

DEPARTEMENT DU GARD
COMMUNE DE SANILHAC SAGRIES



PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N° 3 BIS

Orientations d'aménagement et de
programmation

Mars 2017

Elaboration	23 juillet 2007	3 novembre 2016	
Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation

Sommaire

1	ORIENTATION D'AMENAGEMENT et de programmation - Secteur 1	
	« Nord-village – LES AIRES »	3
2	ORIENTATION D'AMENAGEMENT et de programmation - Secteur 2	
	« CENTRE-VILLAGE - mairie ».....	6
3	ORIENTATION D'AMENAGEMENT et de programmation - Secteur 3	
	« L'ENCLOS – LES AUBEPINES ».....	9
4	ORIENTATION D'AMENAGEMENT et de programmation - Secteur 4	
	« Zone d'ACTIVITES »	12
5	ORIENTATION D'AMENAGEMENT et de programmation - Secteur 5	
	« Camp vedel »	15

1 ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION **- SECTEUR 1 « NORD-VILLAGE – LES AIRES »**

Contexte et objectifs

Situation de la zone	Le secteur couvert par l'orientation d'aménagement se situe au Nord du centre ancien de Sanilhac, entre le centre-village et une zone d'extension pavillonnaire, en zone UB. Il est actuellement occupé par des friches, une zone d'habitat (au Sud) et quelques terres cultivées. L'école, des équipements sportifs (stade, tennis) et le cimetière se trouvent également dans ce secteur. Il est concerné à l'ouest par un recul des constructions lié au risque inondation par ruissellement pluvial.
Surface	La surface de la zone s'élève à environ 6,2 ha qui sont dédiés à l'habitat, aux équipements, à des espaces publics, des espaces verts et du stationnement sont mobilisables environ : <ul style="list-style-type: none"> - 20 000 m² pour de l'habitat mixte, - 11 000 m² pour de l'habitat sous forme de maisons de village, - 15 000 m² pour des équipements, - 2 000 m² pour le stationnement, - 1 500 m² pour un espace vert (aire de jeux)
Vocation future de la zone	Conformément aux orientations inscrites au PADD, ce secteur doit permettre d'organiser et de finaliser la composition d'un nouveau quartier en continuité avec le centre-village. Sa vocation est d'assurer la mixité urbaine et de proposer une diversification des formes d'habitat (axe 2). Ce quartier assurera le maillage urbain avec les quartiers d'extension pavillonnaire situés plus au Nord (axe 4).
Objectifs poursuivis	L'aménagement de ce secteur concourt à : <ul style="list-style-type: none"> - favoriser la continuité entre le centre-village de Sanilhac et l'habitat individuel existant au Nord ; - faire face à l'évolution des besoins en termes d'équipements (extension du cimetière) ; - accroître et diversifier l'offre de logements sur la commune ; - participer à la diversité des formes d'habitat.

Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation



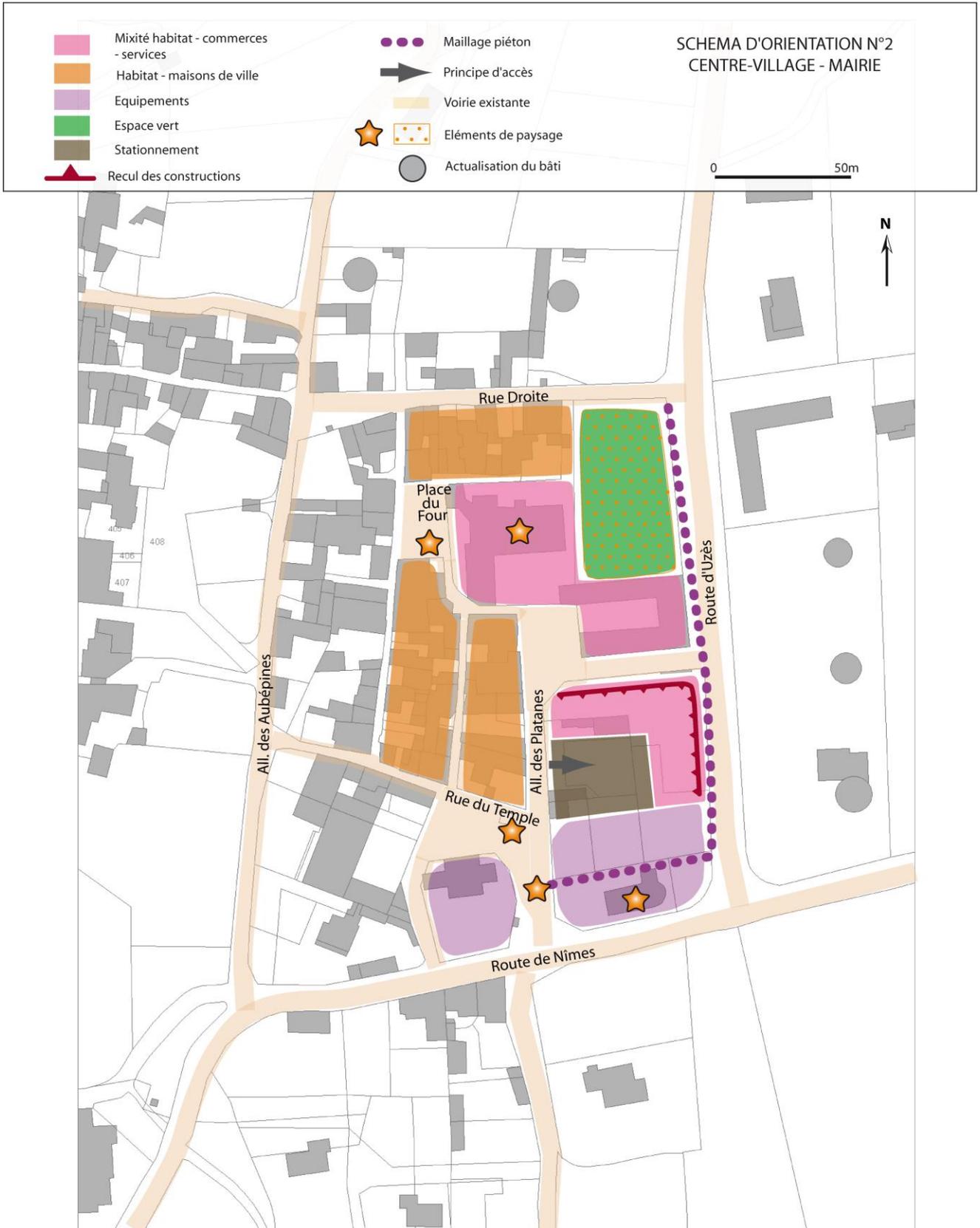
<p>Conditions générales d'ouverture à l'urbanisation</p>	<p>La mise en œuvre de l'urbanisation de ce secteur est conditionnée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le renforcement de la mixité de l'habitat et de la qualité urbaine, - le respect du risque inondation par ruissellement, - la conservation des perspectives - la création de liaisons modes doux en relation avec le centre village et l'aménagement des voies de desserte. <p>La création et l'aménagement d'espaces publics permet également de renforcer le lien social en cohérence avec les équipements existants.</p>
<p>Typologie de l'urbanisation</p>	<p><i>Espace dédié à l'habitat</i></p> <p>La création de logements est prévue sous forme de maisons de village à proximité du centre-ville ou d'habitat mixte (individuel et petit collectif) plus au Nord.</p> <p>le traitement architectural et urbain des façades sur voie devra être soigné (alignement, recul, prescriptions architecturales).</p> <p><i>Espace dédié aux équipements</i></p> <p>Afin de faire face à l'évolution des besoins en termes d'équipements publics, des espaces sont réservés pour une extension de l'école avec son stationnement, pour des équipements à proximité de l'école et pour le cimetière (possibilité d'extension).</p> <p><i>Secteur dédié à un espace vert</i></p> <p>Un espace vert sera maintenu à proximité de l'école.</p>
<p>Accessibilité et desserte du secteur</p>	<p>Les accès et la desserte du secteur sont en grande partie assurés par la voirie existante (Route d'Uzès et avenue du Stade). Une voie sera à créer à partie de la Route d'Uzès pour desservir le secteur d'habitat le plus à l'Est. Des dessertes devront être créées depuis l'avenue du Stade. Une liaison piétonne devra être créé sur l'avenue du Stade, afin de relier l'école au centre-village. Un cheminement réservé aux modes doux de déplacements sera aménagé entre l'avenue du Stade et la route d'Uzès.</p>

2 ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION **- SECTEUR 2 « CENTRE-VILLAGE - MAIRIE »**

Contexte et objectifs

Situation de la zone	Le secteur couvert par l'orientation d'aménagement se situe dans le centre ancien de Sanilhac, en zone UA. Il abrite actuellement une zone d'habitat, des zones en friche, ainsi que la Mairie et le Château. Plusieurs éléments de paysage au sens de l'article L 123-1-5.7 du Code de l'Urbanisme sont situés sur le secteur.
Surface	<p>La surface de la zone s'élève à environ 2 ha qui seront destinés à l'habitat sous forme de maisons de villages, à la mixité habitat-commerces-services, aux équipements et à un espace vert.</p> <p>Les surfaces mobilisables se décomposent de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - environ 5 000 m² pour l'habitat sous forme de maison de village ; - environ 5 000 m² pour la mixité habitat-commerces-services ; - environ 3 500 m² pour les équipements ; - environ 2 500 m² d'espace vert (parc, square, jardin...). - environ 600 m² pour le stationnement
Vocation future de la zone	<p>Conformément aux orientations générales inscrites au PADD, ce secteur doit se développer de manière équilibrée et maîtrisée en favorisant l'urbanisation au centre-village (axe 2), par le réinvestissement des secteurs libres (axe 3) tout proposant une mixité des fonctions.</p> <p>Cette zone est destinée à accueillir plusieurs fonctions urbaines en complément de l'existant : des équipements, de l'habitat du stationnement, des espaces publics (place), du stationnement et un cheminement piéton.</p>
Objectifs poursuivis	<p>L'aménagement de ce secteur concourt à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - privilégier la centralité du village ; - créer une offre nouvelle de logements sur la commune ; - diversifier les formes d'habitat ; - développer les équipements ainsi que les commerces et services de proximité ; - Assurer le maillage des quartiers et développer les chemins « piéton ».

Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation



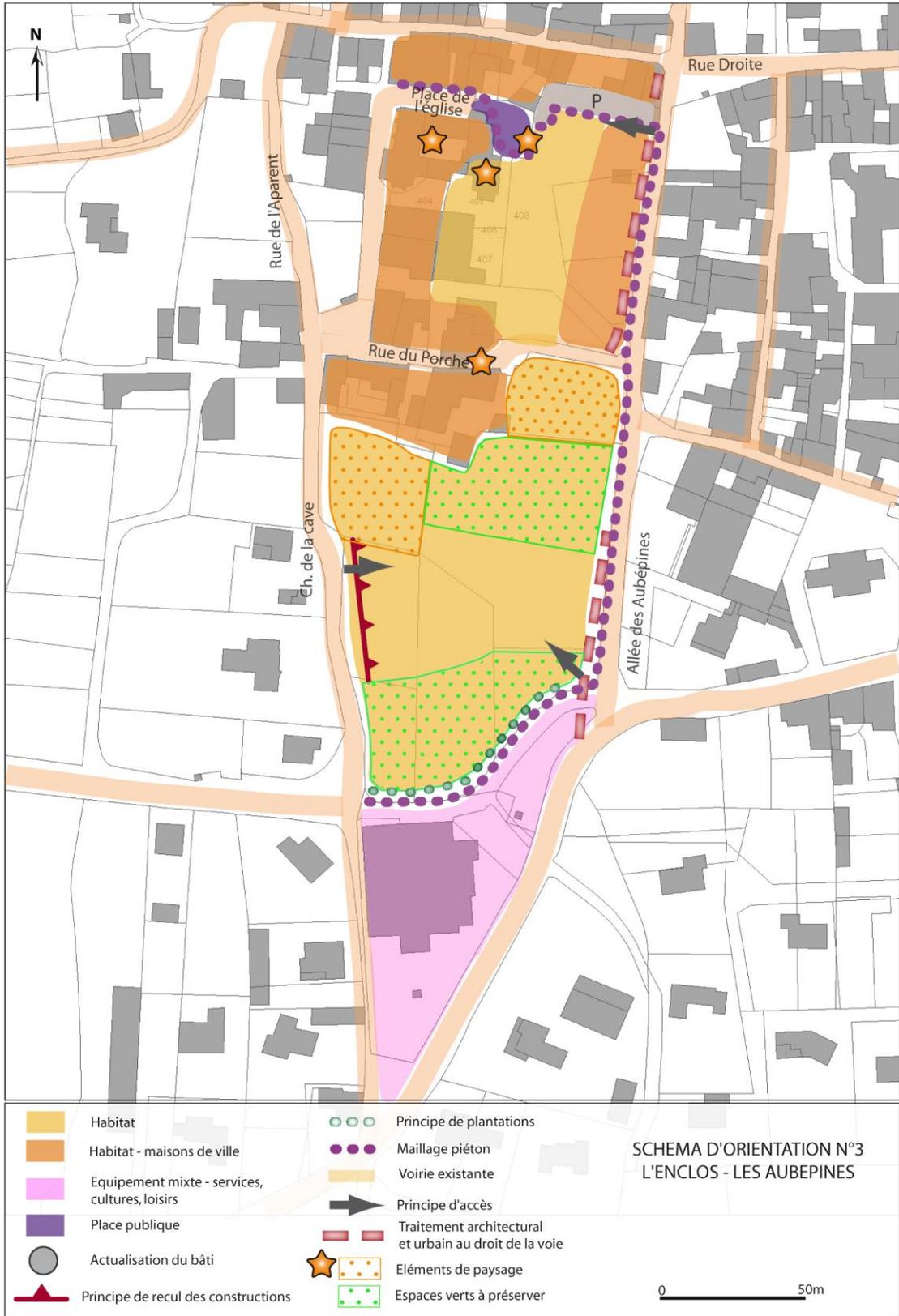
<p>Conditions générales d'ouverture à l'urbanisation</p>	<p>L'urbanisation de ce secteur est conditionnée par plusieurs principes d'aménagement : une opération d'aménagement d'ensemble d'au moins 1 500m² de surface de plancher, l'accessibilité, la diversité de l'urbanisation et le maintien de certains éléments remarquables du paysage urbain.</p>
<p>Typologie de l'urbanisation</p>	<p>Cet espace prévoit le renforcement de l'habitat sous forme de maisons de village ou de petits collectifs accompagnés de commerces et services de proximité notamment à l'Est de l'Hôtel de ville.</p> <p>Les équipements publics sont renforcés.</p> <p>Le parc du Château sera maintenu en tant qu'espace vert (parc square, jardin).</p>
<p>Accessibilité et desserte du secteur</p>	<p>Les accès et la desserte du secteur sont assurées par la voirie existante (route d'Uzès, Route de Nîmes et rue Droite).</p> <p>L'accès au stationnement et à l'îlot de mixité habitat-commerces situé entre l'allée des Platanes et la Route d'Uzès se fera par l'allée des Platanes.</p> <p>Une jonction piétonne devra permettre de rejoindre la rue du Temple et la route d'Uzès. Au nord de cette jonction, le cheminement se poursuivra le long de la route d'Uzès. Un principe de recul de construction du bâti est préconisé pour l'îlot de mixité habitat-commerces.</p>

3 ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION **- SECTEUR 3 « L'ENCLOS – LES AUBEPINES »**

Contexte et objectifs

Situation de la zone	Le secteur concerné par l'orientation d'aménagement est situé en zones UA et UB. Il se localise au Sud-ouest du centre ancien de Sanilhac. Il se compose actuellement d'habitat (maisons de village), de friches et de jardins, de l'ancienne cave coopérative au Sud. Plusieurs éléments de paysage au sens de l'article L 123-1-5.7 du Code de l'Urbanisme y sont localisés.
Surface	Seul près de 1,2 ha des 3,7 ha de la zone concernée par l'orientation d'aménagement est réellement mobilisable pour l'habitat mixte, à l'habitat sous forme de maisons de village, au stationnement ou à un espace public compte tenu des éléments de paysage et des espaces verts à préserver. Les surfaces mobilisables se décomposent de la manière suivante près de : - environ 5 800 m ² pour l'habitat mixte ; - environ 2 000 m ² pour l'habitat sous forme de maison de village ; - environ 300 m ² pour la place publique - environ 3 800m ² pour des équipements mixtes (services, culture, loisirs).
Vocation future de la zone	Conformément aux orientations générales inscrites au PADD, ce secteur doit permettre de « favoriser l'urbanisation au centre-village de Sanilhac » (axe 2), de « reconquérir des secteurs libres en centre-village » (axe 3). Cette zone est vouée à accueillir plusieurs fonctions urbaines : habitat et équipements mixtes.
Objectifs poursuivis	L'aménagement de ce secteur concourt à privilégier la centralité du village ; - reconquérir une « dent creuse » de centre-village et le secteur de l'ancienne cave coopérative ; - accroître et diversifier l'offre de logements sur la commune ; - mixer les fonctions urbaines avec des équipements et des services.

Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation



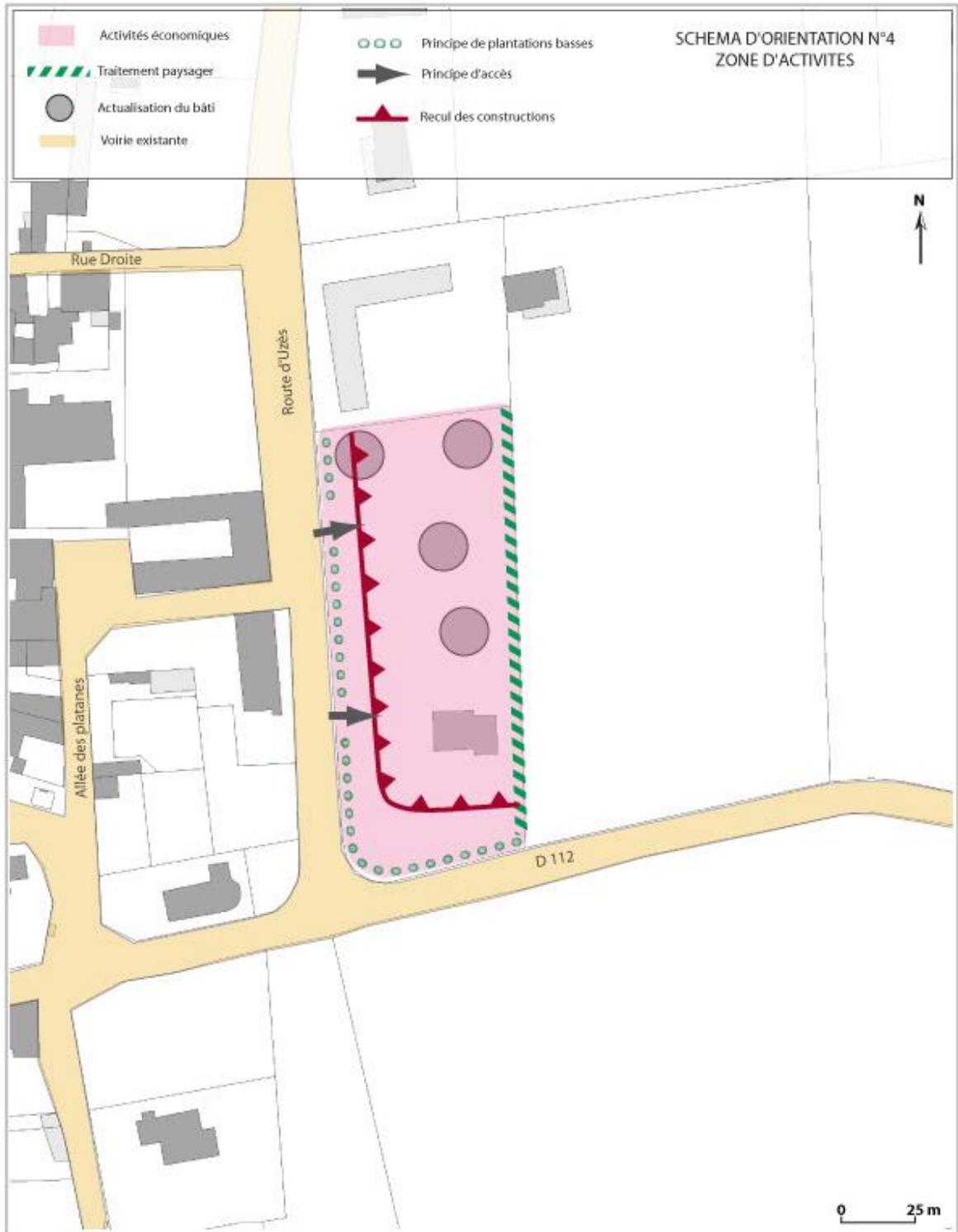
<p>Conditions générales d'ouverture à l'urbanisation</p>	<p>L'urbanisation de ce secteur est conditionnée par plusieurs principes d'aménagement : une opération d'aménagement d'ensemble d'au moins 1 200m² de surface de plancher, l'accessibilité, la typologie de l'urbanisation, le recul des constructions par rapport à la voirie et le maintien de certains éléments remarquables du paysage urbain.</p>
<p>Typologie de l'urbanisation</p>	<p><i>Espace dédié à l'habitat</i></p> <p>La création de logements est prévue principalement sous forme de petits collectifs ou de maisons de village et très ponctuellement d'habitat individuel.</p> <p>Un traitement architectural et urbain des façades sur rue devra être proposé (alignement, recul, prescriptions architecturales) sur certaines voies de centre-village.</p> <p><i>Secteur dédié aux espaces verts</i></p> <p>Des espaces verts, au Nord de l'ancienne cave coopérative, seront maintenus afin de préserver l'aspect aéré du quartier. Certains éléments du patrimoine plus remarquables sont classés en élément du paysage.</p> <p><i>Secteur d'équipements mixtes</i></p> <p>Le réinvestissement de l'ancienne cave coopérative peut permettre l'accueil d'équipements mixtes pouvant répondre aux besoins de services, de loisirs, culturels au centre village.</p>
<p>Accessibilité et desserte du secteur</p>	<p>L'accès au secteur est assuré à partir des voies existantes en périphérie. Des accès seront à créer au Sud de l'allée des Aubépines et du chemin de la Cave.</p> <p>Une liaison piétonne permettra d'accéder de la place de l'église au nouveau parking puis longera l'allée des Aubépines et rejoindra le chemin de la Cave.</p>

4 ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION **- SECTEUR 4 « ZONE D'ACTIVITES »**

Contexte et objectifs

Situation de la zone	Le secteur couvert par l'orientation d'aménagement se situe à l'Est du centre ancien de Sanilhac, en zone UE. Une partie du secteur abrite déjà des services et activités commerciales.
Surface	La superficie s'élève à environ 0,7 ha qui seront destinés à conforter et développer les activités économiques.
Vocation future de la zone	<p>Conformément aux orientations générales inscrites au PADD, ce secteur doit se développer de manière équilibrée et maîtrisée en encourageant le développement de l'économie (axe 5 du PADD).</p> <p>Cette zone est vouée à conforter les activités économiques existantes et à encourager le développement d'autres activités.</p>
Objectifs poursuivis	<p>L'aménagement de ce secteur concourt à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - conforter les activités économiques existantes ; - permettre et encourager l'implantation de nouvelles activités ; - requalifier ce secteur proche du centre-village, (accès, desserte interne et traitement paysager).

Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation



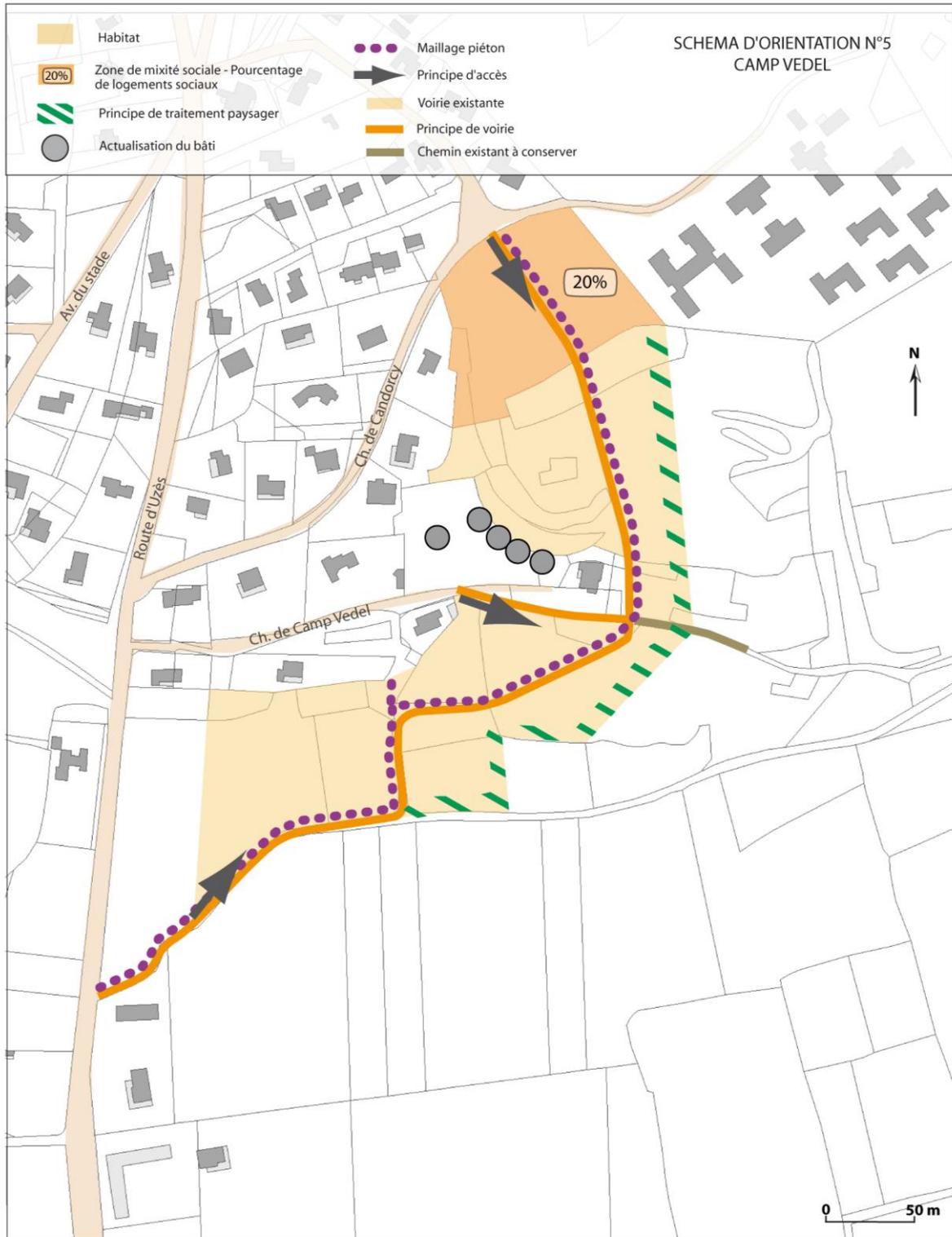
<p>Conditions générales d'ouverture à l'urbanisation</p>	<p>L'urbanisation de ce secteur est conditionnée par plusieurs principes d'aménagement : l'accessibilité, la volumétrie et l'aspect des bâtiments, le traitement paysager des franges, recul des constructions par rapport à la départementale pour ménager la perspective.</p>
<p>Typologie de l'urbanisation</p>	<p><i>Espace dédié aux activités</i></p> <p>Cet espace devra accueillir des bâtiments à vocation d'activités économiques compatibles avec l'habitat et les zones agricoles proches.</p> <p>Un recul de construction par rapport à la voie est prévu le long de la route d'Uzès et de la D112, afin notamment de préserver une perspective vers le noyau villageois depuis la D112 vers le Château.</p> <p>Un traitement paysager est prévu sur la limite Est pour permettre une transition avec l'environnement existant.</p>
<p>Accessibilité et desserte du secteur</p>	<p>L'accès au secteur est assuré par les deux entrées existantes de la Route d'Uzès.</p>

5 ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION **- SECTEUR 5 « CAMP VEDEL »**

Contexte et objectifs

Situation de la zone	Le secteur couvert par l'orientation d'aménagement se situe au Nord-Est du centre ancien de Sanilhac, 2AU. Il se trouve aujourd'hui entre le centre ancien et une zone d'habitat individuel, à proximité immédiate de l'Institut Thérapeutique d'Education Pédagogique (ITEP) des Garrigues.
Surface	La surface de la zone s'élève à environ 4,2 ha qui sont réservés à l'accueil d'habitat.
Vocation future de la zone	Conformément aux objectifs généraux du PADD, ce secteur doit permettre à la commune d'organiser et de finaliser la composition d'un éco-quartier, d'accueillir un habitat diversifié et notamment des logements locatifs aidés et de fixer la limite d'urbanisation à l'Est du village de Sanilhac.
Objectifs poursuivis	<p>L'aménagement de ce secteur concourt à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Proposer une offre de logements diversifiés, notamment locatifs aidés afin de répondre à la demande (secteur de mixité sociale et 20% de logements locatifs aidés) ; - Prendre en compte le cadre de vie et l'environnement en réalisant un éco-quartier respectant les principes du développement durable et s'adaptant aux caractéristiques du territoire (cheminements doux, réflexion bioclimatique, orientation des bâtiments, utilisation de biomatériaux, plantations méditerranéennes, etc.); - Finaliser l'urbanisation du quartier et assurer la liaison avec le centre village.

Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation



<p>Conditions générales d'ouverture à l'urbanisation</p>	<p>L'urbanisation de ce secteur est conditionnée par: l'accessibilité, la desserte en réseaux, l'insertion dans le tissu existant et le paysage.</p>
<p>Typologie de l'urbanisation</p>	<p>L'habitat y est prévu sous forme de logements individuels en cohérence avec la situation géographique du secteur et les formes urbaines proches.</p> <p>Respectant les principes du développement durable et s'adaptant aux caractéristiques du territoire, il s'agira d'un éco-quartier qui accueillera dans sa partie Nord un secteur de mixité sociale.</p> <p>Sur les franges Sud et Est, les aménagements devront traiter les abords de la zone dédiée à l'habitat par l'intégration d'un traitement paysager de l'interface avec les zones naturelles ou agricoles.</p>
<p>Accessibilité et desserte du secteur</p>	<p>L'accès au secteur est à créer par le chemin de Candordy au Nord, le Chemin de Camp Vedel à l'Ouest et la Route d'Uzès au Sud (moins de 100m).</p> <p>La desserte interne est à créer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Depuis l'accès du chemin de Candordy à celui de la Route d'Uzès ; - En prolongement du chemin de Camp Vedel. <p>Une liaison piétonne est à créer le long de la nouvelle voie Nord-Sud (du Chemin de Candordy à la Route d'Uzès). Une jonction permettra de rejoindre le chemin de Camp Vedel par le Sud.</p>
