

DÉPARTEMENT DU GARD

# COMMUNE DE CRESPIAN

## ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- 5 -

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DOSSIER D'ARRÊT DE PLU

Prescription par D.C.M. du 27/06/2008  
Arrêt du projet par D.C.M. du  
Approbation par D.C.M. du

*Avec le concours de.*

### **Mairie de Crespian**

Hôtel de ville  
Le village  
30260 CRESPIAN  
Tel.04.66.77.68.51  
Fax. 04.66.77.81.51  
[mairiedecrespian@wanadoo.fr](mailto:mairiedecrespian@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@groupelamo.fr](mailto:urba.pro@groupelamo.fr)



# SOMMAIRE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>I/ PRÉAMBULE.....</b>  | <b>3</b>  |
| 1. Portée réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteurs .....   | 3         |
| 2. Représentation des orientations d'aménagement et de programmation .....  | 3         |
| 3. Temporalité et phasage des opérations d'aménagements .....   | 3         |
| <b>II/ État des lieux .....</b>   | <b>5</b>  |
| 1. Caractéristiques initiales aux abords du site .....  | 5         |
| 2. Secteur cœur de village ouest .....  | 7         |
| 2.1. Le contexte et objectifs .....   | 7         |
| 2.2. Observations du site.....  | 8         |
| 3. Secteur cœur de village EST .....  | 9         |
| 3.1. Le contexte et objectifs .....   | 9         |
| 3.2. Observations du site.....  | 10        |
| <b>III/ Orientations d'aménagement et de programmation .....</b>  | <b>11</b> |
| 1. Orientations d'aménagement et de programmation n°1 // aménagement et organisation urbaine des espaces publics du cœur du village ..... | 12        |
| 2. Orientations d'aménagement et de programmation n°2 :.....  | 12        |
| 2.1. Les secteurs opérationnels et le phasage dans le temps .....   | 13        |
| 2.2. Le schéma d'aménagement des orientations d'aménagement et de programmation n°2 .....   | 13        |
| 2.3. Conditions générales d'ouverture à urbanisation .....  | 15        |
| 2.4. Typologie de l'urbanisation et densité .....   | 15        |
| 2.5. Voies nouvelles dans les opérations d'aménagement .....  | 16        |
| 2.6. Espaces publics végétalisés à vocation hydraulique .....   | 16        |
| 2.7. Eclairage Public .....   | 17        |
| 2.8. Palette végétale .....   | 17        |
| 2.9. Les places et le plateau traversant.....   | 17        |



# I/ PRÉAMBULE

## 1. Portée réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation 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 L151-6 du Code de l'Urbanisme :

« 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. »

De plus, l'article L 151-7 du Code de l'Urbanisme précise que « 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 aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

En application de l'article L152-1, « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation »

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.

## 2. Représentation des orientations d'aménagement et de programmation

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 identifiées 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.

## 3. Temporalité et phasage des opérations d'aménagements

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 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.



Dans le cadre des objectifs définis dans le P.A.D.D., la commune a identifié l'aménagement du cœur de village comme l'enjeu majeur d'aménagement.

La maîtrise du développement démographique implique une nouvelle politique communale en matière d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme. En effet, il s'agit pour la commune de réorganiser la zone urbaine et de recentrer l'urbanisation par la planification d'un projet global d'aménagement autour d'une centralité. Pour améliorer son développement, la commune a besoin de restructurer le secteur "Ecole/Mairie" dans une logique de création d'une véritable centralité. Le P.A.D.D. a pour but de repenser l'organisation des quartiers et de la centralité en lien avec les équipements publics.

A ce titre, la programmation des secteurs opérationnels du cœur de village sont à mener dans le temps mais fixées par un cadre cohérent :

- . 2 secteurs à orientations d'aménagement et de programmation, secteur ouest et est pour les différencier ;
- . 1 secteur à urbaniser bloqué dans le présent PLU et urbanisable seulement après modification du document d'urbanisme.

#### Trois orientations d'aménagement et de programmation spécifiques :

la programmation à court terme de l'aménagement du secteur Cœur de village « Ouest » ;

la programmation à court et moyen terme de l'aménagement du secteur Cœur de village « Est » ;

la construction d'une armature urbaine sur laquelle reposera la greffe urbaine des quartiers du cœur de village, il s'agira de repenser les circulations et l'aménagement des espaces publics.

#### Le secteur « bloqué » de l'Oliveraie

Pour respecter le SCOT Sud du Gard et le P.L.H. et ne pas dépasser les seuils de développement, le secteur de l'Oliveraie ne peut être urbanisé dans le cadre du présent PLU. Il sera urbanisable après modification ou révision du PLU.

Son urbanisation constitue un enjeu majeur d'aménagement, tout comme les secteurs Ouest et Est cœur de village.

La municipalité souhaite réfléchir à un projet d'aménagement dans les prochaines années. Le secteur de l'Oliveraie est ainsi inscrit en zone à urbaniser à long terme.



# II/ ÉTAT DES LIEUX

## 1. Caractéristiques initiales aux abords du site





Place Vielle

**Le traitement actuel des espaces publics**



Placette rue Forge



Place des Carbonniers

**Le traitement actuel des voies et des abords**



Alignement d'arbres rue de Vielle



Alignement d'arbres chemin des Faisses, pas de partage de la voie



Pas d'aménagements pour les modes de déplacements doux

**Les aspects extérieurs et implantations des constructions**



Implantation des constructions en alignement par rapport à l'emprise publique, homogénéité des couleurs de revêtements des façades



Hétérogénéité des constructions, sans insertion paysagère ni rapport à la pente



## 2. Secteur cœur de village ouest

### 2.1. Le contexte et objectifs

#### a. Situation

Le secteur se situe au cœur de la zone urbaine. Cette position lui confère un atout indéniable pour le développement d'un nouveau quartier. De plus, il se trouve au centre d'un îlot occupé dans la partie sud et nord par des maisons individuelles récentes. Il est actuellement utilisé comme espace de pâturage.

#### b. Accès

Le secteur est délimité à l'ouest par la route départementale 6 110 et son muret de pierre qui rattrape la topographie. Au nord le chemin des Carrierasses et à l'est le chemin des Faisses permettent les accès au site. Ces deux chemins doivent être requalifiés en rue principale pour restructurer le quartier et le cœur de village.

#### c. Superficie

La superficie du secteur s'élève à 1,75 ha.

#### d. Zonage et règlement du P.L.U.

Le secteur est classé en secteur à urbaniser immédiatement, au présent P.L.U.

#### e. Objectifs poursuivis

L'aménagement de ce secteur concourt à :

- penser un cœur de village : forme urbaine et création d'un véritable espace public de type place de village,
- assurer une continuité piétonne depuis le cœur de l'opération jusqu'à la route départementale,
- favoriser la continuité avec l'habitat existant,
- accroître et diversifier l'offre de logements sur la commune,
- participer à la diversité des formes d'habitat.



2.2. Observations du site



A. Vue du site depuis le chemin des Faisses (sud-est)



B. Vue du site depuis le chemin des Faisses (nord-est)



C. Vue depuis chemin des Faisses vers le cœur du site



D. Vue vers le sud-est du site, vers les nouvelles habitations



E. Vue vers le sud du site depuis le nord-ouest de celui-ci



F. Vue vers oliveraie au sud du site depuis le fossé central



Chemin des Faisses



Rupture de niveaux entre le site et la RD 6 610



### 3. Secteur cœur de village EST

#### 3.1. Le contexte et objectifs

##### a. Situation

Le secteur couvert par une orientation d'aménagement et de programmation se situe au cœur de la zone urbaine dans le prolongement du centre ancien. Cette position lui confère un atout indéniable pour le développement d'un nouveau quartier. De plus, il se trouve au centre d'un îlot occupé dans la partie sud par des maisons individuelles semi-récents et au nord par un bâtiment artisanal

Le secteur est actuellement utilisé comme espace de dépôt sur la moitié nord et pâturage au sud. Un terrain, au sud-est, est cultivé (vignes). Cet élément cultivé participe à l'identité du village.

##### b. Accès

Le secteur est accessible à l'ouest par le chemin des Faisses et à l'est par le chemin des Carrierasses qui lie le site au centre ancien du village.

##### c. Surface

La surface de la zone s'élève à 0,93 ha  
La vocation principale du secteur sera principalement l'habitat, des espaces verts et de stationnement.

##### d. Zonage et règlement du P.L.U.

Le secteur est classé en secteur à urbaniser immédiatement, au présent P.L.U.

##### e. Vocation future de la zone

Ce secteur doit participer à l'organisation d'un cœur de village fédérateur et vecteur de d'attractivité. Sa vocation est d'assurer le lien entre le centre ancien et le futur cœur de vie

##### f. Objectifs poursuivis

L'aménagement de ce secteur concourt à :

- penser un cœur de village (connexion entre le centre ancien et le futur quartier),
- favoriser la continuité avec l'habitat en place,
- accroître et diversifier l'offre de logements sur la commune,
- participer à la diversité des formes d'habitat.



3.2. Observations du site



A. Vue vers le sud du site depuis la limite est



B. Vue vers l'est du site depuis la limite est



C. Vue vers le nord-est du site depuis son centre



D. Vue vers le sud-ouest du site depuis son centre



Chemin des Faisses et fossé le long de la limite ouest du site



Chemin des Carrières



E. Vue vers l'est du site depuis la limite ouest



F. Vue vers la partie nord du site depuis le sud



### **III/ ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**



## 1. Orientations d'aménagement et de programmation n°1 // aménagement et organisation urbaine des espaces publics du cœur du village

Le projet de structuration urbaine repose sur 3 grandes actions dans le domaine public :

### 1. Aménagement de la RD 6110 dans la traversée urbaine du village.

L'objectif du projet est de valoriser et de sécuriser la traversée routière du village en la transformant en voie urbaine. Les revêtements indiqueront les sections d'approche des carrefours et marqueront l'entrée dans la section patrimoniale du village. L'aménagement assurera une continuité piétonne sur la totalité de la section urbaine en proposant des passages piétons en cohérence avec les usages mais aussi avec les points d'arrêts des autobus.

L'accès principal au village se réalisera par le futur carrefour du chemin des Carrières, qui devra être aménagé pour répondre à cet usage.

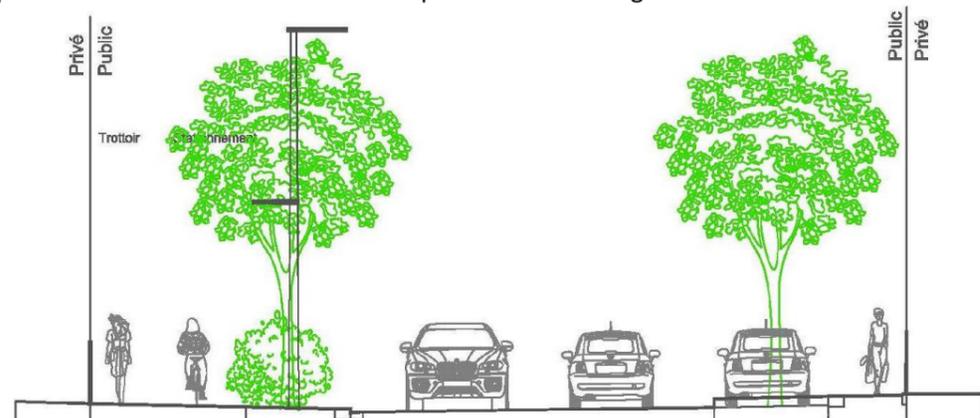
### 2. Le réaménagement du chemin de Vielle dans sa section à sens unique.

Le chemin Vielle qui accède à la Mairie, sera mis en sens unique jusqu'au chemin des Faïsses. L'objectif est de donner une valeur patrimoniale à cette rue qui supporte les équipements publics. Un soin particulier sera porté au traitement de surface de type dallage en pierre avec le moins de mobilier urbain possible, pas de bordure mais des fils d'eau, et une priorité aux piétons de type zone de rencontre (zone 20). L'aménagement doit témoigner du site de cœur du village ancien.



### 3. Aménagement des rues principales de la Carrières et des Faïsses.

Le chemin des Carrières est fortement contraint par l'urbanisation. Ainsi, il s'agira de lui donner un statut urbain à double sens, ainsi qu'une continuité piétonne tout en créant des poches végétales au gré des opportunités et des emprises disponibles. Le chemin des Faïsses assurera la continuité de cette rue principale, en disposant de l'emprise nécessaire pour réaliser une voirie à double sens permettant d'assurer ce rôle structurant pour la création du nouveau cœur de village. La place sera réalisée dans le cadre des opérations d'aménagement.



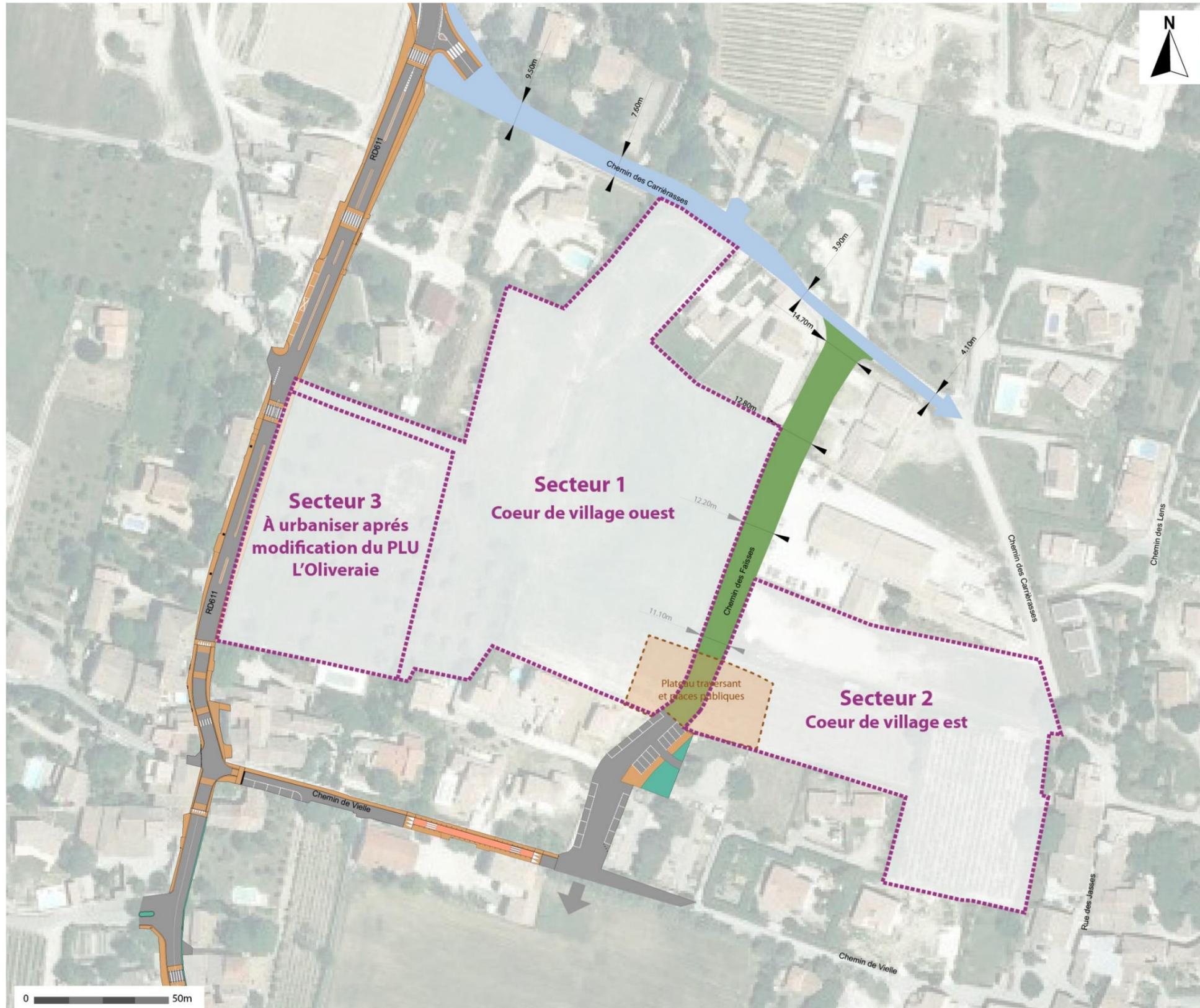
Coupe indicative. Requalification du chemin des Faïsses intégrant les arbres existants dans la bande verte



## 2. Orientations d'aménagement et de programmation n°2 :

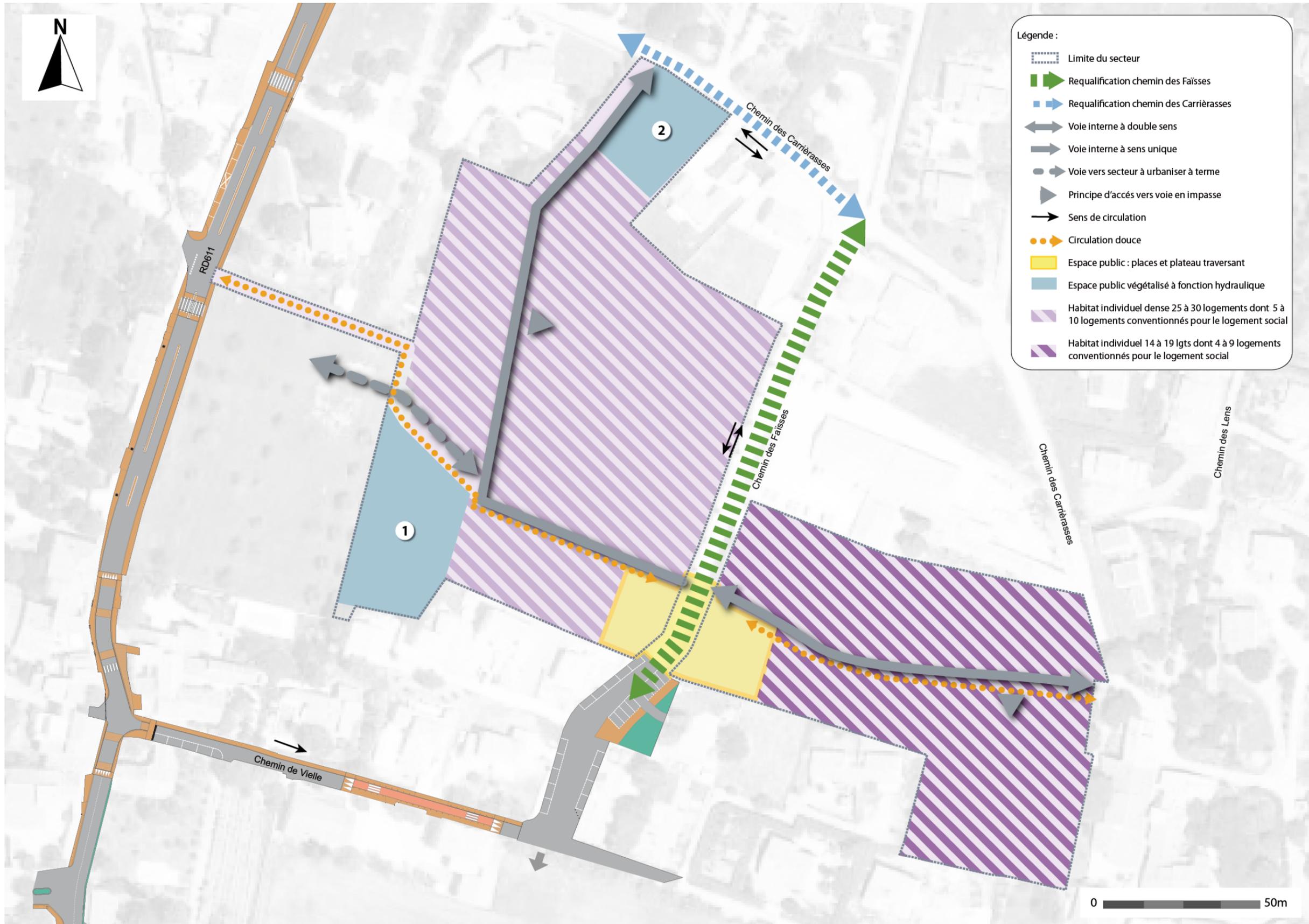


2.1. Les secteurs opérationnels et le phasage dans le temps



2.2. Le schéma d'aménagement des orientations d'aménagement et de programmation n°2





### 2.3. Conditions générales d'ouverture à urbanisation

#### Secteur Ouest 2AU1

L'urbanisation devra se faire sous la forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

### 2.4. Typologie de l'urbanisation et densité

#### Secteur Ouest 2AU1

Superficie totale 1,75 ha env.

Superficie des espaces publics (dont espaces verts à vocation hydraulique, voirie, place) : 0,61 ha env

Surface constructible 1,14 ha env

Prescription de diversité : Produire une palette d'offre en logements équilibrée, attractive et s'intégrant à son environnement, pouvant accueillir :

- des maisons individuelles d'un étage maximum.
- des maisons d'habitat intermédiaire individuelles jumelées ou des logements semi-collectifs d'un étage maximum.

Les constructions seront alignées sur la rue, soit à l'alignement de l'emprise publique soit en retrait.

Autour de la place, des prescriptions spécifiques visent à imposer le cadre à l'espace public :

- En limite séparative avec la place, les clôtures seront constituées en tout ou partie par un mur de pierre ou enduit sur les deux faces, d'une hauteur 2,00 mètres minimum.

Prescription de densité :

- Densité de 20 logements à l'hectare minimum (prescription du SCOT)
- Production de logements comprise entre 25 et 30 logements
- Dont 5 à 10 logements conventionnés pour le logement social

#### Secteur Est 2AU2

L'urbanisation de ce secteur devra se faire sous la forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

#### Secteur Est 2AU2

Superficie totale 0,93 ha env.

Superficie des espaces publics (dont espaces verts, voirie, place) : 0,22 ha env

Surface constructible 0,71 ha env

Prescription de diversité : Produire une palette d'offre en logements équilibrée, attractive et s'intégrant à son environnement, pouvant accueillir :

- des maisons individuelles d'un étage maximum.
- des maisons d'habitat intermédiaire individuelles jumelées ou des logements semi-collectifs d'un étage maximum.

Les constructions seront alignées sur la rue, soit à l'alignement de l'emprise publique soit en retrait.

Autour de la place, des prescriptions spécifiques visent à imposer le cadre à l'espace public :

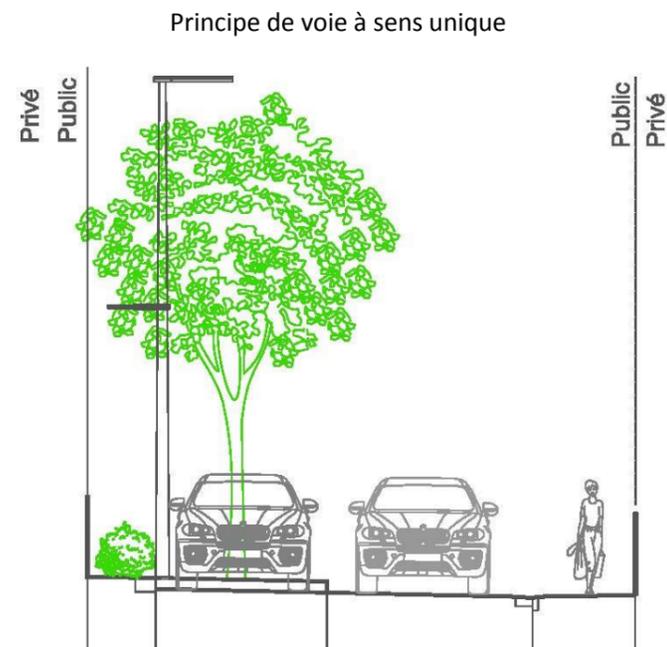
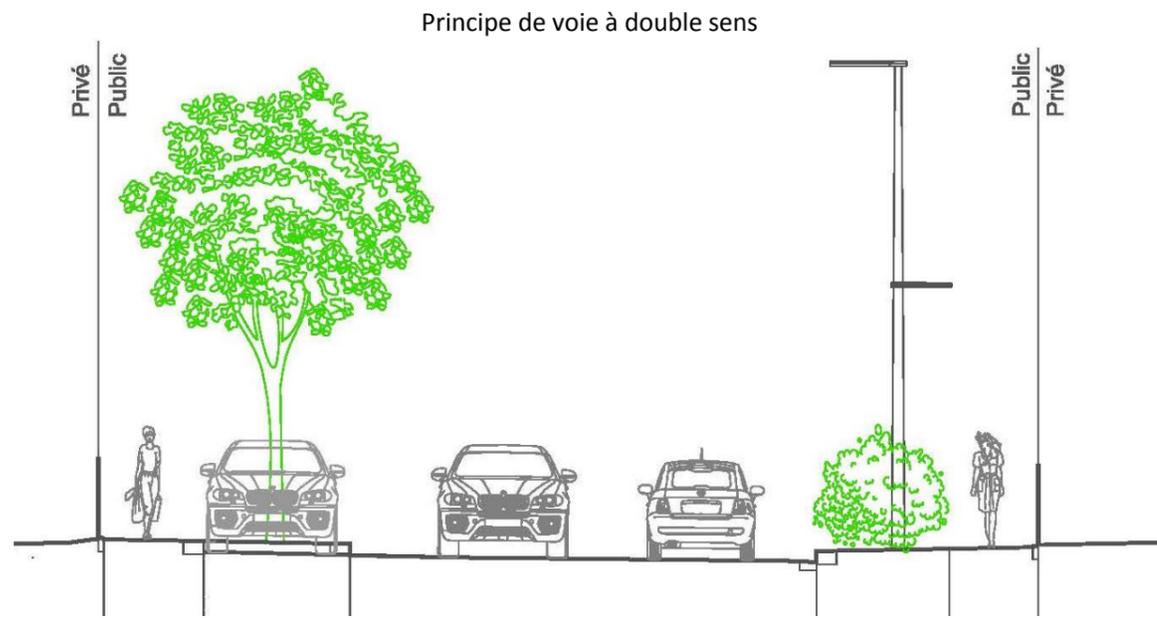
- En limite séparative avec la place, les clôtures seront constituées en tout ou partie par un mur de pierre ou enduit sur les deux faces, d'une hauteur 2,00 mètres minimum.

Prescription de densité :

- Densité de 20 logements à l'hectare minimum (prescription du SCOT)
- Production de logements comprise entre 14 et 19 logements
- Dont 4 à 9 logements conventionnés pour le logement social



2.5. Voies nouvelles dans les opérations d'aménagement



2.6. Espaces publics végétalisés à vocation hydraulique

**Illustration pour l'espace public à vocation hydraulique n°1**  
Un espace largement planté avec des fonctions de loisirs et lieu de rencontre



Quartier du-Lac - Lingolsheim

**Illustration pour l'espace public à vocation hydraulique n°2**  
Un espace largement végétalisé avec une fonction paysagère valorisante pour le quartier

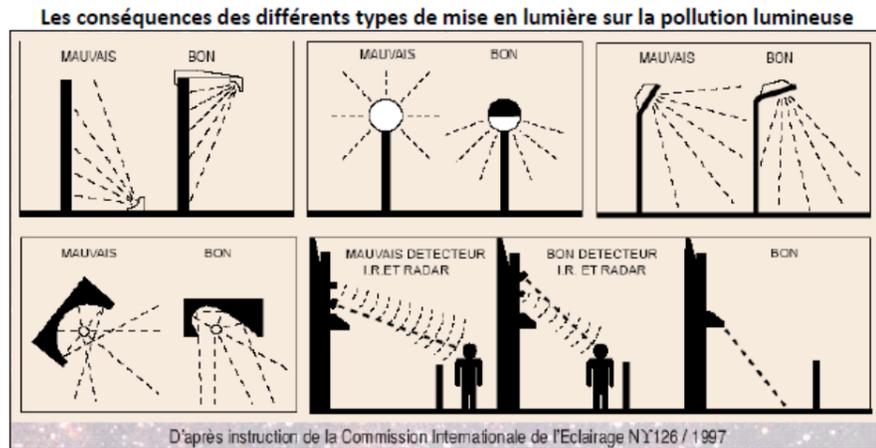


Flines les Mortagne



## 2.7. Eclairage Public

Le positionnement et l'utilisation des sources lumineuses pour l'éclairage des espaces public seront optimisés. Les halots lumineux seront dirigés vers le sol afin de réduire la pollution lumineuse.



Exemples de luminaires :



Ampoule de sodium basse pression



Ambiance lumineuse générale



Focalisateurs supérieur et latéral dirigés vers une direction choisie

## 2.8. Palette végétale

L'objectif est de créer une armature paysagère attrayante et valorisante pour les quartiers à venir. A noter que 10% de la superficie de la construction ou de l'opération d'aménagement doivent être réservés en espaces libres pour les plantations, les espaces piétonniers et de jeux, à l'exclusion des voiries et parkings. Les espaces verts à fonction hydraulique peuvent entrer dans ce calcul.

Afin de marier le tissu urbain avec l'ambiance environnante :

- sur les parcelles privatives les espaces libres devront être perméables, plantés ou bénéficier d'un traitement paysager ;
- sur la place ouest la continuité avec les alignements d'oliviers située au sud sera recherchée. Sur la place Est une symétrie dans les alignements d'arbres sera recherchée.
- la hiérarchisation des voies devra être affirmée en utilisant des arbres d'alignement ou arbres de hautes tiges pour l'axe principal.

De manière générale, les plantations d'essences locales et variées devront être favorisées afin de maintenir et développer la biodiversité. De plus les espèces exogènes ou envahissantes seront à proscrire.

## 2.9. Les places et le plateau traversant

Illustration pour les places et le plateau traversant



Vic-la-Gardiole - Boulevard des Aresquiers



Créer une connexion piétonne transversale

Marquer le plateau traversant par une trame végétale

Asseoir l'espace public en :  
- réalisant un mur séparatif de pierres sèches (plein ou en partie) d'une hauteur de 2m mini

Créer un espace public plateau traversant / places au même niveau

Créer une zone de rencontre limitée à 20Km/h

Asseoir l'espace public en réalisant un mur séparatif de pierres (plein ou en partie) ou enduit sur les 2 faces et d'une hauteur de 2m mini

Créer une structure végétale linéaire dans la continuité de l'existant

Créer une structure végétale linéaire en symétrie

Créer des stationnements supplémentaires devant le cimetière

