



PLAN LOCAL D'URBANISME AIRMARGUES



3. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) – PLU actuel





Table des Matières

TABLE DES MATIERES	2
Préambule	3
PORTEE ET CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	4
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA COMMUNE D'AIMARGUES	5
Principes d'aménagement retenus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation	6
DES PRINCIPES COMMUNS COMME BASE DES DIFFERENTES OAP	7
Orientations d'aménagement et de programmation	9
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.

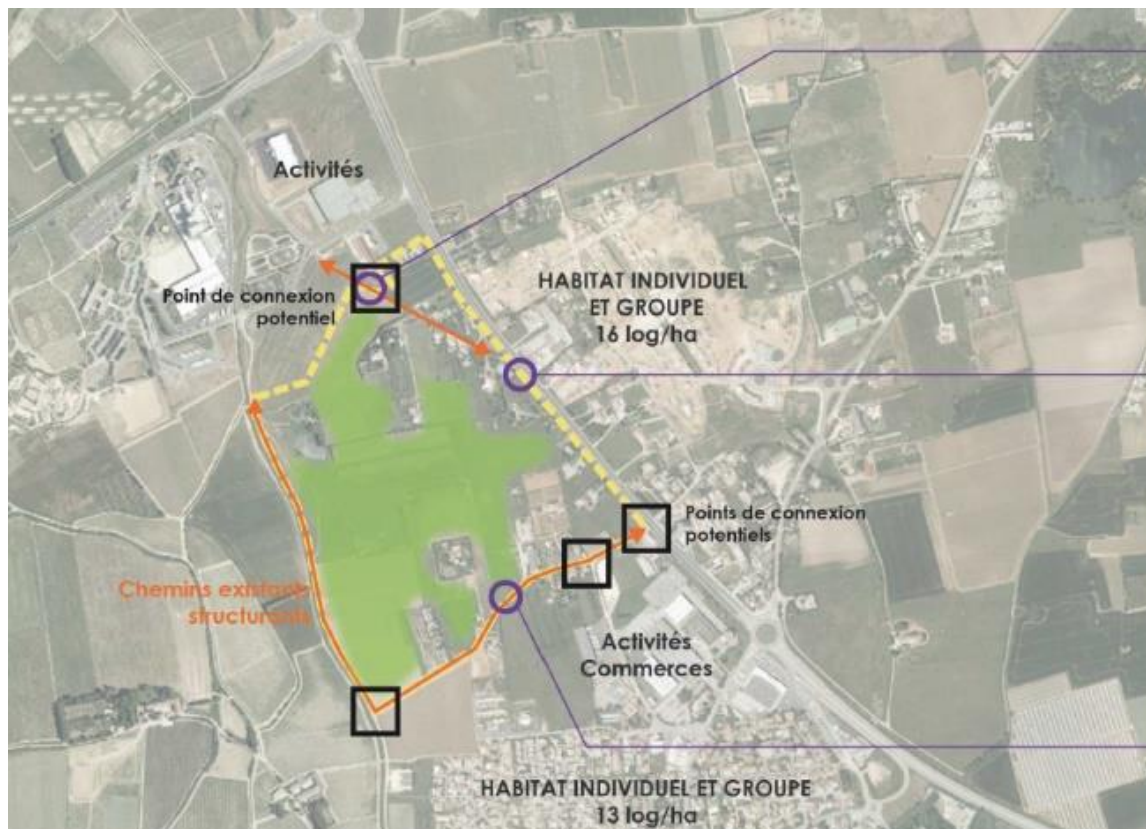
L'urbanisation de cette zone est soumise à la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

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?).

1.4. Principe d'aménagement



PERIMETRE ET LIMITES

— Périimètre du site

CARACTERISTIQUES DU BATI

R+1 Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Habitat individuel
Habitat indiv. groupé
Habitat intermédiaire
Habitat collectif
Existant
Stationnement

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe d'accès
Principe de desserte
Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Espace vert Paysager : recul RD (30m)
Frang tampon paysagère

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

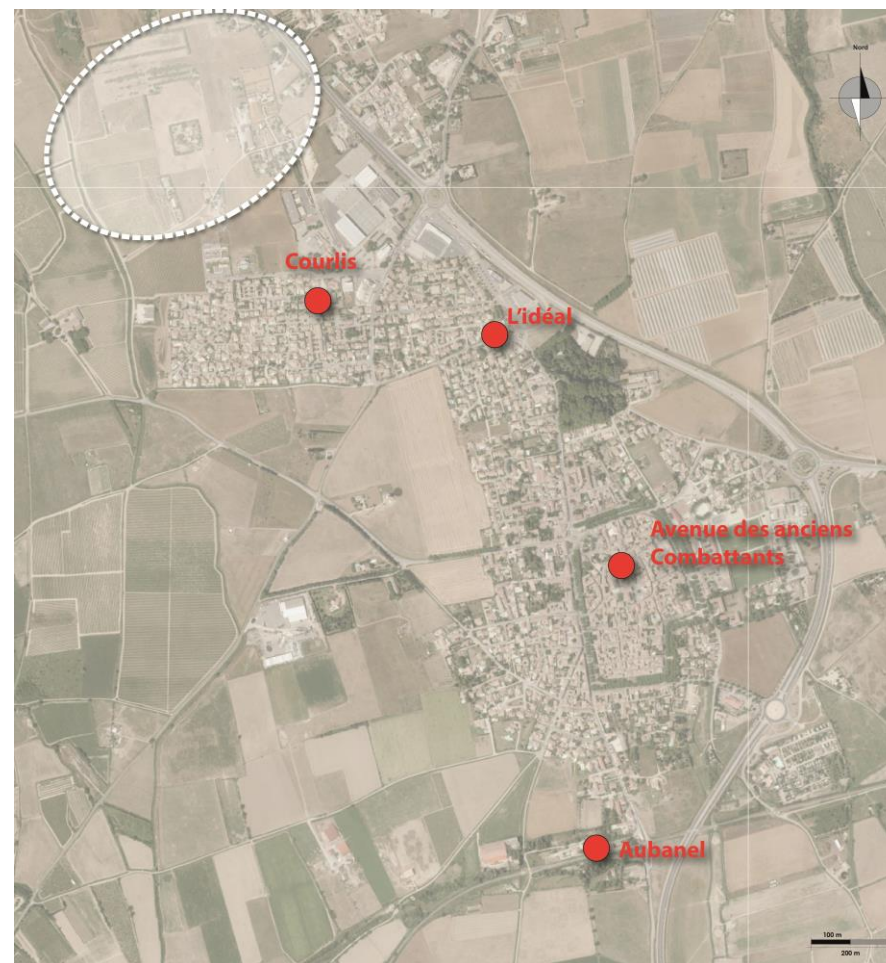
RESEAU VIAIRE

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.



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 : 17/10/2024

2. Site de projet : Garrigue

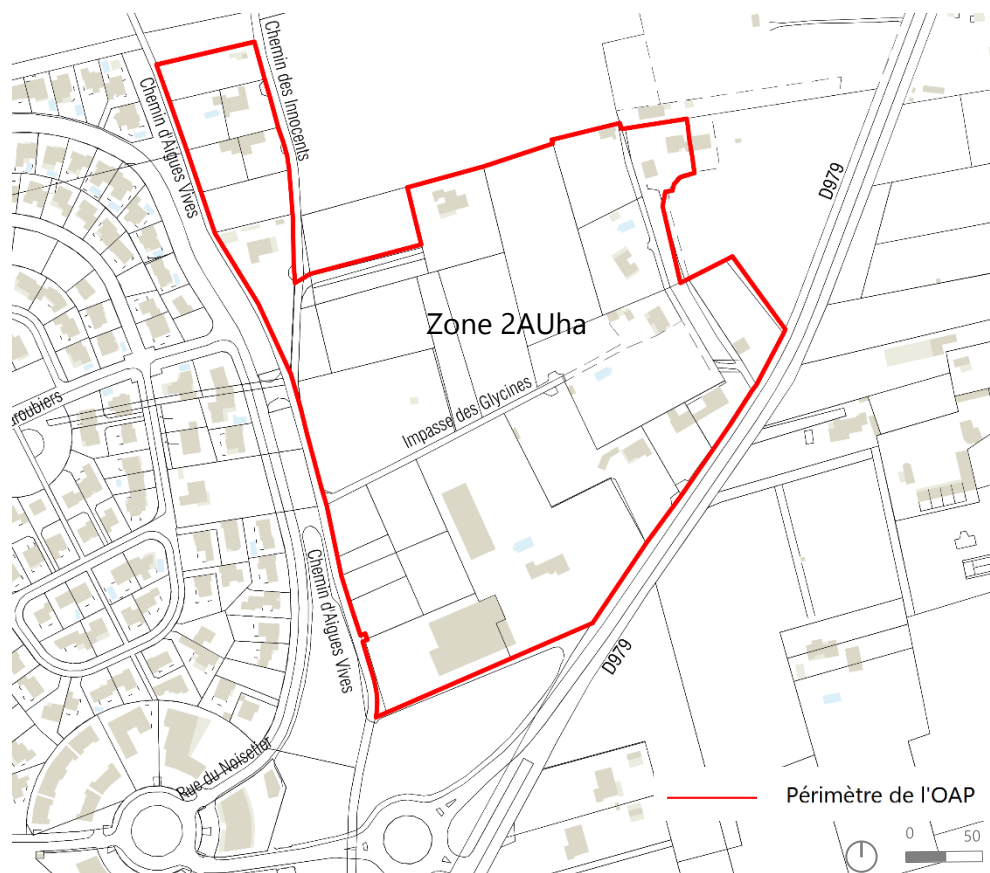
2.1. Localisation et caractéristiques

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.

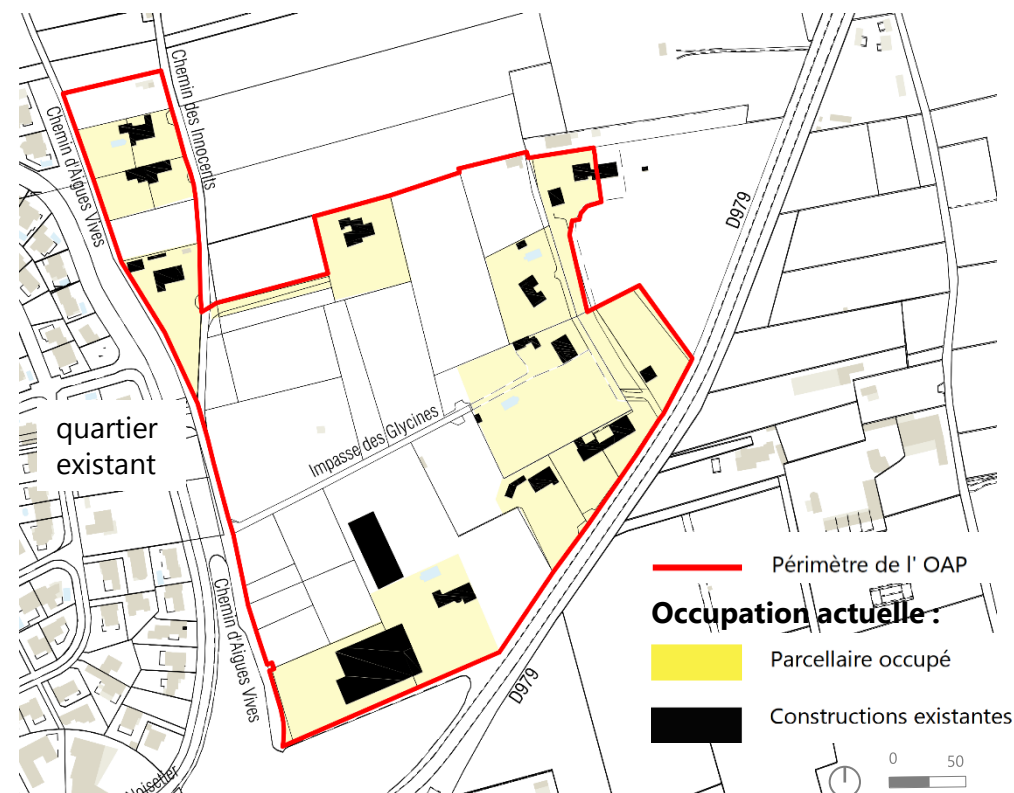
Plus de 40 % de sa surface est déjà urbanisée sous forme de bâtiments d'activités et de maisons individuelles.



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

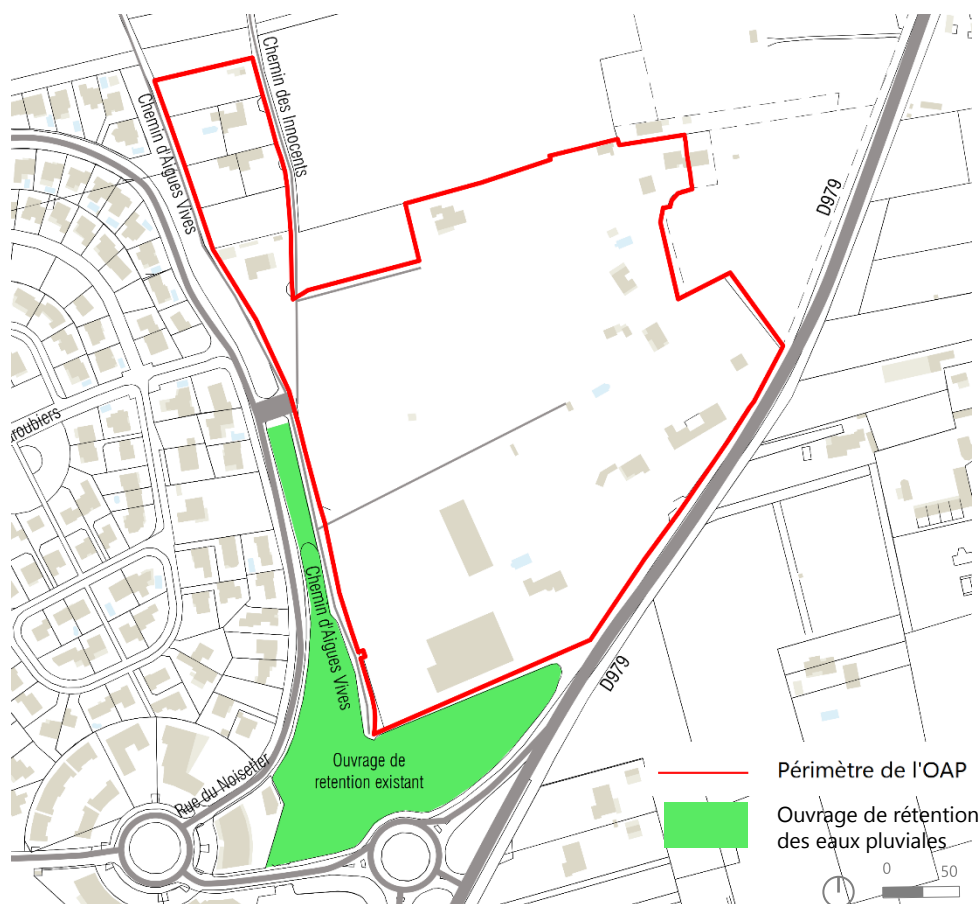
ACCESSIBILITÉ :

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.

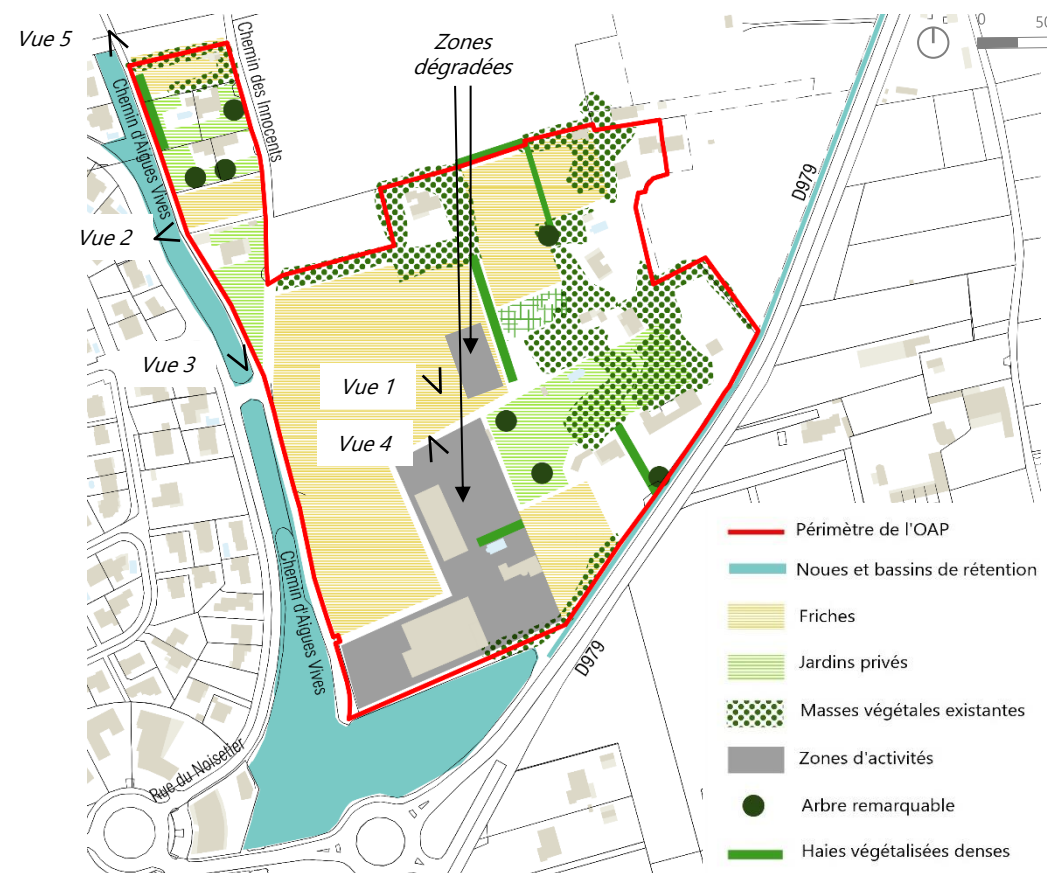


OCCUPATION DU SOL ET AMBIANCES PAYSAGÈRES :

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



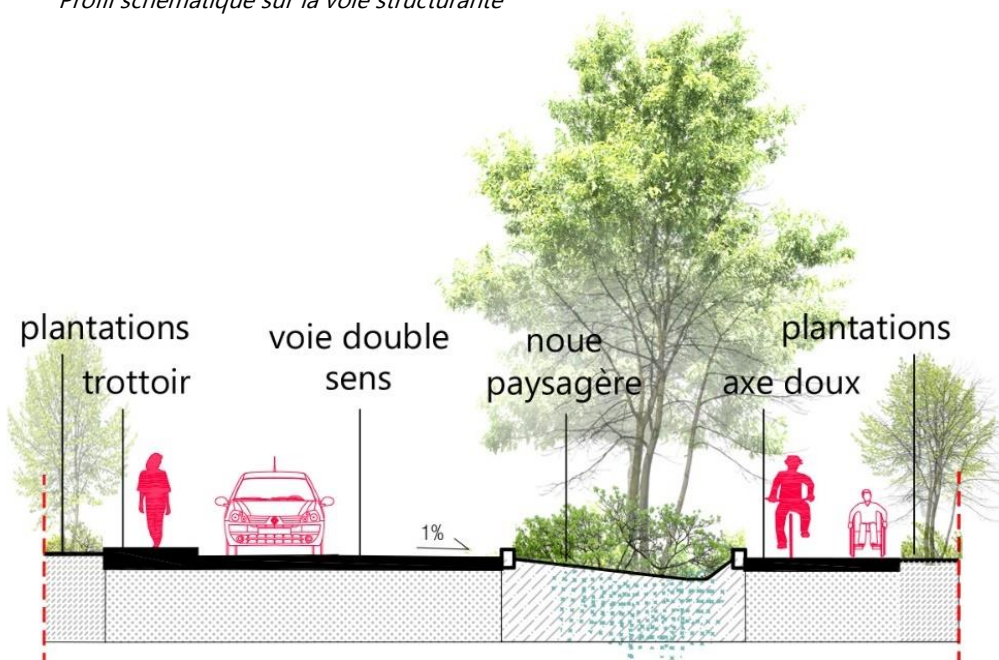
2.4. Principes d'aménagement

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)

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.

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.

2.4.7 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.

