. Au total, environ 25 propriétaires (dont la municipalité) se sont rassemblés au début des années 2000 en vue de réaliser une opération de construction et de valorisation de leur foncier. Cet espace représente une grande potentialité d’extension urbaine et se compose actuellement de zones agricoles ou assimilées (friches), ainsi que de quelques terrains municipaux. Il est toutefois éloigné, voir même en discontinuité, du tissu urbain constitué de Saint-Gilles. Son urbanisation éventuelle pose ainsi plusieurs questions essentielles : son articulation avec l’existant, les nouvelles limites de la ville de Saint-Gilles et leur traitement paysager et enfin les enjeux paysagers et environnementaux de l’urbanisation d’un site historiquement agricole et naturel recelant des qualités certaines.

- **Espaces intermédiaires et enjeux environnementaux :**

Des parcelles agricoles et naturelles, ainsi qu’un habitat diffus sur certaines zones, couvrent le reste du secteur. Les arrières de la zone commerciale et du carrefour chemin du Vin et d’Espeyran sont également inclus au périmètre des Orientations d’Aménagement et de Programmation de manière à questionner l’accès Nord-Ouest du site, et à traiter l’articulation d’un projet avec la partie « aveugle » de la zone commerciale.

Sur le périmètre d’étude initial, notamment au Sud et à l’Ouest du secteur, des zones d’habitats d’espèce de faune et de flore, d’enjeu fort à modéré ont été identifiées lors des inventaires naturalistes de terrain. Elles ont donc autant que possible été exclues du périmètre futur d’aménagement dans un souci d’évitement des enjeux.

Les enjeux environnementaux seront à considérer précisément dans les prochaines études d’aménagement du secteur (étude de faisabilité, étude d’impact...) afin d’éviter, de réduire ou de compenser si possible les effets potentiels sur l’environnement (espèces faunistiques et floristiques, habitats naturels).

Paysage et topographie

Le secteur Sud présente une topographie particulière, en étages, descendant progressivement vers le canal et offrant des belvédères intéressants (paysage lointain, ville de Saint-Gilles, ou encore certaines parties du site d’étude).

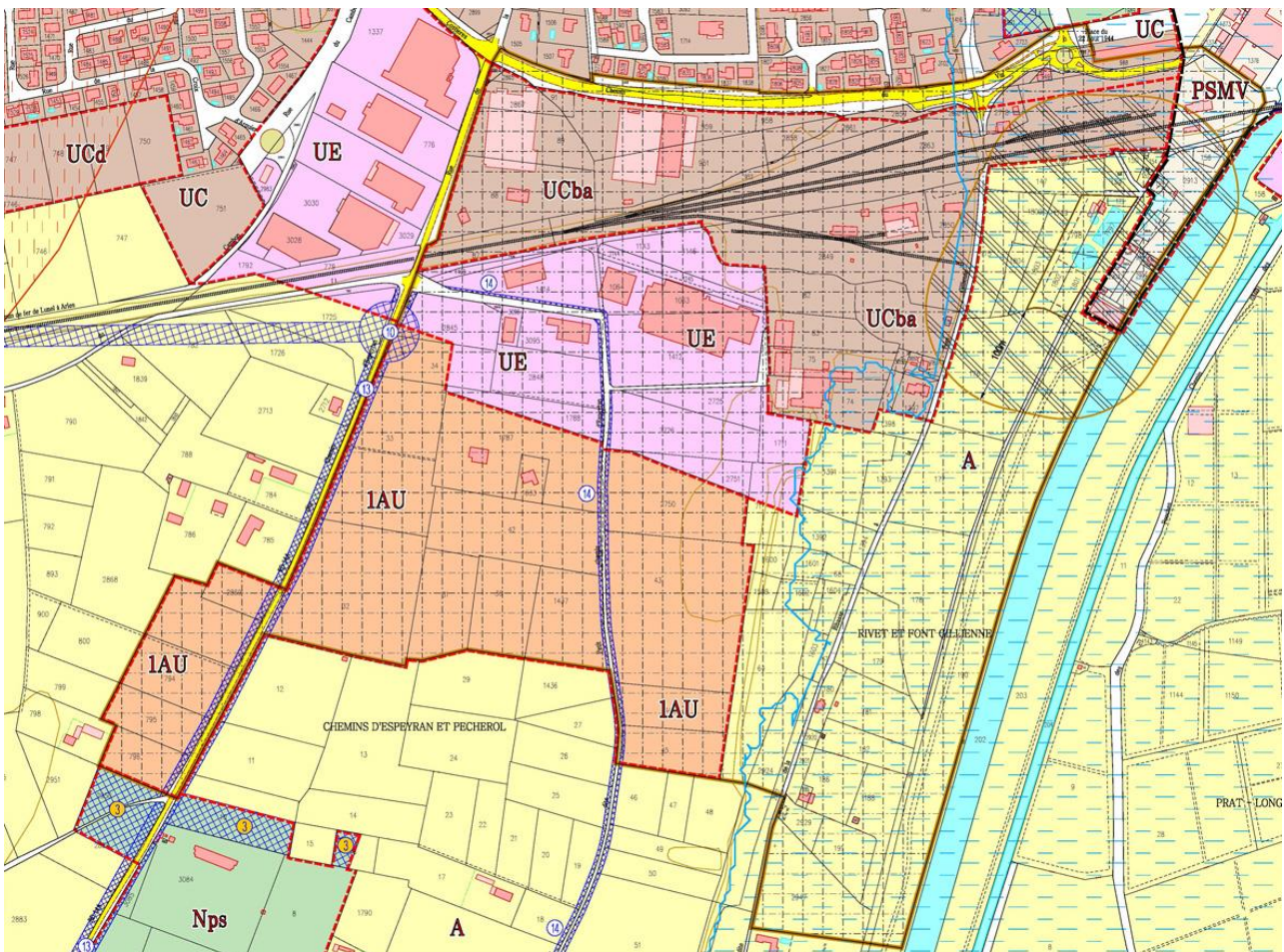
Le site est directement situé sur le rebord des Costières, à la transition avec le paysage camarguais. Il ouvre donc sur des larges perspectives sur la plaine de la Camargue. L’aménagement du quartier pourra s’appuyer sur cette position surplombante, et proposer un jeu de perspectives sur le paysage, depuis l’espace public ou bâti. Inversement, il conviendra de prendre conscience de l’impact visuel que les constructions nouvelles sur le secteur Sud pourront avoir depuis la Camargue.

Zonage du PLU

Le périmètre concerné par les Orientations d’Aménagement et de Programmation est classé pour partie en zones UCba, UE, 1AU et A au PLU.

Cette diversité de zones présentes au sein du secteur se traduit notamment à travers des différences de temporalité dans la programmation des aménagements envisagés. Par exemple, la zone 1AU est actuellement « bloquée », son urbanisation s’effectuera ainsi sur du moyen à long terme. A contrario, les constructions de la zone UCba peuvent s’envisager sur du court terme mais pourront être admises uniquement après la définition d’un projet d’aménagement d’ensemble sur la totalité de son périmètre.

Extrait plan de zonage du PLU



III.2. ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Principaux enjeux :

La réflexion sur le secteur Sud devra nécessairement prendre en compte les enjeux suivants :

- Accroches urbaines et articulation avec la ville existante
- Traitement des coupures présentes sur le secteur
- Constitution de nouvelles limites et franges urbaines (traitement paysager)
- Horizon et ouverture sur le grand paysage (plaine de Camargue)
- Qualité paysagère, environnementale et urbaine
- S’intégrer à la trame communale des liaisons routières et douces
- Reconquête des friches au bénéfice de l’évolution de la ville, de la restructuration urbaine et de la valorisation du site.
- Création d’un projet d’ensemble intégrant la diversité et l’hétérogénéité des espaces présents au sein du secteur.

Formes urbaines et programmation

- Secteur à urbaniser dans le cadre de plusieurs opérations d’aménagement d’ensemble.
- Création d’un nouveau quartier mixte à l’échelle de l’ensemble du secteur Sud, comprenant habitat, commerces, activités économiques et équipements.
- Densité minimale d’environ 20 logements à l’hectare.
- Deux principaux sous-secteurs à urbaniser :
 - Secteur de renouvellement urbain : zone à urbaniser dans le cadre d’une opération d’aménagement d’ensemble.

Une densité d’environ 30 logements / ha pourra être envisagée, dont 20 % de logements locatifs sociaux (soit une première estimation d’environ 210 logements, dont environ 45 logements locatifs sociaux).
 - Secteur d’extension urbaine : zone à urbaniser dans le cadre d’une opération d’aménagement d’ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires

Densité moyenne d’environ 20 logements / ha, avec une part minimale de 20 % de logements locatifs sociaux (soit une première estimation d’environ 200 logements, dont environ 40 logements locatifs sociaux).
- Créer un mélange de volumes bâtis pour créer des formes urbaines capables de composer une ville aux ambiances riches et variées : encourager la juxtaposition, la superposition, voire même l’imbrication, d’habitats individuels, intermédiaires, collectifs, de services, de commerces, d’équipements...
- Activités économiques à réorganiser afin d’améliorer sa lisibilité (signalétique, traitement des espaces libres, stationnement, etc.) et de bénéficier des terrains libérés par la suppression de l’ancien emplacement réservés pour le contournement Sud de la ville..

- Zone d’activités à intégrer au projet d’ensemble.
- Valoriser et étendre le port de plaisance de Saint-Gilles qui constitue un enjeu majeur pour la vocation touristique et fluviale de la commune. Il s’agit d’ailleurs de l’unique port de la Communauté d’Agglomération de Nîmes Métropole. Son extension pourrait être envisagée sur le secteur Sud en faveur de la délocalisation prévue de la station d’épuration et de la déchetterie actuelles.
- Etudier la possibilité de création de logements haut de gamme tournés vers le port, tel des hébergements résidentiels liés à la plaisance par exemple.

Accès / voiries / stationnements

- Connecter les nouveaux quartiers en cherchant le prolongement de la trame urbaine afin de créer une continuité avec les tissus urbains existants.
- Tenir compte, et s’appuyer potentiellement sur le maillage des chemins ruraux, pour projeter les rues, ruelles, parcours des nouveaux quartiers.
- Renforcer le statut du chemin du Vin comme boulevard urbain (trottoirs, pistes cyclables, fronts urbains et des façades tournées vers la rue, etc.)
- Améliorer et favoriser les circulations douces selon un axe Nord/Sud (secteur Sud et centre-ville notamment), et également en direction du canal.

Espaces publics et paysages

- Traitement qualitatif des entrées de quartier (traitement urbain et paysager), tel que l’entrée du chemin d’Espeyran (espace public sécurisant et accueillant).
- S’appuyer sur les éléments existants du site : tracé voie ferrée, silos, trame parcellaire agricole, chemins ruraux, haies, alignement d’arbres, talus, relief... pour promouvoir l’identité et l’intégration paysagère du secteur.
- Définition et traitement de limites claires au Sud entre les zones d’urbanisation et les zones naturelles / agricoles (traitement paysager des franges urbaines).
- Les arrières de la zone commerciale bénéficieront d’un traitement paysager afin de réduire les nuisances visuelles depuis l’entrée du chemin d’Espeyran.
- Traitement paysager des transitions entre les activités économiques et les futures habitations au Sud et à l’Est, afin d’assurer la cohabitation des différentes fonctions du secteur.
- Assurer un traitement qualitatif de l’espace du pont de la voie ferrée sur le canal du Rhône à Sète, en tant qu’espace public singulier et stratégique, dominant le pont, les berges et donnant à voir le grand paysage.
- Renforcer la coulée verte et bleue le long du canal du Rhône à Sète (circulations douces, traitement paysager, etc.).
- Maintenir ou créer des perspectives tout en sollicitant la topographie actuelle sur site (vues sur la ville et la plaine de Camargue par exemple)
- Créer un belvédère qui valorisera des perspectives visuelles depuis une position dominante.
- Dans la mesure du possible, le traitement de l’imperméabilisation du sol sera envisagé par des mesures hydrauliques de rétention et de compensation alternatives (noues et fossés, tranchées drainantes, infiltration, chaussées à structure réservoir, toits stockant...).

Schéma de principe des OAP – Secteur Sud



--- Périmètre de l'OAP

Éléments de contexte

- Bâti existants
- ▨ PPRI

Vocations principales

- Habitat en extension
- Activités économiques à réorganiser
- Habitat en renouvellement urbain
- Etudier la possibilité de création de logements haut de gamme
- Envisager la future extension du port de plaisance

Voiries et déplacements

- ➔ Principe d'accès
- ➔ Dessertes secondaires à créer depuis le réseau viaire existant
- ➔ Voirie à requalifier comme boulevard urbain
- ➔ Voiries à requalifier
- ➔ Axes de cheminements doux à créer ou à maintenir
- ++++ Ancienne voie ferrée à requalifier en liaisons douces ou voies de desserte

Paysage et espaces publics

- ➔ Coulee verte et bleue à renfoncer
- Traitement paysager
- Espaces publics à traiter qualitativement
- Préserver des perspectives paysagères
- ★ Belvédère à créer
- Traitement des limites urbaines