



Département du **GARD**
Commune de **SAINT-QUENTIN-LA-POTERIE**

*Hôtel de Ville – 6, place de la Mairie
30 700 Saint-Quentin-la-Poterie*

PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n°1

Pièce **5** | **ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**
OAP Secteur « Sadoussant – Chenevières »

Procédure prescrite par DCM le : **18 juillet 2024**
Procédure approuvée par DCM le :
Dépôt du dossier approuvé en Préfecture le :

Stéphane GAZABRE
UADG – URBANISME
73, allée Kléber
34 000 MONTPELLIER



Avec le concours de



ALTEMIS
49, rue Montmorency
34200 SETE

**Nikolay
SIRAKOV**

Géomaticien – Cartographe
59, Grand'Rue Jean Moulin
34 000 MONTPELLIER

Table des matières

I. LE SITE DANS SON CONTEXTE, ANALYSE MULTISCALEAIRE	3
1) LE SECTEUR « SADOUSSANT - CHENEVIÈRES » AU REGARD DES ESPACES BATIS, VOIRIES PRINCIPALES ET COURS D'EAU	3
2) TOPOGRAPHIE DU SECTEUR D'ETUDE	4
3) REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE LA ZONE	5
II. SYNTHÈSE DES ENJEUX	6
III. ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT	6
1) VOCATION FUTURE DE LA ZONE	6
2) CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	6
3) LES OBJECTIFS	7
4) LES ORIENTATIONS EN MATIÈRE DE VOIRIE ET DÉPLACEMENTS	7
5) SCHEMA DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT	8
IV. PRINCIPES GÉNÉRAUX DE PROGRAMMATION	11
1) FORME DE LOGEMENTS	11
2) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET PRISE EN COMPTE DES VUES ET DE L'ENSOLEILLEMENT	11
3) ACCES, DESSERTE INTERNE, CHEMINEMENT DOUX	11
4) STATIONNEMENT	12
5) GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT	13
6) GESTION DU RISQUE INCENDIE – FEU DE FORÊT	15
7) GESTION DES « RÉSEAUX SECS ET HUMIDES »	15

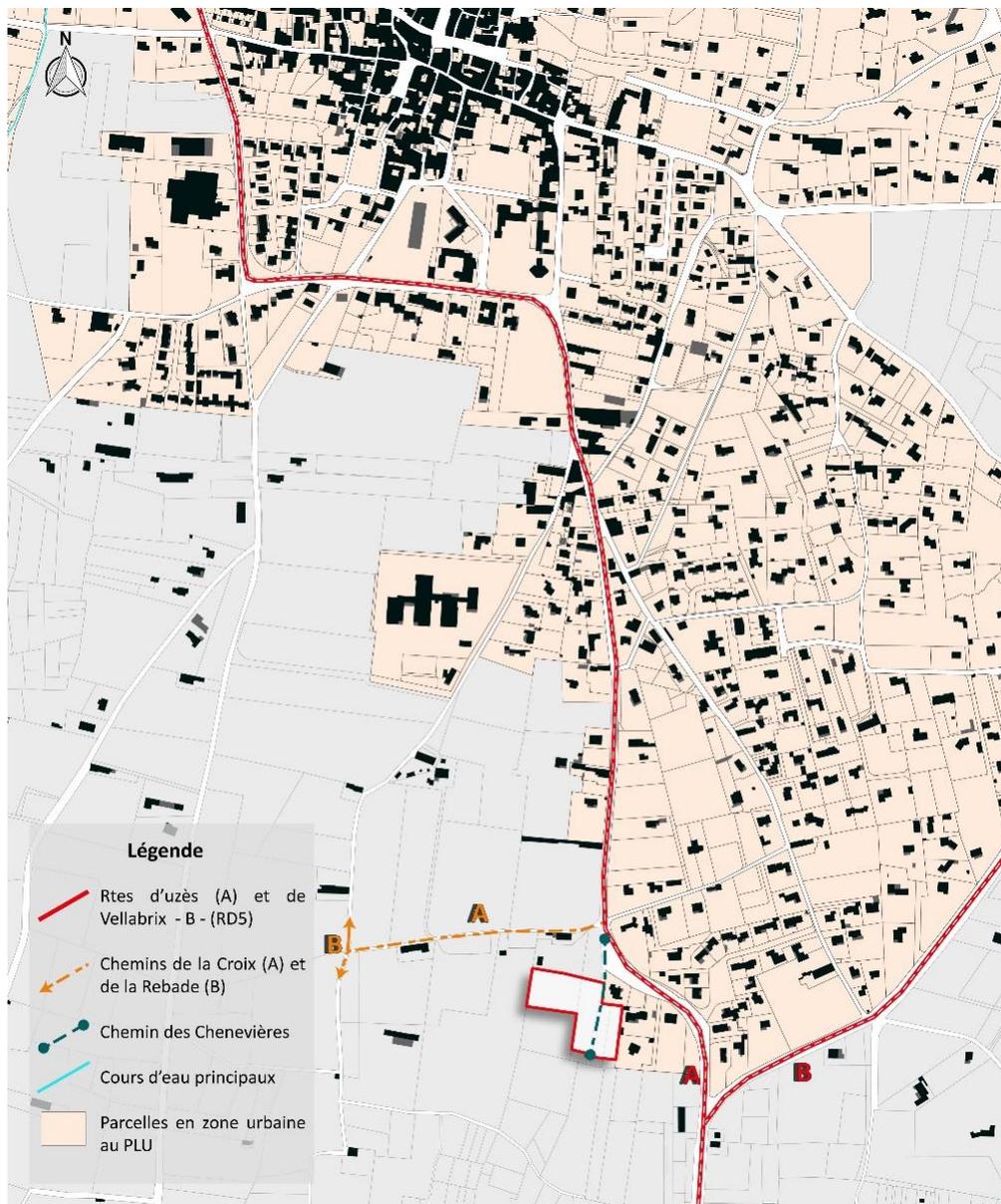
I. Le site dans son contexte, analyse multiscale

Le périmètre du projet d'urbanisation du secteur « Sadoussant - Chenevières », au Sud du chemin de la Croix et au niveau du chemin des Chenevières, est contenu dans un secteur Neq de 7 000 m².

Le périmètre de l'OAP fait la jonction entre la zone Uba à l'Est et la zone Ns au Sud et à l'Ouest.

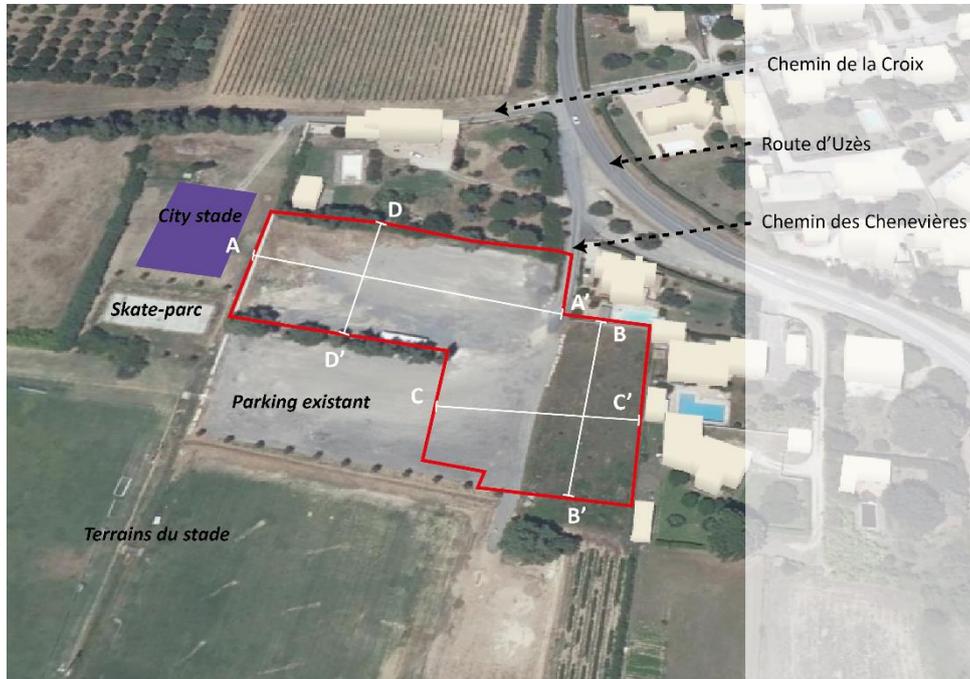
L'objet de cette orientation d'aménagement est donc d'organiser l'urbanisation de ce secteur à court et moyen terme, en prenant en compte les secteurs déjà urbanisés, en intégrant les espaces naturels et en proposant des connexions nouvelles par l'espace public. Ainsi, l'urbanisation se fera dans le respect des enjeux environnementaux et paysagers.

1) Le secteur « Sadoussant - Chenevières » au regard des espaces bâtis, voiries principales et cours d'eau

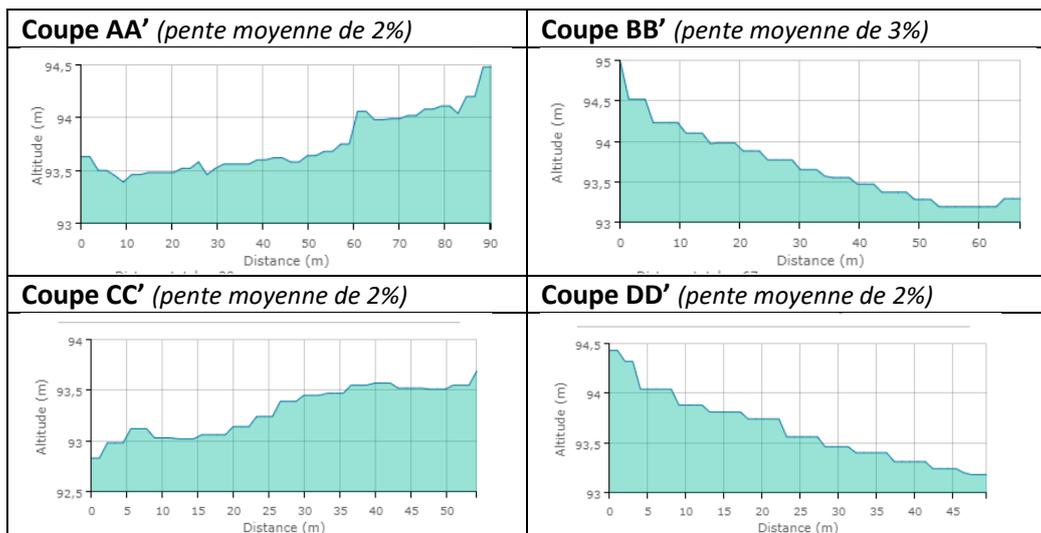


2) Topographie du secteur d'étude

Le secteur d'étude se situe au Sud de la cave coopérative, sur le lieu-dit des Condamines et, concerne les parcelles cadastrées B 511 (en partie) et B 513. L'altitude moyenne du secteur d'étude est de 117m. Les dénivelés sont relativement faibles (aux alentours de 3 mètres entre les points haut et bas) et les pentes sont comprises de 3%. Le secteur peut être qualifié de plat.



La topographie est un élément essentiel à prendre en compte dans les orientations futures d'aménagement, car elle conditionne à la fois la partie technique (la construction des ouvrages en pente suppose une technicité spécifique) et la partie paysagère (une topographie en pente induit des vues à préserver sur le grand paysage).



Avec un dénivelé de moins de 2 mètres, on peut qualifier la zone d'étude relativement plane.

3) Reportage photographique de la zone



II. Synthèse des enjeux

Le secteur de l'OAP présente surtout des enjeux paysagers de l'ordre de :

- La prise en compte du risque de ruissellement qui vient en limites Ouest de la zone.
- La création d'un alignement végétal le long des limites de la zone avec les habitations situées au Nord et à l'Est.
- Sur le plan paysager, une attention sur le traitement des limites séparatives avec les zones naturelles au Sud.
- Sur le plan urbanistique, il s'agira de prendre en compte les constructions pouvant modifier l'aménagement à venir.

III. Orientations générales d'aménagement

1) Vocation future de la zone

La zone est destinée à la fois pour des équipements d'intérêt collectif et de services publics ainsi que des équipements sportifs, du stationnement et de l'habitat au travers :

- D'une **crèche** d'une emprise de 1 000m² (bâtiment + cour) ;
- D'une **salle polyvalente** d'une emprise de 400m² ;
- D'un **gymnase** d'une emprise de 1 500m² ;
- D'un **logement de gardiennage** d'une SHON maximale de 80m² ;
- Du **stationnement** calibré pour chaque équipement : 70 places de stationnement, 4 places PMR et 4 places pour des bus.

Ces espaces partagés seront reliés au quartier voisin et au projet de cheminement doux du chemin de la Croix afin de créer une continuité urbaine via des espaces publics et routier.

2) Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone se fera après le raccordement aux réseaux d'eau potable, d'assainissement et électrique.

Les opérations d'aménagement se réaliseront à court et moyen terme, en fonction des initiatives publiques, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles. 2 secteurs sont définis :

- Le Secteur Nord (Gymnase, salle polyvalente)
- Le Secteur Sud (Crèche et logement de gardiennage)

Pour chaque secteur, le stationnement sera également réalisé.

La représentation de l'ensemble du secteur de projet 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.

3) Les objectifs

La commune souhaite permettre l'aménagement d'une zone à vocation mixte : équipements d'intérêt collectif et de services publics (salle polyvalente et crèche) mais aussi d'équipements sportifs (gymnase) à proximité des équipements sportifs et de loisirs déjà existants et classés en zone Ns au PLU.

Ces équipements finalisent l'aménagement de la zone d'équipements au sens large pour la commune et répondent également aux besoins que rencontrent la commune pour mieux accueillir la petite enfance communale et intercommunale. Le gymnase et la salle polyvalente viennent également compléter l'offre que propose déjà la commune à destination des jeunes, des plus et moins jeunes avec des équipements à l'abri en cas de pluie.

4) Les orientations en matière de voirie et déplacements

Le secteur de l'OAP est aujourd'hui en relation directe avec la route départementale 5 dite route d'Uzès.

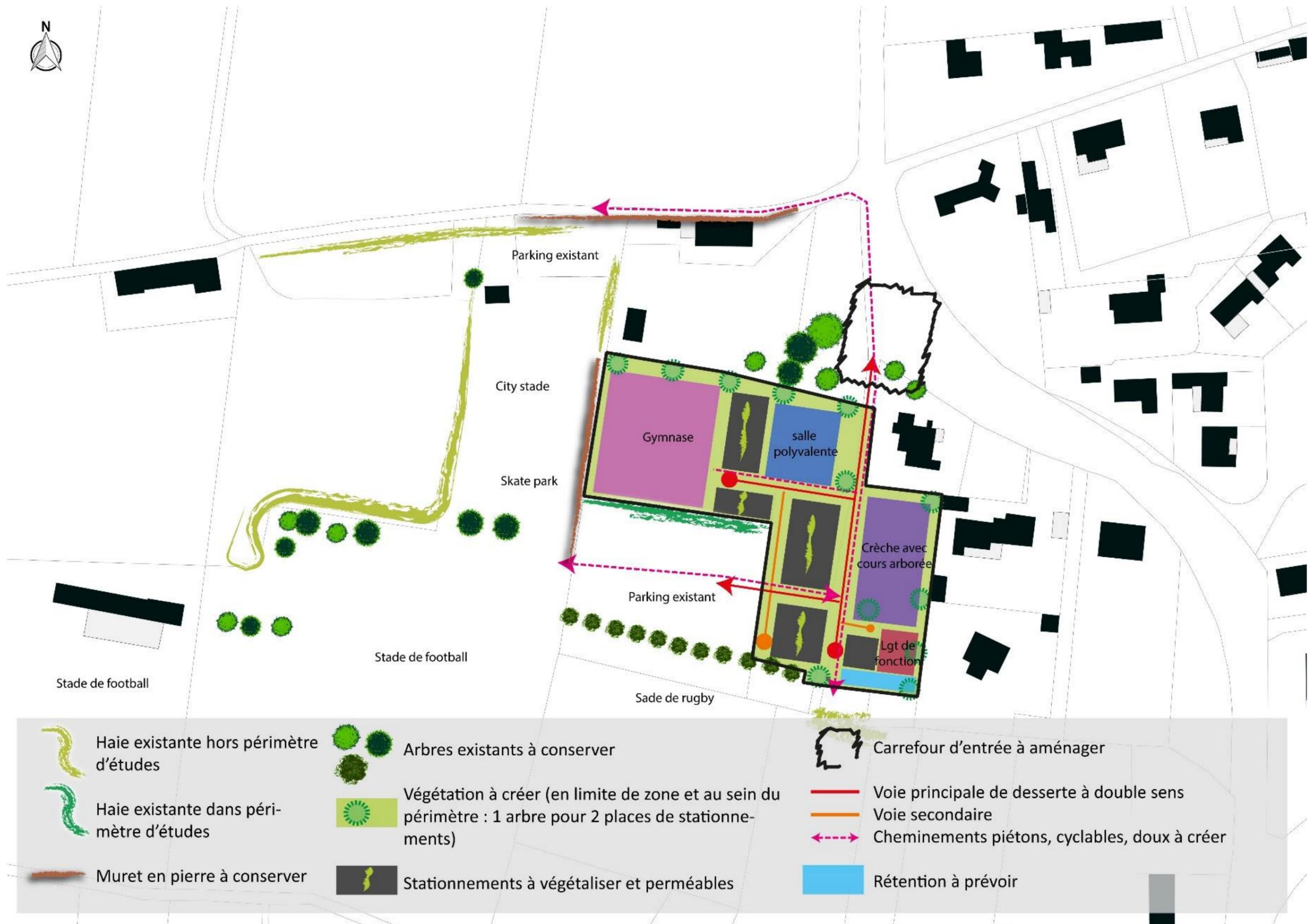
L'accès principal du secteur se fera depuis la RD5, par l'intermédiaire du chemin des Chenevières. Il s'agira donc de :

- Sécuriser ou d'aménager l'accès,
- Concevoir une structure viaire répondant aux objectifs de sécurité routière et des services de secours,
- Aménager le carrefour d'entrée entre la RD5 et la future voirie de desserte.

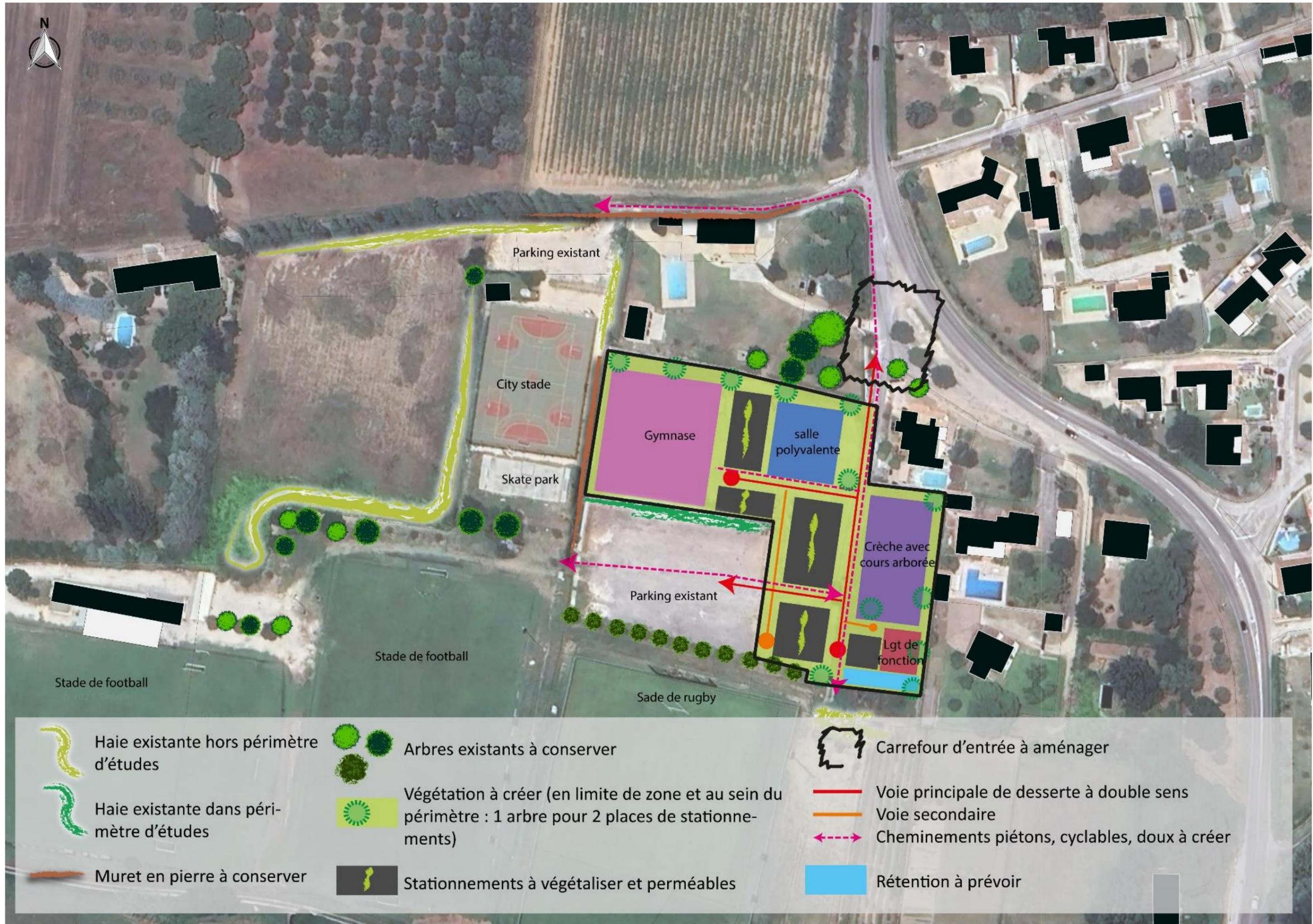
Les principes généraux concernant les voiries sont les suivantes :

- Des cheminements piétons doivent être créés, et ils doivent connecter le secteur aux différents ilots de la périphérie, afin de ne pas créer de rupture ;
- Aménagement du carrefour entre la RD5 et la future voirie ;
- Aménagement de places de stationnement sur la nouvelle voie et prévoir une végétalisation.

5) Schéma des orientations générales d'aménagement

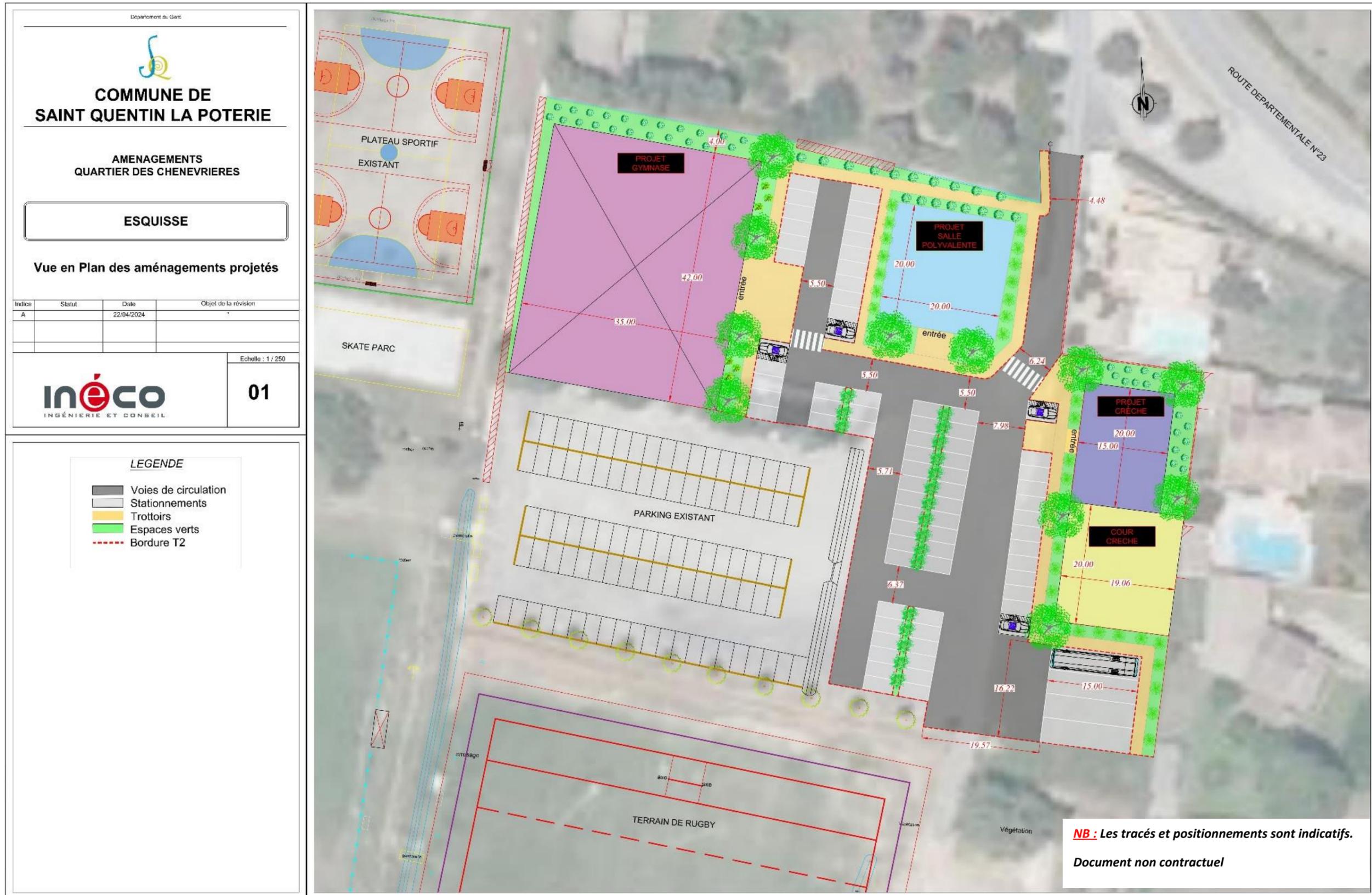


NB : Les tracés et positionnements sont indicatifs.



NB : Les tracés et positionnements sont indicatifs.

Exemple d'aménagement à titre indicatif :



IV. Principes généraux de programmation

1) Forme de logements

Les constructions sont destinées principalement à des équipements d'intérêt collectif et de services publics mais aussi un logement de gardiennage de 80m² maximum de SHON. Les constructions devront répondre aux objectifs suivants :

- Au regard des formes urbaines et gabarits de l'environnement bâti existant et dans un objectif d'optimisation de l'usage de l'espace, le projet architectural doit proposer une forme simple, répondant à la fois aux enjeux de compacité, tout en assurant une continuité avec le tissu bâti existant.
- Un recul par rapport à la voirie sera recherché afin de mettre à distance les occupants des zones de nuisances.
- La hauteur maximale sera de plain-pied pour la construction à usage d'habitation. La superficie maximale sera de 100 m² de SHON et 2 places de stationnements seront à prévoir.
- Le bâtiment de la crèche aura une forme simple et devra être de plain pied.
- Pour les bâtiments de la salle polyvalente et du gymnase, la hauteur maximale autorisée sera de 10 mètres.

2) Implantation des constructions et prise en compte des vues et de l'ensoleillement

La prise en compte des économies d'énergies, des énergies renouvelables, de la gestion des eaux pluviales et de l'éco construction sont des préoccupations importantes de la commune.

Cette prise en compte peut nécessiter la mise en œuvre de techniques et de matériaux adaptés, et générer des architectures spécifiques, notamment dans l'expression des toitures, ce qui n'exclue pas la recherche d'une intégration dans le site et le grand paysage, notamment par le choix des teintes et matériaux employés tant en façades qu'en toitures, ainsi que leur gabarit.

Préserver, autant que possible un ensoleillement optimal des locaux (orientations à privilégier au Sud ou Sud-Ouest, en gérant les accès et espaces de stationnement, les ombres portées...).

Un recul minimum de 5 mètres sera demandé pour les limites Nord, Est et Ouest du projet.

3) Accès, desserte interne, cheminement doux

L'accès unique doit être réalisé selon les principes du schéma opposable et ne pas occasionner de gêne à la circulation publique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux besoins de l'opération et aux usages qu'elles supportent.

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans le schéma. Ils seront raccordés au réseau communal existant, prévus au PLU. L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres et être aux normes PMR.

4) Stationnement

Il devra être dimensionné en proportion de l'accueil attendu.

L'emprise au sol des stationnements sera limitée : une superposition et une mutualisation du stationnement des voitures particulières entre les différentes constructions seront recherchées.

Les aires de stationnement de surface doivent, sauf contrainte technique, être réalisées en matériaux perméables ou participer efficacement à la gestion des eaux pluviales.

Ces espaces de stationnement seront plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 2 places.

Il conviendra de respecter la liste d'essences préconisées ci-dessous composée d'essences non allergènes et méditerranéennes :

Arbres de 1^{ère} grandeur :

- Celtis australis *Micocoulier*
- Ceratonia siliqua *Caroubier*
- Fraxinus angustifolia *Raywood Frêne oxyphylle*
- Fraxinus angustifolia *Veltheimii Frêne oxyphylle*
- Gleditsia triacanthos *Févier d'Amérique Variété inermis*
- Liquidambar styraciflua *Copalme*
- Platanus X acerifolia *Platane hybride*
- Prunus avium *Merisier*
- Quercus pubescens *Chêne blanc*
- Quercus rubra *Chêne rouge*
- Quercus pyramidalis *Chêne pyramidal*
- Tilia euchlora *Tilleul du Caucase*
- Tilia argentea *Tilleul argenté*
- Ulmus resista *Orme commun*
- Zelkova carpinifolia, *Orme du Caucase*
- Zelkova serrata, *Zelkova du Japon*

Arbres de 2^{ème} grandeur :

- Acer campestre *Erable champêtre*
- Acer monspessulanum *Erable de Montpellier*
- Cercis siliquastrum *Arbre de Judée*
- Chitalpa tashkentensis *Chitalpa de Tashkent*
- Koelreutera paniculata *Savonnier*
- Liriodendron tulipifera *Tulipier de Virginie*
- Malus X *Pommiers d'ornement*
- Melia azedarach *Melia*
- Morus alba *Mûrier blanc*
- Ostrya carpinifolia *Charme houblon*
- Photinia serratifolia *Photinia*
- Prunus serrulata *Cerisiers à fleurs*
- Pyrus callieriana *Pruniers d'ornement*
- Robinia pseudoaccacia *Robinier Variétés à fleurs roses : Robinia hispida rosea*
- Sophora japonica *Sophora*

Arbustes :

- Amelanchier canadensis *Amélanchier du Canada*
- Amelanchier ovalis *Amélanchier à feuille ovale. Sols calcaires*
- Arbutus unedo *Arbousier (Arbres aux fraises)*
- Coronilla emerus *Faux baguenaudier*
- Cistus X *Cistes variés*
- Cornus mas *Cornouiller mâle*
- Myrtus communis *Myrte commun*
- Phillyrea latifolia *Filaire à larges feuilles*
- Phillyrea angustifolia *Filaire à feuille étroite*
- Pistacia terebenthus *Pistachier térébinthe*
- Pointiana gilesii *Oiseau du Paradis*
- Punica granatum *Grenadier à fleurs*
- Rhus coriaria *Sumac des coroyeurs*
- Teucrium fruticans *Germandrée*
- Vibernum tinus *Laurier tin*

Arbustes à fleurs :

- Callistemon Gillesii Rince-bouteilles
- Escallonia Red Dream Escallonia
- Gaura lindheimeri Gaura
- Lantana camara Lantanes. Couleurs variées en fonction des variétés
- Lavandula angustifolia Lavande
- Nerium oleander Laurier rose
- Phlomis russeliana Phlomis de Russel
- Raphiolepis indica Raphiolepis d'Inde
- Salvia microphylla neurepia (fleurs rouges)
- Salvia splendens Sauge éclatante...
- Solanum Rantonetii Solanum violet

5) Gestion des eaux de ruissellement

Il s'agit de limiter l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, pour cela des techniques alternatives seront utilisées à l'échelle de l'opération (mutualisation). Ces techniques doivent compenser les effets du ruissellement sur l'environnement.

L'implantation de dispositif de rétention se fera au point le plus bas du secteur de projet et s'appuiera sur les fossés existants aux abords du site, autour des terrains de rugby et de football.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert, ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Ainsi les eaux pluviales doivent être gérées sur le site. Plusieurs outils peuvent être combinés :

- Les réservoirs de stockage : les bassins en eau, à ciel ouvert, les bassins à sec, à ciel ouvert, les noues.
- Les structures réservoirs : les chaussées et parkings à structure réservoir, les tranchées drainantes, toiture terrasse, les puits d'infiltration.

De plus, les opérations d'aménagement devront prévoir des dispositifs de recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts etc.).

Le bassin de rétention des eaux pluviales, noues et fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Les espaces collectifs doivent être réalisés en matériaux perméables à dominante végétalisée et être plantés. Ils doivent, sauf contraintes techniques, en priorité contribuer à une gestion « douce » des eaux pluviales.

Rappel des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales :

- **Le bassin** : l'eau est collectée par un ouvrage d'arrivée, stockée dans le bassin, puis évacuée à débit régulé soit par un ouvrage vers un exutoire de surface (bassin de retenue), soit par infiltration dans le sol (bassin d'infiltration). Dans ce cas on attribuera aux bassins un autre usage valorisant les espaces utilisés (terrain de sport, aire de jeu, place...),
- **Les noues** : une noue est un fossé large et peu profond, présentant des rives en pente douce. Sa fonction essentielle est de stocker un épisode de pluie (décennal par exemple), mais elle peut servir aussi à écouler un épisode plus rare (centennal par exemple). Le stockage et l'écoulement de l'eau se font à l'air libre. Elle est collectée, soit par des canalisations, soit directement après ruissellement sur les surfaces adjacentes (récupération des eaux de toiture et de chaussée, par exemple).

- **Les tranchées** : ce sont des excavations de profondeur et de largeur faible, servant à retenir les eaux. Elles peuvent revêtir en surface divers matériaux, tels qu'un enrobé drainant, une dalle en béton, des galets ou de la pelouse, selon leur usage superficiel
- **Les toitures-terrasses** cette technique est utilisée pour ralentir le plus tôt possible le ruissellement, grâce à un stockage temporaire de quelques centimètres d'eau de pluie sur les toits le plus souvent plats mais éventuellement avec une pente de 0,1 à 5 %.

6) Gestion du risque incendie – feu de forêt

Aussi, conformément à sa politique de réduction de la vulnérabilité de ces secteurs face au risque incendie, exprimée dans son PADD, la commune de SQLP s'engage dans la mise en œuvre de la gestion du risque, notamment avec la pris en compte du débroussaillage.

La mise en application de ces méthodes de prévention passe par une traduction règlementaire au niveau du PLU.

Il revient au Maire concerné d'en contrôler l'exécution et si besoin de mettre les propriétaires déficients en demeure de le réaliser voire de procéder à leur réalisation d'office. Deux points sont à contrôler :

- Aspect quantitatif du débroussaillage : respect des périmètres fixés par le Code Forestier ou par la commune ;
- Aspect qualitatif : respect des préconisations techniques fixées par arrêté préfectoral.

La défaillance des propriétaires en matière de débroussaillage peut être sanctionnée de manière administrative et par des poursuites pénales.

La mise en œuvre des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) à l'échelle communale demande avant tout une bonne information des administrés afin de :

- Leur faire connaître leurs obligations ;
- Les sensibiliser au risque que représentent les incendies de forêt ;
- Leur faire prendre conscience de la nécessité de débroussailler pour se protéger du feu ;
- Leur apporter les informations techniques et juridiques nécessaires à la réalisation de leurs travaux.

Une bonne information permet donc de convaincre le plus grand nombre, limitant ainsi les démarches coercitives pénibles pour le maire comme pour les propriétaires visés.

Un point d'eau incendie devra être envisagé sur le site.

7) Gestion des « réseaux secs et humides »

Le projet devra être raccordé au réseau public existant ou à créer (AEP, assainissement collectif, eaux pluviales, électricité, télécom, fibre...).

Le réseau d'éclairage public de l'opération sera de faible consommation, uniquement orienté vers le sol et sera géré par une horloge astronomique permettant la gestion des plages horaires et des intensités lumineuses. Quant aux candélabres, ils devront être harmonisés.

-