

PLU Saint André de Roquepertuis 30

**Commune de
SAINT ANDRÉ DE
ROQUEPERTUIS**

**Département
Du Gard**

**Plan Local
d'Urbanisme**

RÉVISION
DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

**1-3
Orientations
d'Aménagement et de
Programmation
Approbation**

PROCÉDURE	Délibération de prescription	Délibération d'arrêt du projet	Délibération d'approbation	ATELIER D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME Philippe LOINTIER architecte d.p.l.g./ urbaniste
1 ^{ère} révision du P.O.S. élaboration du P.L.U	11/05/2004 14/12/2015	29/08/2018	10/12/2019	

Présentation des orientations d'aménagement relatives à des quartiers et à des secteurs à mettre en valeur, restructurer ou aménager

Les orientations d'aménagements en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable présentent :

1. l'organisation de l'aménagement de la zone d'accueil touristique IIAUt dans le quartier de La Rouvière.
2. l'organisation de l'urbanisation dans le secteur du chemin de Soulouge - chemin des Aires en zone Ub.
3. l'organisation de l'urbanisation dans le secteur du chemin de Ranc de Roque - place de la Promenade en zone Ub.

L'exécution de travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, opérations d'aménagement, par toute personne publique ou privée devra être **compatible avec ces orientations d'aménagement**.

Avertissement

Un document qui s'applique en termes de compatibilité « *ne saurait avoir légalement pour effet d'imposer une stricte conformité* » aux plans ou décisions auxquels il est applicable. Cette notion laisse donc aux maîtres d'ouvrage une marge de manœuvre pour réaliser l'action ou l'opération d'aménagement selon la nature des projets et le degré d'avancement des études. Les bassins de rétentions situés en fonction des écoulements gravitaires restent à définir plus précisément en fonction des études règlementaires à réaliser. Leur implantation peut être amenée à être différente comme celle des voiries ainsi que leurs dimensions

1- Orientation d'aménagement de la zone d'accueil touristique de La Rouvière

Cette zone de 2,66 hectares se situe en limite de la commune, à l'extrémité nord de la rive droite de La Cèze qu'elle surplombe de plusieurs mètres. En continuité du quartier d'urbanisation récente de La Rouvière elle est desservie correctement par les réseaux et reprend pour partie l'emprise d'un camping de 40 emplacements, autorisé en juillet 1990 puis abandonné. L'objectif consiste à réaménager ce terrain de camping pour accueillir un hébergement touristique léger et original par exemple sous forme de roulottes, yourtes, habitations légères de loisir, ..., suivant un programme qui reste cependant à définir. Les équipements existants comportent deux courts de tennis utilisés par les habitants de la commune, deux locaux sanitaires et un bureau d'accueil de 25 m² chacun. Pour une mise aux normes suivant les réglementations actuelles, ces bâtiments devront être restaurés et d'autres créés.

La zone englobe quatre parcelles, propriété de la commune, et deux appartenant à des propriétaires privés. Ces dernières ont été incluses dans le périmètre d'aménagement afin d'augmenter le nombre d'emplacements, environ une trentaine au total, permettant ainsi un équilibre financier de la gestion de cet équipement. En outre leur couverture fortement boisée aurait impliqué une maîtrise du débroussaillage et du défrichage afin d'assurer la sécurité préventive des incendies de forêts tant vis à vis de l'équipement projeté que du quartier d'habitat limitrophe.

La limite nord de la zone a été positionnée en retrait des berges de La Cèze ménageant la qualité des milieux naturels en falaises abruptes qui sont classés dans le site d'intérêt communautaire (SIC) « **La Cèze et ses Gorges** ». Cette partie en zone Naturelle est inscrite en Espace Boisé Classé afin de préserver les berges et le corridor écologique qu'elle constitue.

Sa limite à l'ouest, où se situent les équipements sportifs, suit celle du territoire communal avec la commune de Montclus. Au sud, elle longe la voie communale du chemin du Darboussas desservant le quartier d'habitat, depuis la route départementale n° 167. À l'est, la zone confronte ce quartier d'habitat qui s'est développé sur la pente du coteau s'abaissant vers la Cèze.

Le réseau d'adduction d'eau potable correctement dimensionné pour l'usage futur et celui d'assainissement se situent sous le chemin du Darboussas. Toutefois, seul le réseau d'eau dessert la partie centrale de la zone compte tenu de son antériorité. Des bornes de branchement électrique équipent les 40 emplacements initiaux, situé au nord-est de la zone ; cependant ces équipements sont obsolètes et ont été vandalisés depuis l'abandon du camping. Une réorganisation complète est donc à prévoir depuis le point de distribution en entrée du terrain.

La zone est affectée de la seule servitude de protection éloignée du forage de Méjannes le Clap qui ne présente pas d'incidences particulières dans son aménagement.

L'orientation d'aménagement est destinée à organiser ce futur secteur d'accueil touristique qui devra être restreint et orienté dans sa conception vers la découverte et la connaissance du milieu naturel en accord avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Gard Rhodanien qui vise pour la commune de Saint André de Roquepertuis notamment la structuration et la diversification de son économie tout en assurant le développement d'un tourisme de qualité.

Le positionnement de l'entrée reprend celle existante, mutualisant ainsi l'accès aux équipements sportifs. Des accès piétonniers de l'ordre de 2 mètres de large complètent la perméabilité de la zone, l'un au sud en prise sur la voie communale facilitant les échanges vers le village, le second en direction des bords de Cèze au travers de l'Espace Boisé Classé en évitant le secteur de falaises. Les voies de dessertes des emplacements reprennent le tracé de celles existantes dans la partie déjà aménagée. Une voie supplémentaire est réalisée en fonction de la topographie pour irriguer le secteur nouvellement créé. Cependant, celles-ci uniquement destinées à supporter un roulement ponctuel pour l'accès aux hébergements sont à recalibrer et à **aménager avec un revêtement en adéquation avec ce milieu naturel après dépose du revêtement hydrocarboné existant**. Elles présentent un gabarit de 4 mètres, accessible aux véhicules de secours. Toutefois, les véhicules des résidents seront stationnés à l'entrée principale de l'équipement.

L'étude de réalisation devra, en accord avec le service départemental de défense contre l'incendie, identifier préalablement à la création et au réaménagement des emplacements les sujets de chênes verts et blancs à préserver pour leur taille et la qualité de leur houppier. Des plantations d'arbustes adaptés au site sont à prévoir pour délimiter les emplacements et renforcer la qualité de l'aménagement.

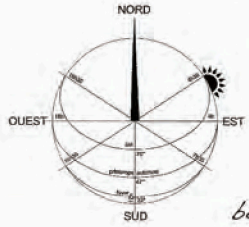
Les bassins de compensation et de rétention sont situés en fonction de la topographie de manière à préserver du ruissellement pluvial le quartier d'habitat au sud-est. En l'absence d'infiltration possible, leurs évacuations seront raccordées sur le fossé communal et vers la Cèze. En outre une haie d'arbustes le long de la limite au sud de l'aménagement présentera une interface végétale avec ce quartier et participera à l'intégration paysagère de la zone

L'ensemble du patrimoine vernaculaire composé de murs de clôture et de murets en pierres sèches sera préservé. Par contre la réalisation de clôtures sur le domaine public est proscrite accentuant ainsi l'insertion de cet équipement atypique dans son environnement rural et naturel. Afin de renforcer la fonctionnalité écologique de l'aménagement les limites seront plantées des haies vives composées d'essences locales.

Ces dispositions sont aussi destinées à maintenir les corridors de la faune terrestre entre les berges de la Cèze à l'est et le vaste ensemble de la Garrigue de Lussan à l'ouest. Les recommandations contenues dans le volet écologique de l'évaluation environnementale sont en outre à prendre en compte en totalité.

Cette opération sera réalisée après acquisition par la commune des terrains privés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

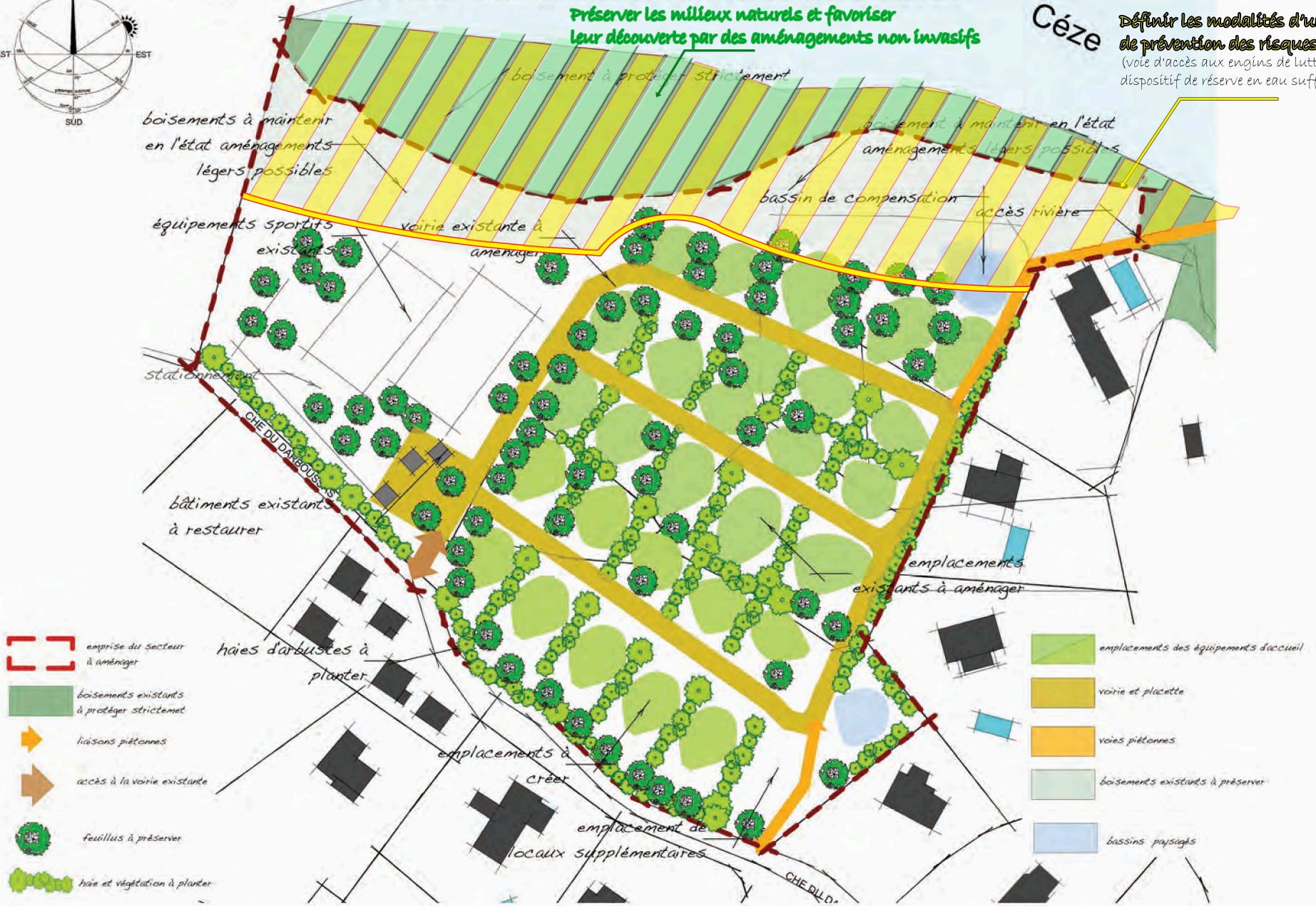
Principes d'aménagement du quartier d'accueil touristique de La Rouvière zone IIAUT échelle ± 1/1 250°



Préserver les milieux naturels et favoriser leur découverte par des aménagements non invasifs

Céze

Définir les modalités d'une interface de prévention des risques incendie (voie d'accès aux engins de lutte contre l'incendie, dispositif de réserve en eau suffisant..).



- emprise du secteur à aménager
- boisements existants à protéger strictement
- liaisons piétonnes
- accès à la voirie existante
- feuillus à préserver
- haie et végétation à planter

- emplacements des équipements d'accueil
- voirie et placette
- voies piétonnes
- boisements existants à préserver
- bassins paysagers

2- Aménagement du secteur du chemin de Soulogue - chemin des Aires

Ce secteur d'une superficie de 5 613 m² environ se situe dans la continuité du centre ancien sur sa frange ouest, inséré en articulation entre un bâti déjà ancien et l'urbanisation récente du village. Il est composé d'un vaste terrain en herbe, comportant de beaux sujets de hautes tiges, qui englobe une parcelle nettement plus petite plantée d'une végétation d'agrément. Sa limite sud est bordée par le chemin des Aires qui depuis le village se croise avec le chemin de Soulogue, nettement en contrebas, sur sa frange ouest. À l'est le secteur confronte d'anciennes propriétés agricoles comportant un bâti de taille importante. Celles plus au nord et à l'est sont desservies par un chemin empiétant sur le terrain en longeant son côté nord.

Les terrains, utilisés antérieurement en partie comme aire de battage, présentent une surface plane légèrement en pente douce vers le nord-ouest. L'accès se situe au même niveau depuis le chemin des Aires, par contre une rampe prenant sur l'emprise publique du chemin de Soulogue a été réalisée pour rejoindre la parcelle au nord et les entrées privatives

Ce secteur, situé en zone Ub du présent Plan Local d'Urbanisme est destiné au principal à l'habitat et aux activités (commerces, services, ...) qui en sont complémentaires. Possédant l'ensemble des équipements sur sa périphérie ainsi que le stade – aire de jeux, les deux terrains à proximité immédiate du centre, constituent un enjeu important de développement du village. Au regard de l'objectif de recentrer l'urbanisation à venir, ils représentent la possibilité d'offrir la pluralité de l'offre en logements nécessaire à l'augmentation de la population prévue par la collectivité. L'urbanisation y est donc organisée de manière cohérente au moyen d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les orientations d'aménagement de cette opération conduisent à :

- organiser la viabilisation et l'urbanisation du secteur en fonction de sa topographie et de la végétation à préserver,
- orienter le développement du village suivant la manière dont il s'est formé antérieurement notamment par l'implantations des futures constructions suivant les alignements le long des voies afin de réaliser la continuité de la forme urbaine qui caractérise le centre de Saint André de Roquepertuis,
- réaliser un maillage de voies avec celles existantes, ou à créer par emplacement réservé, supportant les réseaux publics, tout en ménageant les cheminements pédestres,
- en complément de l'espace public, favoriser la végétalisation des parties privatives pour conforter la trame verte communale.

L'emprise du domaine public d'environ 8 mètres comportera une bande de roulement de gabarit volontairement limité pour une circulation automobile à faible vitesse permettant le double sens, un trottoir piéton de 1,4 m minimum et une bande de stationnement sur le côté opposé. Celle-ci sera interrompue toutes les deux places par une plantation de feuillus de haute tige. La disposition de la voie assure ainsi un bouclage avec le réseau viaire communal et permet de maintenir l'accès aux propriétés privées mitoyennes. Elle intègre aussi une placette permettant de préserver de beaux sujets de hautes tiges offrant un ombrage suivant les saisons. La rampe sur le domaine publique qui se raccorde sur le chemin de Soulogue nécessite cependant un aménagement soigné avec un muret de soutènement le long du transformateur électrique.

À partir de la voie centrale s'organisent les réseaux d'eau, d'égout et d'énergie ainsi que le réseau pluvial aboutissant dans un bassin de rétention. Son évacuation sera reprise jusqu'au droit du petit lavoir à restaurer pour rejoindre le réseau existant. Le bassin compensant l'imperméabilisation des sols est conçu pour faire intégralement partie des aménagements paysagés, longé par le cheminement pédestre.

Un corridor écologique constitutif de la trame verte communale suivant un axe nord – sud traversant l'emprise urbanisée été identifié dans l'étude de l'état initial de l'environnement motivant une bande inconstructible d'environ 5 mètres, en frange à l'est de l'opération. Cette disposition s'avère aussi favorable aux rapports de voisinage avec les propriétés mitoyennes. En complément les clôtures seront composées de haies vives, murs en pierre sèche ou clôtures à mailles suffisamment larges (10 x 10 cm) pour permettre le passage de la petite faune. Les recommandations contenues dans le volet écologique de l'évaluation environnementale sont en outre à prendre en compte en totalité.

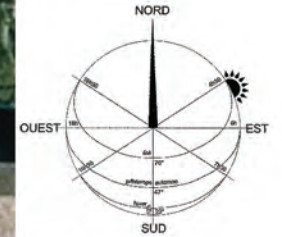
L'implantation des futures constructions vise à présenter un alignement sur les voies et espaces publics pour que les jardins se situent à l'arrière de l'habitation, suivant une exposition Est-Ouest. Cette organisation assurera la cohérence architecturale de l'ensemble par la direction principale des volumes. Elle confirme celle du domaine public, fédérateur de l'opération et confère une orientation unitaire des futures constructions afin de renforcer l'unité villageoise.

Dans un cadre largement végétalisé, cette opération, permettant la réalisation d'une dizaine de « maisons de type villageois », soit une densité moyenne de 17 logements par hectare se réalisera durant les années 2018-2027 dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble conduite soit par les propriétaires soit par un aménageur. La commune devra en outre y participer compte tenu des impacts et emprises sur le domaine public.

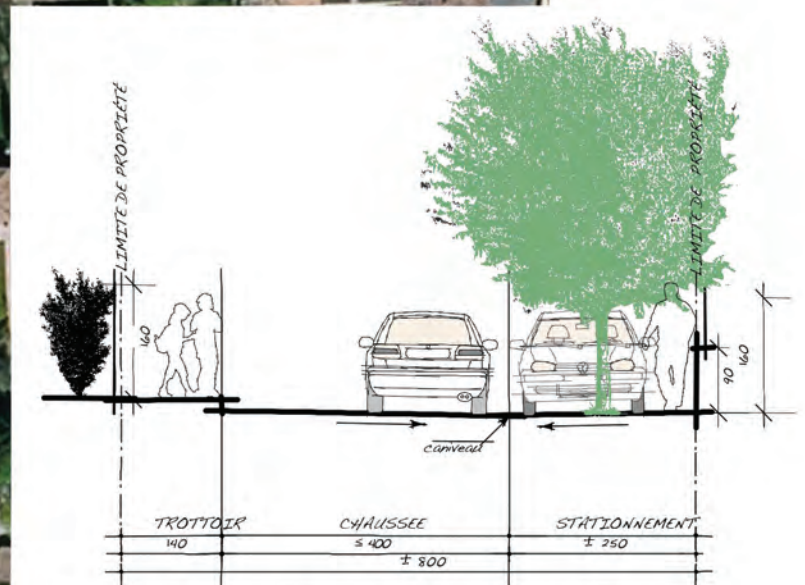
La densité moyenne de l'opération, offre une superficie maximale moyenne de 400 à 500 m² pour chaque bâtiment.



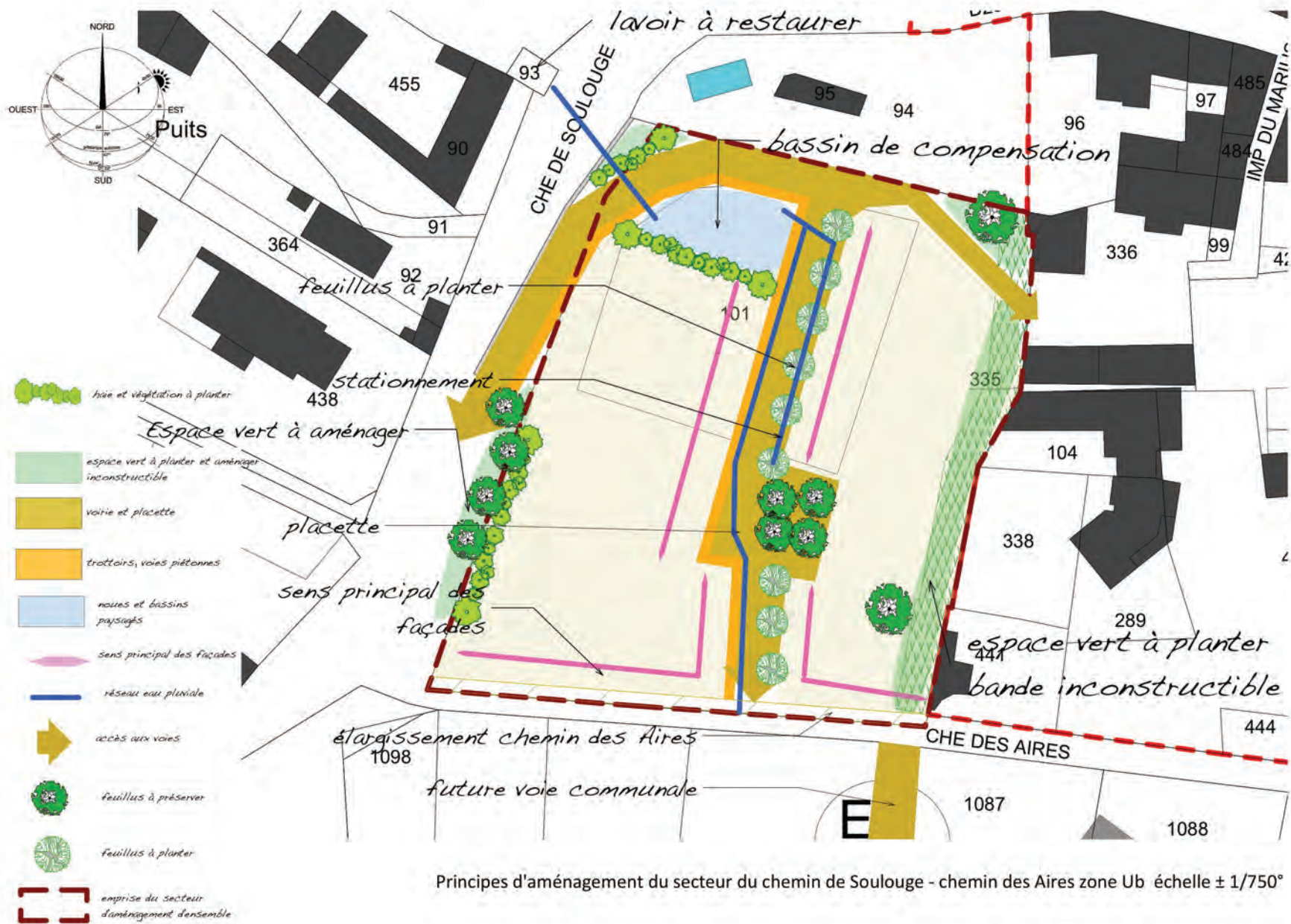
Photo aérienne du secteur du chemin de Soulounge - chemin des Aires zone Ub échelle $\pm 1/1\,000^\circ$



source I.G.N Géoportail



Coupe de principe sur la voie interne échelle $\pm 1/100^\circ$



3- Aménagement du secteur du chemin de Ranc de Roque - place de la Promenade

Composé de deux terrains actuellement en herbe, ainsi que de la partie issue d'une parcelle en jardin, ce secteur en zone Ub représente une superficie de 5 070 m² environ. Il est situé en frange sud immédiate du centre ancien du village à son entrée. L'ensemble confronte au nord un bâti du XVIII^e siècle édifié au-delà de la ligne fortifiée à l'époque médiévale, comportant aussi une habitation plus récente. À l'ouest, un mur de pierres dans le prolongement de la fontaine récemment restaurée, le sépare de la route départementale n° 928, ou place de la Promenade annonçant le centre ancien. Un terrain communal, récemment aménagé en aire de stationnement avec jeux d'enfants, sanitaires et local technique municipal confronte sa limite sud, bordée par un petit valat de drainage aboutissant à la fontaine. À l'ouest, le secteur s'insère entre deux bâtiments du XVIII^e siècle le long du chemin du Ranc de Roque qui dessert plusieurs habitations individuelles dans les quartiers du Serre et de Couyrous.

La surface plane du secteur possède une pente naturelle de l'ordre de 5 % d'ouest en est facilitant une organisation urbaine cohérente en fonction de la légère déclivité du terrain, de l'orientation du bâti existant en front sud du centre ancien et du maillage des voies et réseaux situés à l'ouest chemin du Ranc de Roque en pied du serre et à l'est, place de la Promenade. La moitié inférieure du terrain, est soumise à un éventuel risque de ruissellement pluvial à préciser avec les mesures de compensation après étude hydraulique complémentaire.

Ce secteur, jouxtant le centre ancien, en entrée du village représente un enjeu important pour son développement cohérent. L'objectif est bien de recentrer l'urbanisation à venir. Il est destiné au principal à l'habitat et aux activités (commerces, services, ...) qui en sont complémentaires. Possédant l'ensemble des équipements sur sa périphérie dont un futur

café de village que la commune envisage de réaliser sur l'emplacement réservé n° 9, la maison multi loisirs et un vaste stationnement, à proximité immédiate du centre civique, cette opération d'urbanisme maîtrisée complète l'offre en logements permettant l'évolution de la population envisagée dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme. L'urbanisation y est donc organisée au moyen d'une opération d'aménagement d'ensemble afin d'assurer la pérennité de l'objectif.

Les orientations d'aménagement du secteur s'appuient sur la réalisation d'une voie de jonction suivant une direction Est – Ouest pour mailler le réseau viaire existant, notamment afin d'éviter la section étroite de la rue de la Portette et du chemin du Ranc de Roque, et désenclaver les quartiers plus au sud. Il s'agit aussi de connecter les différents tronçons des réseaux publics, tout en ménageant des cheminements pédestres facilitant les accès aux divers équipements publics.

En outre, la direction Est – Ouest oriente l'implantations des futures constructions suivant l'alignement sur cette voie afin de s'harmoniser avec la forme urbaine du centre ancien. Ici aussi, le développement du village s'organise suivant la manière dont il s'est formé antérieurement.

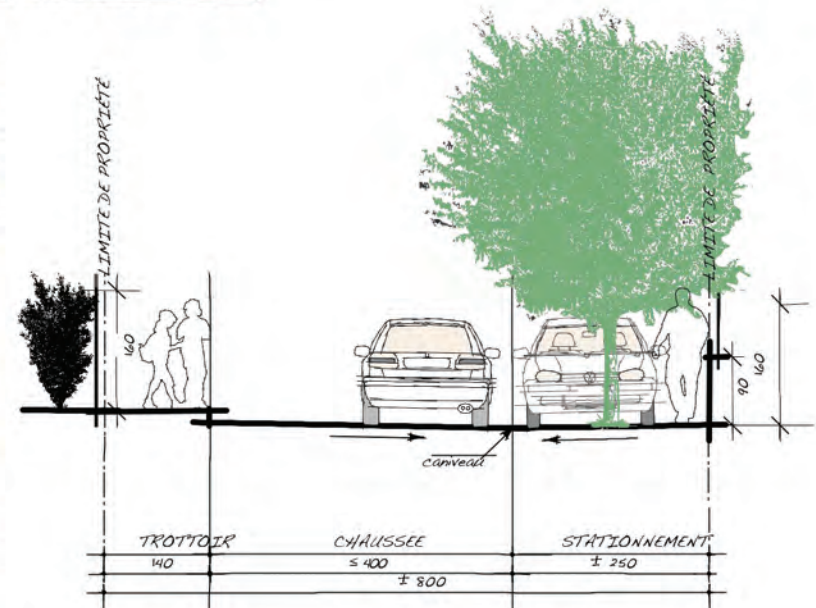
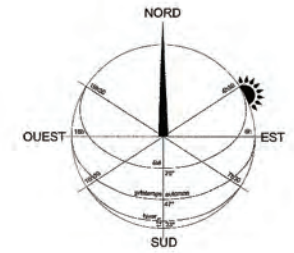
L'emprise du domaine public prévu d'environ 8 m. comportera une bande de roulement de gabarit volontairement limité pour une circulation automobile à faible vitesse permettant le double sens, un trottoir piéton de 1,4 m minimum et une bande de stationnement sur le côté opposé, au sud, complétée par une plantation d'arbres de haute tige en alignement apportant un ombrage pour les véhicules. La largeur de la chaussée est volontairement réduite afin de limiter la vitesse. La voie se raccordera sur le chemin de Ranc de Roque à l'ouest au droit d'une petite sur largeur et sur la place de la Promenade à l'est. Tout en ménageant la visibilité, le mur de clôture est à maintenir de part et d'autre pour assurer

l'alignement sur la place de la Promenade et sur la rue du Chemin Neuf où une entrée piétonne est à conserver. À l'arrière, deux bassins de compensation à l'imperméabilisation des sols seront à aménager en espace vert pour qualifier cet accès en relation avec l'édifice protégé abritant la fontaine. Leur évacuation se raccordera sur le réseau pluvial situé le long de la place de la Promenade.

L'implantation des futures constructions vise à présenter une direction principale suivant un alignement des façades sur la voie interne et de manière plus restreinte sur le chemin de Ranc de Roque. Elle donnera une orientation unitaire des futures constructions afin de s'harmoniser avec le front bâti au sud du centre ancien.

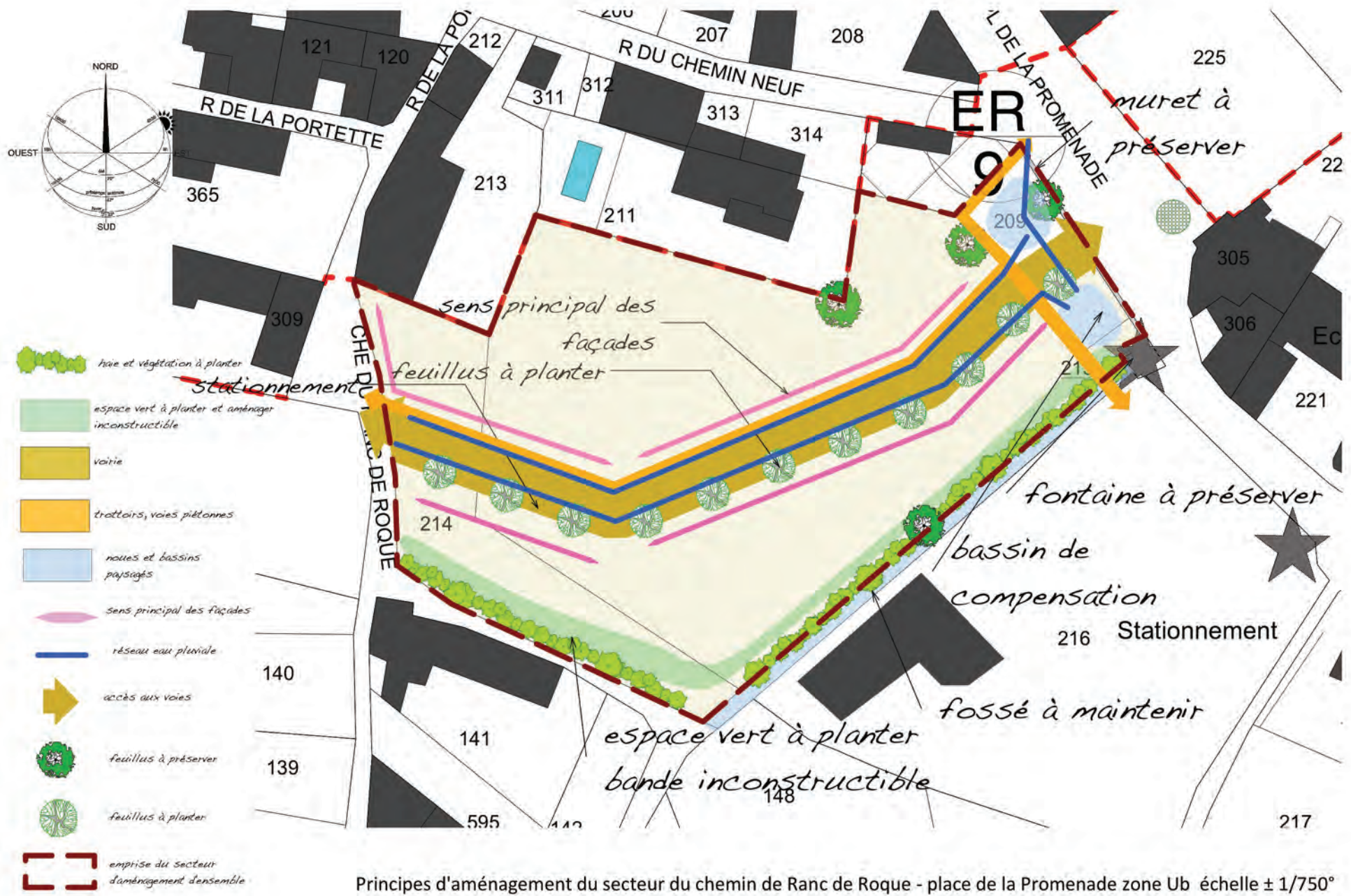
Outre la préservation indispensable de quelques beaux arbres sur l'emprise de l'opération, un corridor écologique constitutif de la trame verte communale suivant un axe Est – Ouest au travers de l'emprise urbanisée été identifié dans l'étude de l'état initial de l'environnement, motivant une bande inconstructible d'environ 5 mètres, en frange sud de l'opération le long du fossé de drainage pluviale. Cette disposition favorise une intimité des jardins vis à vis des emplacements de stationnement mitoyens. En complément les clôtures sur les limites sud seront composées de haies vives, murs en pierre sèche ou clôtures à mailles suffisamment larges (10 x 10 cm) pour permettre le passage de la petite faune. Les recommandations contenues dans le volet écologique de l'évaluation environnementale sont en outre à prendre en compte en totalité.

Dans un cadre largement végétalisé, cette opération permet la réalisation de 10 à 12 « maisons de type villageois » durant les années 2018-2027 dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit une densité moyenne d'une vingtaine de logements par hectare.



Coupe de principe sur la voie interne échelle ± 1/100°

Photo aérienne du secteur du chemin de Ranc de Roque - place de la Promenade zone Ub échelle ± 1/1 000°



Principes d'aménagement du secteur du chemin de Ranc de Roque - place de la Promenade zone Ub échelle ± 1/750°