



PLAN LOCAL D'URBANISME AIRMARGUES

MODIFICATION N°1



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – SECTEUR GARRIGUE



Révision POS en PLU prescrite le 06/07/2010
PLU arrêté le 24/26/2016
PLU approuvé le 27/03/2017
Modification simplifiée n°1 du PLU approuvé le 02/12/2019
Modification n°1 :

2. Site de projet : Garrigue

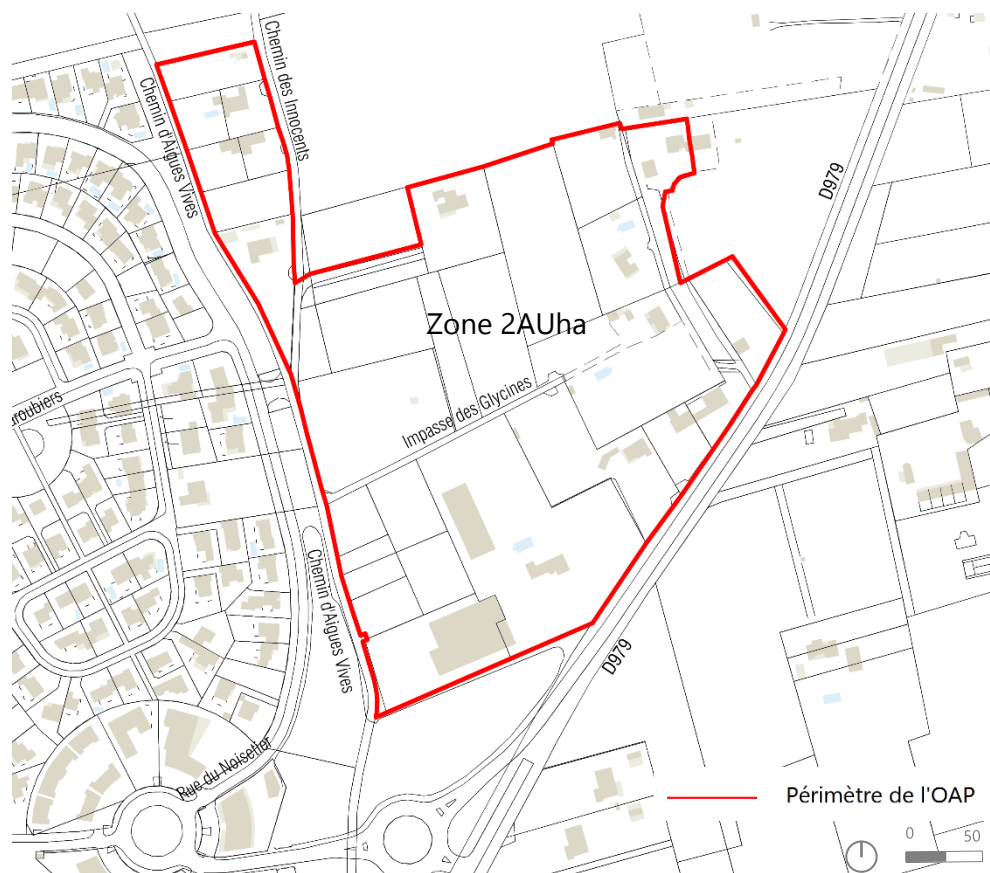
2.1. Localisation et caractéristiques

Le secteur Garrigue est situé en continuité du quartier qui s'est développé à l'est de la route de la Petite Camargue (D6313).

Il est identifié en zone 2AUha au PLU de la commune.

La superficie totale du secteur est d'environ 6,9 Ha.

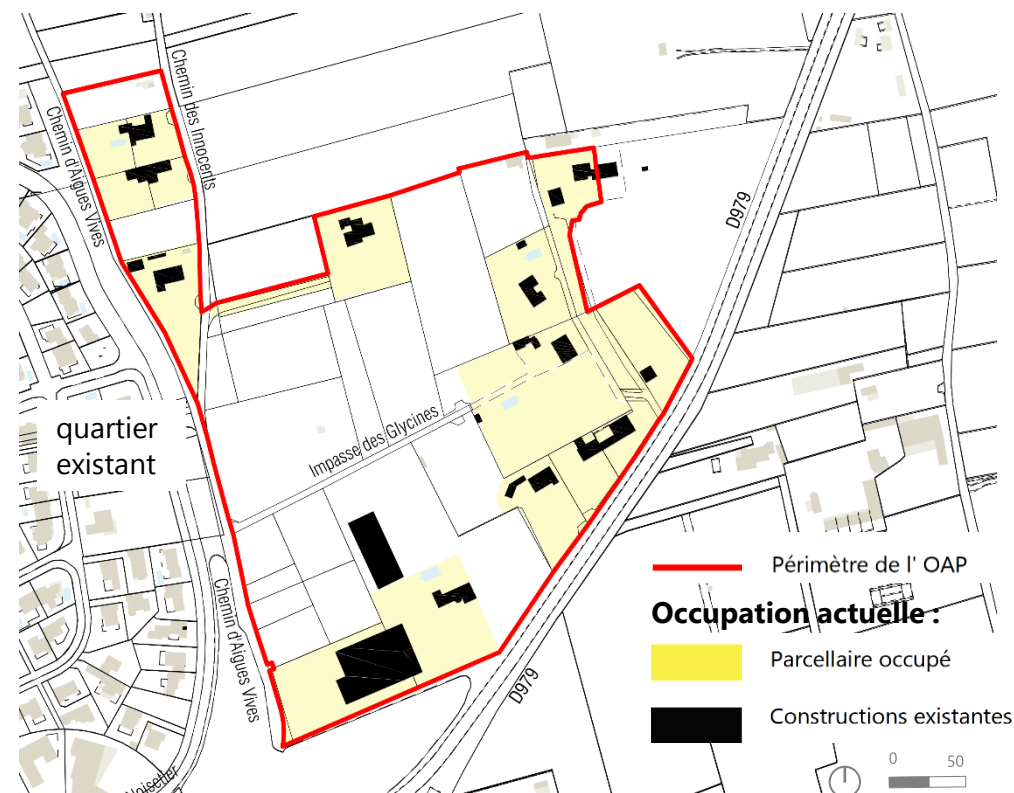
Plus de 40 % de sa surface est déjà urbanisée sous forme de bâtiments d'activités et de maisons individuelles.



2.2. Objectif de l'OAP

Cette OAP a pour objectif de poursuivre l'urbanisation de la commune en limite du tissu urbanisé existant, et apporter de la cohérence urbaine et paysagère à un secteur hétérogène.

Compte tenu des caractéristiques du site et de son occupation actuelle, l'OAP du secteur Garrigue est modifiée pour apporter des changements ponctuels afin d'en phaser l'aménagement en plusieurs tranches et d'en adapter la programmation en conséquence, en conservant les principes et objectifs initialement fixés.



2.3. Diagnostic du site

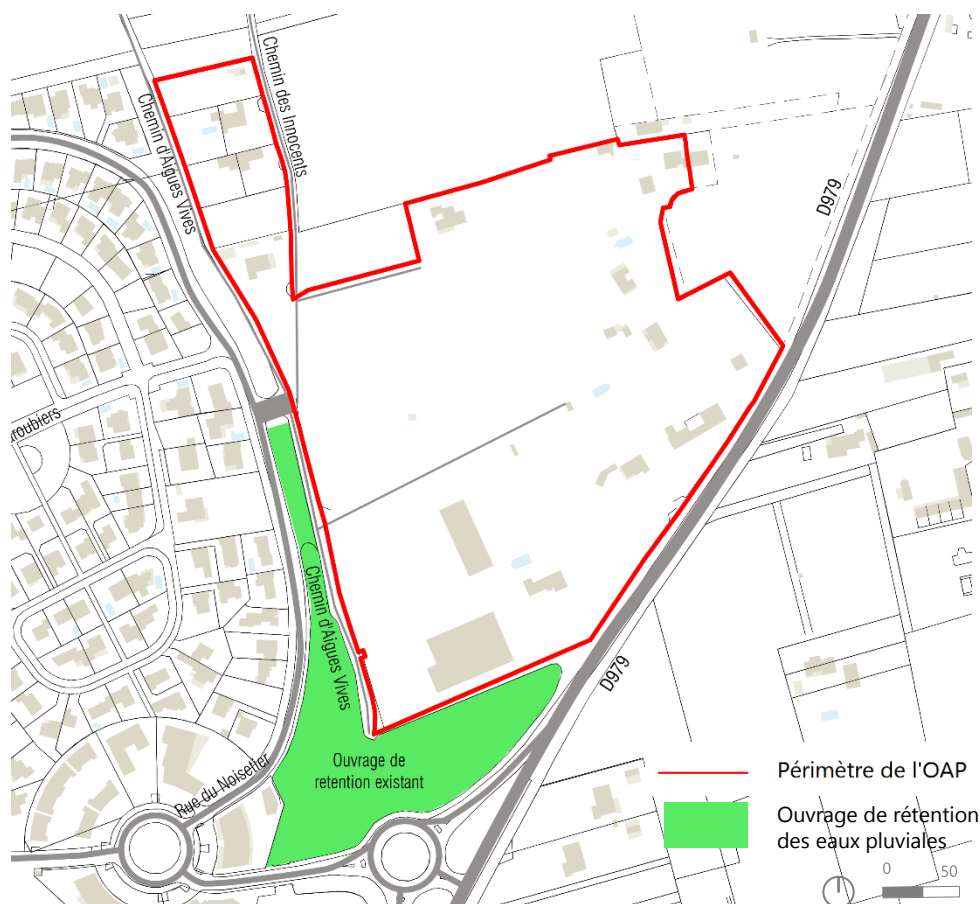
ACCESSIBILITÉ :

Le secteur est accessible à partir du giratoire sur la route départementale 979, par la rue du Cerisier et le chemin d'Aigues Vives.

La présence d'importants ouvrages de rétention entre le giratoire sur la route départementale et le site empêche toute jonction directe avec celui-ci, cette liaison demandant des remblais importants impactant fortement la capacité de rétention de ces ouvrages.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

L'assainissement collectif est présent en limite ouest du secteur.

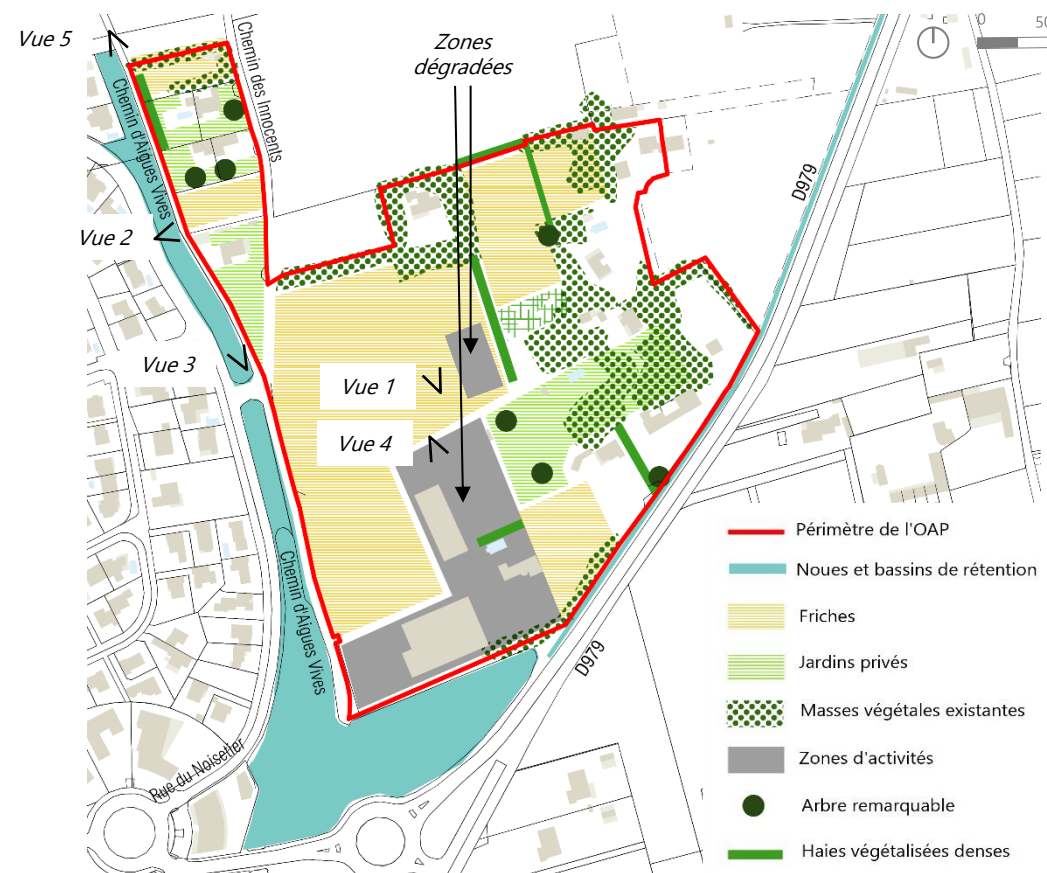


OCCUPATION DU SOL ET AMBIANCES PAYSAGÈRES :

Le secteur est partiellement occupé par des bâtiments d'activités de faible hauteur et des maisons individuelles, principalement à l'est et au nord du site.

Les espaces libres, constitués principalement de prairies en friches, n'offrent pas d'éléments paysagers structurants.

Les parties urbanisées présentent une mosaïque de jardins et de haies avec quelques boisements relativement denses.



VUES DU SITE :



Vue 1 - Plaine en friche et stockage de terres et gravats



Vue 2 - dent creuse le long du Chemin d'Aigues Vives



Vue 3 - depuis le franchissement d'entrée du site



Vue 4 à l'intérieur du site, depuis le chemin des Glycines vers les parcelles existantes - Limite séparative peu qualitative, espaces en friche et bâtiment de stockage



Vue 5 depuis le chemin d'Aigues Vives à l'entrée du site depuis le nord - haie boisée existante

2.4. Principes d'aménagement

-  Périmètre de l'OAP
-  Route départementale
-  Voie de desserte du quartier
-  Voie structurante à aménager
-  Voie existante à requalifier
-  Voie secondaire à créer (tracé de principe)
-  Axe doux à créer
-  Nouveaux accès (implantation de principe)
-  Parcellaire occupé
-  Arbres existants à conserver
-  Carrefour à aménager
-  Rue principale paysagée: accompagnement par des plantations, trottoirs larges et interdiction de stationnement
-  Entrée qualitative à aménager
-  Accompagnement paysager de l'entrée du site
-  Haies existantes à conserver
-  Interface plantée intégrant des dispositifs d'atténuation d'éventuelles nuisances phoniques
-  Ouvrages de rétention aménagés dans un espace paysager planté d'arbres de hautes tiges, intégrant des espaces de convivialité



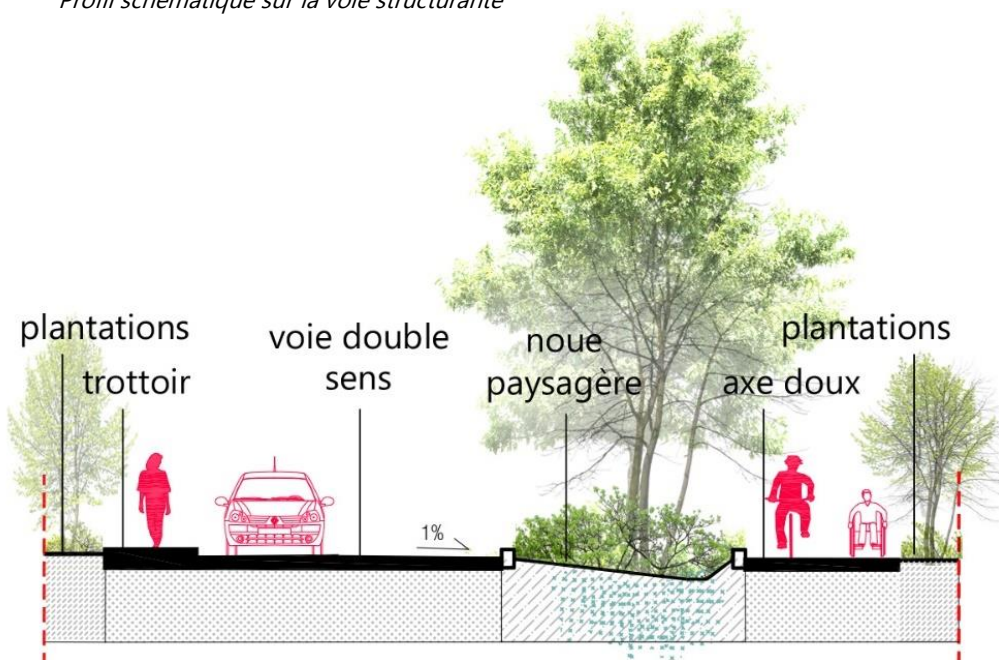
2.4. Principes d'aménagement

2.4.1 LA DESSERTE DU QUARTIER :

Elle est assurée à partir du chemin d'Aigues Vives qui longe la partie sud-ouest du site par une voie structurante, paysagée, intégrant une noue plantée de collecte des eaux pluviales.

Cet axe suivra le tracé de l'actuelle impasse des Glycines. Il sera conçu suivant les principes indiqués sur le profil ci-après.

Profil schématique sur la voie structurante



Une entrée qualitative sera aménagée au carrefour entre cet axe structurant et le chemin d'Aigues Vives.

Le tronçon du chemin d'Aigues Vives entre le pont et la rue des Glycines sera requalifié et accompagné d'un traitement paysager.

Deux voies secondaires dont le tracé est à préciser lors de l'élaboration des projets d'aménagement, structurent le quartier et permettent un deuxième accès au site depuis le pont existant.

2.4.2 LES CHEMINEMENTS DOUX :

Ils seront préférentiellement séparés de la circulation automobile et aménagés de manière qualitative en matière de revêtements, de raccordements aux autres voies et d'accompagnement paysager.

Des espaces de convivialité pourront être utilement aménagés et connectés au réseau de cheminements doux.



Quartier du Capiscot – Agde

Ecoquartier de Coste Rousse – Prades/Lez

Exemples d'aménagement de cheminements doux en site propre

2.4.3 QUALITÉ PAYSAGÈRE :

Une attention particulière sera portée à :

- **l'insertion des ouvrages hydrauliques.**

Ceux-ci, au-delà de leur fonction technique, doivent faire partie intégrante de la trame paysagère du quartier.

Leur conception intégrera une forte composante arborée et associée à une fonction récréative.



Exemple d'ouvrage de rétention paysager – Secteur la Combe Verte – Saussan (34)

■ **La diversité des plantations :**

La pluralité des essences sera privilégiée dans les aménagements paysagers pour favoriser la diversité floristique et faunistique.

La palette végétale proposera des essences méditerranéennes, adaptées à la qualité des sols du secteur.

La recherche de sobriété en matière d'eau d'arrosage (essences, paillage, couvre-sols) doit être intégrée dans la conception des espaces paysagers.

■ **La maîtrise des interfaces entre les espaces publics et privés :**

La qualité globale du quartier est fortement dépendante du traitement de ces nombreuses interfaces constituées des clôtures, de leur accompagnement paysager, des accès etc...

Il est fortement recommandé, pour chaque opération d'aménagement, que la réalisation de ces interfaces soit sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur, à la fois pour la conception et la réalisation des travaux.

Une attention particulière sera portée aux clôtures sur l'espace public qui seront majoritairement constituées de grilles doublées de haies vives.

Cas particulier de l'interface plantée prévue en partie sud-est entre un bâtiment d'activités et les futures constructions :

Cette interface devra être conçue pour atténuer les éventuelles nuisances phoniques et visuelles générées par les activités exercées, grâce à :

- La mise en place d'une clôture pleine anti-bruit ;
- La plantation d'une haie ;

L'orientation des ouvertures des logements et l'implantation des espaces extérieurs (terrasses ouvertes et vérandas) tiendront compte des potentielles nuisances.

2.4.4 ORGANISATION DU STATIONNEMENT :

Le stationnement nécessaire aux usages privés sera aménagé intégralement dans les espaces privés correspondant à chaque opération.

Le stationnement public sera organisé sur deux ou trois sites, dans chaque opération, sous la forme d'aires indépendantes de la voirie de desserte. Ces aires de stationnement seront plantées.

Le nombre de places à réaliser correspondra a minima aux normes prévues par le règlement du PLU pour la zone 2AUh.

2.4.5 LA QUALITÉ ARCHITECTURALE :

Les projets d'aménagement et de construction prévus sur le secteur feront l'objet de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales applicables aux différentes constructions à édifier et aux aménagements correspondants.

Ces prescriptions porteront sur la volumétrie des constructions, le traitement des toitures, des façades, leurs orientations ainsi que sur les protections solaires.

Elles incluront également l'intégration des équipements de production d'énergie (panneaux solaires et photovoltaïques en particulier) et techniques.

Des préconisations en matière de plantations (choix des essences pour les arbres et arbustes) seront également prévues.

Les programmes de logements collectifs feront l'objet d'un soin particulier quant à leur intégration dans le quartier à dominante pavillonnaire.

2.4.6 MIXITÉ ET DENSITÉS :

Les projets d'aménagement proposeront une offre diversifiée de logements. Les programmes seront composés principalement de logements individuels et groupés. L'habitat collectif sera conçu sous forme de bâtiments de petites tailles.

La surface totale du secteur couvert par l'OAP étant de 7 Ha, le nombre de logements prévu sur l'emprise de l'OAP est de 210 logements soit une densité moyenne de 30 logements à l'hectare, en conformité avec les prescriptions du SCoT Sud Gard.

Un minimum de 25 % du nombre total de logements sera réservé à l'habitat locatif social.

2.4.7 QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES :

La gestion des eaux pluviales a fait l'objet d'une étude hydraulique globale qui a permis de positionner les ouvrages de rétention sur le site et de prévoir les principales noues de collecte.

Cette étude sera complétée dans le cadre des autorisations administratives nécessaires à la réalisation des projets.

L'artificialisation et l'imperméabilisation des sols seront limitées au maximum.

Les espaces libres devront être végétalisés.

Les noues naturelles paysagées seront préférées aux conduites souterraines pour la collecte et l'écoulement des eaux de pluie.

En matière de performances énergétiques, les nouveaux bâtiments respecteront a minima la réglementation thermique en vigueur.

2.4.8 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

Elles seront conformes aux prescriptions de l'article 2AUh10 du PLU.

La hauteur maximum est limitée à 12 m à l'égout du toit et à 14 m au faitage.

2.5 PHASAGE DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION

Le secteur couvert par l'OAP sera aménagé en plusieurs phases opérationnelles, indiquées sur le plan ci-contre.

Phase 1 : cette première phase comprend la réalisation de la voie structurante de desserte, les ouvrages de rétention correspondants, l'entrée principale du site.

La surface de cette première phase est de 2 Ha environ.

Le nombre de logements prévu est de 60 à 70 maisons individuelles et groupées principalement. Un programme de logements collectifs peut également être envisagé.

Phase 2 : cette phase prévoit l'aménagement d'une surface de 8 800 m² et la réalisation d'une trentaine de logements au minimum.

Phase 3 : elle porte sur une surface d'environ 7 200 m² et prévoit la construction de 30 logements au minimum.

Phase 4 : elle totalise environ 3,4 Ha. La mutation des parcelles bâties est difficilement envisageable à court et moyen termes. La capacité totale de cette phase est de l'ordre de 110 logements.

La densité minimale de chaque tranche est de 30 logements à l'hectare, conformément aux prescriptions du SCoT Sud Gard.

La temporalité des phases figurant en légende est donnée à titre indicatif.

