

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



COMMUNE D'UCHAUD

Département du Gard (30)

3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



ADELE-SFI Urbanisme
434 rue Etienne Lenoir
30 900 Nîmes
Tél./Fax : 04 66 64 01 74
adele-sfi@adelesfi.fr
www.adelesfi.fr

ADELE
SFI
URBANISME

Approbation du POS : DCM du 16/03/1982

Prescription d'élaboration du PLU : DCM du 26/09/2014

Débat PADD : CM du 23/01/2017 et du 09/05/2019

Arrêt du projet de PLU : DCM du 08/08/2019

Approbation du PLU : DCM du 27/02/2020

Vu pour être annexé à la délibération

Cachet de la Mairie et Signature du Maire :

SOMMAIRE

LE SECTEUR « CHENEVIERES »	5
<i>CONTEXTE ET ENJEUX</i>	<i>6</i>
<i>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</i>	6
 LE SECTEUR « EXTENSION SUD »	 9
<i>CONTEXTE ET ENJEUX</i>	<i>10</i>
<i>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</i>	11
 LE SECTEUR « COMPLEXE SPORTIF »	 15
<i>CONTEXTE ET ENJEUX</i>	<i>16</i>
<i>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</i>	16

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) du PLU d'Uchaud sont constituées :

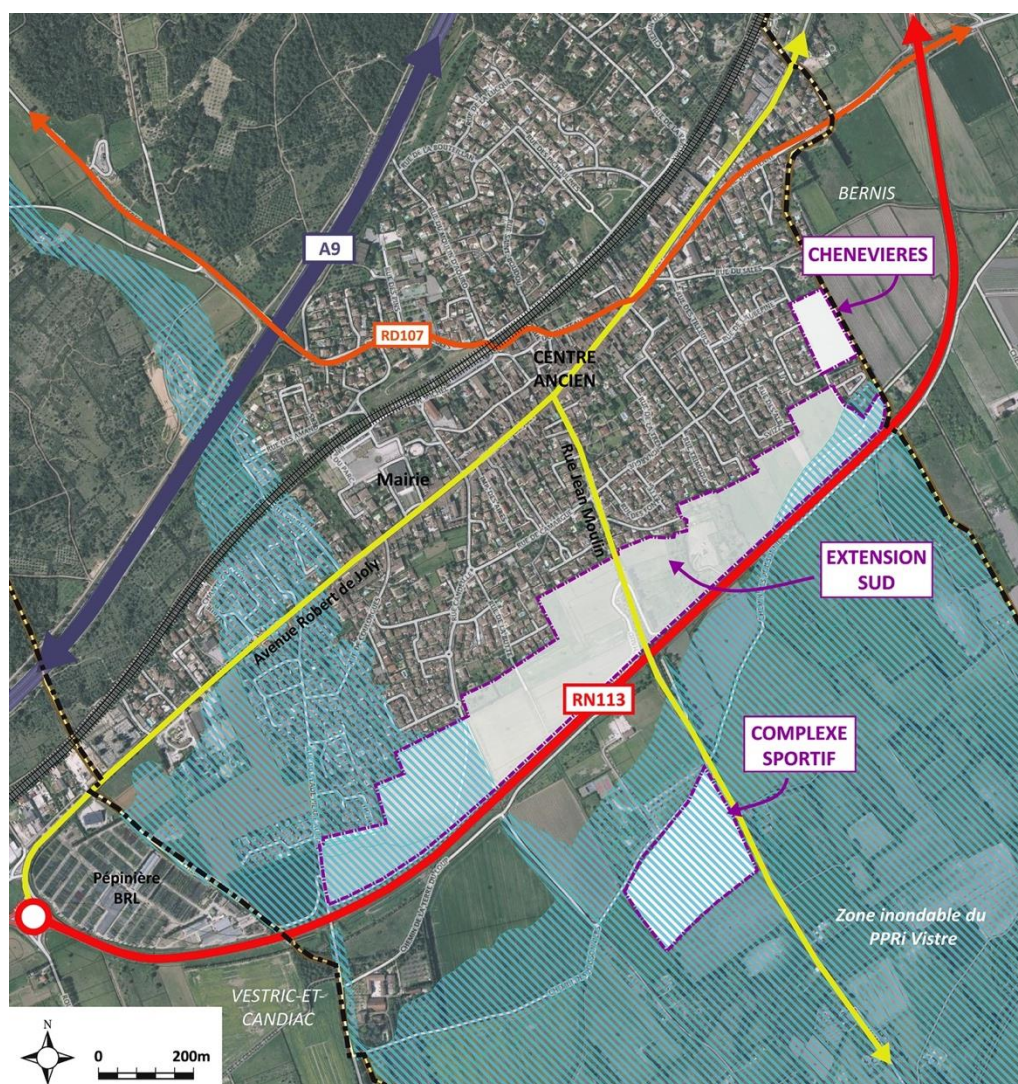
- d'un *schéma d'aménagement* comportant les orientations et prescriptions à respecter et permettant d'assurer une cohérence d'ensemble des futures opérations ;
- d'un *texte explicatif* présentant le site et ses enjeux et reprenant les orientations du schéma d'aménagement.

La commune d'Uchaud a souhaité encadrer l'aménagement de trois secteurs à enjeux par des Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de favoriser une urbanisation de qualité.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation portent sur les trois secteurs suivants :

- le secteur « Chenevières » (zone 1AUa)
- le secteur « Extension Sud » (zone 1AUb, 1AUp et NI)
- le secteur « Complexe sportif » (zone NI)

Secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation



LE SECTEUR DE « CHENEVIERES »

CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur de « Chenevières » possède une superficie d'environ 1,2 hectare. Il se situe à l'extrémité Est de l'enveloppe urbaine d'Uchaud en limite communale avec Bernis.

Ce secteur est concerné par le risque inondation par ruissellement d'aléas fort et modéré, ainsi son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une étude hydraulique spécifique d'exondement du risque inondation par ruissellement.

Le secteur est stratégique pour la commune puisqu'il correspond à l'une des dernières opportunités foncières dans la ceinture formée par l'A9 au Nord et la RN113 au Sud. Il est donc nécessaire de définir des orientations adaptées qui répondent aux enjeux de ce secteur :

- **Assurer une vocation d'habitat :**

Le secteur aura une vocation principale d'habitat et participera également à la résorption de la carence en matière de production de logements locatifs sociaux à l'horizon 2030 tout en favorisant la mixité sociale par la réalisation d'autres types de logements.

- **Assurer une bonne insertion paysagère :**

L'enjeu est également d'assurer une insertion paysagère de qualité et de limiter les impacts visuels depuis la RN113.

- **Prendre en compte les zones agricoles voisines :**

Il s'agit notamment d'éviter les conflits d'usage entre le futur quartier d'habitation et l'exploitation des terres agricoles voisines.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Ce secteur sera aménagé dans le cadre **d'une seule opération d'aménagement d'ensemble**.

Il n'est défini ci-après que de grands principes d'aménagement dans la mesure où le projet n'est pas suffisamment avancé pour être davantage précis sur la programmation du site. Quoi qu'il en soit, **l'ouverture à l'urbanisation du secteur nécessitera notamment la mise en œuvre d'une procédure d'évolution du PLU**. Lorsque les conditions pour ouvrir la zone à l'urbanisation seront réunies et qu'un projet aura été clairement défini, les OAP seront plus détaillées.

◆ ORIENTATIONS EN TERMES D'HABITAT :

- **Favoriser la densité pour réduire la consommation de l'espace :**

Il devra être appliqué une densité d'environ 25 logements à l'hectare soit environ 30 logements.

- **Assurer une diversité des formes urbaines :**

Pour optimiser la ressource foncière, le programme d'habitat devra prévoir une diversité de formes urbaines avec la réalisation de logements individuels, de logements intermédiaires (individuels groupés et maisons de ville) et de petits collectifs.

- **Assurer une mixité des produits de logements :**

Il s'agira de proposer des logements adaptés à toutes les générations afin de favoriser la mixité sociale (accession libre, logements abordables, logements locatifs privés, logements locatifs sociaux).

Le programme d'habitat devra notamment prévoir la réalisation d'au moins 30% de logements locatifs sociaux pour participer à l'objectif de résorption de la carence en la matière, ce qui représente environ 9 logements.

◆ ORIENTATIONS EN TERMES DE DEPLACEMENTS :

- Réaménager la voie existante :

La rue du Salès devra être réaménagée afin d'être suffisamment calibrée pour recevoir le trafic futur induit par la création de nouveaux logements. Sa chaussée sera élargie et un trottoir sera créé pour assurer la continuité avec la rue du Plan d'Uchaud.

- Réaliser une voie de desserte interne :

Une voie de desserte interne sera aménagée pour assurer un bouclage sur la rue du Salès.

◆ ORIENTATIONS EN TERMES D'ENVIRONNEMENT ET DE PAYSAGE :

- Aménager une coupure verte le long de la limite communale avec Bernis :

La coupure verte de la frange Est du secteur (d'une largeur de 10 mètres minimum) sera traitée par un aménagement paysager de qualité (arbres de hautes tiges), de manière à préserver les vues depuis la RN113 mais également afin de ménager une « zone tampon » avec les parcelles agricoles voisines.



Le schéma ci-dessus est indicatif des grands principes exposés précédemment et ne saurait, en aucun cas, constituer un zonage ou une localisation précise.

LE SECTEUR « EXTENSION SUD »

CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur « Extension Sud » constitue la future zone d'extension urbaine dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée d'une part à la mise à niveau des capacités de traitement des eaux usées (station d'épuration à étendre ou à déplacer et travaux de réseaux à réaliser) d'autre part à la réalisation d'aménagements hydrauliques permettant d'exonder la zone pour une pluie centennale sans aggraver l'état initial en amont et en aval.

Pour rappel le secteur est concerné par la « Loi Barnier » avec un recul minimal des constructions de 75 mètres par rapport à l'axe de la RN113 à respecter au titre des articles L111-6 et suivants du code de l'urbanisme. La réduction de ce recul est donc conditionnée à la réalisation d'une étude d'entrée de ville (Étude « Loi Barnier » au titre de l'article L111-8 du code de l'urbanisme) qui reste à mener et qui devra justifier la bonne prise en compte des nuisances (notamment sonores et liées à la qualité de l'air), de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Aussi, il n'est défini ici que de grands principes d'aménagement qui seront davantage détaillés lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Le secteur « Extension Sud » occupe une superficie d'environ 24,5 hectares et correspond aux derniers espaces résiduels existants entre la zone urbanisée et la RN113. Il couvre trois zones du PLU : la zone 1AUb (environ 14 ha), la zone 1AUp (environ 4 ha) et la zone NI (environ 6,5 ha).

Ce secteur est ainsi stratégique pour la commune, il est donc nécessaire de définir des orientations adaptées qui répondent aux enjeux de ce secteur :

– ***Assurer une mixité fonctionnelle :***

Le secteur doit proposer plusieurs vocations à savoir une vocation principale d'habitat mais aussi une vocation de sports, de loisirs et d'équipements et de services. La zone inondable à l'Ouest, bien qu'étant une contrainte, sera aussi une opportunité pour aménager des espaces de sports et de loisirs de plein air.

– ***Participer à la résorption en matière de production de logements locatifs sociaux :***

Cette future zone d'urbanisation participera à la production de logements locatifs sociaux à l'horizon 2030 afin de rattraper le retard en la matière, tout en favorisant la mixité sociale par la réalisation d'autres types de logements (non aidés). Ce sont d'ailleurs ces objectifs qui ont notamment nécessité la délimitation de cette vaste zone d'extension.

– ***Prendre en compte les contraintes hydrauliques et d'assainissement des eaux usées :***

L'enjeu de l'aménagement du secteur réside également dans la prise en compte des contraintes hydrauliques (gestion du ruissellement des eaux pluviales) et des contraintes d'assainissement (capacité de la station d'épuration des eaux usées à renforcer et travaux sur les réseaux à réaliser) qui conditionnent l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.

– ***Assurer une bonne insertion paysagère :***

Il s'agit d'assurer une insertion paysagère de qualité et de limiter les impacts visuels depuis la RN113.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Ce secteur sera aménagé dans le cadre **d'une seule opération d'aménagement d'ensemble** compte tenu de la superficie à aménager et du nombre de logements à réaliser.

Il n'est défini ci-après que de grands principes d'aménagement dans la mesure où le projet n'est pas suffisamment avancé pour être davantage précis sur la programmation du site. Quoi qu'il en soit, **l'ouverture à l'urbanisation du secteur nécessitera notamment la mise en œuvre d'une procédure d'évolution du PLU**. Lorsque les conditions pour ouvrir la zone à l'urbanisation seront réunies et qu'un projet aura été clairement défini, les OAP seront plus détaillées.

Pour rappel : dans l'attente de la réalisation d'une étude d'entrée de ville (Étude « Loi Barnier » au titre de l'article L111-8 du code de l'urbanisme) permettant de réduire le recul des constructions par rapport à la RN113 dans le respect de la prise en compte des nuisances (notamment sonores et liées à la qualité de l'air), de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, **le recul des futures constructions reste fixé à 75 mètres minimum de l'axe de la RN113**.

◆ ORIENTATIONS EN TERMES D'HABITAT :

- **Favoriser la densité pour réduire la consommation de l'espace :**

Il devra être appliqué une densité d'au moins 25 logements à l'hectare, ce qui représentera au total environ 350 logements.

- **Assurer une diversité des formes urbaines :**

Le programme d'habitat devra prévoir une diversité en matière de formes urbaines avec la réalisation de logements individuels, de logements intermédiaires (individuels groupés et maisons de ville) et de petits collectifs.

- **Assurer une mixité de logements :**

Il s'agira de proposer des logements adaptés à toutes les générations afin de favoriser la mixité sociale (accession libre, logements abordables, logements locatifs privés, logements locatifs sociaux).

Le programme d'habitat devra notamment prévoir la réalisation d'au moins 30% de logements locatifs sociaux (LLS), ce qui représente environ 105 logements LLS totaux.

◆ ORIENTATIONS EN TERMES D'EQUIPEMENTS :

Une zone dédiée aux équipements et services se trouvera de part et d'autre de la rue Jean Moulin.

◆ ORIENTATIONS EN TERMES DE DEPLACEMENTS :

- **Réaménager les voies existantes :**

La rue Candeille devra notamment être réaménagée afin d'être suffisamment calibrée pour recevoir le trafic futur, induit par la création de nouveaux logements.

- **Réaménager les voies de desserte du secteur :**

Compte tenu de la nécessité de réaliser une noue de rétention paysagère plantée pour la gestion des eaux pluviales le long de la RN113, la rue du Plan d'Uchaud et le chemin de Chenevières pourront être réaménagés ou déplacés. Les voies de desserte seront plantées d'arbres et un cheminement doux pour les piétons et les cycles devra être aménagé.

- **Aménager un carrefour :**

Le carrefour d'intersection de la rue du Plan d'Uchaud et de la rue Jean Moulin sera aménagé et calibré de manière à bien desservir les nouvelles zones d'habitat.

- **Aménager des cheminements doux :**

Des cheminements réservés aux modes doux (piétons et cycles) seront aménagés au sein de l'espace de sport et de loisirs. Des cheminements doux devront également être aménagés sur les voies structurantes et secondaires.

- **Assurer des continuités avec les rues existantes en limite du secteur :**

Les accès depuis les rues existantes (rues de la Butte, du Levant, des Jardins, de Trimodia, des Saules et des Tilleuls) en limite de la zone devront être étudiés afin de prévoir des continuités viaires.

◆ ORIENTATIONS EN TERMES DE GESTION DES EAUX PLUVIALES :

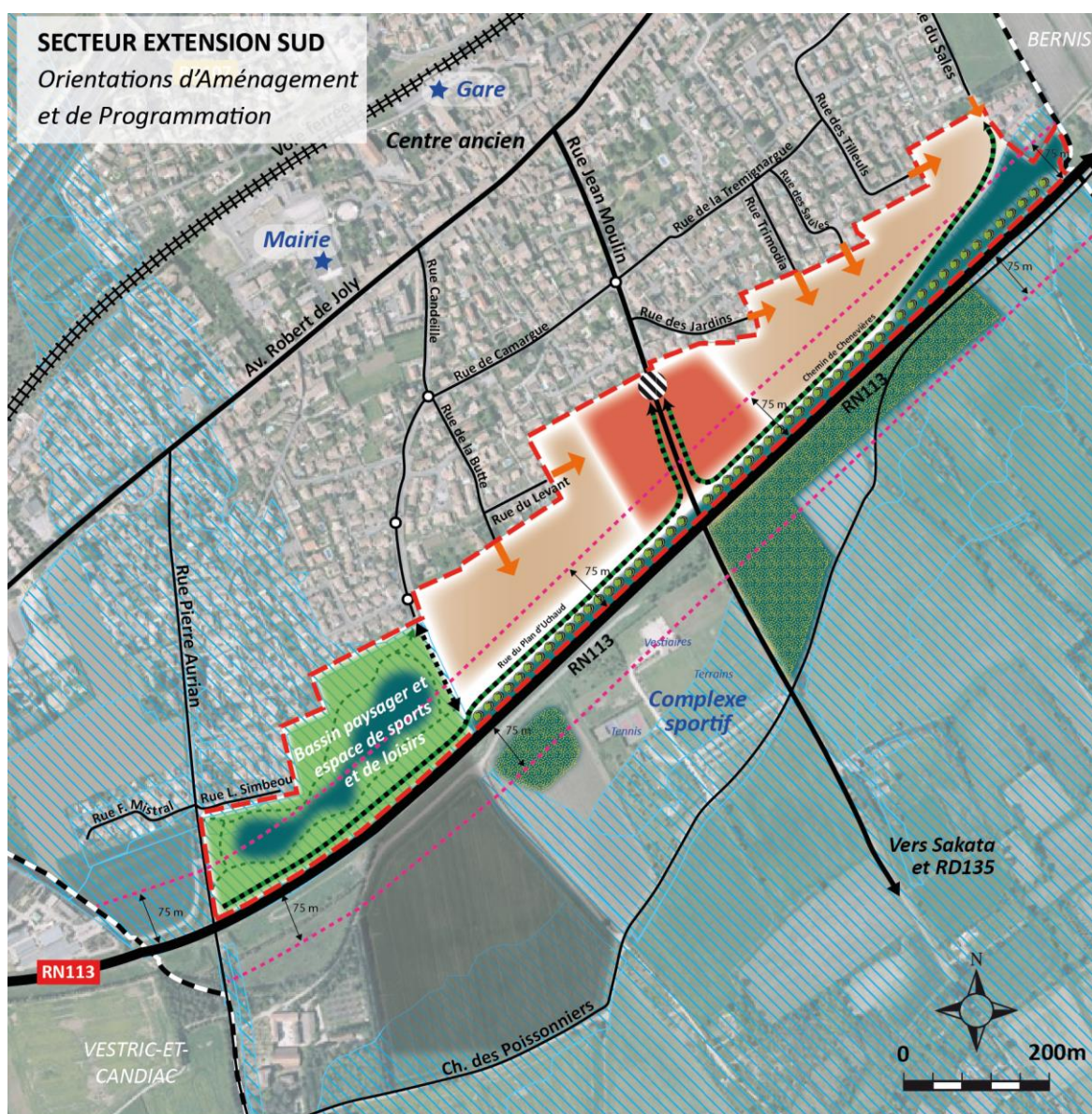
Il s'agira de réaliser les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales à savoir :

- la réalisation d'une noue de rétention paysagère plantée d'arbres à hautes tiges, d'une largeur de 30 mètres le long de la RN113.
- la réalisation d'un espace de réserve pour la rétention entre la rue de Candeille et la rue Pierre Aurian. Cet espace servira aussi de zone de sports et de loisirs de plein air.

◆ ORIENTATIONS EN TERMES D'ESPACES PUBLICS :

- **Aménager un espace de sports et de loisirs de plein air :**

Il s'agit d'aménager l'espace de rétention en un véritable poumon vert qui pourra accueillir des aménagements légers de sports et de loisirs de plein air tels qu'un parcours de santé et des jeux pour enfants.



LEGENDE



Périmètre des OAP



Limites communales



PPRI



Recul minimal des constructions de 75 m depuis l'axe de la RN113 au titre des articles L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme

Aménagements paysagers et hydrauliques :



Espace de réserve pour la rétention (compensation à l'imperméabilisation)



Noue de rétention paysagère plantée à aménager

Hors périmètre de l'OAP :



Bassins de rétention à aménager (hors périmètre OAP) pour exonder le risque inondation



Création d'une station d'épuration ou d'un bassin de rétention

Vocations et occupations du sol :



Habitat



Equipements et services



Espace de sports et de loisirs

Aménagements du réseau viaire :



Voies existantes à réaménager, éventuellement à déplacer et planter (tracé indicatif)



Carrefour à aménager



Principe d'accès à étudier



Cheminement doux à aménager

Le schéma ci-dessus est indicatif des grands principes exposés précédemment et ne saurait, en aucun cas, constituer un zonage ou une localisation précise.

LE SECTEUR « COMPLEXE SPORTIF »

CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur « complexe sportif » possède une superficie de 5,3 hectares. Il se situe au Sud de la RN113 et du complexe sportif existant principal pôle sportif sur la commune d'Uchaud, occupé par deux stades de football et de rugby et des terrains de tennis. Le secteur est concerné par le risque inondation d'aléa fort.

Dans le cadre de son extension, il est nécessaire de définir des orientations adaptées qui répondent aux enjeux de ce secteur dans lequel il n'est pas envisagé de nouvelles constructions :

- **Réaliser de nouveaux équipements sportifs**

Il est envisagé l'aménagement d'un nouveau stade.

- **Aménager des jardins partagés**

La commune souhaite également aménager des jardins partagés.

- **Assurer une bonne insertion paysagère**

L'enjeu est également d'assurer une insertion paysagère de qualité et de limiter les impacts visuels éventuel au sein des espaces agricoles de la commune et depuis la RN113.

- **Prendre en compte les risques naturels**

L'aménagement de ce secteur devra prendre en compte le risque inondation par débordement (PPRi) ainsi que le risque de ruissellement pluvial.

- **Prendre en compte le périmètre de protection du captage de Candille.**

L'aménagement de ce secteur devra notamment proscrire tout apport d'engrais organiques (hors compost), minéraux, de fertilisants et de produits phytosanitaires (pesticides) ainsi tout aménagement pouvant nuire à la qualité des eaux.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

◆ ORIENTATIONS EN TERMES DE DEPLACEMENTS :

- **Réaménager la voie de desserte principale :**

Le chemin des Poissonniers doit être réaménagé afin d'être suffisamment calibré pour recevoir le trafic futur, induit par l'extension du complexe sportif.

- **Réaliser un accès pour desservir le nouveau stade et les jardins partagés :**

Une voie d'accès sera aménagée afin de desservir la partie Sud du secteur.

◆ ORIENTATIONS EN TERMES D'ENVIRONNEMENT ET DE PAYSAGE :

- **Aménager une interface paysagère :**

L'ensemble des franges du secteur sera aménagé tel un rideau paysager (arbres à hautes tiges) afin de préserver le paysage des interfaces agricoles. La haie au Sud sera préservée.

◆ ORIENTATIONS EN TERMES D'EQUIPEMENTS :

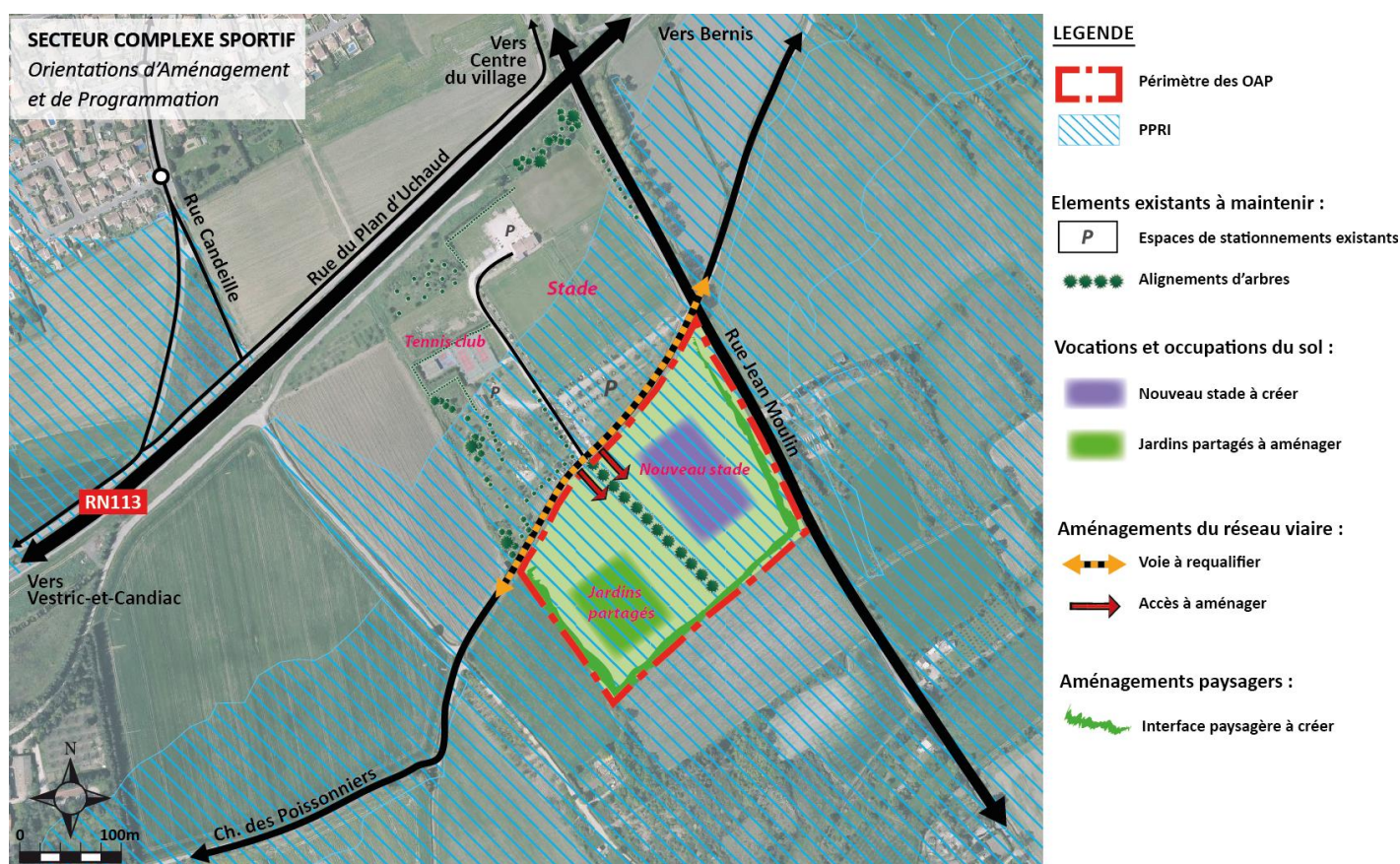
Il n'est pas envisagé la réalisation de nouvelles constructions dans ce secteur dont l'aménagement consiste à :

– **Réaliser un nouveau stade :**

Un nouveau stade sera réalisé au Sud-est. Sa réalisation et son entretien devront notamment proscrire tout apport d'engrais organiques (hors compost), minéraux, de fertilisants et de produits phytosanitaires (pesticides) ainsi tout aménagement pouvant nuire à la qualité des eaux.

– **Aménager des jardins partagés :**

Des jardins partagés seront aménagés au Sud-ouest, avec mise en place d'un règlement visant à interdire notamment l'utilisation de tout produit susceptible de nuire à la qualité des eaux (produits phytosanitaires, fertilisants, et autres polluants).



Le schéma ci-dessus est indicatif des grands principes exposés précédemment et ne saurait, en aucun cas, constituer un zonage ou une localisation précise.