

Commune de Montaren et
St Médiers (30)

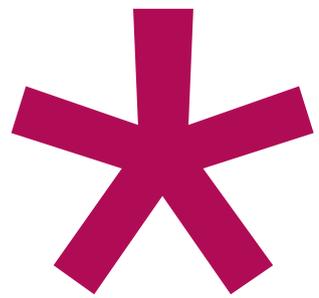
PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

Prescription	Arrêt	Publication	Approbation
29 07-2015			

DOCUMENT PROVISOIRE

3 - OAP

09 AVRIL 2019



I. PRÉAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent d'approfondir les orientations générales définies dans le P.A.D.D..

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010, rend ce document obligatoire à compter du 13 janvier 2011 et son contenu est codifié par les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme.

□ ARTICLE L.151-6.

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.

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 relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

□ ARTICLE L.151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment:

1- 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;

2- 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;

3- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants;

4- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager;

5- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics;

6- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35.

II. LES SECTEURS D'OAP

Le développement urbain de la commune s'organise dans l'enveloppe des zones urbaines existantes et dans le prolongement immédiat du village. L'objectif est de développer des secteurs proches des lieux de vie et de réorganiser le village autour des équipements publics, existants et futurs, dans le respect des enjeux paysagers et agricoles de la commune, mais aussi des risques et de la protection de la ressource en eau (périmètres de captage en particulier).

Les secteurs d'extension identifiés sont donc limités au strict nécessaire pour atteindre les objectifs de la commune. En effet, les «dents creuses», terrains densifiables et volumes bâtis de l'urbanisation déjà existante sont mobilisés en priorité avant toute consommation d'espace naturel et agricole.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation portent sur :

- des projets de secteurs nécessaires d'extension urbaine :
 - le secteur «Lou Coudou», au Nord du centre ancien,
 - le secteur «Les Sablas», en accroche entre les quartiers pavillonnaires et la zone commerciale à l'entrée du village.
- des projets impactant directement l'existant :
 - le secteur «des jardins et du centre», en bordure directe du centre ancien,
 - le schéma de déplacements à l'échelle de l'ensemble du village.

III. LES OBJECTIFS GÉNÉRAUX

□ DÉPLACEMENTS DOUX ET DESSERTE

L'action communale se centre sur le développement des liaisons douces (cycle et piéton) permettant une desserte de tous les pôles d'attraction et les différents quartiers, existants et futurs. Ces liaisons douces permettent aussi d'accéder de manière sécurisée aux arrêts de bus (notamment pour les scolaires), et de sortir du village vers les lieux de promenade.

Ces actions permettent de diminuer l'usage de l'automobile et de réduire les consommations énergétiques.

Pour permettre une organisation urbaine cohérente, les projets devront respecter les attendus communaux en terme de voirie (automobile et liaisons douces), d'espaces publics et de stationnements. Les futures opérations, seront desservies par des voiries internes permettant d'en assurer la sécurité mais aussi le raccordement au tissu viaire existant.

Des circulations piétonnes seront réalisées dans le cadre des futures opérations en cohérence avec le schéma de déplacement de la commune.

□ HABITAT : DIVERSITÉ ET DENSITÉ

La commune s'est engagée dans une démarche volontariste de logement pour tous, pour diversifier l'offre et rattraper ses manques en logement social, héritage de décennies de production de logement mono-spécifique principalement axée sur la maison individuelle.

Ces secteurs devront proposer une diversité d'habitat répondant aux attentes de tous et notamment répondre aux obligations en terme de densité urbaine (17 logements à l'hectare).

La variation des typologies permettra de répondre à ce double objectif : proposer différents types de logements correspondant à des besoins et des moyens variés tout en allant vers une plus grande densité globale.

□ ESPACES VERTS ET GESTION DE L'EAU

Le traitement des eaux de pluies se fera sous forme d'infiltration dans le sol, le plus en amont possible : le principe des noues paysagères sera utilisé (pouvant être aussi le support aux liaisons piétonnes) et les lieux d'in-

filtration seront démultipliés pour éviter les bassins de rétention de grande profondeur (qui de ce fait doivent être clôturés). Le fonctionnement hydraulique naturel existant de secteur de projet sera respecté. Les aménagements pour le traitement des eaux de pluie doivent être pensés comme des espaces publics à part entière.

Tous les espaces verts doivent être accessibles et ouverts au public, y compris les secteurs de rétention pluviale.

INSCRIPTION DANS LE SITE

L'aménagement respectera la topographie et s'appuiera sur les éléments de paysage quand ils existent (haies, fossés,...) pour organiser la desserte viaire et piétonne.

[Les schémas présentés ci-après représentent les principales caractéristiques d'organisation spatiale à respecter - Les différents éléments (densité, mixité, gestion des eaux de pluie, liaisons douces, espaces publics,...)y sont abordés en terme d'objectifs qualitatifs.

IV. OAP 1 : LOU COUDOU

IV.1. LES ENJEUX DU SECTEUR

Le secteur de Lou Coudou est un secteur à enjeux forts à proximité du centre ancien, à l'interface entre le centre ancien et le paysage agricole marqué par la proximité du ruisseau du Rieu et de sa ripisylve. Les enjeux de ce secteur sont de :

- Développer une offre de logement à proximité immédiate du centre,
- Compléter le maillage viaire et faire passer une canalisation technique à l'échelle de la commune.
- Respecter la trame paysagère et le fonctionnement du site (haies, talus, fossés pour la circulation de l'eau ...),
- Ne pas grever la vue sur le centre, en particulier sur la silhouette du château,
- Créer un nouveau quartier en accroche à des typologies urbaines traditionnelles.



IV.2. LES ATTENDUS PROPRES AU SECTEUR

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation vient encadrer l'urbanisation de ce secteur et garantir l'organisation générale.

IV.2.1. EN TERME DE PROGRAMMATION

L'emprise du secteur d'extension de la future urbanisation est de 3 hectares.

La vocation de ce quartier est de l'habitat. Des activités compatibles (non nuisibles) avec la vie du quartier peuvent être envisagées en complément des habitations.

Le programme devra aboutir à une cinquantaine de logements avec une densité moyenne de 17 logements / hectare.

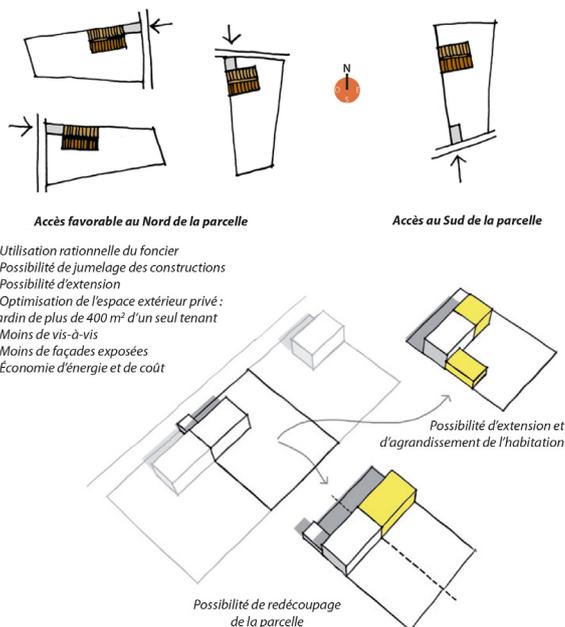
IV.2.2. EN TERME D'AMÉNAGEMENT

Le futur quartier doit intégrer les attendus suivants :

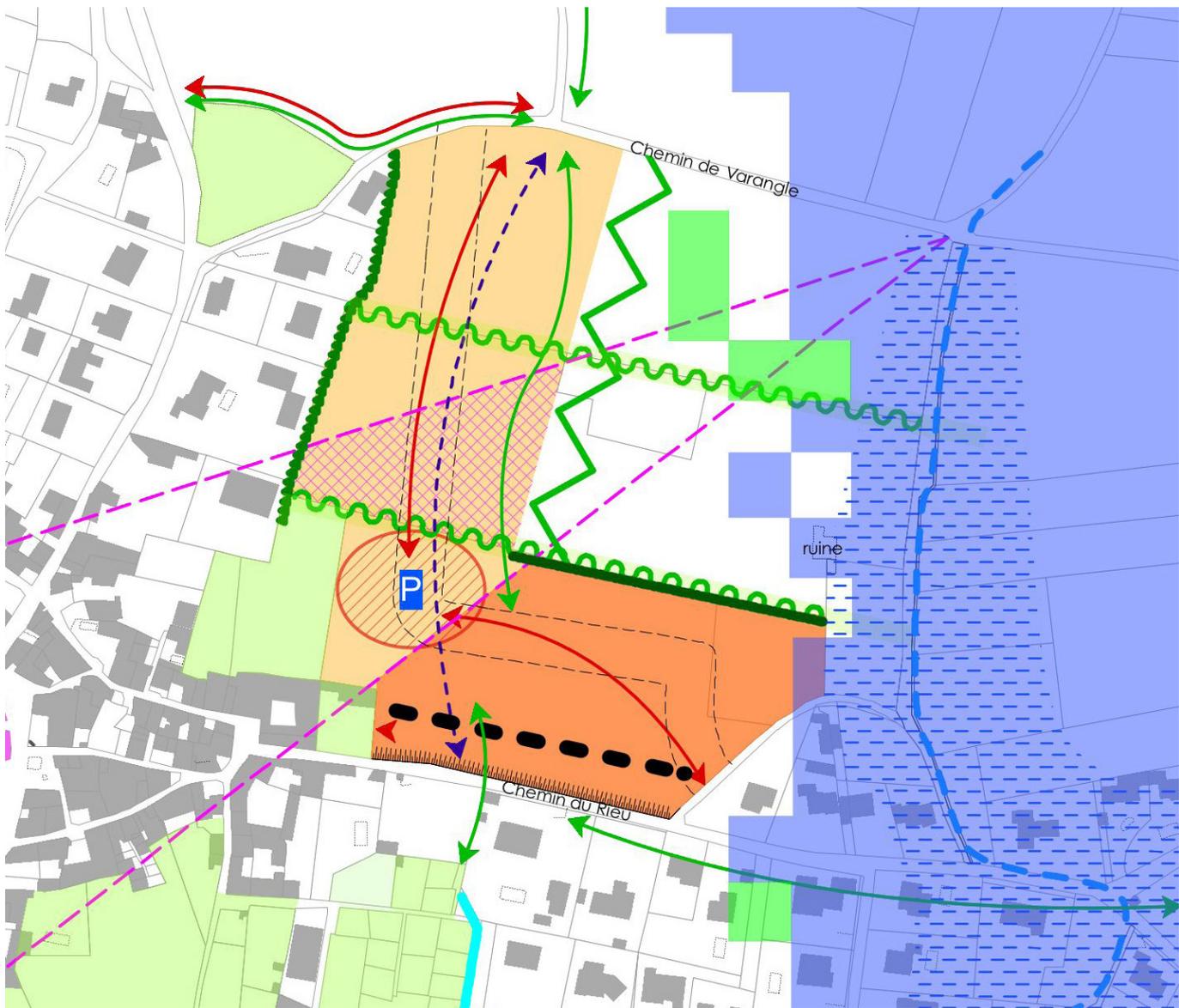
- A l'échelle du quartier :
 - > Compléter et raccorder le maillage principal par un axe Nord-Sud reliant le chemin Thoume au chemin du Rieu : cette voie à double sens pourra servir à dévier du centre les flux allant du Nord à l'Ouest du village et son gabarit devra prendre en compte la cohabitation des usagers ;
 - > Raccorder les liaisons piétonnes aux cheminements existants ou à créer, conformément à l'OAP déplacement ;
 - > Préserver la vue sur la silhouette du centre ancien et en particulier du château en limitant la hauteur de bâti dans le cône de vue défini et en y installant un parking et des continuités végétales ;
 - > Intégrer les nouvelles habitations aux formes urbaines environnantes en utilisant une gradation de la densité (Cf schéma de principe 1) ;
 - > Réaliser un raccordement au réseau d'assainissement des eaux pluviales.
- A l'échelle du quartier d'habitat :
 - > S'appuyer sur la trame paysagère existante au travers

de la préservation des structures végétales existantes, avec une gestion écologique et différenciée notamment des haies, et un entretien des fossés favorables à la Diane

- > Créer un espace végétalisé «tampon» entre l'habitat et l'espace agricole avec une palette végétale locale: cet espace végétalisé intégrera la gestion des eaux de pluies ;
- > Gestion des eaux de pluie sous forme de noues et rétention : les bassins de rétention clos sont proscrits ;
- > Gestion du stationnement : un parking ouvert au public sera réalisé et mutualisé au sein de l'opération permettant d'envisager 1 place par logement ;
- > Apporter une réponse diversifiée de logements : tailles des parcelles et/ou des logements;
- > Favoriser les implantations des bâtiments pour une orientation Sud des pièces à vivre, pour permettre les apports solaires passifs et les économies d'énergie;
- > Permettre un usage optimisé des parcelles : implantation des habitations favorisant un jardin vers le Sud, sur au moins une des limites séparatives, et facilitant la gestion des vis et vis.



- > Au Sud du quartier, aligner les constructions sur la rue, en continuité des faubourgs existants tout en végétalisant le talus.
- > Adaptation de la période de dévégétalisation induits par les travaux (y compris de voirie)



FAIBLE DENSITÉ - Habitat individuel

DENSITÉ SUPÉRIEURE - Habitat Individuel groupé/intermédiaire

ALIGNEMENT SUR RUE À RESPECTER

VUE SUR LE VIEUX CENTRE À PRÉSERVER

ZONE BÂTIE À LIMITER EN HAUTEUR

STATIONNEMENT À CRÉER

RACCORDEMENT AEP À PRÉVOIR

ENTRÉE EXISTANTE À CONSERVER

LIAISONS VIAIRES À CRÉER

EMPRISE : VOIRIE ET CANALISATION AEP

LIAISONS DOUCES ARBORÉES ET PERMÉABLES À CRÉER

STRUCTURE VÉGÉTALE À PRÉSERVER

CONTINUITÉ À PRÉSERVER SUR 50m
Maintien du fossé existant et des arbustes (pas de recalibrage/curage)

CLÔTURES PERMÉABLES (en fond de parcelles)

HAIE BUISSONNANTE, DIVERSIFIÉE D'ESSENCES LOCALES À CRÉER

TALUS À PRENDRE EN COMPTE

LIMITE D'URBANISATION À AMÉNAGER

RUISSEAU LE RIEU

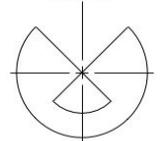
ZONE INONDABLE (CRUE CENTENNALE)

RISQUE INONDATION EXZECO

RISQUE RUISSELLEMENT

RISQUE DÉBORDEMENT

NORD



0 50 100 m

IV.4. ILLUSTRATION DES POSSIBLES

Au-delà des invariants ci-dessus, et pour bien préciser la qualité urbaine attendue, l'OAP présente un schéma plus détaillé permettant d'illustrer une réponse à un besoin de densité et de continuité bâtie. Ceci devra être affiné/développé dans le cadre d'une programmation plus fine et de la faisabilité financière de l'opération.

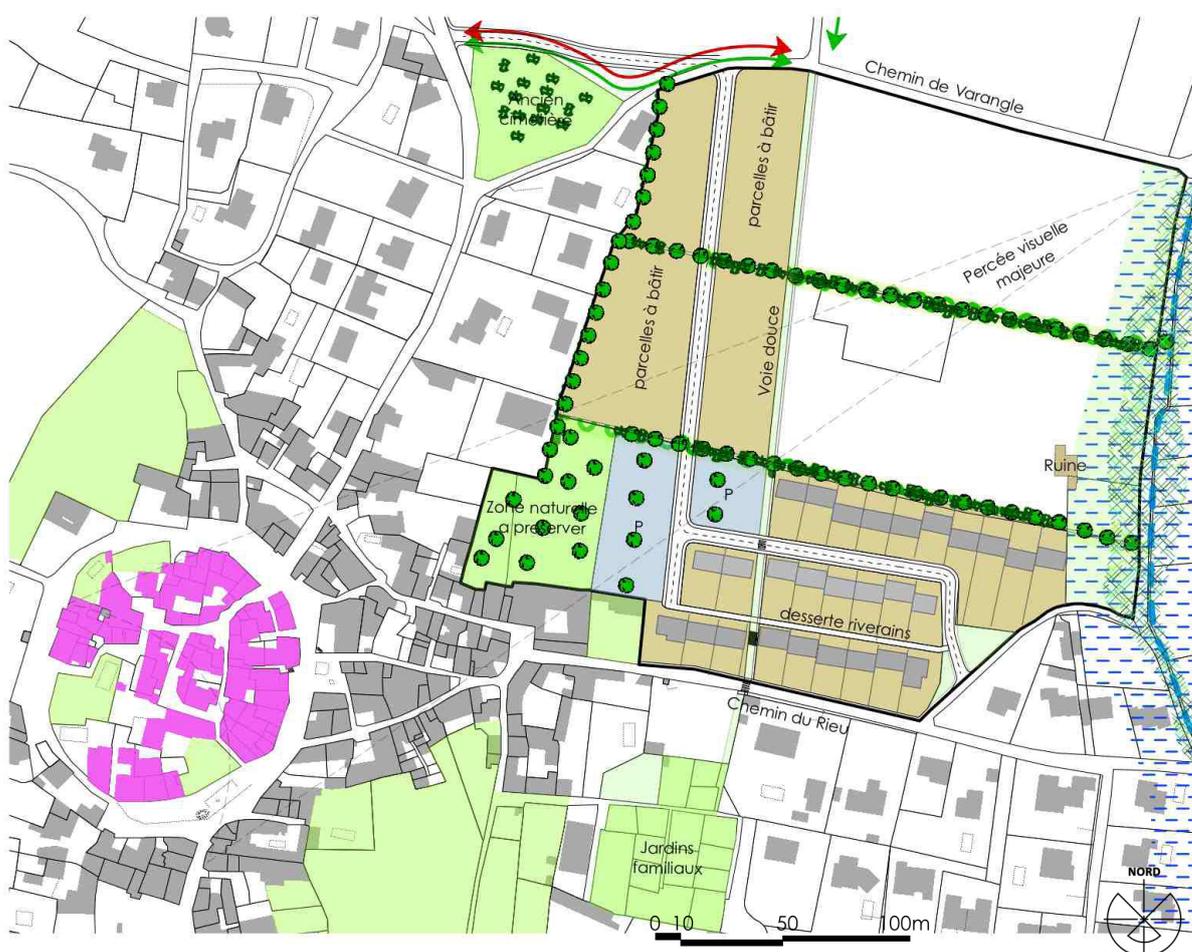
L'illustration va ainsi au-delà des invariants en apportant des propositions en terme de :

- implantation: en alignement sur le chemin du Rieu sous forme de maisons accolées;
- stationnement : parking groupé en interface avec l'existant et les deux zones à bâtir, en préservant les continuités piétonnes + stationnement possible en RDC des constructions.



Exemple de maisons accolées et en alignement sur rue. Travail sur les couleurs d'enduit et la différenciation des maisons entre elles.

	ALIGNEMENT VEGETAL A MAINTENIR
	ZONE D'HABITAT
	ESPACE NON BATI DEDIE AU STATIONNEMENT ET ESPACE PUBLIC
	ZONE NATURELLE A PRESERVER
	PERCEE VISUELLE MAJEURE A PRESERVER
	NOUE DE RETENTION PLUVIALE
	VOIE DE DEPLACEMENTS DOUX



V. OAP 2 : LES SABLAS

V.1. LES ENJEUX DU SECTEUR

Le secteur des Sablas est un secteur stratégique en accroche et couture entre trois zones : la zone commerciale, en entrée de ville Est, la zone résidentielle qui s'est développée en extension du village les trente dernières années et le Clos d'Uzès, zone d'habitat déconnectée du village. Les enjeux de ces secteurs sont donc de :

- Renforcer le pôle de vie Est du village (zone commerciale et stade),
- Inscrire un nouveau quartier en articulation avec les espaces habités (les 2 PAU), les espaces de vie et les espaces agricoles,
- Améliorer les déplacements du secteur et les modes doux en lien avec le centre et les écoles,
- Accueillir un équipement structurant pour le village.



V.2. LES ATTENDUS PROPRES AU SECTEUR

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation vient encadrer l'urbanisation de ce secteur et garantir l'organisation générale.

V.2.1. EN TERME DE PROGRAMMATION

L'emprise du secteur d'extension de la future urbanisation est de 3,7 hectares qui se répartissent de la façon suivante :

- surface dédiée au foyer et son parc : 2,15 ha,
- surface dédiée à l'habitat : 1,5 ha.

La vocation de ce quartier est mixte : habitat, espaces et équipement public. Des activités compatibles (non nuisibles) avec la vie du quartier peuvent être envisagées en complément des habitations.

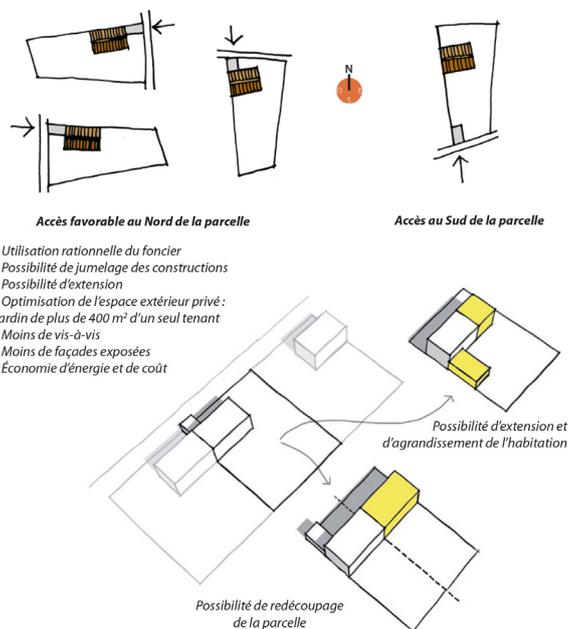
Le programme devra aboutir à une trentaine de logements avec une densité moyenne de 20 logements / hectare.

V.2.2. EN TERME D'AMÉNAGEMENT

Le futur quartier doit intégrer les attendus suivants :

- A l'échelle du quartier :
- > Créer des liaisons piétonnes permettant de connecter le nouveau quartier à l'existant : chemin du Clos d'Uzès et chemin du Sablas au Nord, chemin de Berbezière au Sud et impasse résidentielle à l'Ouest de l'emprise ;
- > Réaliser un équipement public structurant s'inscrivant dans le site et permettant de traiter le rapport à la façade Nord du supermarché ;
- > Créer un parc équipé qui constitue un espace tampon entre l'espace bâti et l'espace agricole et permet de relier le stade au futur équipement communal (salle polyvalente) en apportant des espaces de loisirs complémentaires ;
- > Réaliser des stationnements mutualisés pour les visiteurs du quartier, les usagers de la salle polyvalente et ceux du stade ; ces espaces seront paysagers et le sol traité de façon à ce qu'il soit perméable.

- A l'échelle du quartier d'habitat :
- > Gestion des eaux de pluie sous forme de noues et rétention : les bassins de rétention clos sont proscrits ;
- > Apporter une réponse diversifiée de logements : tailles des parcelles et/ou des logements
- > Favoriser les implantations des bâtiments pour une orientation Sud des pièces à vivre, afin de permettre les apports solaires passifs et les économies d'énergie
- > Permettre un usage optimisé des parcelles : implantation des habitations favorisant un jardin vers le Sud, sur au moins une des limites séparatives, et faciliter la gestion des vis et vis.



- > Créer des liaisons douces internes publiques et arborées, en connexion avec l'axe Est/Ouest entre le parc et la salle polyvalente.

V.3. LE SCHÉMA D'ORGANISATION



- ZONE BÂTIE D'HABITAT À CRÉER (assiette foncière : 1,53 ha)
- ÉQUIPEMENT À CRÉER : ASSIETTE DU FOYER COMMUNAL
- ÉQUIPEMENTS À CRÉER EN CONNEXION AVEC LE STADE
- ZONE DE TRANSITION ENTRE HABITAT ET ÉQUIPEMENT Jardins potagers / cheminement piéton / square
- CALIBRAGE DE LA VOIRIE À AMÉNAGER
- PRINCIPE D'IMPLANTATION DE LA SALLE POLYVALENTE ET EXTENSION A LONG TERME
- STATIONNEMENT À CRÉER

- ENTRÉE EXISTANTE À CONSERVER
- LIAISONS VIAIRES À CRÉER
- LIAISONS VIAIRES INTERNE À CRÉER
- LIAISONS VIAIRES À AMÉNAGER

- LIAISONS DOUCES À CRÉER
 - STRUCTURE VÉGÉTALE À PRÉSERVER
 - LIMITE D'URBANISATION À AMÉNAGER
 - FOSSÉ D'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES
 - ENTRÉE DE VILLAGE À QUALIFIER ET ENCADRER
 - PROTECTION PARTICULIÈRE ZONE HUMIDE Bande de 5 m entre la voirie et la zone humide Prévoir une clôture perméable autour ainsi qu'une signalétique de la zone humide
- SUR L'ENSEMBLE DU SECTEUR**
- Palette végétale locale
 - Entretien des fossés favorables à la Diane notamment
 - Liaisons douces arborées
 - Gestion écologique et différenciée sur les zones N et AUep
 - Limitation de l'imperméabilisation + végétalisation
 - Mesures d'éclairage nocturne (chiroptères)
 - Adaptation de la période de dévégétalisation
 - Clôtures perméables et végétalisées

VI. OAP 3 : LES JARDINS ET LE CENTRE

VI.1. LES ENJEUX DU SECTEUR

La parcelle se trouve à l'intersection de plusieurs problématiques et projets. Elle est proche du secteur des écoles et constitue aussi un des accès aux jardins du temple. Une voie permettant l'accès à des maisons individuelles longe en effet le site et termine en impasse sur la place du pois chiche au milieu des jardins. Des fossés de récupération des eaux de pluie et de ruissellement encadrent le terrain sur les côtés sud et ouest. Aussi, les enjeux de ce secteur sont de :

- Intégrer le schéma de liaisons piétonnes entre jardins, écoles, nouveau secteur d'habitat de Lou Coudou, centre du village, et futur équipement à l'ouest;
- Créer un nouveau quartier avec des formes urbaines relativement denses et adaptées à un environnement pavillonnaire,
- Préserver et anticiper le fonctionnement hydraulique du site.



VI.2. LES ATTENDUS PROPRES AU SECTEUR

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation vient encadrer l'urbanisation de ce secteur et garantir l'organisation générale.

VI.2.1. EN TERME DE PROGRAMMATION

L'emprise du secteur d'extension de la future urbanisation est de 0,80 hectares.

La commune souhaite y développer une mixité au travers de la réalisation d'une opération intergénérationnelle. Des activités compatibles (non nuisibles) avec la vie du quartier peuvent être envisagées en complément des habitations.

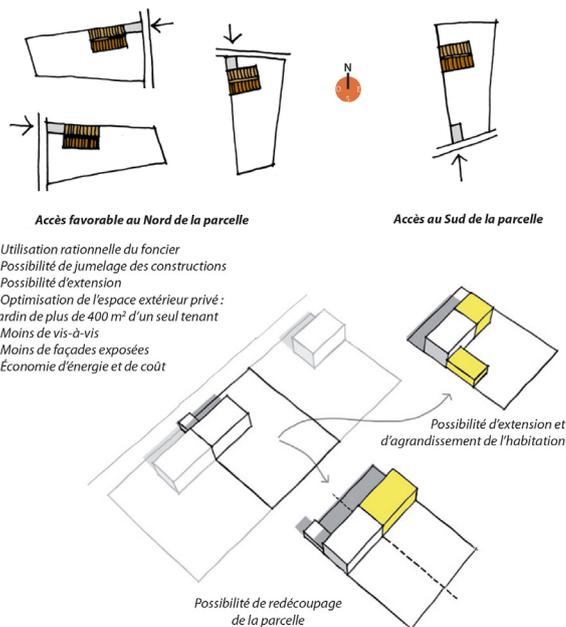
Le programme comptera environ 16 de logements avec une densité moyenne de 20 logements / hectare au regard de sa situation en centre de village.

VI.2.2. EN TERME D'AMÉNAGEMENT

Le futur quartier doit intégrer les attendus suivants :

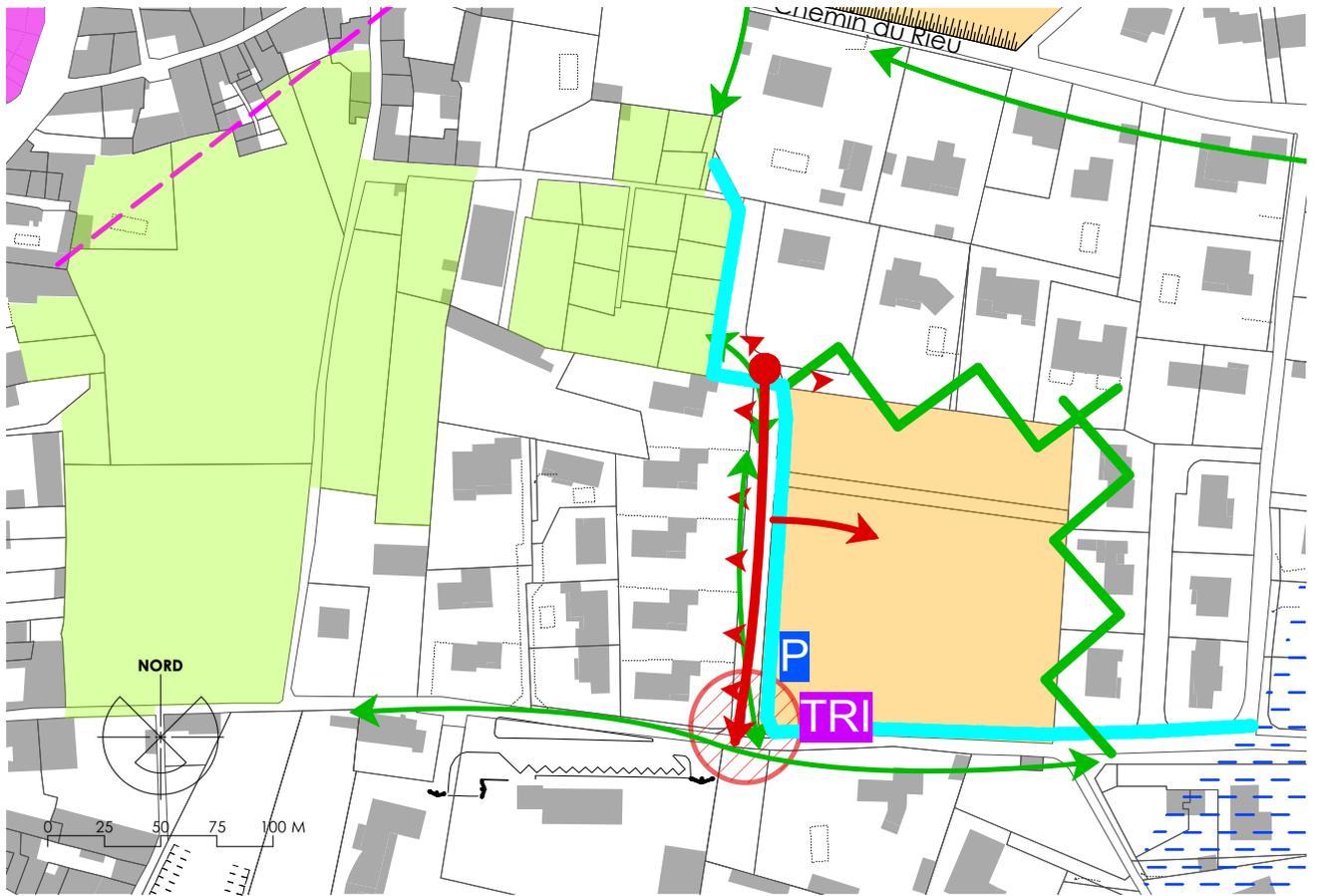
- A l'échelle du quartier :
 - > Qualifier l'accès à l'opération d'ensemble depuis l'impasse des jardins ;
 - > Intégrer une liaison piétonne de la rue des Écoles à la rue des Jardins ;
 - > Intégrer en entrée de l'opération du stationnement et un emplacement pour le tri sélectif ;
 - > Maintenir le fonctionnement hydraulique du quartier en anticipant sur les besoins propres à l'opération en matière de rétention des eaux pluviales ;
- A l'échelle du quartier d'habitat :
 - > Gérer les eaux de pluie dans des espaces à ciel ouvert et végétalisés participant à la qualité des espaces extérieurs ; les bassins de rétention clos sont proscrits ;
 - > Proposer des formes urbaines et des espaces qui favorisent l'intergénérationnel : logements accessibles (en termes physiques comme financiers) pour personnes âgées, logements pour les primo-accédants, >

- > Aménager des espaces de rencontre internes à l'opération.
- > Favoriser les implantations de bâtiments pour une orientation Sud des pièces à vivre, pour permettre les apports solaires passifs et les économies d'énergie ;
- > Permettre un usage optimisé des parcelles : implantation des habitations favorisant un jardin vers le Sud, sur au moins une des limites séparatives, faciliter la gestion des vis et vis.



- > Au Sud du quartier, aligner les constructions sur la rue, afin de définir le rapport entre l'espace public et les espaces privatifs .

VI.3. LE SCHEMA D'ORGANISATION



- ZONE BÂTIE À CRÉER (ASSIETTE DE 0,8 ha)
- ACCÈS À AMÉNAGER
- ENTRÉE EXISTANTE À CONSERVER
- LIAISONS VIAIRES À CRÉER
- LIAISONS DOUCES À CRÉER
- P STATIONNEMENTS À CRÉER
- TRI EMPLACEMENT TRI SELECTIF À CONSERVER
- MITOYENNETÉ À TRAITER
- FOSSÉ EAUX PLUVIALES À MAINTENIR
- ZONE INONDABLE (CRUE CENTENNALE)

SCHEMA DE PRINCIPE D'IMPLANTATION BÂTIE POSSIBLE



- EMPRISE FONCIÈRE - 0,8 ha
- ZONE BÂTIE POUR L'HABITAT (ASSIETTE DE 0,4ha)
- IMPLANTATION BÂTIE POTENTIELLE MAISONS ACCOLÉES - LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES
- ZONE BÂTIE DÉDIÉE (ASSIETTE DE 0,18 ha)
- MAISON EN PARTAGE POUR PERSONNES AGÉES
- NOUE DE RÉTENTION ET ESPACE PUBLIC
- LIAISONS DOUCES À CRÉER

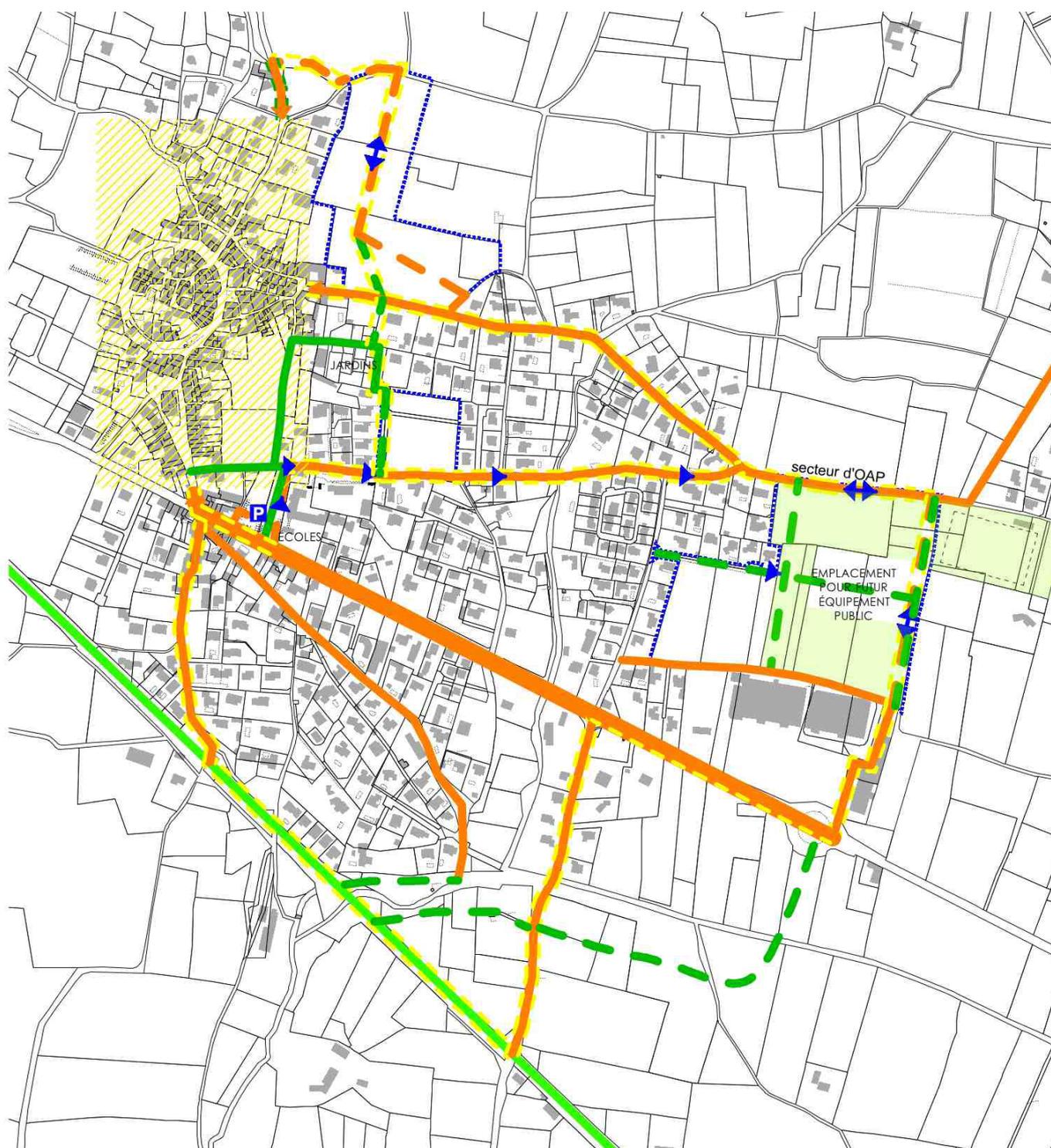
VII. OAP 4 : LES DÉPLACEMENTS

VII.1. LE SCHÉMA D'ORGANISATION

VII.2. LES ATTENDUS PROPRES AUX DÉPLACEMENTS

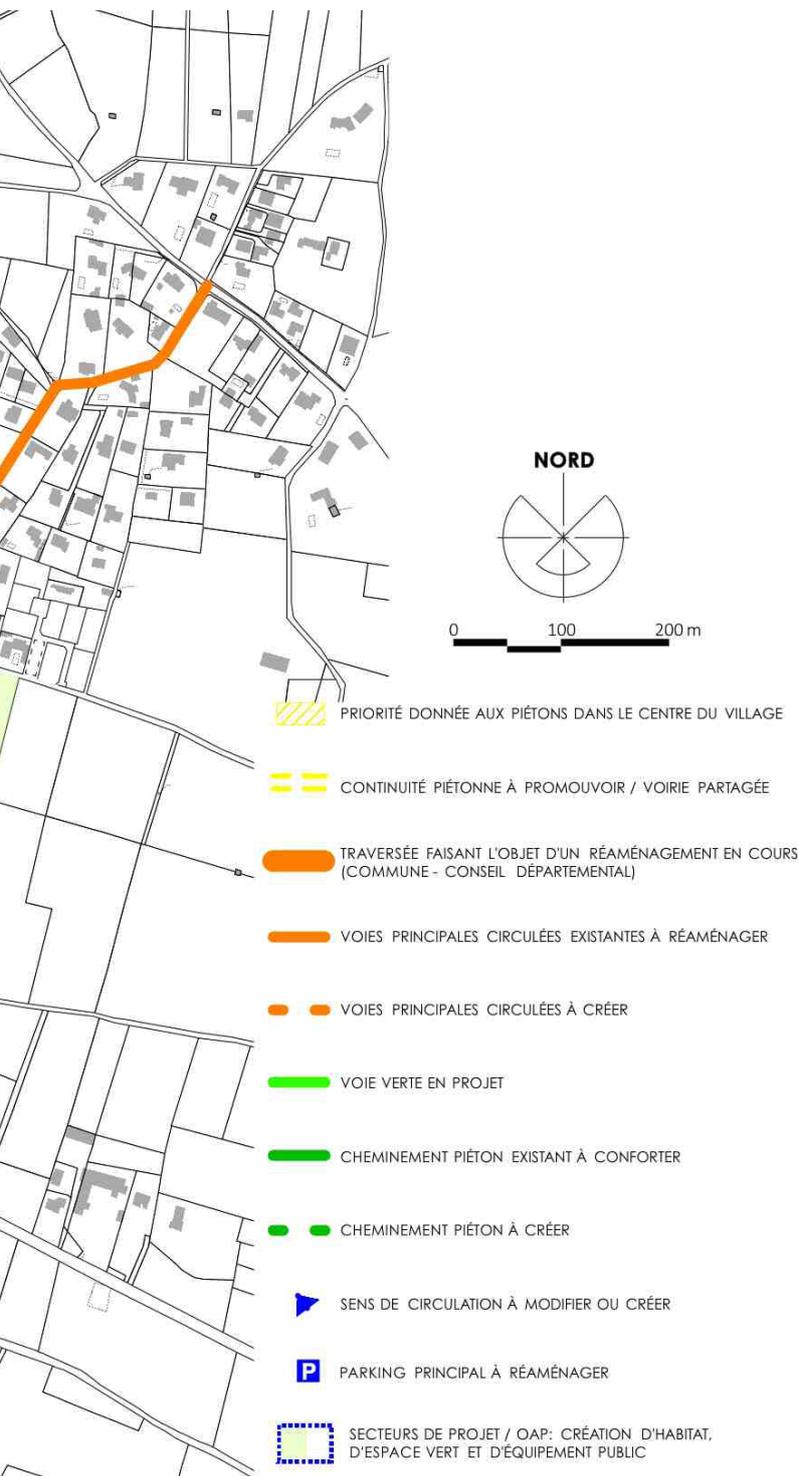
Ce schéma d'organisation vise à hiérarchiser le maillage de la commune afin de créer un fonctionnement efficace, sécurisé pour les piétons et lisible pour les automobilistes.

C'est un schéma qui doit à la fois guider l'action pu-

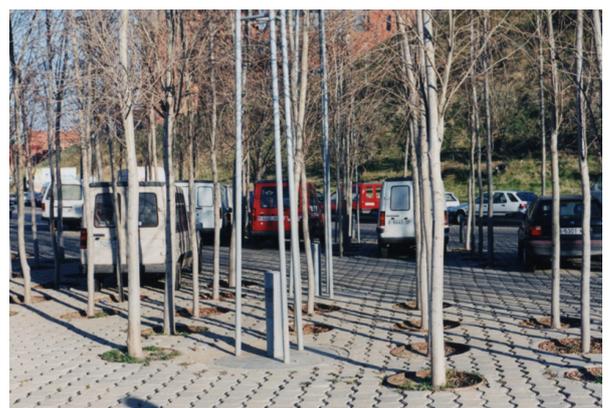


blique dans sa politique foncière et ses travaux de voirie mais aussi l'action privée qui doit intégrer les projets de création de voiries.

Les aménagements projetés viseront à connecter entre eux les parcours existants. Ils seront effectués par des élargissements de voirie existante, l'ouverture de nouveaux tronçons et des traitements sobres. Ces cheminements seront, autant que possible, accompagnés d'espaces de plantation et de végétalisation venant qualifier les parcours principaux et améliorer le cadre de vie des quartiers et assurer des continuités écologiques.



VII.3. ILLUSTRATION DES POSSIBLES





Commune de Montaren-et-Saint Médiers

PLAN LOCAL D'URBANISME

Mise en compatibilité du PLU avec l'opération
d'intérêt général ZAC « Les Sablas »

4 – Orientation d'aménagement et de programmation

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Plan Local d'Urbanisme	15/02/2002	01/10/2010	14/09/2011
Révision simplifiée n°2	26/09/2012		23/10/2013
Modification n°1			23/10/2013
Révision simplifiée n°1	20/12/2012		18/03/2014
Mise en compatibilité			



Agence de Nîmes

188, Allée de l'Amérique Latine
30900 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
Fax 04 66 38 09 78
nimes@urbanis.fr

Communauté de communes du Pays d'Uzès

9 Avenue du 8 mai 1945
BP 33122
30 703 UZES
Tel : 04 66 03 09 00
Fax : 04 66 03 20 59

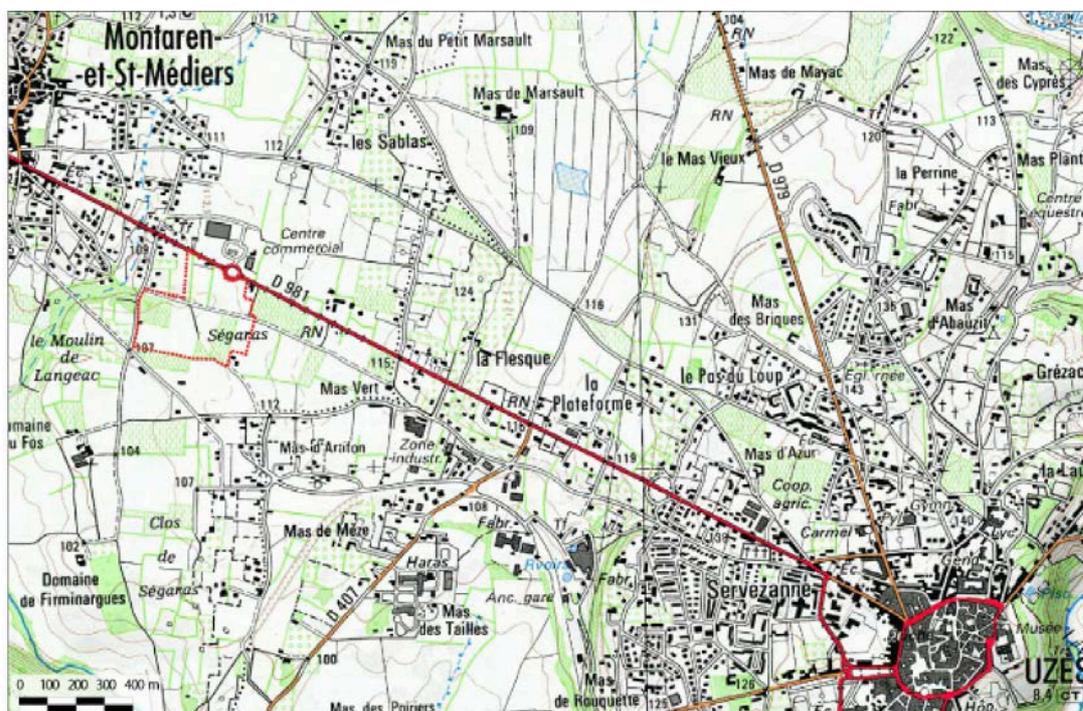
Mairie de Montaren et Saint-Médiers

Rue Principale
30 700 MONTAREN ET SAINT-MEDIERS
Tel : 04 66 22 19 52
Fax : 04 66 22 42 62

Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur « Les Sablas »

Localisation et emprise

Le secteur faisant l'objet de la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation est situé à l'entrée Ouest du village de MONTAREN, au lieu-dit La Baralette, au Sud de la zone d'activités commerciales des Sablas (Intermarché).



Localisation de la ZAC « Les Sablas »

D'une superficie de 10,8 ha, son périmètre correspond à celui de la Zone d'Aménagement Concerté « Les Sablas » créée par délibération de la Communauté de communes Pays d'Uzès en date du 8 décembre 2014. Il est ainsi délimité :

- au Nord par la RD 981 ou Route d'Uzès ;
- au Sud par l'ancienne ligne de chemin de fer (Tarascon / Le Martinet) et des parcelles agricoles ;
- à l'Ouest par quelques parcelles bâties et par le Chemin de Firminargues dit Chemin « de Montaren à Nîmes » qui le sépare de l'espace naturel dit « Moulin de Langeac » le long du ruisseau du Rieu ;
- à l'Est par des parcelles cultivées.

Vocation et phasage de la ZAC « Les Sablas »

La Zone d'Aménagement Concerté « Les Sablas » est une zone à vocation d'activités économiques. Elle est principalement destinée à accueillir des activités commerciales manquantes à l'échelle du bassin d'Uzès, notamment dans le domaine de l'équipement de la maison et de la personne, de la santé, du bien-être et des loisirs ; elle pourra également accueillir des activités de services nécessaires à la population locale.

L'ouverture à l'urbanisation de la ZAC est phasée avec :

- une première tranche incluant les terrains situés au Nord de l'ancien chemin d'Alès à Uzès ainsi que l'emplacement affecté au bassin de rétention des eaux pluviales situé en limite Ouest de la ZAC et collectant les eaux de ruissellement de cette première tranche ;
- une seconde tranche (elle-même divisée le cas échéant en plusieurs phases) correspondant à la moitié Sud de la ZAC.

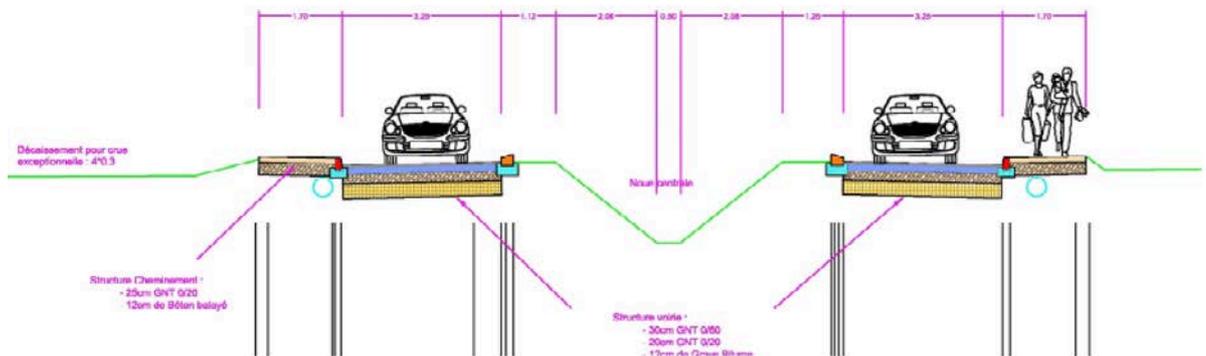
Principes d'aménagement de la ZAC « Les Sablas »

Le parti d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté « Les Sablas » vise à la fois à assurer une bonne intégration de l'opération d'aménagement dans son contexte paysager et environnemental, en lien avec le village de MONTAREN, et à favoriser un fonctionnement optimal aux futures enseignes commerciales et de services qui y seront implantées.

Accès et desserte interne

L'accès principal à la ZAC « Les Sablas » se fera à partir du giratoire existant sur la RD 981.

A partir de cet accès principal, la desserte interne de la ZAC s'organisera autour d'un axe primaire Nord-Sud unique, traité sous forme d'un large boulevard urbain planté intégrant une noue paysagée centrale et, côté Ouest, un décaissement destiné à assurer l'exondement de la ZAC, y compris en cas de crue exceptionnelle.



Coupe d'illustration de l'axe central principal sur la tranche Nord de la ZAC

La largeur de cet axe et le traitement des espaces associées (espaces verts, fossé central et décaissement latéral) participeront à la mise en scène de l'entrée de la ZAC, en accentuant l'aspect qualitatif de l'opération.

Les accès aux macro-lots de la tranche 1 à partir de cet axe central, devront être positionnés à une distance suffisante de la RD 981, notamment côté Ouest, pour éviter les problèmes d'engorgement du giratoire en cas de forte affluence.

Cet axe primaire viendra couper l'ancien Chemin d'Alès à Uzès et se prolongera plus au Sud pour assurer la desserte interne de la tranche 2 de la ZAC. Sur cette seconde tranche, un axe Est-Ouest viendra se connecter au Chemin de Firminargues, conservé en tant qu'accès secondaire.

L'ancien Chemin d'Alès à Uzès, qui traverse la ZAC d'Ouest en Est, sera quant à lui conservé, avec une fonction différente à l'Ouest et à l'Est :

- côté Ouest, il servira de support à un cheminement doux piétons et cycles rejoignant le Chemin de Firminargues ; l'ancien muret de pierres sèches côté Nord sera remonté tandis qu'au Sud une bande végétale assurera la transition avec le bassin de rétention paysagé. Un accès voiture aménagé sur la partie amont pour desservir la parcelle AO382.
- côté Est, il sera aménagé en une voie de desserte secondaire des macro-lots situés sur la partie Est de la ZAC.

L'organisation par macro-lots de la ZAC permettra de regrouper certaines activités par thématique afin de renforcer la cohérence fonctionnelle et économique du quartier.

Cheminement doux

En complément des trottoirs prévus le long de l'axe central et des voies de desserte internes à la zone, le parti d'aménagement prévoit :

- la création d'un cheminement doux mixte sur la partie Ouest de l'ancien Chemin d'Alès à Uzès, se connectant à l'Ouest sur le Chemin de Firminargues ;
- l'aménagement de traversées sécurisées de la RD 981 vers le centre commercial au Nord.

Deux arrêts bus seront aménagés le long de la RD 981, un dans chaque sens de circulation, de part et d'autre du giratoire d'accès à la ZAC et à la zone commerciale Nord.

Intégration au contexte paysager et environnemental

La prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers de la zone a conduit à adopter les principes suivants :

- la conservation de l'alignement de platanes le long de la RD 981 et sa mise en valeur par la création d'une large bande végétalisée le long de la voie ;
- la conservation des fossés le long de la RD 981 et d'une partie des fossés existants sur le périmètre de l'opération ;
- la reconstitution d'une haie mixte en limite Ouest du périmètre de ZAC entre l'alignement de platanes et l'ancien Chemin d'Alès à Uzès ;
- la conservation et le renforcement de la haie limitant la ZAC au Sud ; cette haie sera prolongée vers l'Est et vers l'Ouest, ce qui sera favorable à l'ensemble de la faune, et une zone tampon sera préservée entre elle et les premiers aménagements (stationnements) ou constructions ;
- la préservation et la reconstitution du muret bordant l'ancien Chemin d'Alès à Uzès sur la partie Ouest de son linéaire ;
- la création d'un bassin de rétention paysager en limite Ouest de la ZAC, à l'interface du boisement du Moulin de Langeac (en phase 1 de la ZAC) ; les ouvrages hydrauliques compensatoires à l'imperméabilisation de la tranche 2 de la ZAC seront définis ultérieurement en fonction de la contrainte liée aux remontées de nappe.

Gestion du ruissellement

La gestion du ruissellement se traduira par la réalisation :

- d'aménagements assurant l'exondement de la ZAC (condition de sa constructibilité) : déviation et reprofilage de fossés, décaissement côté Ouest de l'axe de desserte central visant à assurer l'exondement de la ZAC y compris en cas de crue exceptionnelle.
- de dispositifs de rétention sous forme de bassins intégrés à la composition urbaine et paysagère de la zone.

Qualité architecturale et urbaine

Les constructions, et notamment celles qui seront implantées sur la partie Nord de la ZAC, en « façade » de la RD 981, devront répondre à critères de qualité architecturale et paysagère (travail sur les hauteurs, l'architecture, l'implantation....).

Les limites Est, Sud et Ouest seront largement végétalisées soit par une haie (limite Sud) soit par des clôtures de type bocager (clôtures en grillage mailles rigides ennoyées dans une double haie arbustive d'essences locales).