



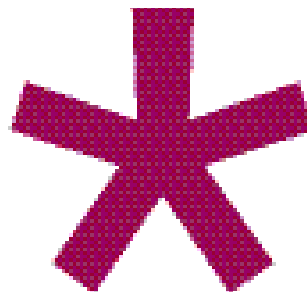
Commune de
Bagard (30)

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

	Prescription	Arrêt	Publication	Approbation
Révision Générale PLU	27-01-2015	12-02-2018		20-02-2019
Modification simplifiée n°1				10-03-2021
Modification n°1				28-02-2024
Modification n°2	11-09-2025	-	18-11-2025	28-01-2026

approbation

3bis - Orientation
d'Aménagement et de
Programmation n°4 (secteur NI)



I. PRÉAMBULE

Dans le cadre de la modification n° 2 du PLU, une Orientation d'Aménagement et de Programmation vient compléter les 3 OAP déjà existantes (OAP 1 Plambel; OAP2 Tour Billot; OAP3 Hospitalet) : elle sera donc dénommée **OAP n°4, secteur de Puech Majou**, et elle couvre l'ensemble des sous-secteurs NI1 et NI2.

Les trois premières OAP concernent des secteurs d'habitat, alors que la présente OAP couvre un secteur naturel très particulier destiné à des activités de loisirs de plein air. Leurs objectifs et attendus sont donc sensiblement différents.

II. ETAT DES LIEUX

Le site présente une unité de fonctionnement (en lien avec les activités de loisirs qui couvrent l'ensemble du site), mais trois entités sont clairement identifiables :

□ LE PARKING, AU NORD-OUEST

Grand espace minéral, le parking ne comporte aucun accompagnement paysager.



Le parking

□ LE SECTEUR AQUA-LUDIQUE AU NORD / NORD-EST

Cet espace mixte de végétalisation récente, de cheminements et d'équipements aqua-ludiques, le secteur est en cours de végétalisation dans un esprit champêtre et souple. Les aménagements devraient permettre à terme une intégration satisfaisante des équipements au sol.



Les aménagements intérieurs



Les aménagements intérieurs



Le bâti d'accueil



Emplacement d'un toboggan complémentaire



Les bassins de traitement des eaux de baignade

Les aménagements intérieurs ont été pensés de manière globale et ont anticipé les évolutions de l'activité : par exemple les cheminements, les profondeurs des bassins, les volumes de traitement des eaux, permettent d'ores et déjà d'envisager le projet de toboggan complémentaire.

Les cheminements et accès PMR ont anticipé les accès vers le fond de la parcelle (future buvette).

Ainsi, l'évolution du site pourra se faire en douceur, en s'insérant dans les aménagements actuels.

Les toboggans, de part leur (nécessaire) hauteur, sont particulièrement perçus depuis les vues lointaines.



Vue depuis la RD 910a, depuis Bagard



Vue depuis la RD 910a, depuis Boisset et Gaujac



Vue depuis le Nord, domaine de Monaco



Vue depuis le chemin de Monaco Lander

Les vues de proximité ne sont pas très nombreuses (à part celles du Nord, le long de la RD). Depuis le chemin de Monaco Lander, à l'Est, les vues sont assez vite fermées par le talus qui s'accroît.

□ LE SECTEUR BOISÉ SUPPORT DE L'ACCROBRANCHE, AU SUD

Ce secteur est un boisement dense dont seule la lisière est visible.



Vue depuis le Nord, domaine de Monaco

III. LES OBJECTIFS DE L'OAP N°4

L'OAP doit répondre à plusieurs objectifs :

□ CONFORTER LE CARACTÈRE NATUREL

- > Le boisement du Puech Majou, au Sud, est une entité naturelle importante qui participe de la trame verte locale. Son intégrité et son caractère boisé doit être maintenu. Il est strictement inconstructible.
- > Secteur d'activités aqua-ludiques et parking, au Nord: la végétalisation doit être maintenue et poursuivie, notamment avec l'accompagnement paysager du parking. Les revêtements végétalisés sont à privilégier et l'imperméabilisation limitée au strict minimum.

□ PRÉMUNIR LES BIENS ET LES PERSONNES DU RISQUE FEU DE FORÊT

- > Aucun accueil permanent dans la zone en aléa fort et très fort (boisement Sud)
- > Recul du bâtiment d'accueil de 50m de la lisière boisée

□ ENCADRER L'INTÉGRATION PAYSAGER

- > Regroupement des modules techniques, dans le prolongement de ceux existants, pour éviter l'éparpillement des installations (toboggans)
- > Utilisation préférentielle de matériaux naturels (bois notamment), avec une attention sur les teintes utilisées adaptées à la colorimétrie du site (éviter les couleurs vives, réfléchissantes)
- > Ne pas remodeler le sol et maintenir les talus aux abords de la route d'Anduze et du chemin de Manoc Lander, qui permettent de réduire les vues directes sur le site.
- > Assurer le maintien du boisement du Puech Majou qui sert de fond paysager.
- > Densifier les haies en bord de voie pour opacifier l'écran visuel.
- > Compléter par des sujets à haute tige (si possible persistants) aux abords de émergences pour créer des effets de bosquets (qui amélioreront l'intégration paysagère depuis les vues lointaines).

- > Accompagner le parking et requalifier l'entrée (actuellement, ce sont les poubelles qui signalent l'entrée!)

□ PERMETTRE LE MAINTIEN, LA MODERNISATION ET LE DÉVELOPPEMENT RAISONNÉ DES ACTIVITÉS DE LOISIRS

- > Organiser un accueil de qualité et sécurisé, en permettant l'implantation de 90 m² de surface de plancher maximum, au-delà des 50m de la lisière du bois. Emprise au sol globale maximale de 150 m².
- > Conforter l'activité accrobranche dans la partie Sud boisée, sans aucun accueil ou bâti.
- > Permettre le développement des équipements aqua-ludiques (toboggan) en permettant ponctuellement une hauteur de 14m, dans le seul secteur des toboggans actuels.

□ ESPACES VÉGÉTALISÉS ET GESTION DE L'EAU

Le traitement des eaux de pluies se fera sous forme d'infiltration dans le sol, le plus en amont possible : le principe des noues paysagères sera utilisé (pouvant être aussi le support des liaisons piétonnes) et les lieux d'infiltration seront démultipliés pour éviter les bassins de rétention de grande profondeur (qui, de ce fait, doivent être clôturés). Le fonctionnement hydraulique naturel existant de chaque secteur de projet sera respecté. Les aménagements pour le traitement des eaux de pluie doivent être pensés comme des espaces publics à part entière.

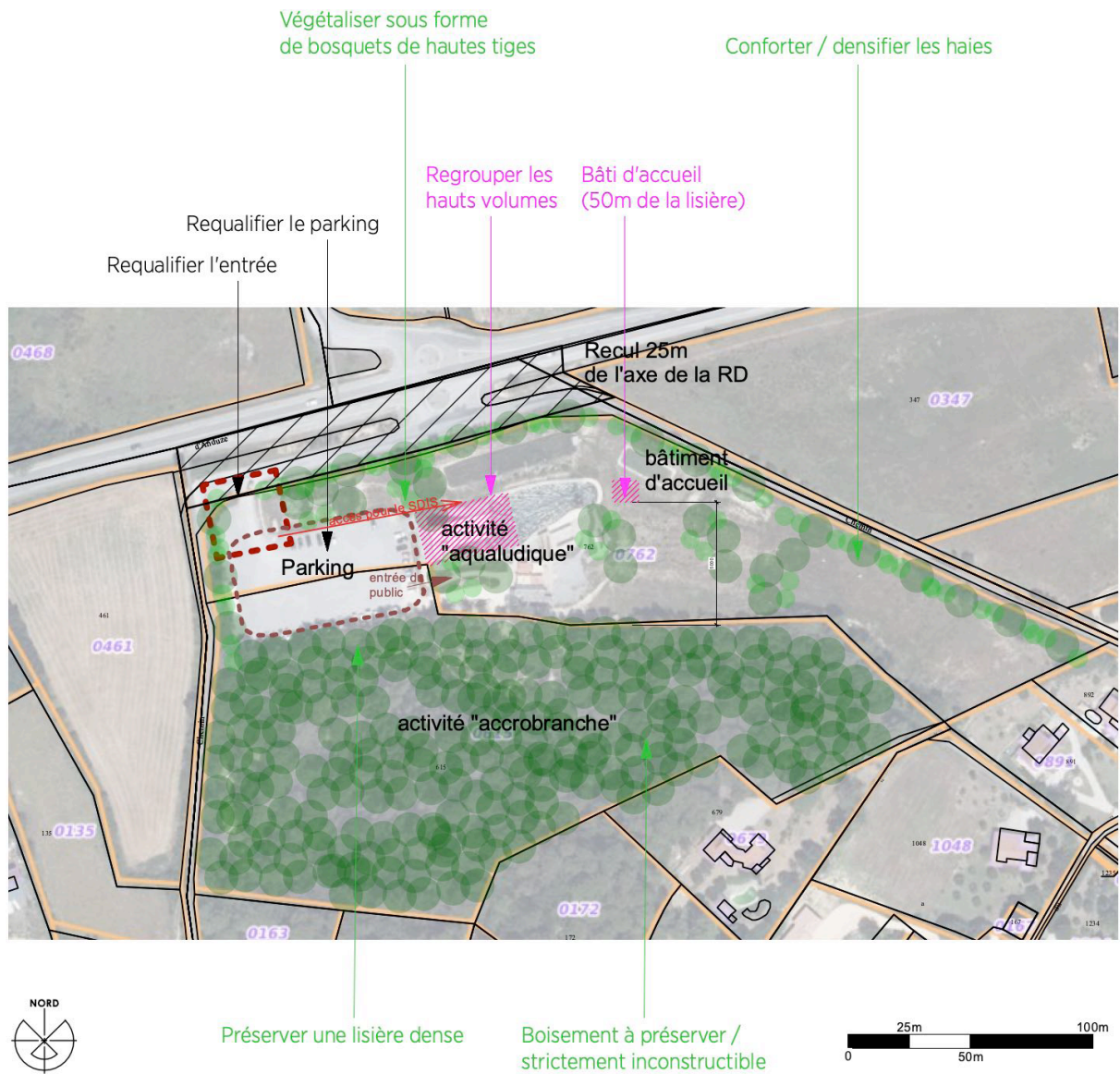
Cette démarche est particulièrement importante pour la gestion des eaux de pluie du parking.



Intégrer les aménagements hydrauliques à l'espace public

[Le schéma présenté ci-après représente les principales caractéristiques d'organisation spatiale à respecter - Les différents éléments y sont abordés en terme d'objectifs qualitatifs.

III.1. LE SCHÉMA D'ORGANISATION



III.2. ÉCHÉANCIER PRÉ- VISIONNEL D'OUVER- TURE À L'URBANISATION

Le secteur couvert par l'OAP est déjà défini par le PLU, comme un STECAL et n'est pas en soit une «ouverture à l'urbanisation». En outre, ce secteur est déjà aménagé et la présente OAP vient apporter des précisions sur les aménagements souhaités, sans en changer fondamentale les objectifs.



DEPARTEMENT DU GARD
PLAN **L**OCAL D'**U**RBANISME
Commune de **Bagard**

3.ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION

Révision générale du PLU prescrite le 27/01/2015
PLU arrêté le 12/03/2018
PLU approuvé le 20/02/2019
PLU : 1^{ère} modification simplifiée du 10/03/2021



SOMMAIRE

PREAMBULE 4

PORTEE ET CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 5

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA COMMUNE DE BAGARD..... 6

PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS DANS LES ORIENTATIONS

D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 7

DES PRINCIPES COMMUNS COMME BASE DES DIFFERENTES OAP 8

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION..... 10

1. OAP N°1 : PLAMBEL..... 11

1.1. Localisation et caractéristiques 11

1.2. Enjeux / Objectifs..... 11

1.3. Principe d'aménagement..... 12

2. OAP N°2 : TOUR DE BILLOT 16

2.1. Localisation et caractéristiques 16

2.2. Enjeux / Objectifs..... 16

2.3. Principe d'aménagement..... 17

3. OAP N°3 : HOSPITALET 21

3.1. Localisation et caractéristiques 21

3.2. Enjeux / Objectifs..... 21

3.3. Principe d'aménagement..... 22

PREAMBULE

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 déplacement* ».

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 de Bagard

Dans le cadre des objectifs définis par le PADD, la commune a identifié trois 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 de Bagard concernent les secteurs suivants :

- OAP n°1 : Plambel ;
- OAP n°2 : Tour Billot ;
- OAP n°3 : Hospitalet.



Localisation des sites d'OAP

PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT 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.

▪ Proposer des densités urbaines contextualisées, des densités à vivre

La commune recense un parc de logements majoritairement composé de logements individuels de grande taille 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 de Bagard, 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 résidentielle 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.

En raison de la hausse actuelle des constructions de maisons individuelles, l'habitat groupé, intermédiaire et collectif sera globalement privilégié par les orientations d'aménagement dans le but d'obtenir une mixité des formes urbaines et des typologies de logements.

La qualité et l'innovation architecturales seront privilégiées. Les constructions denses (individuel groupé, intermédiaire et collectif) 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 thermiques et acoustiques.

▪ Gérer 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 présentent 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.

▪ Gérer le risque inondation

Les aménagements devront prendre en compte le risque d'inondation.

Privilégier les déplacements « 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.

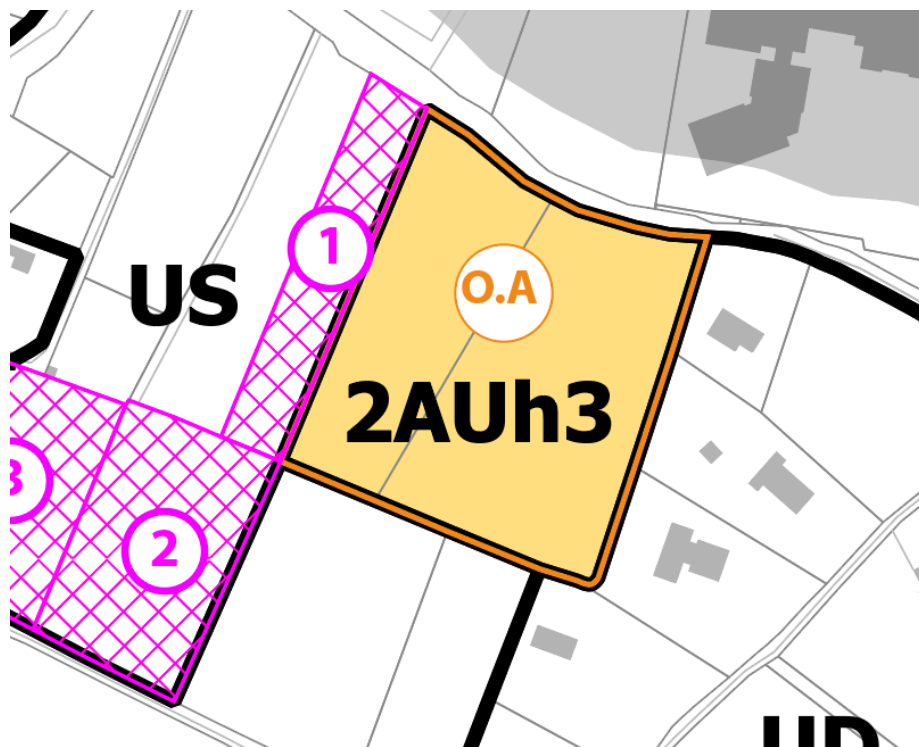
Ce maillage pourra s'accompagner ponctuellement d'aménagement d'espaces publics, favorisant le lien social entre habitants du quartier : places, squares et dispositions de mobilier urbain le long des cheminements seront favorisés.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. OAP n°1 : Plambel

1.1. LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES

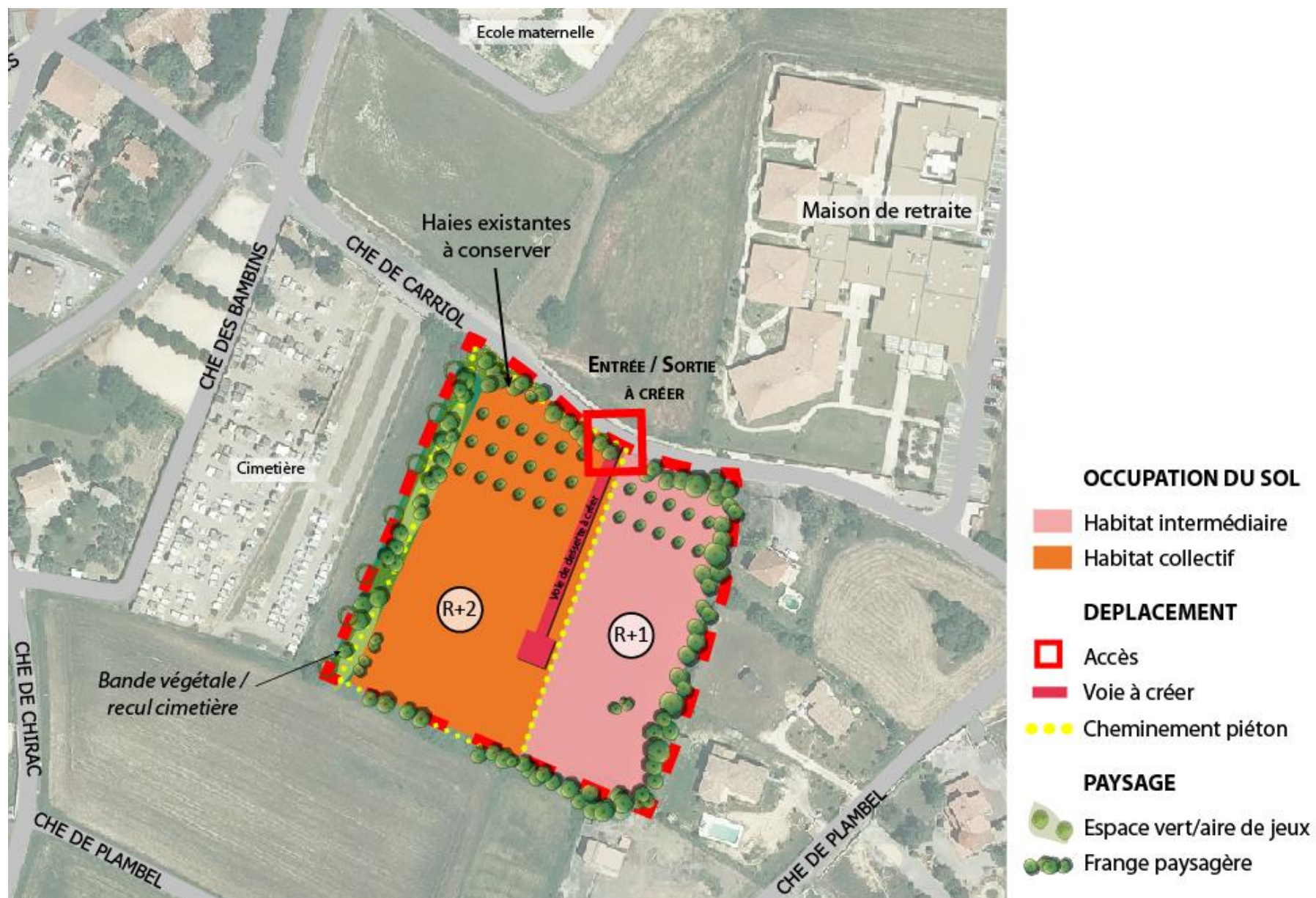
Située au sud-est du centre-ancien, l'OAP « Plambel » est identifiée en zone à urbaniser à vocation d'habitat 2AUh3 au PLU.



1.2. ENJEUX / OBJECTIFS

Ce secteur a pour objectif de programmer le développement d'une offre mixte de logements à proximité du centre-ville, de l'école maternelle et de la maison de retraite. Le tout dans un secteur facilement raccordable au réseau d'eaux usées.

1.3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT



QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

QUALITE URBAINE DU PROJET

L'ensemble des bâtiments du secteur s'intégreront au tissu urbain et au paysage environnant.

La hauteur des constructions est limitée au R+2 sur la partie ouest du site et au R+1 à l'est, en lisière des habitations existantes. Cette hauteur limitée, notamment à l'est du site, permet de préserver les perspectives visuelles sur les massifs environnants depuis la route de Boisset.

Un espace végétalisé devra être créé entre le cimetière et la zone d'habitation permettant de créer une bande tampon entre ces deux espaces.

ESPACES VERTS / ESPACES NATURELS

La place du végétal sera assurée par :

- le maintien des masses végétales existantes (haies) ;
- la réalisation d'une bande paysagère entre la zone d'habitation et le cimetière ;
- la végétalisation des abords du site (frange paysagère).

Les espaces verts sont à favoriser dans l'ensemble du projet, notamment au niveau des logements collectifs. Des espaces verts/aires de jeux devront être créés.

La réalisation d'un véritable maillage doux est à assurer.

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

PAYSAGE

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

La perspective visuelle donnant sur les massifs alentours, depuis la route de Boisset est à conserver. Les aménagements ne devront pas nuire à la visibilité vers ces espaces paysagers qu'il convient de conforter. La hauteur des constructions est ainsi limitée (cf. principe d'aménagement de l'OAP.)

TYPES DE MATERIAUX

Les matériaux locaux seront privilégiés.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

PROGRAMMATION

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

- d'une offre d'habitat intermédiaire en R+1 d'environ 10 logements ;
- d'une offre d'habitat collectif en R+2 d'environ 30 logements.

Superficie de l'OAP : environ 1,1 hectare.

Potentiel (à titre indicatif) : environ 40 logements.

Densité moyenne : la densité moyenne obtenue est d'environ 36 logements/ha.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

GESTION DE L'EAU

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.

RISQUE

Le site n'est pas soumis au risque d'inondation du PPRI de la commune de Bagard.

Concernant le risque de ruissellement pluvial, le secteur de l'OAP a fait l'objet d'une analyse hydrologique fine du ruissellement pluvial permettant de mieux définir les risques de ruissellement qui ont pu être portés à connaissance par la DDTM au moyen de la méthode EXZECO. Les résultats de cette analyse ont démontré que ce secteur n'est pas concerné par le risque de ruissellement, et l'emprise de cette OAP a été supprimée de l'emprise de l'étude EXZECO.

PERFORMANCE ENERGETIQUE

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. L'utilisation d'énergies renouvelables est à favoriser.

Pour les projets d'habitat collectif, il pourra être étudié un chauffage collectif de type thermodynamique ou bois présentant des taux de couverture ENR variant de 40% à 100% pour le bois énergie.

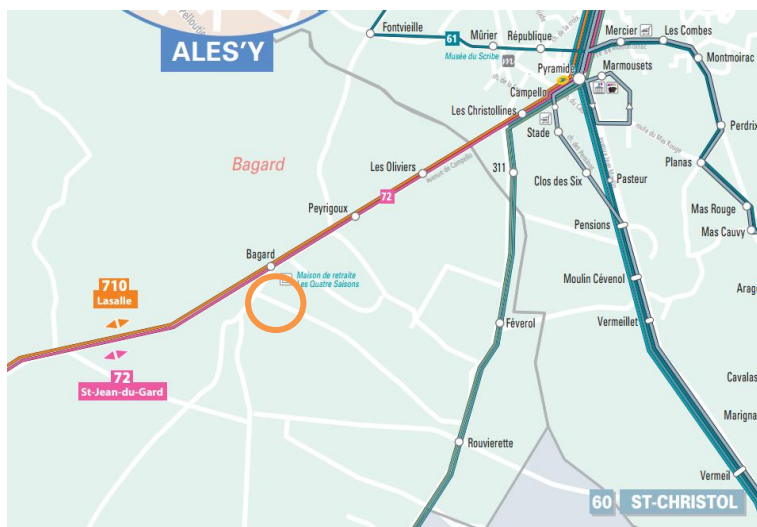
BESOIN EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le projet devra comporter un nombre de places de stationnement adapté. Ainsi, il faudra prévoir un espace de stationnement végétalisé et mutualisé, comportant 2 places par logements (cf. principe d'aménagement).

DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Ce secteur est très bien desservi par les transports en commun.

L'arrêt « Bagard » est accessible à 5 minutes à pied de la zone d'habitation de l'OAP. Ce dernier est desservi par les lignes 710 et 72 du réseau NTecC (nouveau transport en commun Cévenol).



DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

RESEAU VIAIRE

Le site sera accessible via une voie type impasse. L'entrée se fera au niveau du chemin de la Carriol.

DESSERTE DES RESEAUX

Le secteur est facilement raccordable au réseau d'eaux usées.

LA PLACE FAITE AUX MODES DOUX :

Le projet prévoit un véritable maillage doux permettant de relier l'ensemble des espaces résidentiels.

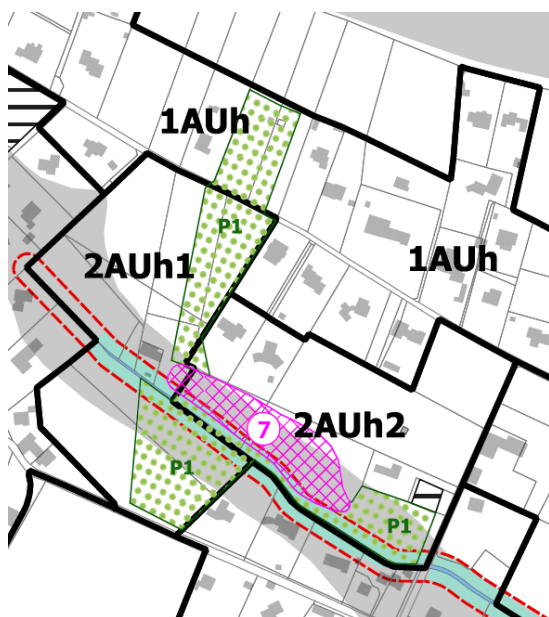
La bande tampon, située à l'ouest de la zone d'habitat pourra accueillir des cheminements doux (vélos, piétons) dans un cadre paysager préservé.

2. OAP n°2 : Tour de Billot

2.1. LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES

Située au nord-est du centre-ancien, l'OAP « Tour de Billot » est identifiée en zone à urbaniser à vocation d'habitat 2AUh1 et 2AUh2 au PLU. Une partie de l'OAP (située au nord) est identifiée en zone à urbaniser fermée 1AUh au PLU.

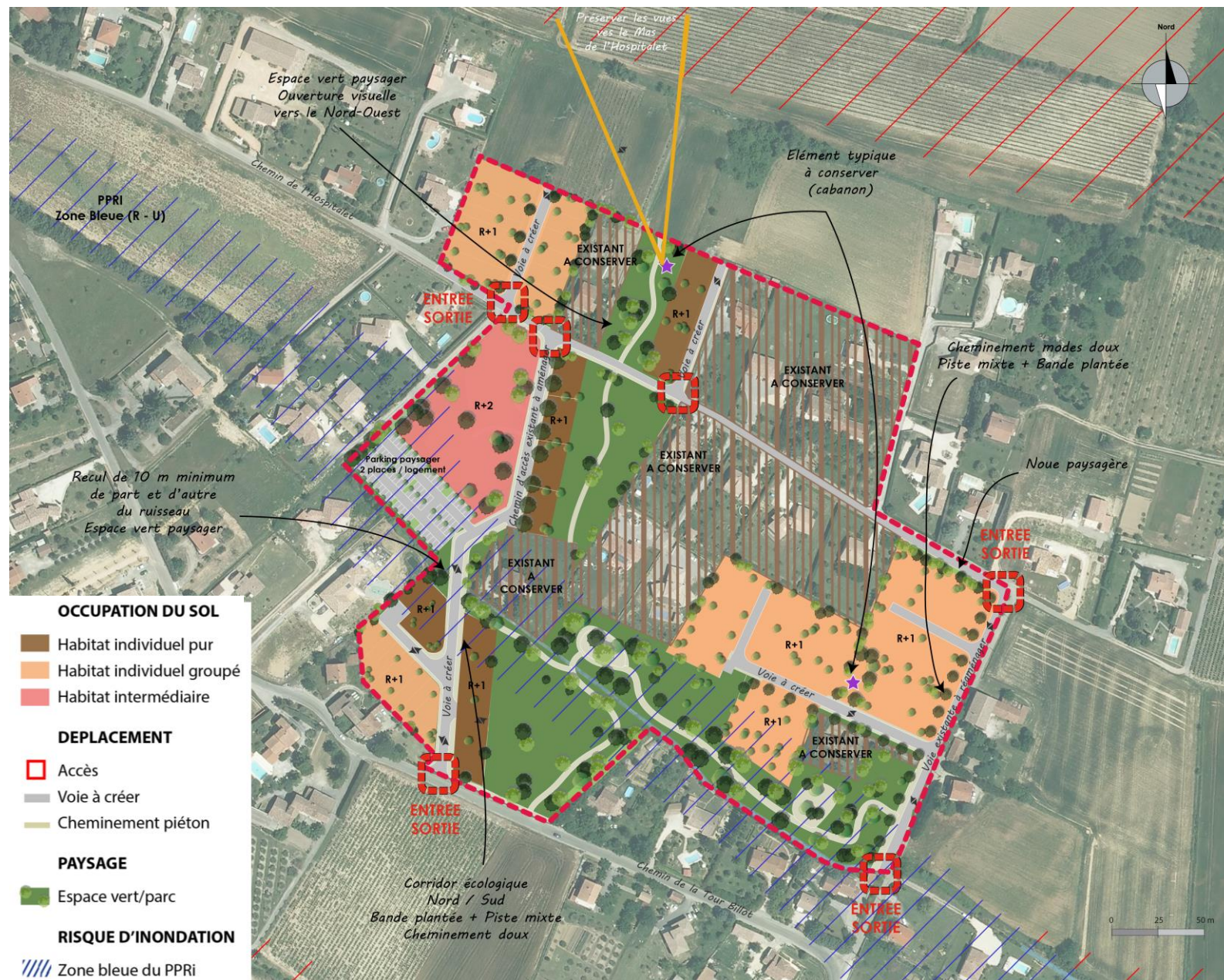
L'emplacement réservé n°7, dédié à la création d'un bassin d'expansion de crue, fait également partie de l'OAP.



2.2. ENJEUX / OBJECTIFS

Ce secteur a pour objectif de programmer le développement d'une offre mixte de logements dans un secteur déjà entouré par l'urbanisation et facilement raccordable au réseau d'eaux usées.

2.3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT



QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

QUALITE URBAINE DU PROJET

L'ensemble des bâtiments du secteur s'intégreront au tissu urbain et au paysage environnant.

La hauteur des constructions est limitée au R+1 sur la majorité du secteur. Seuls les logements intermédiaires, situés à l'ouest de l'OAP sont autorisés en R+2.

L'espace vert/parc qui traverse l'ensemble du site permettra de conserver un espace de respiration dans le quartier.

ESPACES VERTS / ESPACES NATURELS

La place du végétal sera assurée par l'aménagement d'un espace vert central et traversant. Il a pour objectif de préserver une coupure verte et une continuité écologique entre le nord et le sud du site.

Sur cet espace seul des aménagements légers et des cheminements doux pourront être aménagés. Un véritable maillage doux devra être créé (cf. principe d'aménagement).

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

PAYSAGE

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

TYPES DE MATERIAUX

Les matériaux locaux seront privilégiés.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

PROGRAMMATION

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

- d'une offre d'habitat individuel pur en R+1 d'une dizaine de logements ;
- d'une offre d'habitat groupé en R+1 d'une soixantaine de logements ;
- d'une offre d'habitat intermédiaire en R+2 d'environ 45 logements.

Superficie de l'ensemble de l'OAP : environ 8,6 hectares.

Superficie opérationnelle (hors existant et espace vert/parc) : environ 5,6 hectares.

Potentiel (à titre indicatif) : environ 115 logements.

Densité moyenne : la densité moyenne obtenue est d'environ 20,5 logements/ha.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

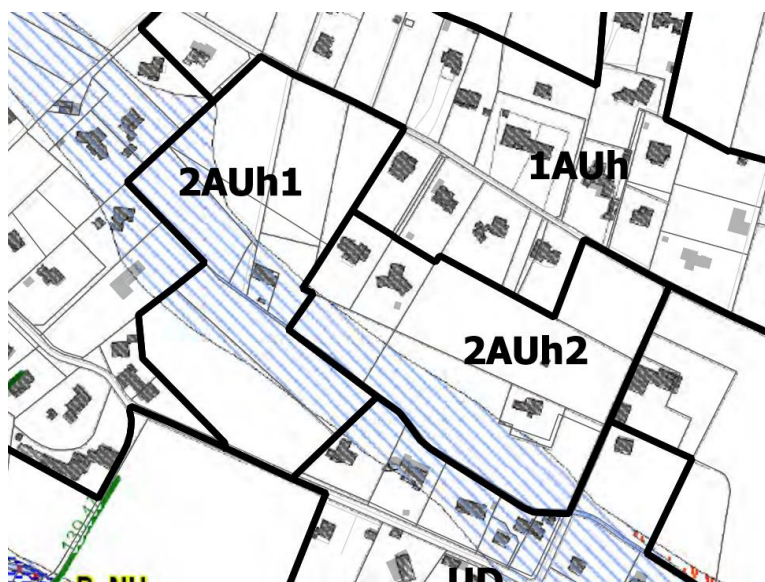
GESTION DE L'EAU

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.

RISQUE

Le site est soumis au risque d'inondation du PPRI de la commune de Bagard sur la partie sud qui ne devra pas recevoir de construction (espace vert et stationnement > cf. principe d'aménagement).

Extrait du PPRI de la commune de Bagard



R-U = zone urbaine inondable par un aléa résiduel ou indéterminé

Concernant le risque de ruissellement pluvial, le secteur de l'OAP a fait l'objet d'une analyse hydrologique fine du ruissellement pluvial permettant de mieux définir les risques de ruissellement qui ont pu être portés à connaissance par la DDTM au moyen de la méthode EXZECO. Les résultats de cette analyse ont démontré que ce secteur n'est pas concerné par le risque de ruissellement, et l'emprise de cette OAP a été supprimée de l'emprise de l'étude EXZECO.

PERFORMANCE ENERGETIQUE

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. L'utilisation d'énergies renouvelables est à favoriser.

BESOIN EN MATIERE DE 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 logements pour l'habitat intermédiaire.

DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Ce secteur est bien desservi par les transports en commun.

Les arrêts « Peyrigoux » et « Féverol » sont accessibles à respectivement 10 et 15 minutes à pied de l'OAP.

Ces derniers sont desservis par les lignes 710, 72, 620 et 610 du réseau NTecC (nouveau transport en commun Cévenol).



DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

RESEAU VIAIRE

Le site sera accessible via le chemin de l'Hospitalet et le chemin de la Tour de Billot depuis lesquels de nouvelles voies permettront la desserte des différents espaces.

DESSERTE DES RESEAUX

Le secteur est facilement raccordable au réseau d'eaux usées.

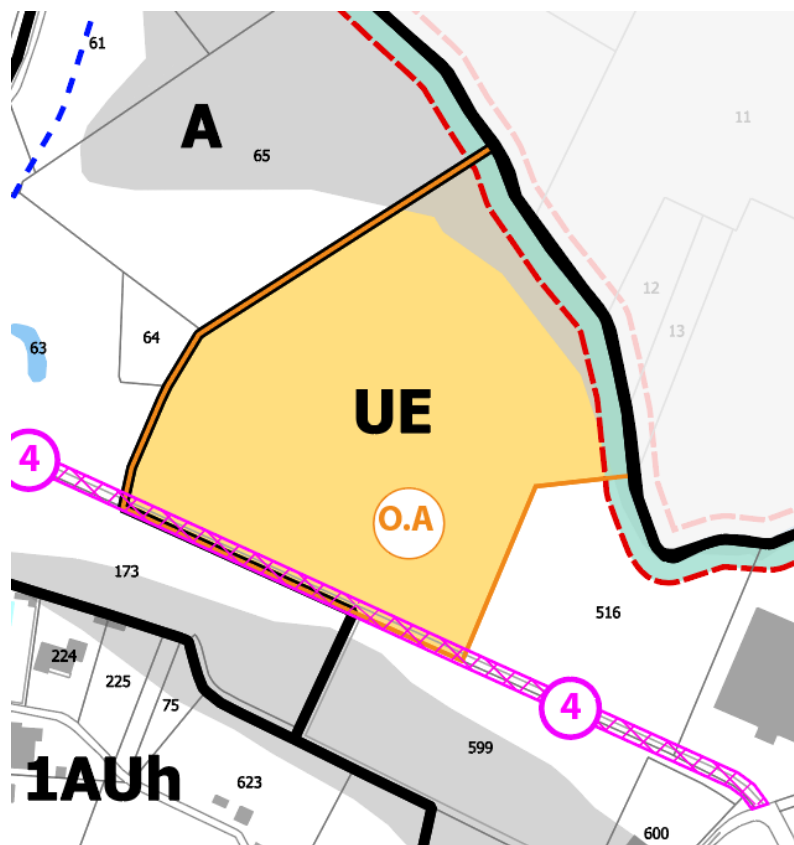
LA PLACE FAITE AUX MODES DOUX :

Le projet prévoit un véritable maillage doux permettant de relier le nord, le sud et l'est du site grâce notamment à l'aménagement de l'espace vert du quartier.

3. OAP n°3 : Hospitalet

3.1. LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES

Située au nord de la zone d'activités de l'Hospitalet, en limite communale, l'OAP « Hospitalet » est identifiée en zone UE au PLU.

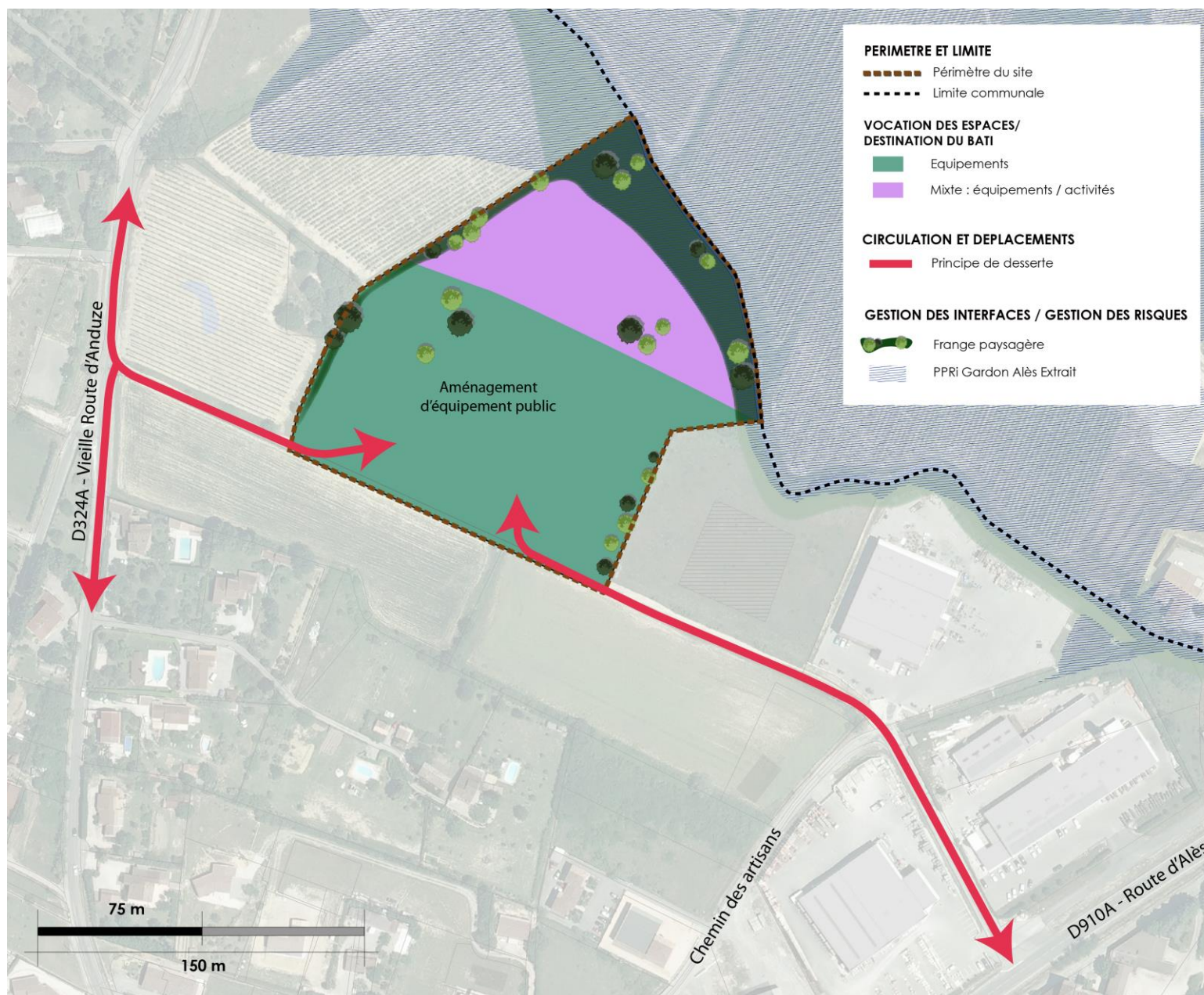


3.2. ENJEUX / OBJECTIFS

Ce secteur a pour objectif principal de programmer le développement d'équipements publics et collectifs structurants tels que qu'une caserne de pompiers.

Tout autre équipement public peut être envisagé sur ce site.

3.3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT



QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

QUALITE URBAINE DU PROJET / PAYSAGE

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

ESPACES VERTS / ESPACES NATURELS

La place du végétal sera assurée par :

- le maintien des masses végétales existantes (haies) ;
- la réalisation d'une bande paysagère sur la partie est du site (en zone inondable du PPRI) ;
- la végétalisation des abords du site (frange paysagère).

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

TYPES DE MATERIAUX

Les matériaux locaux seront privilégiés.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le projet d'aménagement proposera un équipement public (caserne de pompiers) et des activités.

Superficie du site de l'OAP : environ 2,7 hectares.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

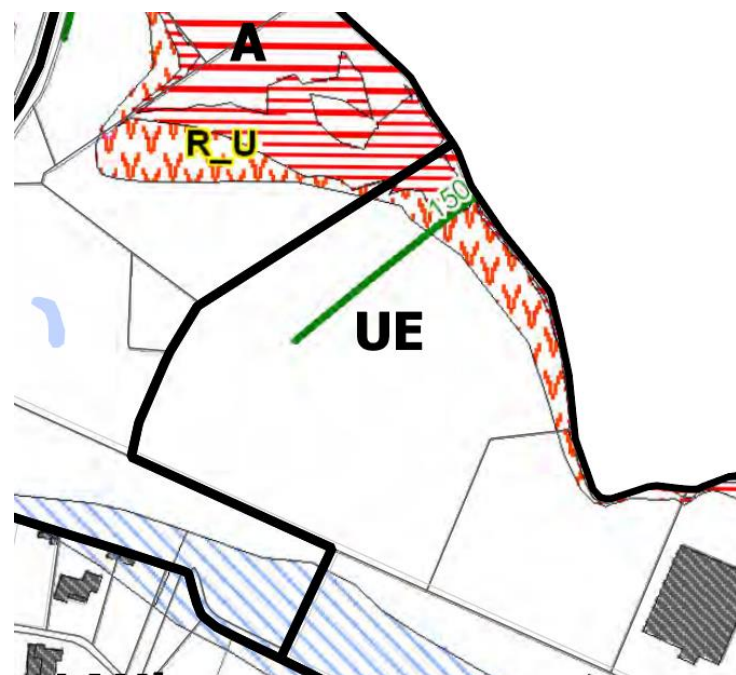
GESTION DE L'EAU

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.

RISQUE

Le site est soumis au risque d'inondation du PPRI de la commune de Bagard sur sa partie Ouest. Une frange paysagère est programmée à cet emplacement.

Extrait du PPRI de la commune de Bagard



N-Uf et N-Ufd = zone non urbanisée inondable par un aléa fort ou située en contrebas d'une digue et soumise à un aléa fort

N-Um et N-Umd = zone non urbanisée inondable par un aléa modéré ou située en contrebas d'une digue et soumise à un aléa modéré

R-NU = zone non urbanisée inondable par un aléa résiduel ou indéterminé

Concernant le risque de ruissellement pluvial, le secteur de l'OAP a fait l'objet d'une analyse hydrologique fine du ruissellement pluvial permettant de mieux définir les risques de ruissellement qui ont pu être portés à connaissance par la DDTM au moyen de la méthode EXZECO. Les résultats de cette analyse ont démontré que ce secteur n'est pas concerné par le risque de ruissellement, et l'emprise de cette OAP a été supprimée de l'emprise de l'étude EXZECO.

PERFORMANCE ENERGETIQUE

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. L'utilisation d'énergies renouvelables est à favoriser.

BESOIN EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le projet devra comporter un nombre de places de stationnement adapté.

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

RESEAU VIAIRE

Les accès à la future caserne de pompiers se feront au niveau :

- au nord, la D324A – Vieille Route d'Anduze ;
- au sud, la RD910A – Route d'Alès.

A partir de ces accès, des voies secondaires seront aménagées pour desservir les équipements publics structurants.

DESSERTE DES RESEAUX

Le secteur est facilement raccordable au réseau d'eaux usées et d'eau potable (à partir de la zone de l'Hospitalet).