



# PLAN LOCAL D'URBANISME AIRMARGUES



## 3. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Révision du POS en PLU prescrite le 06/07/2010  
PLU arrêté le 24/06/2016  
PLU approuvé le 27/03/2017



## Table des Matières

---

<b>TABLE DES MATIERES</b>	<b>2</b>
<b>Préambule</b>	<b>3</b>
<b>PORTEE ET CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b>	<b>4</b>
<b>LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA COMMUNE D'AIMARGUES</b>	<b>5</b>
<b>Principes d'aménagement retenus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation</b>	<b>6</b>
<b>DES PRINCIPES COMMUNS COMME BASE DES DIFFERENTES OAP</b>	<b>7</b>
<b>Orientations d'aménagement et de programmation</b>	<b>9</b>
1. Site de projet : quartier Madame	10
1.1. Localisation et caractéristiques	10
1.2. Objectif	10
1.3. Diagnostic de site	11
1.4. Principe d'aménagement	12
2. Site de projet : Garrigue	16
2.1 Localisation et caractéristiques	16
2.1. Objectif	16
2.2. Principe d'aménagement	17





# Préambule

---



## Portée et contenu des orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement ont pour objectif d'apporter des précisions quant à l'organisation urbaine, paysagère ou fonctionnelle de certains secteurs de la commune.

### REGLES GENERALES :

Selon l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU « comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, **des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. »

Selon l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, 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 ».

Selon l'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

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

- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles". »

### OPPOSABILITE AU TIERS :

En application de l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, « l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

En ce sens, les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais bien contribuer à leur mise en œuvre, à minima, ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'appréciera lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

### ARTICULATION AVEC LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE :

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur, et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

## Les orientations d'aménagement et de programmation de la commune d'Aimargues

Dans le cadre des objectifs définis par le PADD, la commune a identifié deux secteurs de développement qui font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui définissent des principes permettant d'orienter et de maîtriser l'urbanisation du territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation de la commune d'Aimargues concernent deux secteurs :

- OAP 1 : quartier Madame ;
- OAP 2 : Garrigue.





# **Principes d'aménagement retenus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation**

---





## Des principes communs comme base des différentes OAP

---

Les principes communs aux orientations d'aménagement déclinent diverses thématiques visant à mieux intégrer le développement durable dans les futurs projets urbains.

La qualité environnementale des projets est recherchée, dans le but d'améliorer, à terme, l'empreinte écologique de l'urbanisation nouvelle, d'intégrer les aménagements au paysage et de prendre en compte les enjeux liés au risque d'inondation et de ruissellement.

### **PROPOSER DES DENSITES URBAINES CONTEXTUALISEES, DES DENSITES A VIVRE**

La commune recense un parc de logements majoritairement composé de logements individuels conduisant à une sur-consommation d'espaces naturels ou agricoles. En lien avec les objectifs de la loi ALUR, une diversification des typologies de logements est à assurer dans le développement d'Aimargues, notamment au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Il s'agira de proposer un développement urbain optimisé permettant de limiter la consommation foncière du territoire.

Cela suppose un renouvellement des formes urbaines et architecturales et un changement dans les pratiques de constructions de maisons individuelles monotypées.

### **DIVERSIFIER L'OFFRE RESIDENTIELLE ET PROMOUVOIR DE NOUVELLES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS**

L'offre résidentielle doit être diversifiée au niveau de la taille des habitations, de leur forme et de leur statut d'occupation pour répondre à l'ensemble des demandes et notamment aux petits ménages.

En raison de la hausse actuelle des constructions de maisons individuelles, et afin de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles, l'habitat groupé et intermédiaire sera globalement privilégié par les orientations d'aménagement dans le but rétablir un équilibre entre les types d'habitat sur la commune.

La qualité et l'innovation architecturales seront privilégiées. Les constructions denses (individuel groupé et intermédiaire) devront optimiser les espaces extérieurs : jardins en rez-de-chaussée, terrasses ou balcons « habitables ».

### **FAVORISER LE BIOCLIMATISME**

Les nouvelles typologies de logements auront un impact important sur la performance énergétique et sur le niveau de confort attendu dans l'habitat.

Une majorité des logements devront avoir un caractère traversant afin de garantir une meilleure répartition de l'ensoleillement ainsi qu'une capacité de ventilation naturelle. Ce dispositif simple a un impact sur la forme urbaine et le mode de distribution des logements.

Les constructions devront privilégier une orientation sud pour les pièces principales.

Des dispositions particulières en matière d'isolation et d'inertie des bâtiments seront recherchées : l'objectif est de tendre vers la construction de bâtiments dont la consommation d'énergie sera nettement réduite, tout en garantissant de meilleurs confort thermique et acoustiques.

### **GERER LE RISQUE INONDATION**

Les aménagements devront prendre en compte le risque d'inondation. Les espaces inondables devront rester perméables (espace vert).

### GERER LES EAUX DE RUISSELLEMENT

Ces nouvelles opérations devront contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et à ne pas augmenter les risques de stagnation des eaux de remontée de nappe et de ruissellement. Cet objectif peut être atteint par la mobilisation de divers leviers :

- une emprise au sol minimisée impliquant une optimisation des hauteurs de bâtiments ;
- le traitement en pleine terre d'une partie du terrain d'assiette ;
- des dalles plantées, notamment sur les places de stationnement ;
- une orientation des bâtiments respectant les axes d'écoulement des eaux de ruissellement ;
- la mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales alternant entre noues, bassin de rétention et chaussées drainantes. Les noues présentes l'avantage de conjuguer réduction des coûts d'investissement et d'entretien avec intérêts paysagers et écologiques. Elles pourront devenir partie intégrante du concept paysager de l'opération.

### PRIVILEGIER LES DEPLACEMENTS « MODES DOUX » ET LES ESPACES DE RENCONTRE

Le maillage général de la ville par un réseau piéton / cycle est recherché par les partis d'aménagement pris dans les OAP. L'application de ce principe se retrouvera par deux types d'aménagements viaires différenciés :

- des artères principales bordées de trottoirs élargis, non encombrés par les équipements techniques plus de bandes ou pistes cyclables ;
- des cheminements piétons/cycles propres, desquels sont exclues toutes circulations motorisées.

Certaines opérations, à l'échelle de croisements fréquentés par des automobilistes et piétons, pourront être aménagées ponctuellement sous la forme « d'espaces de rencontre » dans lesquels les différents types de flux se mêleront, en laissant la priorité au mode le plus vulnérable.

Ce maillage pourra s'accompagner ponctuellement d'aménagement d'espaces publics, favorisant le lien social entre habitants du quartier : places, squares et dispositions de mobilier urbain le long des cheminements seront favorisés.





# **Orientations d'aménagement et de programmation**

---

## 1. Site de projet : quartier Madame

### 1.1. Localisation et caractéristiques

Située au nord du tissu urbanisé à l'ouest de la voie rapide, l'OAP quartier Madame est identifiée en zone 2AUh pour sa partie Est et 1AUh pour sa partie Ouest.

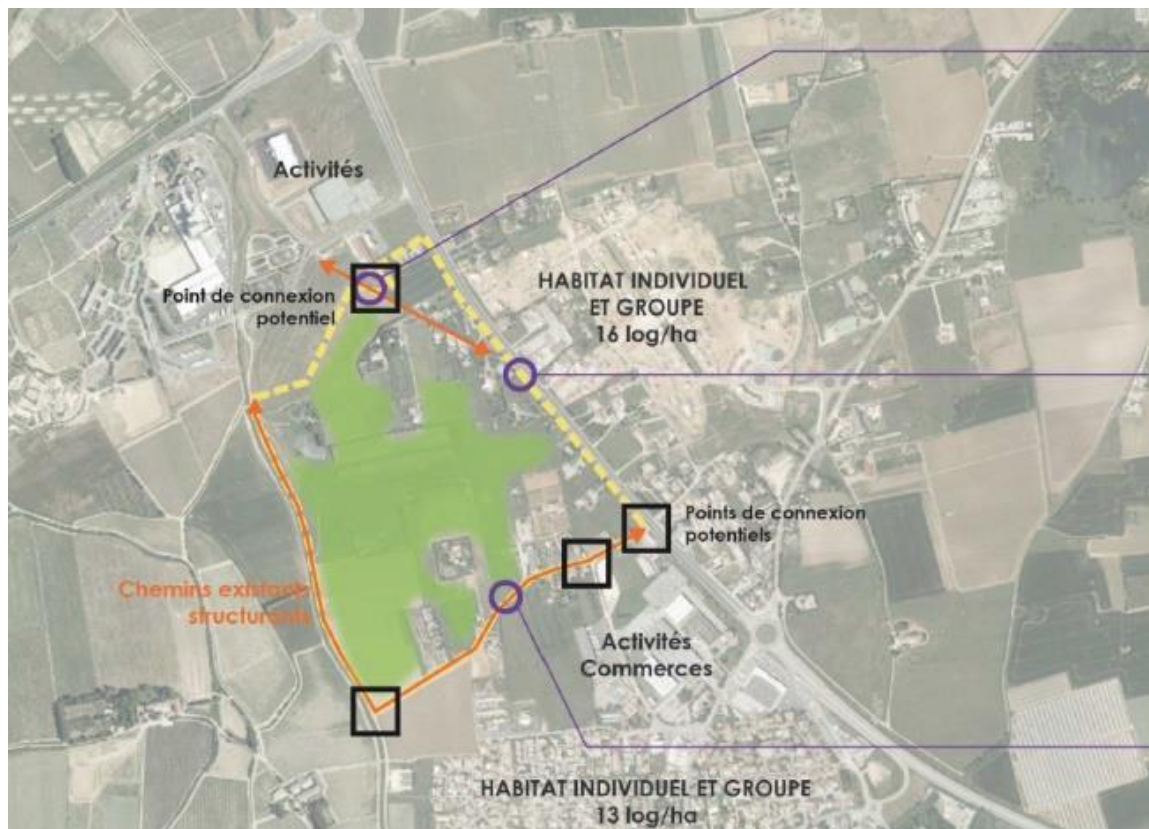
L'urbanisation de cette zone est soumise à la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

### 1.2. Objectif

Cette OAP a pour objectif de poursuivre l'urbanisation d'Aimargues en limite du tissu urbanisé existant dans le respect de la morphologie actuelle du village.



### 1.3. Diagnostic de site



#### POINTS FAIBLES

- Urbanisation et implantation diffuses d'habitations limitant les possibilités de schéma d'organisation d'ensemble
- Liens et maillages avec l'environnement urbain quasi inexistant
- Proximité avec la RD 6313 (Nuisances)

#### POINTS VALORISANTS ET/OU A VALORISER

- Emprise foncière disponible intéressante
- Caractère naturel et paysager des emprises agricoles
- Peu de relief
- Protection par rapport à la RD 6313 (secteur en contrebas et frange boisée)

#### PISTES DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Ce secteur constituant l'une des dernières réserves foncières de développement à l'échelle de la commune, il faut tendre :

- Vers un schéma d'urbanisation ouvert sur la ville constituée, en termes de connexions, de paysage...
- Vers des typologies mixtes et variées en matière d'habitat, afin de répondre aux besoins des habitants.
- Vers une densité relative adaptée aux besoins actuels en termes de logement et à leur évolution (30 log / ha?).





## DESSERTE DU PROJET (VOIES, RESEAUX, TRANSPORTS EN COMMUN)

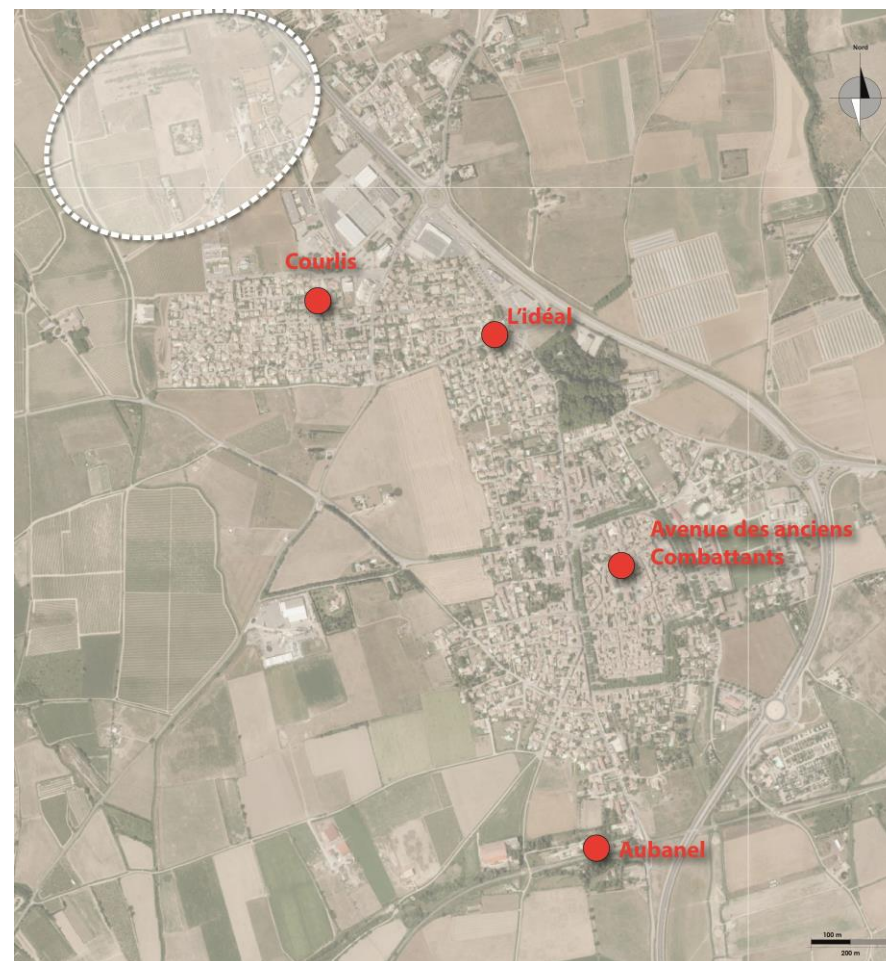
### RESEAU VIAIRE

Le projet sera accessible via le chemin de Madame depuis lequel de nouvelles voies permettront la desserte des différents espaces.

A terme, la réalisation du nouveau carrefour giratoire sur la RD 6313, situé au niveau du débouché de l'avenue de Petite Camargue, permettra une desserte par le nord du site.

### DESSERTE EN TRANSPORTS COLLECTIFS

Le quartier Madame sera accessible en transport en commun via l'arrêt de bus de Courlis.



*Localisation des arrêts de bus de la commune d'Aimargues*





### DESSERTE DES RESEAUX

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

#### La place faite aux modes doux :

Sur l'ensemble du secteur les cheminements doux seront privilégiés. Un accès piéton sécurisé sera aménagé pour rejoindre le cheminement doux le long du canal de la Serriguette.

#### La place faite aux espaces de rencontre

Au niveau de l'équipement public un espace public pourra être aménagé.

#### Besoin en stationnement

Le projet devra comporter un nombre de places de stationnement adapté. Ainsi, il faudra prévoir :

- du stationnement en parcelle pour l'habitat individuel pur et groupé ;
- 2 places par logement pour l'habitat intermédiaire et collectif.

Des espaces mutualisés pour le stationnement pourront être prévus afin de limiter l'imperméabilisation des sols (mutualisation des places visiteurs notamment).

### MIXITE ET DENSIFICATION

Le projet d'aménagement proposera une offre de logements diversifiée composée d'environ :

- 5 logements individuels purs ;
- 40 logements individuels groupés ;
- 75 logements intermédiaires ;
- 110 logements collectifs.

Densité moyenne : la densité moyenne obtenue est d'environ 30 logements/ha (sur périmètre opérationnel : environ 8,5 hectares).

Potentiel (à titre indicatif) : environ 230 logements.

### MIXITE SOCIALE

Un minimum d'environ 25% des logements seront réservés aux logements locatifs sociaux.

### QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

#### Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (le sable, gravier, stabilisé, etc.).

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

#### Performance énergétique

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basses encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.





## **QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**

### **QUALITE URBAINE DU PROJET**

L'ensemble des logements du secteur s'intégreront au tissu urbain et au paysage environnant. La hauteur des constructions sera limitée au R+2 afin de s'intégrer au tissu urbain environnant, seuls quelques bâtiments collectifs pourront monter en R+3.

### **Espaces verts / espaces naturels**

Les aménagements devront préserver la place de la végétation.

Un espace public pourra être aménagé près de l'équipement public.

### **Paysage**

Sur l'ensemble du site, un traitement qualitatif des franges urbaines devra être assuré.

### **TYPES DE MATERIAUX**

Les matériaux locaux seront privilégiés.

## 2. Site de projet : Garrigue

### 2.1 Localisation et caractéristiques

Située au nord du tissu urbanisé à l'est de la voie rapide, l'OAP Garrigue est identifiée en zone 2AUh.

L'urbanisation de cette zone est soumise à la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.



### 2.1. Objectif

Cette OAP a pour objectif de poursuivre l'urbanisation d'Aimargues en limite du tissu urbanisé existant dans le respect de la morphologie actuelle du village.







## DESSERTE DU PROJET (VOIES, RESEAUX, TRANSPORTS EN COMMUN)

### RESEAU VIAIRE

Le projet sera accessible via la route du Pont de l'Hôpital et le chemin du Mus depuis lesquelles de nouvelles voies permettront la desserte des différents espaces.

### DESSERTE EN TRANSPORTS COLLECTIFS

Le site de projet n'est pas directement accessible en transport en commun.



*Localisation des arrêts de bus de la commune d'Aimargues*



### **DESSERTE DES RESEAUX**

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

#### **La place faite aux modes doux :**

Sur l'ensemble du secteur les cheminements doux seront privilégiés.

#### **La place faite aux espaces de rencontre**

Un espace central sera créé au cœur du secteur.

#### **Besoin en stationnement**

Le projet devra comporter un nombre de places de stationnement adapté. Ainsi, il faudra prévoir du stationnement en parcelle pour l'habitat individuel pur et groupé.

### **MIXITE ET DENSIFICATION**

Le projet d'aménagement proposera une offre de logements diversifiée composée d'environ :

- 35 à 40 logements individuels purs ;
- 35 à 40 logements individuels groupés.

Densité moyenne : la densité moyenne obtenue est d'environ 20 logements/ha (sur périmètre opérationnel : environ 3,8 hectares).

Potentiel (à titre indicatif) : environ 70 à 80 logements.

### **MIXITE SOCIALE**

Un minimum d'environ 25% des logements seront réservés aux logements locatifs sociaux.

### **QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES**

#### **Gestion de l'eau**

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (le sable, gravier, stabilisé, etc.).

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

#### **Performance énergétique**

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basses encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

### **QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**

#### **QUALITE URBAINE DU PROJET**

L'ensemble des logements du secteur s'intégreront au tissu urbain et au paysage environnant. La hauteur des constructions sera limitée au R+1 afin de s'intégrer au tissu urbain environnant.

#### **Espaces verts / espaces naturels**

Les aménagements devront préserver la place de la végétation.

Un espace public sera aménagé au cœur du quartier.

#### **Paysage**

Sur l'ensemble du site, un traitement qualitatif des franges urbaines devra être assuré.

#### **TYPES DE MATERIAUX**

Les matériaux locaux seront privilégiés.