

Département du Gard  
Gard Rhodanien

# SAINT GERVAIS



## Plan Local d'Urbanisme **III\_OAP**

*Orientations d'Aménagement et de Programmation*



**CROUZET URBANISME**  
4 impasse les lavandins – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux  
Tél : 04 75 96 69 03  
e-mail : [crouzet-urbanisme@orange.fr](mailto:crouzet-urbanisme@orange.fr)

*Approbation*



# SOMMAIRE

<b>OAP : principes généraux et localisations</b>	<b>P1</b>
<b>Quartier de l'école zone 1 / composition urbaine / principes d'organisation et d'intégration</b>	<b>P2</b>
<b>Quartier de l'école zone 1 / projection</b>	<b>P5</b>
<b>Quartier de la cave zones 2, 3 et 4 / composition urbaine / principes d'organisation et d'intégration</b>	<b>P7</b>
<b>Quartier de la cave zones 2, 3 et 4 / projection</b>	<b>P9</b>
<b>Quartier de la Grant Font et de Maruel / composition urbaine et principes d'organisation</b>	<b>P10</b>
<b>Quartier de la Grant Font et de Maruel/ projection</b>	<b>P11</b>
<b>La traduction du parti d'aménagement / Projection - Vue globale</b>	<b>P12</b>
<b>Compositions urbaines</b>	<b>P13</b>
Habitat en petit collectif	P13
Habitat individuel groupé/jumelé	P14
Habitat individuel ou jumelé	P15
Traitement des interfaces bâti - espaces communs ou publics - continuités écologiques	P16
<b>OAP - actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques</b>	<b>P17</b>





# PRINCIPES GÉNÉRAUX ET LOCALISATION

**Les orientations d'aménagement et de programmation** définissent des principes relatifs à l'implantation des constructions, aux accès, à l'organisation urbaine, la densité, la mixité de l'espace bâti... Elles établissent les éléments fondamentaux à intégrer dans les opérations d'aménagement sous le régime de la compatibilité.

## Surfaces des zones soumises à OAP :

- Zone 1 : quartier de l'école : 0,83 ha.
- Zone 2 : quartier de la cave coopérative : 0,92 ha.
- Zone 3 : quartier de la cave coopérative : 0,28 ha.
- Zone 4 : quartier de la cave coopérative : 0,80 ha.
- Zone 5 : projet de grand parc : 0,89 ha.
- Zone 6 : quartier La Grand Font : 0,24 ha.
- Zone 7 : quartier Maruel 0,22 ha .

 Créer des formes urbaines qui s'inspireront de l'habitat ancien de faubourg.

 Construire en s'inspirant du rural, développer une trame végétale qui accompagne le bâti.

 Implanter un parc (sur l'essentiel de l'emprise) et des parkings publics mutualisés.

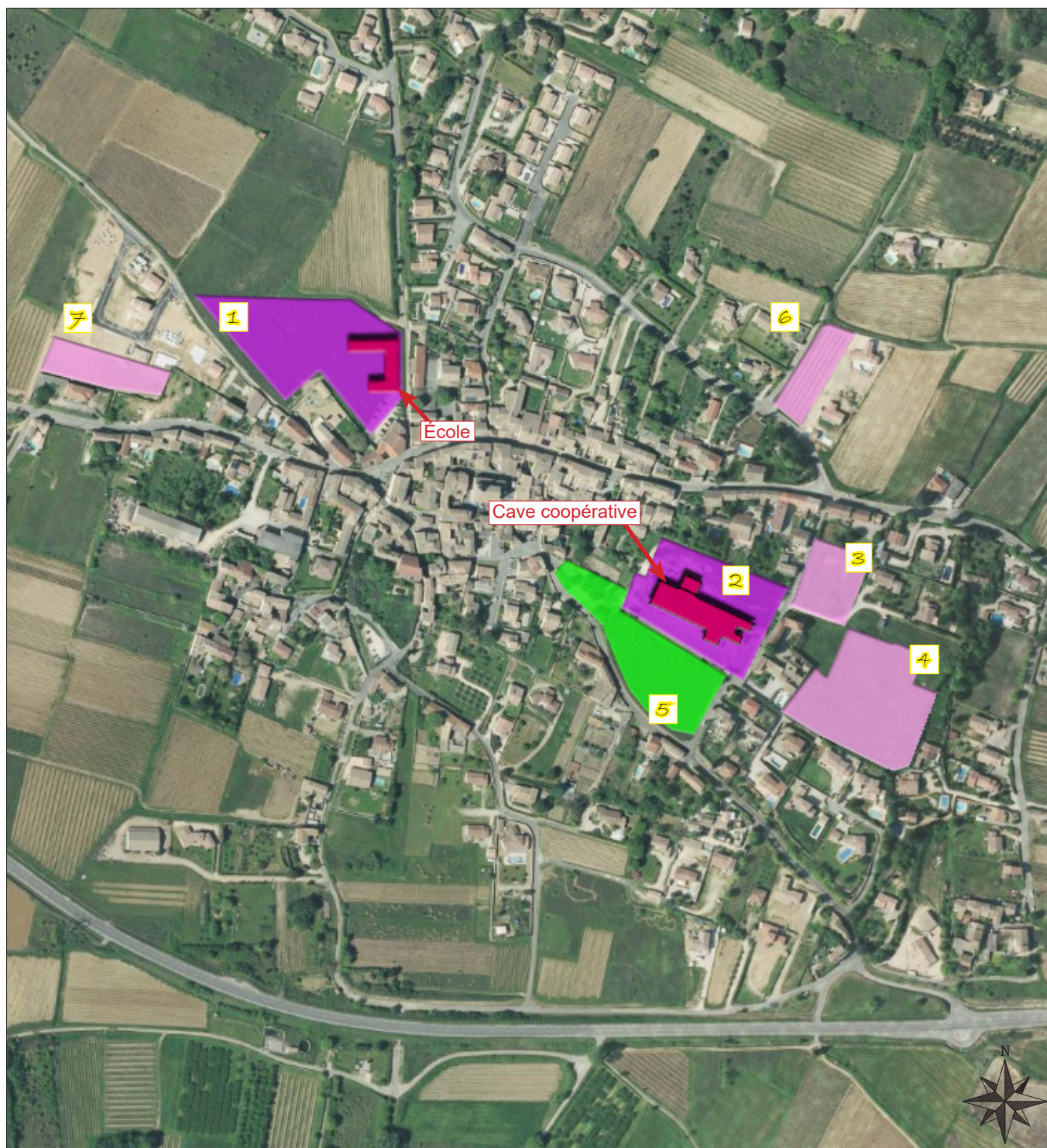
*Article L151-6-1 du code de l'urbanisme : "les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant".*

Les zones A Urbaniser sont toutes desservies à leur périphérie immédiate par des équipements publics suffisamment dimensionnés.

Ainsi, l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation s'appuie sur l'appréciation de l'opportunité d'ouverture à l'urbanisation des zones IIAU en fonction du potentiel de mobilisation effective du foncier et pour «distiller» dans le temps la croissance démographique et garantir l'adéquation entre besoins et capacité des services publics (de l'école notamment). Compte tenu des enjeux de maintien de la croissance démographique à court terme, sont prioritaires les zones 1, 3 et 4 (la zone 2 impliquant une action lourde sur le bâti de la cave coopérative).

Pour le secteur 2, il serait préférable que le parc (secteur 5) soit réalisé concomitamment ou préalablement à l'urbanisation du secteur 2, pour ouvrir les logements sur l'espace vert projeté.

Les secteurs 6 et 7, entièrement desservis pourront s'urbaniser à tout moment.



# QUARTIER DE L'ÉCOLE

## COMPOSITION URBAINE/ PRINCIPES D'ORGANISATION ET D'INTÉGRATION

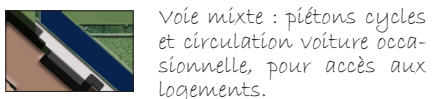


Rechercher en vue lointaine la perception «d'une extension naturelle» du village et adapter les morphologies bâties pour :

- Forger un front bâti en limite Nord, mais adouci par une large trame végétale.
- Développer des fronts bâtis mais discontinus, préserver des coupures vertes,
- rejeter le stationnement à la périphérie pour une grande perméabilité piétonne au sein du quartier, vers l'école, vers le village,
- Planter un espace vert au cœur de la zone pour créer un îlot de fraîcheur végétale, limiter les co-visibilités,
- Préserver un espace tampon entre école et logements, ne pas exposer des façades principales à l'école (limiter le bruit),
- Les logements seront implantés de manière à créer très peu de co-visibilités et à orienter presque tous les jardins au Sud pour un ensoleillement le meilleur possible, limiter la consommation d'énergie,
- Réserver les espaces Nord des terrains au stationnement, à des aires techniques.
- Développer des bassins de rétention paysagés et utilisables en espaces verts.

# QUARTIER DE L'ÉCOLE

## COMPOSITION URBAINE/ PRINCIPES D'ORGANISATION ET D'INTÉGRATION



Voie mixte : piétons cycles et circulation voiture occasionnelle, pour accès aux logements.



Parkings drainants (enherbés si possible et arborés).



Espace vert «îlot de fraîcheur», coupure verte.



Habitat individuel groupé dans un seul volume ou en petit collectif (organisé parallèlement à la voie de desserte).



Habitat individuel groupé dans un seul volume et/ou accolé par des volumes secondaires (par les garages par exemple). La taille et la forme des parcelles sera diversifiée pour estomper «l'effet lotissement».

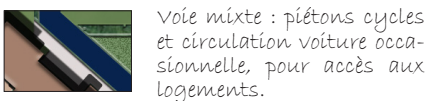
Densité : 25 logements à l'hectare environ (soit une vingtaine de logements).

Les différentes formes bâties à respecter (explicitées pages 13 et suivantes).

# QUARTIER DE L'ÉCOLE

## COMPOSITION URBAINE/ PRINCIPES D'ORGANISATION ET D'INTÉGRATION

### UNE DES VARIANTES POSSIBLES



Voie mixte : piétons cycles et circulation voiture occasionnelle, pour accès aux logements.



Parkings drainants (enherbés si possible et arborés).



Espace vert «îlot de fraîcheur», coupure verte.



Habitat individuel groupé dans un seul volume ou en petit collectif (organisé parallèlement à la voie de desserte).



Habitat individuel groupé dans un seul volume et/ou accolé par des volumes secondaires (par les garages par exemple). La taille et la forme des parcelles sera diversifiée pour estomper «l'effet lotissement».

**Densité : 25 logements à l'hectare environ (soit une vingtaine de logements).**

Les différentes formes bâties à respecter (explicitées pages 13 et suivantes).



# QUARTIER DE L'ÉCOLE

PROJECTION



# QUARTIER DE L'ÉCOLE

PROJECTION - UNE DES VARIANTES POSSIBLES



# QUARTIER DE LA CAVE

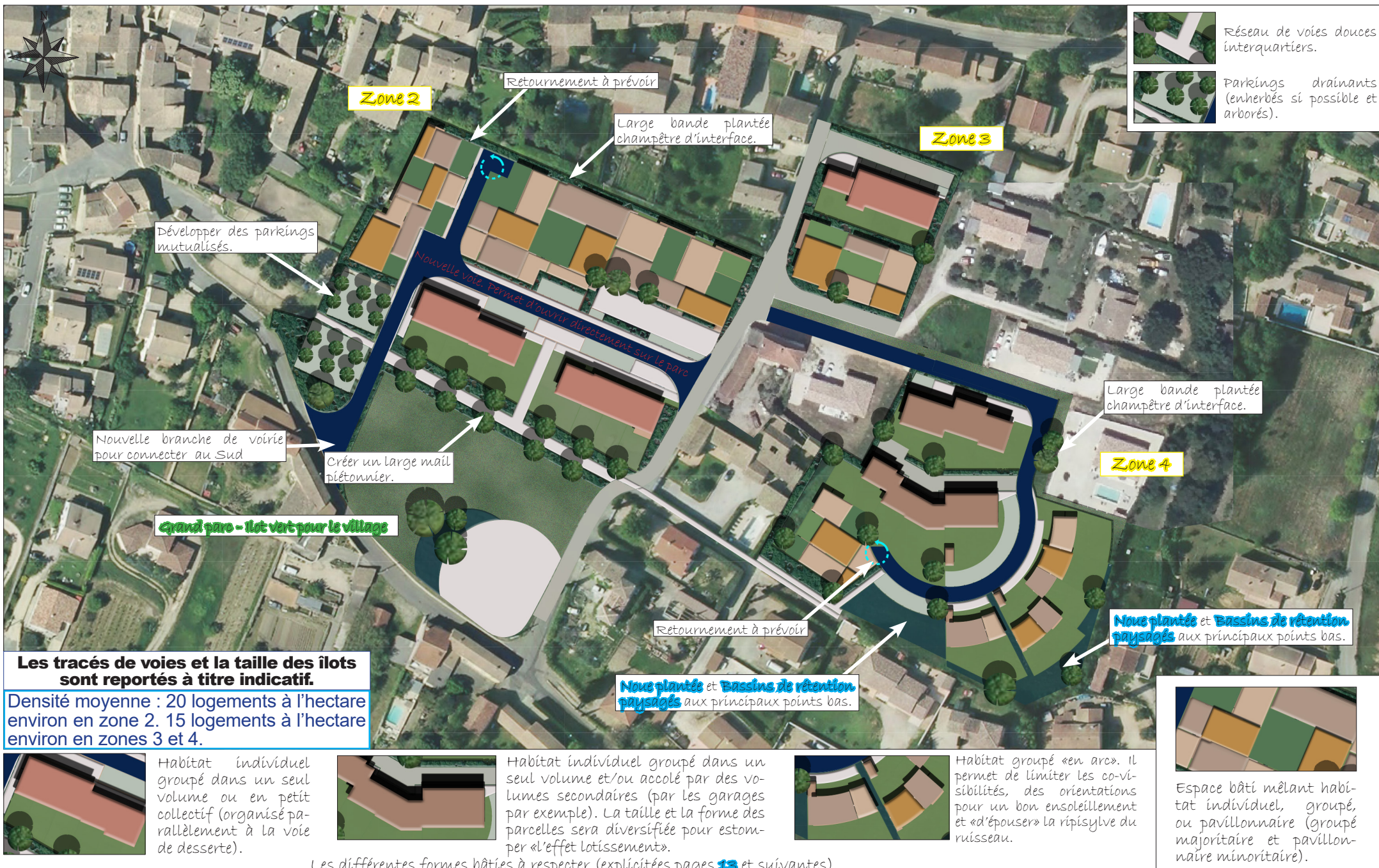
## COMPOSITION URBAINE/ PRINCIPES D'ORGANISATION ET D'INTÉGRATION



- Démolir l'ancienne cave coopérative pour y construire un quartier d'habitat intermédiaire adjacent à un grand parc public, à l'interface entre plusieurs quartiers existants et projetés. Cependant, une partie du bâtiment pourra être conservée le cas échéant.
- Développer des fronts bâtis mais discontinus, préserver des coupures vertes,
- Rejeter le stationnement à la périphérie des îlots, mutualiser des parkings à la limite entre le cœur historique et le parc,
- Limiter les co-visibilités entre les logements, en dépit d'une densité moyenne d'une vingtaine de logements par hectare,
- Les logements seront implantés de manière à créer très peu de co-visibilités et à orienter presque tous les jardins au Sud pour un ensoleillement le meilleur possible, limiter la consommation d'énergie,
- Réserver les espaces Nord des terrains au stationnement, à des aires techniques.
- Développer des bassins de rétention paysagés et utilisables en espaces verts, plantés.

# QUARTIER DE LA CAVE

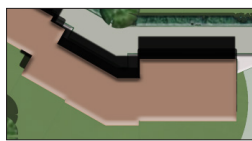
## COMPOSITION URBAINE/ PRINCIPES D'ORGANISATION ET D'INTÉGRATION



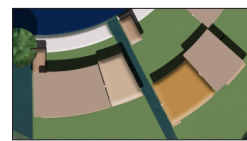
**Les tracés de voies et la taille des îlots sont reportés à titre indicatif.**

Densité moyenne : 20 logements à l'hectare environ en zone 2. 15 logements à l'hectare environ en zones 3 et 4.

Habitat individuel groupé dans un seul volume ou en petit collectif (organisé parallèlement à la voie de desserte).



Habitat individuel groupé dans un seul volume et/ou accolé par des volumes secondaires (par les garages par exemple). La taille et la forme des parcelles sera diversifiée pour estomper «l'effet lotissement».



Habitat groupé «en arc». Il permet de limiter les co-visibilités, des orientations pour un bon ensoleillement et «d'épouser» la ripisylve du ruisseau.

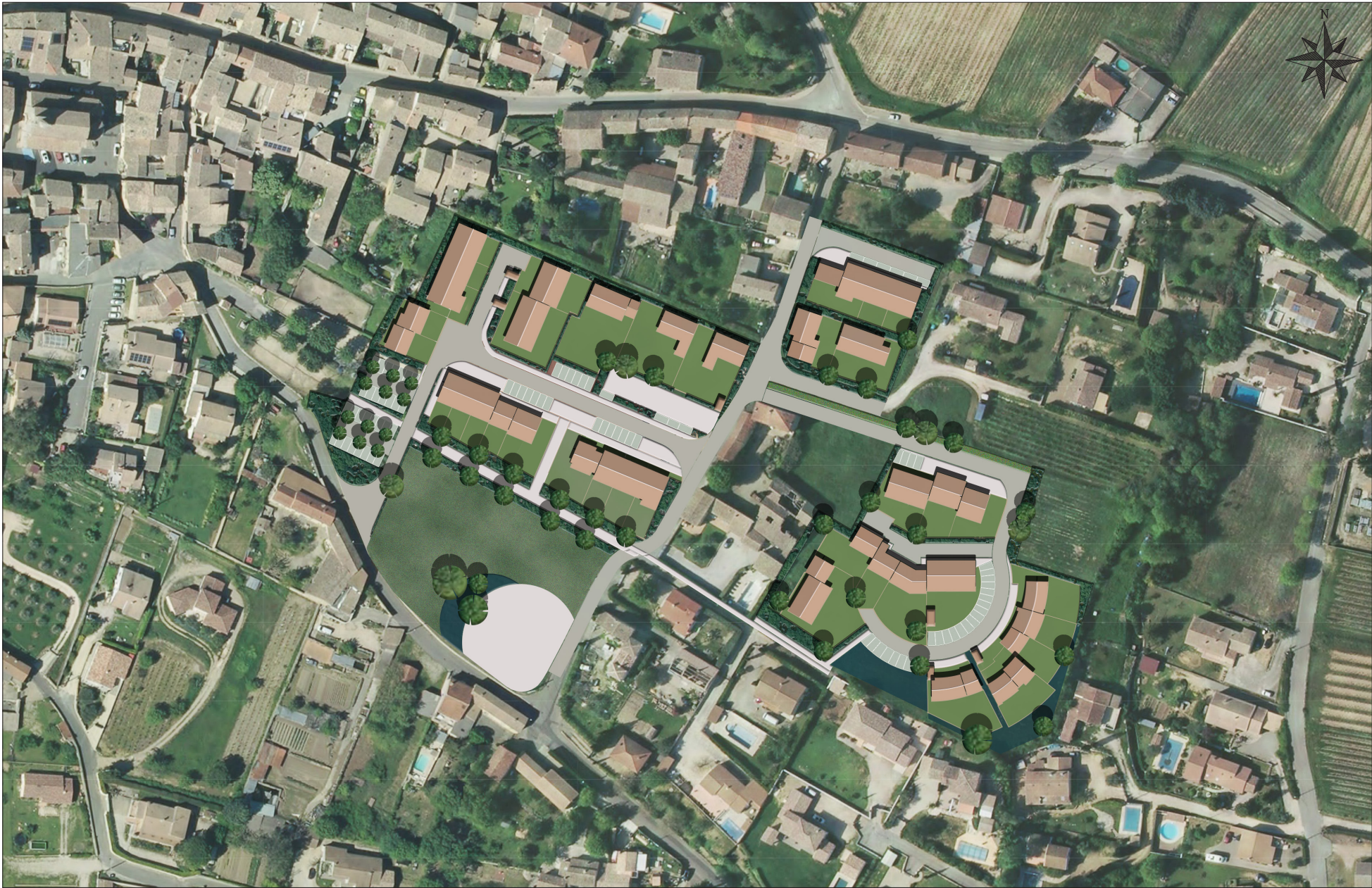


Espace bâti mêlant habitat individuel, groupé, ou pavillonnaire (groupé majoritaire et pavillonnaire minoritaire).

Les différentes formes bâties à respecter (explicitées pages 13 et suivantes).

# QUARTIER DE LA CAVE

PROJECTION



# QUARTIERS LA GRAND FONT ET QUARTIER MARUEL

## COMPOSITION URBAINE/ PRINCIPES D'ORGANISATION ET D'INTÉGRATION

L'objectif est de produire une urbanisation avec des densités supérieures à celles de l'habitat purement résidentiel. La structure bâtie conciliera densité et qualité de vie : organisation qui limite les co-visibilités, développe des jardins. L'urbanisation sera accompagnée d'une trame végétale qui immergera le quartier dans l'espace rural, dans une recherche d'intégration paysagère.



Les structures bâties seront simples, où les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique, en dépit de la trame orthogonale. On dégagera un maximum de jardins au Sud, sauf lorsqu'il s'agira d'éviter de trop fortes co-visibilités (y compris avec les logements existants voisins).

**Les tracés de voies et la taille des lots sont reportés à titre indicatif.**

**Les logements seront "traversants".**

**Densité moyenne requise : 15 logements à l'hectare.**

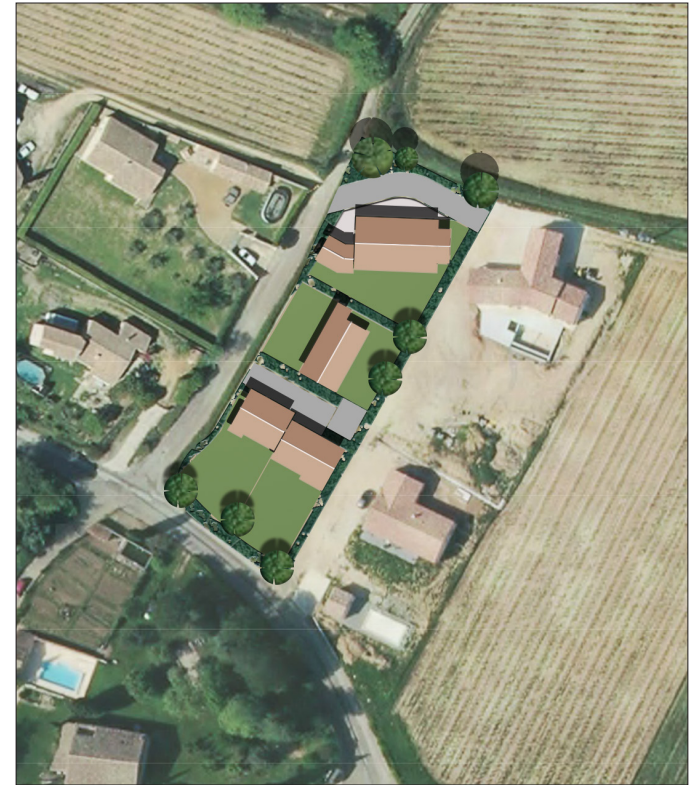


Espace bâti mêlant habitat individuel, groupé, ou pavillonnaire.

Les différentes formes bâties à respecter (explicitées pages 13 et suivantes).

# QUARTIERS LA GRAND FONT ET QUARTIER MARUEL

PROJECTION



# La traduction du parti d'aménagement

## PROJECTION - VUE GLOBALE

*Il est proposé de produire une urbanisation de type intermédiaire, dans laquelle la morphologie dense des faubourgs historiques est réinterprétée, adaptée «à la façon moderne d'habiter» (organisation qui limite les co-visibilités, crée des espaces communs, des jardins, des parkings communs...) pour concilier qualité de vie et intégration paysagère en périphérie immédiate du centre-village. Il s'agit aussi d'atteindre les objectifs de diversification de l'offre en logements, de renforcement de la centralité du village. Pour la zone Nord, plus éloignée du village, l'objectif de densification est modulé en fonction d'un contexte local moins propice, où l'immersion de l'urbanisation dans une trame végétale a constitué la ligne directrice de l'intégration paysagère.*

Dans les zones A Urbaniser les plus proches du village, les opérations d'aménagement d'ensemble proposées recherchent à faire émerger des groupes d'habitations structurés en quartiers et organisés de manière à produire des ensembles cohérents, avec des espaces ouverts aménagés, des placettes, des fronts bâtis. En organisant le dialogue entre l'espace public et les constructions, elles prolongeront le lien avec le schéma de la structure villageoise de l'urbanisation, « de faubourg » dans le prolongement du village historique. Sur le site de l'ancienne cave coopérative et en intégrant le terrain en friche adjacent, l'urbanisation sera accompagnée d'un grand parc.





# Compositions urbaines

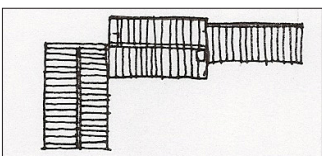
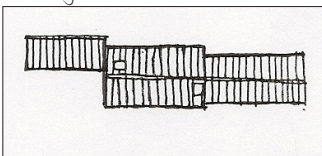
## Logements en petit collectif ou individuel groupé en un seul volume

Les volumes seront simples et essentiellement parallèles ou perpendiculaires entre eux (sauf lorsqu'il s'agit, le cas échéant de suivre le tracé d'une voie ou d'une place). On recherchera des volumétries qui ressemblent au bâti dense de faubourg.

Les bâtiments pourront présenter des redents pour éviter l'effet «palissade»,

Les jardins privés de rez de chaussée seront de préférence coté opposé à la rue, (ou la voie de desserte carrossable).

Hauteur : R+1 très dominante (8,5 m au faitage maximum) comprenant des logements en rez-de-chaussée et à l'étage. Quelques volumes secondaires pourront présenter des hauteurs inférieures, notamment les garages ou abris de jardins.



Structures bâties des fermes anciennes, exemples de volumétries du bâti en petit collectif.

Possibilités de traduction.



Exemples (non exhaustifs) de typologies compatibles

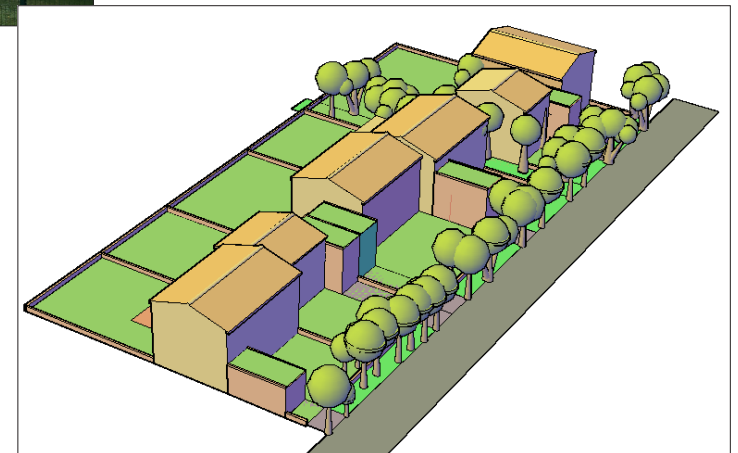
# Compositions urbaines

## Logements en individuel groupé/jumelé

- \_ Les maisons, (volumes simples, parallèles ou perpendiculaires entre eux essentiellement) seront implantées en décalés partiels pour limiter les vis-à-vis en créant des espaces d'intimité.
- \_ Les maisons ne seront pas implantées au milieu de leur parcelle et préférentiellement, sur une des limites séparatives, de manière à dégager un jardin de taille significative d'un seul tenant, même si la parcelle est petite et afin de limiter les co-visibilités (le bâti faisant écran).
- \_ Hauteur conseillée : mélange de R et R+1 : (6-8,5 m au faitage) avec R+1 majoritaire.



Exemples (non exhaustifs) de typologies.



# Compositions urbaines

## Logements en individuel

D'une manière générale : par mimétisme avec les constructions anciennes, on recherchera à produire des volumes importants et simples, à développer des continuités de bâti, à diversifier la taille et la formes des parcelles, à limiter les co-visibilités.

- \_ Les maisons, (volumes simples, parallèles ou perpendiculaires entre eux essentiellement) seront implantées en décalés partiels pour limiter les vis-à-vis en créant des espaces d'intimité.
- \_ Les maisons ne seront pas implantées au milieu de leur parcelle et préférentiellement, sur une des limites séparatives, de manière à dégager un jardin de taille significative d'un seul tenant, même si la parcelle est petite et afin de limiter les co-visibilités (le bâti faisant écran).



Exemples (non exhaustifs) de typologies



Possibilités de traduction.



# Compositions urbaines

## Traitement des interfaces bâti - espaces communs ou publics

Dans le cas d'une maison proche de la rue, la façade sur rue sera séparée de la voie :

- \_soit par un simple trottoir ou une placette, sans clôture,
- \_soit par des jardinets, avec des plantations basses.

Dans le cas d'une maison éloignée de la rue (en fond de parcelle), la limite de parcelle sur rue sera séparée de cette rue par une large plate bande, des murets en pierres (inclus dans les espaces communs), des clôtures végétales (incluses dans les espaces communs), ou une placette : pas de clôture privative sans interface lorsque cette clôture donne sur des espaces communs, des trottoirs ou des voies.



Un bassin de rétention toujours en eau au cœur d'un lotissement, accompagné de végétation hydrophile.



Voie douce bordée d'une végétation foisonnante.

Pour préserver l'environnement de la faune nocturne, limiter l'éclairage public au strict nécessaire en préférant l'utilisation des systèmes orientés vers le sol

### Prise en compte des continuités écologiques

Dans l'objectif d'assurer une meilleure intégration environnementales, pour tous les secteurs, on intégrera les dispositions suivantes :

Pour le traitement des clôtures, l'aspect végétal devra largement dominer : plantation de haies végétales d'essences mélangées en domaine privé devant un grillage à maille rigide, où grillage noyée dans la végétation, accompagné de plantes couvrantes ou grimpantes. Les clôtures pourront être accompagnées de plantes-bandes, de murets, de préférence en pierres. Les murets en pierre seront disposés en entrée de quartier ou en qualification d'espaces publics singuliers (placette, angle de rue...).

Limiter l'éclairage public au strict nécessaire en préférant l'utilisation des systèmes orientés vers le sol

Lorsque cela ne compromet pas l'implantation des constructions ni leurs accès d'intégrer les petits éléments structurants (micro-espaces végétalisés, arbres, haies...) aux futurs aménagements, en particulier en les intégrant dans les limites de parcelles. Ne pas planter de haie monospécifique.



Exemples (non exhaustifs) de traduction.



Principe de parkings communs accompagnés d'une trame verte (haies et arbres).

# OAP - actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

## Au sein des zones A urbaniser


Limiter l'éclairage public au strict nécessaire en préférant l'utilisation des systèmes orientés vers le sol


Lorsque cela ne compromet pas l'implantation des constructions ni leurs accès d'intégrer les petits éléments structurants (micro-espaces végétalisés, arbres, haies...) aux futurs aménagements, en particulier en les intégrant dans les limites de parcelles.

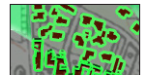
Ne pas planter de haie monospécifique.


Pour le traitement des clôtures, l'aspect végétal devra largement dominer : plantation de haies végétales d'essences mélangées en domaine privé devant un grillage à maille rigide, ou grillage noyée dans la végétation, accompagné de plantes couvrantes ou grimpantes. Les clôtures pourront être accompagnées de plantes-bandes, de murets, de préférence en pierres. Les murets en pierre seront disposés en entrée de quartier ou en qualification d'espaces publics singuliers (placette, angle de rue,...).

## Au sein du territoire

 Préserver le réservoir de biodiversité forestier du coteau et de l'étage collinéen.

 Protéger les espaces naturels relictuels au sein de l'ensemble viticole, les arbres remarquables, les principales haies (zones «relais» dans le réseau écologique local...).

 Conserver «de la naturalité» (bosquets, haies, mares, pelouses...) au sein de la trame urbaine et du cœur historique.

 Dans le projet de parc urbain, introduire des habitats pour la petite faune, des espaces "relais" pour le réseau écologique local.

 Préserver le corridor écologique du ruisseau dans sa traversée de l'espace bâti.

 Préserver les corridors écologiques, aquatiques ou terrestres, entre forêt de coteau et plaine de la Cèze.

Limiter les prélèvements d'eau dans le réseau hydrographique superficiel pour garantir l'écoulement permanent des principaux cours d'eau.

Préserver les continuum forestiers et les grands corridors associés des coupures ou strictions.

Protéger la Cèze et sa ripisylve, ses milieux humides connexes, réservoir de bio diversité et corridor écologique.

