

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) REVISION « ALLÉGÉE » N°1



Commune de VESTRIC-ET-CANDIAC *Département du Gard*



3

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ADELE-SFI

434 rue Etienne Lenoir
30900 NIMES
Tél./Fax : 04 66 64 01 74
adelesfi@wanadoo.fr
www.adele-sfi.com

ADELE
SFI
urbanisme

Approbation du PLU : DCM du 19 novembre 2015

Prescription de la Révision « allégée » N°1 du PLU : DCM du 5 juillet 2016

Arrêt du projet de Révision « allégée » N°1 du PLU : DCM du 24 novembre 2016

Approbation de la Révision « allégée » N°1 du PLU : DCM du 29 mai 2017

Vu pour être annexé à la délibération du
Cachet de la Mairie et Signature du Maire :



SOMMAIRE

PREAMBULE	5
I. SECTEURS « LOTISSEMENT LES ALLEES DU MARQUIS », « CAMP REDON » ET « LE VILLAGE »	9
II. SECTEURS « CAMP DE L'AIRE » ET « CLAUX DES CARRETONS »	13
III. SECTEUR « NESTLE WATERS»	17
IV. SECTEUR « EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE L'AVENIR »	23



PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies dans :

➔ **L'article L123-1-4 du Code de l'urbanisme modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR :**

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code. »

➔ **L'article R123-3-1 du Code de l'urbanisme**

« Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées aux 2 et 3 de l'article L. 123-1-4 définissent :

1° En ce qui concerne l'habitat, les objectifs et les principes mentionnés au 2° de l'article L. 123-1-4. Elles comprennent, notamment, les objectifs mentionnés aux d, e et g de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que le programme d'actions défini à l'article R. 302-1-3 du même code ;

2° Le cas échéant, en ce qui concerne les transports et les déplacements, l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et le stationnement. Elles déterminent les mesures arrêtées pour permettre d'assurer la réalisation des objectifs mentionnés à l'article L. 1214-2 du code des transports.

Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent, en outre, comprendre tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre des politiques du logement et du transport et des déplacements. »

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont opposables : les autorisations d'occupation du sol et les opérations d'aménagement doivent donc les prendre en compte.

Suite au **Grenelle de l'Environnement**, les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont devenues un élément obligatoire des PLU.

Dans ce cadre, la commune de Vestric-et-Candiac a souhaité affirmer des Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de favoriser un urbanisme de qualité et d'assurer une mixité sociale avec notamment la réalisation d'une offre en logements diversifiée et répondant aux besoins de l'ensemble des générations.

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation portent sur les sept secteurs suivants :

- **Lotissement « Les Allées du Marquis »** (zone UCa)
- **Camp Redon** (zone 1AU)
- **Camp de l'Aire** (secteur NI)
- **Le Village** (secteur NI)
- **Claux Carretons** (secteur NI)
- **Nestlé Waters** (zone A)
- **Extension de la zone d'activités de l'Avenir** (zone 1AUE)

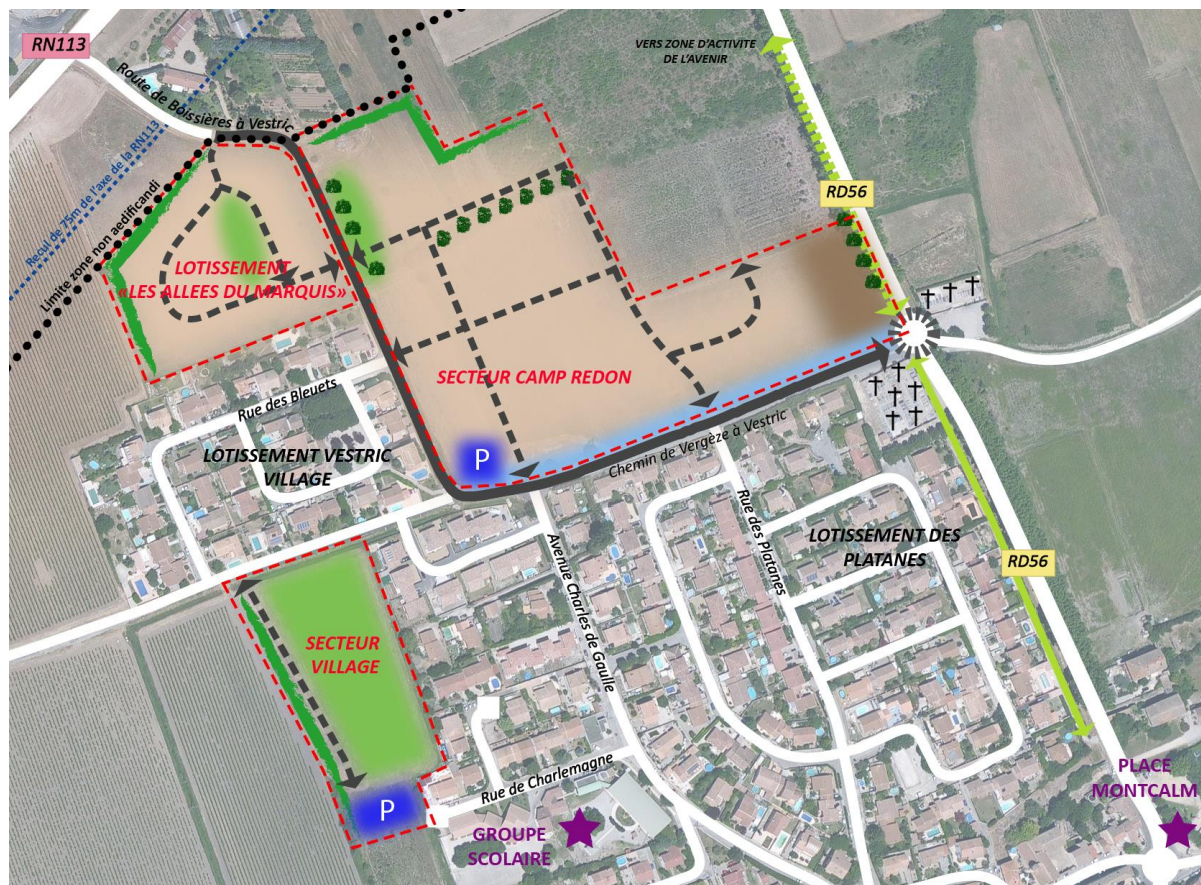
Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation s'imposent à tout projet d'aménagement qu'il porte sur tout ou partie de la zone. Elles sont cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le règlement (qu'elles complètent) et les documents graphiques.



I. SECTEURS « LOTISSEMENT LES ALLEES DU MARQUIS », « CAMP REDON » ET « LE VILLAGE »

Les secteurs « Camp Redon » et « Lotissement Les Allées du Marquis » auront une vocation principale d'habitat. Chaque secteur sera aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. Le lotissement « Les Allées du Marquis » sera aménagé en priorité (le permis de construire ayant été déposé en 2014).

Le secteur « Camp Redon » sera aménagé dans un second temps, son ouverture à l'urbanisation sera possible suite à une modification ou une révision du PLU. Dans le secteur du village qui est situé à proximité immédiate du village, il sera aménagé un parking ainsi qu'un espace vert, qui seront notamment utilisés pour le groupe scolaire.



SECTEUR CAMP REDON / LOTISSEMENT «LES ALLEES DU MARQUIS» / LE VILLAGE

- | | | |
|-------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Voie existante à aménager | Noue pluviale paysagère à aménager | Secteur à vocation d'habitat |
| Principe de voie à créer | Elements paysagers à maintenir | Front urbain plus dense à aménager |
| Principe de carrefour à aménager | Interface paysagère à aménager | Périmètre faisant l'objet de l'OAP |
| Aménager un espace de stationnement | Espace vert / jardins | |
| Cheminement doux à aménager | | |



ORIENTATIONS EN TERMES DE DEPLACEMENTS

➔ Réaménager les voies existantes

La route de Boissières à Vestric doit être réaménagée jusqu'au lotissement afin d'être suffisamment calibrée pour recevoir le trafic futur induit par la création de nouveaux logements.

➔ Faciliter l'accès du secteur depuis la RD56

La mise en place d'un carrefour est nécessaire entre la RD56 et la route de Vergèze à Vestric afin d'éviter les congestions et fluidifier la circulation automobile. La création d'un giratoire permettra de sécuriser l'accès à la nouvelle zone d'urbanisation mais aussi de réduire les risques d'accidents notamment ceux liés à un manque de visibilité. Ce carrefour valorisera l'entrée de ville tout en informant les automobilistes de l'arrivée en zone urbaine, leur vitesse sera alors réduite.

➔ Réaliser des axes de desserte structurants pour les secteurs

Les voies internes permettront de faciliter la desserte du secteur, sans créer de routes sans issues. Dans le secteur « Camp Redon », ces voies seront réalisées dans la continuité de celles existantes, notamment l'avenue Charles de Gaulle, la rue des Platanes et la rue des Bleuets, prolongeant ainsi les voies actuelles. Des possibilités d'accès vers le Nord Est du secteur seront laissées afin de ne pas bloquer l'extension sur le long terme de la zone d'urbanisation.

Le lotissement sera desservi par des voies à sens unique et le secteur du Village sera desservi par une voie qui sera reliée au chemin de Vergèze à Vestric et qui permettra d'accéder au parking.

➔ Aménager des cheminements doux

Une voie réservée aux modes doux (piétons et cycles) existe au Sud-Est du secteur de « Camp Redon », de la place de Montcalm à l'entrée de ville actuelle, en longeant le lotissement « Les Platanes ». Il s'agira de prolonger cette voie le long de la RD56, pour arriver à terme à relier la zone d'activité au centre ancien en longeant le secteur. Des cheminements doux devront également être aménagés sur les voies structurantes.

➔ Prévoir et réaliser un espace de stationnement

La création de nouveaux logements s'accompagne par la gestion des véhicules automobiles, il s'agit donc de trouver une solution durable de stationnement pour les riverains en réalisant une aire de stationnement. Ce parking sera aménagé en périphérie Sud-Ouest du secteur « Camp Redon » et sera utilisé essentiellement par les résidents du secteur mais aussi par les habitants de la commune notamment pour accéder au groupe scolaire situé à proximité.

Dans le secteur du village, un parking sera aménagé au plus près de l'école.

ORIENTATIONS EN TERMES D'ENVIRONNEMENT ET DE PAYSAGE

➔ Maintenir des éléments paysagers

Des haies structurantes pour le paysage sont existantes à ce jour, il s'agira de les conserver et de les préserver comme éléments marquants du paysage. Il devra notamment être maintenu l'alignement de platanes le long de la RD56.

➔ Aménager des interfaces paysagères

A l'Ouest, le lotissement « Les Allées du Marquis » est adossé aux zones agricoles et cultivées existantes, il s'agira donc de créer un espace de transition entre l'espace bâti et l'espace agricole. Les franges seront également soignées pour limiter les impacts visuels depuis la RN113.

Une interface paysagère sera également aménagée en limite nord du secteur de Camp Redon pour limiter les impacts visuels depuis la RN113.

La limite Ouest du secteur du village fera également l'objet d'un aménagement paysager pour limiter l'impact visuel depuis les espaces agricoles.

ORIENTATIONS EN TERMES DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

La prise en compte du risque de ruissellement des eaux pluviales est inévitable, il s'agira de réaliser les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales, qui seront intégrés au paysage. Il sera notamment aménagé dans le secteur de « Camp Redon », une noue pluviale paysagère le long du chemin de Vergèze à Vestric.

Dans le lotissement communal « Les Allées du Marquis », un bassin paysager sera réalisé afin de prendre en compte le risque de ruissellement des eaux pluviales.

ORIENTATIONS EN TERMES D'ESPACES VERTS

Au cœur du lotissement communal « Les Allées du Marquis », un bassin paysager sera réalisé afin de constituer un espace vert public central, qui pourra être un lieu de rencontre et de convivialité pour les habitants du secteur et des alentours.

Un espace paysager sera aménagé à proximité de l'école dans le secteur du « Village ». Il pourra également servir d'espace de rétention.

ORIENTATIONS EN TERMES D'HABITAT

Dans le lotissement « Les Allées du Marquis » et du secteur de Camp Redon

➔ Favoriser la densité pour réduire la consommation de l'espace

Il devra être appliqué une densité d'au moins 20 logements à l'hectare, en application du SCoT Sud Gard.

➔ Assurer une diversité des formes urbaines

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

En bordure de la RD56, le front bâti sera plus dense. Les constructions seront alignées et de même hauteur que celles présentes le long de cet axe notamment en continuité des bâtiments existants dans le lotissement « Les Platanes », afin de garder un aspect uniforme du bâti vu depuis la RD56 et de marquer l'entrée de ville depuis le Nord du village.

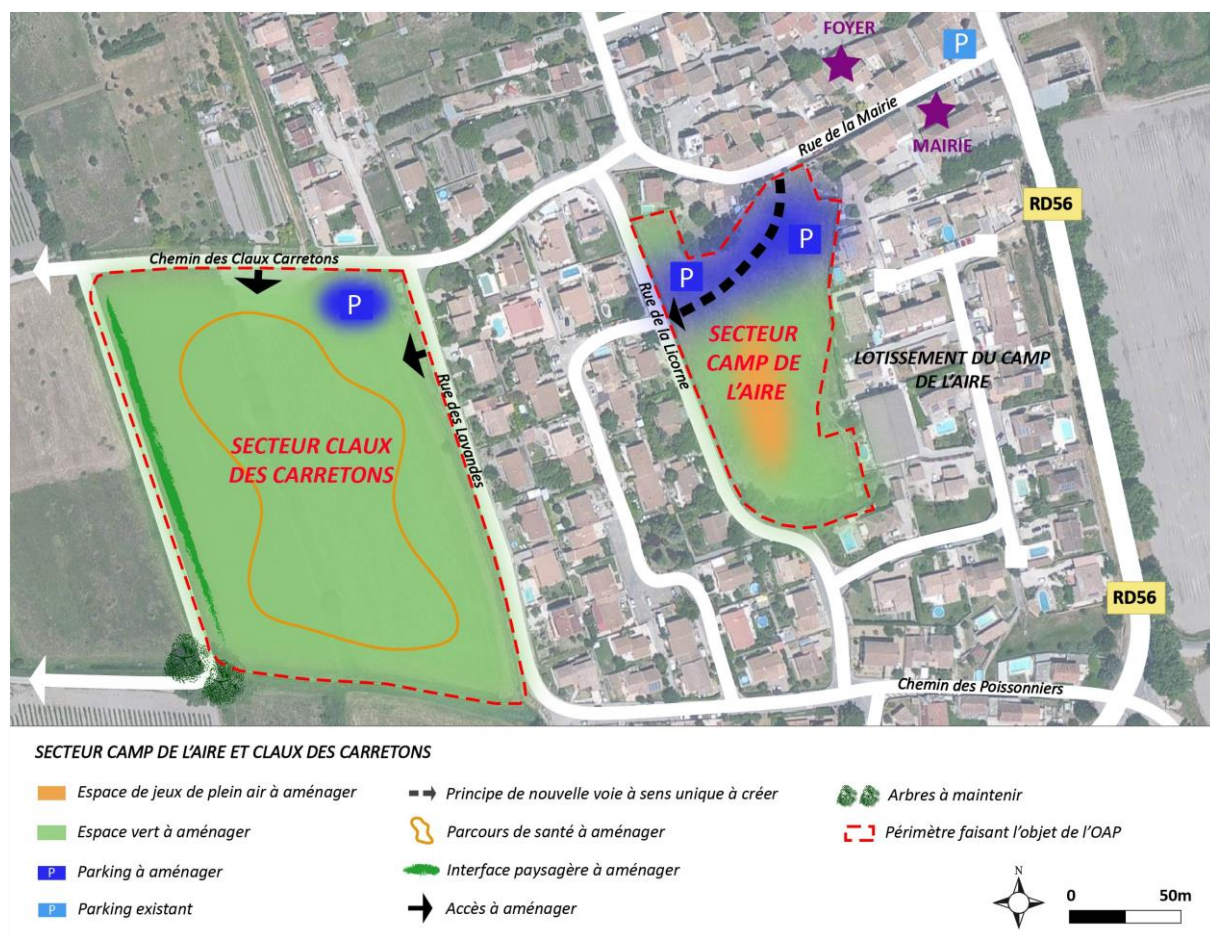
➔ Assurer une mixité des produits de logements

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 aidés). Le programme d'habitat global de chaque secteur devra notamment prévoir la réalisation d'au moins 20% de logements locatifs sociaux.

II. SECTEURS « CAMP DE L'AIRE » ET « CLAUX DES CARRETONS »

Le secteur du « Camp de l'Aire » aura une vocation unique d'espace public. Cette dent creuse située en zone d'aléa fort au PPRI constituera un espace de respiration pour le centre ancien. Le secteur sera essentiellement occupé par des aménagements légers de loisirs de plein air, un espace vert ainsi qu'une zone de stationnement ouverte au public.

Quant au secteur du « Claux des Carretons », la commune souhaite y aménager une aire de loisirs avec notamment l'aménagement d'un parcours de santé.



ORIENTATIONS EN TERMES DE DEPLACEMENTS ET DE STATIONNEMENT

Secteur du Camp de l'Aire

➔ Réaliser une nouvelle voie de desserte

Une voie sera créée au sein de secteur, permettant ainsi de relier la rue de la licorne à la rue de la Mairie. Elle sera en sens unique et permettra de contourner une partie de la rue de la Mairie, dont la configuration ne permet pas d'avoir une circulation fluide à double sens. La visibilité de circulation depuis la rue de la Mairie sera alors améliorée et les risques d'accidents limités.

→ Proposer une offre de stationnement à proximité du centre

Le long de la future voie traversant le secteur des espaces de stationnement seront aménagés, constituant alors une offre de stationnement supplémentaire en centre ancien, où les possibilités de stationner sont limitées. Les riverains et habitants pourront alors se garer plus facilement pour accéder au centre ancien.

Secteur du Claux des Carretons**→ Prévoir des accès depuis le Nord et l'Est**

Ce secteur sera accessible par un accès depuis le chemin du Claux des Carretons et par un autre accès depuis la rue des Lavandes.

→ Aménager un espace de stationnement

Un parking sera aménagé au Nord du secteur afin de permettre aux usagers du site de pouvoir facilement stationner.

ORIENTATIONS EN TERMES D'ESPACES PUBLICS ET DE PAYSAGE

Secteur du Camp de l'Aire**→ Aménager un espace vert public**

Il s'agit d'aménager un espace vert public en cœur de village qui sera le lieu de rencontres et de convivialité pour les habitants.

→ Aménager un espace de jeux de plein air

Il s'agit d'aménager un espace de jeux de plein air au cœur d'un espace vert public qui offrira la possibilité aux enfants de jouer dans un lieu commun. Il s'agit donc de concevoir une aire de jeux adaptée facilement accessible par les habitants et sécurisée.

Secteur du Claux des Carretons**→ Prévoir une interface paysagère**

La commune souhaite aménager une interface paysagère en limite Ouest du secteur afin d'intégrer le site dans son environnement et de préserver les vues sur le village depuis les espaces agricoles à l'Ouest du village.



III. SECTEUR « NESTLE WATERS»

L'usine Nestlé Waters se situe à l'Est de Vergèze en limite communale avec Vestric-et-Candiac. Dans le cadre de son projet d'extension sur la commune de Vestric-et-Candiac, il est nécessaire de réaliser des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de garantir une insertion paysagère de qualité des nouveaux aménagements envisagés.

Actuellement, le chemin rural des Bouillens permet de relier les deux communes en longeant le site de Nestlé à l'Ouest et les terres agricoles à l'Est. Une interface paysagère existante, composée d'alignements d'arbres à hautes tiges et de grandes haies, permet de dissimuler les bâtiments imposants du site Nestlé Waters depuis Vestric-et-Candiac.

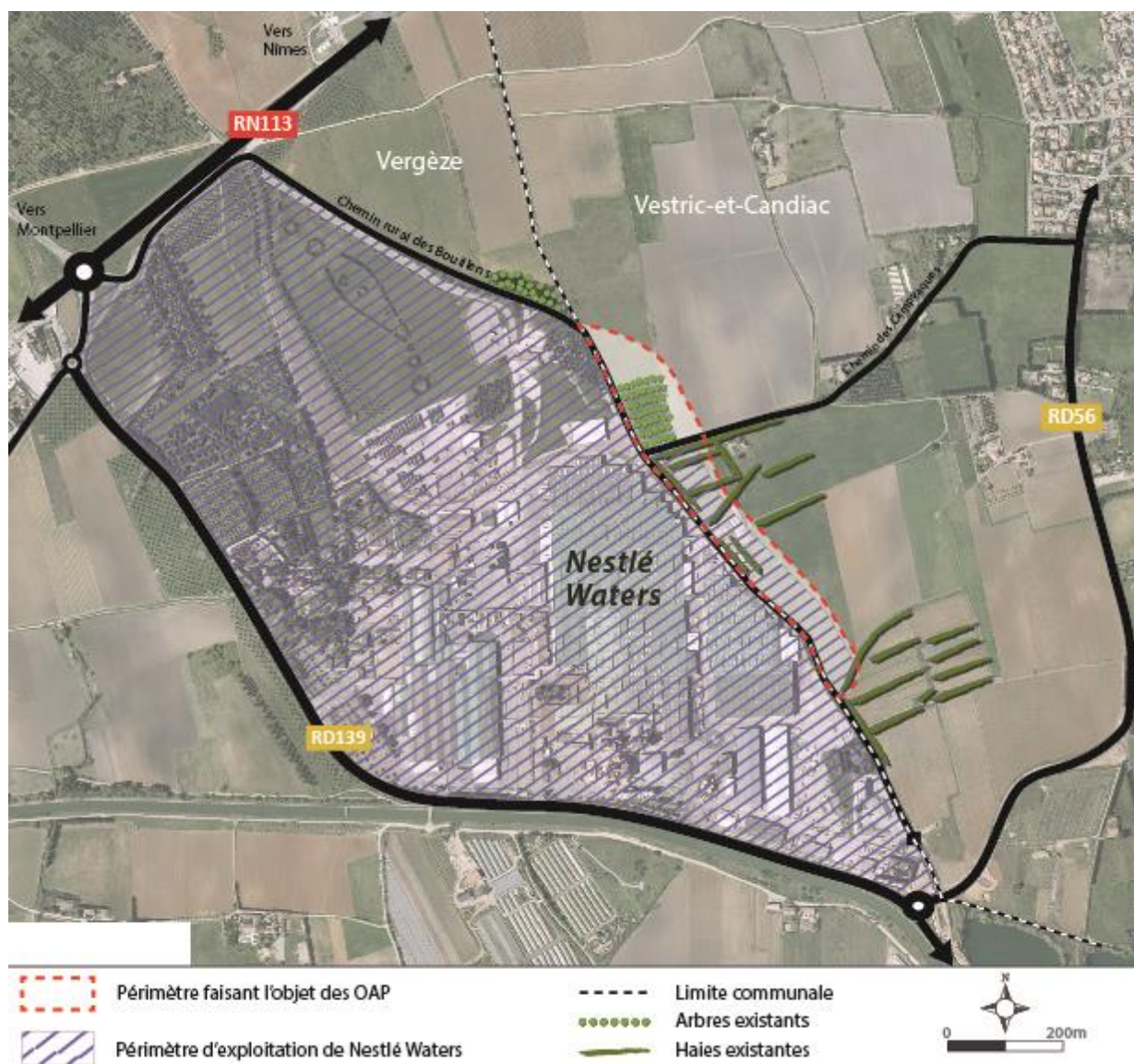


Un rideau paysager qui dissimule le site de Nestlé Waters

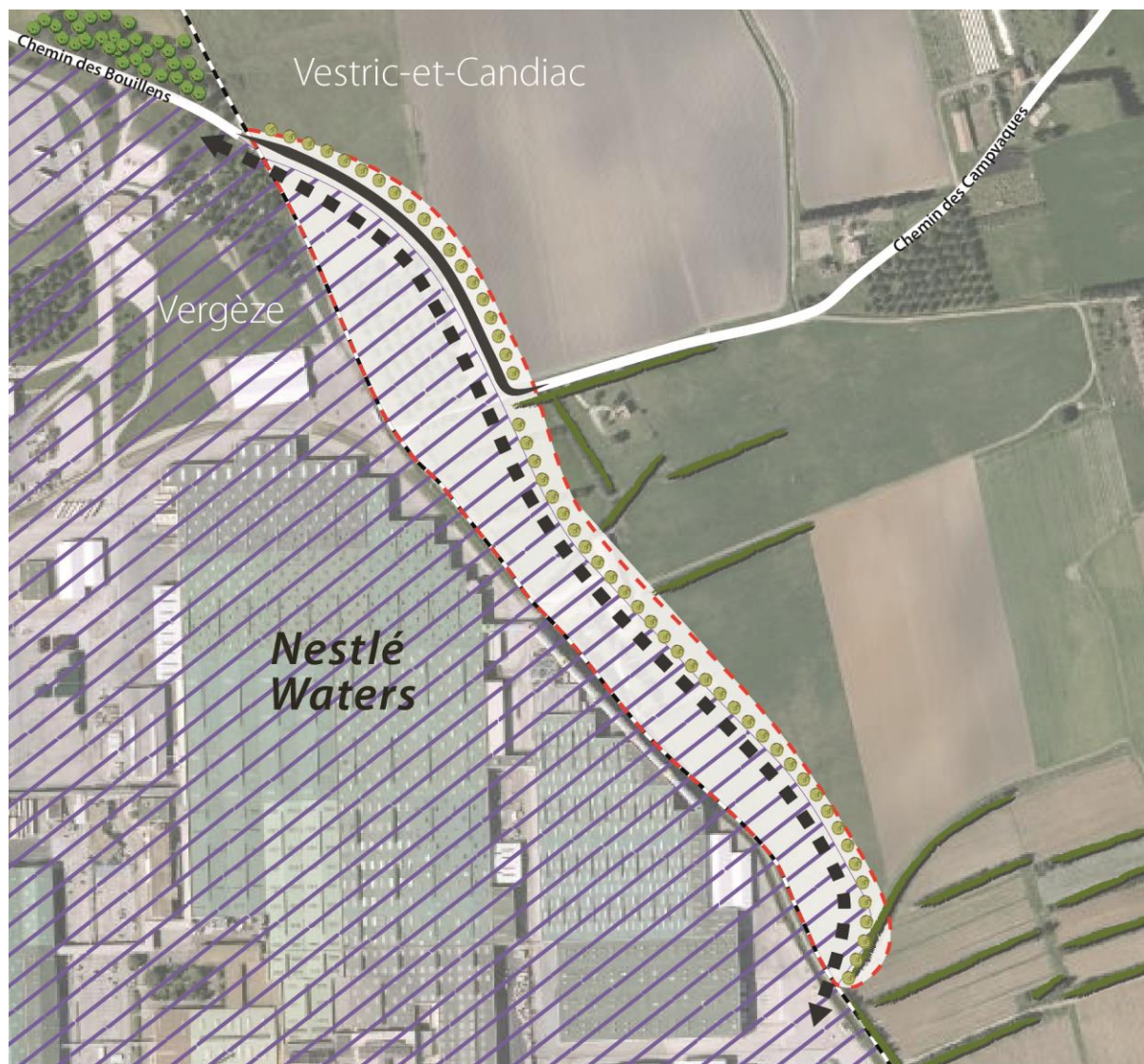
Le périmètre de l'OAP se situe en majeure partie sur du foncier privé appartenant au groupe Nestlé. Les OAP ont uniquement la vocation de permettre la réalisation de nouvelles voies de circulation qui seront intégrées au site de manière à ne pas engendrer d'impacts paysagers nuisibles notamment pour la commune de Vestric-et-Candiac. Le projet d'extension va entraîner le report du chemin rural des Bouillens qui sera donc réaménagé dans le même temps que la création d'une voie privée qui desservira l'usine.

La carte ci-après présente l'état actuel du site inscrit dans le périmètre de l'OAP.

Etat actuel



Orientation d'Aménagement et de Programmation pour l'extension de Nestlé Waters



Périmètre faisant l'objet des OAP



Nouveau périmètre d'exploitation de Nestlé Waters



Limite communale



Voie privée de Nestlé Waters à créer



Voie communale à déplacer (chemin des Bouillens)



Alignements d'arbres à hautes tiges à créer

En dehors du périmètre des OAP :



Haies à préserver



0 100m

ORIENTATIONS EN TERMES DE DEPLACEMENTS

➔ Réaliser de nouveaux aménagements viaires

Une voie de circulation automobile privée sera créer à l'intérieur du périmètre d'exploitation de Nestlé Waters. Celle-ci entrainera de fait le report du chemin communal des Bouillens qui sera réaménagé le long de la voie privée. La création du nouveau tronçon du chemin des Bouillens permettra de continuer à relier la commune de Vestric-et-Candiac à Vergèze à travers les champs agricoles.

ORIENTATIONS EN TERMES DE PAYSAGE

➔ Préserver les haies existantes

Il s'agit de préserver les haies existantes situées à l'Est du périmètre des OAP (mais en dehors du périmètre) afin que l'usine et les nouveaux aménagements ne génèrent pas de nuisances visuelles pour la commune de Vestric-et-Candiac.

➔ Aménager des alignements d'arbres

Il s'agit de planter des alignements d'arbres à hautes tiges le long de la nouvelle voie privée et du tronçon déplacé et réaménagé du chemin des Bouillens.

Cette orientation est complémentaire à celle qui préconise la conservation des haies existantes, elle vient donc renforcer le principe de préservation des sites agricoles et anticipe les éventuels impacts paysagers pour la commune de Vestric-et-Candiac.

IV. SECTEUR « EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE L'AVENIR »

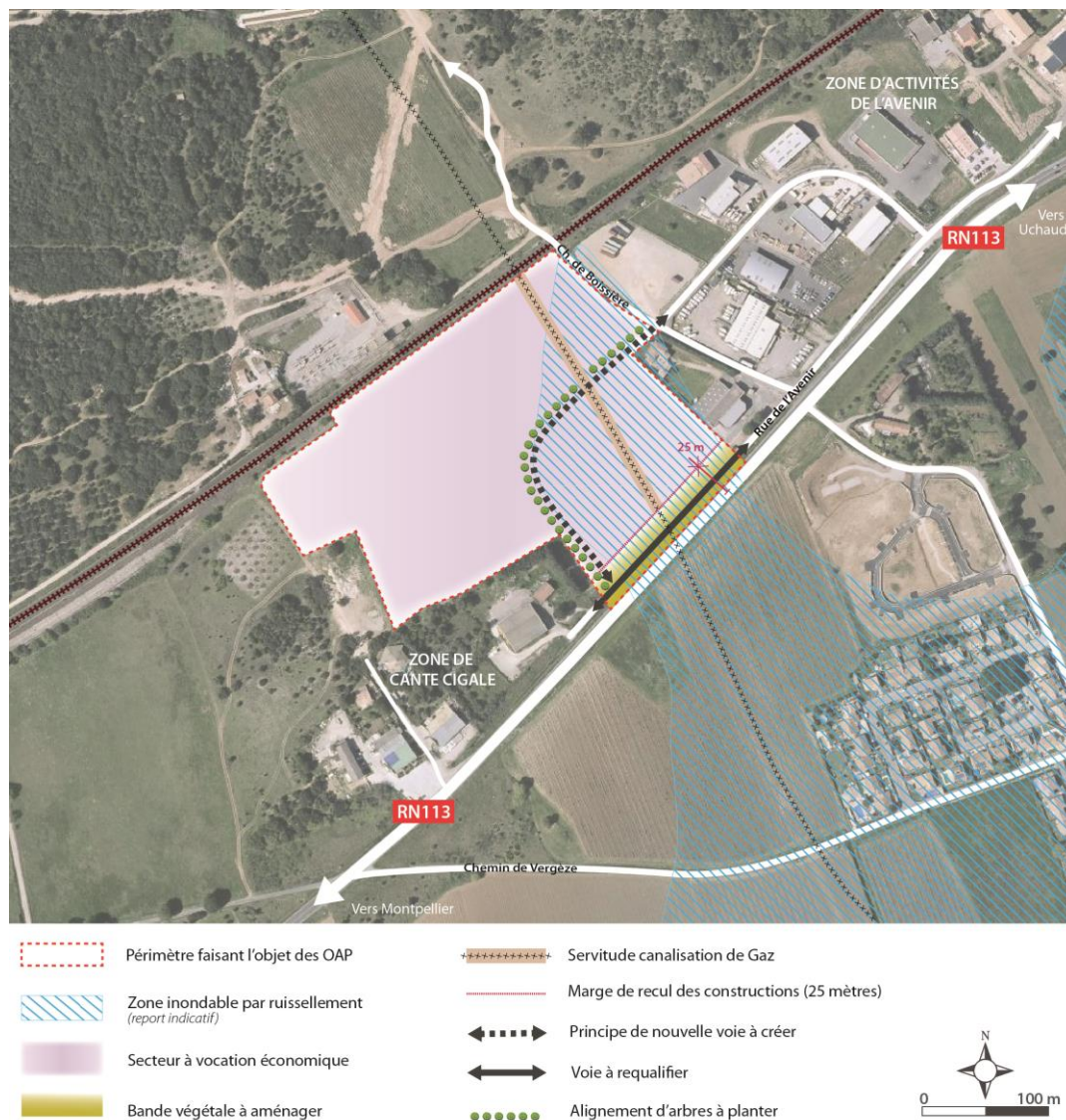
Ce secteur correspond à la zone 1AUE destinée à l'extension de la zone d'activités de l'Avenir. Comme le règlement actuel le précise, cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après une procédure de révision ou de modification du PLU. De plus, son ouverture est conditionnée à la réalisation :

- des aménagements de viabilisation et de voirie ;
- d'un projet prenant en compte les mesures définies dans l'évaluation environnementale pour réduire les impacts sur les espèces présentes ;
- de réseaux d'aménagements de gestion des eaux pluviales de ruissellement afin de mettre hors d'eau les terrains concernés pour une pluie de période de retour centennale.

Le projet d'extension de la zone d'activités de l'Avenir prévoit que l'urbanisation de la zone 1AUE se fasse dans le cadre d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble afin de réaliser une urbanisation de qualité.

Même si cette zone n'a pas vocation à évoluer prochainement, il a quand même été définies des OAP compte tenu de la réalisation d'une étude Loi Barnier (dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLU) visant à réduire le recul à 25 mètres de part et d'autres de l'axe de la RN113 (au lieu de 75 mètres).

Orientations d'Aménagement et de Programmation pour l'extension de la zone d'activités de l'Avenir



ORIENTATIONS EN TERMES DE DEPLACEMENTS

➔ Créer une nouvelle voie

Il s'agit d'aménager une nouvelle voie entre la rue de l'Avenir et le chemin de Boissière afin d'assurer un bouclage de la voirie.

➔ Requalifier la rue de l'Avenir

La rue de l'Avenir n'est pas adaptée à un flux automobile conséquent. Il sera donc nécessaire de réaménager le tronçon situé dans le secteur de l'OAP pour élargir la chaussée de manière à faciliter la circulation à double sens mais également pouvoir aménager un cheminement piéton (trottoir).

ORIENTATIONS EN MATIERE D'IMPLANTATION DU BATI

➔ Respecter le recul de 25 mètres d'implantation des constructions par rapport à l'axe de la RN113

Les futures constructions devront être implantées en respectant un recul de 25 mètres depuis l'axe de la RN113. Ce recul permettra d'aligner les constructions avec celles de la zone UE et ainsi créer une continuité du front bâti.

➔ Prendre en compte le passage de la canalisation de gaz

L'aménagement de la zone devra prendre en compte le passage de la canalisation de gaz qui fait l'objet d'une servitude d'utilité publique (cf. Annexe 6.1. du PLU relative aux servitudes d'utilité publique).

ORIENTATIONS EN MATIERE DE PAYSAGE

➔ Planter un alignement d'arbres

La nouvelle voie devra être plantée d'un alignement d'arbres à haute tige afin de participer au verdissement de la zone.

➔ Aménager la marge de recul inconstructible de 25 mètres depuis l'axe de la RN113

La marge de recul inconstructible de 25 mètres depuis l'axe de la RN113 devra faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité (comme au niveau de la zone d'activités de l'Avenir). Elle sera traitée avec des plantations relativement basses pour ne pas engendrer de séparation visuelle trop importante afin que les futures constructions puissent profiter de l'effet de vitrine de la RN113.

Cette bande pourra également supporter des dispositifs de rétention des eaux pluviales comme des noues paysagères qui seront traitées de manière à créer des espaces verts de qualité.