

Département du Gard

Commune de Saint-Paulet-De-Caisson

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'Aménagement

Elaboration	15 février 2007	13 octobre 2011	23 décembre 2012	19 décembre 2012
Procédure	Prescription	Arrêt	Publication	Approbation
2b				



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

art. L. 123-1 du Code de l'Urbanisme

Octobre 2012

avant-propos

Les élus de Saint-Paulet-de-Caisson ont souhaité **préciser certains principes d'aménagement pour les zones d'habitat qui seront urbanisées dans le court terme**. Ces principes visent à une consommation économe de l'espace, à l'aménagement d'accès sécurisés, à l'insertion paysagère de la future urbanisation.

Ils découlent du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et se traduisent également dans les différents documents du Plan Local d'Urbanisme :

- > sur le plan de zonage,
- > dans les différents articles du règlement.

Ces orientations d'aménagement sont opposables aux autorisations d'urbanisme. Elles décrivent des principes d'aménagement avec lesquels les autorisations d'urbanisme devront être compatibles, et non conformes. Les éléments opposables dans un lien de conformité sont traduits au niveau du règlement écrit et graphique.

La participation financière des propriétaires, aménageurs ou lotisseurs de ces zones ou secteurs, sera sollicitée au cas par cas, par le biais des différents outils prévus par le code de l'urbanisme : Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE), Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), Participation pour Voirie et Réseaux (PVR), Taxe Locale d'Équipement (TLE).

Sommaire

INTRODUCTION

p 7

A. LA PRÉSENTATION DES ZONES À URBANISER

p 9

- a. État des lieux des secteurs 1AU et 2AU à l'échelle du village
- b. État des lieux de la zone 2AU : une dent creuse à structurer
- c. Potentiels, attentes et enjeux de la zone 2AU
- d. État des lieux de la zone 1AU : une friche à optimiser
- e. Potentiels, attentes et enjeux de la zone 1AU

p 9

p 11

p 11

p 13

p 13

B. LES GRANDS AXES D'AMÉNAGEMENT

p 15

- a. La zone 2AU : une dent creuse en entrée de ville
- b. La zone 1AU : une nouvelle frange urbaine à créer

p 15

p 17

C. LES PRINCIPES URBAINS POUR LES ZONES AU

p 18

- a. Le programme
- a. L'organisation parcellaire et la forme urbaine
- b. La qualité urbaine et architecturale
- c. L'espace public

p 18

p 18

p 19

p 19

Le présent dossier est annexé au PADD du PLU réalisé par Fabien CLAUZON juriste-urbaniste en charge de l'élaboration du document d'urbanisme pour la commune.

Synergies
territoriales

Étude réalisée par
Yvette CARNEIRO architecte-urbaniste

yc^{au}

Pour
la commune de Saint-Paulet-de-Caisson



Introduction

Saint-Paulet-de-Caisson dispose de sites stratégiques en contact avec le tissu urbain central du village :

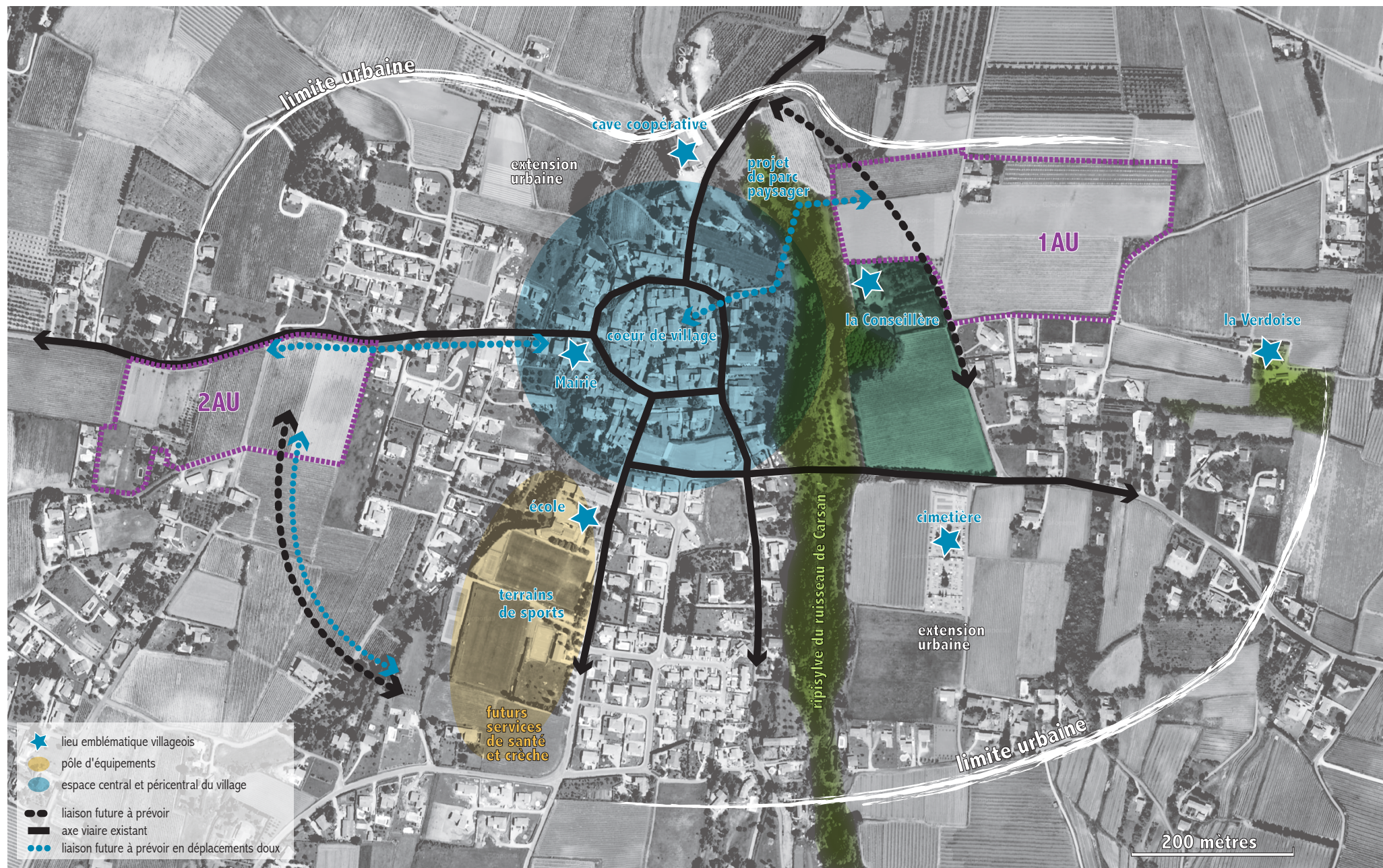
- > le secteur de **la Prade** à l'Ouest du village (**secteur 2AU**) ;
- > le secteur de **la Béguide** au Nord-Est du village et du domaine de La Conseillère (**secteur 1AU**).

La commune, soucieuse de la qualité de l'aménagement futur du village a souhaité définir dans le nouveau PLU les grands principes qui devront être respectés dans le cadre de l'aménagement des deux secteurs cités, en accord avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Les zones 1AU et 2AU font donc l'objet d'orientations d'aménagement en application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme :

■ *Les plans locaux d'urbanisme peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restaurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.* ■





A. PRÉSENTATION DES ZONES A URBANISER

a. État des lieux des secteurs 1AU et 2AU à l'échelle du village

Les deux zones qui font l'objet d'orientations d'aménagement sont porteuses d'enjeux urbains majeurs.

La zone 2AU est une enclave agricole de **3,01 hectares**, entourée de quartiers résidentiels, en entrée de ville et très proche du centre village.

La zone 1AU d'une superficie de **4,30 hectares** est séparée du village par la ripisylve du ruisseau Carsan et voisine du château de la Conseillère. L'enjeu est d'intégrer l'aménagement de la zone par rapport au patrimoine locale (mas La Verdoise, château de la Conseillère) et aux paysages hors zone urbaine (fabrication d'une nouvelle limite villageoise).

Les deux sites se localisent à moins de 500 mètres du centre-village. Les déplacements doux (cheminements piétons, vélos) peuvent être privilégiés conformément aux souhaits de la commune.

La topographie et la situation des deux zones sont propices à **un aménagement d'ensemble, économe en foncier et au programme mixte** qui répondra aux besoins communaux et aux principes de développement durable.



VUE D'ENSEMBLE DE LA ZONE 2AU : LIEU-DIT LA PRADE



VUE D'ENSEMBLE DE LA ZONE 1AU : LIEU-DIT LA BÉGUDE



A. PRÉSENTATION DES ZONES A URBANISER

b. État des lieux de la zone 2AU : une dent creuse à structurer

La zone 2AU couvre une surface de **3,01 hectares**. Elle compte **12 parcelles** dont :

- > la parcelle n°16 est occupée par un pavillon individuel ;
- > les parcelles n° 416, 415, 462, 87, 463, 464 et 465 sont occupées par des vignes ;
- > les autres parcelles sont en friche suite aux arrachages de vignes.

Le site est **desservi au Nord par la RD 343**. Cette voie constitue aussi la limite de la zone. La RD 343 permet d'accéder au centre du village. La zone se situe par conséquent en entrée de ville.

La zone est également **traversée par une route communale : le chemin de la Fumade**. Au Sud de la zone, le chemin de Gavanon constitue lui aussi une autre limite.

La zone est entourée de quartiers d'habitation relativement récents :

- > au Nord : le quartier dit Coudouyère,
- > à l'Ouest : le quartier dit La Prade-village,
- > au Sud-Est : le quartier dit La Fumade qui s'est développé linéairement en suivant le chemin du même nom.

Au Sud-Ouest, entre le chemin de Fumade et celui de la Prade, l'espace est encore à dominante agricole.

La zone 2AU se présente comme **un espace en "dent creuse"**. En effet, la plupart des parcelles bordant la zone sont urbanisées.

Le site est dans l'ensemble relativement plan. Le léger dénivelé descend du Sud-Ouest vers le Nord-Est.

La zone dispose **de l'ensemble des réseaux à proximité**. Le raccordement aux réseaux et la desserte interne par des voies de circulations sont à réaliser.

c. Potentiels, attentes et enjeux de la zone 2AU

La zone est séparée du pôle d'équipement, situé au Sud du village, par un espace agricole (non AOC). A ce jour, cet espace ne présente pas d'intérêt du point de vue urbain. Cependant, dans une vision prospective il est intéressant de **permettre à long terme le prolongement d'une liaison entre la zone 2AU et le pôle d'équipements du village**.

La RD 343 devra être aménagée en tant qu'entrée de ville et support de divers usages : trafic automobile et déplacement doux. Les aménagements existants (trottoirs, etc.) pourront être prolongés jusqu'à la zone pour **favoriser les déplacements doux**.

La situation de la zone doit permettre de formaliser un projet d'ensemble avec **un programme mixte en typologie et forme urbaine**. La conception de cette greffe urbaine s'accompagnera des **espaces publics nécessaires** aux déplacements, stationnements et vie de quartier (placette, aire de jeux, square, etc.).



CHEMIN DE LA FUMADE TRAVERSANT LA ZONE DU NORD AU SUD



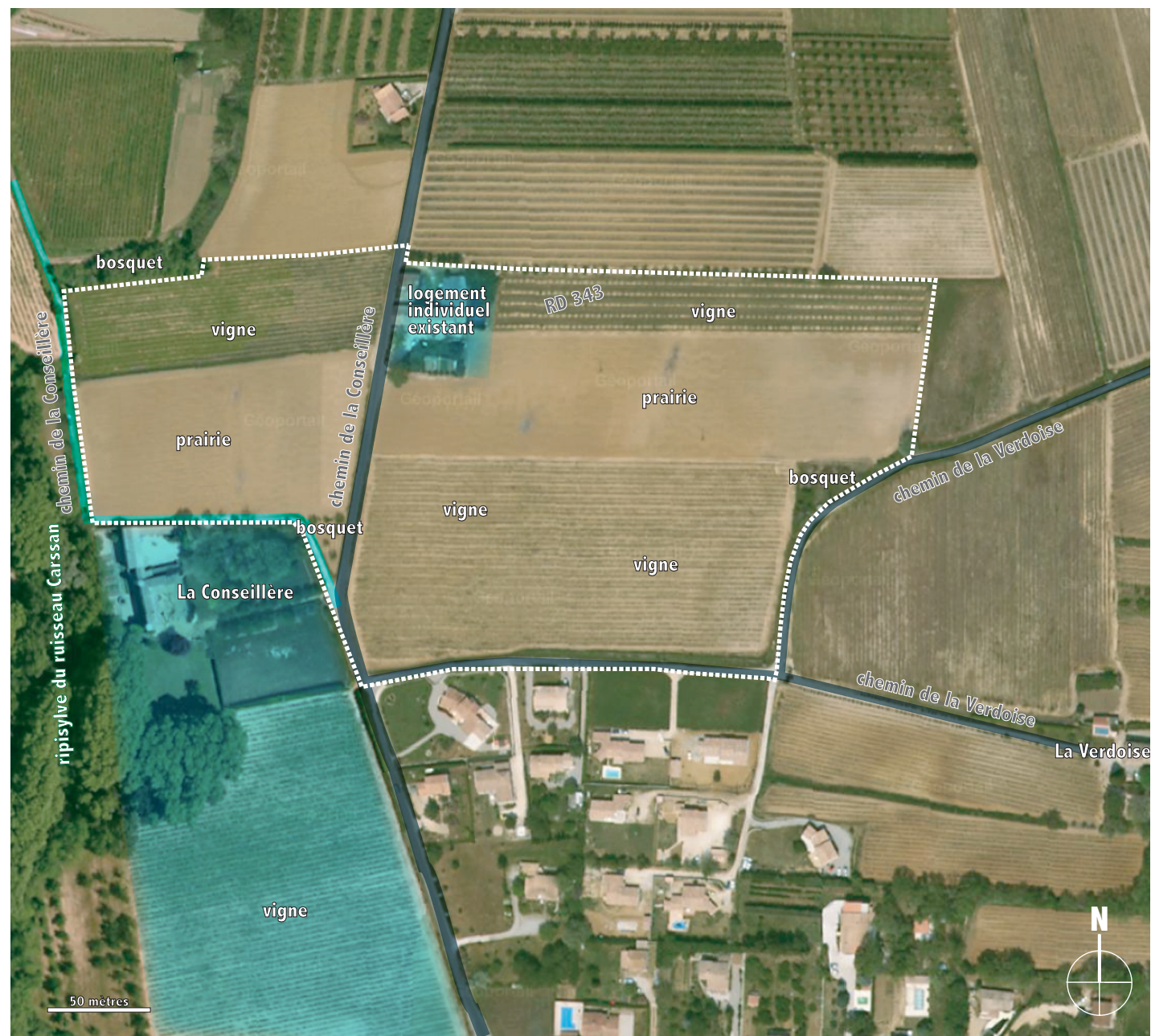
ROUTE COMMUNALE TRAVERSANT LA ZONE DU NORD AU SUD



LES CONSTRUCTIONS DE LA ZONE (CHEMIN DE GAVANON)



SITE VU DEPUIS LA ROUTE DE SAINT-JULIEN (RD 343)



A. PRÉSENTATION DES ZONES A URBANISER

d. État des lieux de la zone 1AU : une friche à optimiser

La zone 1 AU couvre une surface de **4,30 hectares**. Elle compte **9 parcelles** :

- > la parcelle n°35 est occupée par un pavillon individuel ;
- > les parcelles n°32 et 30 en partie sont occupées par des bosquets ;
- > les parcelles n° 36, 33, 27, 28 et 31 sont occupées par des vignes ;
- > la parcelle n°34 est une prairie.

Le site est **desservi par le chemin de la Conseillère et le chemin de la Verdoise**. Ces voies traversent et limitent la zone.

La ripisylve du ruisseau Carsan sépare ce secteur de la commune du village. La zone se place entre l'espace agricole au Nord et l'espace urbain au Sud (quartier pavillonnaire dit La Verdoise et mas à l'origine du nom, situé à l'Est de la zone).

La zone 1AU se présente comme **un espace en frange villageoise**. En effet, le caractère agricole de la zone domine, bien que le mitage soit déjà venu altérer le paysage viticole.

Le site est relativement plan. Le léger dénivelé descend du Sud-Ouest vers le Nord-Est.

La zone n'est pas **desservie par l'ensemble des réseaux** et notamment le raccordement à l'eau potable est à réaliser. Les voies de dessertes de la zone sont à réaliser.

e. Potentiels, attentes et enjeux de la zone 1AU

La zone se développe en longueur entre le château de la Conseillère et le mas La Verdoise. **Le cadre des ces deux ensembles bâtis doit être protégé et pris en compte dans les choix d'aménagement**. Les abords de ces bâtisses remarquables et les lignes de forces paysagères peuvent être utilisées pour souligner ce patrimoine (perspectives, alignements d'arbres, vues, etc.).

Le chemin de la Conseillère reliant la RD 256 possède un caractère rural mais présente l'intérêt de permettre de prolonger une voie secondaire qui ceinturerait le village si le chemin de la Conseillère était prolongé.

Les éléments naturels (bosquets, etc.) présents sur le site pourront être utilisés dans la conception de l'aménagement d'ensemble.

Les déplacements doux entre la zone et le centre du village sont à favoriser.

La situation de la zone doit permettre de formaliser un projet d'ensemble avec **un programme mixte en typologie et forme urbaine**. La conception de cette greffe urbaine s'accompagnera des espaces publics nécessaires aux déplacements, stationnements et vie de quartier (placette, aire de jeux, square, etc.).

L'interface entre zone urbaine et zone agricole doit être traitée dans le projet d'aménagement de la zone.



CHEMIN RURAL DE LA CONSEILLERE



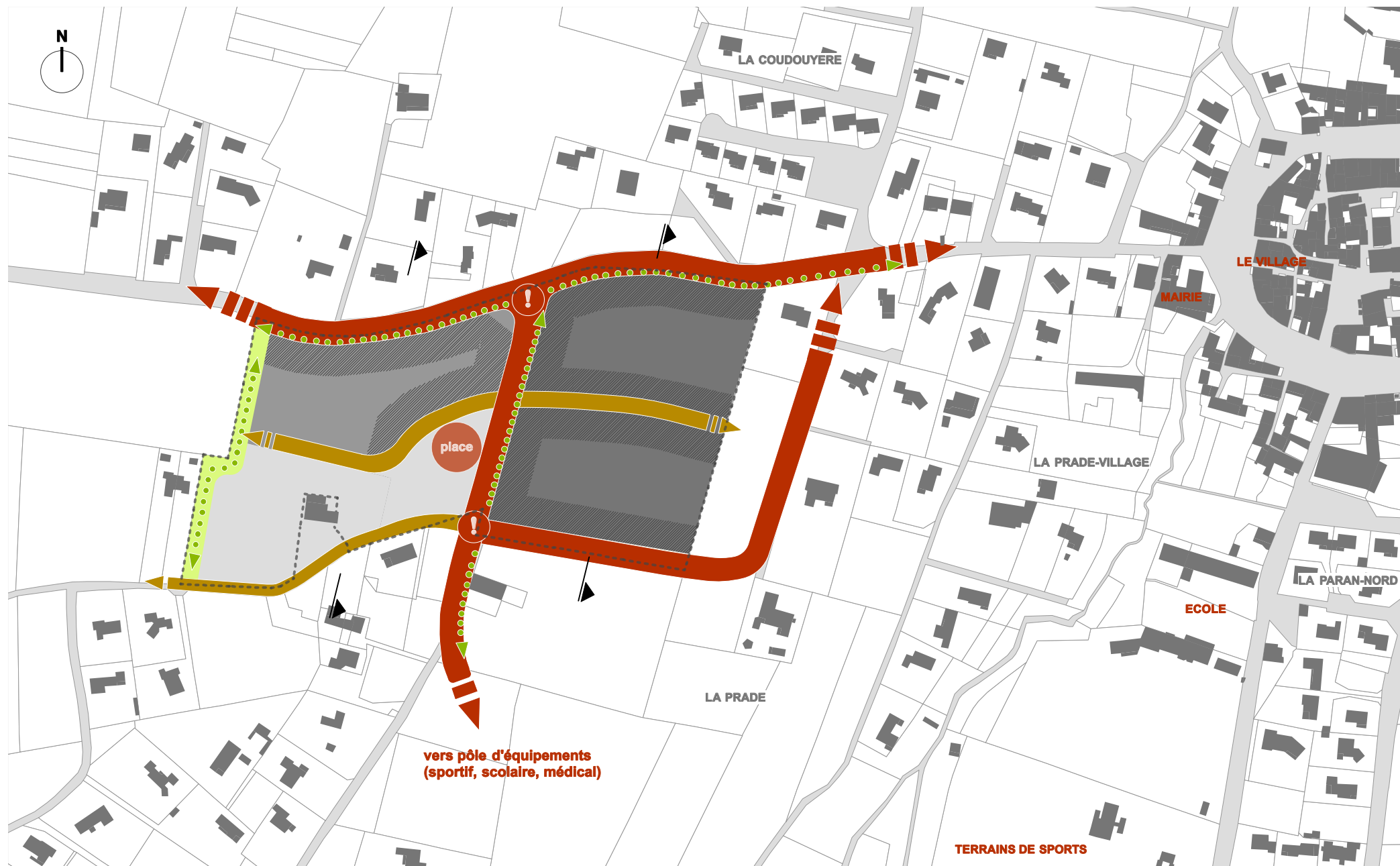
CHEMIN DE LA VERDOISE



CONSTRUCTION ISOLÉE EXISTANT SUR LA ZONE

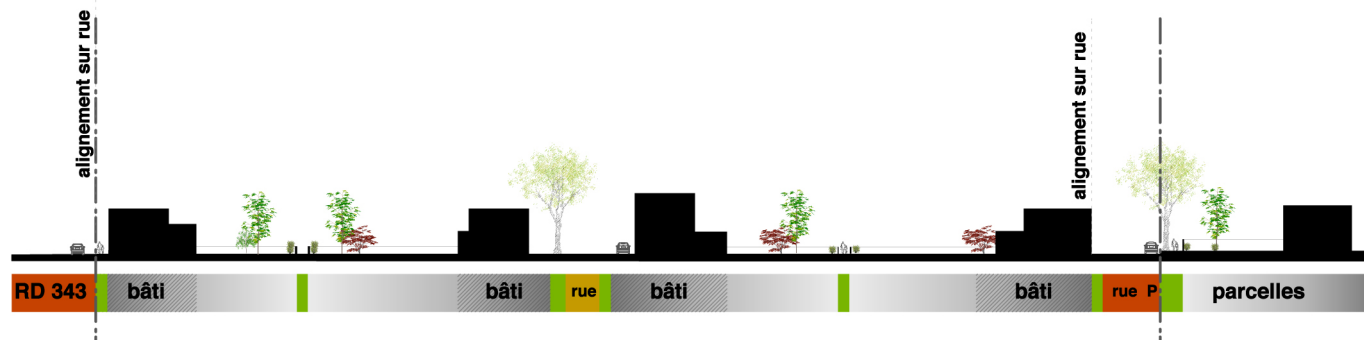


MUR DE CLOTURE ET ALLÉE PLANTÉE D'ARBRES DE LA CONSEILLÈRE

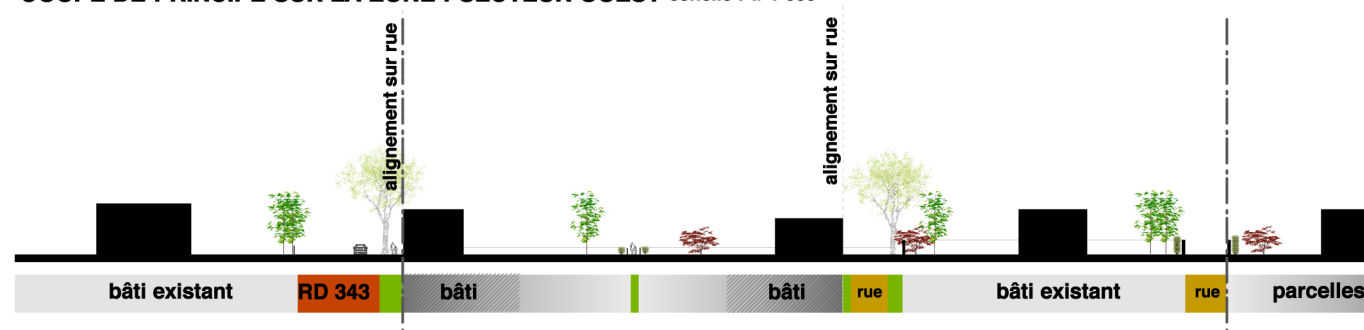


B. LES GRANDS AXES D'AMÉNAGEMENT

COUPE DE PRINCIPE SUR LA ZONE : SECTEUR EST échelle : 1/1 000



COUPE DE PRINCIPE SUR LA ZONE : SECTEUR OUEST échelle : 1/1 000



-  carrefour sur voie existante à réaménager
-  rues principales (desserte du quartier)
-  rues secondaires (desserte des îlots)
-  prolongement à long terme
-  voies de déplacements doux
-  tissu urbain dense et mixte
-  tissu urbain moyennement dense
-  logements individuels libre
-  espace planté (public ou privé)
-  zone préférentielle d'implantation du bâti

PROGRAMME POSSIBLE :

- > ENVIRON 40 LOGEMENTS
- > 20% DE LOGEMENTS AIDÉS
- > DES VOIES/AXES PIÉTONS ET CYCLES
- > UN ESPACE PUBLIC (PLACETTE, ESPACE VERT)
- > MIXITÉ FONCTIONNELLE DES ÎLOTS EN CONTACTE AVEC L'ESPACE PUBLIC (LOGEMENTS, ACTIVITÉS, COMMERCES, SERVICES)
- > PARCS ET PLACES DE STATIONNEMENT

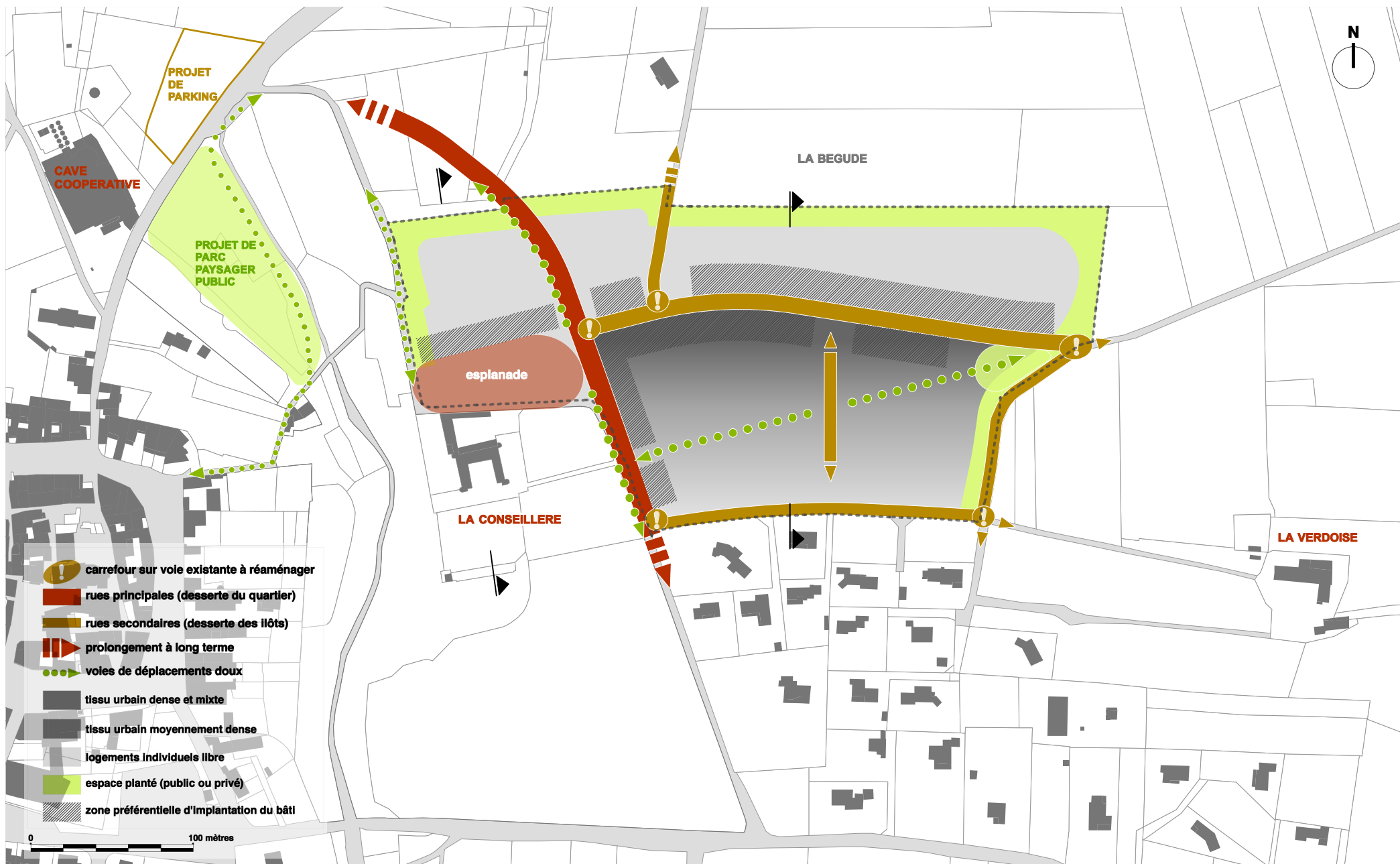
a. La zone 2AU : une dent creuse en entrée de ville

L'objectif premier est de concevoir un aménagement s'accrochant à son contexte et anticipant les prolongements du tissu urbain à plus long terme.

L'aménagement de la zone repose sur les grands principes suivants :

- > **aménager l'entrée de ville** en prolongeant ou créant des espaces pour les déplacements doux et en travaillant des séquences progressives de la voie pour améliorer la qualité urbaine et la sécurité des usages ;
- > **créer un axe majeur** desservant la zone et **pouvant se prolonger** au Sud en direction du pôle d'équipements du village ;
- > **prévoir des espaces publics** pour ponctuer l'entrée de ville au droit de la zone, un espace central support de la vie de quartier, des espaces de circulations dont des chemins piétons rejoignant le village, l'école, etc. ;
- > **développer un maillage viaire secondaire** permettant de desservir les lots ;
- > **privilégier une implantation du bâti en front de rue** pour libérer l'espace privé jardin d'un seul tenant et favoriser la création d'une véritable rue ;
- > **assurer la création d'une limite plantée** entre l'espace agricole à l'Ouest et l'urbanisation et traiter la lisière de la zone.

Sur la zone la densité de logement progressera de l'Est vers l'Ouest c'est à dire du village vers la zone agricole.



B. LES GRANDS AXES D'AMENAGEMENT

b. La zone 1AU : une nouvelle frange urbaine à créer

L'aménagement de cette zone doit permettre de mettre en valeur les lignes de forces du site tout en concevant un nouveau quartier relié au village malgré la coupure verte qui les séparent.

Les principes d'aménagements souhaités pour la zone sont les suivants :

- > **amorcer une ceinture viaire** autour du village et reliant la RD 256 à la RD 343 ;
- > **concevoir un axe majeur articulant un espace public de type esplanade** adossé au château de la Conseillère ;

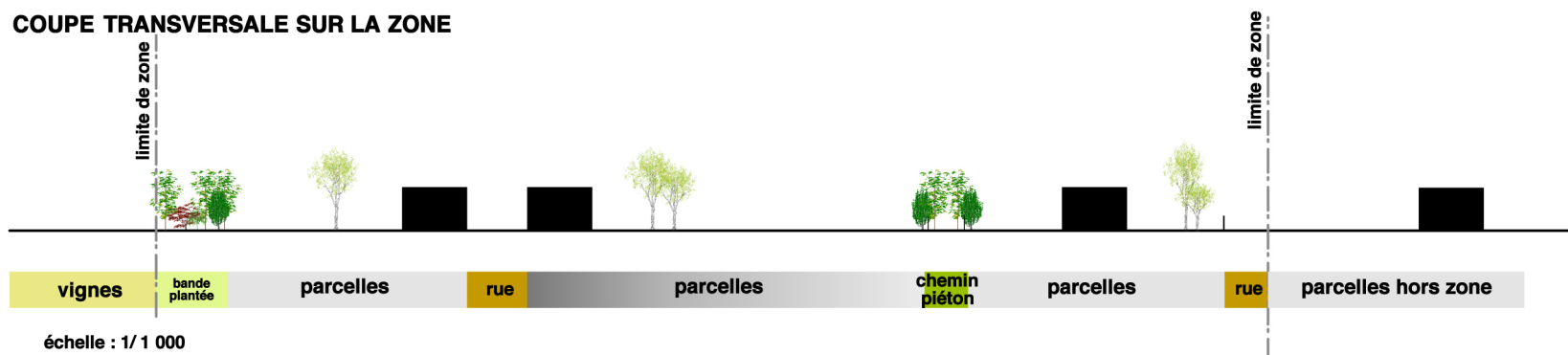
- > **développer un maillage viaire secondaire** permettant de desservir les lots ;
- > **créer un axe piéton paysager prolongeant l'alignement d'arbres du parc du château ;**
- > **privilégier une implantation du bâti en front de rue** pour libérer l'espace privé jardin d'un seul tenant et favoriser la création d'une véritable rue ;
- > **assurer la création d'une limite plantée** entre l'espace agricole et l'urbanisation et traiter la lisière de la zone.

La répartition des typologies de logements se fera dans une logique de transition avec le tissu urbain voisin.

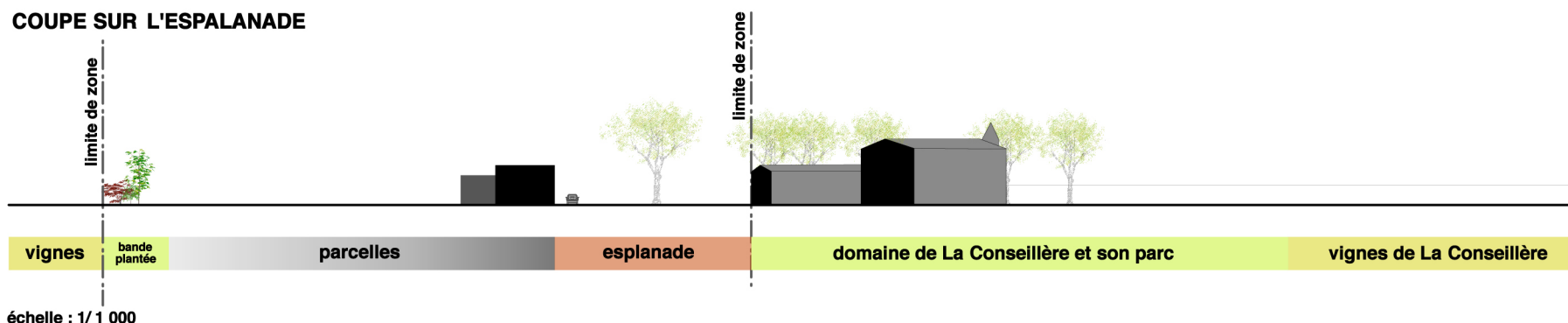
PROGRAMME POSSIBLE :

- > ENVIRON 50 LOGEMENTS
- > 20% DE LOGEMENTS AIDÉS
- > DES VOIES/AXES PIÉTONS ET CYCLES
- > UNE ESPLANADE ET DES PERSPECTIVES SUR LA CONSEILLERE A EXPLOITER
- > UN TRAITEMENT PAYSAGER DES FRANGES URBAINES
- > UNE DIVERSIFICATION DES FORMES URBAINES
- > PARCS ET PLACES DE STATIONNEMENT

COUPE TRANSVERSALE SUR LA ZONE



COUPE SUR L'ESPLANADE



C. LES PRINCIPES URBAINS POUR LES ZONES AU

a. Le programme

Bien que la vocation principale des secteurs soit résidentielle, ils pourront accueillir des services, petites activités et commerces de proximité, répondant aux besoins induits par l'augmentation du nombre d'habitants. Ces implantations ne devront pas fragiliser l'activité implantée dans la commune.

b. L'organisation parcellaire et la forme urbaine

L'objectif est de permettre globalement une densité bâtie plus élevée que celle proposée dans les secteurs pavillonnaires voisins, dans un souci d'économie du sol tel que le préconise le PADD.

L'occupation de l'espace favorise l'augmentation du nombre de logements et de la qualité des espaces libres publics et privés.

Des espaces verts à usage collectif sont proposés dans chaque zone pour agrémenter les extensions urbaines et créer des espaces de sociabilité propice à l'intégration des populations futures.

Dans les parties à dominante centrale ou donnant sur des espaces publics majeurs, les formes urbaines "intermédiaires" (maison de ville) sont préférées. Les hauteurs sont limitées à R+2+attique maximum afin de garantir l'insertion des constructions dans leur environnement bâti et paysager.

L'habitat individuel sera de préférence réalisé dans le cadre de maisons jumelées ou de maisons en bande.

La **diversité du découpage des lots en termes de superficie**, de géométrie et de configuration assurera une mixité de bâtis.

L'aménagement de la zone sous forme de projet d'ensemble permet de **jouer sur les formes urbaines et de favoriser celles qui sont les moins consommatrices d'espaces et d'énergie** (habitat groupé, maisons mitoyennes, parcelles en long) tout en assurant un cadre de vie qualitatif.

C'est le travail sur la trame parcellaire qui apportera une réponse à ces problématiques.

Le découpage sur petites parcelles permet :

- > une diminution de la charge foncière,
- > une limitation de l'étalement urbain,
- > la mixité urbaine,
- > une qualité de l'espace public et une pratique plus facile en déplacements doux.

La parcelle étroite est la forme la plus adaptée pour les petites parcelles :

- > Une largeur de parcelle de 8 à 12 mètres est suffisante pour la construction d'une maison d'une limite séparative à l'autre sans garage accolé.
- > Une largeur de parcelle de 20 à 30 mètres est la plus adaptée à la maison individuelle. Elle permet d'ajouter une profondeur de la maison (8 mètres environ) et un jardin d'une dizaine de mètres de profondeur.

L'orientation de la parcelle pour l'implantation du bâti permettra de développer un jardin ensoleillé (implantation du bâti : en limite de l'espace public pour les parcelles situées au Sud des voies et en fond de parcelle pour celles situées au Nord).

Des solutions intermédiaires entre l'entrée directement sur rue et le recul systématique avec un jardin avant, peuvent être recherchées pour préserver un espace tampon permettant d'améliorer l'intimité du logement par rapport à la rue (création de patios, avant cour, etc.).



LOGEMENTS INDIVIDUELS GROUPES EXISTANT SUR LA COMMUNE

c. La qualité urbaine et architecturale

Sur ces zones une qualité architecturale et urbaine est recherché au travers d'une approche pouvant être novatrice et la recherche d'une certaine continuité des caractéristiques locales.

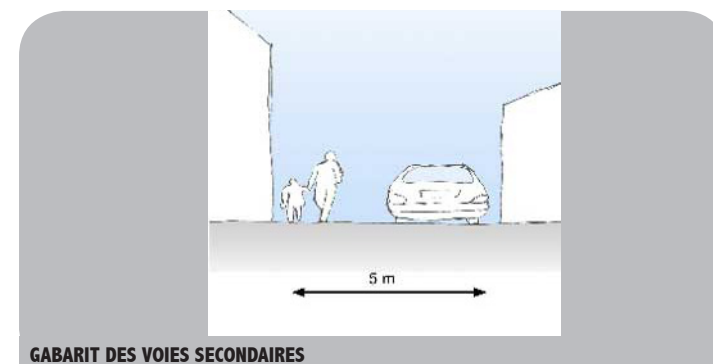
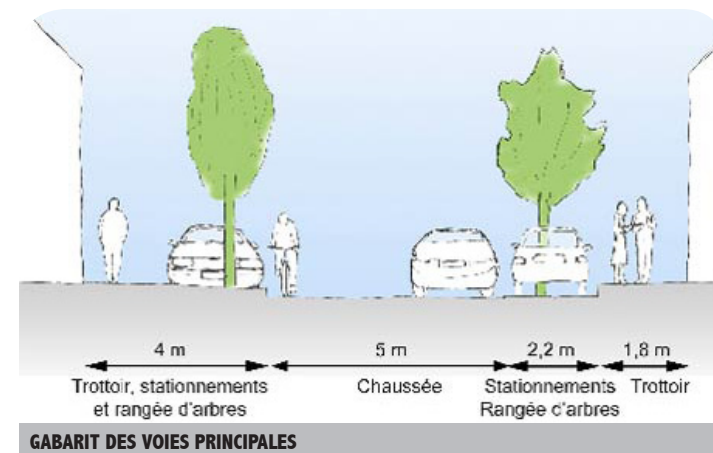
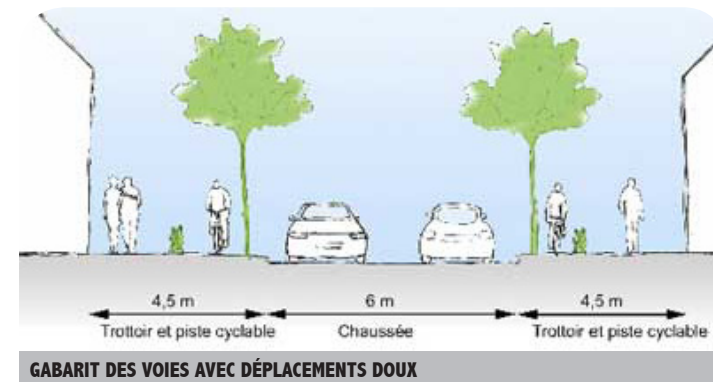
d. L'espace public

L'aménagement des zones 1AU et 2AU permet de créer 2 nouveaux quartiers. L'espace public qui accompagnera le projet ne pourra se limiter à la gestion des flux de circulations (automobiles ou piétons), au stationnement, aux espaces de gestion de l'eau (bassin de rétention, espaces résiduels noues, etc.). Une **hiérarchie viaire affirmée** devra être clairement lisible dans la pratique de l'espace et un véritable espace de convivialité de type espace vert ou placette devra être prévu. Il doit pouvoir s'accompagner à plus long terme de commerces, ou autre activité qui permettra une appropriation optimum de l'espace.

Les espaces publics permettront les rencontres entre les habitants, des déplacements doux agréables et sécurisés. Ils seront simples, faciles à entretenir. **Ils composeront la structure du projet d'aménagement.**

Les parties aménagées et traitées en espaces verts seront de préférence plantées d'essences végétales locales pour permettre la meilleure inscription dans le paysage.

L'urbanisation imperméabilise les sols. L'eau ne s'infiltre plus et les surfaces lisses favorisent l'accélération du ruissellement. C'est pourquoi, **l'imperméabilisation des sols sera limitée** par un traitement perméable des aires de stationnement (publiques ou privées), des cheminements piétons et des espaces verts.



* source : SDAP du Calvados