

PLU

Révision du
PLAN LOCAL D'URBANISME



Pièce 3 // OAP

Document **APPROUVÉ** le 20 décembre 2021

GROUPEMENT

- Agence **ROBIN & CARBONNEAU** // urbanistes architectes dplg, mandataires // 8 Rue Frédéric Bazille - 34000 Montpellier // contact@robin-carbonneau.fr
- **ALPHAVILLE** // urbanistes // 20 boulevard de Sébastopol 75004 PARIS // contact@alphaville.fr
- **ART PAYSAGISTES** // paysagistes // 38 Boulevard Félix Giraud 34150 ANIANE // artpaysagistes@hotmail.fr
- **CAP TERRE** // environnement // 4 rue Fontgrasse 31700 Blagnac // ebarret@cap-terre.com

1 // PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES OAP	3
Préambule	4
Localisation des OAP	4
Vocation des OAP	5
Synthèse programmatique	6
2 // LES DIFFÉRENTS SECTEURS SOUMIS À OAP	7
1 // Gare	8
2 // Les Hauts d'Alès	11
3 // Boulevard Est	14
4 // Les Espinaux	17
5 // La Bedosse & Rieu Sud	20
6 // Mas d'Hours	23
7 // Bruèges - Croupillac	27
8 // Tamaris	30
9 // Centre-ville	33
10 // Pierre plantée	36
11 // Faubourg du Soleil	39
12 // Faubourg de Rochebelle	42

TITRE 1

Présentation générale des OAP

Préambule

> L.151-6 (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.

> Application des OAP :

Les orientations d'aménagement viennent préciser certains points stratégiques élaborés à large échelle dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Elles serviront de fondement au(x) futur(s) règlement(s). Les principes d'aménagement déterminés dans le présent dossier s'imposeront à toute opération d'aménagement future sur les secteurs concernés.

Nota Bene : Les orientations d'aménagement et de programmation définissent **des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de simple compatibilité selon les conditions définies par l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme**. En fonction des situations, ces principes peuvent faire aussi l'objet de traductions plus strictes dans le règlement et ses documents graphiques.

Elles sont applicables au même titre que les documents réglementaires du PLU, écrits ou graphiques, dans un rapport de compatibilité, aux futures autorisations d'urbanisme sollicitées dans les zones A Urbaniser et de certaines zones Urbaines, définies dans les secteurs présenté dans le présent dossier d'OAP, et principalement sur les zones à enjeu urbain et paysager, en renouvellement urbain ou en extension et qu'elles soient à vocation résidentielle ou économique.

Localisation des OAP

Présentation générale

Les OAP s'inscrivent dans une logique d'ensemble, définissant de façon plus précise, les aménagements à planifier pour répondre aux besoins de développement urbain d'Alès. Elles font naturellement suite aux prescriptions du SCoT du Pays des Cévennes ainsi qu'aux axes définis dans le projet communal (PADD du PLU), qu'elles complètent.

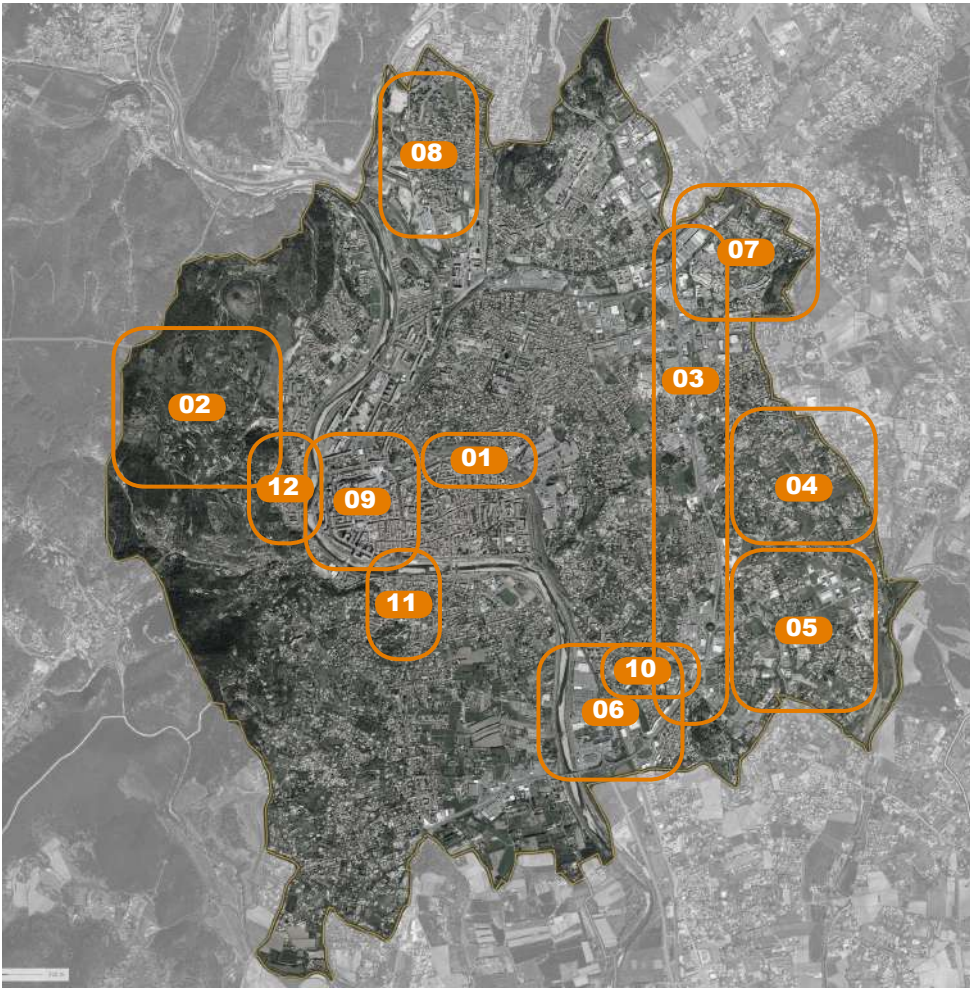
Outre l'approche quantitative et programmatique (surfaces urbanisables, nombre de logements) précédemment définies, elles s'attachent à favoriser une approche qualitative de l'espace de manière à faire correspondre les aménagements qui seront portés dans le temps avec les objectifs de la commune en matière de développement urbain, de maintien du paysage, d'équilibre entre les quartiers ou de valorisation environnementale.

Elles doivent aussi garantir la cohérence de chaque projet les uns par rapport aux autres.

Repérage des 12 sites sur la commune

Le projet communal, s'il offre des possibilités de développement urbain sur l'ensemble du territoire et notamment en renouvellement urbain, prescrit des orientations particulières portant un objectif de développement urbain qualitatif et durable (qualité environnementale et paysagère à rechercher) sur les 12 secteurs stratégiques suivants :

1. Quartier Gare
2. Hauts d'Alès
3. Boulevard Est
4. Les Espinaux
5. La Bedosse - Rieu Sud
6. Mas d'Hours
7. Bruèges - Croupillac
8. Tamaris
9. Centre-ville
10. La Pierre Plantée
11. Faubourg du Soleil
12. Faubourg de Rochebelle



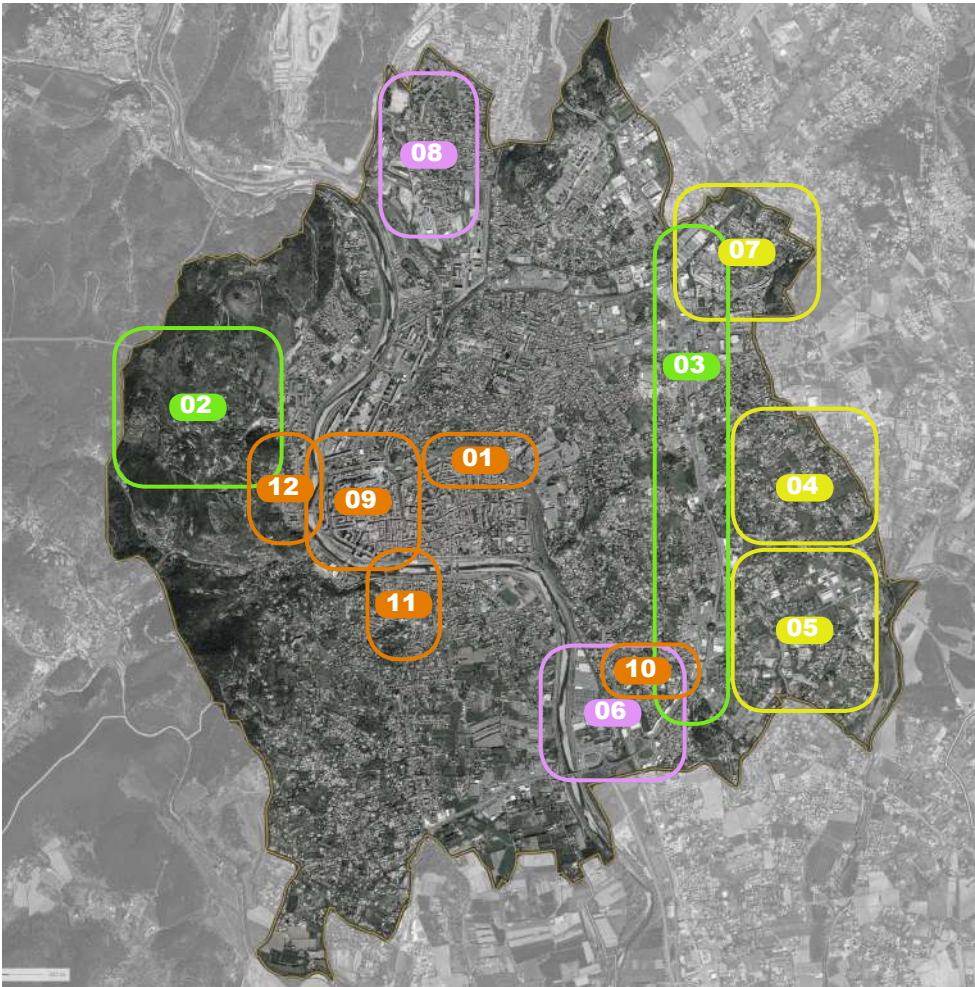
Vocation des OAP

Pour atteindre les objectifs d'accueil de population, de production de logements, de réinvestissement urbain ou de maintien des équilibres naturels et paysagers, chaque secteur stratégique soumis à OAP a une vocation particulière, définie comme suit :

1. **Quartier Gare** : quartier urbain central en renouvellement de friche ferroviaire // logique d'EcoQuartier mixte, dense et paysager à vocation principale d'habitat // Biodiversité urbaine et intégration contrainte acoustique.
2. **Hauts d'Alès** : quartier résidentiel à haute valeur paysagère et environnementale // logique d'aménagement durable et paysager (insertion dans l'environnement) // Maintien des équilibres écologiques.
3. **Boulevard Est** : requalification de la Rocade en Boulevard urbain // logique de requalification, de diversification (mixités urbaines) et de densification // Biodiversité positive ?.
4. **Les Espinaux** : développement urbain par investissement des dents creuses // logique de composition au sein d'un tissu existant à vocation principale d'habitat.
5. **La Bedosse - Rieu Sud** : développement urbain par investissement des dents creuses // logique de composition au sein d'un tissu existant à vocation principale d'habitat.
6. **Mas d'Hours** : requalification de l'entrée de ville principale // logique de remodelage urbain conciliant objectifs de développement économique et valorisation paysagère.
7. **Bruèges - Croupillac** : développement urbain par investissement des dents creuses // logique de composition au sein d'un tissu existant à vocation principale d'habitat.
8. **Tamaris** : Développement économique + renouvellement urbain et restructuration du quartier // dans la poursuite des programmes ANRU et confronté à la problématique de

l'éloignement par rapport au centre-ville // Affirmer une identité qualitative de quartier.

9. **Centre-ville** : reconversion et valorisation des monuments et des espaces publics du centre et des quais // logique de requalification des espaces publics et de mise en valeur du patrimoine et piétonnisation progressive.
10. **La Pierre Plantée** : Développement commercial, renouvellement urbain et densification // régénération et mixités.
11. **Le Faubourg du Soleil** : rénovation urbaine et requalification de l'entrée de ville Sud-Ouest.
12. **Faubourg de Rochebelle** : rénovation urbaine et requalification d'espaces publics.



-  Enjeu principal : restructuration / développement urbain
-  Enjeu principal : précaution environnementale et paysagère
-  Enjeu principal : développement urbain
-  Enjeu principal : développement / restructuration économique

Synthèse programmatique

Le tableau ci-dessous récapitule la programmation globale applicable sur l'ensemble des 12 secteurs soumis à OAP. Cette programmation est prescriptive et devra être respectée sur l'ensemble des opérations qui seront mises en oeuvre secteur par secteur (un secteur pouvant être urbanisé selon plusieurs opérations d'aménagement distinctes / successives).

	1 // GARE	2 // HAUTS D'ALÈS	3 // BOULEVARD EST	4 // LES ESPINAUX	5 // BEDOSSE - RIEU SUD	6 // MAS D'HOURS	7 // BRUÈGES - CROUPILLAC	8 // TAMARIS	9 // CENTRE-VILLE	10 // PIERRE PLANTÉE	11 // FAUBOURG SOLEIL	12 // FAUBOURG ROCHELLE	ENSEMBLE // TOTAL OAP
Emprise du secteur (ha)	24	75,7	134,6	15,9	7	24,5	9,1	9,9	95,2	4,7	6,7	6,2	413,5
Emprises urbanisables (hors existants) (ha)	5	26,7	0	7,1	7	2,1	5,6	5	95,2	4,7	0	0	158,4
Nombre total de logements (unités)	800	395	0	180	200	0	140	0	0	220	159	14	2108
Surface constructible (m2 de SDP)	67000	43100	0	18400	20000	0	13800	0	0	18000	13120	1120	194540
Logements individuels libres (unités)	0	120	0	50	50	0	40	0	0	0	0	0	260
Surface constructible (m2 de SDP)	0	18000	0	6000	6000	0	4800	0	0	0	0	0	34800
Logements individuels groupés ou petits collectifs (intermédiaires) (unités)	150	155	0	100	100	0	50	0	0	20	20	0	595
Surface constructible (m2 de SDP)	15000	15500	0	10000	10000	0	5000	0	0	2000	2000	0	59500
Logements collectifs (unités)	650	120	0	30	50	0	50	0	0	200	139	14	1253
Surface constructible (m2 de SDP)	52000	9600	0	2400	4000	0	4000	0	0	16000	11120	1120	100240
Part globale de logements locatifs sociaux (unités)	80	40	0	27	30	0	21	0	0	22	33	14	267
Surface constructible (m2 de SDP)	6400	3200	0	2160	2400	0	1680	0	0	1760	2640	1120	21360
Pourcentage minimal en nombre de logements sur le programme global (%)	10%	10%	0%	15%	15%	0%	15%	0%	0%	10%	20%	100%	12,7%
Activités tertiaires et bureaux (m2 de SDP)	2000	0	0	100	1000	0	200	2000	0	300	500	300	6400
Commerces (m2 de Surface de vente)	1000	0	0	100	1000	10000	200	2500	0	6000	1500	6000	28300
Equipements publics (m2 de SDP)	1000	0	0	0	1000	0	0	5000	0	0	500	500	8000
Activités artisanales et/ou industrielles (m2 de SDP)	2000	0	0	0	0	0	0	35000	0	0	0	0	37000
Stationnements publics ou collectifs (nbre de places créées souhaitées)	600	100	0	50	50	100	20	100	0	60	140	60	1280
Surfaces constructibles totales (m2 de SDP)	147000	89500	0	39210	45450	10000	29680	44500	0	44060	31380	10160	490940

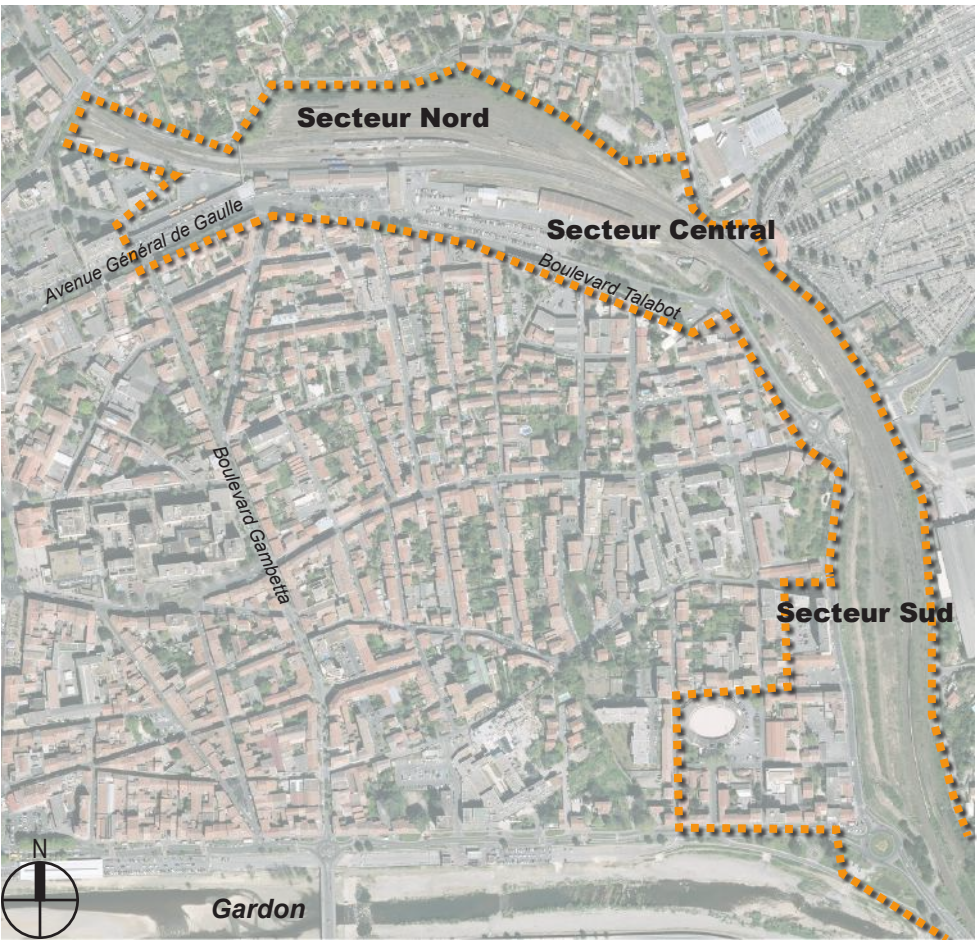
Les prescriptions programmatiques chiffrées définies ci-dessus (hors stationnements données à titre indicatif) peuvent s'apprécier dans un rapport de compatibilité dans une fourchette de +/- 10%. Ces prescriptions s'apprécient sur les projets de création de nouveaux programmes et d'extension d'existants, et n'intègrent pas les programmes existants.

Secteur n°1 // Quartier Gare



Identification

- **Emprise : 24 ha**
- **800 logements** + activités, équipements & commerces.
- Définir un nouveau visage urbain pour Alès.
- Régénération urbaine : d'un ensemble ferroviaire vers un quartier urbain mixte et durable.
- Restructuration urbaine des abords de la gare : multimodalité et stationnements.



Enjeux et objectifs urbains

Dans une ville, une gare devient de plus en plus un élément, lieu, outil central avec la croissance toujours constante des besoins et envies de mobilités. Les enjeux liés aux déplacements et transports en milieux urbains sont cruciaux, car ils inter-agissent sur une multitude de problématiques comme la qualité de l'air et la santé publique, le fonctionnement et les usages urbains, l'attractivité et le développement ou encore le «repère» dans la ville, etc.

Les villes d'Alès et Nîmes ont conclu un contrat d'axe pour structurer, organiser et gérer les déplacements entre les deux agglomérations les plus importantes du Gard. Cette voie Nord-Sud structure le département et la relation d'Alès à la Préfecture est essentielle. L'organisation des mobilités est de fait une préoccupation majeure de la planification urbaine sur Alès.

La ville ayant un passé minier et industriel conséquent, le site de la gare qui en était le débouché logique, se trouve aujourd'hui surdimensionné par rapport aux besoins actuels et futurs recentrés sur le déplacement des personnes plus que des marchandises ou matériaux. Sans hypothéquer outre-mesure la possibilité d'accroître le feroutage commercial, la zone est aujourd'hui en friche sans pour autant être à proximité des grands axes routiers (rocade Est notamment).

Dès lors, le devenir de cet espace offrant un paysage d'abandon en pleine ville se positionne davantage sur des objectifs urbains et paysagers, de manière à optimiser ce foncier en renforçant

l'attractivité de la ville, reliant les quartiers aujourd'hui séparés par l'infrastructure ferroviaire, développer du logement et de l'activité en ville limitant ainsi les besoins en déplacement.

Engagée dans une démarche de développement durable, la ville d'Alès avait été sélectionnée pour le concours EUROPAN qui a permis l'émergence de réflexions de projet foisonnante, apportant ainsi des solutions innovantes pour le devenir du site. La ville d'Alès souhaite inscrire le renouvellement urbain de la Gare dans une démarche de type «EcoQuartier».

Prescriptions

Les éléments définis ci-dessous sont prescriptifs : ils déterminent dans le cadre réglementaire, les actions attendues pour la mise en oeuvre du projet tel que défini dans les OAP. Ces points devront être garantis dans les projets pour obtenir une instruction favorable des autorisations d'urbanisme, et complètent la schématisation graphique détaillée en page suivante. Les prescriptions formalisées dans les présentes OAP ne constituent pas des traitements «fermes», détaillés, précis, mais des intentions minimales destinées à garantir la cohérence de l'aménagement et que le porteur de projet devra réfléchir, définir, concevoir...

Sur le secteur «Gare», les prescriptions urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sont les suivantes :

Secteur Nord :

- Respecter le phasage d'exploitation du site SNCF : urbanisation possible qu'à partir de 2022.
- Développer l'habitat sous forme collective;
- Développer une typologie de quartier sous forme de «parc habité» pour 400 logements (immeubles collectifs sous forme de plots immergés dans un parc paysager) pour garantir la transition paysagère entre le centre-ville et le quartier pavillonnaire environnant,
- Gérer les stationnements au maximum en sous-sol (préserver un maximum d'espaces verts),
- Aménager une voie de desserte interne parallèle à la voie ferrée, reliant en double sens l'avenue Juliot Curie à l'Ouest à la rue de la Provence à l'Est.
- Limiter au Nord de cette voie interne les constructions à 3 niveaux (R+2), et limiter les constructions au Sud de cette voie interne à 5 niveaux (R+4).

Secteur Central :

- Valoriser l'activité de la Gare ferroviaire et préserver des plates-formes techniques et logistiques,
- Développer une plate-forme multimodale,
- Requalifier le parking à étage existant : possibilité de toitures solaires notamment,
- Supprimer le parking aérien le long du Boulevard Talabot et le remplacer par un parking à étage d'une capacité au moins équivalente et pouvant accueillir en RDC des commerces, locaux professionnels ou équipements publics. Cet équipement doit s'ouvrir aux piétons sur la place Pierre

Semard,

- Piétonner la place Pierre Semard,
- Développer un nouveau quartier d'habitats collectifs de 150 logements constituant un front urbain sur le Boulevard Talabot et accueillant des commerces, locaux professionnels ou équipements en RDC,
- Préserver un espace paysager ouvert au public entre la zone technique de la gare et le quartier d'habitat le long du Bd Talabot, et en garantir l'accessibilité piétonne publique entre chaque immeuble,
- Aménager au minimum 3 franchissements ouverts aux modes doux pour relier les quartiers Nord et Sud de la gare, et devant se connecter au débouché du Bd Victor Hugo sur l'avenue Juliot Curie + entre la gare et le futur parking à étage (pouvant s'appuyer dessus et mutualiser les circulations verticales) + relier la rue de la Provence à la rue Romain Rolland.

Secteur Sud :

- Aménager un parc paysager le long du boulevard Talabot en remplacement du mur de soutènement existant pour créer une entrée de ville qualitative et travailler la topographie «en terrasses».
- Aménager un nouveau quartier d'habitat le long du boulevard Talabot en disposant les bâtiment préférentiellement de manière à constituer un écran acoustique contre la voie ferrée et à ouvrir les logements (pièces jour) plutôt côté parc.

-  Périmètre des OAP
-  Espaces naturels paysagers à préserver / aménager
-  Alignement d'arbres à protéger
-  Cheminements doux à garantir
-  Voies de circulation interquartiers nouvelles à créer
-  Possibilités de connexions viaires
-  Espaces publics piétons à créer ou valoriser
-  Zone technique dédiée à la Gare
-  Développement de l'Habitat collectif (150 logts/ha)
-  Activités et commerces
-  Implantation préférentielle des bâtiments
-  Urbanisation paysagère (parc habité) à long terme (> 2022)
-  Principaux équipements publics à maintenir / conserver
-  Patrimoine architectural à protéger
-  Principaux stationnements publics à préserver / créer
-  Bâtiments à réhabiliter / requalifier / rénover
-  Centralité urbaine à valoriser

SECTEUR 1 :

Plan de schématisation des orientations d'aménagement



Illustrations & Références

Les prescriptions programmatiques chiffrées définies ci-dessous (hors stationnements données à titre indicatif) peuvent s'apprécier dans un rapport de compatibilité dans une fourchette de $\pm 10\%$. Ces prescriptions s'apprécient sur les projets de création de nouveaux programmes et d'extension d'existants, et n'intègrent pas les programmes existants.

	1 // GARE
Emprise du secteur (ha)	24
<i>Emprises urbanisables (hors existants) (ha)</i>	5
Nombre total de logements (unités)	800
<i>Surface constructible (m2 de SDP)</i>	67000
Logements individuels libres (unités)	0
<i>Surface constructible (m2 de SDP)</i>	0
Logements individuels groupés ou petits collectifs (intermédiaires) (unités)	150
<i>Surface constructible (m2 de SDP)</i>	15000
Logements collectifs (unités)	650
<i>Surface constructible (m2 de SDP)</i>	52000
Part globale de logements locatifs sociaux (unités)	80
<i>Surface constructible (m2 de SDP)</i>	6400
Pourcentage minimal en nombre de logements sur le programme global (%)	10%
Activités tertiaires et bureaux (m2 de SDP)	2000
Commerces (m2 de Surface de vente)	1000
Equipements publics (m2 de SDP)	1000
Activités artisanales et/ou industrielles (m2 de SDP)	2000
Stationnements publics ou collectifs (nbre de places créées souhaitées)	600
Surfaces constructibles totales (m2 de SDP)	147000



A large, modern building with a facade made of perforated metal panels, some of which are covered in green plants. The building is situated next to a street with tram tracks and a tram. People are walking on the sidewalk in front of the building.

An architectural rendering of a proposed new entrance to the Museum of Contemporary Art Chicago. The scene features a large, historic brick building with arched windows and a modern glass entrance. In the foreground, a wide, paved plaza is populated with people walking and sitting. A prominent curved concrete wall with integrated greenery separates the plaza from the building. The sky is clear and blue.

Exemple pour le Boulevard Talabot // Immeuble Bd National, Marseille (13) // José Morales architecte.

Secteur n°2 // Les Hauts d'Alès



Identification

- **Emprise : 75,7 ha**
- **395 logements**
- Définir une urbanisation paysagère intégrée à l'environnement.
- Offrir un cadre de vie de qualité.



Enjeux et objectifs urbains

Le secteur des Hauts d'Alès, en coteaux sur la frange boisée Ouest de la ville cumulent des enjeux pouvant être perçus de prime abord comme contradictoires. Il ne s'agit pas ici d'opposer urbanisation et intégration paysagère ou préservation des espaces de transition écologiques diagnostiqués dans l'État Initial de l'Environnement. Toutefois, l'urbanisation de ce secteur sensible requiert une grande attention aux problématiques paysagères et environnementales, qui doivent être intégrées à la démarche pour produire une urbanisation innovante et performante au niveau environnemental.

Le paysage et l'environnement collinaire reflètent également les contraintes topographiques (pentes) que le site connaît. Ces contraintes peuvent être exploitées symboliquement, car la silhouette collinaire qui se dessine crée une co-visibilité emblématique entre les quais du Gardon (en bas) et le quartier des Hauts d'Alès marqueur de l'identité géographique cévenole. Ce double rapport visuel (vu d'en bas / voir d'en haut) implique à la fois une grande exigence sur l'intégration de l'urbanisation dans ce paysage sensible, et à la fois permet de libérer des belvédères sur la ville qui créeront de l'agrément pour les habitants.

La colline boisée est aussi un facteur de risques naturels qu'il faut appréhender : mouvements de terrain, risque minier, feux de forêt, etc. Comme pour la transition écologique de la faune présente, les contraintes de risque incendie nécessitent la préservation de coupures d'urbanisation qui permettront d'aérer le tissu urbain et de préserver des espaces naturels durablement.

Les enjeux environnementaux et paysagers sont très forts sur ce secteur. Les emprises vouées à l'urbanisation sont parfois densément boisées et constituent un réservoir pour la biodiversité communale. Il sera nécessaire de préserver au maximum les boisements, même au sein des emprises urbanisables pour concilier aménagement et environnement. En plus des trames vertes et corridors écologiques à préserver et repérés sur la carte, les défrichements de masse au sein des emprises urbanisables sont interdits. Les aménagements devront composer avec la végétation existante, en tirer profit pour offrir un paysage urbain agrémentant la qualité de vie et les abattages d'arbres devront être limités au strict minimum. Quant à la trame bleue, elle appelle à être protégée au travers des cours d'eau, qui représentent un enjeu majeur pour la faune mais aussi la flore.

Prescriptions

Les éléments définis ci-dessous sont prescriptifs : ils déterminent dans le cadre réglementaire, les actions attendues pour la mise en oeuvre du projet tel que défini dans les OAP. Ces points devront être garantis dans les projets pour obtenir une instruction favorable des autorisations d'urbanisme, et complètent la schématisation graphique détaillée en page suivante. Les prescriptions formalisées dans les présentes OAP ne constituent pas des traitements « fermes », détaillés, précis, mais des intentions minimales destinées à garantir la cohérence de l'aménagement et que le porteur de projet devra réfléchir, définir, concevoir...

Dans la mesure où les équipements, réseaux et voiries ne sont actuellement pas suffisants pour accueillir de nouvelles constructions et qu'il sera nécessaire de réaliser des études complémentaires sur l'environnement et les risques, ce secteur sera ouvert ultérieurement à l'urbanisation par le biais d'une procédure de modification ou de révision du PLU. Aussi, les prescriptions qui suivent sont vouées à être modifiées et adaptées pour prendre en compte les résultats des études complémentaires.

Sur le secteur « Les Hauts d'Alès », les prescriptions urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sont les suivantes :

Espaces habités :

- Assurer la bonne intégration des risques naturels (mouvements de terrain, ruissellement pluvial, galeries souterraines - mines et ruisseaux couverts : voir à cet effet PPR, annexes et pièces réglementaires PLU) ;
- Développer des typologies d'habitat adaptées aux pentes naturelles fortes du site, privilégiant un étagement des

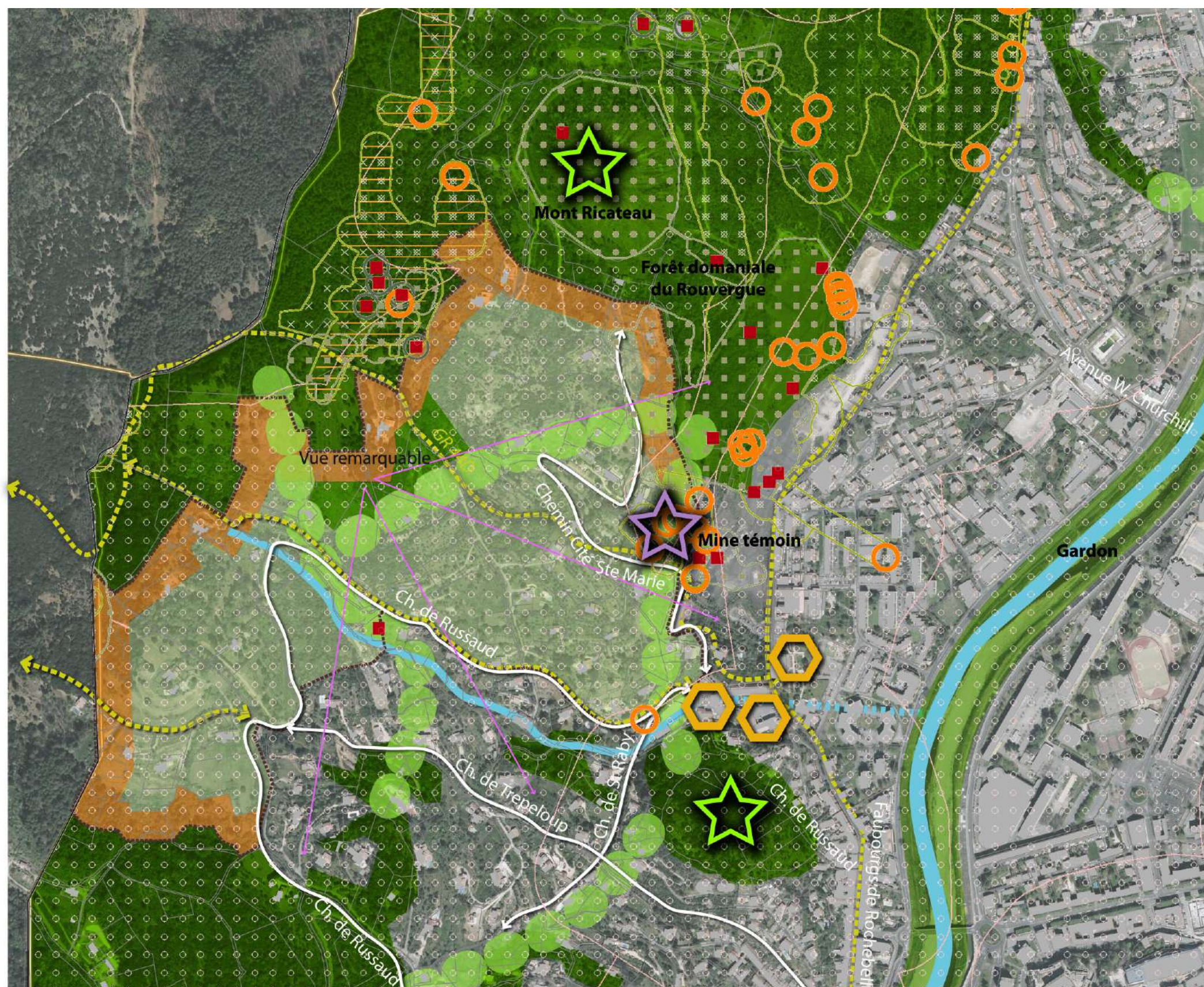
volumétries plutôt que des terrassements bouleversant le terrain naturel,

- Développer des constructions intégrées à l'environnement et au paysage : tenant compte des facteurs climatiques dans les choix d'implantation et d'orientation, tenant compte également des vues vers la ville et depuis la ville évitant les matériaux aux couleurs trop claires ou trop criardes (préférer des teintes naturelles et discrètes).
- Développer les aires de stationnements collectifs nécessaires aux programmes en majorité en sous-oeuvre des constructions et aménagements urbains pour en limiter l'impact paysager et réduire le taux d'imperméabilisation des sols.
- Prendre en compte le risque incendie au contact des espaces habités en respectant les interfaces de déboisement (voir aussi Annexe 5.3 du PLU).

- Périmètre des OAP**
- Equipements publics
 - Espaces naturels paysagers à préserver
 - Corridors écologiques à maintenir
 - Interface de déboisement de 50 mètres (coupure de combustible)
 - Cours d'eau à préserver
 - Voies de circulation interquartiers nouvelles à créer
 - Chemins de randonnée à intégrer
 - Habitat à conforter
 - Éléments de patrimoine paysager ou industriel à valoriser
 - Vue remarquable à préserver / valoriser
- PAC 2018 : Risques miniers**
- Galerie
 - Puits
 - Aléas liés aux dépôts miniers - niveaux moyen et fort
- PAC 2020 : Retrait-gonflement des argiles**
- Aléas faible et moyen
- PAC 2008 et 2018 : Risques miniers**
- Aléa effondrement localisé lié aux travaux souterrains - niveaux moyen et faible
 - Aléa effondrement localisé lié aux puits matérialisés ou non - niveaux moyen et faible
 - Aléa tassement - niveau faible

SECTEUR 2 :

Plan de schématisation des orientations d'aménagement





Programmation

Les prescriptions programmatiques chiffrées définies ci-dessous (hors stationnements données à titre indicatif) peuvent s’apprécier dans un rapport de compatibilité dans une fourchette de +/- 10%. Ces prescriptions s’apprécient sur les projets de création de nouveaux programmes et d’extension d’existants, et n’intègrent pas les programmes existants.

2 // HAUTS D'ALÈS	
Emprise du secteur (ha)	75,7
Emprises urbanisables (hors existants) (ha)	26,7
Nombre total de logements (unités)	395
Surface constructible (m2 de SDP)	43100
Logements individuels libres (unités)	120
Surface constructible (m2 de SDP)	18000
Logements individuels groupés ou petits collectifs (intermédiaires) (unités)	155
Surface constructible (m2 de SDP)	15500
Logements collectifs (unités)	120
Surface constructible (m2 de SDP)	9600
Part gloable de logements locatifs sociaux (unités)	40
Surface constructible (m2 de SDP)	3200
Pourcentage minimal en nombre de logements sur le programme global (%)	10%
Activités tertiaires et bureaux (m2 de SDP)	0
Commerces (m2 de Surface de vente)	0
Equipements publics (m2 de SDP)	0
Activités artisanales et/ou industrielles (m2 de SDP)	0
Stationnements publics ou collectifs (nbre de places créées souhaitées)	100
Surfaces constructibles totales (m2 de SDP)	89500

Illustrations & Références

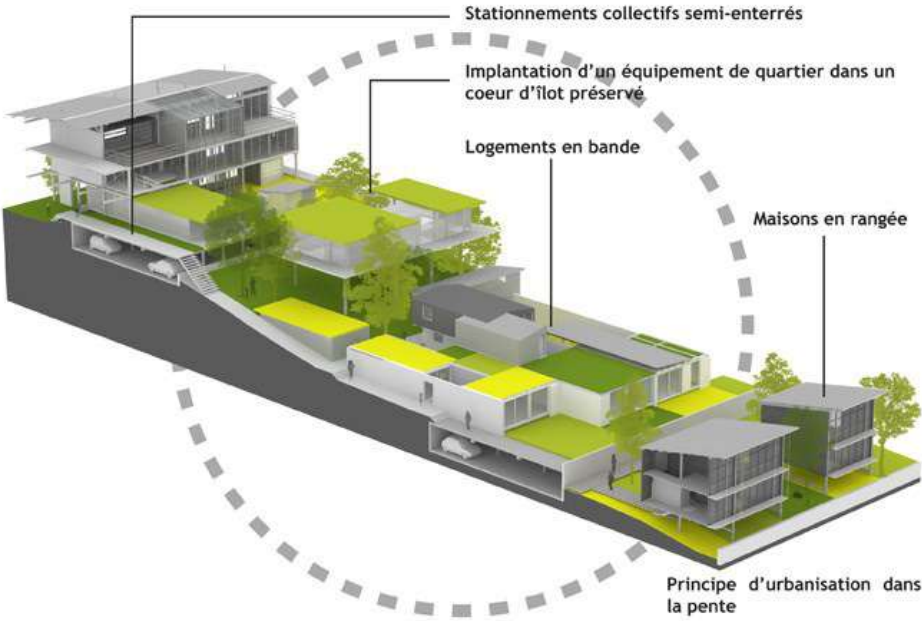
Les illustrations suivantes permettent simplement de visualiser des images / ambiances représentatives des orientations et actions attendues. Elles ne présentent aucun caractère prescriptif.



Exemple pour les espaces habités // Logements à Bayonne (64) // Patrick Arotcharen architecte.



Exemple de conception dans la pente // Stéphane Curtelin architecte



Exemple de conception dans la pente // projet European 2010 // Martin & Duburq architectes.



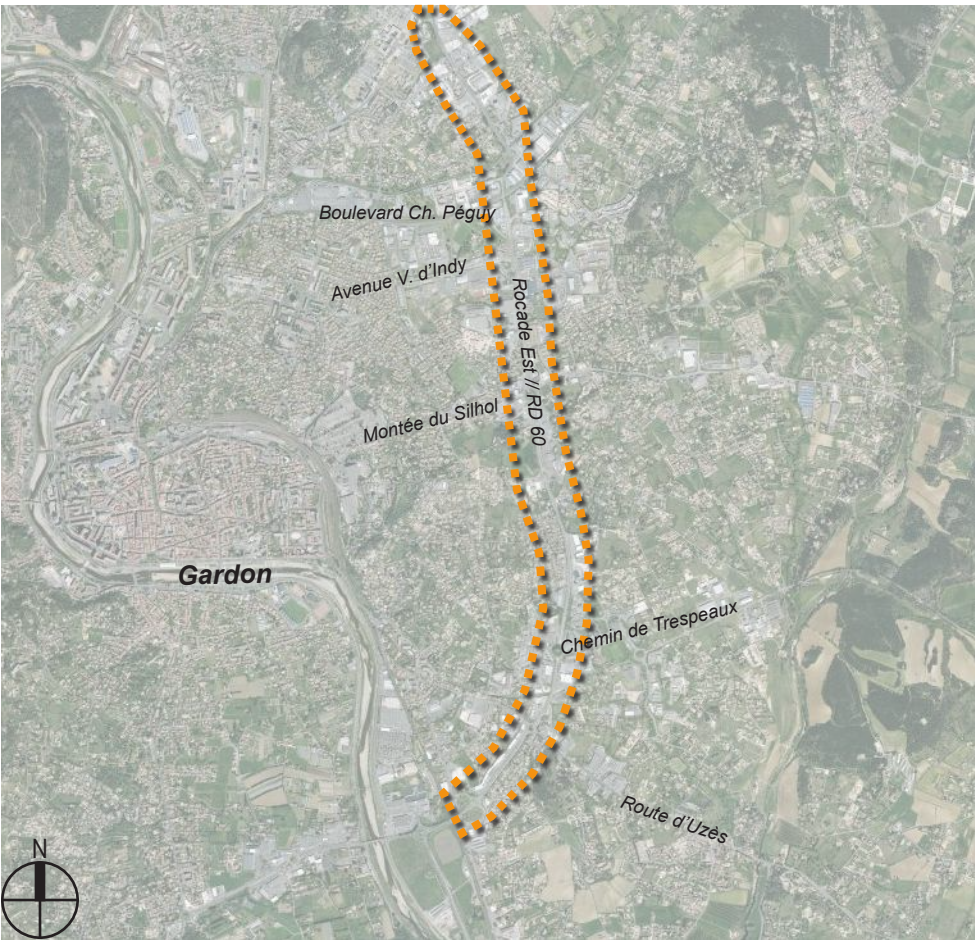
Exemple d'habitat en forêt méditerranéenne // Hyères (83) // CAB architectes.

Secteur n°3 // Boulevard Est



Identification

- **Emprise : Ensemble du linéaire de la «Rocade Est».**
- **Aménagements paysagers.**
- Amorce pour une requalification durable en Boulevard urbain.



Enjeux et objectifs urbains

La Rocade Est est aujourd'hui un axe circulant majeur pour Alès et son agglomération. Elle symbolise une forme de renouveau économique pour la ville minière en développant une offre commerciale à l'échelle de son agglomération (2eme du Gard).

Mais la Rocade ne s'est pas développée, urbanisée selon un plan planificateur qui aurait permis de conjuguer les besoins de développement économique et commercial avec les problématiques urbaines et paysagères. La construction au coup par coup d'opérations de diverses natures (bureaux, commerces, activités artisanales ou industrielles et même d'habitat) produit aujourd'hui un paysage peu qualitatif, représentatif des «zones» périurbaines banales.

Or cet axe est une vitrine pour la ville dont l'image et l'attractivité ne s'en trouve plus aujourd'hui valorisées. Il apparaît donc primordial de repenser le paysage urbain sur et autour de cet axe structurant dans un souci de durabilité. Il ne s'agit pas à l'échéance du PLU de transformer l'artère de Rocade en Boulevard Urbain, mais d'amorcer le processus de régénération urbaine qui le permettra à plus longue échéance.

La ville a développé en parallèle du PLU son projet de Charte Paysagère qui appuie les mêmes ambitions pour reconstituer un cadre qualitatif par le biais des actions paysagères (alignements d'arbres, contre-allées, traitement des abords, etc.). Les deux documents agissent dans le même esprit de revalorisation urbaine et paysagère.

Au delà des actions sur l'espace public lui-même, il est important d'agir sur la qualité du cadre bâti qui entoure le futur boulevard pour amorcer à la fois une forme de diversification programmatique et de densification et à la fois de recherche de meilleure cohérence architecturale, ce qui manque aujourd'hui cruellement.

La notion de «Boulevard» implique une forme urbaine structurée, et donc un cadre bâti plutôt aligné et proche de la voie. Mais fonctionnellement, le passage d'un axe circulé à un axe vécu implique aussi une grande attention à la perméabilité de la voie, aux liens inter-quartiers de part et d'autres, aux échappées visuelles transversales qu'il faut mettre en oeuvre pour mieux relier cet espace public à la ville. Aujourd'hui la dynamique est liée au trafic, donc longitudinale, l'évolution doit permettre plus de transversalité.

Prescriptions

Les éléments définis ci-dessous sont prescriptifs : ils déterminent dans le cadre réglementaire, les actions attendues pour la mise en oeuvre du projet tel que défini dans les OAP. Ces points devront être garantis dans les projets pour obtenir une instruction favorable des autorisations d'urbanisme, et complètent la schématisation graphique détaillée en page suivante. Les prescriptions formalisées dans les présentes OAP ne constituent pas des traitements «fermes», détaillés, précis, mais des intentions minimales destinées à garantir la cohérence de l'aménagement et que le porteur de projet devra réfléchir, définir, concevoir...

Sur le secteur «Boulevard Est», les prescriptions urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sont les suivantes :

Fonction urbaine :

- Développer l'habitat en mixité avec les programmes d'activités et de commerces qui peuvent être compatibles,
- Favoriser les programmes mixtes, et en particulier rechercher systématiquement une forme de mixité verticale,
- Contrôler l'impact visuel des enseignes,
- Aménager des espaces spécifiques aux piétons et modes doux au sein de chaque projet et en lien avec l'espace public.

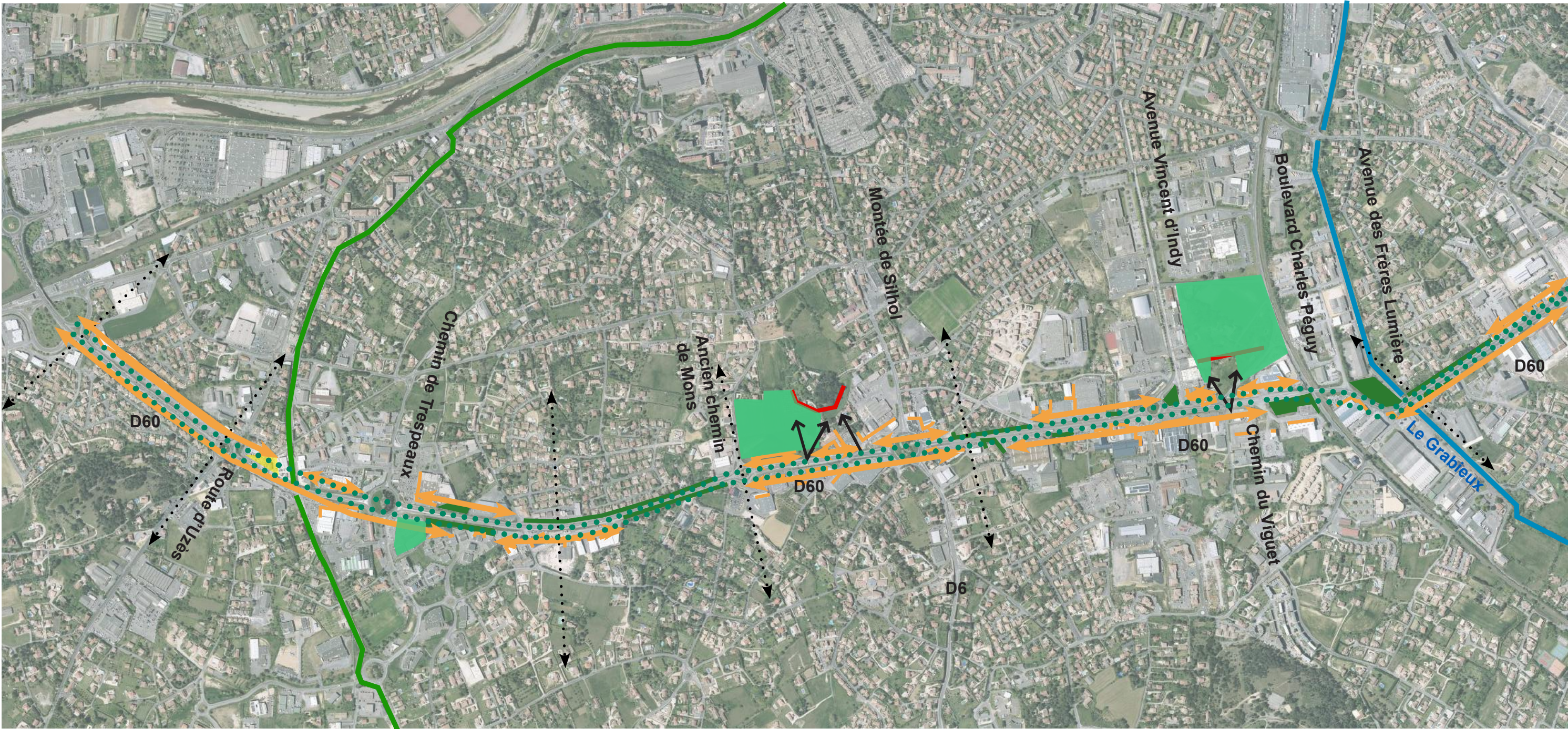
Paysage :

- Préserver des transparences visuelles transversales (cf schéma suivant),
- Structurer et qualifier l'axe par des alignements d'arbres de hautes tiges (cadrant l'espaces mais laissant le regard libre sous entre les troncs : visibilité commerciale),
- Traiter les abords immédiats du boulevard de façon végétalisée et paysagère.

SECTEUR 3 :

Plan de schématisation des orientations d'aménagement

0 — 100m



- Structure végétale à conforter
- ↔ Continuité Façade construite à organiser
- Espaces de respiration à préserver
- ↖ Ouverture visuelle à préserver
- Séquence: modulation dans les typologies à préserver
- Continuité à dominante végétale existante
- Arrière-plan visuel à préserver
- Voie verte possible

Illustrations & Références

Les illustrations suivantes permettent simplement de visualiser des images / ambiances représentatives des orientations et actions attendues. Elles ne présentent aucun caractère prescriptif.

Projet



Requalification boulevard urbain du BAB // Anglet (64) // Patriarche architectes urbanistes.

Existant



Architecture artisano-industrielle de qualité // Cenon (33) // centre technique municipal // Hessamfar & Vérons architectes.



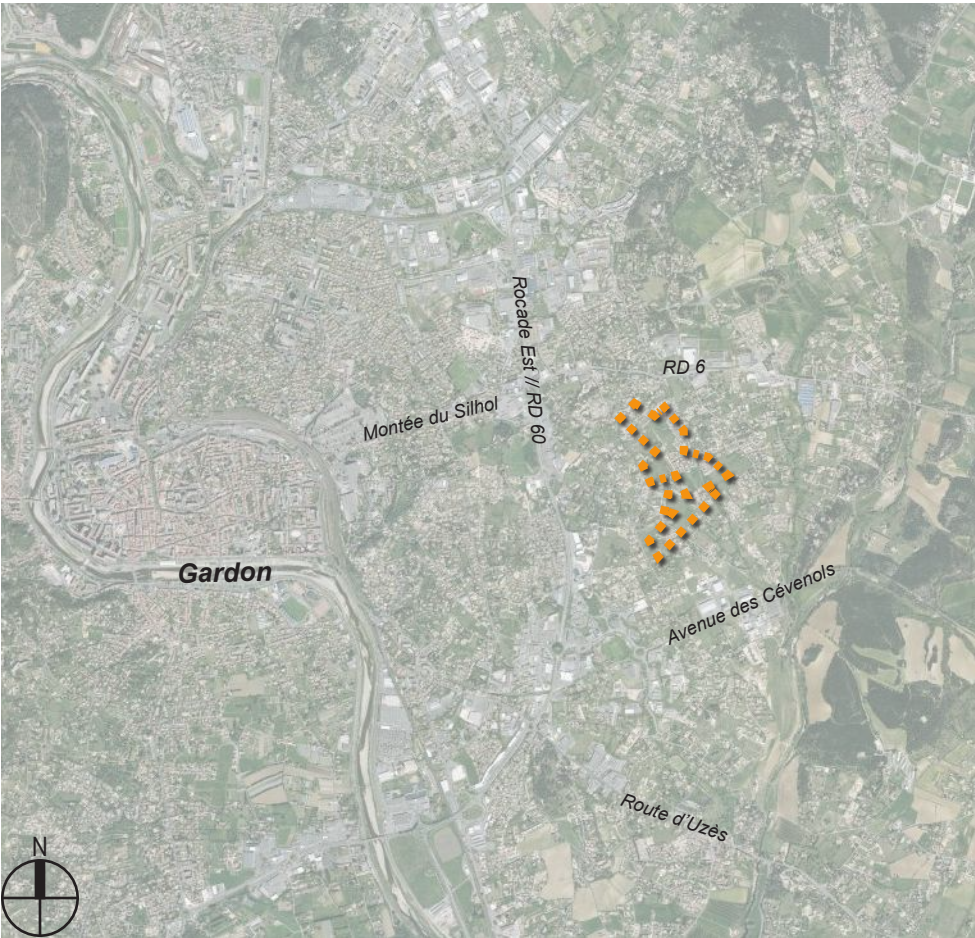
Requalification de boulevard // Lyon (69) // Gauthier & Conquet architectes paysagistes.

Secteur n°4 // Les Espinaux



Identification

- **Emprise : 15,9 ha**
- **180 logements**
- Liaisons interquartiers nécessaires pour éviter le manque de coordination urbaine entre opérations « au coup par coup ».



Enjeux et objectifs urbains

Le secteur des Espinaux s'est développé sous forme d'habitat quasiment exclusivement pavillonnaire en consommation d'espaces anciennement agricole. Il en résulte une urbanisation souvent diffuse, fruit d'opération successives sans grande coordination ni planification préalable.

L'objectif des OAP est de poursuivre le développement urbain de la ville sur cette frange Est, mais de remettre une recherche de cohérence et de connexions au sein des futures opérations qui devront se connecter les unes aux autres et au réseau viaire existant.

Le développement urbain doit aussi s'appuyer sur les besoins en équipements publics (notamment scolaires) qui accompagnent l'accueil de nouveaux habitants et intégrer les risques inondations pour ne pas les accroître ni y exposer les habitants. De même concernant les espaces publics, l'enjeu est de produire avant tout un quartier d'habitat qu'une simple opération de lotissement, et pour cela, il faut associer à la production de logement, une réflexion sur l'aménagement d'espaces publics structurants. Ceux-ci ne peuvent pas se contenter d'être composés uniquement des voies de desserte. Il est toutefois envisageable, voire souhaitable d'associer à ces besoins d'aération du tissu urbain les surfaces nécessaires au traitement des problématiques hydrauliques (rétention pluviale) pour concilier exigences techniques et qualité d'espace en produisant des traitements paysagers associés à l'usage public piéton.

Prescriptions

Les éléments définis ci-dessous sont prescriptifs : ils déterminent dans le cadre réglementaire, les actions attendues pour la mise en oeuvre du projet tel que défini dans les OAP. Ces points devront être garantis dans les projets pour obtenir une instruction favorable des autorisations d'urbanisme, et complètent la schématisation graphique détaillée en page suivante. Les prescriptions formalisées dans les présentes OAP ne constituent pas des traitements « fermes », détaillés, précis, mais des intentions minimales destinées à garantir la cohérence de l'aménagement et que le porteur de projet devra réfléchir, définir, concevoir...

Sur le secteur « Espinaux », les prescriptions urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sont les suivantes :

Fonction urbaine :

- Développer un habitat compatible avec l'environnement existant mais un peu plus dense, développant au minimum 30 logements / ha (à calculer en intégrant l'emprise des espaces publics ou collectifs)
- Structurer les aménagements par des espaces publics (paysagers et / ou piétons) pouvant également servir de dispositifs de rétention pluviale,
- Encourager les mixités programmatiques et fonctionnelles, en variant les typologies de logements et en offrant là où c'est opportun / réalisable la possibilité de développer les équipements publics, le commerce de proximité, les activités compatibles avec l'habitat,...
- Désenclaver le foncier disponible et mailler les projets aux voies existantes en préservant aussi les possibilités futures de greffes urbaines sur les sites aménagés (éviter les opérations en impasses ou en raquette).

VOCATIONS ET PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

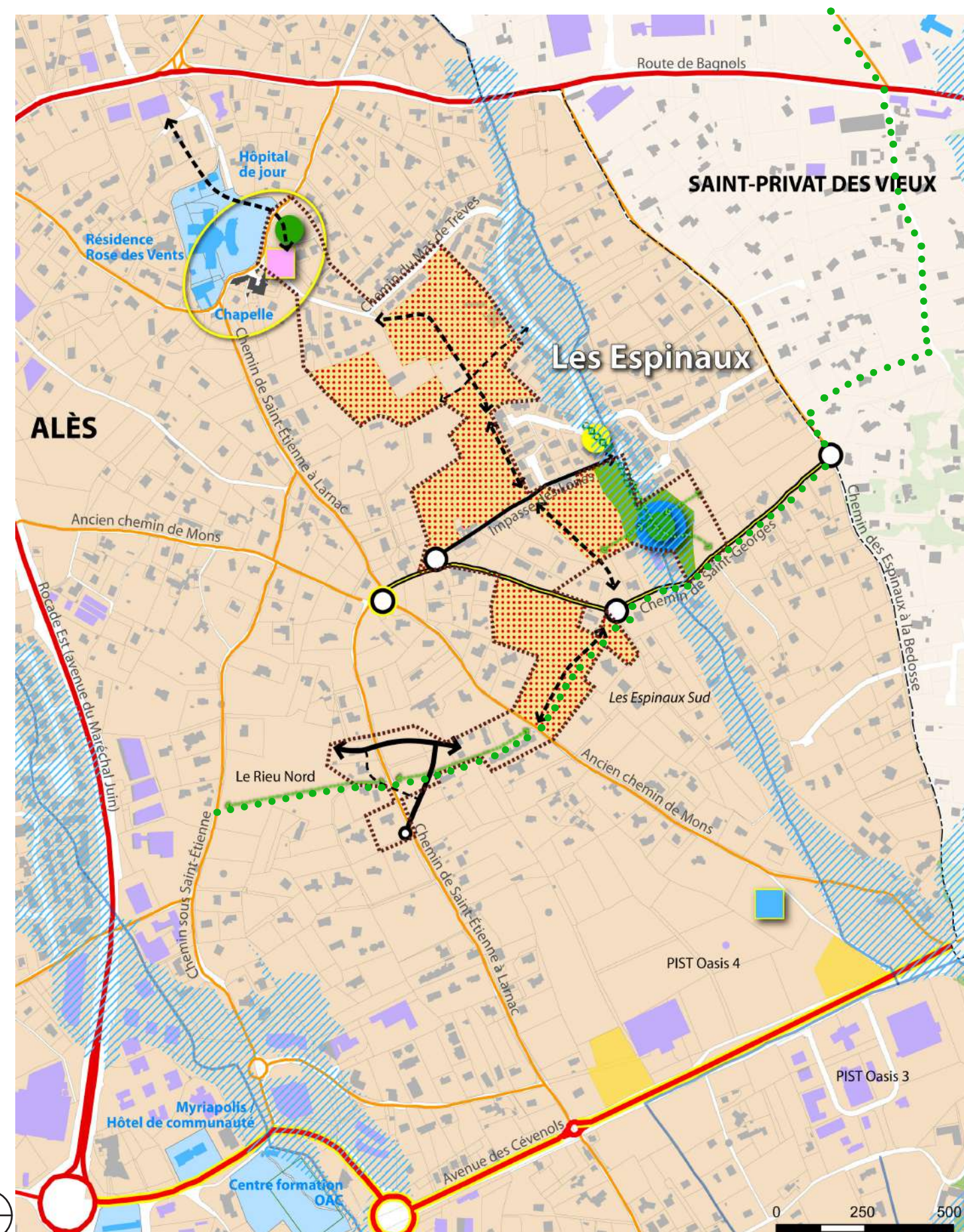
-  Limites communales
-  Périmètre des OAP
-  Zone inondable
-  Zone à vocation mixte
-  Espace naturel à préserver
-  Centralité à créer/conforter
-  Equipement public
-  Equipement commercial
-  Espace public à aménager/créer (place, placette, square...)
-  Equipements de loisirs de plein air à aménager
-  Bassin de rétention (implantation indicative)

HIERARCHIE ET TRAITEMENT DES VOIES PUBLIQUES

-  Voie de desserte de quartier à aménager/créer
-  Voie de desserte résidentielle existante/à créer
-  Carrefour existant/à aménager
-  Liaison douce à aménager

SECTEUR 4 :

Plan de schématisation des orientations d'aménagement



Illustrations & Références

Les illustrations suivantes permettent simplement de visualiser des images / ambiances représentatives des orientations et actions attendues. Elles ne présentent aucun caractère prescriptif.

Programmation

Les prescriptions programmatiques chiffrées définies ci-dessous (hors stationnements données à titre indicatif) peuvent s'apprécier dans un rapport de compatibilité dans une fourchette de +/- 10%. Ces prescriptions s'apprécient sur les projets de création de nouveaux programmes et d'extension d'existants, n'intègrent pas les programmes existants.

4 // LES ESPINAUX

Emprise du secteur (ha)	15,9
Emprises urbanisables (hors existants) (ha)	7,1
Nombre total de logements (unités)	180
Surface constructible (m2 de SDP)	18400
Logements individuels libres (unités)	50
Surface constructible (m2 de SDP)	6000
Logements individuels groupés ou petits collectifs (intermédiaires) (unités)	100
Surface constructible (m2 de SDP)	10000
Logements collectifs (unités)	30
Surface constructible (m2 de SDP)	2400
Part gloable de logements locatifs sociaux (unités)	27
Surface constructible (m2 de SDP)	2160
Pourcentage minimal en nombre de logements sur le programme global (%)	15%
Activités tertiaires et bureaux (m2 de SDP)	100
Commerces (m2 de Surface de vente)	100
Equipements publics (m2 de SDP)	0
Activités artisanales et/ou industrielles (m2 de SDP)	0
Stationnements publics ou collectifs (nbre de places créées souhaitées)	50
Surfaces constructibles totales (m2 de SDP)	39210



Habitat structuré par les espaces piétons et paysagers // St-Jacques de la Lande (35) // HARARI + CRAS architectes et Bruel-Delmar paysagistes



Habitat méditerranéen // Castelnaud-le-Lez (34) // GARCIA-DIAZ architectes.



Densité raisonnée // Senlis (60) // Nicolas Michelin architecte.



Habitat paysager // Chanteloup en Brie (77) // D'iciet Là Paysagistes

Secteur n°5 // Bedosse & Rieu Sud



Identification

- **Emprise : Bedosse : 3,4 ha // Rieu Sud : 3,6 ha**
- **Urbanisation à vocation d'habitat + mixité (commerces et activités) sur Rieu Sud,**
- Liaisons inter-quartiers nécessaires pour éviter le manque de coordination urbaine entre opérations «au coup par coup» + mixités urbaines.



Enjeux et objectifs urbains

Le secteur de Bedosse s'est développé sous forme d'habitat quasiment exclusivement pavillonnaire en consommation d'espaces anciennement agricole. Il en résulte une urbanisation souvent diffuse, fruit d'opération successives sans grande coordination ni planification préalable. Il est bordé en frange Est par une zone d'aléa inondation autour de l'Avène qui termine l'urbanisation de la ville dans cette direction. A l'Est du cours d'eau, le bois de la Bedosse couvre d'une végétation variée de garrigues un relief collinaire calcaire donnant au secteur une ambiance clairement méditerranéenne.

Le secteur Rieu Sud est un ensemble de parcelles non encore loties en greffe sur la Route d'Uzès à proximité de la Rocade Est. Cette situation en prise avec des axes de circulation structurants confère un atout stratégique en matière de développement économique, commercial et de polarisation urbaine du quartier. Ce secteur porte davantage des objectifs de mixités urbaines, pouvant aussi assurer une forme de transition entre la rocade artisano-commerciale et les quartier pavillonnaires plus à l'Est.

L'objectif des OAP est de poursuivre le développement urbain de la ville sur cette frange Est, mais de remettre une recherche de cohérence et de connexions au sein des futures opérations qui devront se connecter les unes aux autres et au réseau viaire existant.

Le développement urbain doit aussi s'appuyer sur les besoins en équipements publics (notamment scolaires) qui accompagnent l'accueil de nouveaux

habitants et intégrer les risques inondations pour ne pas les accroître ni y exposer les habitants. De même concernant les espaces publics, l'enjeu est de produire avant tout un quartier d'habitat qu'une simple opération de lotissement, et pour cela, il faut associer à la production de logement, une réflexion sur l'aménagement d'espaces publics structurants. Ceux-ci ne peuvent pas se contenter d'être composés uniquement des voies de desserte. Il est toutefois envisageable, voire souhaitable d'associer à ces besoins d'aération du tissu urbain les surfaces nécessaires au traitement des problématiques hydrauliques (rétention pluviale) pour concilier exigences technique et qualité d'espace en produisant des traitements paysagers associés à l'usage public piéton.

Prescriptions

Les éléments définis ci-dessous sont prescriptifs : ils déterminent dans le cadre réglementaire, les actions attendues pour la mise en oeuvre du projet tel que défini dans les OAP. Ces points devront être garantis dans les projets pour obtenir une instruction favorable des autorisations d'urbanisme, et complètent la schématisation graphique détaillée en page suivante. Les prescriptions formalisées dans les présentes OAP ne constituent pas des traitements «fermes», détaillés, précis, mais des intentions minimales destinées à garantir la cohérence de l'aménagement et que le porteur de projet devra réfléchir, définir, concevoir...

Sur le secteur «Bedosse & Rieu Sud», les prescriptions urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sont les suivantes :

Fonction urbaine :

- Développer un habitat compatible avec l'environnement existant mais un peu plus dense, développant au minimum 30 logements / ha (à calculer en intégrant l'emprise des espaces publics ou collectifs)
- Structurer les aménagements par des espaces publics (paysagers et / ou piétons) pouvant également servir de dispositifs de rétention pluviale,
- Encourager les mixités programmatiques et fonctionnelles, en variant les typologies de logements et en offrant là où c'est opportun / réalisable la possibilité de développer les équipements publics, le commerce de proximité, les activités compatibles avec l'habitat,...
- Désenclaver le foncier disponible et mailler les projets aux voies existantes en préservant aussi les possibilités futures de greffes urbaines sur les sites aménagés (éviter les opérations en impasses ou en raquette).
- Développer une polarité de quartier autour du secteur Rieu Sud, passant par une mixité programmatique et une structuration des aménagements par de l'espace public piéton.

VOCATIONS ET PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

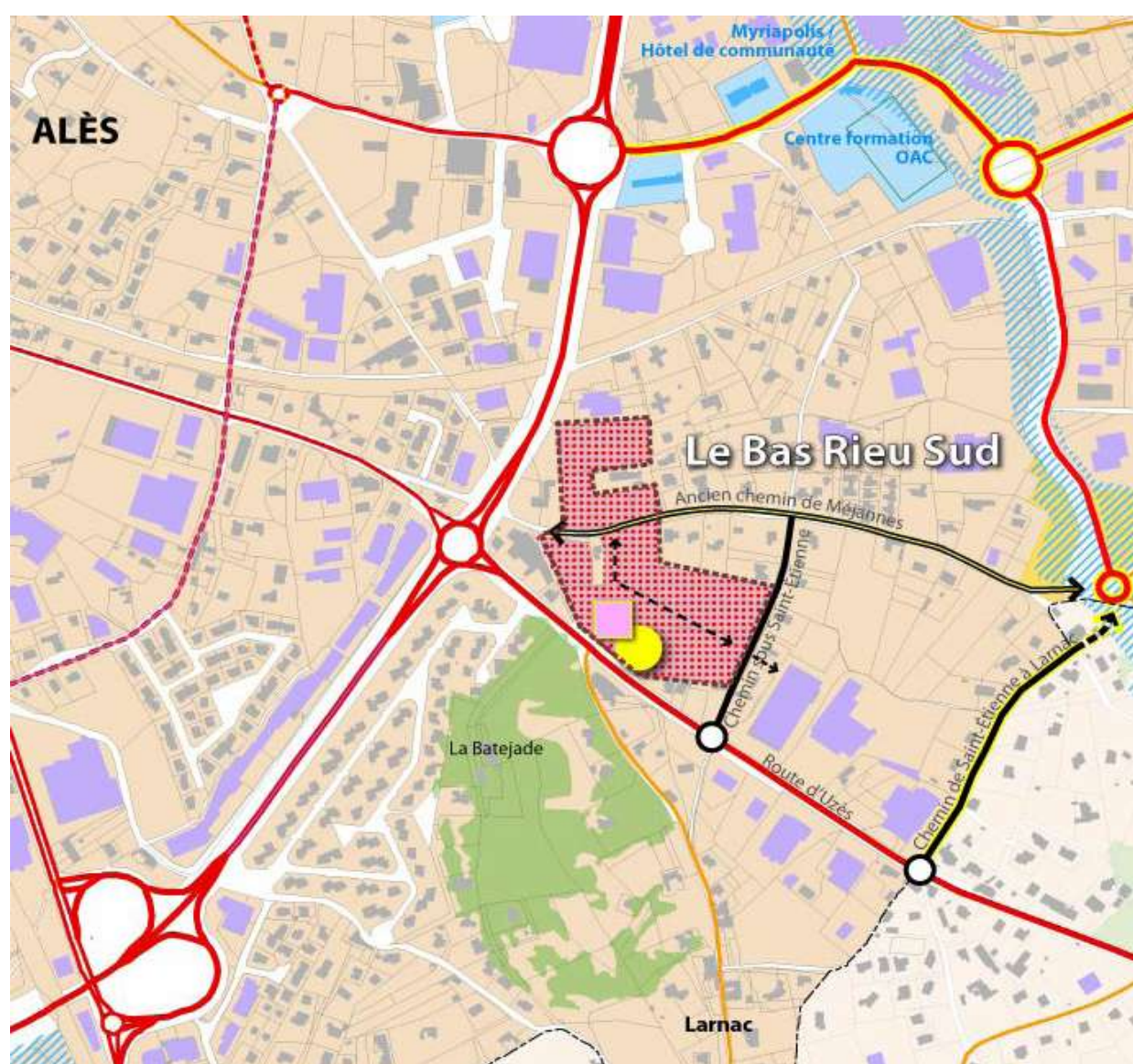
-  Limites communales
-  Périmètre des OAP
-  Zone inondable
-  Zone à vocation principale d'activités
-  Zone à vocation mixte
-  Centralité à créer/conforter
-  Equipement public
-  Equipement commercial
-  Espace public à aménager/créer (place, placette, square...)

HIERARCHIE ET TRAITEMENT DES VOIES PUBLIQUES

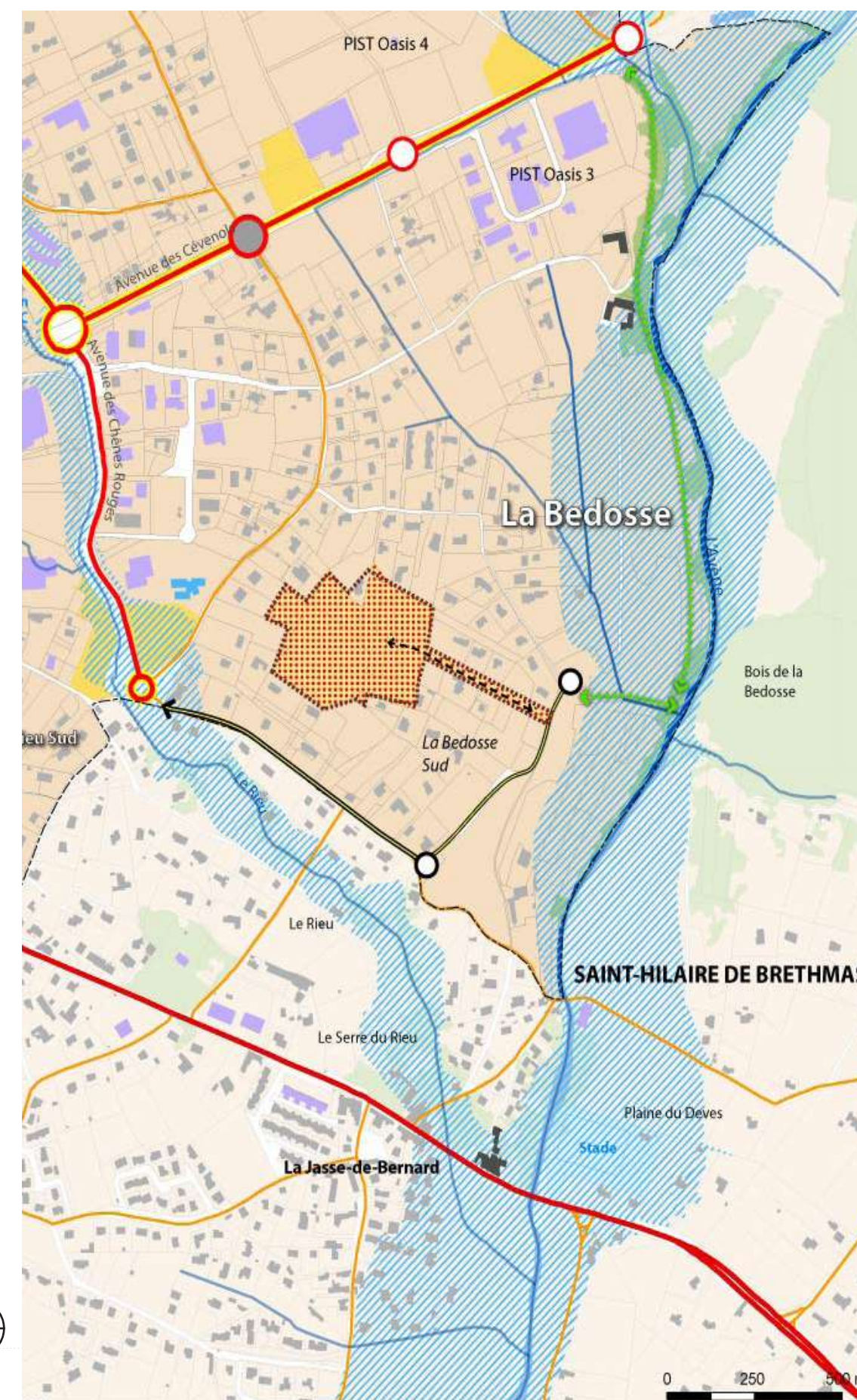
-  Voie de transit existante/à créer
-  Voie de liaison inter quartier à aménager/créer
-  Voie de desserte de quartier à aménager/créer
-  Voie de desserte résidentielle existante/à créer
-  Carrefour existant/à aménager
-  Liaison douce à aménager

SECTEUR 5 :

Plan de schématisation des orientations d'aménagement



Source : AUDRNA.



Source : AUDRNA // modifié par Agence R&C.

Illustrations & Références

Les illustrations suivantes permettent simplement de visualiser des images / ambiances représentatives des orientations et actions attendues. Elles ne présentent aucun caractère prescriptif.

Programmation

Les prescriptions programmatiques chiffrées définies ci-dessous (hors stationnements données à titre indicatif) peuvent s'apprécier dans un rapport de compatibilité dans une fourchette de +/- 10%. Ces prescriptions s'apprécient sur les projets de création de nouveaux programmes et d'extension d'existants, n'intègrent pas les programmes existants.

	5 // BEDOSSE - RIEU SUD
Emprise du secteur (ha)	7
Emprises urbanisables (hors existants) (ha)	7
Nombre total de logements (unités)	200
Surface constructible (m2 de SDP)	20000
Logements individuels libres (unités)	50
Surface constructible (m2 de SDP)	6000
Logements individuels groupés ou petits collectifs (intermédiaires) (unités)	100
Surface constructible (m2 de SDP)	10000
Logements collectifs (unités)	50
Surface constructible (m2 de SDP)	4000
Part gloable de logements locatifs sociaux (unités)	30
Surface constructible (m2 de SDP)	2400
Pourcentage minimal en nombre de logements sur le programme global (%)	15%
Activités tertiaires et bureaux (m2 de SDP)	1000
Commerces (m2 de Surface de vente)	1000
Equipements publics (m2 de SDP)	1000
Activités artisanales et/ou industrielles (m2 de SDP)	0
Stationnements publics ou collectifs (nbre de places créées souhaitées)	50
Surfaces constructibles totales (m2 de SDP)	45450



Habitat structuré par les espaces piétons et paysagers // St-Jacques de la Lande (35) // HARARI + CRAS architectes et Bruel-Delmar paysagistes



Habitat méditerranéen // Castelnaud-le-Lez (34) // GARCIA-DIAZ architectes.



Mixité urbaine // Lutry (Suisse) // PS Architecture

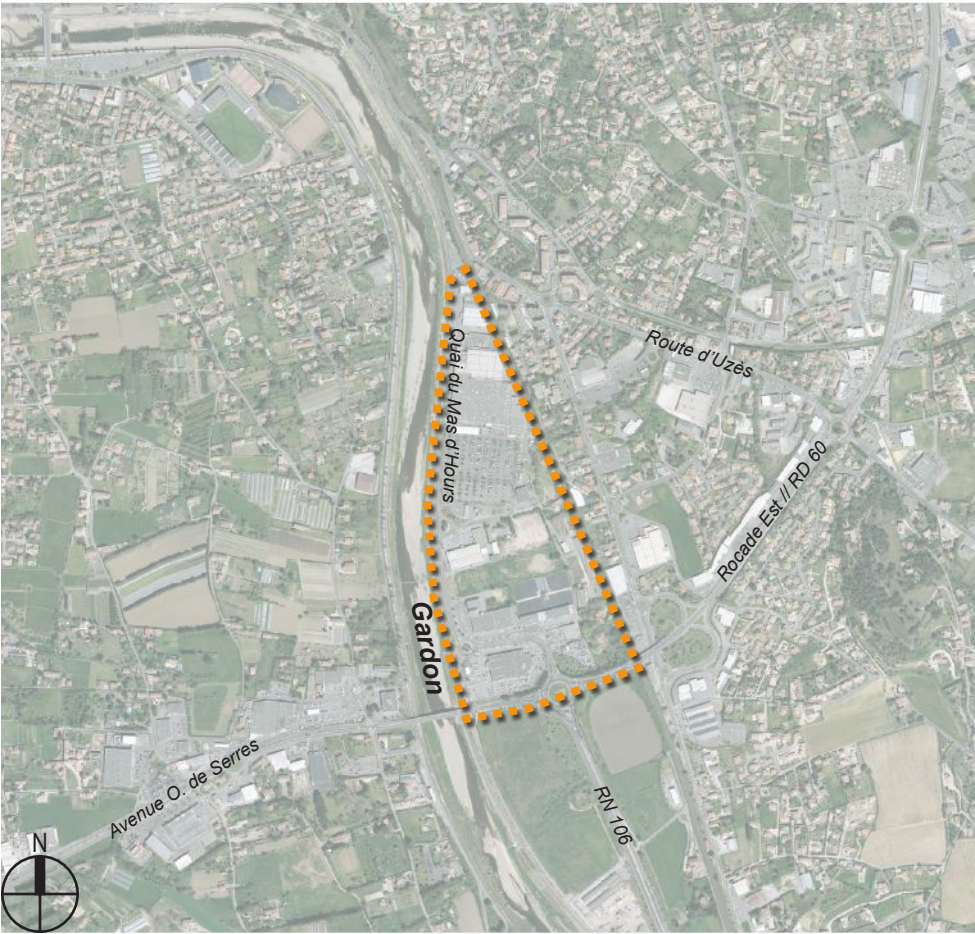


Secteur n°6 // Mas d'Hours



Identification

- **Emprise : 24,5 ha**
- **Entrée de ville majeure**
- Centralité commerciale
- Axes de circulation, bord de Gardon.



Enjeux et objectifs urbains

Le secteur du Mas d'Hours cristallise les problématiques urbaines et les enjeux de développement :

- En bord de Gardon il est soumis au risque inondation mais doit permettre aussi la requalification des berges à long terme,
- En entrée de ville sur l'Axe Nîmes / Alès, il est positionné stratégiquement et devient la première image de la ville,
- En greffe sur la jonction Rocade Sud / Rocade Est, il est à la «croisée des chemins» et se trouve en position centrale,
- Urbanisé par une succession d'opérations commerciales mal ou peu maîtrisées, il souffre d'une forme de déshérence architecturale et paysagère qui pénalise l'image de la ville.

Les enjeux portent surtout sur la requalification architecturale et paysagère de la première entrée de ville ainsi qu'au développement des parcelles non loties afin d'asseoir plus durablement cette polarité commerciale ouverte sur le territoire de l'Agglomération toute entière.

Les OAP programment donc à la fois le comblement des dents creuses libérées par l'ancienne station d'épuration pour poursuivre le développement commercial du site et à la fois des actions, tant architecturale sur les façades des bâtiments que paysagère sur le traitement des espaces publics d'entrée de ville, de requalification du site pour que l'image de la ville devienne plus attractive.

Il s'agit en outre de lutter contre la «surrenchère» commerciale qui pousse les enseignes à toujours

plus d'effets voyants, toujours plus de distinction visuelle, toujours plus d'impact sur le paysage urbain. Pour cela, une forme de cohérence chromatique et architecturale sera soutenue par les OAP d'une part, et par les prescriptions du Règlement du PLU d'autre part. L'idée poursuivie repose sur le fait que si un cadre uniforme est constitué, le paysage est visuellement moins brouillé et les enseignes ne se distinguent en réalité que mieux, et plus simplement. Il faut donc coordonner l'ensemble des actions sur l'ensemble du site, car ces effets de requalification ne sont efficaces que conduits conjointement.

Prescriptions

Les éléments définis ci-dessous sont prescriptifs : ils déterminent dans le cadre réglementaire, les actions attendues pour la mise en oeuvre du projet tel que défini dans les OAP. Ces points devront être garantis dans les projets pour obtenir une instruction favorable des autorisations d'urbanisme, et complètent la schématisation graphique détaillée en page suivante. Les prescriptions formalisées dans les présentes OAP ne constituent pas des traitements «fermes», détaillés, précis, mais des intentions minimales destinées à garantir la cohérence de l'aménagement et que le porteur de projet devra réfléchir, définir, concevoir...

Sur le secteur «Mas d'Hours», les prescriptions urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sont les suivantes :

Architecturales :

- Harmoniser les traitements d'ensemble, quelles que soient les enseignes : les corps de bâtiment peuvent arborer les matériaux et teintes suivants :
- Pierres naturelles
- Bois naturels
- Tout autre matériaux pour autant que la teinte soit exclusivement et uniquement en RAL 7030 (gris pierre).
- Toutes menuiseries, éléments de serrureries ou superstructures techniques devront être obligatoirement et uniquement Gris anthracite RAL 7016.

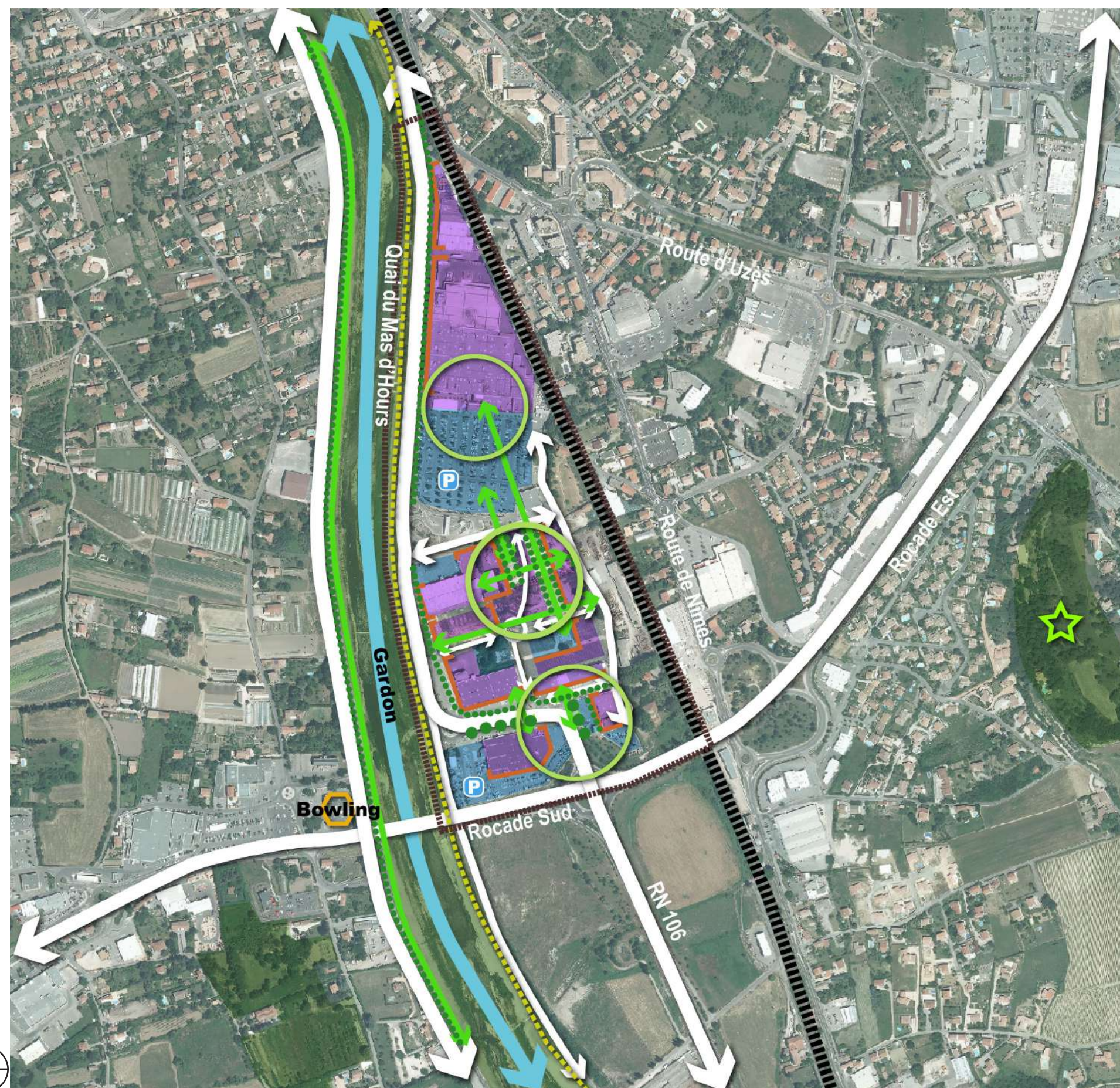
Paysagères :

- Requalifier l'entrée de ville par une restructuration de l'espace public (cf schémas pages suivantes),
- Alignement d'arbres (chênes à feuilles de châtaigner (Quercus castanefolia) pour rappeler l'identité cévenole le long de l'axe routier d'entrée de ville,
- Remplacement de la clôture grillagée du concessionnaire automobile par un mur en pierres sèches.

-  Points d'attractivité / centralités
-  Principaux équipements
-  Principaux stationnements
-  Activités économiques
-  Façades à requalifier (entrée de ville)
-  Périmètre des OAP
-  Espace naturel paysager à préserver
-  Alignement d'arbres à créer
-  Routes à structurer / hiérarchiser
-  Itinéraires doux à créer ou à valoriser
-  Itinéraires de grande randonnée à valoriser
-  Voie ferrée

SECTEUR 6 :

Plan de schématisation des orientations d'aménagement





Aujourd'hui

Entrée de ville // Restructuration de l'espace public et des abords.



Après application des prescriptions d'OAP

Zone commerciale // Requalification des espaces publics et des façades (+enseignes) des constructions : harmonisation architecturale.



Aujourd'hui



Après application des prescriptions d'OAP

SECTEUR 6 :

**Schémas
prescriptifs de
requalification
paysagère d'entrée
de ville**

//////////////////////////////////////

Illustrations & Références

Les illustrations suivantes permettent simplement de visualiser des images / ambiances représentatives des orientations et actions attendues. Elles ne présentent aucun caractère prescriptif.

Programmation

Les prescriptions programmatiques chiffrées définies ci-dessous (hors stationnements données à titre indicatif) peuvent s’apprécier dans un rapport de compatibilité dans une fourchette de +- 10%. Ces prescriptions s’apprécient sur les projets de création de nouveaux programmes et d’extension d’existants, et n’intègrent pas les programmes existants.

6 // MAS D'HOurs	
Emprise du secteur (ha)	24,5
Emprises urbanisables (hors existants) (ha)	2,1
Nombre total de logements (unités)	0
Surface constructible (m2 de SDP)	0
Logements individuels libres (unités)	0
Surface constructible (m2 de SDP)	0
Logements individuels groupés ou petits collectifs (intermédiaires) (unités)	0
Surface constructible (m2 de SDP)	0
Logements collectifs (unités)	0
Surface constructible (m2 de SDP)	0
Part gloable de logements locatifs sociaux (unités)	0
Surface constructible (m2 de SDP)	0
Pourcentage minimal en nombre de logements sur le programme global (%)	0%
Activités tertiaires et bureaux (m2 de SDP)	0
Commerces (m2 de Surface de vente)	10000
Equipements publics (m2 de SDP)	0
Activités artisanales et/ou industrielles (m2 de SDP)	0
Stationnements publics ou collectifs (nbre de places créées souhaitées)	100
Surfaces constructibles totales (m2 de SDP)	10000



Requalification de façades commerciales - bardage bois // Perpignan (66) // Archigroup architectes.

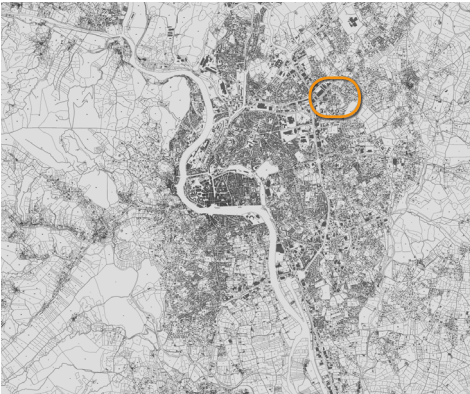


Façades commerciales qualitatives - bardage gabions de pierres // Alès (30) //



Requalification de façades commerciales - résille métal // Istanbul (Turquie) // Kasso - entreprise métal.

Secteur n°7 // Bruèges - Croupillac



Identification

- **Emprise : 9,1 ha**
- **Développement urbain.**
- Recherche de cohérence et de liens interquartiers.



Enjeux et objectifs urbains

Le secteur des Bruèges-Croupillac, comme d'autres sites sur la frange Est de la ville s'est développé sous forme d'habitat quasiment exclusivement pavillonnaire en consommation d'espaces anciennement agricole. Il en résulte une urbanisation souvent diffuse, fruit d'opération successives sans grande coordination ni planification préalable. Proche de la Rocade Est et d'équipements économiques d'importance, l'environnement urbain immédiat est assez varié, mais peu qualitatif. Il y a donc un double enjeu lié à l'insertion des projets : à la fois s'intégrer pour ne pas apporter de nuisances aux riverains, et à la fois se distinguer des constructions économiques ou plus anciennes (tours de logements, etc.).

L'objectif des OAP est de poursuivre le développement urbain de la ville sur cette frange Est, mais de remettre une recherche de cohérence et de connexions au sein des futures opérations qui devront se connecter les unes aux autres et au réseau viaire existant.

Le développement urbain doit aussi s'appuyer sur les besoins en équipements publics (notamment scolaires) qui accompagnent l'accueil de nouveaux habitants et intégrer les risques inondations pour ne pas les accroître ni y exposer les habitants. De même concernant les espaces publics, l'enjeu est de produire avant tout un quartier d'habitat qu'une simple opération de lotissement, et pour cela, il faut associer à la production de logement, une réflexion sur l'aménagement d'espaces publics structurants. Ceux-ci ne peuvent pas se contenter d'être composés uniquement des voies de desserte. Il est toutefois envisageable, voire souhaitable d'associer

à ces besoins d'aération du tissu urbain les surfaces nécessaires au traitement des problématiques hydrauliques (rétention pluviale) pour concilier exigences techniques et qualité d'espace en produisant des traitements paysagers associés à l'usage public piéton.

La charte paysagère identifie par ailleurs le lit du Bruèges à proximité comme opportunité de création de lien mode doux vers le centre, qui peut nettement aider à la qualification du quartier tout entier.

La partie Sud-Est du secteur est vouée à l'extension des logements étudiants de l'Ecole des Mines, dont la principale problématique sur un coteau boisé (pinède) sera de réussir l'insertion paysagère et environnementale des bâtiments.

Prescriptions

Les éléments définis ci-dessous sont prescriptifs : ils déterminent dans le cadre réglementaire, les actions attendues pour la mise en oeuvre du projet tel que défini dans les OAP. Ces points devront être garantis dans les projets pour obtenir une instruction favorable des autorisations d'urbanisme, et complètent la schématisation graphique détaillée en page suivante. Les prescriptions formalisées dans les présentes OAP ne constituent pas des traitements «fermes», détaillés, précis, mais des intentions minimales destinées à garantir la cohérence de l'aménagement et que le porteur de projet devra réfléchir, définir, concevoir...

Sur le secteur «Bruèges-Croupillac», les prescriptions urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sont les suivantes :

Fonction urbaine :

- Développer un habitat compatible avec l'environnement existant mais un peu plus dense, développant au minimum 30 logements / ha (à calculer en intégrant l'emprise des espaces publics ou collectifs)
- Structurer les aménagements par des espaces publics (paysagers et / ou piétons) pouvant également servir de dispositifs de rétention pluviale,
- Encourager les mixités programmatiques et fonctionnelles, en variant les typologies de logements et en offrant là où c'est opportun / réalisable la possibilité de développer les équipements publics, le commerce de proximité, les activités compatibles avec l'habitat,...
- Désenclaver le foncier disponible et mailler les projets aux voies existantes en préservant aussi les possibilités futures de greffes urbaines sur les sites aménagés (éviter les opérations en impasses ou en raquette).
- Développer une polarité de quartier au croisement de la rue Romain Roussel et du chemin du Viget.

VOCATIONS ET PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

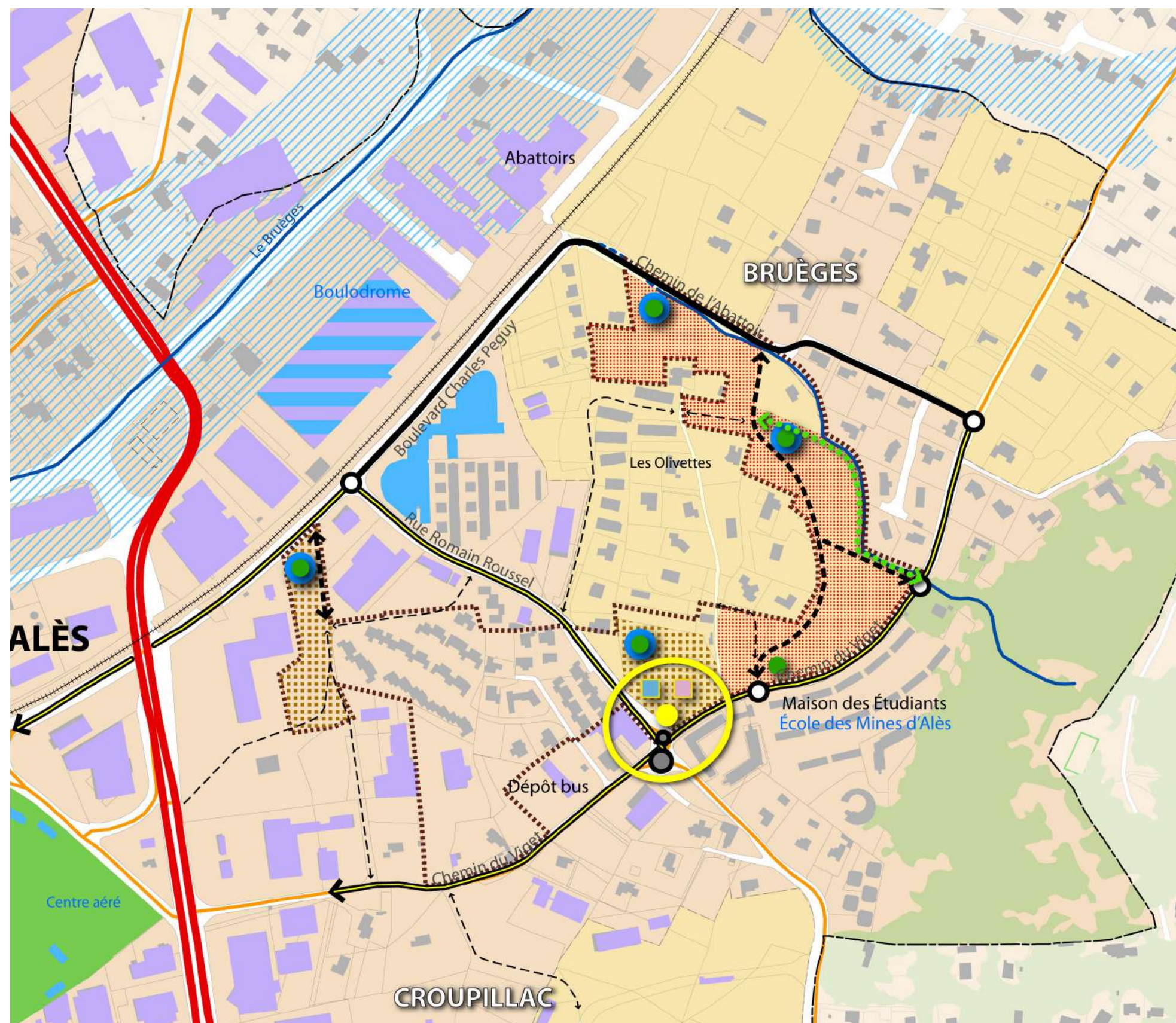
-  Limites communales
-  Périmètre des OAP
-  Zone inondable
-  Zone à vocation principale d'habitat
-  Zone à vocation mixte
-  Centralité à créer/conforter
-  Equipement public
-  Equipement commercial
-  Espace public à aménager/créer (place, placette, square...)
-  Equipements de loisirs de plein air à aménager
-  Bassin de rétention (implantation indicative)

HIERARCHIE ET TRAITEMENT DES VOIES PUBLIQUES

-  Voie de transit existante/à créer
-  Voie de desserte de quartier à aménager/créer
-  Voie de desserte résidentielle existante/à créer
-  Carrefour existant/à aménager
-  Liaison douce à aménager

SECTEUR 7 :

Plan de schématisation des orientations d'aménagement



Source : AUDRNA // modifié par Agence R&C.

Illustrations & Références

Les illustrations suivantes permettent simplement de visualiser des images / ambiances représentatives des orientations et actions attendues. Elles ne présentent aucun caractère prescriptif.

Programmation

Les prescriptions programmatiques chiffrées définies ci-dessous (hors stationnements données à titre indicatif) peuvent s'apprécier dans un rapport de compatibilité dans une fourchette de +/- 10%. Ces prescriptions s'apprécient sur les projets de création de nouveaux programmes et d'extension d'existants, et n'intègrent pas les programmes existants.

7 // BRUÈGES - CROUPILLAC	
Emprise du secteur (ha)	9,1
Emprises urbanisables (hors existants) (ha)	5,6
Nombre total de logements (unités)	140
Surface constructible (m2 de SDP)	13800
Logements individuels libres (unités)	40
Surface constructible (m2 de SDP)	4800
Logements individuels groupés ou petits collectifs (intermédiaires) (unités)	50
Surface constructible (m2 de SDP)	5000
Logements collectifs (unités)	50
Surface constructible (m2 de SDP)	4000
Part gloable de logements locatifs sociaux (unités)	21
Surface constructible (m2 de SDP)	1680
Pourcentage minimal en nombre de logements sur le programme global (%)	15%
Activités tertiaires et bureaux (m2 de SDP)	200
Commerces (m2 de Surface de vente)	200
Equipements publics (m2 de SDP)	0
Activités artisanales et/ou industrielles (m2 de SDP)	0
Stationnements publics ou collectifs (nbre de places créées souhaitées)	20
Surfaces constructibles totales (m2 de SDP)	29680



Habitat structuré par les espaces piétons et paysagers // St-Jacques de la Lande (35) // HARARI + CRAS architectes et Bruel-Delmar paysagistes



Habitat méditerranéen // Castelnaud-le-Lez (34) // GARCIA-DIAZ architectes.



Densité raisonnée // Senlis (60) // Nicolas Michelin architecte.



Habitat paysager // Chanteloup en Brie (77) // D'iciet Là Paysagistes

Secteur n°8 // Tamaris



Identification

- **Emprise : 9,9 ha**
- **Rénovation / requalification urbaine sur le faubourg habité.**
- Développement économique.

Enjeux et objectifs urbains

Jouté par un site industriel d'anciens bâtiments miniers, le secteur de Tamaris est occupé par un quartier d'habitat ouvrier typique mais isolé du reste de la ville, qui est lié à son passé minier et industriel et à son bassin économique.

Le quartier habité est un ancien faubourg ouvrier dont certains bâtiments, construits à l'origine modestement, sont en mauvais état de conservation, voire en péril. Ils peuvent / doivent donc être démolis au profit d'une réappropriation par l'espace public du quartier (piétonnisation ponctuelle, stationnements, etc.). Mais l'entité globale, là encore, témoin de l'histoire communale, doit être préservée et valorisée. Ce quartier est actuellement relativement éloigné du centre-ville, ce qui permet de garder une certaine centralité propre, mais il reste encore trop « coupé » du reste de la ville, et souffre d'une forme de désaffection. Le réhabiliter est nécessaire pour garantir une bonne qualité de vie et renforcer son attractivité.

Prescriptions

Les éléments définis ci-dessous sont prescriptifs : ils déterminent dans le cadre réglementaire, les actions attendues pour la mise en oeuvre du projet tel que défini dans les OAP. Ces points devront être garantis dans les projets pour obtenir une instruction favorable des autorisations d'urbanisme, et complètent la schématisation graphique détaillée en page suivante. Les prescriptions formalisées dans les présentes OAP ne constituent pas des traitements « fermes », détaillés, précis, mais des intentions minimales destinées à garantir la cohérence de l'aménagement et que le porteur de projet devra réfléchir, définir, concevoir...

Sur le secteur « Tamaris », les prescriptions urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sont les suivantes :

- Conserver les typologies de faubourg et engager des opérations de restauration des façades.
- Piétonniser l'espace public autour de l'église pour asseoir une centralité de quartier qualitative.



-  Périmètre des OAP
-  Espaces naturels paysagers à préserver / créer
-  Plantations d'arbres de hautes tiges
-  Espaces piétons à préserver / créer
-  Cheminements doux à garantir
-  Voies de circulation à requalifier
-  Espaces de stationnements paysagers
-  Développement de l'activité économique
-  Patrimoine architectural à valoriser et préserver
-  Zone inondable (PPRI)

SECTEUR 8 :

Plan de schématisation des orientations d'aménagement





Illustrations & Références

Les illustrations suivantes permettent simplement de visualiser des images / ambiances représentatives des orientations et actions attendues. Elles ne présentent aucun caractère prescriptif.

Programmation

Les prescriptions programmatiques chiffrées définies ci-dessous (hors stationnements données à titre indicatif) peuvent s’apprécier dans un rapport de compatibilité dans une fourchette de +/- 10%. Ces prescriptions s’apprécient sur les projets de création de nouveaux programmes et d’extension d’existants, et n’intègrent pas les programmes existants.

8 // TAMARIS	
Emprise du secteur (ha)	9,9
Emprises urbanisables (hors existants) (ha)	5
Nombre total de logements (unités)	0
Surface constructible (m2 de SDP)	0
Logements individuels libres (unités)	0
Surface constructible (m2 de SDP)	0
Logements individuels groupés ou petits collectifs (intermédiaires) (unités)	0
Surface constructible (m2 de SDP)	0
Logements collectifs (unités)	0
Surface constructible (m2 de SDP)	0
Part gloable de logements locatifs sociaux (unités)	0
Surface constructible (m2 de SDP)	0
Pourcentage minimal en nombre de logements sur le programme global (%)	0%
Activités tertiaires et bureaux (m2 de SDP)	2000
Commerces (m2 de Surface de vente)	2500
Equipements publics (m2 de SDP)	5000
Activités artisanales et/ou industrielles (m2 de SDP)	35000
Stationnements publics ou collectifs (nbre de places créées souhaitées)	100
Surfaces constructibles totales (m2 de SDP)	44500



Rénovation piétonne place de l'Eglise // Charlotte
 // Atelier du Triangle, paysagistes.



Rénovation façades faubourg ouvrier // Alès (30) //
 Faubourg de Rochebelle.



Traitement qualitatif des zones d’activités //
 Montpellier (34) // ZI du Mas d'Istre.

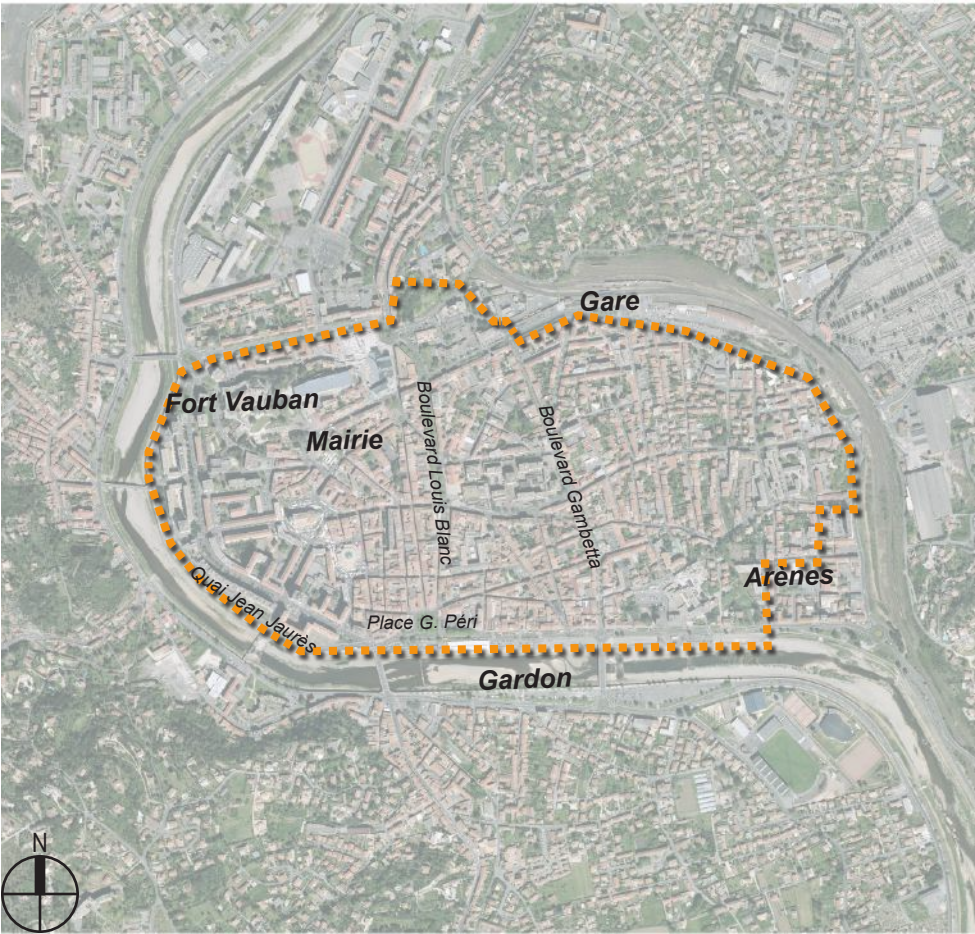


Secteur n°9 // Centre-ville



Identification

- **Emprise : 97,3 ha**
- Rénovation des espaces publics du centre-ville.
- Gestion des déplacements et des stationnements.
- Traitement paysager des quais du Gardon.
- Redynamisation de l'attractivité commerçante.



Enjeux et objectifs urbains

Le centre-ville d'Alès évoque à lui-seul certains traumatismes urbains que la ville a connu, par les grands ensembles qui ont dans les années 1960 brutalement remplacés certains faubourgs historiques, quand bien même insalubres, et ont largement impacté le patrimoine communal. L'image-même de la ville en est encore aujourd'hui pénalisée, et des actions de refonte d'un ensemble attractif deviennent primordiales pour la vitalité des activités et le rayonnement territorial de la deuxième ville du département.

Consciente que les commerces avaient besoin de soutien, la ville a lancé les « Etats Généraux du centre-ville », qui au terme d'une large concertation publique aura permis de mettre en évidence le besoin de revitalisation, de requalification des espaces publics du centre. Ce besoin est d'autant plus important qu'il s'agit aussi d'agir pour la qualité de vie au quotidien des habitants du quartier, de redonner envie de vivre la ville pour remettre du dynamisme au cœur de la cité et non plus laisser tous les investissements s'opérer en périphérie ou sur les communes voisines.

Pour y parvenir, une approche globale et transdisciplinaire s'impose, afin de repenser tout le fonctionnement du centre sur les problématiques clés suivantes :

- Les déplacements urbains : comment accéder, comment circuler, comment stationner ?
- La piétonnisation progressive : ne pas tout bloquer d'un coup, mais laisser le temps aux pratiques d'évoluer, de s'adapter, afin que les efforts engagés soient compris, acceptés, appréciés.
- Requalifier en promenade urbaine emblématique de toute l'Agglomération les

quais du Gardon, libérant un vaste espace public paysager et ouvert sur le paysage cévenol qui lui fait front,

- Mettre en valeur le patrimoine bâti et les places emblématiques en retravaillant qualitativement (déplacer les stationnements aériens) les abords des monuments et lieux de vie les plus dynamiques.

Prescriptions

Les éléments définis ci-dessous sont prescriptifs : ils déterminent dans le cadre réglementaire, les actions attendues pour la mise en œuvre du projet tel que défini dans les OAP. Ces points devront être garantis dans les projets pour obtenir une instruction favorable des autorisations d'urbanisme, et complètent la schématisation graphique détaillée en page suivante. Les prescriptions formalisées dans les présentes OAP ne constituent pas des traitements « fermes », détaillés, précis, mais des intentions minimales destinées à garantir la cohérence de l'aménagement et que le porteur de projet devra réfléchir, définir, concevoir...

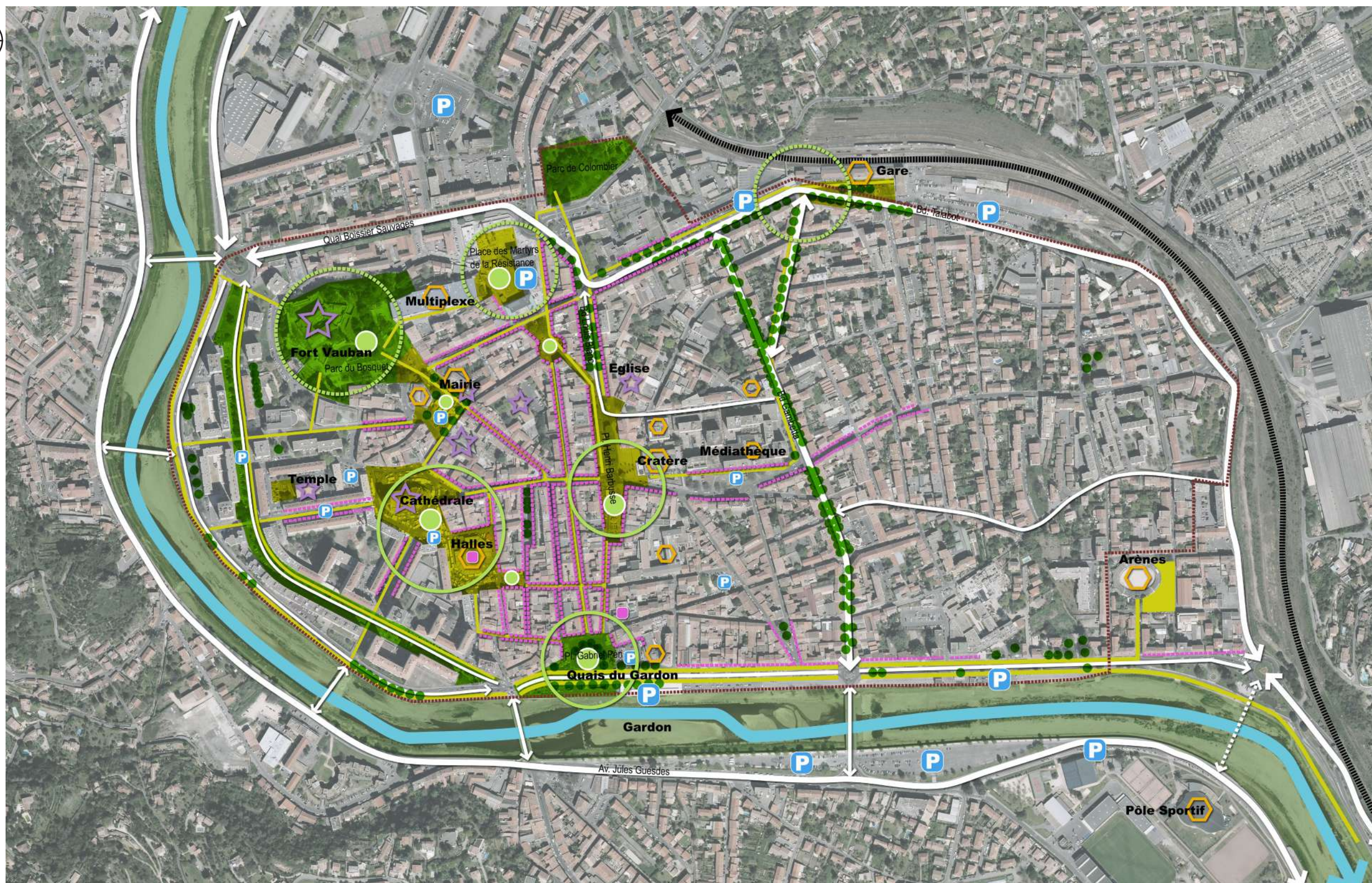
Sur le secteur « Centre », les prescriptions urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sont les suivantes :

Urbanistiques :

- Repenser les circulations et déplacements dans le centre et les abords immédiats en proposant notamment le passage à une seule voie en sens unique le long du Gardon et en transposant les flux sur le Boulevard Talabot (greffe sur plateforme multimodale de la Gare + parking),
- Piétonnisation des places et lieux emblématiques (Cathédrale / Place Henri Barbusse / Place Gabriel Péri, etc (cf plan))
- Dynamiser les parcours commerçants en requalifiant les espaces publics : plus qualitatif et piétons,
- Piétonniser en partie les quais du Gardon pour amorcer un usage de promenade urbaine et paysagère.

Architecturales et paysagères :

- Valoriser le patrimoine architectural : entretien / rénovation des façades historiques,
- Traitement paysager et piéton des espaces publics (cf schéma de prescriptions page suivante),
- Maintenir le paysage ouvert sur la silhouette collinaire cévenole depuis les quais du Gardon tout en retraitant paysagèrement le profil au profit d'une part de piétonnisation.



- Enjeux de piétonnisation et/ou de traitements paysagers
- Enjeux de structuration routière / hiérarchisation
- Alignement d'arbres à protéger

Plan de schématisation des orientations d'aménagement

Illustrations & Références

Les illustrations suivantes permettent simplement de visualiser des images / ambiances représentatives des orientations et actions attendues. Elles ne présentent aucun caractère prescriptif.



Rénovation esplanade urbaine // Paris (75) // Place de la République // Landezinne architectes



Piétonnisation parvis // Saint Joseph // Place de la Mairie // Ménard, paysagistes.



Rénovation de quais // piétonnisation et maintien de paysage ouvert // Bar le Duc // Atelier Villes&Paysages.



Ouverture paysagère du centre sur les berges // Angers (49) // François Grether, architecte.



Requalification grands ensembles par l'espace public // Mons En Baroeul (59) // Empreinte paysagistes.

Secteur n°10 // La Pierre Plantée



Identification

- **Emprise : 4,7 ha**
- Réqualification et densification urbaine.
- Création d'un nouveau quartier urbain, mixte et central.
- Développement de commerces de proximités et mixités fonctionnelles.



Enjeux et objectifs urbains

Le site de la Pierre Plantée est actuellement occupé par des moyennes surfaces commerciales en friche ou en passe d'être délocalisées.

L'emprise foncière de 4,5 ha laissée libre permet un projet ambitieux de renouvellement urbain et de densification sur un secteur stratégique entre la Route de Nîmes et la Route d'Uzès.

Les OAP programment la création de 380 logements, ce qui permet l'émergence d'un quartier urbain, mixte et durable. Les supermarchés peuvent être remplacés par des commerces plus urbains, à l'échelle du quartier et de ses environs et pouvant être logés en RDC des programmes de logements collectifs (cf positionnement sur schéma en page suivante).

L'objectif est de permettre le renouvellement et la densification du centre-ville et de ses quartiers directement périphériques pour répondre aux objectifs de développement urbain et d'accueil de nouveaux habitants tout en proposant une offre en logements qualitative : bien implantée en ville avec des services qui peuvent y être associée.

La structure de l'aménagement est basée sur la trame des espaces piétons et paysagers qui permettent également une gestion intégrée des problématiques hydrauliques et pluviales.

Prescriptions

Les éléments définis ci-dessous sont prescriptifs : ils déterminent dans le cadre réglementaire, les actions attendues pour la mise en oeuvre du projet tel que défini dans les OAP. Ces points devront être garantis dans les projets pour obtenir une instruction favorable des autorisations d'urbanisme, et complètent la schématisation graphique détaillée en page suivante. Les prescriptions formalisées dans les présentes OAP ne constituent pas des traitements «fermes», détaillés, précis, mais des intentions minimales destinées à garantir la cohérence de l'aménagement et que le porteur de projet devra réfléchir, définir, concevoir...

Sur le secteur «Pierre Plantée», les prescriptions urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sont les suivantes :

Urbanistiques :

- Maintenir une offre commerciale de quartier.
- Créer une voie de liaison inter-quartiers entre la Route de Nîmes et la Route d'Uzès.
- Structurer l'aménagement du quartier par les cheminements doux associés aux espaces paysagers et à la rétention pluviale.
- Créer des espaces publics piétons au niveaux des activités et commerces en RDC pour agrémenter la mixité des usages habitat / activités.

Architecturales et paysagères :

- Favoriser le gabarit et l'implantation des bâtiments en fonction de l'optimisation des facteurs climatiques : préférer des îlots et des espaces de vie dans les logements ouverts au Sud et des volumes bâtis opposés aux vents du Nord (cf schéma page suivante);
- Accompagner les besoins de rétention pluviales par des aménagements paysagers en accompagnement des espaces publics piétons ;
- Pour l'habitat collectif, gérer les stationnements en priorité en sous-sol;
- Paysager et planter les coeurs d'îlots pour limiter au maximum les effets «d'îlots de chaleur urbains».



220 logts
200 collectifs + 20 intermédiaires

SECTEUR 10 :

Plan de schématisation des orientations d'aménagement

- Espaces naturels paysagers à préserver
- Rétention hydraulique paysagère
- Cheminement doux à garantir
- Périmètre des OAP

- Voies de circulation interquartiers nouvelles à créer
- Espaces de stationnements paysagers
- Espaces publics piétons
- Implantation préférentielle des bâtiments

- Développement de l'Habitat collectif (150 logts/ha)
- Développement de l'Habitat intermédiaire (30 logts/ha)
- Activités et commerces

Agence ROBIN & CARBONNEAU
urbanisme et architecture
8 rue Frédéric Bazille 34 000 Montpellier
contact@robin-carbonneau.fr

Illustrations & Références

Les illustrations suivantes permettent simplement de visualiser des images / ambiances représentatives des orientations et actions attendues. Elles ne présentent aucun caractère prescriptif.

Programmation

Les prescriptions programmatiques chiffrées définies ci-dessous (hors stationnements données à titre indicatif) peuvent s'apprécier dans un rapport de compatibilité dans une fourchette de +/- 10%. Ces prescriptions s'apprécient sur les projets de création de nouveaux programmes et d'extension d'existants, et n'intègrent pas les programmes existants.

10 // PIERRE PLANTÉE

Emprise du secteur (ha)	4,7
Emprises urbanisables (hors existants) (ha)	4,7
Nombre total de logements (unités)	220
Surface constructible (m2 de SDP)	18000
Logements individuels libres (unités)	0
Surface constructible (m2 de SDP)	0
Logements individuels groupés ou petits collectifs (intermédiaires) (unités)	20
Surface constructible (m2 de SDP)	2000
Logements collectifs (unités)	200
Surface constructible (m2 de SDP)	16000
Part gloable de logements locatifs sociaux (unités)	22
Surface constructible (m2 de SDP)	1760
Pourcentage minimal en nombre de logements sur le programme global (%)	10%
Activités tertiaires et bureaux (m2 de SDP)	300
Commerces (m2 de Surface de vente)	6000
Equipements publics (m2 de SDP)	0
Activités artisanales et/ou industrielles (m2 de SDP)	0
Stationnements publics ou collectifs (nbre de places créées souhaitées)	60
Surfaces constructibles totales (m2 de SDP)	44060



Mixité programmatique & coeur d'îlot paysager // Bordeaux (33) // Atelier du Pont, architectes.



Traitement de façades pignon en accroche sur l'espace public (cadrage avenue) // Sathonay Le Camp // Didier Delmas, architecte.

Association noues paysagères / espaces de cheminements piétons // Romainville // SAA architectes



Coeurs d'îlots paysagers : limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain // Saint-Andrews (Angleterre) // Landezine architectes



Secteur n°11 // Faubourg du Soleil



Identification

- **Emprise : 6,7 ha**
- Requalification et rénovation urbaine.
- Restauration du patrimoine bâti.
- Application du programme ANRU pour l'amélioration de l'Habitat et le renouvellement urbain.

Enjeux et objectifs urbains

Le site du Faubourg du Soleil fait l'objet d'un programme de rénovation urbaine ANRU.

L'emprise foncière de 6,7 ha s'articule à partir du Quai Sud du Gardon autour de la rue du Faubourg du Soleil qui marque la principale entrée de ville Sud-Ouest d'Alès (route d'Anduze).

État des lieux :

(source : étude ANRU // Urbanis)

Une identité et une ambiance urbaine :

- Une représentation typique du faubourg : l'autre côté du Gardon, le vis à vis du centre ;
- Des textures architecturales assez cohérentes et des rythmes bâtis qui lui confèrent une identité propre.

Une déqualification perceptible

- Une déqualification des espaces publics et un état général médiocre du bâti (parc social de fait) ;
- Deux pignons aveugles qui marquent l'entrée du faubourg ;
- Une déliquescence du petit commerce ;
- Un trafic intense et un profil de voirie qui privilégie la voiture ;
- Un accès difficile à l'école.

Des enjeux et des opportunités

- Requalification de l'entrée de ville et des berges ;
- Réinvestissement des friches artisanales qui offrent l'opportunité d'une requalification d'ensemble (maîtrise importante du foncier par

la collectivité) ;

- *Traitement groupé ou ponctuel de l'habitat dégradé; restructuration et aération du tissu (démolition d'appendices, restructuration des cours et des immeubles).*

Prescriptions

Les éléments définis ci-dessous sont prescriptifs : ils déterminent dans le cadre réglementaire, les actions attendues pour la mise en oeuvre du projet tel que défini dans les OAP. Ces points devront être garantis dans les projets pour obtenir une instruction favorable des autorisations d'urbanisme, et complètent la schématisation graphique détaillée en page suivante. Les prescriptions formalisées dans les présentes OAP ne constituent pas des traitements «fermes», détaillés, précis, mais des intentions minimales destinées à garantir la cohérence de l'aménagement et que le porteur de projet devra réfléchir, définir, concevoir...

Sur le secteur «Faubourg du Soleil», les prescriptions urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sont les suivantes :

Urbanistiques :

- Conservation de l'esprit «faubourg» (bâti continu)
- Curetage d'îlots : création d'une place, d'espaces verts, d'un parking, etc.
- Requalification / recalibrage de voies (rue du Faubourg du Soleil, rue F. Pelloutier)
- Création d'un parvis pour l'école.
- Création d'un équipement social

Architecturales et paysagères :

- Réaménagement de l'avenue Jules Guesde et du carrefour, promenade en bord de Gardon, accès aux berges et à la passerelle
- Requalification de la rue du faubourg du Soleil en sens unique : intégration des modes doux, plantations d'alignement, éclairage public.



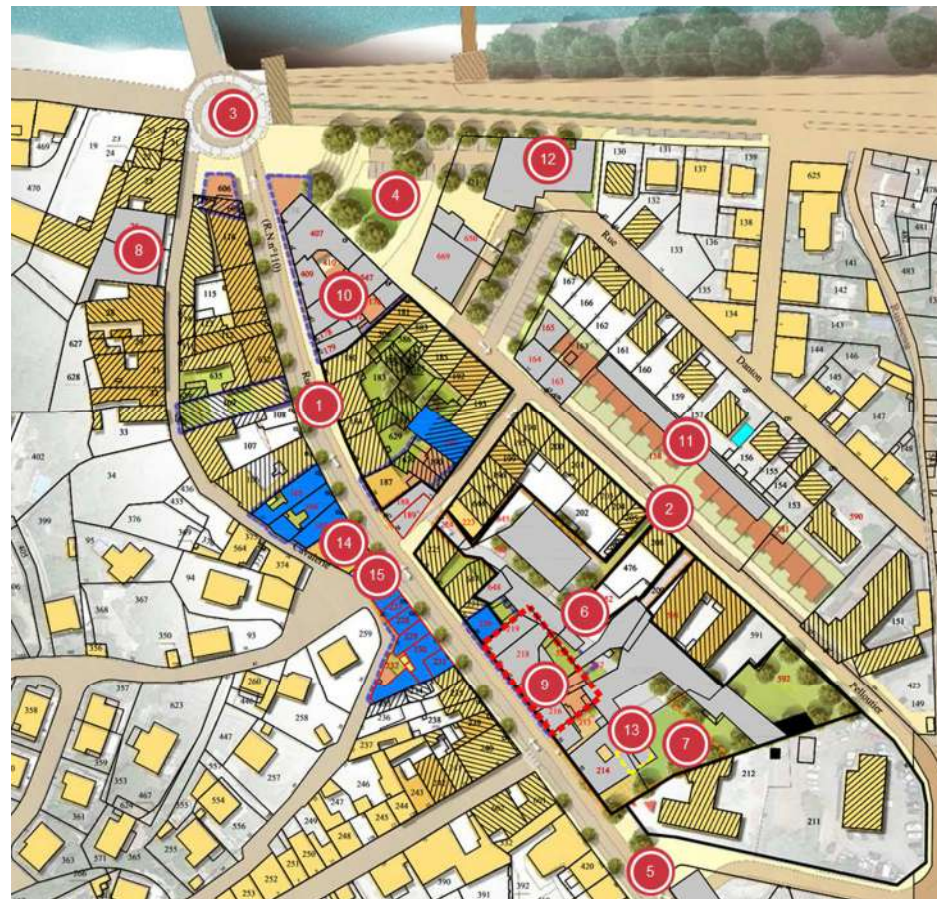
- Création d'un jardin public
- Réhabilitation
- Création d'une place en coeur d'îlot
- Libération foncière pour logements
- Libération foncière pour logements et commerces
- Libération foncière pour bureaux, commerces et logements

Projection : Le Faubourg du Soleil demain //
ANRU, Juin 2020

SECTEUR 11 :

**Plan de
schématisation
des orientations
d'aménagement**

(source : ANRU)



Aménagement d'ensemble : Le Faubourg du Soleil - Plan du projet sur existant // ANRU, Juin 2020

- Aménagement d'ensemble:**
- 1. Requalification de la rue du Fbg du Soleil (Mise en sens unique, déplacement doux, végétalisation, éclairage)
 - 2. Elargissement de la rue F. Pelloutier (Création de trottoirs, déplacement doux, végétalisation, éclairage)
 - 3. Aménagement du carrefour rue du Fbg du Soleil / Quai / Pont Vieux
 - 4. Aménagement d'une place en entrée de faubourg
 - 5. Sécurisation du carrefour rue des Jardins / rue du Fbg du Soleil
 - 6. Création d'une place en cœur d'îlot.
 - 7. Création d'un parvis pour l'école et d'un jardin public intergénérationnel.
 - 8. Démolition de deux bâtiments et création de stationnement
 - 9. Contrepartie foncière pour Action Logement (21 logements)
 - 10. Foncier libéré pour création de 55 logements en accession à la propriété + commerces éventuels
 - 11. Foncier libéré pour création de 20 logements en accession à la propriété
 - 12. Foncier libéré pour création locaux de bureaux, commerces et 30 logements
- Equipement public de proximité:**
- 13. Création d'un équipement social
- Recyclage d'habitat ancien dégradé**
- 14. Recyclage de l'îlot central
- Acquisition / Amélioration**
- 15. Création de 33 Logements locatifs sociaux



Aménagement d'ensemble : Le Faubourg du Soleil - Axiométrie du projet // ANRU, Juin 2020

Illustrations & Références

Les illustrations suivantes permettent simplement de visualiser des images / ambiances représentatives des orientations et actions attendues. Elles ne présentent aucun caractère prescriptif.

Programmation

Les prescriptions programmatiques chiffrées définies ci-dessous (hors stationnements, équipements publics et surface constructible, données à titre indicatif) peuvent s'apprécier dans un rapport de compatibilité dans une fourchette de +/- 10%. Ces prescriptions s'apprécient sur les projets de création de nouveaux programmes et d'extension d'existants, et n'intègrent pas les programmes existants (réhabilitation).

	11 // FAUBOURG SOLEIL
Emprise du secteur (ha)	6,7
Emprises urbanisables (hors existants) (ha)	0
Nombre total de logements (unités)	159
Surface constructible (m2 de SDP)	13120
Logements individuels libres (unités)	0
Surface constructible (m2 de SDP)	0
Logements individuels groupés ou petits collectifs (intermédiaires) (unités)	20
Surface constructible (m2 de SDP)	2000
Logements collectifs (unités)	139
Surface constructible (m2 de SDP)	11120
Part gloable de logements locatifs sociaux (unités)	33
Surface constructible (m2 de SDP)	2640
Pourcentage minimal en nombre de logements sur le programme global (%)	20%
Activités tertiaires et bureaux (m2 de SDP)	500
Commerces (m2 de Surface de vente)	1500
Equipements publics (m2 de SDP)	500
Activités artisanales et/ou industrielles (m2 de SDP)	0
Stationnements publics ou collectifs (nbre de places créées souhaitées)	140
Surfaces constructibles totales (m2 de SDP)	31380

Ci-dessous : Photo chantier : ville d'Alès

Le foyer des jeunes travailleurs du quartier Prés Saint-Jean, qui date des années 60, est fermé depuis 2007. Il était temps de lui donner un second souffle. Il vient d'entrer en chantier et sera entièrement réhabilité. A termes, il accueillera une crèche, une radio, des associations, les locaux des Restos du cœur et une centre médico-psychologique pédagogique pour mineurs.



Exemple de rénovation lourde // Photo de chantier

Alès (30) // Immeuble FTJ, quartier du Prés Saint-Jean



Exemple de rénovation lourde // perspective du projet

Alès (30) // Immeuble FTJ, André Berardi architecte



Exemple de restauration d'immeubles anciens

Alès (30) // Faubourg de Rochebelle



Exemple Maisons de ville neuves

Alès (30) // Logis Cévenols // Jean Capia et Christian Benoît architectes

A detailed grayscale map showing a river network and surrounding land use. The river is highlighted in white, and a specific area on the left bank is outlined in orange. The map includes various features such as roads, buildings, and vegetation, providing a comprehensive view of the landscape.

- **Emprise : 6,2 ha**
- Requalification et rénovation urbaine.
- Restauration du patrimoine bâti.
- Application du programme ANRU pour l'amélioration de l'Habitat et le renouvellement urbain.



Le site du Faubourg de Rochebelle fait l'objet d'un programme de rénovation urbaine ANRU.

L'emprise foncière de 6,2 ha s'articule à l'Ouest du Quai Ferréol, autour de la rue du Faubourg de Rochebelle et de la place Notre Dame et de son église.

A noter que la RD385a, quai rive droite du Gardon du pont de Brouzen au giratoire du Pont Neuf, fera l'objet d'un déclassement.

(source : étude ANRU // Urbanis)

- Une représentation typique du faubourg : l'autre côté de la rivière, le vis à vis du centre ;
- Des textures architecturales assez cohérentes et des rythmes bâtis qui lui confèrent une identité propre.

- Une déqualification des espaces publics et un état général médiocre du bâti (parc social de fait) ;
- Une déliquescence du petit commerce ;
- Un trafic intense et un profil de voirie qui privilégie la voiture ;
- Un accès difficile à l'école.

- *Requalification de l'entrée de ville et des berges ;*
- *Traitement groupé ou ponctuel de l'habitat dégradé, restructuration et aération du tissu bâti (démolition d'appendices, restructuration des cours et des immeubles) ;*
- *de requalification des espaces publics de voirie.*

Les éléments définis ci-dessous sont prescriptifs : ils déterminent dans le cadre réglementaire, les actions attendues pour la mise en oeuvre du projet tel que défini dans les OAP. Ces points devront être garantis dans les projets pour obtenir une instruction favorable des autorisations d'urbanisme, et complètent la schématisation graphique détaillée en page suivante. Les prescriptions formalisées dans les présentes OAP ne constituent pas des traitements «fermes», détaillés, précis, mais des intentions minimales destinées à garantir la cohérence de l'aménagement et que le porteur de projet devra réfléchir, définir, concevoir...

Sur le secteur «Faubourg de Rochebelle», les prescriptions urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sont les suivantes :

- Conservation de l'esprit «faubourg» (bâti continu)
- Curetage d'îlots : création d'une place centrale en cœur de faubourg, végétalisation, création d'espaces partagés, etc.
- Requalification de l'entrée de la rue du Faubourg de Rochebelle (modes doux, plantations, éclairage public).
- Aménagement de la place de l'église.
- Création d'un équipement social et culturel

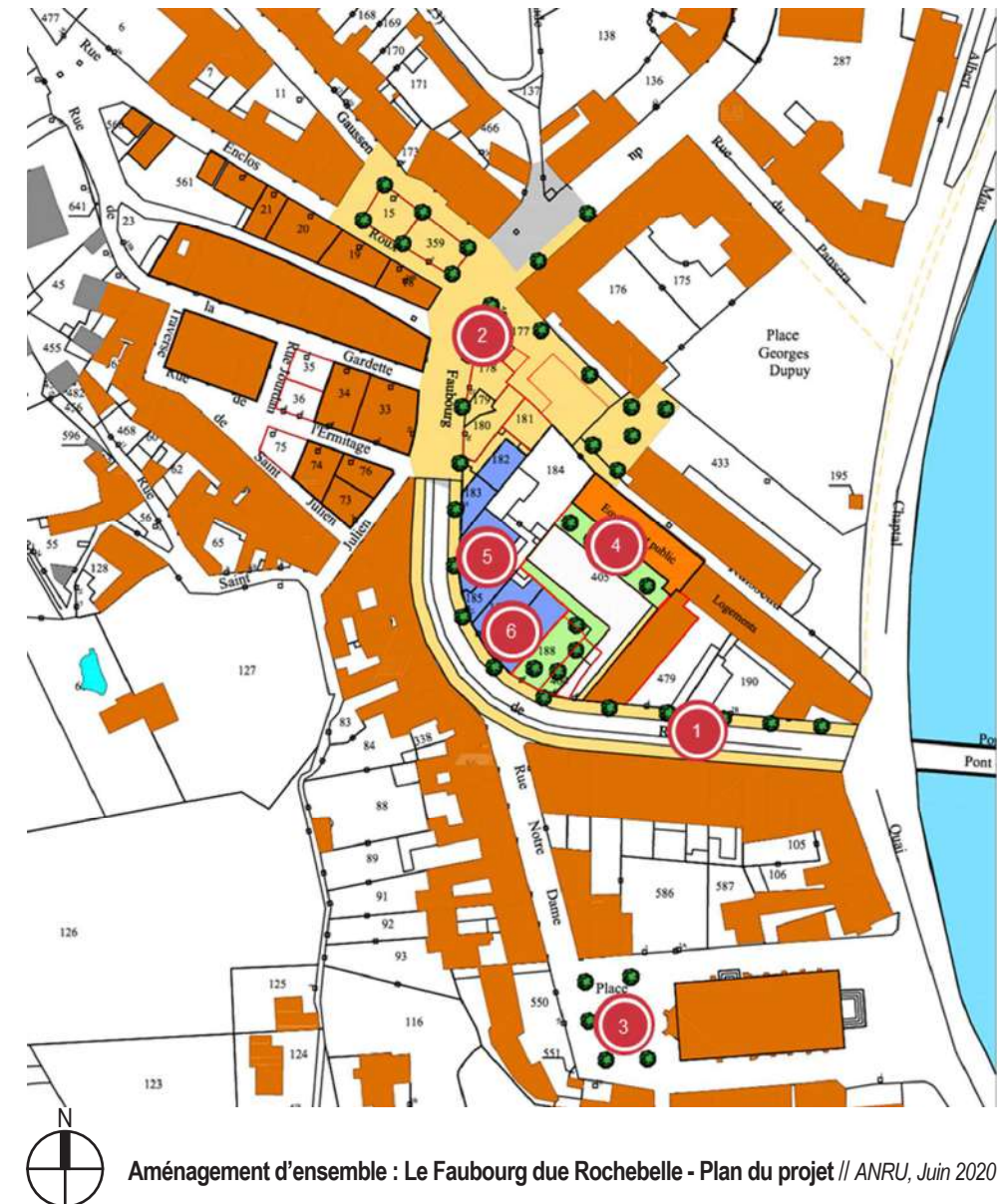
- Plantations d'alignement sur la rue du Faubourg de Rochebelle et végétalisation des places.

1. Requalification de l'entrée de la rue du Fbg de Rochebelle (Elargissement des trottoirs, déplacement doux, végétalisation, éclairage)
2. Création d'une place centrale en cœur de faubourg (démolitions, aménagements urbain, végétalisation, espaces partagés)
3. Aménagement de la place de l'Eglise

- Création d'un équipement social et culturel

- Recyclage de l'ilot sud

- Création de 14 Logements locatifs sociaux





SECTEUR 12 :

Plan de
schématisation
des orientations
d'aménagement

(source : ANRU)

Aménagement d'ensemble:

- 1 Requalification de l'entrée de la rue du Fbg de Rochebelle (Elargissement des trottoirs, déplacement doux, végétalisation, éclairage)
- 2 Création d'une place centrale en cœur de faubourg (démolitions, aménagements urbain, végétalisation, espaces partagés)
- 3 Aménagement de la place de l'Eglise

Equipement public de proximité:

- 4 Création d'un équipement social et culturel

Recyclage d'habitat ancien dégradé

- 5 Recyclage de l'ilot sud

Acquisition / Amélioration

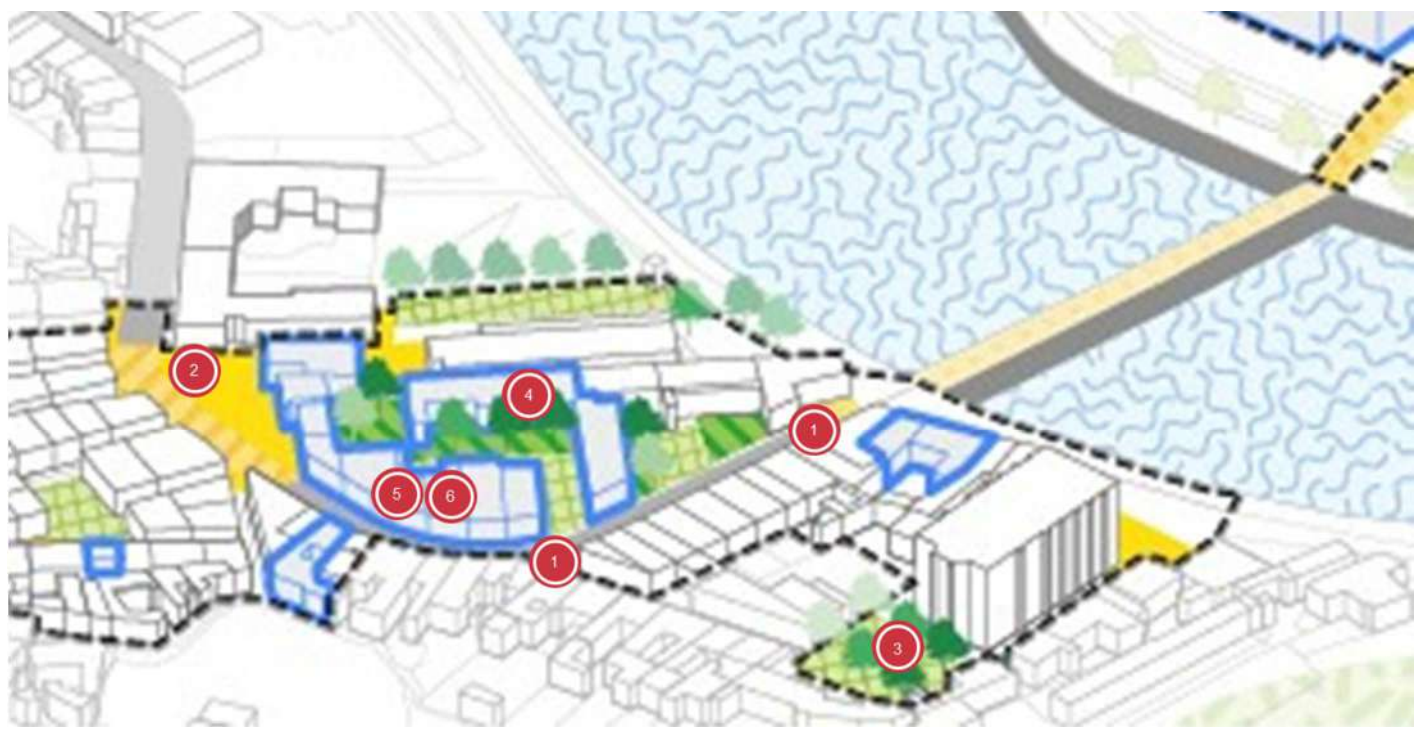
- 6 Création de 14 Logements locatifs sociaux

Aménagement d'ensemble:

- 1 Requalification du Nord de la rue du Fbg de Rochebelle (Elargissement des trottoirs, déplacement doux, végétalisation, éclairage)
- 2 Création d'un mail piéton dans le prolongement de la place centrale en cœur de faubourg (démolitions, aménagements urbain, végétalisation, espaces partagés)

Recyclage d'habitat ancien dégradé

- 3 Recyclage de l'ilot Nord
- 4 Recyclage de l'ilot en entrée de Faubourg
- Immeubles isolés ORI



Aménagement d'ensemble : Le Faubourg de Rochebelle - Axonométrie du projet (1) // ANRU, Juin 2020



Aménagement d'ensemble : Le Faubourg de Rochebelle - Axonométrie du projet (2) // ANRU, Juin 2020

Illustrations & Références

Les illustrations suivantes permettent simplement de visualiser des images / ambiances représentatives des orientations et actions attendues. Elles ne présentent aucun caractère prescriptif.

Programmation

Les prescriptions programmatiques chiffrées définies ci-dessous (hors stationnements et équipements publics, données à titre indicatif) peuvent s'apprécier dans un rapport de compatibilité dans une fourchette de +/- 10%. Ces prescriptions s'apprécient sur les projets de création de nouveaux programmes et d'extension d'existants, et n'intègrent pas les programmes existants (réhabilitation).

	12 // FAUBOURG ROCHEBELLE
Emprise du secteur (ha)	6,2
Emprises urbanisables (hors existants) (ha)	0
Nombre total de logements (unités)	14
Surface constructible (m2 de SDP)	1120
Logements individuels libres (unités)	0
Surface constructible (m2 de SDP)	0
Logements individuels groupés ou petits collectifs (intermédiaires) (unités)	0
Surface constructible (m2 de SDP)	0
Logements collectifs (unités)	14
Surface constructible (m2 de SDP)	1120
Part gloable de logements locatifs sociaux (unités)	14
Surface constructible (m2 de SDP)	1120
Pourcentage minimal en nombre de logements sur le programme global (%)	100%
Activités tertiaires et bureaux (m2 de SDP)	300
Commerces (m2 de Surface de vente)	6000
Equipements publics (m2 de SDP)	500
Activités artisanales et/ou industrielles (m2 de SDP)	0
Stationnements publics ou collectifs (nbre de places créées souhaitées)	60
Surfaces constructibles totales (m2 de SDP)	10160

Ci-dessous : Photo chantier : ville d'Alès

Le foyer des jeunes travailleurs du quartier Prés Saint-Jean, qui date des années 60, est fermé depuis 2007. Il était temps de lui donner un second souffle. Il vient d'entrer en chantier et sera entièrement réhabilité. A termes, il accueillera une crèche, une radio, des associations, les locaux des Restos du cœur et une centre médico-psychologique pédagogique pour mineurs.



Exemple de rénovation lourde // Photo de chantier

Alès (30) // Immeuble FTJ, quartier du Prés Saint-Jean



Exemple de rénovation lourde // perspective du projet

Alès (30) // Immeuble FTJ, André Berardi architecte



Exemple de restauration d'immeubles anciens

Alès (30) // Faubourg de Rochebelle



Exemple Maisons de ville neuves

Alès (30) // Logis Cévenols // Jean Capia et Christian Benoît architectes