Commune de Saint-Hippolyte-du-Fort

Département du Gard (30170)

Plan Local d'Urbanisme

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Elaboration du PLU	Prescription 04 déc. 2003	Arrêt 24 janvier 2013	Mise à l'enquête 28 mai 2013	Approbation 17 octobre 2013

Atelier d'Architecture et d'Urbanisme
Michel Lacroze

8, place de la Poste
30 131 PUJAUT

Tel : 04 90 26 39 35
Fax : 04 90 26 30 76
atelier@lacroze.fr

SOMMAIRE

Secteur Entrée de ville Route de Nîmes Secteur 2AUc **2**

Secteur cave coopérative Secteur 2AU **5**

Secteur Font de Colle Secteur 2AUa et 2Aub **9**

Secteur Gour de Bet **13**

Secteur Les Batailles Secteur 3AU **17**

Secteur Entrée de ville
Route de Nîmes
Secteur 2AUc

Objectifs:

- Permettre de développer un programme d'aménagement et de constructions structuré
- Établir une forme urbaine équilibrée de liaison et d'intégration entre la structure originelle du quartier et les programmes contemporains
- Optimiser l'utilisation du foncier.

Principes d'aménagement:

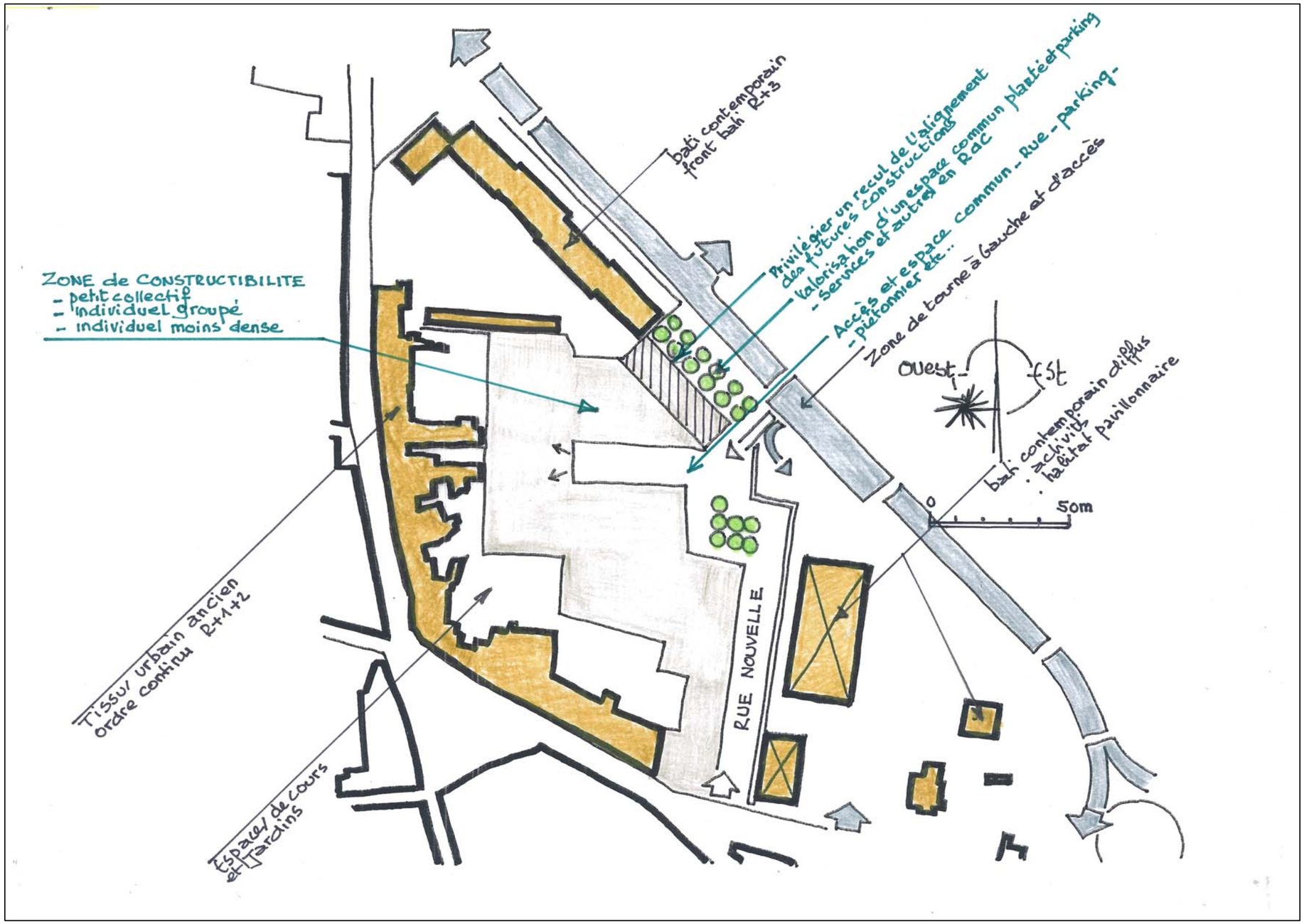
- La rue nouvelle permet d'amener une liaison entre la route départementale et l'ancienne route de Ganges. Elle est ponctuée d'espaces de respiration, placette plantée et de convivialité.

- Les aires de stationnement seront pour partie intégrée aux futures constructions ou disposées dans le prolongement de la rue.

- Le long de la départementale, l'alignement des constructions sera marqué par un retrait permettant la mise en place d'un espace commun planté, permettant une utilisation du rez de chaussée des constructions pour des locaux de services ou autres et des aires de stationnement.

- Dans la zone de constructibilité, les programmes de constructions pourront être déclinés avec de l'habitat collectif, individuel groupé et moins dense.

- Les espaces communs devront être conçus pour garantir leur fonctionnalité. Ils auront également un rôle d'agrément et favoriser la convivialité. Leur traitement devra être sobre, durable, en favorisant les arbres et arbustes d'essences locales adaptés au milieu urbain.



Exemple d'intégration de l'aménagement avec la part des formes urbaines bâties et non bâties.

Orientations d'aménagement et de programmation:
La représentation graphique de l'aménagement et des constructions est indicative, pour illustrer un exemple d'organisation et une forme urbaine de densité moyenne

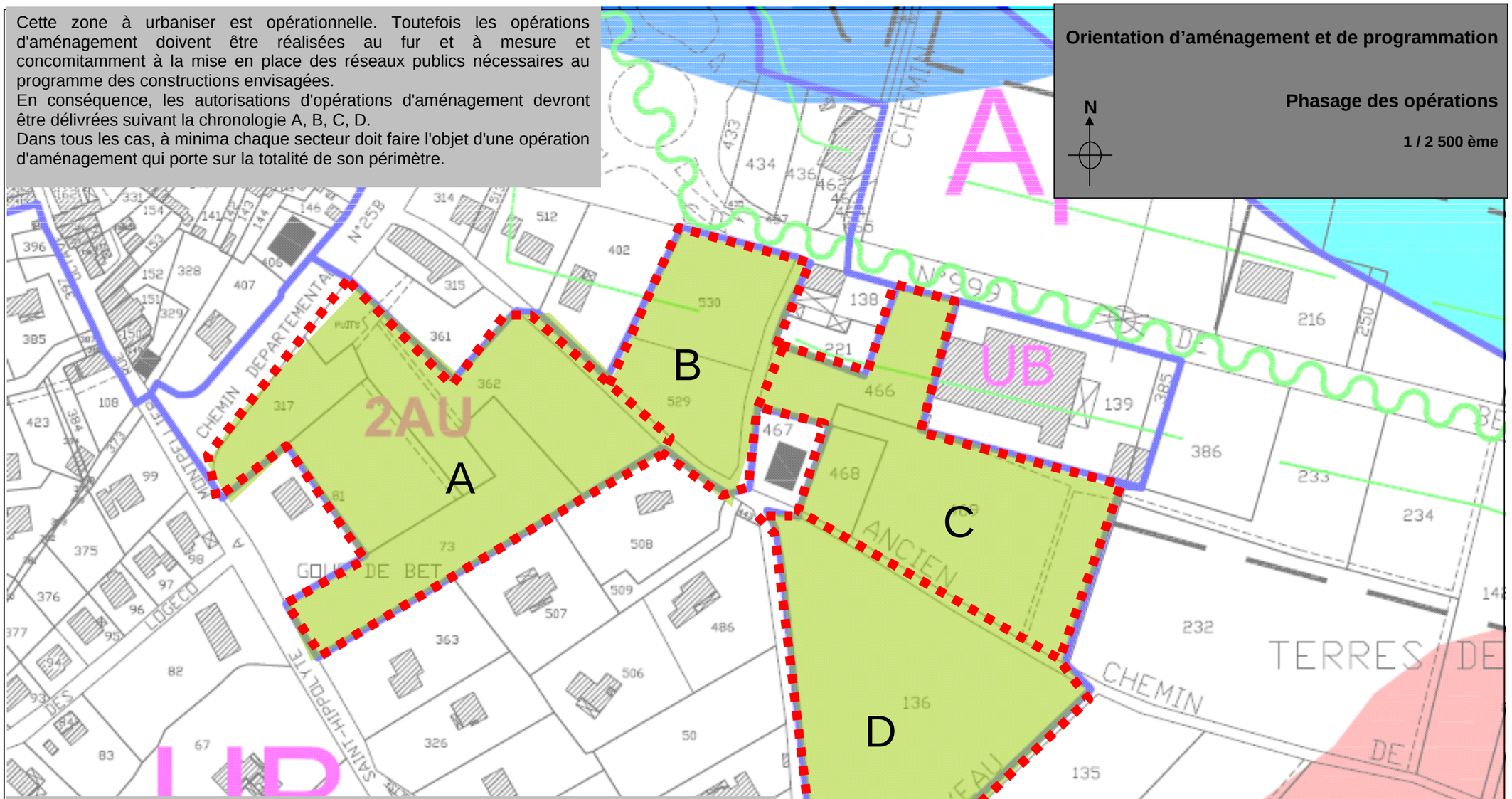
Secteur cave coopérative
Secteur 2AU

Cette zone à urbaniser est opérationnelle. Toutefois les opérations d'aménagement doivent être réalisées au fur et à mesure et concomitamment à la mise en place des réseaux publics nécessaires au programme des constructions envisagées.
En conséquence, les autorisations d'opérations d'aménagement devront être délivrées suivant la chronologie A, B, C, D.
Dans tous les cas, à minima chaque secteur doit faire l'objet d'une opération d'aménagement qui porte sur la totalité de son périmètre.

Orientation d'aménagement et de programmation

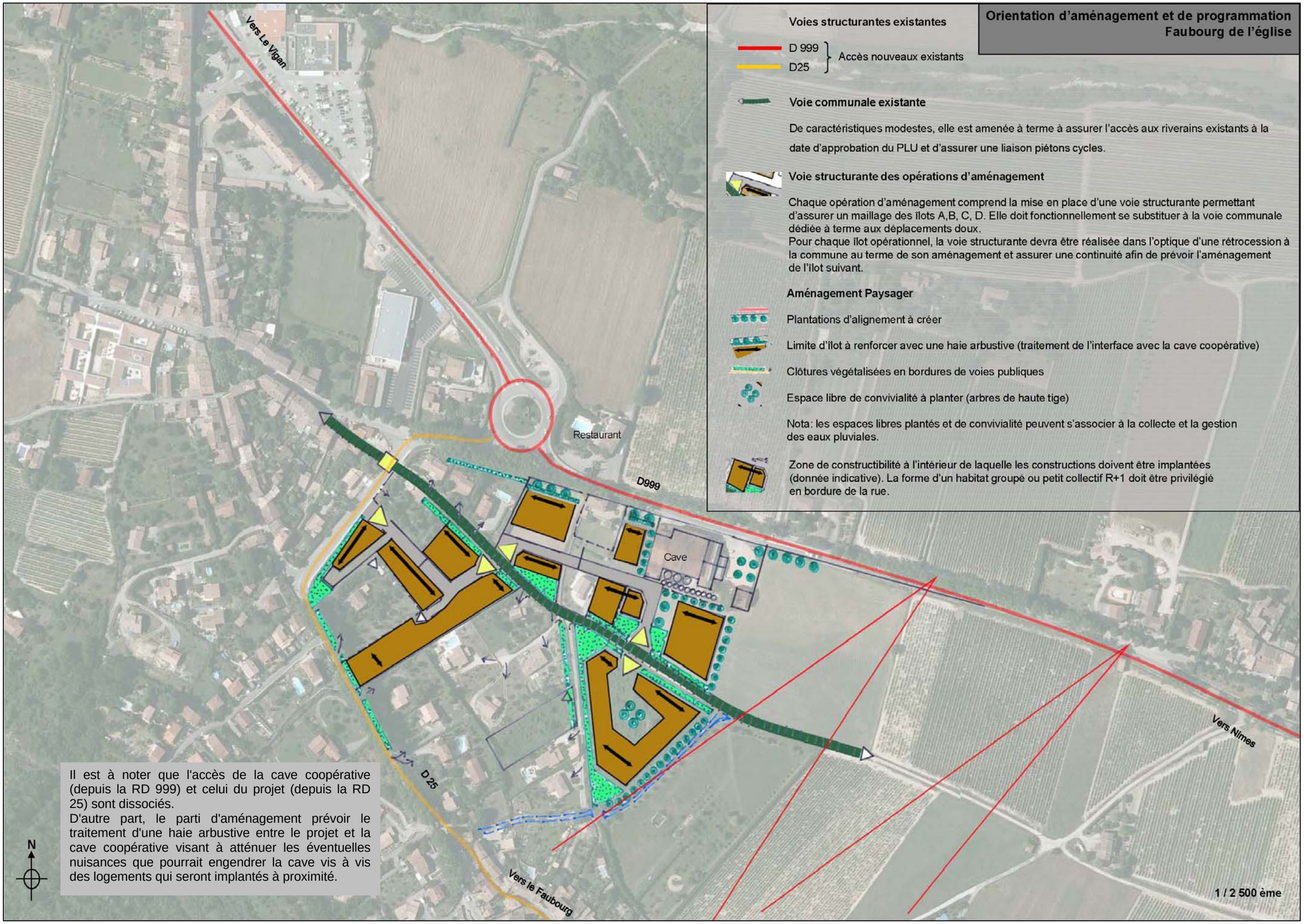
Phasage des opérations

1 / 2 500 ème



A l'appui de la mosaïque foncière, il est proposé une réalisation en plusieurs phases, cela permettra une desserte cohérente du secteur et l'optimisation des réseaux publics.
La logique de mise en place des réseaux conduit à prévoir une ouverture à l'urbanisation depuis l'Ouest vers l'Est.
En ce qui concerne la collecte et la gestion des eaux pluviales il conviendra cependant d'envisager celle-ci de façon globale, par phase (A,B,C...) et leur exutoire à l'Est .Il s'agira de limiter fortement les ruissellements vers l'aval (gestion alternative des eaux pluviales, limitation de l'imperméabilisation des sols...). Pour permettre une bonne intégration paysagère, les ouvrages de rétention devront être situé en point bas, végétalisé (en s'appuyant si possible sur l'existant), accessible (pour en permettre l'entretien).
Chaque opération d'aménagement devra comprendre la mise en place d'une voie structurante qui sera inscrite dans la voirie communale au terme de sa réalisation. Celle-ci sera le support pour la mise en œuvre des réseaux nécessaires aux futures constructions.

Les marges de recul et les plantations au contact de l'enveloppe foncière de la cave coopérative permettront de réduire les impacts olfactifs et sonores de l'activité de la cave en période de vendanges sur les constructions voisines.
Le programme de construction devra respecter le secteur de mixité sociale instauré au titre de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme dans lequel 15% de logements locatifs sociaux devront être réalisés. Ce pourcentage s'applique à chaque phase (A, B, C, D).



Orientation d'aménagement et de programmation
Faubourg de l'église

Voies structurantes existantes

D 999
D25
} Accès nouveaux existants

Voie communale existante

De caractéristiques modestes, elle est amenée à terme à assurer l'accès aux riverains existants à la date d'approbation du PLU et d'assurer une liaison piétons cycles.

Voie structurante des opérations d'aménagement

Chaque opération d'aménagement comprend la mise en place d'une voie structurante permettant d'assurer un maillage des îlots A,B, C, D. Elle doit fonctionnellement se substituer à la voie communale dédiée à terme aux déplacements doux.
Pour chaque îlot opérationnel, la voie structurante devra être réalisée dans l'optique d'une rétrocession à la commune au terme de son aménagement et assurer une continuité afin de prévoir l'aménagement de l'îlot suivant.

Aménagement Paysager

Plantations d'alignement à créer

Limite d'îlot à renforcer avec une haie arbustive (traitement de l'interface avec la cave coopérative)

Clôtures végétalisées en bordures de voies publiques

Espace libre de convivialité à planter (arbres de haute tige)

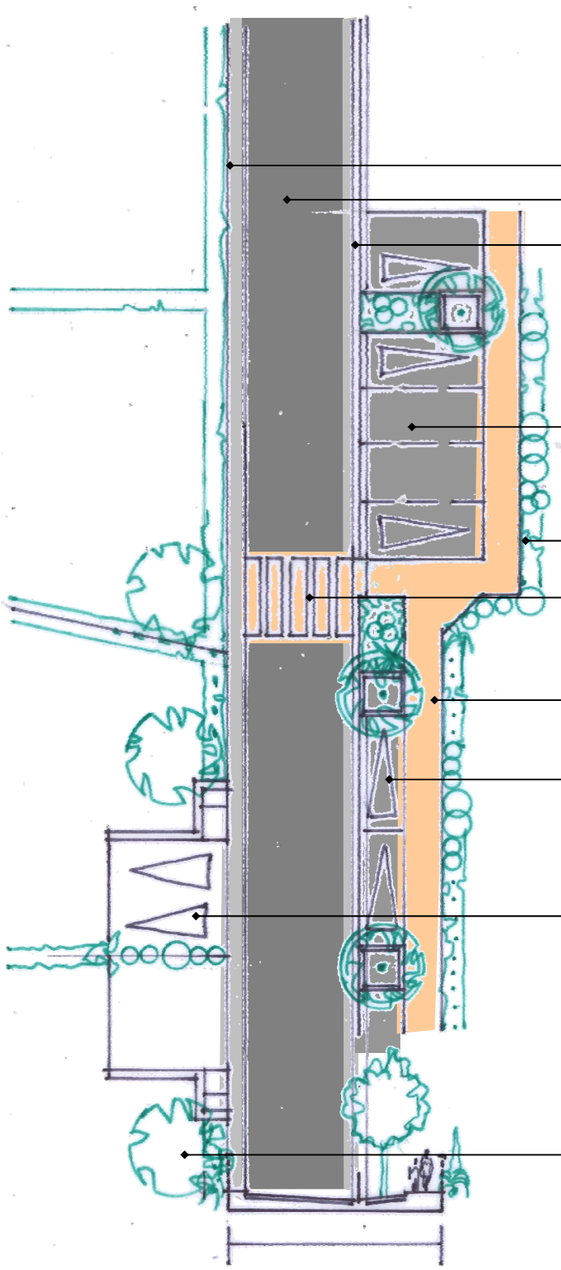
Nota: les espaces libres plantés et de convivialité peuvent s'associer à la collecte et la gestion des eaux pluviales.

Zone de constructibilité à l'intérieur de laquelle les constructions doivent être implantées (donnée indicative). La forme d'un habitat groupé ou petit collectif R+1 doit être privilégié en bordure de la rue.

Il est à noter que l'accès de la cave coopérative (depuis la RD 999) et celui du projet (depuis la RD 25) sont dissociés.
D'autre part, le parti d'aménagement prévoir le traitement d'une haie arbustive entre le projet et la cave coopérative visant à atténuer les éventuelles nuisances que pourrait engendrer la cave vis à vis des logements qui seront implantés à proximité.

Orientation d'aménagement et de programmation

Exemple d'aménagement d'une voie structurante



Trottoir

Emprise de chaussée

Caniveau

Stationnement

Clôture

Plateau traversant - ralentisseur

Trottoir

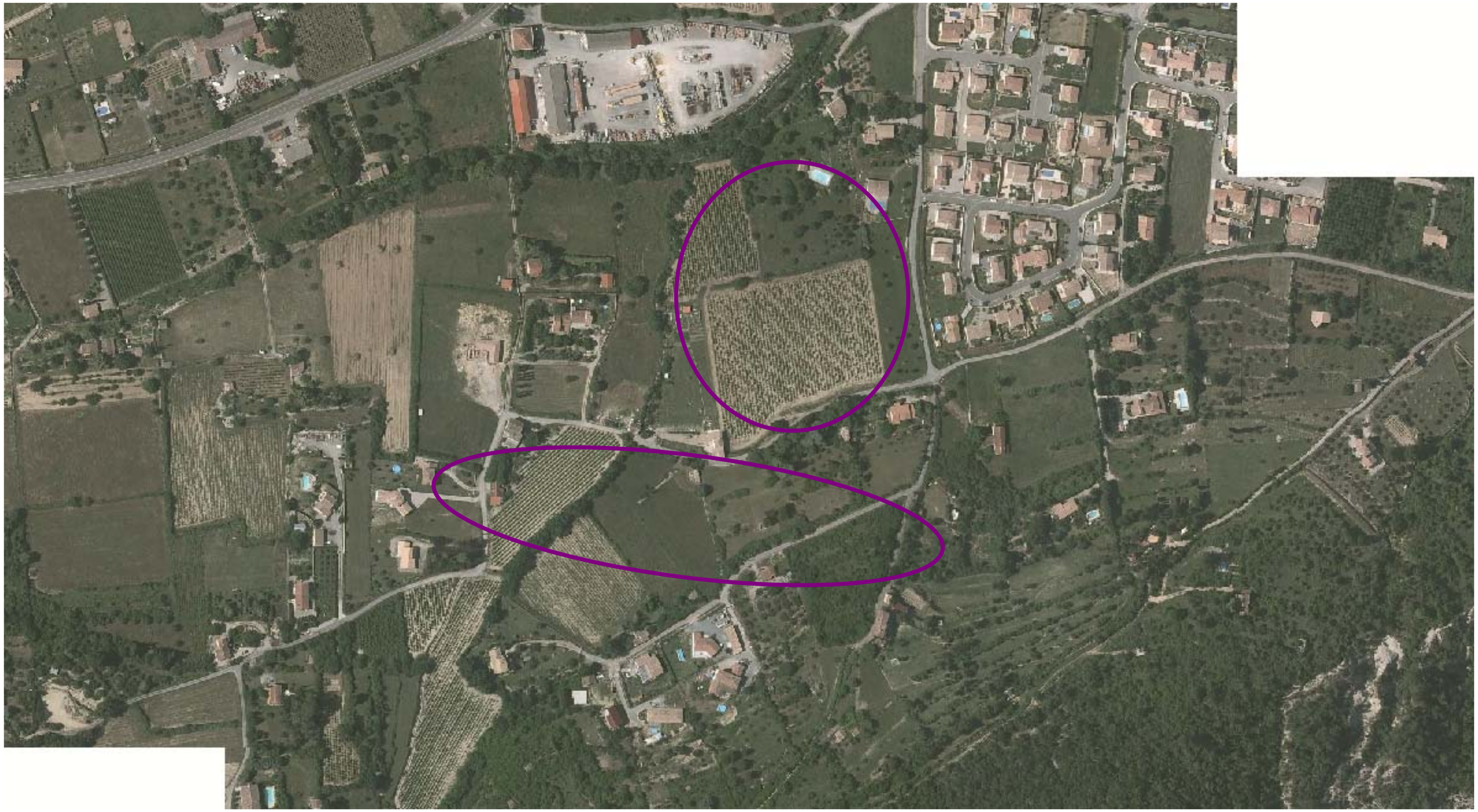
Bande multifonction:
- Stationnement
- Plate bande
- Plantation d'alignement

Stationnement pour 2 véhicules au droit de l'entrée du terrain

Plantation / ombrage et ornement de haute tige

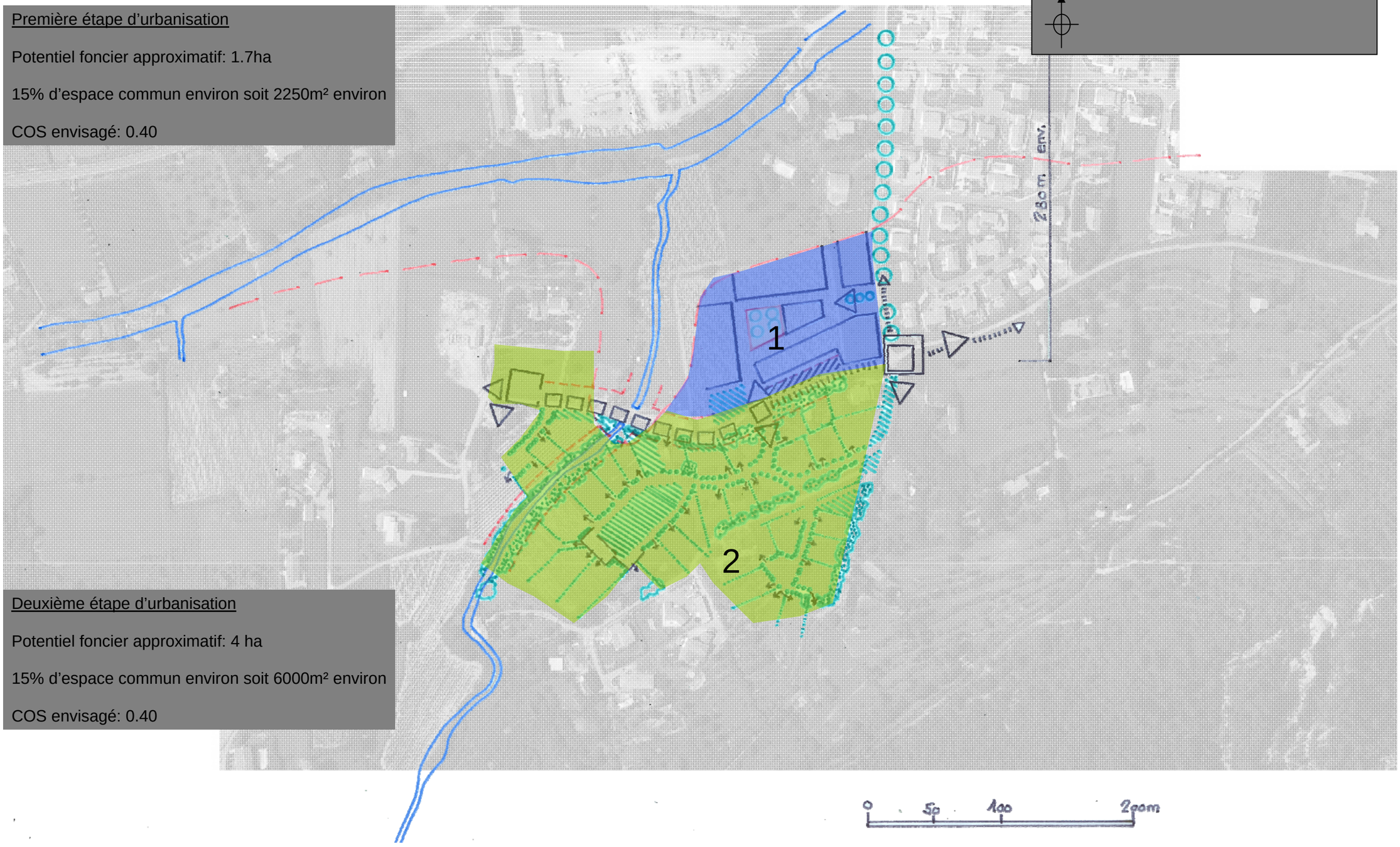
Secteur Font de Colle

Secteur 2AUa et 2Aub



Orientation d'aménagement et de Fond de Colle

Programmation de la zone



Première étape d'urbanisation

Potentiel foncier approximatif: 1.7ha

15% d'espace commun environ soit 2250m² environ

COS envisagé: 0.40

Deuxième étape d'urbanisation

Potentiel foncier approximatif: 4 ha

15% d'espace commun environ soit 6000m² environ

COS envisagé: 0.40

A : Limite de la zone inondable

B : Voie communale existante à aménager avec Stationnement, piétonnier et arbres d'alignement (profil A)

C : Intersection urbaine à aménager

D : Chemin communal de caractère à préserver (profil C)

E : Végétation de caractère à conserver. (Elle constitue l'amorce de la trame verte à préserver)

F : Voie communale existante à aménager (profil E)

G : Espaces libres plantés à créer. Ils constituent:
* le complément de la trame verte à préserver
* les espaces plantés d'entrée ou de cœur des programmes d'habitat.

Ils peuvent être associés à la collecte et la gestion des eaux pluviales sous conditions. Pour permettre une bonne intégration paysagère, les ouvrages de rétention devront être situés en point bas, végétalisés (en s'appuyant si possible sur l'existant), accessibles (pour en permettre l'entretien).

H : Espace de convivialité planté à créer au cœur des programmes d'habitat

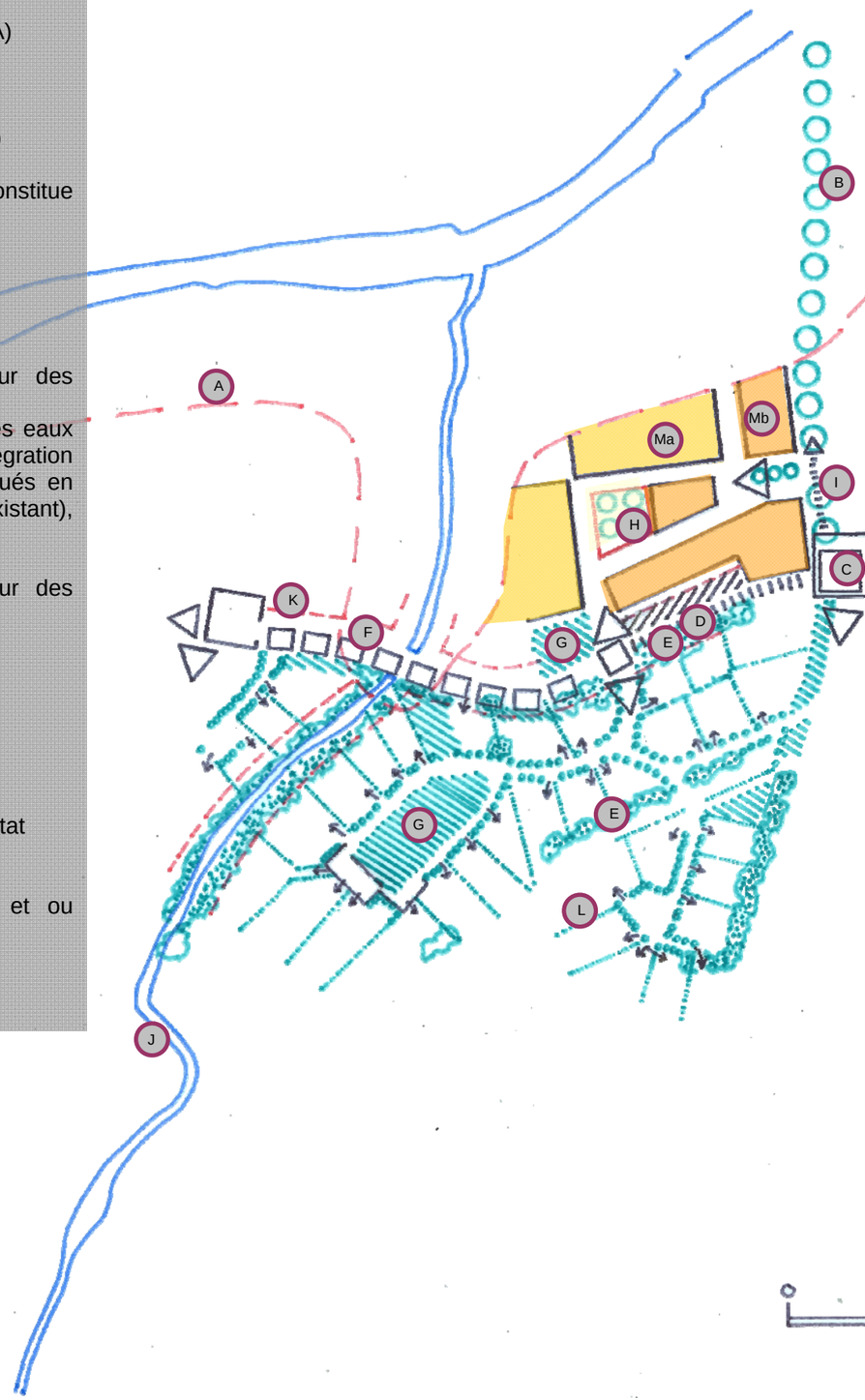
I : Liaisons piétons cycles à créer vers le centre ville

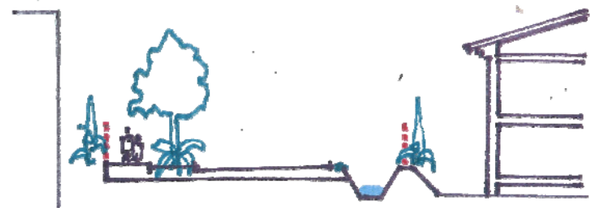
J : Ruisseau: préserver la ripisylve boisée,

K : Marge de recul par rapport aux voies structurantes

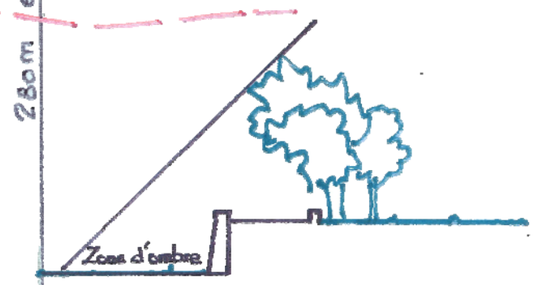
L : Clôture végétale et paysagères pour le secteur d'habitat

M : Zone d'implantation des constructions futures
* Ma: zone d'implantation de petit collectif et ou individuel groupé
* Mb: zone d'implantation d'individuel pur

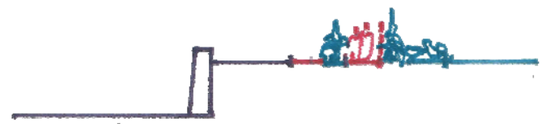




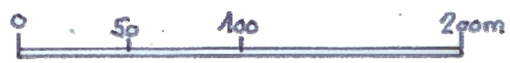
Profil A



Profil C



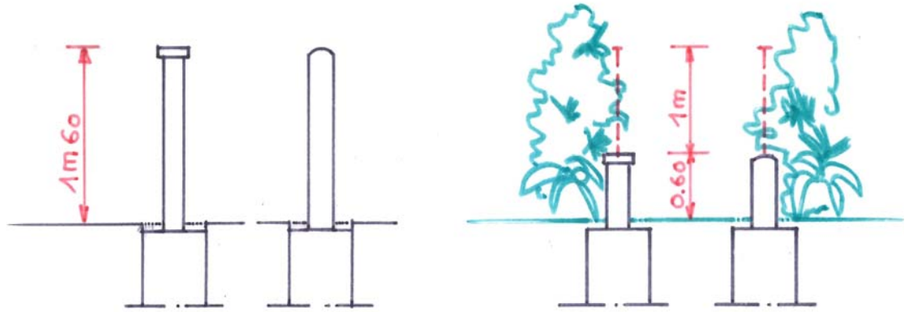
Profil E



Orientation d'aménagement et de programmation
Fond de Colle

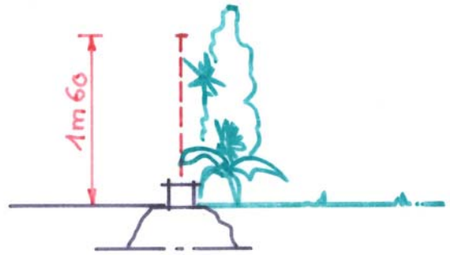
Éléments structurants

N



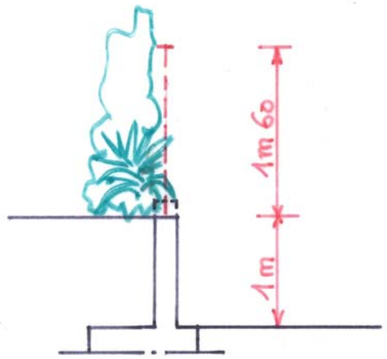
Clôture en milieu urbain dense

Elles sont minérales et opaques pour limiter les vues et réduire les nuisances sonores



Clôture en milieu urbain de faible densité

Elles sont végétales, filtrent les vues et participent au caractère aéré de la zone ou du secteur.



Combinaison entre mur de soutènement et clôture

Lorsque le mur de soutènement représente 1m et plus de hauteur, la clôture est obligatoirement composée d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences variées locales.

NB: d'autres conceptions de clôtures peuvent être envisagées lorsqu'elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbaines.

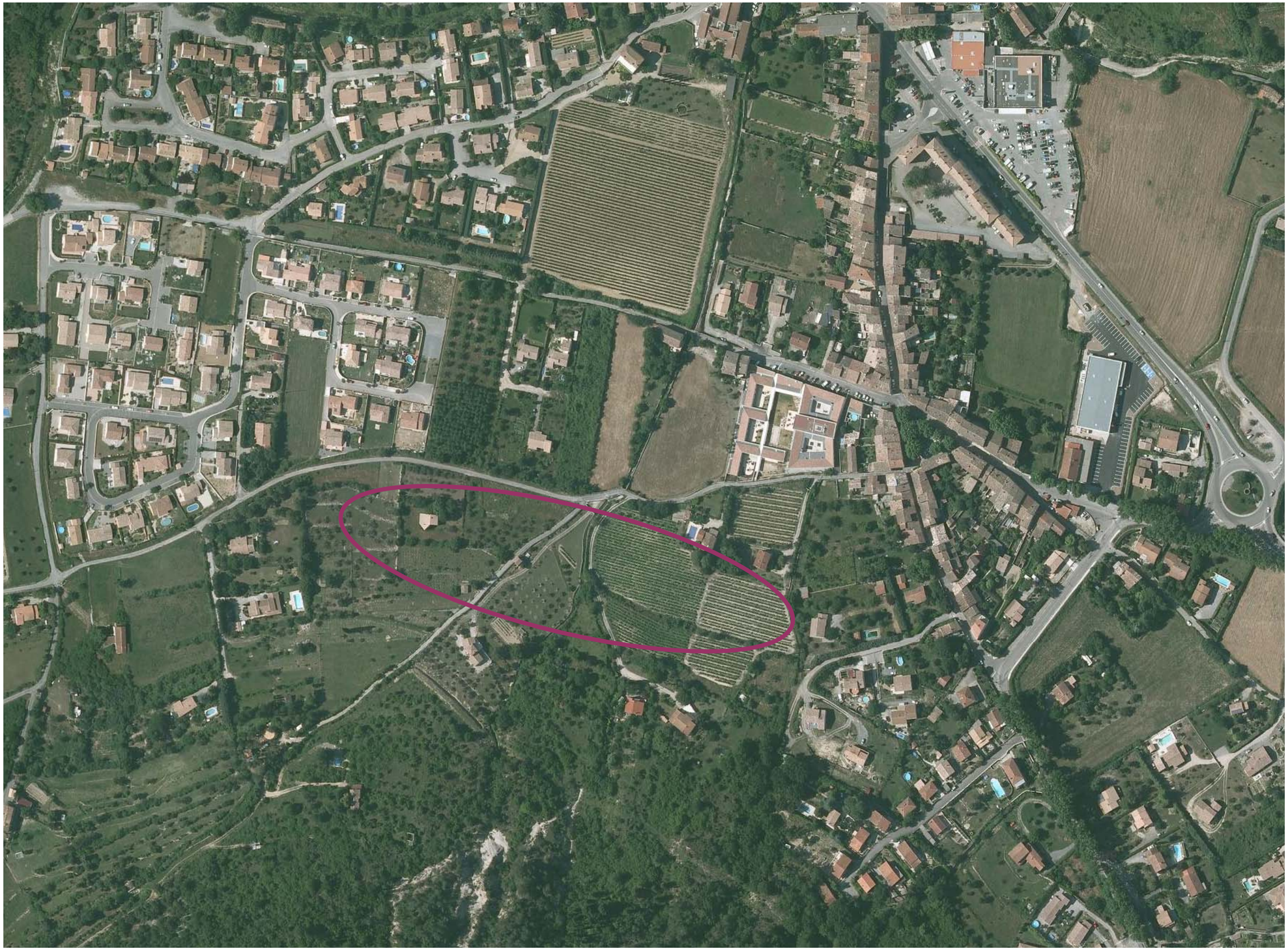
Orientation d'aménagement et de Fond de Colle

Exemples d'éléments de détail

N

Secteur Gour de Bet

Secteur UBb



Etat des lieux:

1 : Périmètre du secteur UBb

2: Chemins communaux existants

3: Recul des constructions

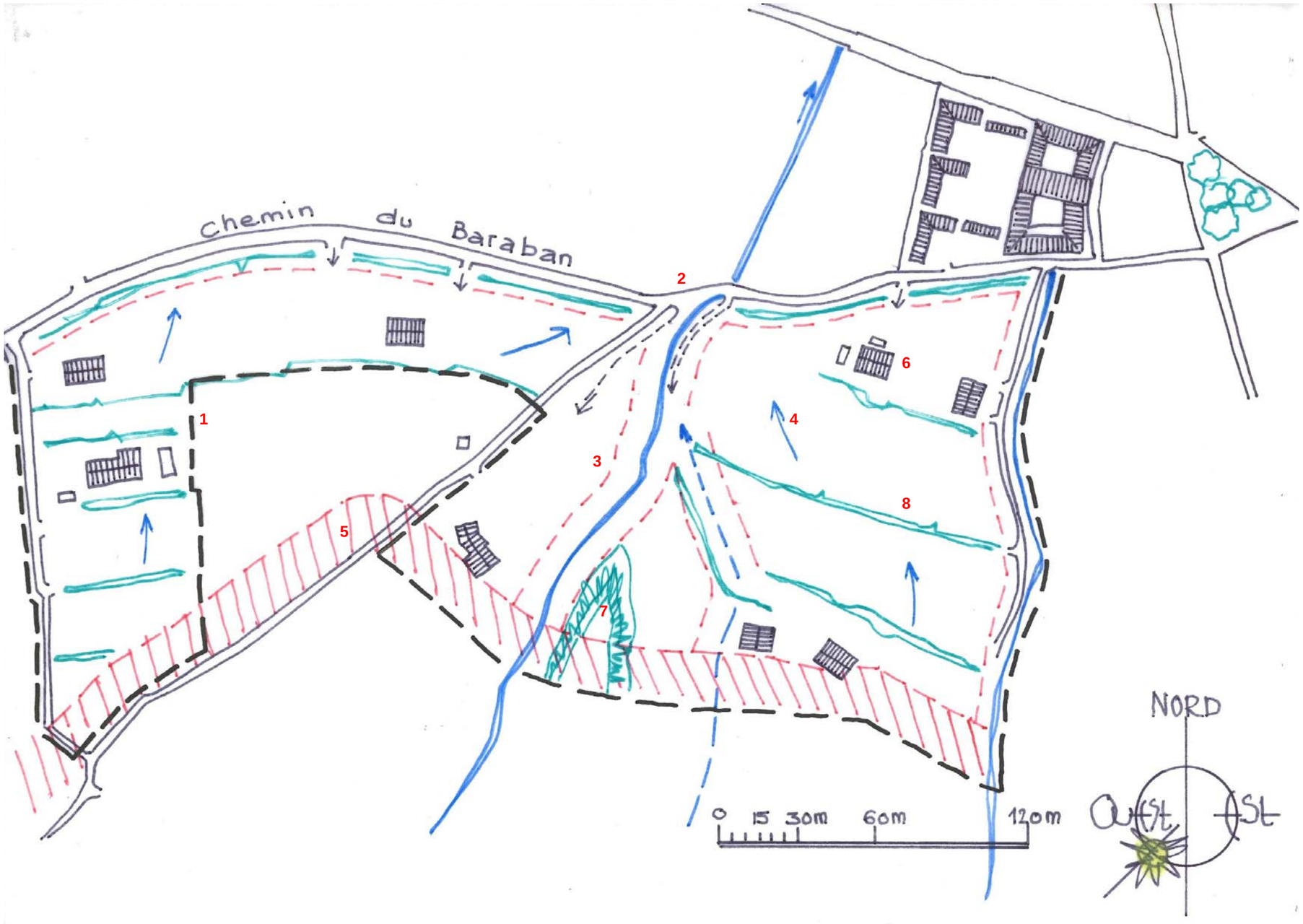
4: Fossé d'écoulement des eaux pluviales

5: Servitude d'utilité publique GRT gaz avec zone de densité limitée et de recul des constructions

6: Constructions existantes

7: Zone de relief

8: Points bas, talus, (positions indicatives)



Composition foncière

La gestion des eaux pluviales devra être traitée à la parcelle. Il s'agira de limiter fortement les ruissellements vers l'aval (gestion alternative des eaux pluviales, limitation de l'imperméabilisation des sols...).

Pour permettre une bonne intégration paysagère, les ouvrages de rétention devront être situés en point bas, végétalisés (en s'appuyant si possible sur l'existant), accessibles (pour en permettre l'entretien).

Les zones d'implantation des constructions doivent être étudiées avec la mise en places des dispositifs de collecte et de gestion des eaux pluviales et la particularité topographique des terrains comportant de nombreux talus ou murets de soutènements.

Les terrassements et remblais doivent être limités au strict nécessaire.

Les talus et murets doivent être conservés et restaurés dans la mesure du possible.

Le secteur UBb est concerné par la servitude I3 liée à la canalisation de gaz au sud, qui implique de prendre les mesures de sécurité nécessaire préalablement et lors de travaux à proximité de la canalisation.

Parti d'aménagement exemple de trame viaire

Les accès directs depuis le chemin du Baraban sont interdits, lorsque ceux-ci peuvent être assurés depuis une autre voie communale ne nécessitant pas de travaux d'aménagement importants.

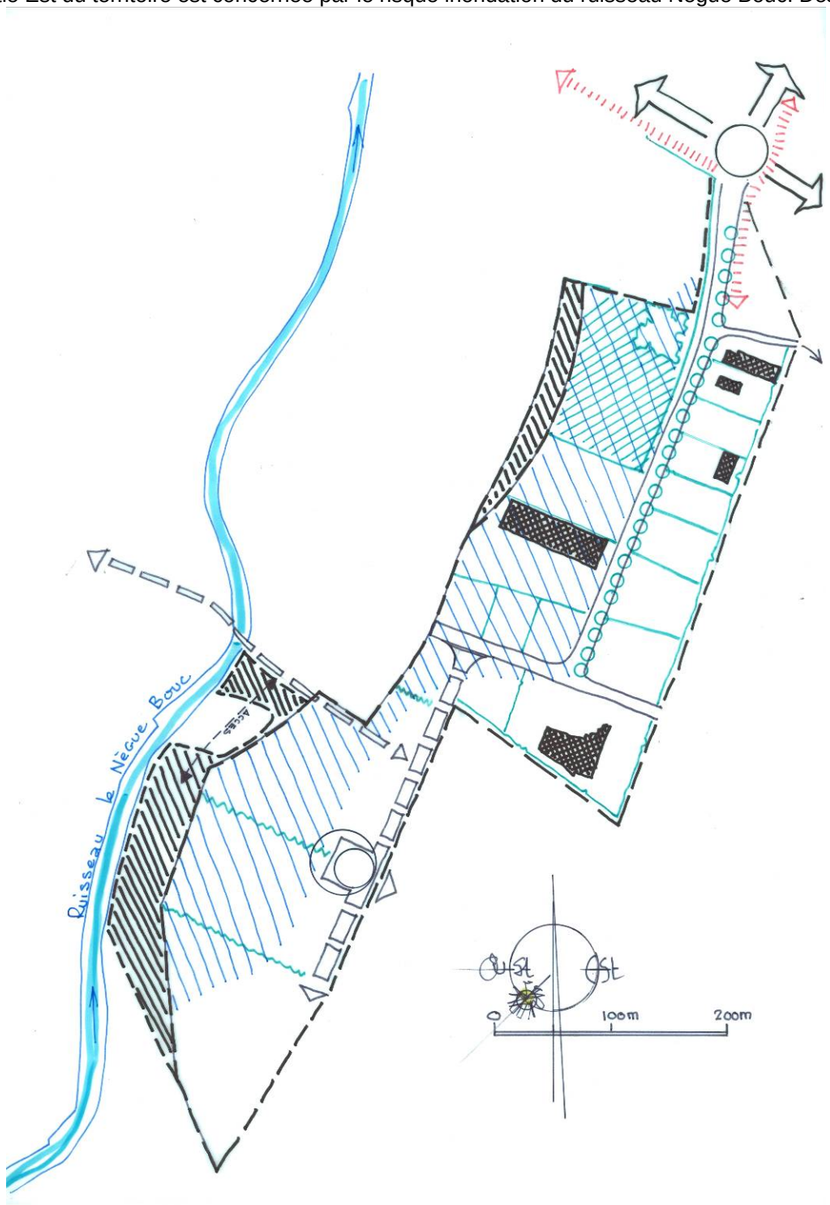
Chaque opération d'aménagement doit conduire à prévoir des voies d'accès de caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins engendrés par les futures constructions et l'accès aux services publics.

Les zones de constructibilités nouvelles, leur emprise et leur forme sont données à titre indicatif.

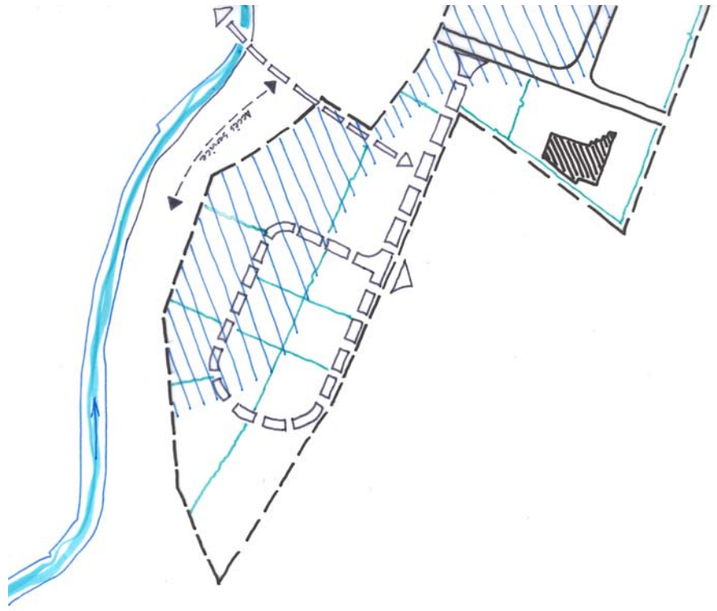
Secteur Les Batailles

Secteur 3AU

L'extension de la zone économique s'inscrit dans le prolongement de la première tranche et de ses infrastructures avec notamment la collecte et la gestion des eaux pluviales. (Le projet d'extension devra faire l'objet d'une étude spécifique sur ce point). La partie Est du territoire est concernée par le risque inondation du ruisseau Nègue Bouc. Des dispositions particulières doivent être respectées pour la prise en compte du risque.



Propositions d'aménagement paysager :
- les ouvrages de rétention devront être végétalisés (en s'appuyant si possible sur l'existant) et accessibles (pour en permettre l'entretien).
- la voie à créer sera accompagnée d'un alignement d'arbres de part et d'autre de la chaussée,
- les clôtures des lots devront être doublées d'une haie vive.



Pour cette extension, dont la compétence incombe à la communauté de commune, les terrains lui appartenant, il peut être retenu deux principes d'aménagement:

- une voie et réseaux structurant avec aire de manoeuvre des véhicules permettant un morcellement foncier pour de grandes unités.
- une voie en boucle permettant un morcellement foncier de moyennes et petites unités.

Une solution mixte, en réduisant la voie en boucle permettrait un morcellement foncier intermédiaire.

L'orientation d'aménagement n'est pas figée, elle doit être adaptée à la demande foncière des entreprises. Pour toutes les propositions d'aménagement, une liaison "douce" doit permettre de maintenir le passage à gué du ruisseau le Nègue Bouc, pour se raccorder au chemin communal existant en direction du centre ville. L'accès aux espaces soumis au risque inondation situés sur la rive Est du ruisseau le Nègue bouc doit également être prévu.