

COMMUNE DE
SAINT-QUENTIN-LA-POTERIE

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION N°2

- 3.3 -

**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**



DOSSIER D'APPROBATION

Prescription par D.C.M. du 18/12/2003
Arrêt du projet par D.C.M. du 30/07/2013
Approbation par D.C.M. du 31/07/2014

Avec le concours de.

**Mairie de
Saint-Quentin
la-Poterie**

Place de la Mairie
30700 Saint-Quentin
Tel. 04.66.22.15.71
Fax. 04.66.22.46.06
mairiesaintquentinlapoterie@wanadoo.fr

Urba.pro

Urbanisme et projets

15 rue Jules Vallès
Résidence le Saint-Marc
34200 SETE
Tel. 04.67.53.73.45
Fax. 04.67.58.37.31
urba.pro@groupe-lamo.fr



Commune de Saint-Quentin-la-Poterie

Révision du plan d'occupation des sols (P.O.S.) et sa transformation en plan local d'urbanisme (P.L.U.)

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Sommaire

Orientations d'aménagement et de Programmation (O.A.P.)

Préambule

p.4

Portée réglementaire des orientations d'aménagement par secteurs.....

Représentation des orientations d'aménagement par secteurs.....

Temporalité et phasage des opérations d'aménagement.....

Orientations générales pour un développement durable

p.7

Économiser l'espace.....

Diversifier l'offre de logements.....

Gestion de l'eau.....

Privilégier les déplacements doux.....

Secteur « Village »

p.9

État des lieux.....

Schéma OAP

Secteur « Sadoussant »

p.16

État des lieux.....

Schéma OAP

Secteur « Sud Sadoussant »

p.23

État des lieux.....

Schéma OAP.....

Secteur « Les Garrigues et chemin de Flaux»

p.28

État des lieux.....

Schéma OAP.....

Préambule

Portée réglementaire des orientations d'aménagement par secteurs

Les orientations d'aménagement et de programmation ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la Commune.

Selon l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme, " Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.), les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires 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 comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement."

En application de l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagements retenues, mais contribue à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause. La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

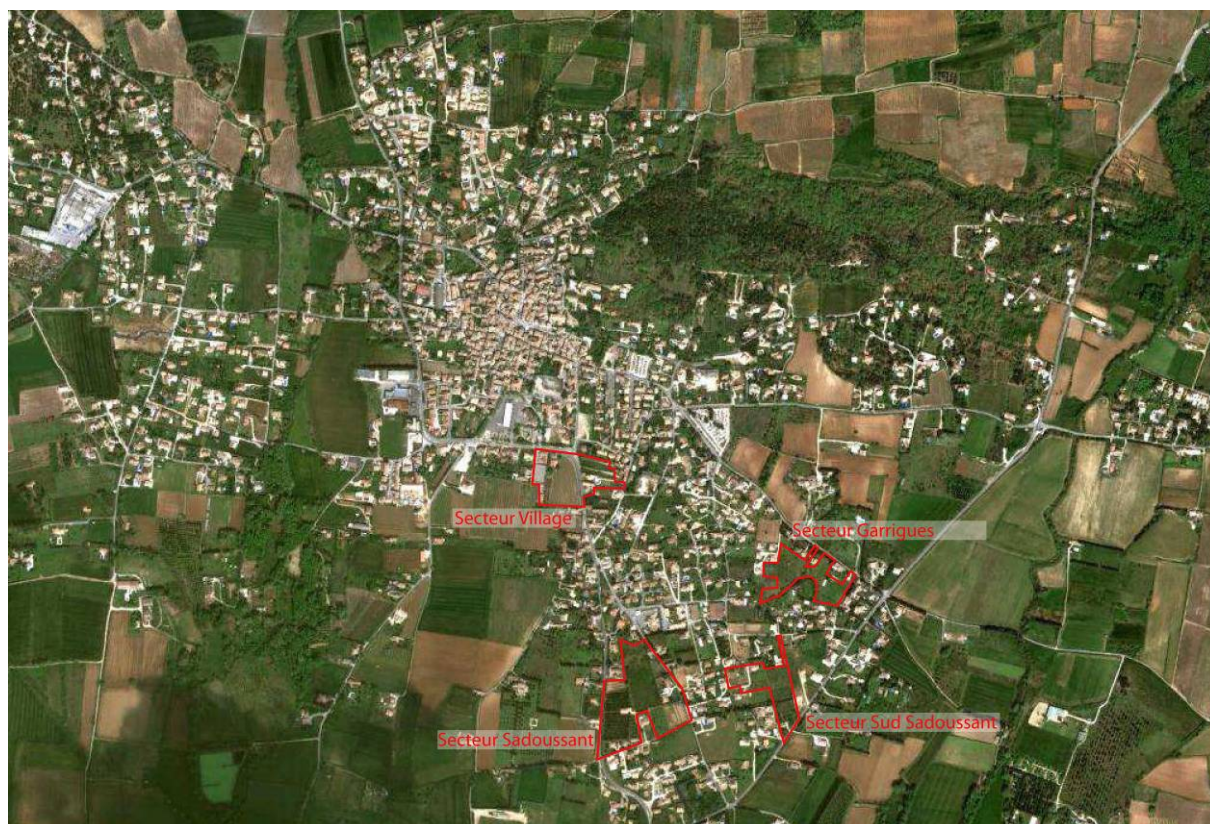
Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique. Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagements et de constructions seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur. Cette cohérence s'exprime au travers du zonage, de la règle écrite. La règle d'urbanisme définit le cadre dans lequel les constructions doivent être réalisées, dans le respect des orientations d'aménagements et de programmation et conformément au règlement de P.L.U..

Un permis de construire pourra être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagements et de programmation définies dans le présent document.

Dans le cadre des objectifs définis dans le P.A.D.D., la commune a identifié huit secteurs de développement qui font l'objet d'orientations d'aménagements et de programmation et définissent des principes permettant d'orienter et de maîtriser l'évolution du territoire communal.

La carte ci-après localise les secteurs à forts enjeux qui font l'objet d'orientations d'aménagements et de programmation.



Les secteurs concernés par ces orientations d'aménagement et de programmation sont :

- Le secteur « Village » situé sur deux zones, 2AU1 et 2AU2.
- Le secteur « Sadoussant », au sud du village prend place dans deux zones, 2AU3 et 2AU4.
- Le secteur « Sud Sadoussant » en zone 2AU5.
- Le secteur « Les Garrigues et chemin de Flaux », prend place dans la zone 2AU6.

Représentation des orientations d'aménagement par secteurs

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles. Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine.

Les légendes sont établies selon les rubriques suivantes :

- Les éléments de contexte qui permettent de situer le cadre dans lequel s'inscrivent les projets ;
- Les principales affectations sur la base des thèmes : habitat, activités, équipements, espaces publics, espaces verts de loisirs ou sportifs, ...
- Les déplacements où sont identifiés les principales voies existantes et créées, les axes de déplacements doux, les requalifications à envisager, ...
- Les principes d'ordonnements et d'espaces publics qui permettent de structurer les aménagements futurs.

Temporalité et phasage des opérations d'aménagement

Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, certaines en plusieurs phases, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles.

La présentation des orientations d'aménagement et de programmation par secteurs ne précise donc pas d'échéance de réalisation. Parfois, une partie seulement du projet indiqué sur les schémas d'orientations pourra se réaliser à court ou moyen terme.

La représentation de l'ensemble du secteur de projet (cartes « simulation plan de masse ») est cependant importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence, et les enjeux du projet d'ensemble.

Orientations générales pour un développement durable

Les orientations générales déclinées ci-dessous n'ont pas de valeur opposable, se sont des principes qui ont pour seul objectif de décliner des thématiques visant à mieux intégrer le développement durable dans les projets urbains futurs. Les enjeux suivants s'appuient sur les Orientations départementales d'Aménagements et d'Urbanisme édité par le Conseil Général du Gard en février 2009.

Les orientations en faveur d'un urbanisme respectueux de l'environnement sont rappelées ici sous 4 thèmes :

- Économiser l'espace
- Diversifier l'offre de logements
- Gestion de l'eau
- Privilégier les déplacements doux

Économiser l'espace

La consommation d'espace résulte d'un étalement urbain excessif, permis par les politiques urbaines menées dans les années 70 à 90 et poursuivies dans les années 2000 afin de répondre au besoin en logements et notamment en logements individuels.

La prévision de croissance de population à toutes les échelles oblige à réviser les modes d'urbanisation dans le sens d'une économie de l'espace passant notamment par la densification des espaces déjà urbanisés.

Densifier ne signifie pas bétonner « à tous va » mais répartir différemment les fonctions urbaines qui ensemble constitue « la ville ». La densification en limitant l'étalement urbain, permet de préserver les terres agricoles et les espaces verts absolument nécessaires.

Elle permet également la maîtrise de la « tâche urbaine » impliquant une limitation, tout du moins un raccourcissement des déplacements motorisés. Du fait d'une réduction des distances, la densité permet également de développer des modes de déplacements alternatifs à la voiture : transports en commun, pédibus, vélo, marches à pied,

Les orientations d'aménagements et de programmation suivantes s'appuient sur les prescriptions en termes de densité et de règles de construction exprimées par le Conseil Général du Gard en février 2009. Ainsi, la densité minimum proposée est de 20 logements par hectare (soit une moyenne de surface parcellaire de 500 m²). Les secteurs proches du centre village sont identifiés comme pouvant recevoir une densité plus importante (40 à 50 logements / ha) que ceux plus éloignés.

Diversifier l'offre de logements

Par ailleurs, les formes urbaines développées ci-après tendent à proposer des formes d'habitats peu présentes sur la commune (collectifs, intermédiaires, duplex, ...).

La diversité de l'habitat est de mesure à favoriser le parcours résidentiel et permet à chacun de trouver un logement adapté à l'évolution de ses besoins au sein de la même commune. La diversité de l'offre résidentielle est donc primordiale pour répondre à l'ensemble des demandes et permettre à de jeunes ménages de s'installer, des personnes âgées seules à rester sur leur commune d'origine,

De plus, la forme du bâti et les types de logements ont un impact fort sur leur performance énergétique et sur le niveau de confort attendu. Ainsi, des logements en bandes ou mitoyens permettent une diminution des déperditions d'énergies et permettent de réelles économies. Les logements traversants permettent une meilleure répartition de l'ensoleillement et la possibilité d'une ventilation naturelle. De ce fait, les orientations d'aménagement qui suivent tendent à proposer une forme urbaine qui favorise l'architecture environnementale (mitoyenneté, double orientation des logements, bonne orientation des jardins, diversité des toitures, ...)

Gestion de l'eau

=> gestion des eaux pluviales / de ruissellements

La conception des opérations à venir doit contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et ralentir le ruissellement. Le traitement en pleine terre ou en stabilisé de certaines zones comme les espaces verts, la réalisation de toitures et/ou de dalles plantées auront pour vocation à temporiser l'écoulement en ralentissant les flux.

=>gestion de l'apport en eaux potables

La gestion des besoins en eaux est également un enjeu majeur dans le département notamment la capacité des milieux à supporter qualitativement et quantitativement l'évolution des besoins liés à la mise en œuvre du projet communal. Le développement de la commune ne doit se faire que sous la condition du respect des milieux naturels présents sur le territoire.

=>gestion de l'assainissement

L'ouverture de territoire à l'aménagement doit se faire sous réserve de son raccordement et du bon dimensionnement du réseau d'assainissement collectif.

De manière générale, les formes urbaines développées dans les orientations d'aménagement qui suivent tendent, tant pour l'espace public que pour le logement, à promouvoir des espaces économes en eaux.

Pour l'espace public, limiter l'imperméabilisation, utiliser des essences locales pour les plantations, créer des ombres portées par un jeu de végétations plus ou moins hautes, utiliser les eaux de pluies ou l'irrigation, conserver la végétation en place, ... sont des règles de bons sens à respecter et à développer.

Pour le logement, interdire la construction de piscines individuelles, proposer un abris de jardin récupérant les eaux pluviales sur chaque parcelle, imposer la plantation d'un arbre pour chaque logement construit, Seront des pistes à approfondir afin de développer des logements économes en eau.

Privilégier les déplacements doux

L'étalement urbain, on l'a vu, implique une dépendance à la voiture de plus en plus importante. Pourtant, à l'échelle d'une petite commune, prendre sa voiture pour aller chercher le pain ou récupérer ses enfants à l'école ne devrait pas être une règle absolue.

De ce fait, la création d'un réseau piéton et cycle qui maille la commune doit être recherché afin de favoriser les alternatives aux déplacements automobiles.

Par ailleurs, la requalification du réseau existant ne possédant ni trottoirs ni pistes cyclables doit être également une priorité, car des infrastructures de qualité peuvent également devenir de véritables outils de développement économique et touristique pour une commune (embellissement des voies = embellissement des vues, développement de commerces le long des trottoirs, ...).

C'est également un bon outil de sécurisation de la voirie. En effet, le traitement de la voirie joue un véritable rôle dans le comportement de l'automobiliste. Ainsi sur une voie étroite bordée de trottoirs ou de places de stationnements, le conducteur aura naturellement le réflexe de ralentir.

Une réflexion sur l'aménagement des voies existantes et à créer et notamment les axes d'entrée dans le village est à mener afin de sécuriser le réseau viaire à l'intérieur de la commune (notamment aux abords des écoles) et proposer une réelle alternative à la voiture.

SECTEUR « VILLAGE »

Secteur “Village”

Situation:

Au sud du centre historique de Saint-Quentin-la-Poterie le secteur «village» se positionne en périphérie immédiate de ce dernier. Il est délimité au nord par l’avenue du 14 juillet, à l’est par une voie en impasse desservant le cabinet médical et le terrain de sport, au sud par des surfaces agricoles largement mitées et à l’ouest par le chemin des Amandiers. Le secteur est traversé par la rue d’Uzès, très fréquentée notamment par les camions. Il prend place sur des zones identifiées 2AU1 et 2AU2 au PLU.

Caractéristiques:

Situé dans un secteur mixte, le secteur «village» jouxte les deux écoles. De nombreux parkings ainsi que la halle couverte se situe à proximité. Il bénéficie également de la proximité d’un terrain de sport, d’une boulangerie, et d’un petit secteur médical composé d’une pharmacie, d’un cabinet médical et d’un ostéopathe. Cette portion de territoire, pourtant bien équipée, est occupée en partie par des maisons vigneronnes éparses, des habitations et des terres agricoles.

État des lieux:

ESPACES PUBLICS:

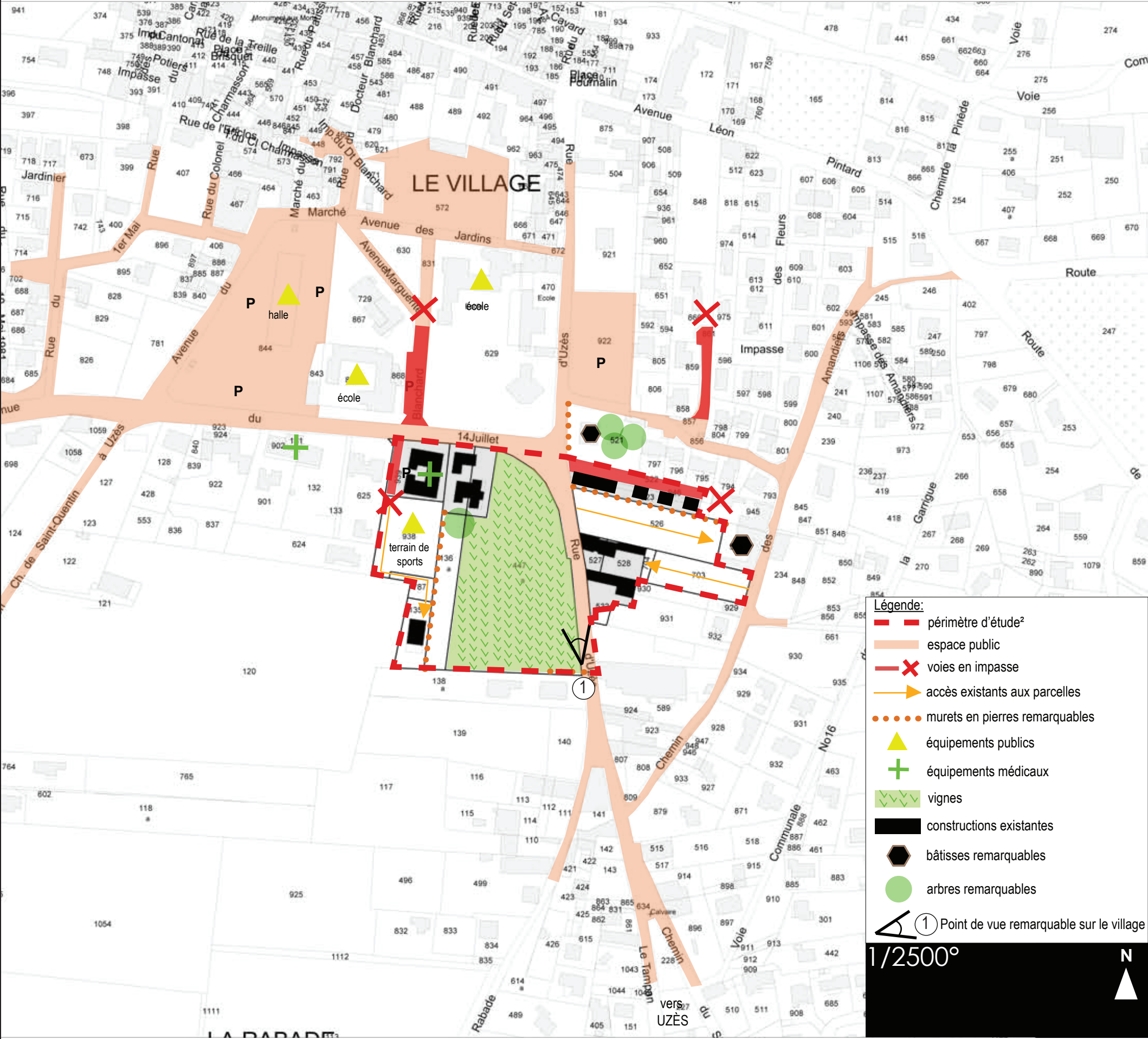
- En plus de la voirie, de larges zones sont dédiées à l’espace public, cependant ces dernières sont presque exclusivement aménagées pour la voiture et son stationnement (pas de hiérarchisation dans l’utilisation de l’espace).
- À l’image de l’avenue du 14 juillet et de la rue d’Uzès, le manque de continuité dans le traitement des voies laisse peu d’alternative à la voiture (pas de place pour le piéton ou le vélo).
- Le carrefour de l’avenue du 14 juillet et de la rue d’Uzès est traité comme en périphérie (îlot central, panneaux de signalisations divers,...) ne favorisant pas le ralentissement de la circulation aux abords des écoles.

BÂTI, LIMITES & PARCELLAIRES:

- Un bâti ancien orienté N/S avec une façade/ un pignon aligné sur la rue participe à la qualité urbaine du secteur.
- Un bâti récent déconnecté de sa parcelle et de l’espace public qui l’entoure.

PAYSAGES:

- La présence de maisons vigneronnes ainsi que de murets en pierres, alignements de vignes, pins solitaires,... rappelle la vocation agricole de ce secteur.
- De grandes parcelles agricoles ouvertes directement sur l’espace public et mitées par de l’habitat pavillonnaire accentuent l’image «d’entre-deux» que renvoie ce secteur.
- La présence de panneaux publicitaires accrochés aux façades renforce cette image.
- La perspective monumentale depuis la rue d’Uzès vers le centre historique et son clocher n’est pas mise en valeur. La présence de poteaux et fils électriques ainsi qu’une multitude de panneaux indicateurs vient «gâcher» la carte postale.



ESPACES PUBLICS

BÂTI / PARCELLAIRE

PAYSAGES



+ avenue du 14 juillet aux abords des Écoles

+ traitement paysagé d'un parking à proximité du centre

- rue d'Uzès aux abords du centre ancien

- Traitement du parking autour des Halles

+ Présence d'équipements publics et de services

- Des constructions récentes plus ou moins bien intégrées dans le tissu urbain existant



+ Des bâtisses anciennes qui participent à la qualité de l'espace public



+ Un patrimoine agricole et une végétation remarquable à préserver

+ Des perspectives à conserver et à magnifier

Secteur «Village»

Enjeux:

Ce secteur en périphérie immédiate du centre historique parfaitement bien équipé doit être le lieu privilégié, du développement d'une urbanisation assez dense, capable de renvoyer une image urbaine (pour faire ralentir les voitures notamment) et d'accueil d'une mixité fonctionnelle, symbole d'urbanité.

Objectifs de la collectivité:

ESPACES PUBLICS:

- Requalifier la rue d'Uzès en affectant une partie de la voirie aux piétons et aux cycles.
- Réorienter le carrefour rue d'Uzès / avenue du 14 juillet en s'appuyant sur l'ambiance apaisée de l'espace public qui sera créé par l'opération.

Orientations d'aménagement:

ESPACES PUBLICS:

- Créer un maillage interne permettant la desserte des parcelles en coeur d'îlots. Prévoir des places de stationnements végétalisées le long de ces voies.
- Créer des axes transversaux pour piétons et cycles. Une attention particulière doit être faite pour que ce nouveau quartier se réalise à l'échelle du piéton. En dehors de l'axe principal seront développées, des voies piétonnes, des venelles qui s'appuieront de préférence sur les alignements d'arbres, murets,... existants.
- Créer des espaces publics diversifiés : square, place,... adaptés aux différents usages.

BATI, LIMITES et PARCELLAIRE:

- Développer des projets d'ensemble afin d'empêcher le mitage de l'espace agricole et garder des possibilités de développement pour l'avenir. S'inscrire dans la continuité de l'existant pour ne pas créer de nouvelles poches d'urbanisations déconnectées du contexte.
 - Promouvoir des extensions de qualité en veillant à la gestion économe de l'espace. Ne pas avoir une densité inférieure à 40 logements (densité nette) par hectare.
 - Permettre une offre diversifiée de logements en jouant sur la taille du parcellaire, la hauteur du bâti,... afin de permettre la mixité sociale et l'installation de jeunes ménages notamment.
 - Développer un petit parcellaire et en longueur pour réduire l'impact des voies automobiles, induire la mitoyenneté.
 - Développer une forme urbaine qui favorise l'architecture environnementale (apport solaire, ventilation naturelle,...)
- Construire un habitat respectueux de l'environnement.
- Créer un garage ou une place de stationnement pour chaque logement à l'intérieur de la parcelle.
 - Créer des locaux commerciaux / services ou équipements publics au RdC en lien avec l'espace public créé.

PAYSAGE et ENVIRONNEMENT:

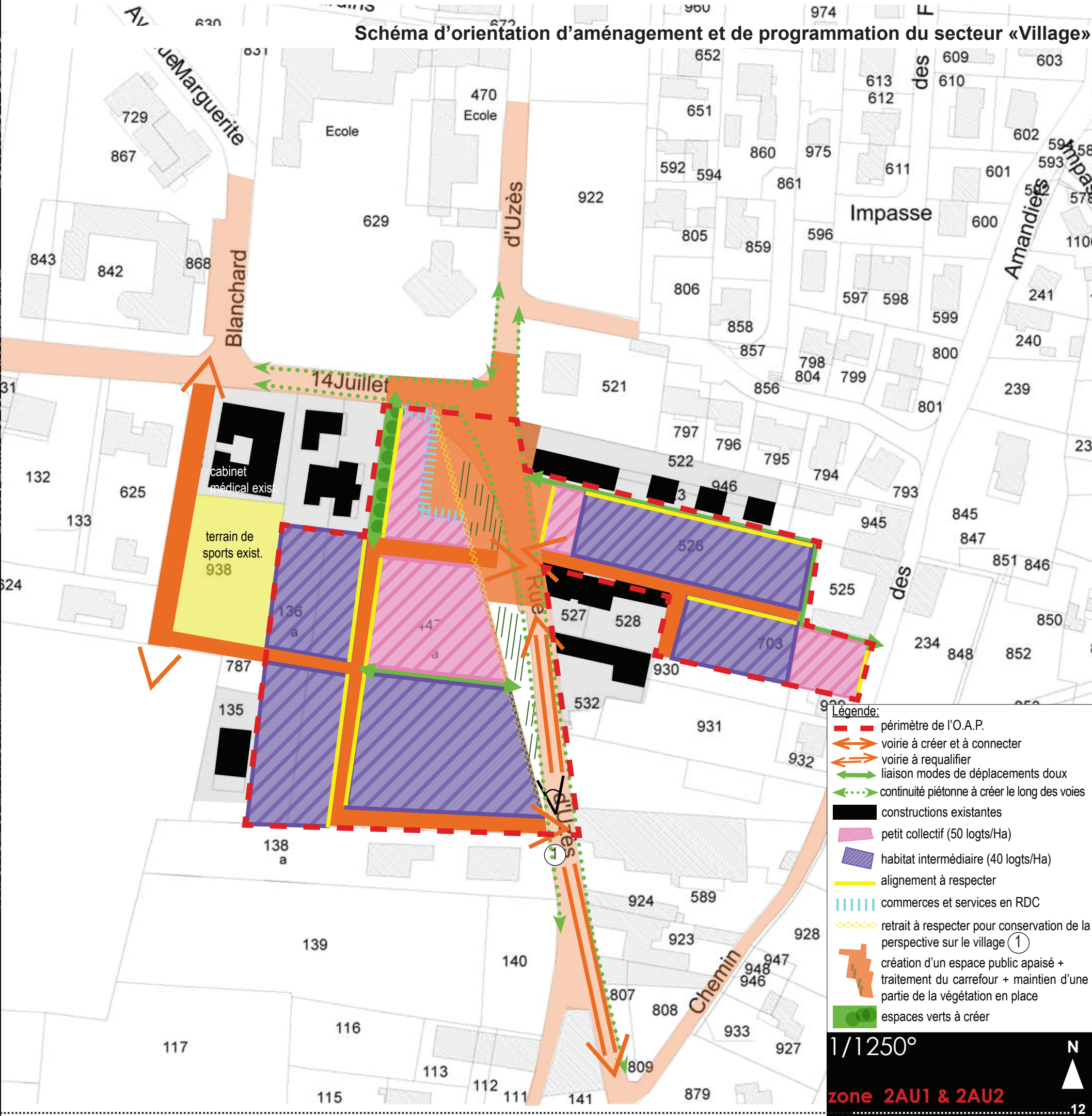
- Maintenir le paysage en place (arbres, alignements,...), conserver et mettre en valeur le petit patrimoine viticole et architectural (murets,...).
- Veiller à ce que les extensions urbaines s'intègrent dans le paysage et respectent la topographie.
- Préserver le point de vue sur le centre historique.
- Planter un arbre minimum pour chaque logement.
- Privilégier les haies mixtes aux grillages de clôtures.

ESPACES PUBLICS

BÂTI, LIMITES et PARCELLAIRE

PAYSAGE et ENVIRONNEMENT

Schéma d'orientation d'aménagement et de programmation du secteur «Village»



Secteur "Village"

Regualification de la rue d'Uzès:



avant



après
exemple de traitement possible: espace public apaisé



espace public | | 2 x 1 voies | | piétons/vélos

coupe sur la voirie

PLU - Orientations d'aménagements et de programmation (OAP).....



Orientations d'aménagement:

Sous secteur 1

Secteur « village »

ZONAGE PLU:

2AU1

SURFACES :

Surface totale du secteur : 1,08 ha

% espace public : 35%

% espace à construire : 65%

DENSITÉ :

- Densité minimum nette*: 30 logements/ha

TYPES :

- Logements mixtes (habitat intermédiaire : groupé, jumelé, en bande et petit collectif)
- Équipements publics
- Commerces et services.

Logement social : 20% de logements sociaux minimum

CONDITIONS D'URBANISATION :

- Réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.
- Urbanisation d'ici 2020.

CARACTÉRISTIQUES:

- Le long de la rue d'Uzès : retrait du bâti pour respect du cône de visibilité sur la silhouette du village.
- Pour le logement : stationnement sur la parcelle (mini 1 place/ logement).
- Voies internes : Voie à sens unique + stationnement (250 cm mini.) et végétation/éclairage + trottoir (140 cm mini.) de part et d'autre de la chaussée.

Prescriptions applicables



Orientations d'aménagement:

Sous secteur 2

Secteur « village »

ZONAGE PLU:

2AU2

SURFACES :

Surface totale du secteur : 0,37 ha

% espace public : 25 %

% espace à construire : 75 %

DENSITÉ :

- Densité minimum nette*: 30 logements/ ha

TYPES :

- Logements mixtes (habitat intermédiaire : groupé, jumelé, en bande et petit collectif)

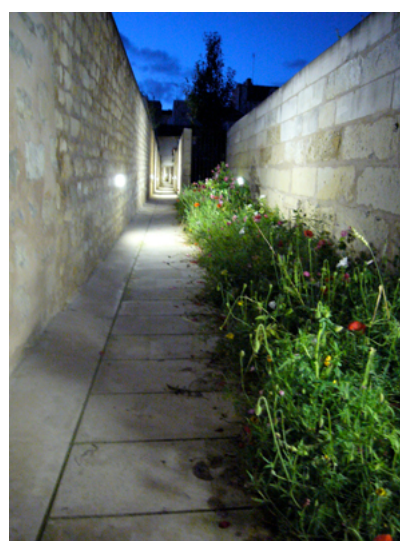
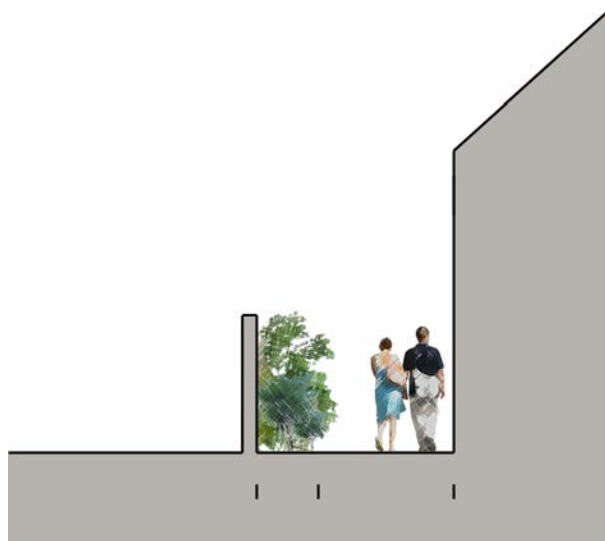
CONDITIONS D'URBANISATION :

- Réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.
- Urbanisation d'ici 2020.

CARACTÉRISTIQUES:

- Le long de la rue d'Uzès : alignement des façades sur l'espace public
- Pour le logement : stationnement sur la parcelle (mini 1 place/ logement).
- Voies internes : Venelle piétonne plantée (largeur mini 200cm) le long du mur de pierres sèches existant. La venelle devra raccorder la rue d'Uzès au chemin des Amandiers.

exemple de venelle piétonne :



Prescriptions applicables



SECTEUR « SADOUSSANT »

Secteur “Sadoussant”

Situation:

Le secteur «Sadoussant» se situe à l'entrée Sud du vil-
lage de Saint-Quentin-la-Poterie. Il est délimité par la rue d'Uzès
à l'ouest, une «patte d'oie» au nord, la voie du moulin neuf pro-
longeant le chemin du stade à l'ouest et le chemin des cyprès
donnant sur un grand champ en friche et le dos d'un lotissement
au sud. Il prend place dans les zones identifiées 2AU3 et 2AU4 du
P.L.U..

Caractéristiques:

Arrivant d'Uzès, le secteur de Sadoussant est l'une des
premières images du village. Situé dans une zone presque exclu-
sivement dédiée à l'habitat (proximité de la crèche et des terrains
de tennis), c'est un secteur peu dense, occupé par des grandes
maisons individuelles sur de très grands terrains (2000 m² et plus).

État des lieux:

ESPACES PUBLICS:

- L'espace public se limite à celui de la voirie.
- Le réseau viaire est peu dense rendant difficile la des-
serte des parcelles en coeur d'îlot.
- La faiblesse du réseau viaire est compensée par un ré-
seau de voies ou chemins privés en impasse, multipliant le nombre
de sorties véhicules non signalées sur les deux départementales.
- Ni le piéton, ni le vélo ne trouve sa place dans l'amé-
nagement de la voirie (pas de trottoir ni de pistes cyclables) pourtant
le centre-village ne se situe qu'à 600 m.

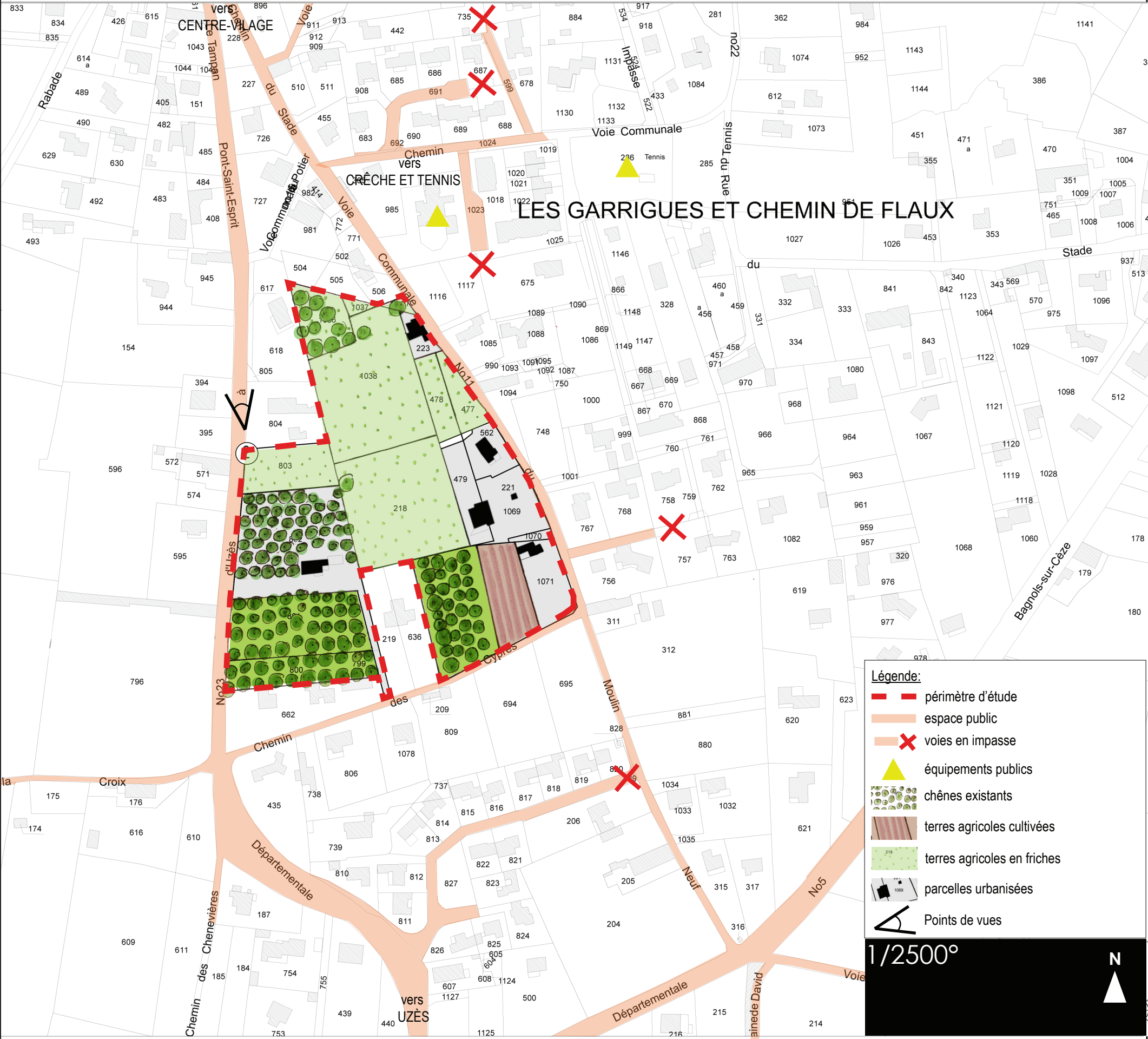
BATI, LIMITES & PARCELLAIRES:

- Le découpage parcellaire se présente sous la forme de
grandes parcelles rectangulaires ou de parcelles longues orien-
tées N/S.
- Les limites avec l'espace public de la rue d'Uzès se font
par un talus rehaussé d'une haie de thuya, véritable mur végétal.
- Les limites sud et ouest sont plus diversifiées avec des
haies mixtes doublées de pins, des murs en pierres,...
- Le bâti orienté N/S est pour la plupart déconnecté de la
voirie et de la forme parcellaire.

PAYSAGES:

- Ce secteur se caractérise par la présence de grandes
parcelles plantées de chênes. Ces plantations participent à la qua-
lité des ambiances au sein de l'îlot.
- La présence de murets et constructions en pierres sont
également des éléments constitutifs du paysage «urbain».
- Sur la rue d'Uzès, la présence d'une haie massive et
rectiligne uniformise le paysage depuis la voirie. A l'inverse les
haies mixtes le long du chemin des cyprès participent à l'animation
de la rue.

État des lieux - Secteur «Sadoussant»



ESPACES PUBLICS

BÂTI, LIMITES et PARCELLAIRE

PAYSAGES

3

4

5

6

7

8

9



➔ Le manque de traitement de la rue d'Uzès à l'entrée du village



➔ Des ralentisseurs pour les voitures



➔ Pas de trottoirs pour les piétons



➔ Des poches de stationnement s le long de la voie



➔ Un bâti orienté Nord / Sud sur de petites parcelles



➔ Cohabitation de terres cultivées et d'habitations



➔ Un bâti déconnecté de sa parcelle et de l'espace public



➔ De nombreuses parcelles arborées (chênaies)



➔ Haies, véritables «mur végétal» et clôtures grillagées



➔ Clôtures créées par des haies mixtes

Schéma d'orientation d'aménagement et de programmation du secteur «Sadoussant»

Secteur “Sadoussant”

Enjeux:

Ce secteur occupé par de l'habitat individuel, se situe en entrée de village en arrivant d'Uzès. Cette position doit amener ce secteur à marquer l'entrée dans le village et de ce fait marquer l'urbanité par une gestion différente de la voirie, de l'implantation et des paysages. Proche du centre-village, il doit également être le lieu privilégié du développement urbain.

Objectifs de la collectivité:

ESPACES PUBLICS:

- Requalifier la rue d'Uzès en affectant une partie de la voirie aux piétons et cycles.

- Densifier et aménager les dents creuses.

Orientations d'aménagement:

ESPACES PUBLICS:

- Assurer le maillage interne pour permettre le développement de l'urbanisation en coeur d'îlot.

- Dimensionner l'emprise publique de la voirie pour accueillir une mixité d'usages (piéton, cycle, voiture, camion (incendie, déchets)).

BATI, LIMITES & PARCELLAIRE:

- Développer des projets d'ensemble qui s'inscrivent dans la continuité de l'existant pour ne pas créer de nouvelles poches d'urbanisations déconnectées du contexte.

- Alignement systématique le long de la rue d'Uzès. Pour une densification plus forte le long de cet axe principal.

- Promouvoir des extensions de qualité en veillant à la gestion économe de l'espace. Ne pas avoir une densité inférieure à 20 logements par hectare (densité nette).

- Permettre une offre diversifiée de logements en jouant sur la taille du parcellaire, la hauteur du bâti,... afin de permettre la mixité sociale et l'installation de jeunes ménages notamment.

- Développer un parcellaire petit et en longueur pour réduire l'impact des voies automobiles, induire la mitoyenneté.

- Développer une forme urbaine qui favorise l'architecture environnementale (apport solaire, ventilation naturelle,...). Construire un habitat respectueux de l'environnement.

- Développement d'un parcellaire long et étroit perpendiculairement aux voies créées. Orientation Est/Ouest des logements. Retrait sur les parcelles pour permettre cette double orientation.

- Création d'un garage ou place de stationnement pour chaque logement à l'intérieur de la parcelle

PAYSAGE et ENVIRONNEMENT:

- Maintenir le paysage en place (arbres) le renforcer en développant les haies mixtes et clôtures végétalisées plutôt que des murs hauts.

- Veiller à ce que les extensions urbaines s'intègrent dans le paysage. Un travail sur l'épannelage est de se fait important (permettre une diversité de toitures: tuiles, zinc, plate ou végétale au sein d'une même opération).

- Plantation d'un arbre minimum pour chaque logement.

- Privilégier les haies mixtes aux grillages de clôtures.

PLU - Orientations d'aménagements et de programmation (OAP)

ESPACES PUBLICS

BÂTI , LIMITES et PARCELLAIRE

PAYSAGE et ENVIRONNEMENT

Schéma d'orientation d'aménagement et de programmation du secteur «Sadoussant»

Légende:

— périmètre de l'OAP

voirie à créer et à connecter

voirie existante à requalifier

P

constructions existantes

alignement à respecter

alignements sur la rue avec retrait ponctuel de 5m pour création de garage.

petit collectif (50 logs/Ha)

habitat intermédiaire (20 logs/Ha)

logements individuels (20 logs/Ha)

liaison modes de déplacements doux

espaces verts à créer

1/1250°

zone 2AU3 & 2AU4

19

Secteur “Sadoussant”

40
Ha

Petits collectifs:

implantation:
alignement le long des voies

typologie:
mixité des typologies (T2,T3au T5).
Offrir un espace extérieur à chaque logement.
Stationnement sur la parcelle.

Hauteurs / sens des faîtes:
R+2 maximum
Privilégier la mixité de toitures.

30
Ha

Logements intermédiaires:

implantation:
Alignement coté ouest sur la voie créée avec possibilité de retrait ponctuel de 5m pour la création de garages en RDC. Construction en fond de parcelles avec retraits ponctuels de 3m coté Est (privilégier la bonne orientation des jardins). Volumes des garages jumelés

typologie:
Maisons individuelles groupées (du T3 au T5).

surface parcellaire:
Parcelles longues et étroites (entre 8 et 10 m)
superficie des terrains comprise entre 300 à 350m2

Hauteurs / sens des faîtes:
R+1 maximum . Privilégier la mixité des toitures et des hauteurs de faîtage

20
Ha

Maisons individuelles:

implantation:
Privilégier l'alignement le long des voies.

typologie:
maisons individuelles

Stationnement sur la parcelle.

surface parcellaire:
500m2.

Hauteurs / sens des faîtes:
R+1 maximum
Privilégier la mixité de toitures

20
Ha

Habiter dans les chênes

implantation:
Alignement pour les parcelles donnant sur la rue d'Uzès. Préserver le maximum d'arbres existants.

typologie:
Maisons individuelles, en bandes ou jumelées (du T3 au T5).

Stationnement sur la parcelle.

surface parcellaire:
500m2. maximum.

Hauteurs / sens des faîtes:
Privilégier la mixité des toitures et des hauteurs de faîtage (RDC, R+1, demi niveau, mezzanines).

- Légende:
- périmètre du secteur
 - accès mixtes à créer.
 - accès piétons complémentaires.
 - P parkings
 - venelles piétonnes et cycles à créer.
 - multiplier les accès aux logements pour animer la rue et les venelles.
 - alignements sur la rue avec retrait ponctuel de 5m pour création de garage.
 - espaces publics à créer.
 - Végétation existante à préserver.

Exemples de traitement des espaces publics:



Prendre appui sur la végétation en place (chênes)



Espace public servant de rétention - Carro (13)- Agence TER.

Principe d'aménagement: Simulation plan masse

Principe d'aménagement: Simulation plan masse

1/1250°

zone 2AU3 & 2AU4

N

20

Orientations d'aménagement:

Sous secteur 1

Secteur « Sadoussant »

ZONAGE PLU:

2AU3

SURFACES :

Surface totale du secteur : 0,47 ha

% espace collectif : 12,5 %

% espace à construire : 87,5 %

DENSITÉ :

- Densité minimum nette*: 20 logements/ ha

TYPES :

- Logements individuels, groupés et jumelés

CONDITIONS D'URBANISATION :

- Réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.
- Urbanisation d'ici 2020.

CARACTÉRISTIQUES:

- Respecter la végétation en place et notamment les chênes qui devront majoritairement être conservés.
- Le long de la rue d'Uzès : alignement systématique pour une densification plus forte le long de l'axe principal.
- Stationnement collectif en cœur d'îlot.

Prescriptions applicables



Orientations d'aménagement:

Sous secteur 2

Secteur « Sadoussant »

ZONAGE PLU:

2AU4

SURFACES :

Surface totale du secteur : 1,8 Ha

% espace public : 35 %

% espace à construire : 75 %

DENSITÉ :

- Densité minimum nette*: 20 logements/ ha

TYPES :

- Logements mixtes (habitat intermédiaire : groupé, jumelé, en bande et petit collectif)

Logement social : 20% de logements sociaux minimum

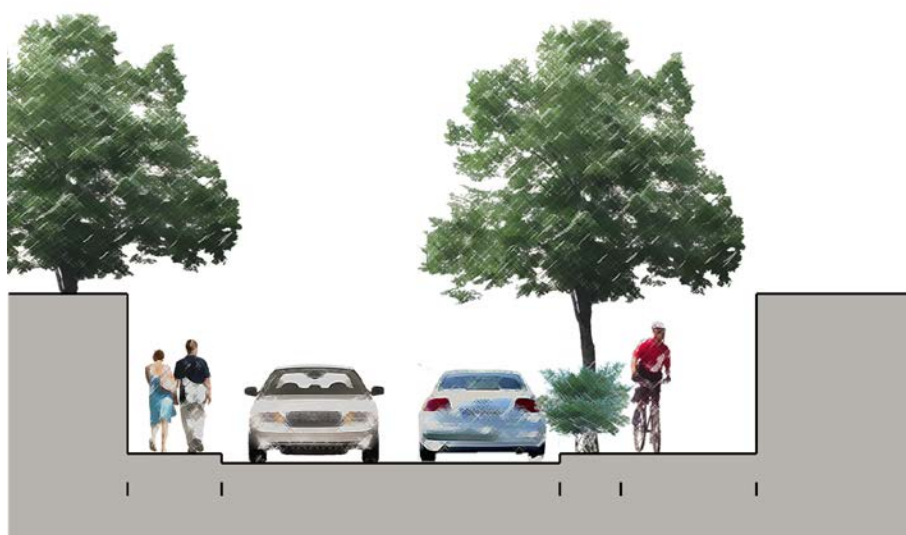
CONDITIONS D'URBANISATION :

- Réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.
- Urbanisation d'ici 2020.

CARACTÉRISTIQUES:

- Le long de la rue d'Uzès : alignement systématique pour une densification plus forte le long de l'axe principal.
- Pour le logement : stationnement sur la parcelle (mini 1 place/ logement).
- Espace vert : s'appuyant sur la végétation en place - minimum 45% de l'espace public
- Voies internes : voies à doubles sens + végétation/lampadaire (mini 90cm) + trottoirs de part et d'autre de la chaussée (140cm mini.)

Prescriptions applicables



SECTEUR « SUD SADOUSSANT »

Secteur “Sud Sadoussant”

Situation:

Le secteur «Sud Sadoussant» se situe au sud-est du centre historique de la commune de Saint-Quentin-la-Poterie, non loin des terrains de tennis du village. Il prend place dans une zone identifiée 2AU5 au PLU.

Caractéristiques:

Ce secteur est délimité au sud-est par la route départementale n°5 menant à Bagnols-sur-Cèze, la rue du stade au nord, un quartier d’habitat au sud / sud-ouest et le chemin du Moulin neuf. Les voies formant «une pâte d’oie» qui donnent une forme triangulaire à cette portion de territoire.

État des lieux:

ESPACES PUBLICS:

- L’espace public se limite à celui de la voirie.
- Le réseau viaire est peu dense du fait du passé agricole de cette portion de territoire.
- La faiblesse du réseau viaire est compensée par un réseau de voies ou chemins privés en impasse.
- Ni le piéton, ni le vélo ne trouve sa place dans l’aménagement de la voirie (pas de trottoir ni de pistes cyclables).

BATI, LIMITES & PARCELLAIRES:

- Le découpage parcellaire se présente sous forme de parcelles comprise entre 1500 et 2000 m² pour la plupart.
- Au sud , sur la départementale n°5, les limites avec l’espace public se font par un fossé. L’accès aux parcelles donnant sur cette voie se fait par des ponceaux.
- Le bâti présent dans ce secteur est uniquement du logement individuel.
- Ce secteur est en pleine transformation car plusieurs terrains sont en constructions.

PAYSAGES:

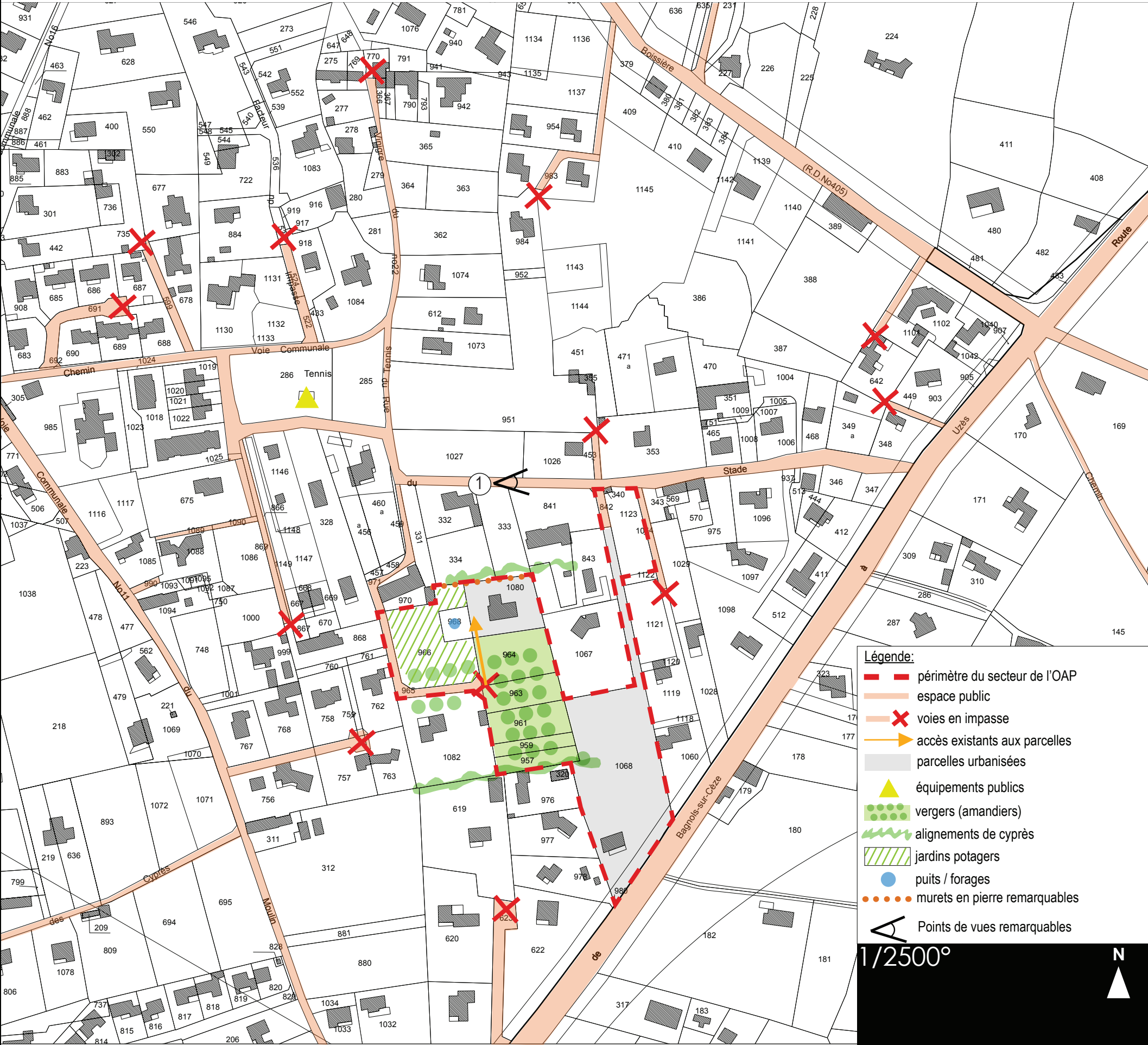
- Le secteur possède une vue dégagée sur les collines lointaines situées à l’est.
- La présence de murets de clôtures en appareillage de pierres sèches, le forage ainsi que la présence de vergers (amandiers) sont des éléments qui témoignent du passé agricole de ce secteur.
- La présence d’alignements de cyprès, au nord et au sud du secteur, participe également à la qualité des ambiances végétales.

État des lieux - Secteur «Sud Sadoussant»

ESPACES PUBLICS

BÂTI / PARCELLAIRE

PAYSAGES





➖ Des voies privées en impasse desservent les parcelles en coeur d'îlot



1

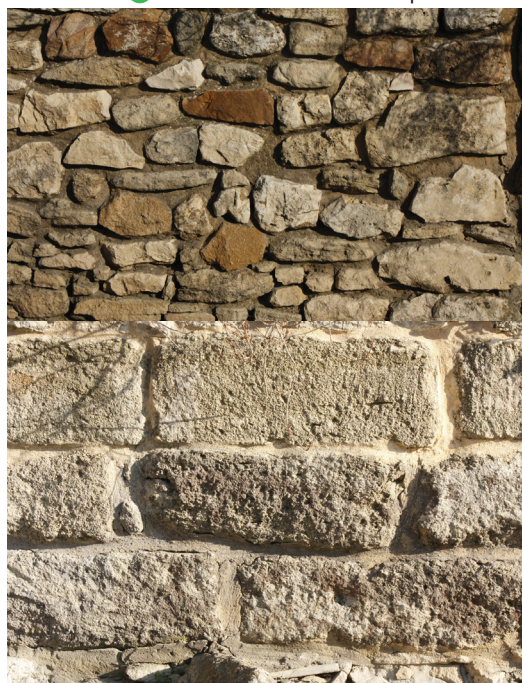
➕ Un bâti récent qui a su maintenir la végétation en place



➖ Un bâti inachevé



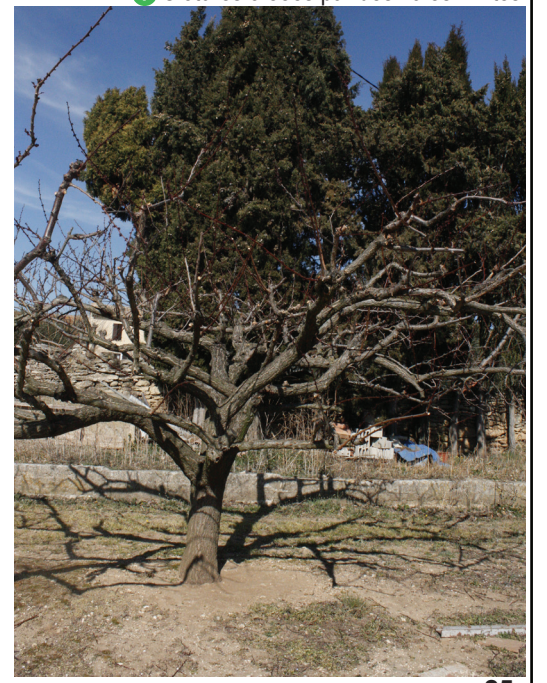
➕ De nombreuses parcelles arborées (oliveraie)



➕ Des murs de clôtures en pierre sèche



➕ Maintien des vergers (amandiers) et des alignements



➕ Clôtures créées par des haies mixtes

Schéma d'orientation d'aménagement et de programmation du secteur «Sud Sadoussant»

Secteur “Sud Sadoussant ”

Enjeux:

Ce secteur occupé par des vergers est principalement urbanisé le long des axes de circulations. Les parcelles en cœur d'îlot, plus difficilement accessibles sont restées vierges et conservent des traces du passé agricole de cette portion de territoire.

Objectifs:

ESPACES PUBLICS:

- Créer un axe reliant la route départementale n°5 menant à Bagnols-sur-Cèze et la rue du Stade permettant la desserte du nouveau quartier et le redécoupage de l'îlot. Cet axe peut être traité en sens unique afin de limiter la circulation.

- Créer un axe transversal permettant de rejoindre le chemin existant à l'ouest.

BATI. LIMITES & PARCELLAIRES:

- Promouvoir des constructions de qualité en veillant à la gestion économe de l'espace. Ne pas avoir une densité inférieure à 15 logements par hectare.

- Permettre une offre diversifiée de logements en jouant sur la taille du parcellaire, la hauteur du bâti,... afin de permettre la mixité sociale et l'installation de jeunes ménages notamment.

- Développer un parcellaire petit et en longueur pour réduire l'impact des voies automobiles, induire la mitoyenneté.

- Développer une forme urbaine qui privilégie les orientations Nord / Sud qui favorisant l'architecture environnementale (apport solaire, ventilation naturelle,...) Construire un habitat respectueux de l'environnement.

PAYSAGE et ENVIRONNEMENT:

- Maintenir le paysage en place (arbres, alignements, murets,...), le renforcer en développant les haies mixtes et clôtures végétalisées plutôt que des murs hauts.

- Plantation d'un arbre minimum pour chaque logement.

- Privilégier les haies mixtes aux grillages de clôtures.

ESPACE PUBLICS

BÂTI / PARCELLAIRE

PAYSAGE et ENVIRONNEMENT

PLU - Orientations d'aménagements et de programmation (OAP).....

Schéma d'orientation d'aménagement et de programmation du secteur «Sud Sadoussant»

Légende:

—

 périmètre de l'OAP

↔

 voirie à créer et à connecter

↔

 voirie à requalifier

■

 constructions existantes

▨

 logements intermédiaires (densité mini. 15logts/Ha)

—

 alignement à respecter

●

 vergers (amandiers) à intégrer

~~~~~

 alignements de cyprès à conserver

●

 puits / forages à conserver

.....

 murets en pierre remarquables

1/1250°

zone 2AU5

N

26



Orientations d'aménagement:  
**Secteur « Sud Sadoussant »**

**Prescriptions applicables**

**ZONAGE PLU:**

**2AU5**

**SURFACES :**

Surface totale du secteur : 1,23 ha

% espace public : 20 %

% espace à construire : 80 %

**DENSITÉ :**

- Densité minimum brute\*: 15 logements/ ha

**TYPES :**

- Logements mixtes (habitat intermédiaire : groupé, jumelé, en bande)

**CONDITIONS D'URBANISATION :**

- l'urbanisation s'effectuera au fur et à mesure des équipements.
- Urbanisation d'ici 2020.

**CARACTÉRISTIQUES:**

- Stationnement sur la parcelle (mini 1 place/ logement).
- Respecter la végétation en place et notamment les amandiers qui devront majoritairement être conservés.



## SECTEUR « LES GARRIGUES ET CHEMIN DE FLAUX »



Secteur  
“Les Garrigues et chemin de Flaux”

Situation

Le secteur «Les Garrigues et chemin de Flaux» se situe au sud-est du centre historique de la commune de Saint-Quentin-la-Poterie. Il est délimité par la rue départementale 405 au nord-est et des parcelles urbanisées au sud, à l'est et à l'ouest. Il prend place dans la zone identifiée 2AU6 du P.L.U..

Caractéristiques:

Ce secteur se situe au sein d'un quartier d'habitations pavillonnaires existant, au sud de terres agricoles cultivées et proche des terrains de tennis municipaux localisés à l'ouest.

État des lieux:

ESPACES PUBLICS:

- L'espace public se limite à celui de la voirie.
- Le réseau viaire est peu dense du fait du passé agricole de cette portion de territoire.
- La faiblesse du réseau viaire est compensée par un réseau de voies ou chemins privés en impasse assurant la desserte aux habitations.
- Ni le piéton, ni le vélo ne trouve sa place dans l'aménagement de la voirie (pas de trottoirs ni de pistes cyclables).

BATI, LIMITES & PARCELLAIRES:

- Le découpage parcellaire se présente sous la forme de larges parcelles ayant des superficies variables.
- Au nord, sur la route départementale n°405, les limites avec l'espace public sont constituées par la présence d'un fossé et un muret en pierres doublé d'un alignement de cyprès. L'accès aux parcelles donnant sur cette voie se fait par le biais de pontceaux.
- Les constructions présentes dans ce secteur sont uniquement des logements individuels.
- Ce secteur est en pleine transformation car plusieurs terrains sont en construction.

PAYSAGES:

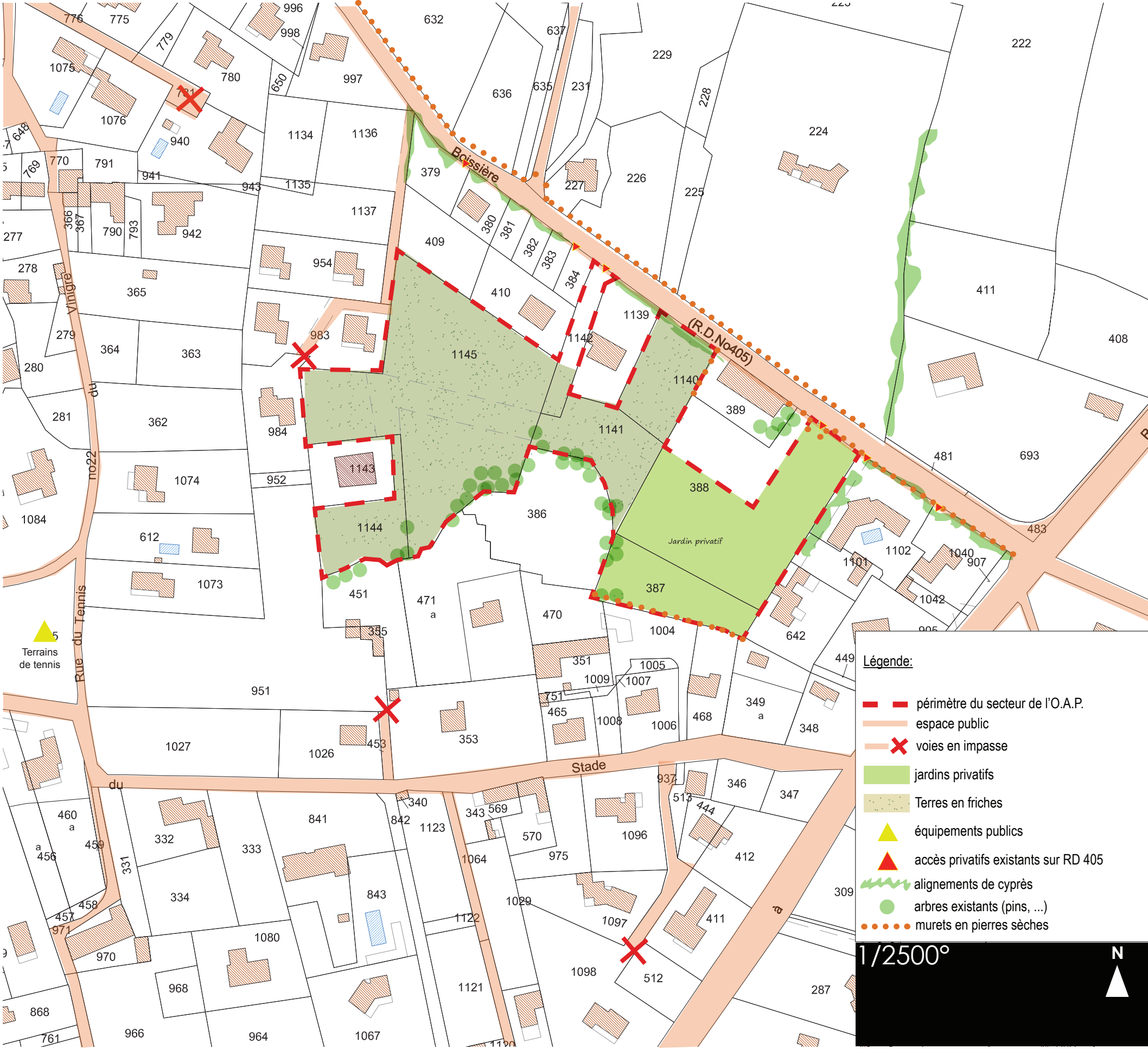
- La présence de murets de clôtures en appareillage de pierres sèches doublés de haies brise-vent constitue un élément témoignant du passé agricole de ce secteur.
- La présence d'alignements de cyprès, au nord du secteur le long de la route départementale, participe également à la qualité des ambiances végétales.

ESPACES PUBLICS

BÂTI / PARCELLAIRE

PAYSAGES

État des lieux - Secteur «Les Garrigues et chemin de Flaux»







➖ De nombreuses parcelles en friches

➖ Des voies privées en impasse desservent les parcelles en coeur d’îlot

➕ Un bâti orienté nord/sud sur de larges parcelles



➖ De nombreux accès privés sur la route départementale 405

➖ Des abords de route départementales perfectibles



➕ Des murs de clôtures en pierre sèche



# Secteur "Les Garrigues et chemin de Flaux"

## Enjeux:

Ce secteur, occupé principalement par terres en friches, est accessible depuis la route départementale 405. Situées au coeur d'un îlot d'habitation pavillonnaire, les parcelles qui le compose, plus difficilement accessibles, sont restées vierges.

## Objectifs:

### ESPACES PUBLICS:

- Créer un axe principal de desserte intérieur, raccordé à la route départementale 405 depuis les accès existants, permettant la desserte du nouveau quartier et le redécoupage de l'îlot. Cette voie interne principale sera à double sens et pourra être prolongée vers l'ouest jusqu'au chemin d'accès existants afin de desservir les parcelles 1145 et 1143.

### BATI, LIMITES & PARCELLAIRES:

- Promouvoir des constructions de qualité en veillant à la gestion économe de l'espace. Ne pas avoir une densité inférieure à 15 logements par hectare.
- Permettre une offre diversifiée de logements en jouant sur la taille du parcellaire, la hauteur du bâti,.. afin de permettre la mixité sociale et l'installation de jeunes ménages notamment.
- Développer un petit parcellaire et en longueur afin de réduire l'impact des voies automobiles et induire la mitoyenneté des constructions.
- Développer une forme urbaine qui privilégie les orientations Nord / Sud et favorisant l'architecture environnementale (apport solaire, ventilation naturelle,...) dans le but de construire un habitat respectueux de l'environnement.
- Les constructions pourront s'édifier en alignement des emprises publiques ou en retrait pour la création de garage.
- Les places de stationnement devront être réalisées en dehors des emprises publiques.

### PAYSAGE et ENVIRONNEMENT:

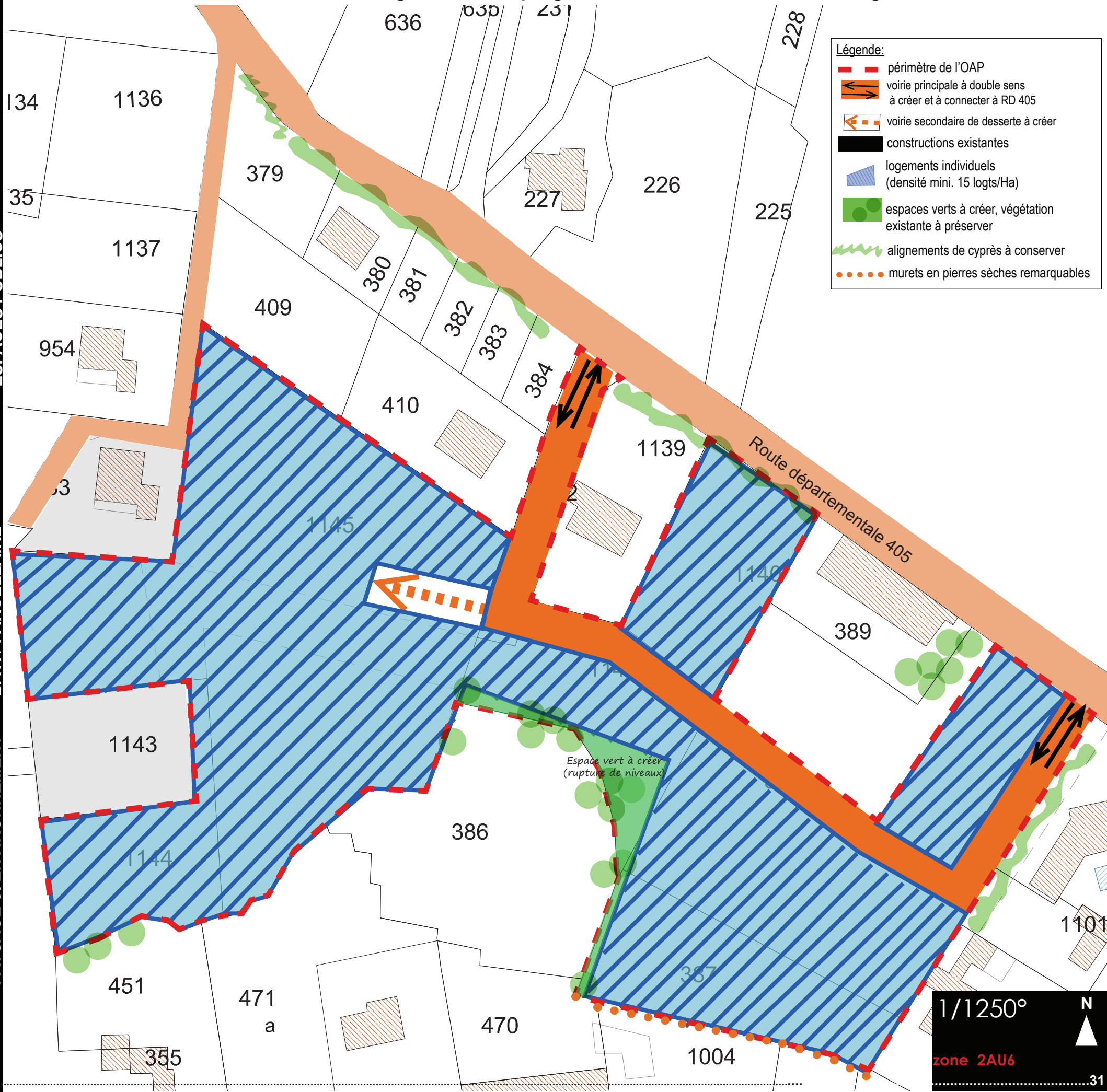
- Maintenir le paysage en place (arbres, alignements de cyprès, murets en pierres sèches...), le renforcer en développant les haies mixtes et clôtures végétalisées plutôt que des murs hauts.
- Plantation d'un arbre minimum pour chaque logement.
- Privilégier les haies mixtes aux grillages de clôtures.
- L'espace vert à créer devra préserver autant que possible la végétation existante.

ESPACES PUBLICS

BÂTI / PARCELLAIRE

PAYSAGE et ENVIRONNEMENT

## Schéma d'orientation d'aménagement et de programmation du secteur «Les Garrigues et chemin de Flaux»





## Orientations d'aménagement:

## Prescriptions applicables

### Sous secteur 1

Secteur « Les Garrigues et chemin de Flaux »

#### ZONAGE PLU:

2AU6

#### SURFACES :

Surface totale du secteur : 1,58 ha

% espace public : 20 %

% espace à construire : 80 %

#### DENSITÉ :

- Densité minimum : 15 logements/ ha

#### TYPES :

- Logements individuels, groupés, jumelés ou en bande

#### CONDITIONS D'URBANISATION :

- le secteur se situe au sein d'une zone non équipée et majoritairement bâtie. L'ouverture à l'urbanisation s'effectuera au fur et à mesure du raccordement au réseau d'assainissement collectif.

#### CARACTÉRISTIQUES:

- Stationnement en dehors des emprises publiques (minimum 1 place/ logement).
- Voie interne principale : voie à double sens (5 m minimum) + végétation et lampadaires (minimum 90 cm) + trottoir d'un côté de la chaussée au moins (1,40 m minimum).
- Respecter la végétation en place en cœur d'îlot avec la création d'espace vert et protéger les haies le long de la route départementale 405.