

Sommaire

INTRODUCTION	2
1 - LA ZONE DU CHEMIN DE NIMES	3
2 - LA ZONE DU MAS DE MEZE	9
3 - LA ZONE DU MAS D'AZUR.....	15

Introduction

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme « comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, 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 prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. ». Ces orientations font l'objet d'un document séparé du PADD.

Le présent document expose les orientations d'aménagement relatives à deux quartiers : la zone II AU2 du chemin de Nîmes et la zone IV AU du Mas de Meze.

1 – La zone du chemin de Nîmes

1. LOCALISATION DU SECTEUR

L'opération projetée du "Chemin de Nîmes" prend corps dans un secteur essentiellement en zone à urbaniser, situé au sud du centre historique d'Uzès, appelé "Quartier du Chemin de Nîmes".

Elle est délimitée au Nord par la limite sud de l'avenue Georges Pompidou et au Nord Ouest par le Mas des Mûriers; à l'Ouest par l'hôpital départemental du Mas Careiron, le Mas Rippert et le Mas des Oliviers; à l'Est par la départementale 979 ainsi qu'une zone d'habitat existant; au Sud par le quartier du Mas Massot.

Ce secteur d'une superficie de 23 hectares environ constitue l'extension naturelle de l'urbanisation périphérique du centre ville.

En effet, en remplissant un espace laissé vacant par l'extension récente de l'urbanisation de la ville, le projet du Chemin de Nîmes permet de rééquilibrer et de compléter le tissu urbain autour du centre historique constitué essentiellement par le secteur sauvegardé.

2. NATURE DE L'OPERATION

Le secteur du Chemin de Nîmes étant actuellement un secteur en mutation composé de friches et de la juxtaposition de différentes zones (agricoles, économiques, urbaines), il apparaît donc comme un secteur sans vocation affirmée, destinée à l'urbanisation.

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat, à équiper, dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements.

L'objectif de la Commune est de réaliser sur ce secteur un nouveau quartier à dominante résidentielle sous forme de création d'un ensemble bâti, comprenant notamment une zone d'habitation, pouvant éventuellement être complétée d'une maison de retraite, alliant, dans un ensemble harmonieux, une réponse aux besoins communaux et aux objectifs de développement d'une offre nouvelle d'habitat inscrit dans une urbanisation de qualité et dans un souci affirmé du respect de l'environnement.

Dans le cadre des objectifs de développement économique de la Commune, cette opération d'ensemble comprendra également un espace résiduel destiné au maintien et au développement de l'activité économique déjà présente sur le site.

Il est également prévu de réaliser un équipement public hydraulique, pouvant prendre la forme d'un aménagement paysager, qui permettrait notamment de juguler les risques d'inondation de ce quartier.

Les espaces verts et aménagements paysagers ponctueront la zone en l'agrémentant et viendront délimiter les espaces urbanisés en créant souvent des coupures végétales entre le nouvel espace bâti et les quartiers périphériques, notamment au nord de la zone.

Le choix du site est directement lié au besoin de la Commune de donner une cohérence à son extension urbaine en remplissant les espaces d'urbanisation future laissés vacants, ainsi qu'au besoin communal de mettre en œuvre une politique de diminution des risques d'inondation, notamment en ce qui concerne le cours d'eau du Redounet.

Le projet architectural de l'opération, composé d'un bâti dont la densité est marquée par une gradation harmonieuse allant du plus dense au Nord, en continuité du centre ville, au moins dense au Sud, rappelant la typologie existante dans cette direction, à savoir l'implantation de villas isolées sur des parcelles de taille plus importante, participe à l'organisation efficace et de qualité du développement urbain de la Commune.

Cette gradation du bâti constitue une liaison naturelle entre la zone Sud de la Commune caractérisée par une situation de "mitage", et le centre urbain très organisé.

En remplissant un espace laissé vacant par l'extension récente de l'urbanisation de la ville, ce projet permet de rééquilibrer et de compléter le tissu urbain autour du centre historique constitué essentiellement par le secteur sauvegardé.

3. PARTI D'AMENAGEMENT

3.1. Données quantitatives

Ce secteur recevant la Z.A.C. du Chemin de Nîmes est conçu pour accueillir une surface hors oeuvre nette (SHON) de 70 000 m² environ, répartie comme suit :

- Des constructions destinées principalement à l'habitation, mais qui peuvent inclure également une maison de retraite, de l'hébergement hôtelier, des bureaux et plus résiduellement encore, des commerces (pour moins de 300 m² de surface de vente), pour une SHON de 68 000 m² environ, - Une SHON résiduelle de 2 000 m² environ, notamment destinée à l'extension d'activités économiques existantes.

3.2. Données qualitatives : parti paysager et urbain et architectural

Telle une source végétale culminante drainant le coteau qu'il domine, le plateau nord du quartier nouveau, constitué en son extrémité par un vaste espace paysager, donne naissance à deux promenades vertes s'écoulant vers le sud et drainant ainsi les coteaux habités.

La première coulée verte, peut se décrire comme centrale et pittoresque, prenant corps sur le "Vieux Chemin de Nîmes" dont les murets en pierre, délimitant son emprise de part et d'autre, seront réhabilités ou laissés en l'état et agrémentés d'un écrin végétalisé.

Cet axe minéral et végétal Nord-Sud sera généreusement planté et constituera à la fois une interface piétonne et une véritable coupure visuelle verte entre les deux zones construites.

Un second mail planté, surplombant un muret en pierre, et parallèle au Chemin de Nîmes, marquera la limite Est du nouveau quartier en agrémentant ainsi les abords de la route départementale constituant le prolongement de l'entrée de ville.

Trouvant ses limites naturelles entre les deux murets végétalisés et dont l'aspect rappellera les aménagements en "restanques" typiques du bassin méditerranéen, cet espace bénéficiera, pour sa partie sud d'un réseau viaire propre qui marquera son autonomie par rapport au projet d'ensemble. Cet espace recevra un ensemble de parcelles individuelles à vocation d'habitat ainsi qu'une parcelle destinée à accueillir une activité économique.

Le Chemin de Nîmes, bordant ce premier espace, donne également naissance à plusieurs liaisons piétonnes aménagées lesquelles, se connectant notamment sur des voies publiques, forment un réseau complet, pour permettre aux promeneurs d'accéder finalement au troisième et plus vaste des espaces verts aménagés du secteur.

Ce "fleuve végétal", qui prend corps sur le lit majeur du Redounet, sera équipé d'une série de bassins de rétention aménagés et paysagés afin de créer un espace "vert et bleu" sur l'axe Nord-Sud du secteur et sur toute sa longueur.

L'architecture proposée organise son bâti par une gradation harmonieuse allant du plus dense au Nord, en continuité du centre ville, au moins dense au Sud, rappelant la typologie existante dans cette direction, à savoir l'implantation de villas isolées sur des parcelles de taille plus importante.

Cette gradation du bâti constitue une liaison naturelle entre la zone Sud de la Commune caractérisée par une situation de "mitage", et le centre urbain très structuré.

Elle accompagne harmonieusement la dénivellation naturelle du terrain, dont le point haut se situe au Nord du projet.

Culminant par son altitude et par sa densité, un îlot bâti composé d'ensembles semi-collectifs ou collectifs, se positionnera au Nord du projet, en bordure de l'espace vert et se rapprochera de la typologie urbaine du centre ville.

Plus au Sud, deux immeubles se font face comme deux "fortins" culminants sur des restanques aménagées et prendront place de part et d'autre d'un aménagement hydraulique paysager en apportant du rythme dans l'alternance des modénatures.

Constituant une liaison naturelle entre les espaces denses du secteur, une bande de maisons urbaines, axée Nord-Sud, et alternant les habitations en R+1, R+2, voir exceptionnellement en R+3 marquera la jonction des volumes bâtis assurant ainsi une interface en volume des îlots précités. Un espace similaire, également composé de maisons urbaines prendra corps de l'autre côté des bassins.

En accompagnement de cette densité, un habitat de type individuel aéré, composé de plusieurs rideaux, sera principalement axé autour d'une série de bassins hydrauliques paysagers en cascade dont le point bas se situera au sud de l'ensemble.

Ainsi, le projet sera drainé par trois veines vertes et bleues qui prendront leur "source" au Nord pour aboutir au Sud créant ainsi des axes naturels qui épouseront, par leur "écoulement" le dénivelé fort du site.

Les coeurs d'îlots seront largement plantés d'arbres de hautes tiges aux essences méditerranéennes.

4. CONDITIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

4.1. Voies, espaces publics comprenant notamment les espaces verts aménagés

L'entrée Nord du secteur, donnant sur le Boulevard Pompidou, pourra notamment prendre la forme d'un rond point désaxé qui permettra de ne pas troubler la circulation de la voirie existante.

Cet accès prendra corps sur le vaste espace vert bordant le secteur.

Il desservira la plus grande partie du secteur par la voirie publique auquel il donne naissance. Cette voirie pourra se connecter sur la voie communale du Redounet, en la croisant, pour desservir des parcelles situées au sud de l'hôpital du Mas Careiron.

Des liaisons piétonnes connectées à la voirie publique formeront avec cette dernière, un véritable maillage destiné aux promeneurs.

Uniquement desservie par ces liaisons piétonnes, une voie publique autonome née de la route départementale bordant le secteur sur sa partie Est, permettra l'accès des îlots qu'elle alimente. Ainsi l'ensemble des réseaux viaires alimentera la totalité des îlots constructibles.

Le secteur sera notamment maillé par quatre espaces verts aménagés principaux.

Le premier, précité, et limitrophe du boulevard Pompidou sera prolongé vers le sud du secteur par deux mails piétonniers végétalisés, sur une longueur de 400 ml environ.

Le quatrième espace vert prendra corps sur l'emprise des bassins de rétention du projet et parcourra l'ensemble du secteur sur un axe Nord-Sud et sur 1000 ml environ et pour une largeur de 40 à 50 ml environ.

L'aménagement paysager sera traité comme l'accessoire indissociable de l'équipement hydraulique.

Le stationnement sera réparti alternativement en bordure des voies publiques, ainsi qu'en coeur d'îlots par voie aérienne ou souterraine et viendra compléter les parkings privés des parcelles accueillant un habitat individuel. Un espace public spécifique destiné au stationnement des visiteurs sera créé sur la partie Est du secteur.

4.2. Réseaux divers

Assainissement des eaux pluviales

Le réseau de collecte des eaux pluviales de surface sera traité gravitairement sur l'ensemble de la zone. Plusieurs exutoires dans les différents bassins de rétention seront réalisés. La nature et la section des canalisations seront déterminées suivant les surfaces et les pentes des voiries à reprendre.

Assainissement des eaux usées

Le fonctionnement du réseau de collecte des eaux usées sera de type gravitaire jusqu'au point le plus bas de la zone aménageable. Ce réseau sera de diamètre Ø200 pour les antennes principales et Ø160 pour les branchements.

Du point le plus bas, les effluents seront refoulés à l'aide d'un poste de relevage jusqu'au réseau existant situé au carrefour entre les routes départementales 579 et 581.

Adduction d'eau potable

Le réseau à prévoir sera dimensionné suivant les critères demandés par le service incendie et par le nombre d'abonnés à raccorder sur chaque antenne. Les points de raccordement sur le réseau existant sont situés essentiellement sur la route départementale 579 et sur le chemin du redounet.

Moyenne Tension

Devant la surface étendue de la zone à aménager, plusieurs postes de transformation seront à prévoir. Le ou les points de raccordement au réseau existant seront déterminés en fonction des puissances demandées par les aménagements ainsi que par l'état du réseau électrique existant.

Une étude de la part d'EDF permettra de préciser les différents points de livraisons possibles.

Autres réseaux

La desserte par le réseau de gaz pourra être assurée à partir du réseau existant en attente sur le Boulevard Pompidou ou en d'autres points périphériques du projet.

Le secteur pourra également bénéficier de l'équipement de télécommunication par un raccordement sur le réseau existant situé à proximité.

4.3. Autres aménagements - l'équipement hydraulique du Redounet.

Il est prévu de réaliser un équipement public hydraulique ayant pour double objet de compenser l'apport des eaux généré par la réalisation du réseau d'eaux pluviales de la partie amont du bassin versant du Redounet, ainsi que de compenser l'imperméabilisation induite par la réalisation de l'aménagement projeté du secteur.

L'équipement hydraulique devrait être composé de 10 bassins pour une capacité totale de 76 000 m³ environ.

Cet ouvrage est dimensionné pour l'occurrence centennale et les déversoirs de sécurité seront dimensionnés pour l'occurrence exceptionnelle.

Le schéma ci-après traduit les principaux équipements structurants du secteur.

2 – La zone du Mas de Mèze

LOCALISATION DU SECTEUR

Le secteur du Mas de Mèze prenant corps sur le territoire communal d'Uzès, se situe à l'ouest du secteur sauvegardé, en zone à urbaniser, entre la Route d'Alès (Départementale 981) au nord, le quartier de Servezanne à l'est, les Haras Nationaux d'Uzès au sud et le mas d'Arifon à l'ouest.

D'une superficie de 22 hectares environ, ce secteur s'inscrit globalement dans une zone de transition entre un bâti de faible densité et des espaces à vocation agricole, marquant la limite entre la ville et la campagne.

Il est situé dans le prolongement d'une zone d'activités relativement dense, dans laquelle les habitations jouxtent des activités industrielles et artisanales diverses (transport, bâtiment, cimenterie, concession automobile, pépinière...).

Séparé de cette zone d'activités existante par le Chemin du Mas des Tailles, constituant la voie d'accès depuis la route d'Alès, le secteur s'allonge vers le sud pour se terminer en pointe à proximité de la route de Sommières.

A la différence de la zone d'activité existante, situé à l'ouest du Chemin précité, ce secteur est constitué de grandes superficies de terrains nus en friche. Il est marqué, également, par la présence de plusieurs emprises foncières occupées par des activités diverses (concassage, ferraille, ...) ainsi que par des parcelles occupées par des friches industrielles et artisanales.

Cet espace est traversé en son centre par une voie ferrée, aujourd'hui désaffectée mais encore présente, qui s'insère dans le site selon une orientation générale sud-nord, dessinant une courbe prononcée depuis la pointe sud du secteur vers le Chemin du Mas des Tailles.

Le secteur est également ponctué par quelques habitations.

Un bandeau végétal dense courant le long d'une partie de l'extrémité sud du secteur, marque la limite entre cet espace à ouvrir à l'urbanisation et les espaces à vocation agricole situés plus au sud.

Enfin, cet espace est limité sur son flanc Est par un dénivelé important le séparant du plateau occupé par le quartier d'habitation de Servezanne.

NATURE DE L'OPERATION

Le secteur du Mas de Mèze étant notamment et partiellement occupé par des friches industrielles et artisanales, il apparaît comme un secteur destiné à être requalifié dans le cadre de son urbanisation. Cette zone est immédiatement ouverte à l'urbanisation.

Dans les principes, il s'agit d'une zone dont la vocation sera notamment d'accueillir, une urbanisation composée essentiellement d'activités multiples à caractère artisanal, commercial ou de services.

Répondant notamment à plusieurs objectifs cumulés de la Commune d'Uzès, la mise en cohérence et la réorganisation projetées de ce secteur permettront de satisfaire la forte demande d'implantation des entreprises d'Uzès et de son bassin économique.

La réalisation de ce nouveau quartier permet notamment de satisfaire les objectifs communaux ci-dessous développés.

En effet, l'urbanisation de ce secteur contribuera à affirmer la vocation économique de cet espace en réorganisant une occupation disséminée et aujourd'hui très mal répartie, dans une zone de transition vers les espaces naturels et agricoles uzétiens.

Dans ce cadre, la création ou la réhabilitation d'espaces réservés à l'accueil des petites et moyennes entreprises permettront notamment de développer le potentiel économique de la Commune.

Enfin, la requalification de ce quartier permet également de répondre aux objectifs municipaux suivants, à savoir le traitement des entrées de ville à l'image du patrimoine communal, la rationalisation et l'amélioration qualitative de l'espace urbain existant.

Plus particulièrement, cette opération de restructuration urbaine vise à réaliser l'aménagement d'un quartier destiné à accueillir des activités industrielles, artisanales et commerciales, dans un cadre urbain et paysager de qualité.

La réalisation d'un espace public central dans lequel pourra s'inscrire la voie de desserte principale du secteur, et recevant de part et d'autre des façades commerciales vivantes et animées, sera le vecteur d'un nouveau pôle d'attraction urbain et économique.

La restructuration de l'ensemble du quartier du Mas de Mèze favorisera une meilleure lisibilité en matière de voies de communication, par l'amélioration des accès et des dessertes internes automobiles, piétonnes et cyclables.

L'aménagement d'ensemble du quartier offrira au projet de voie verte piétonne et cyclable un tracé privilégié dans un cadre naturel préservé et mis en valeur, en limite des zones agricoles au sud.

Enfin, la réorganisation de ce secteur, avec l'ouverture d'une nouvelle voie de circulation le traversant du nord au sud, pourrait participer à la réalisation d'un itinéraire de contournement routier du centre ville d'Uzès par l'ouest.

Le choix du site est directement lié au besoin de la Commune de donner une cohérence à son extension urbaine, en remplissant les espaces d'urbanisation future laissés vacants et en requalifiant une zone de friches industrielles aujourd'hui partiellement délaissée.

En complément du centre historique et de la zone de Pont des Charrettes, laquelle est située sur la route de Remoulins, ce projet permet de renforcer l'activité économique sur le territoire communal, en favorisant l'émergence d'un troisième pôle d'activité, industriel, artisanal et commercial, qui s'inscrira entre la route d'Alès et la route de Sommières.

PARTI D'AMENAGEMENT

Données quantitatives

Le volume de construction à réaliser dans cette zone sera fonction de la définition du projet et de l'affinement des besoins. En l'état, seuls les principes de l'aménagement, conçus comme des objectifs de qualité urbaine du projet peuvent être définis.

Données qualitatives : parti paysager, urbain et architectural

Le Chemin du Mas des Tailles, depuis la route d'Alès, constitue l'accès principal au secteur du Mas de Mèze.

Dans ce sens, la réalisation d'un giratoire, déjà programmée par la Commune et constituant un emplacement réservé, situé au niveau du croisement actuel entre la route d'Alès et le Chemin du Mas des Tailles, permettra de réorganiser, de sécuriser et de faciliter l'accès au secteur concerné.

Cette voie, qui recevra un traitement urbain et paysager de qualité, invitera le visiteur à redécouvrir ce quartier, en constituant l'entrée au site depuis le giratoire.

La voie de desserte centrale du secteur ayant pour vocation d'être aménagée en large boulevard urbain pourrait notamment prendre corps sur une emprise pouvant comprendre l'emplacement actuel de la voie ferrée désaffectée. Plantée avec des essences méditerranéennes et traitée avec le plus grand soin sur le plan urbain et paysager, elle constituera l'artère principale du nouveau quartier, structurant l'urbanisation d'ensemble.

Elle viendra se greffer au nord sur le Chemin du Mas des Tailles, grâce à l'aménagement d'un giratoire, et au sud, sur la route de Sommières, favorisant ainsi une desserte inter-quartiers plus lisible.

Ce boulevard recevra de part et d'autre des activités commerciales et artisanales, qui épouseront sa courbe et son dénivelé avec un souci affirmé d'intégration architecturale, urbaine et paysagère dans le site.

Cette voie fera l'objet d'un traitement paysager et urbain de grande qualité car elle constituera l'axe organisationnel du quartier, ainsi qu'un espace de circulation majeur, s'offrant au regard et à l'attention de l'usager, tout en permettant la création d'une barrière visuelle masquant les implantations situées à l'intérieur du secteur.

A partir de cet axe central dessinant un arc de cercle depuis le sud vers l'ouest, pourra s'organiser une desserte secondaire des deux sous-secteurs internes dédiés aux activités industrielles, artisanales et commerciales.

Les bâtiments d'activité qui prendront corps dans ces espaces seront encadrés par des prescriptions architecturales et urbaines particulières, pouvant notamment s'inscrire dans le cadre d'une charte de qualité des zones d'activités économiques, afin de dessiner un développement harmonieux de l'ensemble du quartier, dans le souci affirmé d'un haut niveau d'intégration dans l'environnement végétal et bâti.

Dans la partie sud du secteur, le long du périmètre de la zone et de part et d'autre du boulevard central, les espaces boisés existants seront préservés en grande partie et les espaces libres seront plantés, afin de répondre aux objectifs énoncés ci-dessous.

Il s'agira notamment de maintenir et de renforcer la bande verte existante, pour organiser une large vallée végétale marquant la séparation entre la future zone d'activités au nord et les espaces à vocation agricole au sud.

Le maintien de ces espaces boisés permettra également l'aménagement d'une voie verte (piétonne et cyclable) sous un manteau végétal dense, bénéficiant, en certains points de son tracé, d'accès protégés à la zone d'activités, ainsi que de points de vues privilégiés sur les espaces agricoles et notamment sur le site des Haras Nationaux d'Uzès, au sud.

CONDITIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

Voies, espaces publics comprenant notamment les espaces verts aménagés

L'entrée nord du secteur, donnant sur la route d'Alès, prendra la forme d'un rond point, déjà programmé par la Commune et constituant un emplacement réservé, lequel permettra de réorganiser, de sécuriser et de faciliter l'accès au secteur concerné, par le Chemin du Mas des Tailles.

Depuis le Chemin précité bordant la limite ouest du secteur à urbaniser, l'entrée principale dans la zone d'activités pourra s'organiser grâce à l'aménagement d'un giratoire.

A partir de ce giratoire, une voie principale de desserte pourra notamment prendre corps sur une emprise pouvant comprendre l'emplacement actuel de la voie ferrée, en parcourant le centre de la zone jusqu'à son extrémité sud, assurant ainsi la desserte de la totalité des parcelles constructibles par la voirie publique secondaire à laquelle cette voie nouvelle donnera naissance.

Au sud et au-delà de la zone, cette voie pourra rejoindre la route de Sommières, créant ainsi une liaison communale viaire entièrement nouvelle.

Une voie piétonne et cyclable sera notamment aménagée en limite sud du secteur à urbaniser, dans un cadre de verdure, à partir duquel s'organiseront des accès à la zone d'activités.

Le secteur pourra être parsemé d'espaces verts aménagés.

Dans ce sens, le principal espaces vert et limitrophe des espaces agricoles situés plus au sud, pourra recevoir une voie destinée à la circulation douce (piétonne et cyclable).

Le stationnement sera réparti alternativement en bordure des voies publiques, ainsi qu'en cœur d'îlot, essentiellement par voie aérienne.

Réseaux divers

Assainissement des eaux pluviales

Le réseau de collecte des eaux pluviales de surface pourra être traité gravitairement sur l'ensemble de la zone. Plusieurs exutoires dans les différents bassins de rétention pourront être réalisés. La nature et la section des canalisations seront déterminées suivant les surfaces et les pentes des voiries à reprendre.

Assainissement des eaux usées

Le fonctionnement du réseau de collecte des eaux usées devrait être de type gravitaire jusqu'au point le plus bas de la zone aménageable. Ce réseau serait de diamètre Ø200 pour les antennes principales et Ø160 pour les branchements.

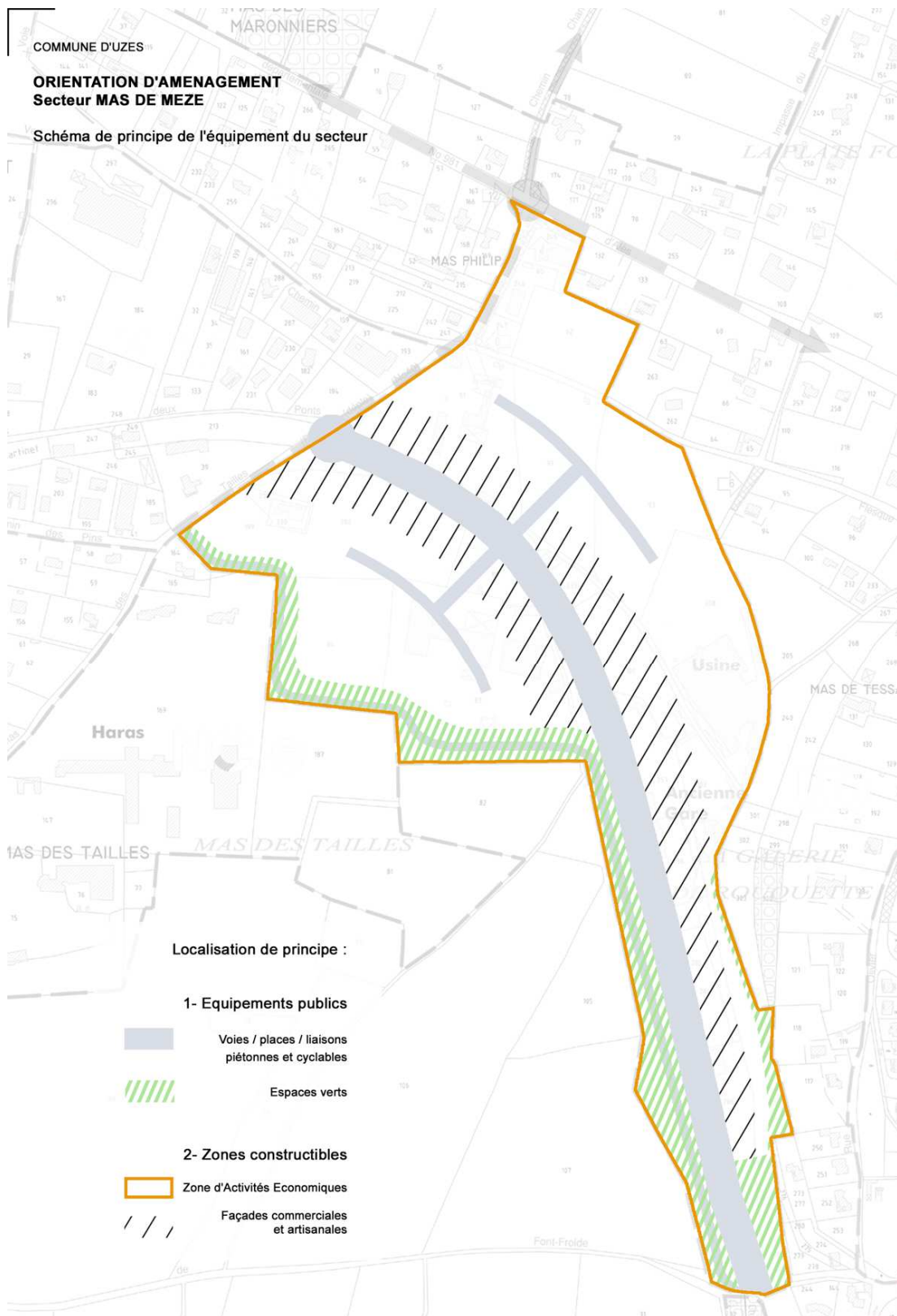
Du point le plus bas, les effluents devraient être refoulés à l'aide d'un poste de relevage jusqu'au réseau existant situé au carrefour entre les routes départementales 579 et 581.

Adduction d'eau potable

Le réseau à prévoir sera dimensionné suivant les critères demandés par le service incendie et par le nombre d'abonnés à raccorder sur chaque antenne. Les points de raccordement sur le réseau existant sont situés essentiellement sur la route départementale 579 et sur le chemin du redounet.

Moyenne Tension

Plusieurs postes de transformation seront à prévoir. Le ou les points de raccordement au réseau existant seront déterminés en fonction des puissances demandées par les aménagements ainsi que par l'état du réseau électrique existant. Une étude de la part d'EDF permettra de préciser les différents points de livraisons possibles.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU MAS D'AZUR

1. CARACTERISATION DU SITE

Le site du Mas d'Azur, d'une surface de 8,4 ha se situe à l'Ouest du tissu urbain de la commune d'Uzès, entre deux grands axes qui mènent au centre-ville :

- l'Avenue des Cévennes (RD981) qui constitue l'entrée Ouest d'Uzès ;
- l'Avenue Louis Alteirac (RD79), qui constitue l'entrée Nord de la commune ;

L'entrée du site se situe à moins de 500 m. du centre-ville d'Uzès et de ses commerces, services et équipements. Le site est entouré de quartiers à dominante résidentielle. Quelques équipements communaux se situent à proximité du site, notamment l'école maternelle du Pas du Loup sur sa limite nord et au sud, le cimetière communal.

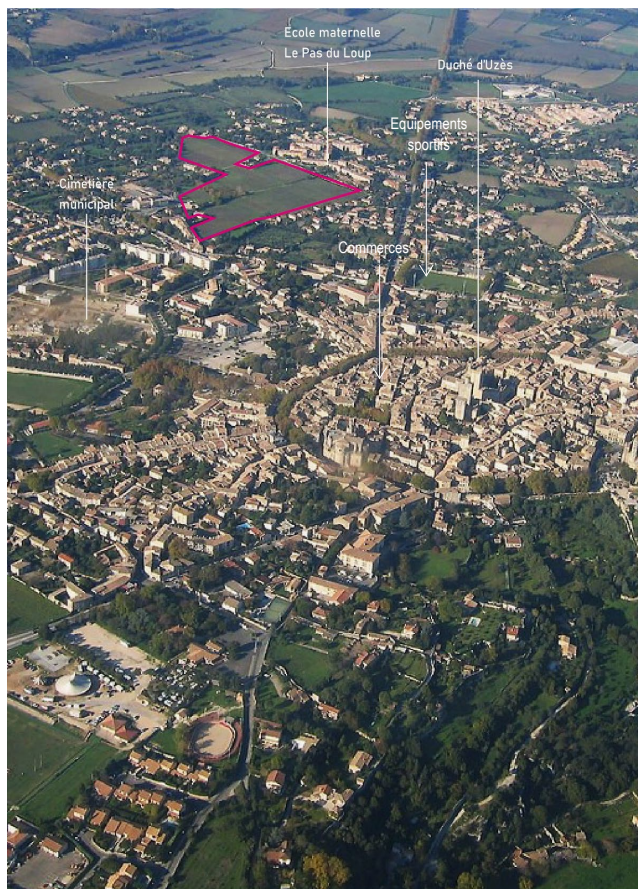
Le site du Mas d'Azur constitue une dent creuse inscrite au cœur du tissu urbain constitué de l'Ouest d'Uzès.

Il s'inscrit au sein d'un espace de transition entre le centre-ville historique et patrimonial et ses 1ers faubourgs aux formes compactes et à l'occupation parcellaire très forte (autour de 80% d'emprise au sol) et les tissus pavillonnaires de frange dont les tailles de parcelles se dilatent au contact progressif avec les espaces agricoles.

Au nord, le site est bordé par l'école maternelle du Pas du Loup et d'une opération de logements locatifs sociaux aux formes caractéristiques des opérations des années 70/80 et avec des hauteurs atteignant les R+2/R+3.

Le site est bordé au sud par le Mas d'Azur, qui a donné le nom au site. Il s'agit d'un ancien mas agricole dont la forme bâtie est caractéristique.

La zone est classée au PLU d'Uzès en IIAU1.



OBJECTIFS D'AMENAGEMENT VISES

L'aménagement du secteur « Mas d'Azur » vise à créer un nouveau quartier en comblement d'une dent creuse du tissu urbain existant. Sa composition urbaine visera :

- à bien insérer l'ensemble des aménagements dans le site afin de prendre en compte les qualités paysagères existantes et en particulier les vues en direction du Duché d'Uzès mais aussi la protection (ou la restauration) des murets de pierres sèches existants,
- à garantir une transition urbaine entre habitat dense collectif au nord et les tissus pavillonnaires aux autres limites, afin de proposer une véritable greffe au tissu urbain existant ;
- à s'appuyer sur les équipements existants (notamment la présence du groupe scolaire du Pas du Loup) pour constituer un véritable lieu de vie proposant une mixité fonctionnelle (dominante résidentielle avec des commerces et services en pied d'immeuble et des activités médicales et paramédicales).

La programmation, qui comprend une diversité de logements, permettra de répondre aux nouveaux parcours résidentiels et de répondre aux besoins de logements familiaux dans un contexte de mixité sociale.

La réalisation de cette opération sera l'occasion d'améliorer le maillage viaire de l'Ouest de la commune en programmant la réalisation d'un barreau de liaison en cœur de quartier afin de relier l'Avenue des Cévennes (RD981) qui constitue l'entrée Ouest d'Uzès à l'Avenue Louis Alteirac (RD79), qui constitue l'entrée Nord de la commune. Cet axe structurant améliorera sensiblement les déplacements en proposant une alternative efficace au Boulevard Gambetta (Boulevard circulaire en sens unique) et améliorera sensiblement la desserte de l'école maternelle du Pas du Loup.

Le projet urbain permettra également de créer de nouvelles liaisons dédiées aux modes actifs entre le centre-ville et le quartier mais qui profiteront également à l'ensemble des quartiers résidentiels limitrophes. Ces cheminements viendront compléter le maillage des itinéraires piétons et cycles de la commune permettant d'affirmer le territoire dans les modes actifs et de les connecter aux transports collectifs (arrêt de bus).

Enfin, sur le plan environnemental, l'aménagement du site veillera à préserver la végétation existante (en particulier une peupleraie associée à une zone humide) et ainsi préserver les milieux existants sur le site et contribuer à maintenir des îlots de fraîcheur en cœur de quartier, proposer des espaces verts supports d'usages urbains de proximité et réduire la vulnérabilité du territoire au ruissellement urbain.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Il s'agira de réaliser un nouveau quartier à dominante d'habitat s'appuyant sur le contexte urbain et paysager préexistant.

A | Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

L'intégration du nouveau quartier dans son environnement, s'appuiera sur :

- **Une organisation générale du bâti veillant à favoriser l'intégration urbaine et paysagère** : les bâtiments les plus hauts (collectifs et intermédiaires R+2) seront implantés en cœur de quartier au droit de la liaison viaire structurante Nord-Sud, alors que les logements individuels et groupés (R+1) seront édifiés en accroche au tissu pavillonnaire existant, sur les franges du quartier et sur la frange ouest du site ouvrant les vues vers les Cévennes et les plaines agricoles de la commune.
- **Un maillage efficace du quartier pour les mobilités tous modes** : Le quartier sera desservi par un axe structurant orienté Nord/Sud qui permettra de connecter l'opération à l'Avenue Louis Alteirac et à l'Avenue Jean Jaurès, toutes deux menant directement au centre-ville d'Uzès. Ce boulevard urbain jouera alors un rôle de desserte principal du quartier mais également d'axe de liaison interquartier et s'inscrira en résonnance du boulevard Gambetta (circulade historique). Un axe secondaire s'orientera suivant un axe Est / Ouest. Il s'accrochera à la voie principale au niveau de l'espace public central du quartier et se raccordera, au Nord-Ouest de l'opération, à la Rue Alexandre Cellier.
- **Un traitement qualitatif des alignements et des façades** participera à la structuration de l'espace public, notamment en cœur de quartier, autour d'un espace public fédérateur et apaisé. Pour favoriser une cohérence urbaine malgré la diversité morphologique, il conviendra de respecter, sur tout ou partie, une implantation en des constructions en recul des voies et emprises publiques. Les espaces de recul seront traités soit sous forme de parvis dès lors que les constructions jouxteront un espace public structurant, soit sous forme d'espaces verts paysagers afin de contribuer à une ambiance végétale du quartier et mettre à l'écart les constructions futures avec le flux de transit.
- **Une structuration urbaine et paysagère qualitative valorisera les vues depuis le site vers le Duché d'Uzès à l'Est et vers le massif des Cévennes à l'Ouest**. L'organisation des constructions et la composition des espaces publics du quartier contribueront à cadrer les vues vers ces deux fonds de panorama et de les accompagner par un traitement qualitatif des espaces publics.
- **Un aménagement qualitatif des ouvrages de rétention des eaux pluviales sera l'occasion de proposer une mutualisation des usages** : Ces bassins, aménagés avec des talus de faible pente, seront accessibles pour les piétons et leur entretien et permettront de développer des usages récréatifs complémentaires pour animer l'espace vert et constituer un véritable îlot de fraîcheur en cœur de quartier.

B | Mixité fonctionnelle et sociale

Ce secteur, à dominante résidentielle, comprendra des logements aux typologies variées (habitat individuel en R+1 et habitat intermédiaire ou petit collectif de faible hauteur en R+2) pour favoriser une mixité sociale et urbaine. Certains bâtiments collectifs pourront proposer des pieds d'immeubles animés par des locaux d'activités (commerces de proximité, restauration, bureaux, activités médicales ou paramédicales...).

C | Qualité environnementale, prévention des risques et mise en valeur ou restauration des continuités écologiques

Au niveau du cadre bâti, la conception architecturale devra :

- Privilégier des dispositifs passifs en matière climatique, été comme hiver ;
- Concevoir des bâtiments efficaces en consommation énergétique ;
- Favoriser le recours aux énergies renouvelables et à l'autoproduction ;
- Favoriser la réduction de la production d'ordures ménagères, notamment en facilitant le tri sélectif et le compostage ;
- Concevoir l'aménagement et des bâtiments favorables à la biodiversité.

L'aménagement veillera à maintenir les arbres présents sur le site dont la peupleraie et sa zone humide associée.

D | Desserte par les transports en commun et les axes de mobilités douces, stationnement

Des cheminements cycles et piétons viendront accompagner les voies de desserte de l'opération, reliant l'Avenue des Cévennes (RD981) à l'Avenue Louis Alteirac (RD79). Des cheminements seront également réalisés le long de la voie Est-Ouest et à travers les espaces verts de l'opération en direction du centre-ville.

Les besoins en stationnement respecteront les prescriptions du règlement du PLU et veilleront, pour les logements collectifs, à favoriser les souterrains sous l'emprise des bâtiments et ainsi proposer des cœurs d'îlots végétalisés (composés d'espaces de pleine terre plantés avec des arbres de haute tige). Afin de diminuer la présence physique des voitures dans le futur quartier et de favoriser la qualité d'aménagement des rues, il conviendra de veiller à dissimuler au maximum le stationnement automobile, notamment par la prégnance de la végétation ou d'ombrières photovoltaïques (au sein des lots collectifs).

La composition du quartier devra également permettre sa desserte par les transports collectifs.

E | Desserte des terrains par les voies et les réseaux

Les voies internes au quartier devront accueillir l'ensemble des mobilités. Elles seront traitées de manière à apaiser la vitesse (maximum à 30km/h), en veillant à réserver une emprise confortable pour les mobilités actives.

PROGRAMMATION ET PHASAGE OPERATIONNEL

L'aménagement projeté assurera la construction d'environ 360 logements à l'échelle du site pour une densité minimale de 35 logements/ha. Cet aménagement sera réalisé sous forme de deux opérations d'aménagement d'ensemble qui s'échelonneront dans le temps long.

L'aménagement du site débutera à l'horizon 2025 et s'échelonnera en deux grandes étapes en cohérence avec les objectifs nationaux du Zéro Artificialisation Nette :

- Une 1^{ère} phase d'aménagement sera conduite entre 2025 et 2031 sur une surface d'environ 5,3 ha pour la réalisation d'environ 250 logements et des commerces et services en pieds d'immeuble.
- Une 2^{de} phase d'aménagement sera conduite après 2031 pour une surface de 3,1 ha pour la réalisation d'environ 110 logements.

La cartographie ci-dessous spatialise les deux phases d'aménagement du secteur. Chacune des phases fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble distincte.

