



Commune de
Sainte-Croix-de-Quintillargues
(34)

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

Prescription	Arrêt	Publication	Approbation
30 Avril 2015	25 janvier 2018	03 mai 2018	26 juillet 2018

dossier approuvé

3 - Orientations
d'Aménagement et de
Programmation (O.A.P.)



I. PRÉAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent d'approfondir les orientations générales définies dans le P.A.D.D..

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010, rend ce document obligatoire à compter du 13 janvier 2011 et son contenu est codifié par les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme.

□ ARTICLE L.151-6

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

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

□ ARTICLE L.151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment:

1- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune;

2- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces;

3- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants;

4- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager;

5- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics;

6- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35.

II. L'AMÉNAGEMENT

Le développement urbain de la commune s'organise dans l'enveloppe des zones urbaines existantes et dans le prolongement immédiat du village. L'objectif est de permettre leur raccordement par les voies douces et de réorganiser le village autour des équipements publics, existants et futurs, dans le respect des enjeux paysagers et patrimoniaux de la commune.

Les secteurs d'extension identifiés sont donc strictement limités, les «dents creuses» et terrains densifiables de l'urbanisation déjà existante étant mobilisés en priorité.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont donc traduites sous plusieurs formes :

- une OAP «patrimoine» qui précise les attendus en termes patrimonial et paysager;
- le zooms sur le secteurs «AU Milhac» du PLU, à l'Ouest du village.

Pour permettre une organisation urbaine cohérente, les zones urbaines devront respecter les attendus communaux en terme de voirie (automobile et liaisons douces), d'espaces publics et de stationnement.

Les futures opérations, seront desservies par des voiries internes permettant d'en assurer la sécurité mais aussi le raccordement au tissu viaire existant.

Ces secteurs devront proposer une diversité d'habitat répondant aux attentes de tous (voir aussi les attendus du PADD).

Les circulations piétonnes seront réalisées dans le cadre des futures opérations.

Le traitement des eaux de pluies se fera sous forme d'infiltration dans le sol, le plus en amont possible : le principe des noues paysagères sera utilisé (pouvant être aussi le support aux liaisons piétonnes) et les lieux d'infiltration seront démultipliés pour éviter les bassins de rétention de grande profondeur (qui de ce fait doivent être clôturés). Les traitements des eaux de pluie doivent être pensés comme des espaces publics à part entière.

Tous les espaces verts doivent être accessibles et ouverts au public, y compris les secteurs de rétention pluviale.

Le projet doit être pensé pour limiter les rejets des eaux

de pluie dans les milieux alentours et tout rejet dans les fossés des routes départementales devra être précédé d'une consultation préalable du service gestionnaire de la voirie.

L'aménagement respectera la topographie et s'appuiera sur les éléments de paysage quand ils existent (haies, fossés,...) pour organiser la desserte viaire et piétonne.

III. L'HABITAT

La commune s'est volontairement engagée dans une démarche de logement pour tous, pour diversifier une offre aujourd'hui mono-spécifique axée sur la maison individuelle.

Ainsi la réglementation vise à favoriser une diversité dans les formes urbaines, déclinant de ce fait une diversité de l'habitat.

Les projets peuvent s'inspirer des typologies suivantes qui permettent d'atteindre les 20 logements par hectare attendus.

■ maisons en bande ou accolées



Maisons accolées, architecture d'inspiration ancienne (enduit, tuiles canal)



Maisons accolées, architecture d'inspiration moderne (toit plat)



Maisons accolées, type maisons vigneronnes

■ habitat intermédiaire



Habitat intermédiaire, architecture d'inspiration ancienne, en premier-plan d'un village



Habitat intermédiaire, architecture d'inspiration moderne

Exemple de plans masses proposant une diversité de forme urbaine et donc de typologies de logements, atteignant une densité globale finale de 20 logements/ha.



IV. LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS

La commune n'est pas compétente en transport public urbain. Elle n'est par ailleurs pas comprise dans un périmètre de transport public urbain.

Aucun Plan de Déplacements Urbains (PDU) n'existe sur son territoire.

Cependant, la commune a souhaité, à travers son PLU, traiter la question des déplacements et des modes de transport.

Elle s'est inspirée d'un PDU et a conservé les attendus pertinents à l'échelle de la commune :

- 1° L'équilibre durable entre les besoins en matière de mobilité et de facilité d'accès, d'une part, et la protection de l'environnement et de la santé, d'autre part ;
- 2° Le renforcement de la cohésion sociale et urbaine, notamment l'amélioration de l'accès aux réseaux de transports publics des personnes handicapées ou dont la mobilité est réduite ;
- 3° L'amélioration de la sécurité de tous les déplacements, en opérant, pour chacune des catégories d'usagers, un partage de la voirie équilibré entre les différents modes de transport ;
- 4° La diminution du trafic automobile ;
- 5° Le développement des transports collectifs et des moyens de déplacement les moins consommateurs d'énergie et les moins polluants, notamment l'usage de la bicyclette et la marche à pied ;
- 7° L'organisation du stationnement sur la voirie et dans les parcs publics de stationnement.

Les autres alinéas sont sans objet à cette (petite) échelle d'intervention.

L'action communale se centre sur le développement des liaisons douces (cycle et piéton) permettant une desserte de tous les pôles d'attraction et les différents quartiers, existants et futurs. Ces liaisons douces permettent aussi d'accéder de manière sécurisée aux arrêts de bus (notamment pour les scolaires), et de sortir du

village vers les lieux de promenade (notamment vers St Mathieu de Tréviers).

Ces actions permettent de diminuer l'usage de l'automobile et de réduire les consommations énergétiques.

V. OAP PATRIMONIALE

L'intérêt patrimonial de la commune est multiple, basé sur des «petits» éléments, structurés autour du point focal qu'est l'église dans le centre village.

Ces différents éléments sont autant naturels (ouverture sur le grand paysage, structuration végétale qui accompagne les limites urbaines, espaces ouverts qui mettent en scène le centre ancien et l'église) que bâtis (dans le centre ancien, mais aussi le château et le mas Greffier, des croix,...).

La présence de ces différents éléments, et leur combinaison entre eux, crée une richesse patrimoniale qu'il y a lieu de préserver.

Les cartographies suivantes localisent les éléments à préserver :

☐ EN TERMES PAYSAGER ET NATUREL

- Les vues sur le paysage à préserver, notamment vers le Pic Saint Loup, mais aussi vers la plaine, vers le château et son parc,...
- Les vues sur le centre village et sur l'église, préservées par des espaces ouverts intéressants ;
- Les lieux spécifiques de co-visibilité avec l'église ;
- Les franges végétales à renforcer ou à structurer pour préserver la trame végétale et l'intégration paysagère du village ;
- Certaines haies ou alignements d'arbres qui structurent l'espace urbain ;
- Les ripisylves à préserver ou à renforcer pour préserver la trame paysagère et la trame bleue, garante des continuités écologiques et donc de la durabilité des écosystèmes

☐ EN TERME BÂTI

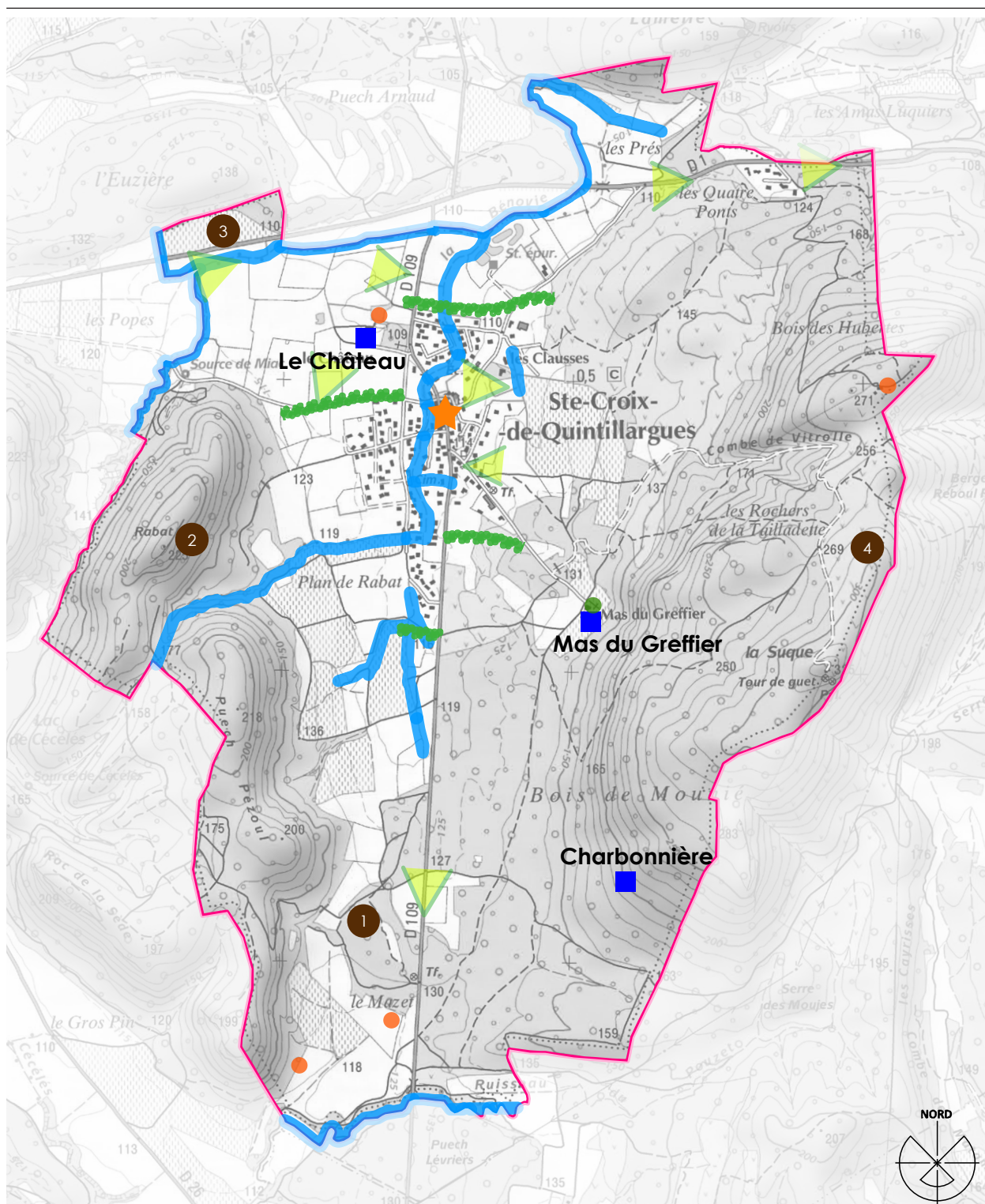
- L'église et les perceptions sur l'église;
- L'intégrité du centre ancien (traduit aussi dans un Périmètre Délimité des Abords de l'église)
- Les bâtis patrimoniaux principaux du village ;
- Le château, le mas Greffier et la charbonnière ;
- Le «petit patrimoine» (mazet, croix, puits, stèle,...)
- Les vestiges archéologiques.

Les éléments bâtis principaux sont identifiés au titre de l'article L.151-19 sur le zonage réglementaire.

La présentation de ces différents éléments est développée dans le rapport de présentation, dans le chapitre paysage et patrimoine.

Certains éléments sont par contre à faire évoluer pour améliorer la qualité urbaine et paysagère, notamment certaines clôtures ou espaces autour du centre ancien.

01. OAP PATRIMOINE - ÉCHELLE COMMUNALE



 Vues sur le grand paysage à préserver

 Frange végétale à renforcer ou à structurer

 Ripisylve à préserver ou à renforcer

 Vestiges archéologiques

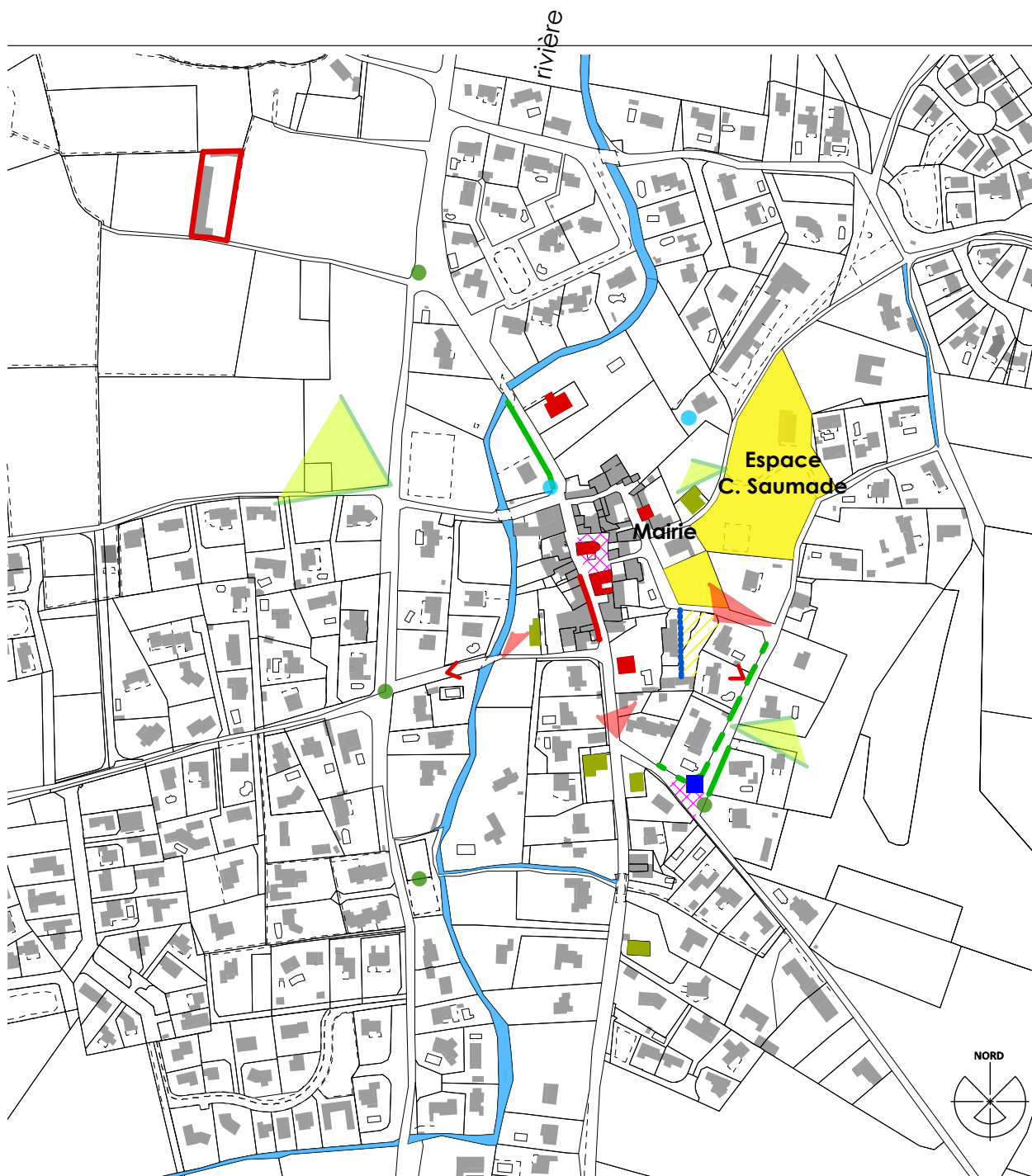
 Monument inscrit

 Bâti remarquable

 Mazet

 Croix / calvaire / stèle

02. OAP PATRIMOINE - ÉCHELLE VILLAGE



▲ Vue significative sur le monument historique

< Co-visibilité avec le monument historique

□ — ■ Ensemble / Alignement / Bâti remarquable

■ Bâti agricole

/// Espace à requalifier

■ Espace ouvert à conserver

▤ Espace public

▲ Vue sur le grand paysage

— Alignement d'arbres

- - - Haie

..... Clôture à requalifier

■ Monument

● Croix

● Puits

VI. LE SECTEUR «AU» OUEST

Ce secteur est actuellement un espace ouvert, sans végétation de haute taille, mis à part la ripisylve des fossés.

Les terrains viennent en limite de la zone urbaine, appuyés sur les premières pentes du relief boisé d'arrière-plan.



Les terrains en dent creuse



Des enjeux de biodiversité et de maintien de la trame verte et bleue ont été identifiés sur ce secteur et ont été intégrés dans le schéma global d'aménagement pour préserver les structures végétales et les linéaires hydrauliques.

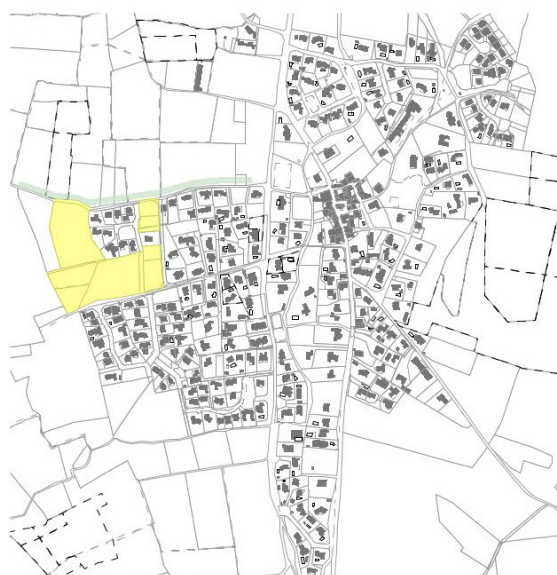


Rue des Olivettes, vers les extensions urbaines

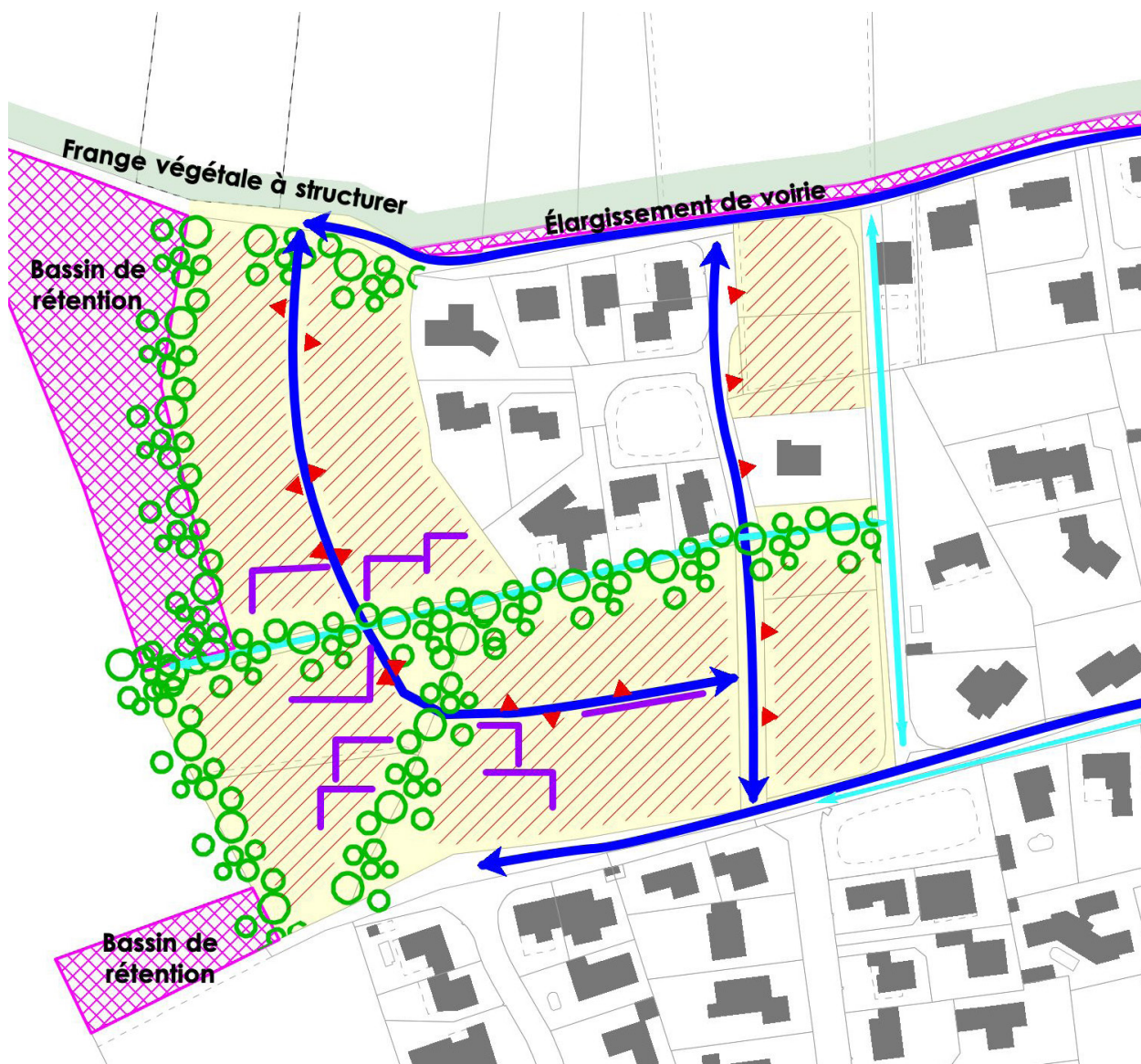


Chemin de Milhac au Nord, vers le village

03. OAP EXTENSION OUEST



- Surface brute 3,0 ha
- Surface nette 1,9 ha
- Liaison routière
- Accès depuis la voie publique
- Implantation préférentielle des constructions
- Trame bleue support de liaison piétonne
- Trame verte support de liaison piétonne
- Emplacement réservé





Rue des Olivettes au Sud, vers le village

Principes généraux :

- Favoriser un usage économe des espaces.
- Proposer une organisation globale.
- Insérer les constructions dans le paysage : limiter les déblais/remblais, travailler les volumes dans les pentes; maintenir des surfaces végétalisées de 35% minimum.
- S'implanter en tenant compte de la topographie : implantation et sens de faitage principal dans le sens des courbes de niveaux.
- Proposer des logements avec une densité d'environ 20 log/ha
- Limiter les hauteurs des constructions à 8 m hors tout.
- Préserver les éléments de biodiversité.
- Proposer une gestion des eaux pluviales (internes à la zone et liées à l'imperméabilisation de l'opération) sous forme d'infiltration sur place, dans le cadre des espaces publics qualitatifs (voir aussi ci-dessus sur l'aménagement général)
- Intégrer les gestions des eaux pluviales en amont de la future urbanisation, pour rétention des eaux d'amont
- Proposer des espaces publics de qualité
- Aménager et sécuriser les liaisons douces
- Faire le lien entre les différents quartiers et le centre village
- «Apaiser» la circulation interne aux quartiers
- Gérer de manière commune les stationnements visiteurs
- Traiter les limites urbaines
- Gérer le lien avec le paysage arrière

L'aménagement urbain, qui vise à terminer l'urbanisation de ce secteur Ouest de la commune doit traiter les objectifs suivants :

- Organisation viaire en lien avec le chemin de Milhac et la rue des Olivettes
- Liaisons piétonnes en accompagnement des fossés et de la gestion des eaux pluviales, avec des continuités de l'ensemble du quartier vers le village
- Maintien de la qualité du chemin de Milhac et de son talus attenant
- Préservation du talus à l'Ouest du site, garant d'une bonne intégration paysagère, mais aussi support de biodiversité intéressante
- Implantation des constructions en lien direct avec la nouvelle rue, tant en terme de façades que d'accès
- Implantation Sud préférentielle des constructions pour un usage optimum du solaire passif.
- densité de 20 logements à l'hectare, soit une production de logements d'environ 60.

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, des prescriptions spécifiques sont posées sur ce secteur :

- Préserver au maximum les talus buissonnants dans le projet ;
- Adaptation de la période de travaux (hors périodes sensibles de la faune) ;
- Signalisation de la présence d'espèces protégées: Diane et Psammodore d'Edward notamment. L'évaluation environnementale complète précise les différentes espèces identifiées ou potentielles sur ce site.
- Privilégier des essences locales pour les plantations et intégrer si possible des murets de pierres sèches dans le projet.