



# PLAN LOCAL D'URBANISME AIRMARGUES

## MODIFICATION N°1



**NOTICE VALANT RAPPORT DE PRÉSENTATION AVEC  
EXPOSÉ DES MOTIFS ET JUSTIFICATIONS**



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 :



## SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b>PRÉSENTATION GÉNÉRALE</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>MODIFICATIONS LIÉES AU PROJET DIT « LA GARRIGUE »</b>	<b>4</b>
3.1	SECTEUR CONCERNÉ PAR LA MODIFICATION	4
3.2	PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES À L'OAP « GARRIGUE »	5



## 1. Présentation générale

Le PLU d'Aimargues a été approuvé le 27 mars 2017.

Il apparaît aujourd'hui nécessaire de le modifier afin d'apporter des changements ponctuels à une OAP, pour permettre la réalisation d'une petite opération de logements au nord-est de la commune, dans une des rares zones non inondables, et tenir compte de certaines difficultés d'application qui pourraient apparaître à l'instruction de permis de construire.

La modification porte plus précisément sur l'ajustement de l'OAP secteur Garrigue pour permettre de phaser dans le temps son aménagement et d'adapter la programmation en conséquence.

En effet, l'inscription, dans l'OAP approuvée en 2017, d'une obligation de réaliser l'aménagement du secteur sous la forme **d'une seule opération d'aménagement d'ensemble** ne permet pas la réalisation du projet au regard de la configuration complexe de l'espace à urbaniser.

En effet, le secteur est déjà occupé sur plus de 40 % de sa superficie par des habitations et des bâtiments d'activités.

La mutation des espaces déjà occupés ne paraît pas envisageable à court et moyen termes.

Aussi, la modification du PLU porte essentiellement sur l'adaptation de l'OAP du secteur Garrigue pour permettre son aménagement au travers de **plusieurs tranches de réalisation** et d'adapter la programmation en conséquence tout en conservant les principes et les objectifs initialement fixés par l'OAP de 2017.

La modification de l'OAP a également pour objectif de la mettre en conformité avec les prescriptions du SCoT Sud Gard concernant la densité des opérations de construction.

Certains points de l'OAP sont complétés avec pour objectif des préconisations supplémentaires concernant la qualité des aménagements des espaces publics et paysagers.

Le reste du dossier du PLU, approuvé le 27 mars 2017, reste inchangé, excepté les dispositions générales de la zone 2AUha qui conditionne l'urbanisation du secteur à la réalisation d'une opération d'ensemble qu'il faut adapter.

## 2. Justification du choix de la procédure

Le contenu de la modification ne concerne que des changements mineurs du dossier de PLU. En conséquence il peut être procédé à une évolution du PLU dans le cadre d'une modification. En effet, l'évolution du PLU :

- ne modifie pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).
- ne réduit pas un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- n'impacte pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- ne diminue pas les possibilités de construire.
- ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La modification porte essentiellement sur l'adaptation de l'OAP du secteur Garrigue.

Les parties du rapport de présentation traitant de l'OAP Garrigue du PLU ont été mises en cohérence sur la base de la nouvelle OAP.

Les dispositions générales de la zone 2AUha sont modifiées comme suit :

1 secteur 2AUha dans le quartier Garrigue dont l'urbanisation est conditionnée au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative à ce secteur, à la réalisation d'une opération phasée en plusieurs tranches opérationnelles et au renforcement de la desserte en réseaux internes à la zone.

**Les autres pièces du PLU, approuvé en 2017, ne sont pas modifiées.**

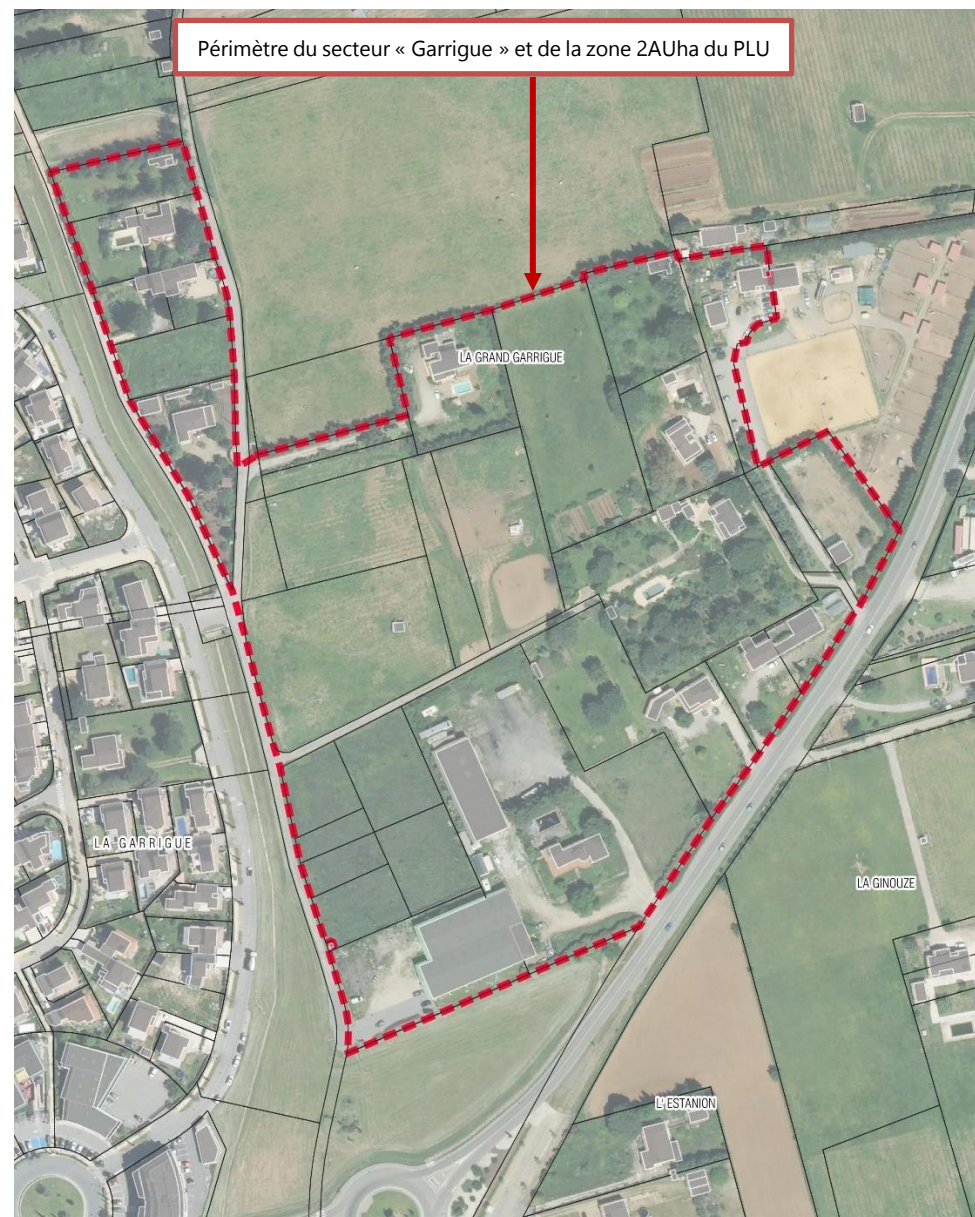


### 3. Modifications liées au projet dit « La Garrigue »

#### 3.1 Secteur concerné par la modification

Il s'agit d'un secteur situé entre la rue du Noisetier et la Route départementale 979. Il est aujourd'hui occupé par des habitations individuelles, des bâtiments d'activités de faible hauteur et des prairies marquées par des dépôts de terres et de gravats

Il est inscrit en totalité dans la zone 2AUha correspondant au quartier dit « Garrigue » dont l'urbanisation est conditionnée au respect de l'OAP éponyme, pour permettre son aménagement au travers de plusieurs tranches de réalisation et d'adapter la programmation en conséquence.



### 3.2 Présentation et justification des modifications apportées à l'OAP « Garrigue »

#### Le site de projet

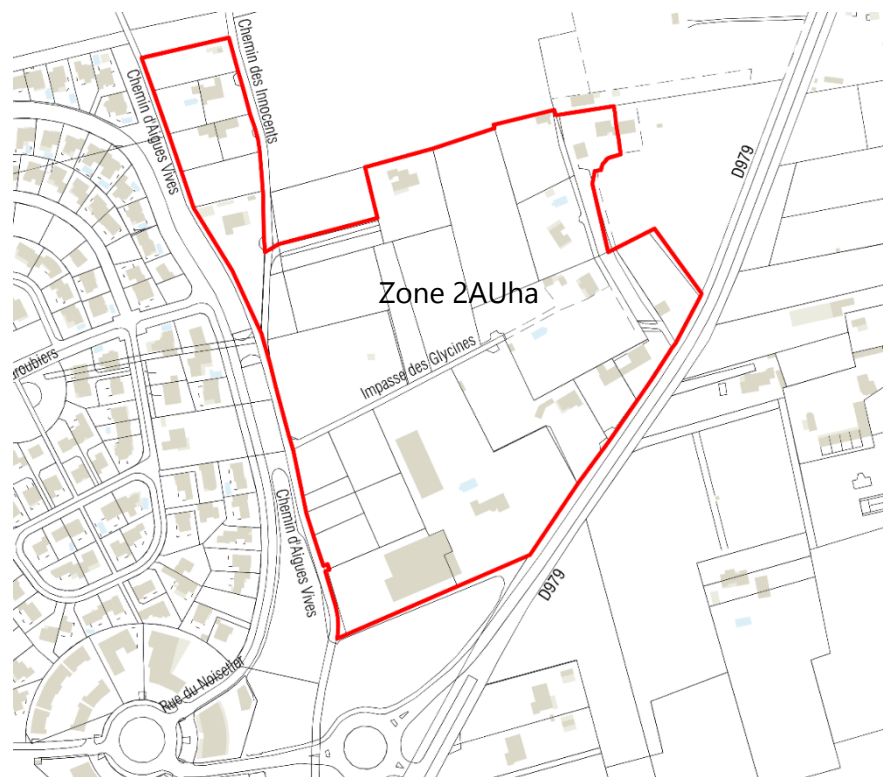
Le secteur « Garrigue » est situé en continuité du quartier qui s'est développé à l'est de la route de la Petite Camargue (D6313).

La superficie totale du secteur est d'environ 7 Ha. Plus de 40 % de sa surface est déjà urbanisée sous forme de maisons individuelles et de bâtiments d'activités.

L'OAP contenue dans le PLU approuvé le 2 mars 2017 était identifiée en zone **2AUh**. Or, le plan de zonage du même PLU classe le secteur en zone **2AUha**.

La présente OAP rectifie cette non concordance.

Le rapport de présentation du PLU approuvé le 27/03/2017 comportait un plan extrait de l'OAP approuvée à la même date. Dans le rapport de présentation de la présente modification, ce plan a été remplacé par celui de la nouvelle OAP.



### 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, déjà occupé par des maisons individuelles et des bâtiments d'activités.

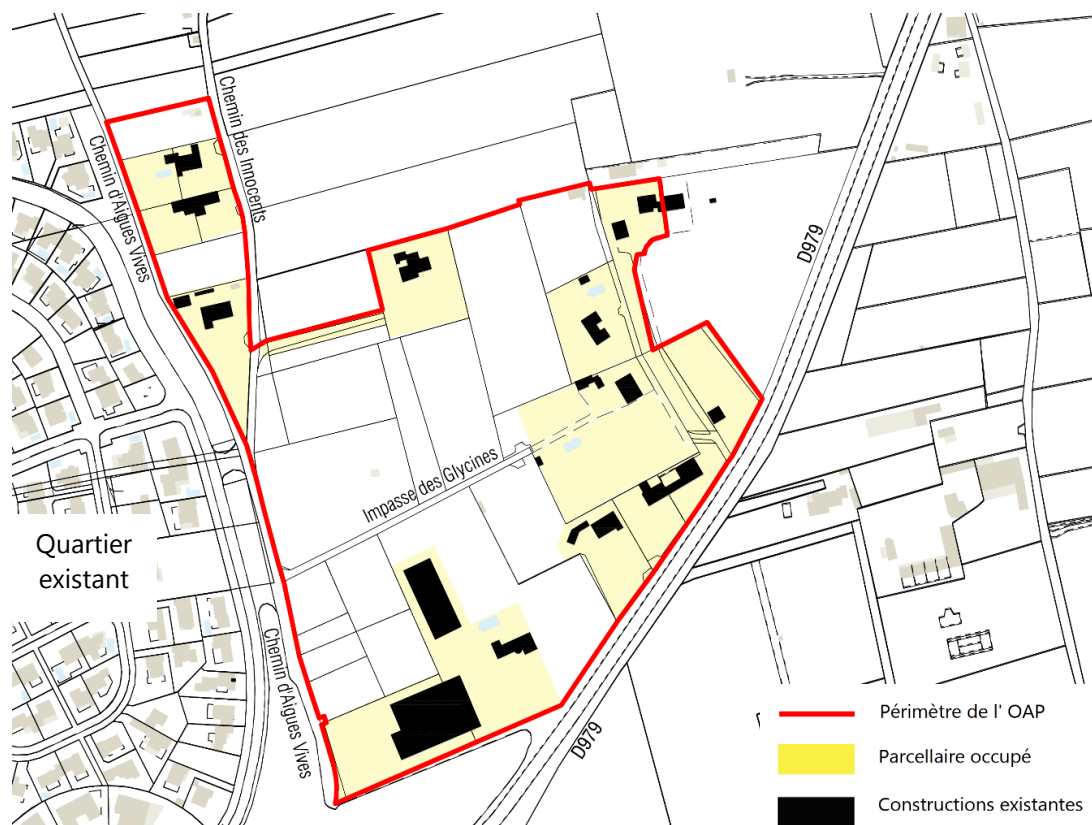
L'OAP du PLU approuvé en 2017 précise que l'urbanisation est soumise à la réalisation d'une « **seule opération d'aménagement d'ensemble** ».

Les caractéristiques urbaines de la zone 2AUha correspondant à cette OAP font obstacle à la mise en œuvre d'une opération d'ensemble. En effet, la mutation de près de la moitié de la zone est difficilement envisageable à court et moyen termes en raison de la présence de maisons d'habitation et de bâtiments d'activités.

Aussi, l'OAP de la modification du PLU a pour objectif, tout en conservant les principes et les objectifs fixés par la précédente OAP, de permettre **le phasage dans le temps de l'aménagement du secteur** et d'instaurer une densité minimale de 30 logements à l'hectare, en conformité avec les prescriptions du SCoT Sud Gard.

Une étude hydraulique a été réalisée par un bureau d'études spécialisé. Cette étude avait pour objectif la caractérisation de l'aléa inondation par ruissellement pour la crue de référence. Elle a permis de mettre en évidence les points suivants :

- La pluie de référence sur le secteur d'étude correspond à la pluie statistique d'occurrence centennale.
- Les ruissellements ont une direction générale du nord vers le sud.
- Les hauteurs d'eau sur l'emprise de l'OAP sont faibles, inférieures à 50 cm. Les vitesses sont de l'ordre de 0,33 m/s en moyenne. Les zones concernées sont situées en zone d'**aléa de ruissellement modéré**.





## Diagnostic du site

### Accessibilité :

Le secteur est accessible à partir du giratoire sur la route départementale 979 par la rue du Noisetier, prolongée par la rue du Cerisier, puis par le chemin d'Aigues Vives qui longe le site. La présence d'importants ouvrages de rétention entre le giratoire sur la route départementale 979 et le site empêche toute jonction directe avec celui-ci.

### Desserte par les réseaux :

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

### Occupation du sol et ambiances paysagères :

La précédente OAP ne faisait pas état d'un diagnostic sur les usages et occupations du site, les paysages et les limites du secteur concerné. Une analyse plus fine, couplée à un état des lieux, permet de saisir les principales caractéristiques du site afin de favoriser l'inscription du projet d'aménagement. 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 surtout de prairies en friche, 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 dans Chemin d'Aigues Vives



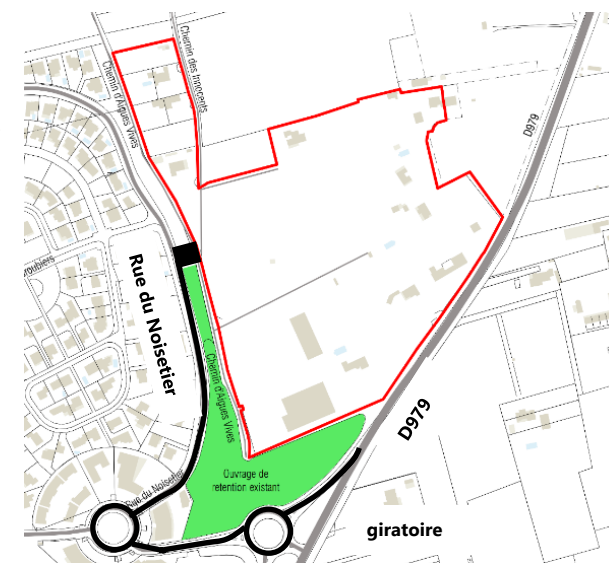
Vue 3 - depuis le franchissement d'entrée du site



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





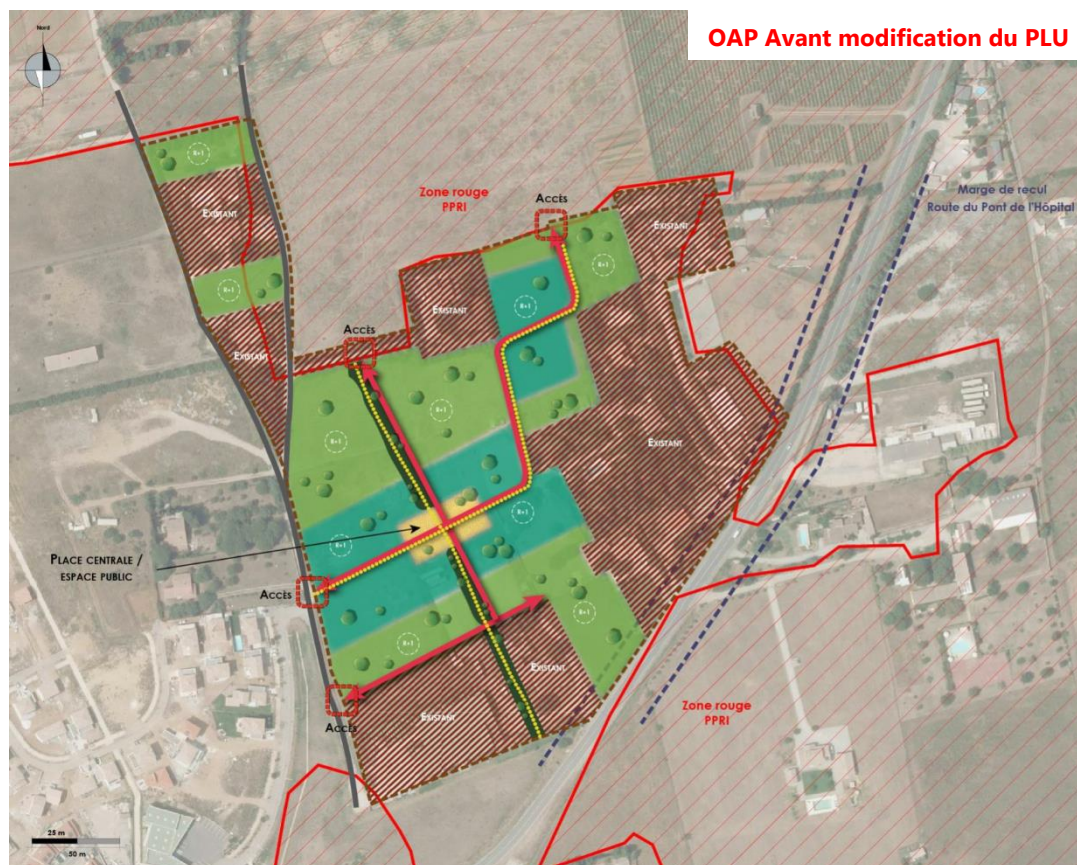
## Principes d'aménagement :

L'OAP du PLU approuvé en 2017 présentait une série de principes portant sur

- **La desserte du projet** (voies, réseaux, transports en commun) décrits comme suit :
  - Réseau viaire : le projet sera accessible via la route du Pont de l'Hôpital et le chemin du Mus depuis lesquels de nouvelles voies permettront la desserte des différents espaces.
  - Desserte en transport collectifs : le site du projet n'est pas directement accessible en transport en commun.
  - Desserte par les réseaux : l'assainissement collectif est présent en limite ouest du secteur.
- **La place faite aux espaces de rencontre** : un espace central sera créé au cœur du secteur.

Ces prescriptions paraissent sommaires quant à la qualité attendue des aménagements liés à la desserte de l'opération (traitement des accès en particulier), aux mobilités actives, au traitement du stationnement public et aux aménagements paysagers.

L'OAP de la présente modification du PLU précise les attentes qualitatives sur ces thématiques.





## L'OAP de la modification du PLU :

### 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.

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

L'OAP de la modification du PLU comporte d'importantes prescriptions sur les **cheminements doux** (préférentiellement séparés de la circulation automobile et fortement paysagés) et, sur le **stationnement public**, limité le long des voies principales de desserte. Elle contient également des orientations sur le traitement paysager des espaces publics et des espaces destinés à la rétention des eaux pluviales.

- 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)
- Parcelle occupée
- 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



Principes d'aménagement précisés par l'OAP de la modification du PLU

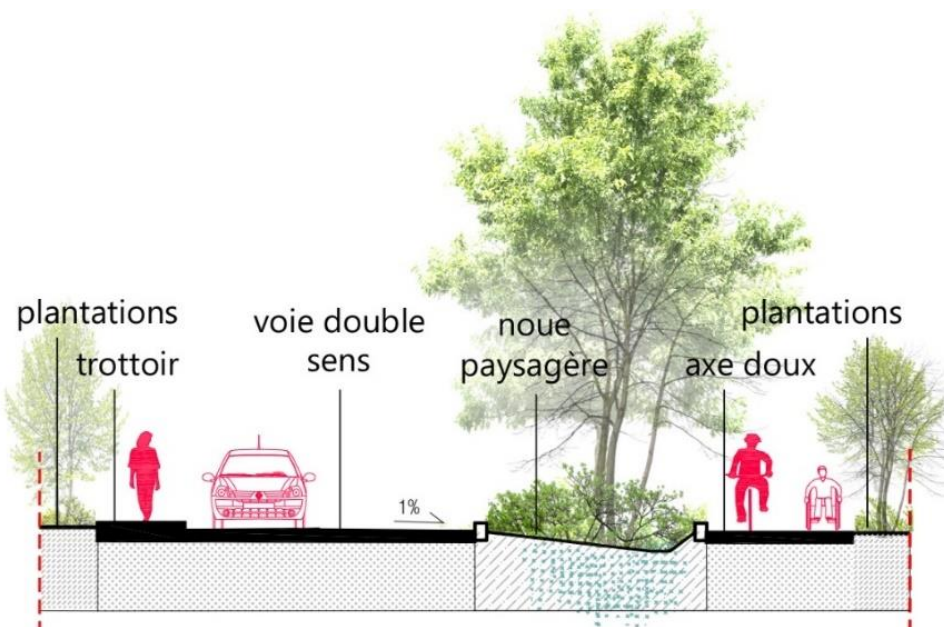
L'OAP de la modification du PLU n'apporte pas de changement aux différents articles du règlement. Elle modifie uniquement les dispositions générales de l'article de la zone 2AUh pour le secteur 2AUha dont la nouvelle rédaction est la suivante :

**1 secteur 2AUha dans le quartier Garrigue dont l'urbanisation est conditionnée au respect de l'Orienta-tion d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative à ce secteur, à la réalisation d'une opération phasée en plusieurs tranches opérationnelles et au renforcement de la desserte en réseaux internes à la zone.**

Elle modifie aussi la densité des constructions pour la mettre en conformité avec les prescriptions du SCoT Sud Gard.

Elle apporte par contre une série de contraintes complémentaires sur :

- **La qualité paysagère** à la fois dans l'aménagement des ouvrages hydrauliques, la diversité des plantations, la maîtrise des interfaces entre le domaine public et les espaces privés.
- **La qualité architecturale** : les projets d'aménagement prévus sur le secteur devront faire l'objet des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales.



Profil type sur l'axe principal de desserte



Quartier du Capiscot - Agde



Écoquartier Coste Rousse - Prades-Le-Lez

Exemples d'aménagement de cheminements doux en site propre