

# Communauté de communes du Pays d'Uzès

Déclaration de Projet emportant mise  
en compatibilité n°2 du PLU d'Uzès



**Construction d'une piscine  
couverte intercommunale**



## **III\_ MISE EN COMPATIBILITÉ DU DOCUMENT D'URBANISME**

**Nouveau règlement graphique (introduction  
de la zone UAep)**

**Règlement écrit de la zone UAep**

**Nouvelles OAP incluant la zone UAep**

## **APPROBATION**



**CROUZET URBANISME**  
**4 impasse les lavandins - 26 130 Saint Paul Trois**  
**Châteaux**  
**Tél : 04 75 96 69 03.**  
**e-mail : [crouzet-urbanisme@orange.fr](mailto:crouzet-urbanisme@orange.fr)**



### **III\_PIECES DU PLU MISES EN COMPATIBILITE**

La mise en compatibilité du PLU avec le projet se traduit par :

- **la modification du règlement graphique** : par la création d'une nouvelle zone UAep, destinée aux équipements publics et d'intérêt collectif sur le terrain d'assiette du projet. Il passe d'un classement en zone :
  - IIAU2 ilot A : zone à vocation principale d'habitat, non équipée, dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements nécessaires à l'aménagement de la zone. Le secteur A est destiné à la construction d'immeubles collectifs ou semi-collectifs,

à un classement en zone :

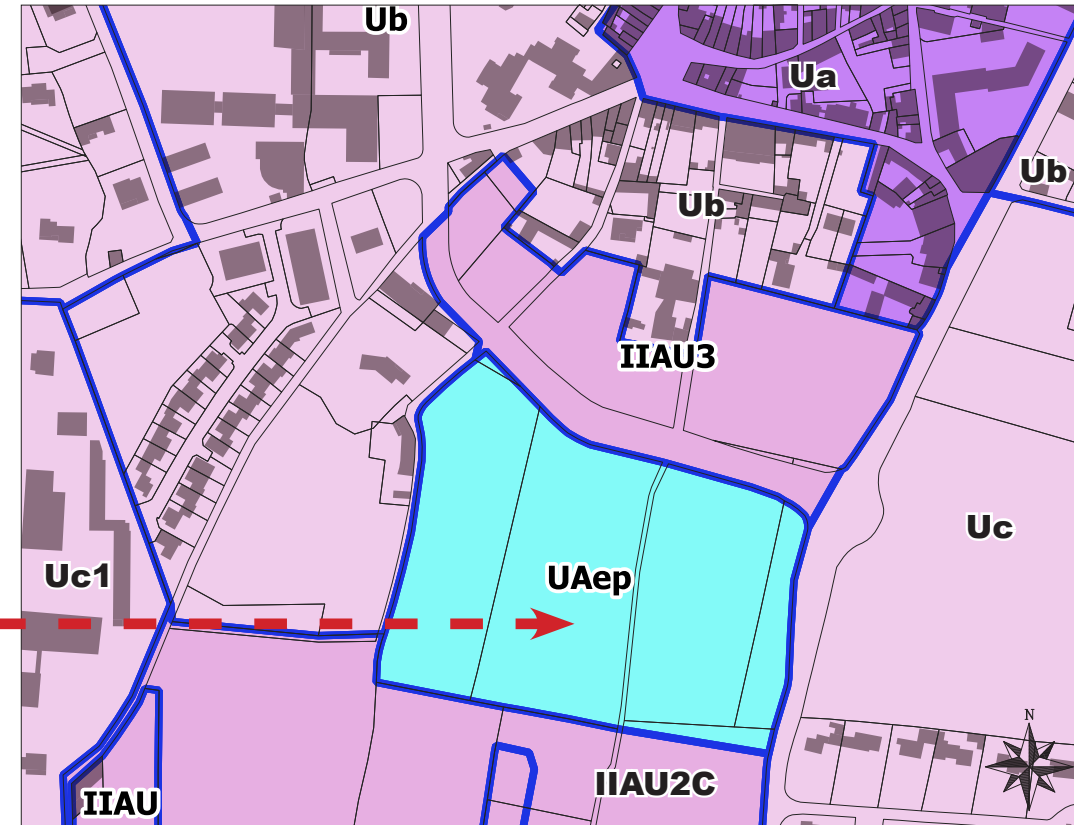
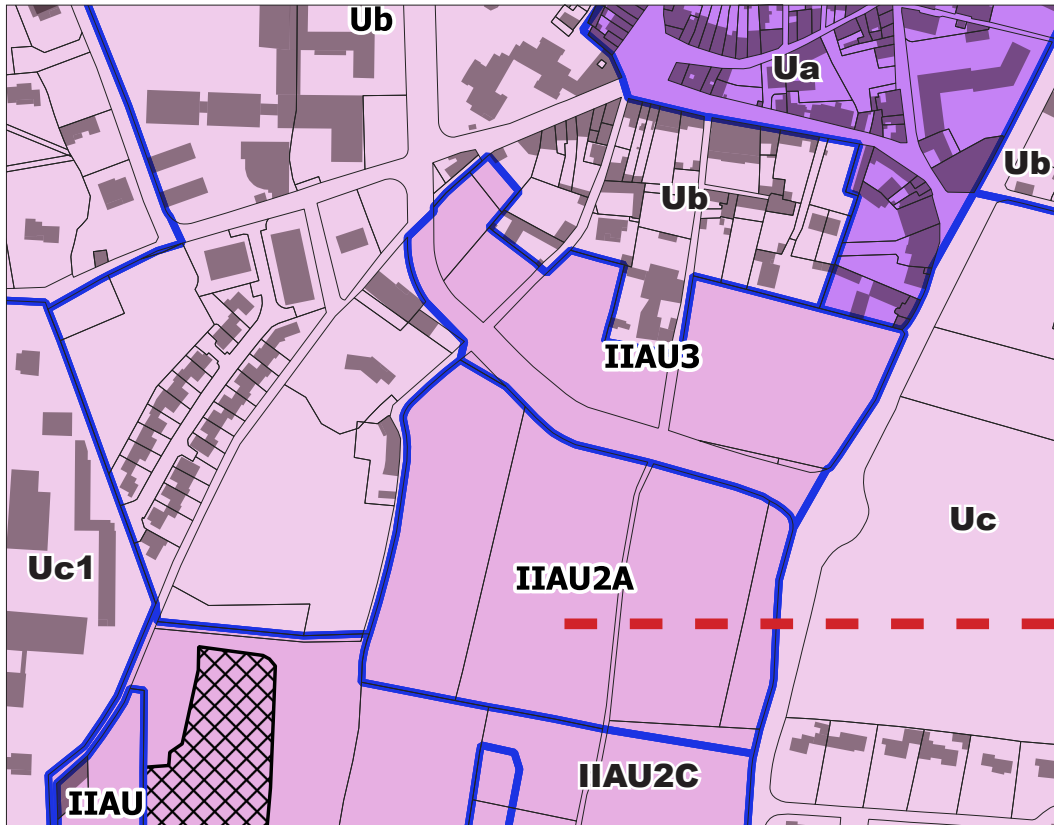
  - UAep, destinée à des équipements publics ou d'intérêt collectif. La zone UAep correspond à l'emprise d'un programme d'équipements comprenant notamment la relocalisation d'une école, un parking public et une piscine couverte intercommunale.
- **la création d'un corps de règlement pour la zone UAep**, adapté au projet et garantissant son intégration fonctionnelle et paysagère.
- **la refonte des orientations d'aménagement et de programmation actuelles**, sur l'emprise du projet,

# **MISE EN COMPATIBILITE DU REGLEMENT GRAPHIQUE**

# Règlement graphique «avant - après»

## Règlement graphique actuel

## Nouveau règlement graphique



**Ua** Zone urbaine, centre historique, habitat dense.

**Ub** Zone urbaine située en périphérie du centre.

**Uc Uc1** Zones urbaines d'habitat à moyenne densité.

**IIAU** Zone réservée à l'urbanisation subordonnée à la réalisation des équipements.

**IIAU2A** Secteur de la zone IIAU destiné au logement (immeubles collectifs ou semi-collectifs).

**IIAU2C** Secteur de la zone IIAU destiné au logement (constructions sur lots de moyenne densité).

**IIAU3** Zone réservée à l'urbanisation subordonnée à la réalisation des équipements (seule une opération portant sur l'ensemble de la zone sera autorisée).

 Emplacements réservés.

L'emprise du projet d'équipements publics (parking mutualisé, école et piscine\* (pour 3,127 ha) est reclassée de zone IIAU2A, destinée à accueillir de l'habitat collectif à intermédiaire, à zone UAep, destinée à des équipements publics ou d'intérêt collectif. Une «micro-partie» de la zone IIAU3 à vocation d'habitat (pour 100 m<sup>2</sup>) est également reclassée en zone UAep. Cette petite partie englobe la pointe Nord Est du terrain d'assiette du projet.

*\*Dans le cadre d'une procédure de DPMEC dédiée.*

**UAep** Zone urbaine destinée à des d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle correspond à un programme d'équipements comprenant notamment la relocalisation d'une école, un parking public et une piscine couverte intercommunale.



# MISE EN COMPATIBILITE DU REGLEMENT ECRIT

Une zone UAep est créée :

## ZONE UAEP

La zone UAep est destinée à des équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle correspond à l'emprise d'un programme d'équipements comprenant notamment la relocalisation d'une école, un parking public et une piscine couverte intercommunale. Elle se situe à l'interface entre le centre-ville, son secteur sauvegardé au Nord et le vallon du chemin de Nîmes au Sud, qui a conservé un caractère rural.

Outre le règlement, la zone UAep est soumise à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les OAP doivent être respectées dans un rapport de compatibilité.

### *Rappels*

La zone est impactée par :

- Un risque sismique ;
- Un risque retrait-gonflement des argiles.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### *Article UAep 1 - Occupations et utilisations du sol interdites*

- Les constructions à destination :
  - D'habitation.
  - Agricole ou forestière.
  - Hôtelière.
  - D'entrepôt.
  - De commerce.
  - D'artisanat.
  - Industriel.
  - L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.

### *Article UAep 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

Non réglementé.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### ***Article UAep 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public***

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La création d'un accès carrossable nouveau sur une voie communale est soumise à l'accord de la commune.

La création d'un accès carrossable nouveau sur une voie départementale est soumise à l'accord du Département.

### ***Article UAep 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement***

#### **UAep-4.1- Alimentation en Eau Potable :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Les opérations doivent disposer d'un système de défense contre l'incendie adapté au projet.

#### **UAep-4.2- Assainissement Eaux-Usées :**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux de vidange des bassins de natation (piscines) dans le réseau d'eaux usées est interdite.

#### **UAep -4.3- Assainissement Eaux-Pluviales :**

Des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de maîtriser les débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par la (les) construction(s) projetée(s) devront être réalisés (bâche à eau, rétention en toiture, etc ...).

Ces dispositifs et aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les ouvrages récepteurs publics existants à caractère collectif et les exutoires naturels. Ils ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément à la réglementation en vigueur. Ils doivent être limités à 7l/s.



En cas de rejet dans le réseau public d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, les débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par la (les) construction(s) projetée(s) seront doublement limités :

- au débit généré par la situation initiale des terrains avant imperméabilisation,
- au débit correspondant à la capacité du réseau public d'eaux usées.

Après déchloration, les eaux de vidange des bassins de natation (piscines) doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette de la construction ; en cas d'impossibilité dûment justifiée (situation d'hydromorphie) ces eaux de vidange seront dirigées dans le réseau de collecte des eaux pluviales.

#### **UAep-4.4- Gaz, électricité, télécommunications et communications électroniques :**

Les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambres télécoms et de supports aériens au sein des opérations d'aménagement doivent être prévus de manière suffisamment dimensionnée en nombre et en caractéristiques afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications, notamment de type fibre à l'abonné.

---

#### **Article UAep 5 - superficie minimale des terrains constructibles**

---

Non réglementé.

---

#### **Article UAep 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

**Toutefois**, pourront être autorisés en limite de propriété publique :

- Des constructions dont la hauteur ne pourra dépasser 122,50 m NGF et 3,50 mètres en tout point par rapport au terrain naturel. Les constructions seront implantées sur 30 % maximum du linéaire de la limite concernée.
- Des ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement du bâtiment principal qui pourront s'implanter entre l'alignement et le recul imposé.

---

#### **Article UAep 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

**Toutefois**

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.

## **Article UAep 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non règlementé.

## **Article UAep 9 - emprise au sol des constructions**

---

*L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Le coefficient d'emprise au sol est la division de l'emprise au sol des constructions par la surface de l'unité foncière.*

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0,50.

## **Article UAep 10 - hauteur maximale des constructions**

---

La hauteur des constructions ne pourra excéder la cote de 122,50 m NGF.

## **Article UAep 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères**

---

### **UAep-11.1 - Aspect général des constructions :**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **UAep-11.2 - Volumétries**

Les volumétries des bâtiments seront simples.

### **UAep-11.3 - Toitures**

Le blanc et les matériaux brillants sont interdits. Les toitures pourront être végétalisées, partiellement vitrées et/ou recouvertes de panneaux solaires.

Les constructions ou installations en saillie sont interdites.

### **UAEP-11.4- Menuiseries :**

Les menuiseries en PVC sont interdites.

Les couleurs de menuiseries devront être conforme au nuancier de la commune.

### **UAEP-11.5- Clôtures :**

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des lieux avoisinants.

Les clôtures le long de l'avenue Pompidou seront composées d'un mur en pierre dont l'appareillage sera identique à celui que l'on retrouve le long de cette voie. La hauteur n'excèdera pas 2 mètres.

Les clôtures en limite de la voie de desserte prévue dans les OAP seront composées :

- soit d'un muret en pierre de 0,50 m de haut surmonté d'un chaperon et d'une grille métallique pleine ou ajourée,
- soit d'un mur en pierre.

Le tout ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur. Les coffrets seront intégrés au mur et masqués par un habillage bois peint ou métallique.

Le long du chemin du Redounet, le mur de clôture devra être conservé et restauré si nécessaire. Il pourra être surélevé à l'identique sans dépasser 2 mètres de haut.

Les clôtures en limite séparative seront réalisées avec un simple grillage doublé d'une haie vive d'essences mélangées de hauteurs et de floraisons diverses.

#### **UAEP-11.6 Installations diverses (blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, éoliennes, etc.) :**

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans les volumes du bâtiment.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public ou en co-visibilité avec un édifice classé aux monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire.

Pour les toitures, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le pan de la toiture sans débord et ne pas être visible depuis la voie publique. Les antennes, les paraboles, les gardes corps et dispositifs de sécurité et autres éléments techniques doivent être intégrés dans le volume des constructions sans émerger ni être visibles depuis le domaine public.

#### **UAEP-11.7 Aires de Stationnement et de Stockage :**

Les aires de stockage ne doivent pas être visibles depuis la voie publique et doivent être entièrement masquées par des parois maçonnées et condamnées par des portes conformément aux règles du prestataire en charge du ramassage des ordures ménagères et encombrants.

La conception des aires de stationnement doit faire l'objet d'un traitement paysager. Les aires de stationnement seront végétalisées afin d'offrir un réel ombrage aux véhicules à toute heure du jour ou traitées par des ombrières qui pourront être végétalisées ou aménagées de panneaux photovoltaïques.

### **Article UAep 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Des stationnements vélos devront être prévus au droit des constructions et devront être couverts.

Les aires de stationnement des usagers des équipements publics devront être mutualisés et comprendre un parc de stationnements pour les vélos.

### **Article UAep 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les espaces non bâtis et non utiles à la circulation automobile et au stationnement ou aux cheminements doux doivent être végétalisés.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet et les sujets les plus significatifs doivent dans la mesure du possible être préservés. Ceux dont la suppression s'avère nécessaire, doivent faire l'objet de mesures compensatoires.

Les plantations de haies, coupe-vent, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil.

Les haies et plus largement, les plantations seront réalisées en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes sont proscrites.

La plantation d'espèces allergènes et notamment de cyprès doit être limitée. Des recommandations et une liste d'essences d'arbres à caractère allergisant est disponible sur le site Internet du Réseau National de Surveillance Aérobiologique : <http://www.vegetation-en-ville.org/>.

Les systèmes racinaires seront compatibles avec la stabilité des revêtements de sols et des ouvrages de soutènement :



Système traçant à éviter



Système mixte, toléré



Système pivotant à privilégier

Les noues et bassins de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales feront l'objet d'un traitement paysager (plantations d'accompagnement notamment).

## **SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UAep 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)**

Non réglementé.



# UZÈS

DPMEC du PLU - Programme  
d'équipements publics - Vallon  
du chemin de Nîmes

Piscine Couverte  
École Sainte Anne  
Parking mutualisé

Orientations d'Aménagement et  
de Programmation

**APPROBATION**

# Les principes d'aménagement proposés

## ORGANISATION GÉNÉRALE



L'objectif est d'amorcer un programme d'urbanisation mais aussi de protection et de valorisation à l'échelle de l'ensemble du vallon du chemin de Nîmes. Cette première phase est conçue pour répondre à des besoins de court terme importants en équipements publics, à l'échelle communale comme intercommunale :

- Concrétiser le projet, porté par le Pays d'Uzès, de construction d'une piscine couverte dimensionnée pour l'ensemble de la communauté de communes,
- Offrir une solution de relocalisation à l'école Saint Anne, dont les locaux actuels, en centre-ville, sont de moins en moins adaptés et incompatibles avec les nouvelles normes d'accueil des élèves,
- Créer une offre en stationnement importante et mutualisée, dans un secteur stratégique : très proche du centre-ville, du stade de rugby, des arènes, du centre culturel.

Les orientations d'aménagement sont établies de manière à permettre la réalisation de ces trois projets, sur une fraction du vallon (15% environ), en amorçant un processus d'urbanisation intégré et une réflexion sur le devenir de l'ensemble du vallon du chemin de Nîmes. Elles définissent des principes d'intégration paysagère et fonctionnelle des futurs équipements.

Il s'agira tout particulièrement :

- de garantir la meilleure intégration possible du bâti, tout particulièrement depuis l'Avenue Georges Pompidou,
- de préserver les éléments identitaires remarquables : strate arborée, vestiges bâtis, le chemin de Nîmes,
- de canaliser et optimiser les flux de véhicules sur l'avenue Georges Pompidou.



# Orientations d'Aménagement et de Programmation

## ORGANISATION GÉNÉRALE



Privilégier les équipements en front d'avenue.

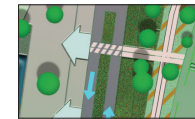


Principe d'espace tampon aménagé et planté entre l'ilot de l'école et l'ilot de la piscine d'une part et l'emprise réservée pour une voirie (à plus long terme) de desserte interne du vallon d'autre part.

Privilégier les salles de classe, les équipements récréatifs en « second rideau » du front bâti.



Parking public mutualisé paysagé : planté, entrecoupé de bandes vertes : 0,9 ha environ.



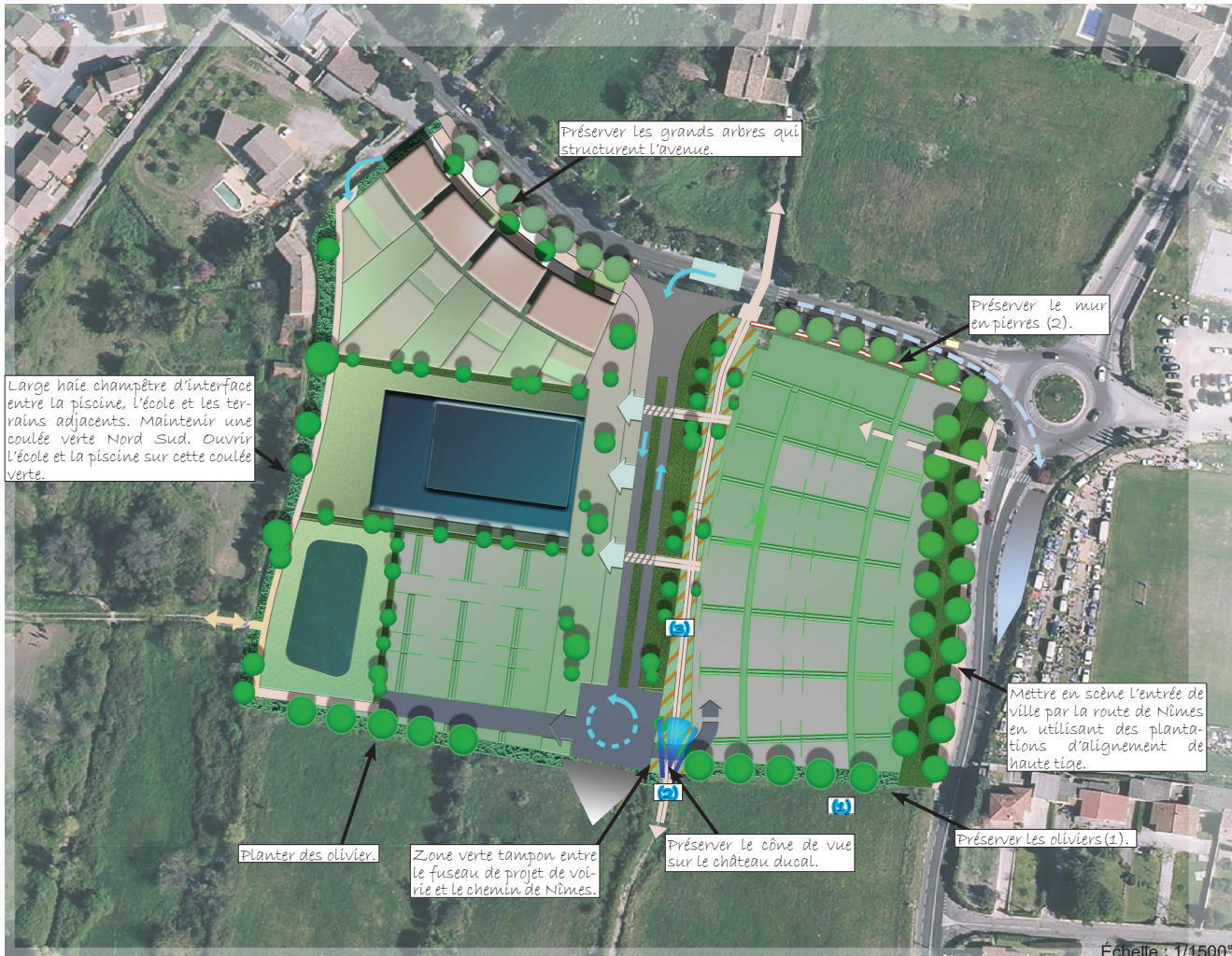
Organiser des transversalités piétonnes perpendiculaires (en rappel du cardo decumanus) au chemin de Nîmes : murs et plantations similaires au chemin de Nîmes, mais pas identique, pour préserver l'empreinte spécifique du chemin.

Échelle : 1/1500°





# Orientations d'Aménagement et de Programmation


## ÉLÉMENTS D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE



Echelle : 1/1500<sup>e</sup>

 Principe d'espace tampon aménagé et planté entre l'îlot de l'école et l'îlot de la piscine d'une part et l'emprise réservée pour la voie de desserte interne du vallon d'autre part.

 Préserver et valoriser le vieux chemin de Nîmes : stabiliser les murets de soutènement, préserver les haies arbustives. Éviter les essences dont le système racinaire est susceptible de déstabiliser les murets (3).

 Zone verte tampon entre le fuseau de projet de voirie et le chemin de Nîmes.

D'une manière générale, seront définies des continuités vertes : haies, espaces verts, plantations devront permettre la circulation de la petite faune terrestre et générer des abris pour l'avifaune.

Dans l'objectif d'assurer une meilleure intégration environnementale, on intégrera les dispositions suivantes :  
 Limiter l'éclairage public au strict nécessaire en préférant l'utilisation des systèmes orientés vers le sol

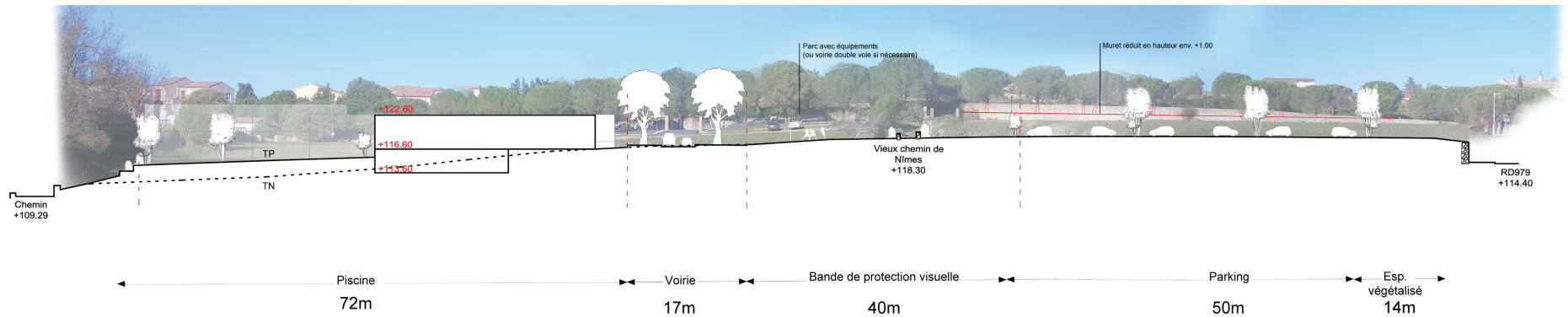
Lorsque cela ne compromet pas l'implantation des constructions ni leurs accès, intégrer les petits éléments structurants (micro-espaces végétalisés, arbres, haies...) aux futurs aménagements.

Ne pas planter de haie monospécifique.  
 Les haies coupe-vent seront reproduites.  
 Les restanques seront surmontées de plantations arbustives.

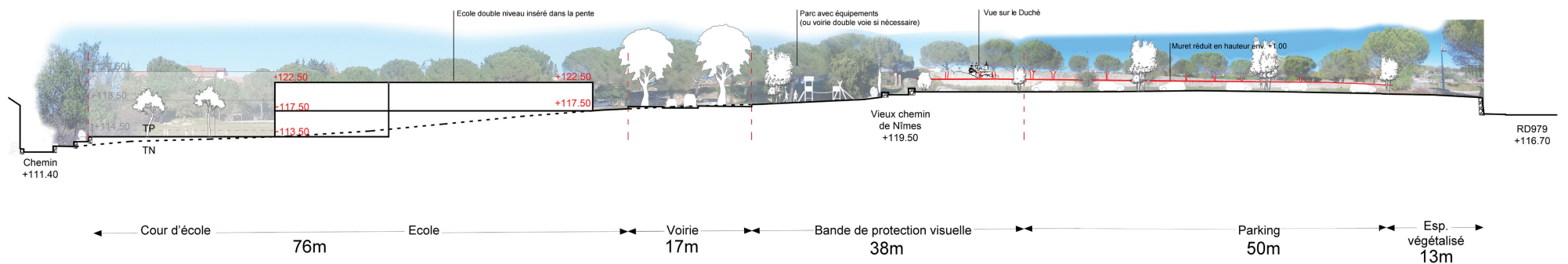




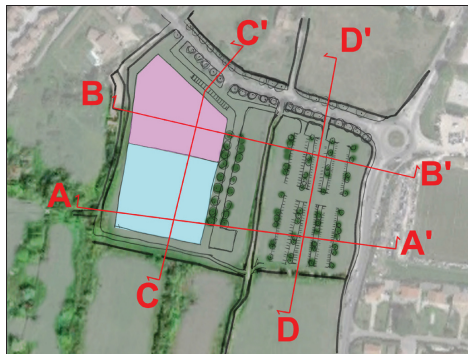
# Coupes sur le projet



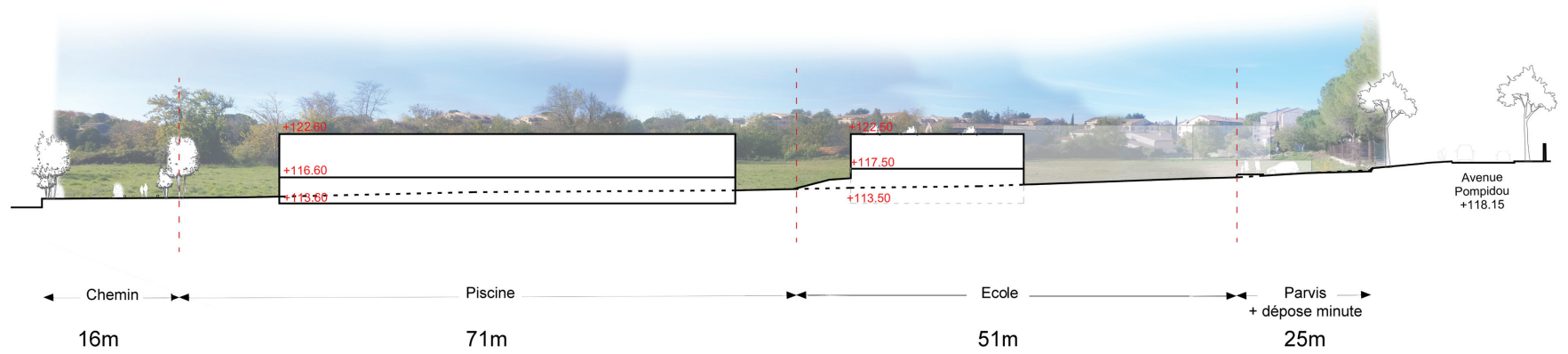
**COUPE AA'**  
 Coupe projet réalisée d'après un OAP / Etudes complémentaires nécessaires (étude de sol, étude de nivellement...)  
 Echelle 1/200e



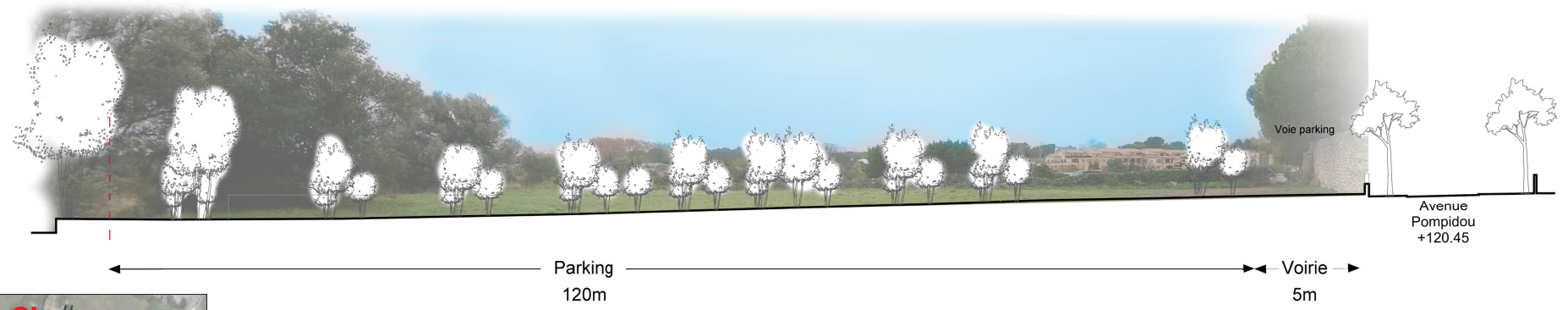
**COUPE BB'**  
 Coupe projet réalisée d'après un projet niveau OAP / Etudes complémentaires nécessaires (étude de sol, étude de nivellement...)  
 Echelle 1/200e



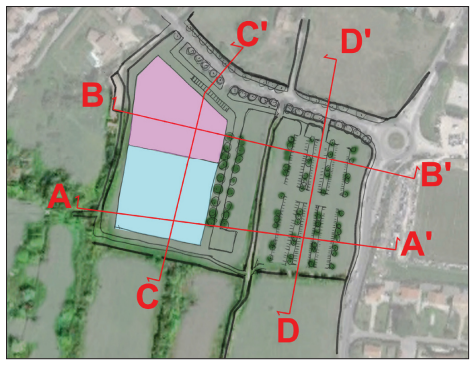
# Coupes sur le projet



**COUPE CC'**  
Coupe projet réalisée d'après un OAP / Etudes complémentaires nécessaires (étude de sol, étude de nivellement...)  
Echelle 1/200e



**COUPE DD'**  
Coupe projet réalisée d'après un OAP / Etudes complémentaires nécessaires (étude de sol, étude de nivellement...)  
Echelle 1/200e



# Orientations d'Aménagement et de Programmation

## RÉFÉRENCES D'AMÉNAGEMENT



Voie douce bordée d'une végétation foisonnante et bassin peu profond végétalisé.



Exemples de parvis ouverts et largement végétalisés.



Exemple d'interface entre voie circulée et zones piétonnes ou aires de fonctionnement de l'école et de la piscines : pelouses et amandiers, murets de pierre...



# Orientations d'Aménagement et de Programmation

## RÉFÉRENCES D'AMÉNAGEMENT



Exemple de parkings végétalisés et drainants.



DPMEC du PLU - Programme  
d'équipements publics - Vallon  
du chemin de Nîmes

APPROBATION