



**Commune de
Fons Outre Gardon**

Département du Gard (30)

Commune de Fons-Outre-Gardon

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

—

**Pièce 3 : Orientations d'aménagement et de programmation
(OAP)**



Révision générale du PLU approuvée le : 25/02/2026

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

SARL Alpicité
Avenue de La Clapière
05 200 EMBRUN
Tél : 04.92.46.51.80
contact@alpicite.fr
www.alpicite.fr



SOMMAIRE

Préambule	5
Localisation des secteurs soumis aux OAP	6
Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation	7
Oap « thématique » n°1 - mise en valeur des continuités écologiques et préservation de la biodiversité	8
1. Contexte de la trame verte et bleue sur le territoire	8
2. Principe de préservation de la trame verte	10
2.1. Objectif de préservation des réservoirs de biodiversité	10
2.2. Objectif de préservation des principaux corridors écologiques terrestres	11
2.3. Objectif de maintien des fonctionnalités au sein du bocage agricole	11
3. Principe de préservation de la trame bleue	15
3.1. Objectif de préservation des cours d'eau et milieux rivulaires associés	15
3.2. Objectif de préservation des réservoirs de milieux humides	16
4. Principe d'optimisation de la Trame Noire	17
4.1. Objectif de préservation et d'amélioration de la trame noire	17
5. Recommandation générale en faveur de la biodiversité	20
OAP « Sectorielle » N°1 – secteur des chênes truffiers	22
1. Contexte	22
2. Objectifs	24
3. Éléments de programmation	25
3.1. Principes de desserte et accès :	26
3.2. Principes de densité et mixités :	26
3.3. Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions :	27
3.4. Principes des préconisations paysagères :	27
3.5. Principe de prise en compte des risques :	28
3.6. Principes de raccordement aux réseaux (non exhaustif et non exclusif) :	28
OAP « Sectorielle » N°2 – Avenue de la Mazade	31
1. Contexte	31
2. Objectifs	33
3. Éléments de programmation	34
3.1. Principes de desserte et accès :	35
3.2. Principes de densité et mixités :	35
3.3. Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions :	36
3.4. Principes des préconisations paysagères :	36
3.5. Principes de raccordement aux réseaux (non exhaustif et non exclusif) :	36



PREAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont établies en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), afin de compléter les dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, et les déplacements.

Cela concerne notamment les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune, ou encore pour favoriser la mixité fonctionnelle, prendre en compte la qualité de la desserte, définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales.

Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, doit être prévu le cas échéant.

Ces OAP doivent aussi prévoir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Les articles L151-6 à L151-7-2, ainsi que les articles R151-6 à R151-8-1 du code de l'urbanisme précisent le contenu des orientations d'aménagement et de programmation.

Les OAP ont une portée plus souple que le règlement. Ainsi, les projets devront s'inscrire dans un rapport de compatibilité qui consiste à respecter l'esprit de la règle. Des adaptations mineures pourront être envisagées dans le respect des principes généraux. Ces OAP peuvent concerner des secteurs délimités (OAP dite « sectorielle »), ou l'ensemble du territoire selon leur objet (OAP dite « thématique »).

LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS AUX OAP

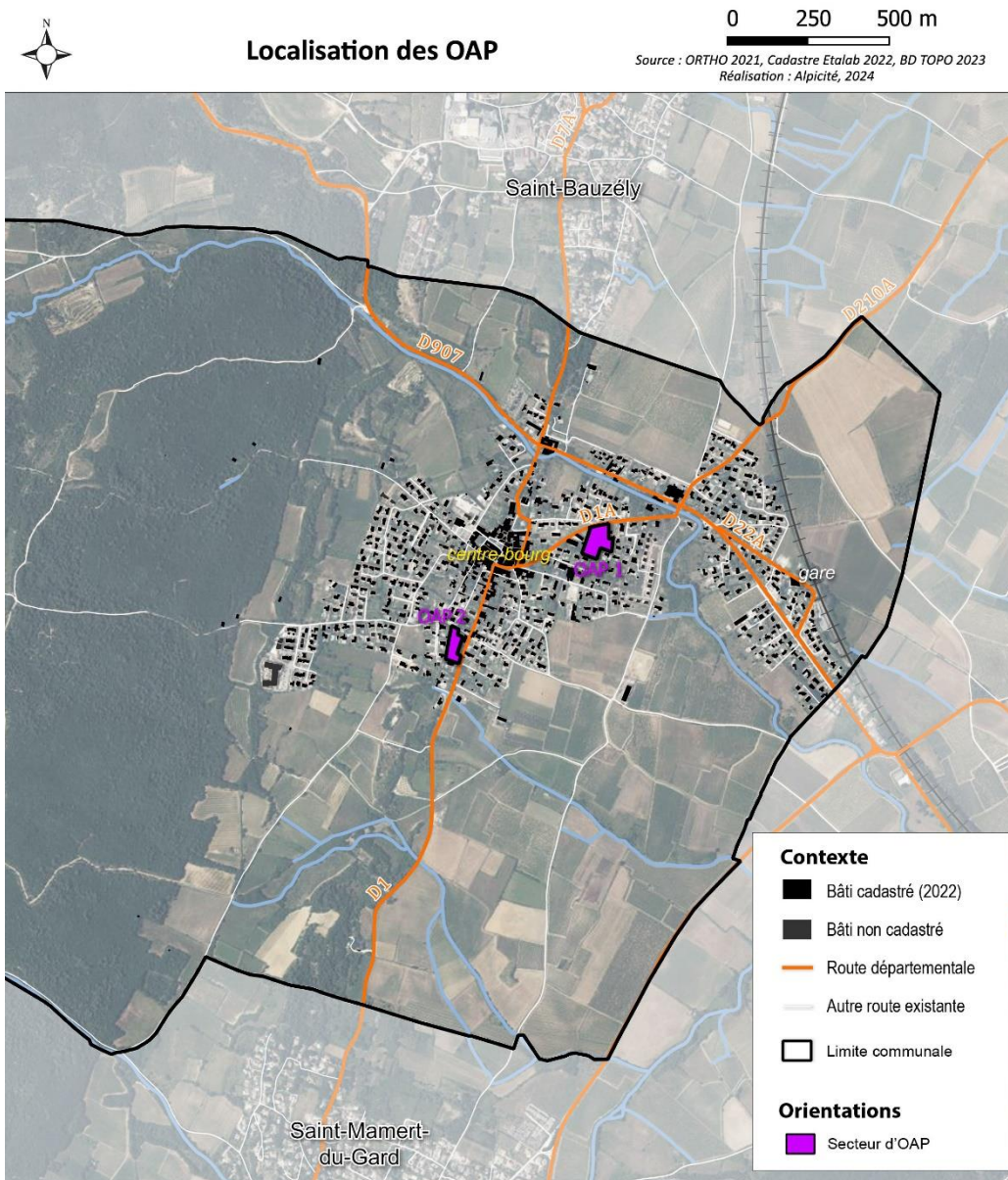
Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Fons prévoit 3 orientations d'aménagement et de programmation (OAP), dont 1 OAP « thématique » et 2 OAP « sectorielles » :

L'OAP « THÉMATIQUE »

- N°1 – OAP de mise en valeur des continuités écologiques et préservation de la biodiversité. Elle s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

L'OAP « SECTORIELLE »

- N°1 – Secteur des chênes truffiers ;
- N°2 – Avenue de la Mazade



Localisation des secteurs d'OAP

ÉCHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Il n'est pas possible de fixer d'échéancier d'urbanisation en dehors des zones à urbaniser. De fait les secteurs d'OAP, en zone urbaine, ne sont pas concernés et sont donc immédiatement constructibles.

OAP « THEMATIQUE » N°1 – MISE EN VALEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE

1. CONTEXTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE SUR LE TERRITOIRE

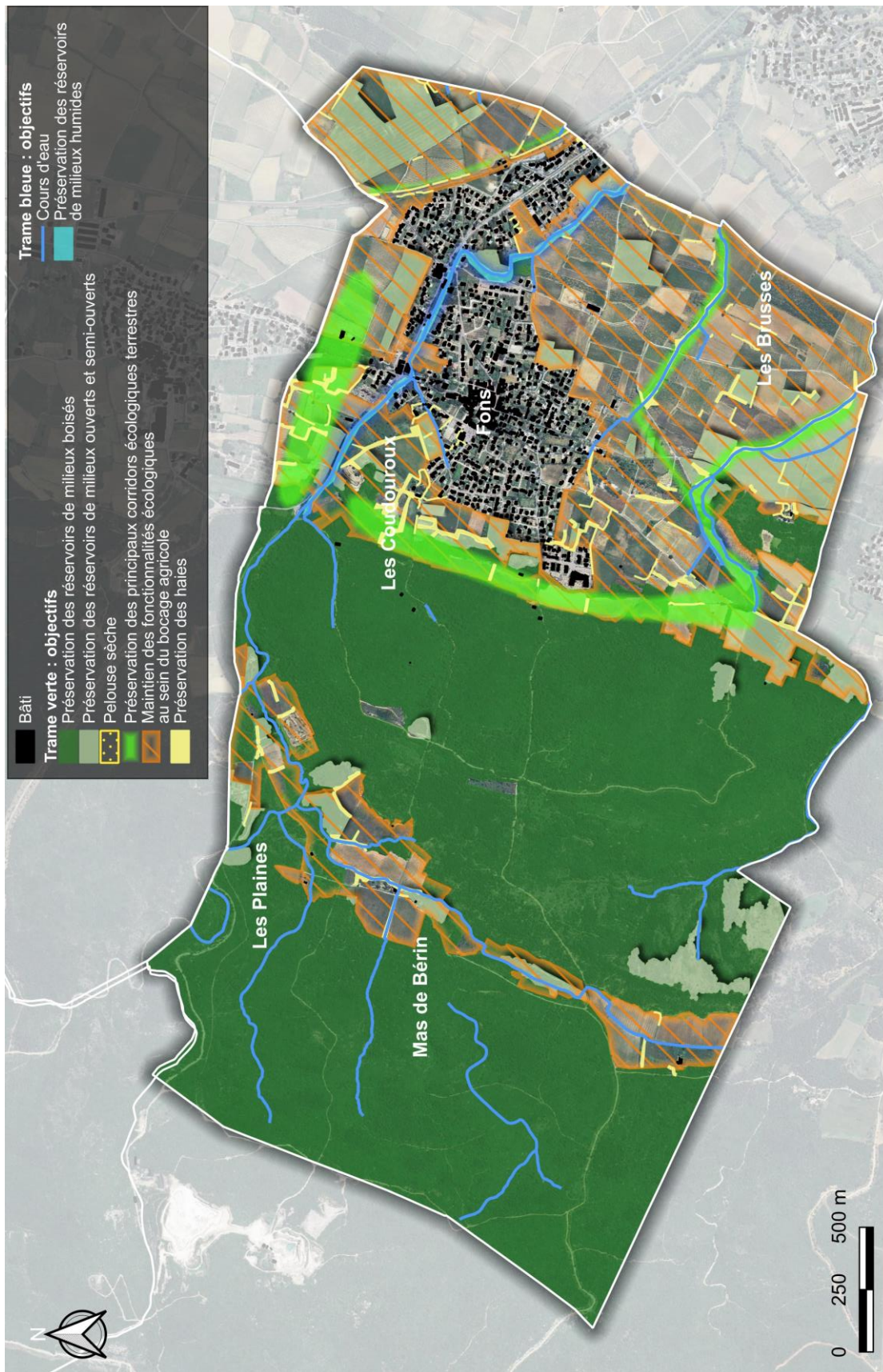
Les enjeux liés aux fonctionnalités écologiques sont importants au niveau du territoire communal de Fons-Outre-Gardon. Ces enjeux sont regroupés au sein de la Trame verte, bleue et noire (nocturne) communale. La commune est concernée par un grand réservoir de biodiversité de la trame verte dans les deux tiers ouest de son territoire au niveau du bois des Lens. La trame bleue est notamment représentée par le Teulon et ses habitats rivulaires associés. Le nord-est de la commune est un secteur urbanisé et la préservation des coupures urbaines identifiées comme secteur de corridors au nord et au sud de la zone urbaine est importante.

Le réseau de réservoirs de biodiversité est un espace où la biodiversité est la plus riche et au sein duquel les espèces peuvent effectuer tout ou une partie de leur cycle biologique et se disperser. Les corridors écologiques sont des voies de déplacement privilégiées de la faune et de la flore. Ces ensembles forment les continuités écologiques.

L'objectif de cette OAP est de préserver et renforcer l'intérêt écologique des zones identifiées pour leurs enjeux de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques, en complément des règles et prescriptions mises en place dans le règlement écrit et graphique.

Ainsi, l'ensemble des constructions, aménagements, installations et travaux divers devront respecter le schéma de principe ci-dessous. Ceux-ci ne devront pas entraîner une dégradation de la fonction ni de la structure des milieux associés à un rôle fonctionnel ni entraîner de perturbations aux déplacements des espèces.

La carte suivante présente les principes de l'OAP « mise en valeur des continuités écologiques et préservation de la biodiversité » à respecter :



Orientation d'Aménagement et de Programmation "Mise en valeur des continuités écologiques et préservation de la biodiversité"

Schéma de principe en faveur de la Trame Verte et Bleue
Commune de Fons-Outre-Gardon (30)

Réalisation : C. Delétrée Février 2026
Sources : Alpicité / SCOT sud Gard / DREAL Occitanie / Fond ortho Google

2. PRINCIPE DE PRESERVATION DE LA TRAME VERTE

D'une manière générale, les habitats naturels sont composés des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés sur la commune. Ils doivent être maintenus dans un état de conservation favorable de manière à ce que les espèces qui les caractérisent puissent s'y déplacer et y accomplir leur cycle de vie.

2.1. Objectif de préservation des réservoirs de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité du territoire sont souvent porteurs d'enjeux patrimoniaux importants. Pour la plupart, ils ne sont pas directement concernés par les effets directs de l'urbanisation. Néanmoins, certaines activités peuvent avoir des effets significatifs.

Les objectifs de l'OAP pour ces milieux (boisés, ouverts et semi-ouverts) sont :

- Maintenir et conserver dans un bon état les habitats naturels constituant les réservoirs de biodiversité ;
- En milieux naturels, si des travaux sont nécessaires, ils ne doivent pas avoir d'impact sur le système écologique. Ils doivent être conduits en dehors des périodes les plus sensibles, en évitant la période de mars à juillet, et ne devront pas entraîner d'impact significatif sur la faune ou la flore patrimoniale. Les travaux seront par ailleurs soumis à une évaluation de leur effet sur le système écologique (faune, flore et fonctionnalité de réservoir en particulier dans ce cas) selon la réglementation en vigueur.
- Mise en œuvre de mesures permettant de limiter les effets de la fréquentation sur les zones de réservoir (voir carte précédente) : information et communication par la mise en place de panneaux informatifs au départ des parkings et sentiers (gestes à adopter pour être un randonneur écoresponsable par exemple), zones de stationnement et aire de repas bien délimitées pour éviter tout débord dans le milieu naturel, entretien et restauration des sentiers de balades, balisage de sentier de balade au sein des espaces agricoles et du bois des Lens par exemple ...



Figures 1 et 2 : Exemples de panneaux informatifs du randonneur écoresponsable
(sources : <https://www.ecotourisme-corseorientale.corsica> ; <https://www.ffrandonnee.fr/>)

Spécifiquement pour les milieux forestiers, l'exploitation forestière suivra les recommandations de la charte forestière en vigueur si elle existe et à défaut, une vigilance particulière sera toutefois apportée à la recherche et au maintien d'îlots boisés matures (c.-à-d. présentant des arbres de tout âge, des arbres sénescents et des arbres morts), ainsi que des arbres remarquables (vieux arbres à cavité pouvant accueillir une faune bien spécifique). Il est recommandé d'éviter les coupes « à blanc » créant des ruptures et fragmentations des milieux boisés.

Spécifiquement pour les milieux ouverts et semi-ouverts, l'activité pastorale est indispensable au maintien d'une mosaïque de milieux ouverts et semi-ouverts au sein du bocage agricole et permet d'éviter la fermeture des milieux par la forêt. Le fauchage raisonné et le pâturage extensif doivent être encouragés. Les milieux ouverts du territoire sont notamment concernés par la présence d'un habitat patrimonial à forts enjeux de conservation :

- Les pelouses sèches (voir leur localisation sur le schéma de principe, inventaire non exhaustif). Ces milieux seront préservés de tout aménagement hormis ceux liés à la mise en valeur du milieu naturel dans le respect du règlement du PLU. Les pelouses sèches du territoire sont notamment favorables à la présence de papillons dont le Damier de la Succise, espèce patrimoniale.

2.2.Objectif de préservation des principaux corridors écologiques terrestres

Le maintien d'espaces favorables aux déplacements des espèces à proximité des zones urbaines et entre les différents secteurs de réservoirs de biodiversité est primordial pour le maintien et le développement de la biodiversité sur la commune. Certains secteurs soumis à une pression anthropique forte présentent ainsi des enjeux de maintien important notamment au niveau des coupures urbaines identifiées par le SCOT entre la commune de Saint-Bauzély au nord et Saint-Mamert du Gard au sud, ou encore le long de la voie ferrée où la présence de haies arborées et arbustives est importante pour le déplacement de la faune cherchant à traverser cet obstacle.

Les objectifs de l'OAP pour ces milieux sont donc :

- Maintien des fonctionnalités écologiques associées aux principaux corridors écologiques identifiés pour le territoire : maintien des éléments paysagers actuels identifiés et notamment les boisements, haies, arbres isolés, prairies et pelouses ;
- Soutien aux projets visant à restaurer ou conforter les continuités écologiques identifiées sur la commune ;
- Veiller à l'absence de rupture et de fragmentation induite par de nouveaux projets d'aménagement dans les continuités végétales. Ils pourront s'appuyer sur la trame paysagère existante pour conforter ces continuités en aménageant des espaces verts offrant différentes strates de végétation, connectées directement ou indirectement à la continuité et formant une zone tampon.

2.3.Objectif de maintien des fonctionnalités au sein du bocage agricole

Le bocage agricole occupe une grande partie du territoire communal. Il est favorable à la biodiversité du territoire. Sa structure paysagère est très fortement liée aux pratiques et usages agricoles. Outre la présence de milieux ouverts et semi-ouverts dont les objectifs de préservation sont définis ci-dessus, les éléments constituant le bocage agricole participent également activement à la fonctionnalité écologique du territoire.

Les objectifs de l'OAP pour le maintien du bocage agricole et de ses fonctionnalités sont donc :

- Maintenir et conserver dans un bon état les habitats naturels et éléments préexistants (petits boisements, arbres isolés, arbres têtards ou à cavités) favorisant les déplacements au sein de l'espace agricole et notamment les haies bocagères identifiées dans le schéma de principe ci-dessus. Il s'agit d'axe de déplacement local permettant de traverser les espaces agricoles et bocagers du territoire communal. Ces haies sont favorables aux déplacements de la petite faune terrestre et volante (petits mammifères, reptiles, amphibiens, passereaux, chauves-souris, insectes).
- L'entretien des éléments arbustifs et arborés ne doit pas avoir d'impact significatif sur le système écologique. De tels travaux seront tant que possible conduits à l'automne et ne devront pas entraîner la destruction de gîtes favorables aux chiroptères ou aux oiseaux, c'est-à-dire en particulier les arbres creux, arbres à cavités, arbres à écorces décollées, arbres de circonférence remarquable ou arbres têtards. L'entretien d'éventuels arbres têtards existants est à faire perdurer et de nouveaux arbres peuvent être taillés en têtards. Les haies peuvent être taillées et entretenues, mais non supprimées, sur tout ou partie du linéaire. Ces travaux ne doivent pas non plus entraîner de rupture importante dans la continuité arborée ou arbustive (Ne pas créer de rupture de plus de 5 mètres linéaires dans les haies).
- Soutenir et encourager la restauration et l'implantation de haies d'essences locales et diversifiées, offrant différentes strates de végétation, pour conforter et restaurer le bocage agricole. Les haies protègent le sol de l'érosion, améliorent la gestion de la ressource hydrique, permettent de protéger les cultures du vent qui favorisent de meilleurs rendements, fournissent une protection contre le soleil et la pluie pour les bêtes, favorisent la biodiversité dont la présence de pollinisateurs et d'auxiliaires contre les ravageurs...
- Encourager les projets d'aménagement de bâti agricole intégrant un accompagnement avec des structures arborées ou arbustives.
- Soutenir et encourager une utilisation pastorale et agricole compatible avec le maintien de l'équilibre de la mosaïque bocagère.
- Prise en compte, veille et communication pour le maintien des arbres isolés, en particulier pour les arbres remarquables, auprès des propriétaires fonciers ou des exploitants.

Préconisations relatives à la préservation des haies

Sources : LPO Auvergne Rhône-Alpes, <https://auvergne-rhone-alpes.lpo.fr/travaux-dautomne-et-divers-action-n5-plantiez-des-haies/>, consulté en ligne le 27/11/2024.

OFB, <https://www.ofb.gouv.fr/haies-et-bocages-des-reservoirs-de-biodiversite>, consulté en ligne le 27/11/2024.

Une haie est constituée d'arbres, d'arbustes, de ronces, de branchages, de haies sèches servant à délimiter un champ, un jardin, une parcelle... Elle sert également à protéger du vent par exemple, et peut abriter des animaux. Certaines haies sont de véritables écosystèmes.

Les haies identifiées dans le schéma de principe sont à maintenir en bon état voir à conforter par la plantation de nouveaux arbres et arbustes afin d'améliorer le maillage du bocage agricole et la fonctionnalité écologique du territoire. Elles peuvent être taillées et entretenues, mais non supprimées. Si des travaux doivent avoir lieu, ils doivent être conduits si possible à l'automne et ne devront pas entraîner la destruction de gîtes favorables aux oiseaux, aux chiroptères ou aux mammifères. Ces travaux ne devront pas non plus entraîner de rupture importante dans la continuité du linéaire arboré ou arbustif (pas de rupture de plus de 5 mètres linéaires).

L'entretien de quelques arbres en têtards dans les haies est à encourager.

Période de plantation

Il convient de privilégier l'automne pour la plantation d'arbres et arbustes : les sols sont normalement légèrement humides, il ne fait pas encore trop froid, et ça laissera le temps aux plantes de s'enraciner et d'être prêtes au printemps.

Essence à privilégier

Les haies d'essences locales et diversifiées, offrant différentes strates de végétation, sont à privilégier. Les arbres et arbustes s'acclimateront ainsi plus facilement au terrain et au climat de nos régions.

Une haie constituée de variétés diverses offrira un paysage changeant tout au long de l'année et sera accueillante pour la faune. La rendant ainsi plus vivante. La diversité végétale attirera la diversité animale.

Les espèces à privilégier dans la région sont (liste non exhaustive) :

Aubépine à deux styles (<i>Crataegus laevigata</i>)		Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>)	
Aubépine monogyne (<i>Crataegus monogyna</i>)		Houx commun (<i>Ilex aquifolium</i>)	
Buis toujours vert (<i>Buxus sempervirens</i>)		Merisier (<i>Prunus avium</i>)	
Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>)		Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>)	
Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)		Orme champêtre (<i>Ulmus minor</i>)	
Noisetier commun (<i>Corylus avellana</i>)		Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)	

Églantier (Rosa canina)		Sureau noir (Sambucus nigra)	
Troène commun (Ligustrum vulgare)		Arbousier (Arbutus unedo)	
Érable champêtre (Acer campestre)		Genêt à balais (Cytisus scoparius)	

Essences à bannir

Les traditionnels thuyas et cyprès de Leyland sont tentants, car ils poussent vite. Malheureusement, les haies constituées exclusivement de ces arbustes sont quasiment stériles. Elles n'intéressent que peu d'espèces et acidifient le sol, empêchant la décomposition naturelle de la matière organique. De plus, si la sécheresse, une maladie ou un ravageur s'invite, toute la haie risque d'être anéantie en peu de temps...

Cyprès de Leyland (x Hesperotropis leylandii)		Thuya d'Orient (Platycladus orientalis)	
---	---	---	---

Bannir également les arbres et arbustes dits d'ornement ou exotiques, comme le Buddleia, le chêne rouge d'Amérique, le Sumac, l'Ailante ou encore l'Érable japonais, etc... (Liste non exhaustive) : ils sont jolis et facilement vendus en jardinerie, mais malheureusement pas adaptés et sans grand intérêt pour notre biodiversité locale, voire dangereux.

Buddleia de David (Buddleia davidii)		Chêne rouge d'Amérique (Quercus rubra)	
Sumac vinaigrier (Rhus typhina)		Ailante glanduleux (Ailanthus altissima)	

Erable japonais (<i>Acer japonicum</i>)		Robinier Faux-acacia (<i>Robinier pseudoacacia</i>)	
--	---	--	---

3. PRINCIPE DE PRESERVATION DE LA TRAME BLEUE

3.1. Objectif de préservation des cours d'eau et milieux rivulaires associés

Les cours d'eau et leurs ripisylves sont des constituants importants de la trame bleue du territoire. Leurs fonctions écologiques doivent être préservées, tout comme leur composition naturelle indigène. Des enjeux forts concernent notamment la traversée du Teulon dans la zone urbaine de Fons-Outre-Gardon. Les objectifs de préservation des cours d'eau sont :

- Les ruptures artificielles de fonctionnalités à l'écoulement des eaux doivent être évitées. Dans le cas d'un impératif majeur, des solutions techniques seront recherchées pour permettre le déplacement des espèces aquatiques et semi-aquatiques ;

Pour information : Introduite en 2000 par la directive cadre sur l'eau, la notion de continuité écologique d'un cours d'eau se définit par la libre circulation des organismes vivants et leur accès aux zones indispensables à leur cycle de vie, le bon déroulement du transport naturel des sédiments ainsi que le bon fonctionnement des réservoirs de biodiversité. Selon l'article R.214-109 du Code de l'Environnement, un ouvrage constitue un obstacle à la continuité écologique, s'il possède l'une des caractéristiques suivantes :

- Il ne permet pas la libre circulation des espèces biologiques ;
- Il empêche le bon déroulement du transport naturel des sédiments ;
- Il interrompt les connexions latérales avec les réservoirs biologiques ;
- Il affecte substantiellement l'hydrologie des réservoirs biologiques.

- Les éléments naturels tels que les arbres, bandes enherbées, fourrés, berges naturelles entourant les cours d'eau (si existants) seront maintenus. Sauf lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative, aucun aménagement ne doit impacter les ripisylves, qui correspondent à la végétation arborée et/ou arbustive qui se développe en bord de cours d'eau. La perméabilité des sols doit être maintenue, voire restaurée en bordure des cours d'eau ;
- En ripisylve, si des travaux sont nécessaires, ils ne doivent pas avoir d'impact sur le système écologique. Ils doivent être conduits en dehors des périodes écologiquement les plus sensibles, en évitant la période de mars à juillet, et ne devront pas entraîner la destruction de gîtes favorables aux chiroptères ou aux oiseaux, c'est-à-dire en particulier les arbres creux, arbres à cavités, arbres à écorces décollées ou arbres de circonférence remarquable. Ces travaux ne doivent pas non plus entraîner de rupture importante dans la continuité arborée ou arbustive (pas plus de 5 mètres linéaires). En dehors d'aménagements liés à la gestion des risques naturels pour lesquels des dérogations pourront être accordées en l'absence de solution technique autre, l'ensemble des aménagements et travaux projetés sera soumis à une évaluation de ses effets sur le système écologique (zone humide et corridor en particulier dans ce cas) ;

- Une veille concernant les espèces végétales exotiques envahissantes sera recherchée en particulier pour ces milieux particulièrement favorables à leur développement.

3.2. Objectif de préservation des réservoirs de milieux humides

Les zones humides (comme les roselières, les mares temporaires, les boisements rivulaires...) constituent un enjeu écologique important pour le territoire communal et bien que certaines zones humides soient connues sur le territoire, nombreuses autres peuvent encore être méconnues (non cartographiées). On entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. La préservation et la gestion durable des zones humides sont d'intérêt général. Conformément aux articles L214-1 à 3 et R214-1 du code de l'environnement, toute intervention susceptible de porter atteinte à l'intégrité ou au bon fonctionnement d'une zone humide est soumise à déclaration (de 0,1 à 1 ha) ou à autorisation (supérieur à 1 ha) auprès des services concernés de la police de l'eau.

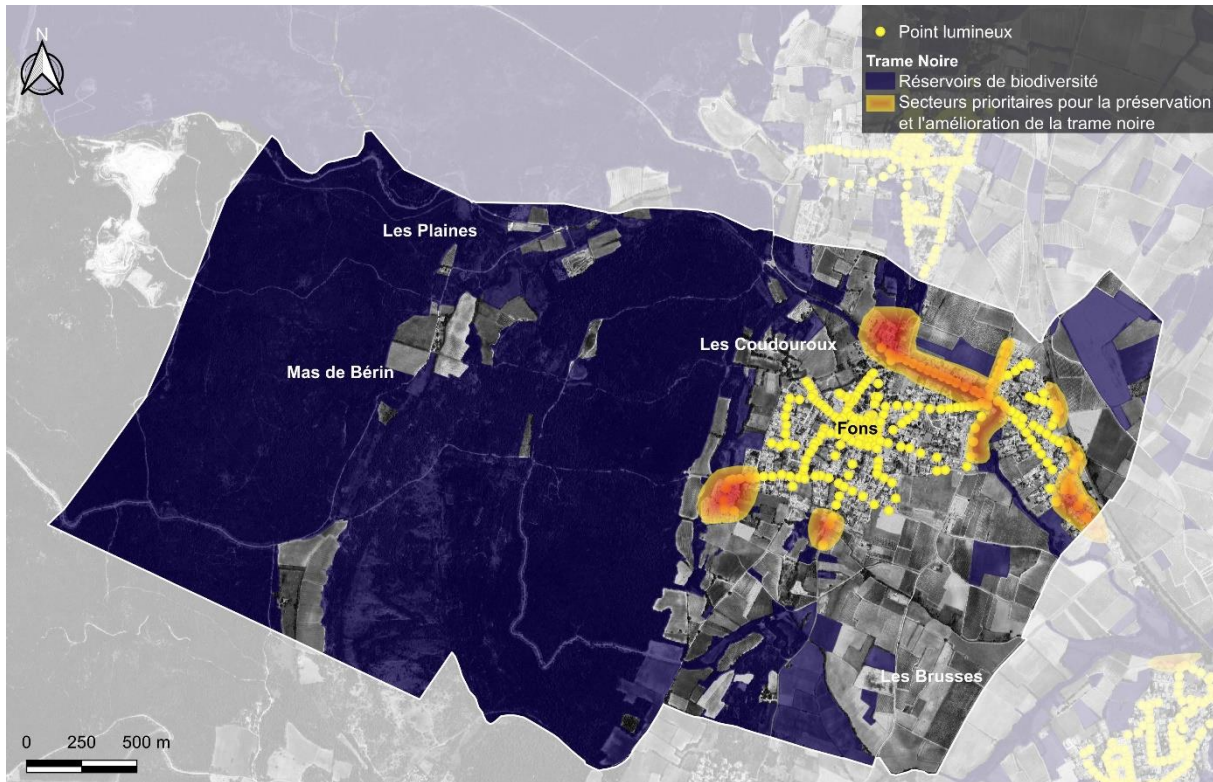
Ces milieux ne semblent pas ici directement menacés par l'urbanisation ou les activités anthropiques hors activités et bâtis agricoles (hormis la ripisylve du Teulon lors de sa traversée dans la zone urbaine), mais une méconnaissance de leur répartition et de leur structure ne permet pas d'anticiper les effets d'éventuelles modifications sur la biodiversité et la ressource en eau du territoire.

Les objectifs de l'OAP pour ces milieux sont donc :

- L'amélioration de la connaissance pour les zones humides : répartition cartographique, description (et éventuellement catégorisation en fonction de la biodiversité, de l'usage, de la ressource).
- Veille sur les risques de perte des milieux de zones humides y compris dans le cadre de pratiques agricoles : drainage, comblements, détournement, pollution, etc.
- Les habitats naturels constituant les zones humides (mares, sources, boisements rivulaires ...) doivent être maintenus dans un bon état de conservation et préservés des aménagements sauf si ces derniers ont vocation à améliorer la préservation ou la mise en valeur de l'espace ou sont liés à la gestion des risques naturels (par exemple : travaux de gestion et d'entretien pour prévenir le risque inondation ou la sécurité des ouvrages routiers) ou liés à une pratique agricole pastorale extensive et maîtrisée. Les impacts, directs et indirects des différents aménagements à proximité, seront évités.
- La perméabilité des sols doit être maintenue, voire restaurée en zones humides : éviter la compaction / déstructuration du sol, si possible désimperméabiliser et revégétaliser les secteurs aménagés inutilisés, réfléchir au remplacement des revêtements imperméables par des matériaux perméables notamment pour les voies douces et voiries à faible trafic
- Les zones humides seront protégées selon les principes édictés dans le règlement écrit. Si des travaux sont nécessaires, ils ne doivent pas avoir d'impact sur le système écologique. Ils doivent être conduits en dehors des périodes les plus sensibles, en évitant la période de mars à juillet, et ne devront pas entraîner d'impact significatif sur la faune ou la flore patrimoniale. En dehors d'aménagements liés à la gestion des risques naturels pour lesquels des dérogations pourront être accordées en l'absence de solution technique autre, l'ensemble des aménagements et travaux projetés sera soumis à une évaluation de ses effets sur le système écologique (zone humide et réservoir en particulier dans ce cas).

4. PRINCIPE D'OPTIMISATION DE LA TRAME NOIRE

La carte suivante précise la localisation des zones concernées par les objectifs développés ci-après.



Orientation d'Aménagement et de Programmation pour la trame noire
Commune de Fons-Outre-Gardon (30)

Réalisation : C. Delétrée - Octobre 2024
Sources : Alpicité / SCOT Sud Gard / DREAL Occitanie/ Fond ortho Google

4.1. Objectif de préservation et d'amélioration de la trame noire

La trame noire représente l'identification des réservoirs et des corridors pour les espèces nocturnes. Cela concerne les chauves-souris, les rapaces nocturnes, les amphibiens, mais aussi une très grande diversité d'insectes (comme les papillons de nuit) et de nombreux autres animaux (hérisson par exemple).

La plus grande partie de ces espèces expriment les mêmes besoins que les espèces diurnes en termes d'habitats naturels. Ces enjeux sont donc traduits dans la trame verte et bleue du territoire. Néanmoins, ces espèces sont également très sensibles à la pollution lumineuse. Ainsi, les effets directs et indirects de l'éclairage public ou privé entraînent une altération de la fonctionnalité écologique des continuités. Les secteurs urbains à proximité de cours d'eau, de continuités écologiques ou de réservoir de biodiversité peuvent ainsi particulièrement être concernés par des points lumineux en conflit. Les objectifs pour la trame noire sont donc, pour l'ensemble du territoire communal :

- Aucun nouvel éclairage public ne sera installé dans un espace identifié comme réservoir de la trame noire (voir carte ci-dessus).
- Tous les appareils d'éclairage extérieur, publics ou privés devront être équipés de dispositifs (abat-jour ou réflecteurs) permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant de la sorte toute diffusion de la lumière au-dessus de l'horizontal et vers le ciel.

- L'éclairage direct des cours d'eau et autres surfaces en eau est proscrit, suivant la prescription de l'arrêté ministériel du 27/12/18 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses (art.4. V : Les installations d'éclairages visées à l'article 1er n'éclairent pas directement les cours d'eau, le domaine public fluvial (DPF), les plans d'eau, lacs, étangs, le domaine public maritime (DPM) (partie terrestre et maritime), sauf dans le cas de prescriptions du code du travail concernant les professions de manutention portuaire et sauf pour des raisons de sécurité dans les zones de circulation et de stationnement en bordure de plans d'eau, pour un événement particulier ou dans le cadre d'une autorisation d'occupation temporaire du DPM ou du DPF. Sont exclues du champ de cet article les installations portuaires de manutention ou d'exploitation industrielle, commerciales et de pêche, y compris le plan d'eau immédiatement adjacent aux installations, au sein du DPM et DPF. » ;
- L'utilisation d'un éclairage en couleur chaude ou ambrée est une nécessité. Cet éclairage doit ainsi posséder un spectre de couleur étroit et sans émissions dans l'ultra-violet et dans la lumière visible bleue, pour réduire l'attractivité auprès des insectes volant de nuit (LED émettant dans le jaune/orange à défaut un « blanc chaud », soit 2 400 Kelvin ou moins, source : Sordello R., Paquier F. et Daloz A. 2021. Trame noire, méthodologie d'élaboration et outils pour sa mise en œuvre. Office français de la biodiversité. Collection Comprendre pour agir. 112 pages). La puissance des points lumineux sera limitée pour réduire l'effet de halo.
- La taille des mâts est à limiter, par exemple à 5 mètres maximum en cas de remplacement d'un point existant (sans augmenter le nombre de points lumineux).
- L'adaptation de l'éclairage aux fonctionnalités des espaces (horloge, temporisation, détection de présence, choix de ne pas éclairer, abandon de l'éclairage non fonctionnel et esthétique, suppression de l'éclairage entre mai et août...) est conseillée. La mise en valeur de bâtiments et espaces verts par un éclairage est tant que possible à éviter.
- En cas d'aménagement de nouveaux secteurs, l'optimisation de la disposition des éclairages et de leur espacement sera recherchée afin d'éviter les alignements denses de sources lumineuses. Il sera veillé à ne pas positionner de luminaire en marge des nouvelles zones urbaines afin de ne pas éclairer les milieux naturels voisins, mais privilégier un positionnement en cœur de zone urbaine. Les nouveaux dispositifs veilleront également à respecter les prescriptions et recommandations citées ci-dessus.
- Une veille visant à informer les riverains sur les effets de la pollution lumineuse et les recommandations à mettre en place concernant l'éclairage privé extérieur est conseillée.



Cette illustration présente le cas d'un pavillon individuel avec jardin, situé hors agglomération. Elle présente trois niveaux de gestion de l'éclairage, du plus néfaste au plus vertueux pour la biodiversité. Crédit : Aleksandra Delcourt – www.econception.fr

Figure 3 : Exemple de la réduction de l'éclairage privé extérieur source : ofb.gouv.fr

Pour les secteurs prioritaires, situés à proximité de réservoirs de biodiversité, de cours d'eau, de corridors écologiques ou en marge de la zone urbaine (voir carte ci-dessus) :

- La suppression de points lumineux est à rechercher pour tous les secteurs prioritaires, pouvant être étendue à l'ensemble de la commune dans la mesure où aucun enjeu évalué comme sécuritaire ne serait présent. La disposition des éclairages permet aussi d'optimiser l'espacement entre chaque luminaire, en évitant les alignements denses de sources lumineuses.
- Pour ces secteurs, aucun nouvel éclairage public ne pourra être installé.

A noter : aucune réglementation ne prescrit un éclairage public obligatoire. L'éclairage public doit toutefois répondre, quand cela est évalué comme nécessaire, à un enjeu de sécurité.

Dès lors que l'éclairage public relève de la compétence relative à la voirie exercée par le conseil municipal de la commune, il lui appartient de décider quelles voies doivent être éclairées ou non, en fonction des circonstances locales et des éventuels dangers à signaler, notamment lorsqu'ils excèdent ceux auxquels doivent normalement s'attendre les usagers et

contre lesquels il leur appartient personnellement de se prémunir en prenant les précautions nécessaires. Réponse du Ministère de l'intérieur apportée en séance publique du Sénat le 06/06/2018.

Des études récentes, et de plus en plus nombreuses, démontrent les effets néfastes de la pollution lumineuse, sur les êtres vivants et la santé humaine (dérèglement des rythmes biologiques) (Rapport Pollution lumineuse et santé publique de l'Académie nationale de Médecine – juin 2021, Les Notes scientifiques de l'Office parlementaire d'évaluation des choix scientifiques et technologiques, Note n°37 La pollution lumineuse – janvier 2023).

5. RECOMMANDATION GENERALE EN FAVEUR DE LA BIODIVERSITE

De manière générale et sur l'ensemble de la commune, différents principes sont recommandés pour agir en faveur de la biodiversité :

- En cas d'installation ou de remplacement de clôtures, les clôtures végétalisées et les clôtures permettant le passage de la petite faune terrestre seront privilégiées. Ainsi, ces clôtures laisseront des passages d'au moins 10 cm par 10 cm, pour les mammifères de la taille d'un Hérisson, jusqu'à des ouvertures de 30 cm de côtés, pour des animaux de plus grandes tailles tels que Renard et Blaireau (<https://cbiodiv.org/>).
- Les espèces végétales exotiques envahissantes (EVEE) doivent également faire l'objet d'une attention particulière. La commune est concernée par plusieurs espèces comme le Sénéçon du Cap, l'Erigéron du Canada, le Bothriochloa à nœuds barbus... Des actions de prévention sont conseillées à savoir :
 - Le recours aux essences d'arbres et aux espèces végétales locales (semences ou plants),
 - Le nettoyage des engins de chantier et de fauchage pour limiter le risque de dissémination d'un terrain d'opération à un autre,
 - Une gestion adaptée des déchets verts et leur traitement approprié,
 - La sensibilisation de tous les publics, dont les employés communaux, à la problématique des EVEE et à la reconnaissance des principales espèces susceptibles d'être rencontrées sur le territoire communal.
 - Une veille réalisée sur la commune pour détecter de nouveaux secteurs voyant l'apparition d'EVEE,
 - La réalisation d'actions concrètes d'éradication.

Le décret n°2017-645 du 26 avril 2017, relatif à la lutte contre l'ambrosie doit également être respecté.

- Une veille est à réaliser sur la commune pour détecter l'apparition de décharges vertes sauvages, allant de pair avec la sensibilisation des populations aux bonnes pratiques.

Pour tous les projets d'aménagement public ou privé sur l'ensemble du territoire de Fons-Outre-Gardon, des mesures simples pour réduire les effets sur les milieux naturels, la faune et la flore peuvent être suivies et mises en place par les porteurs de projets. Ainsi est préconisé :

- De réaliser les travaux de débroussaillage et enlèvement des déchets verts, coupe d'arbre, démolition de bâti, démarrage de travaux de terrassement/ construction, en dehors des périodes de reproduction et d'hivernage de la faune. Une fois les travaux démarrés pendant la période propice, ils peuvent continuer sur le reste de l'année.

	Sept.		Oct.		Nov.		Déc.		Janv.		...
Débroussaillage											
Enlèvement des déchets verts											
Coupe d'arbre											
Démolition de bâti											
Démarrage travaux de terrassement / construction											
Poursuite travaux de terrassement / construction											

Légende : **Périodes où les travaux sont autorisés**

- De préserver les arbres âgés ou de taille importante présentant des fissures ou cavités pouvant servir de gîte à la faune.
- En cas de coupe d'arbre nécessaire, laisser l'arbre sur place au moins 48 à 72h afin de laisser la faune (oiseaux ou chiroptères cavernicoles) la possibilité de s'échapper avant de débiter et d'évacuer les morceaux.
- D'imperméabiliser les sols au minimum voire de réfléchir à l'utilisation de matériaux perméables.
- De remanier les sols le moins possible et de maintenir si possible, les espèces végétales naturellement présentes sur les parcelles (sauf en cas d'espèces envahissantes) en évitant le traitement des espaces verts par l'ensemencement de gazon par exemple.
- De réduire les emprises de chantier au strict minimum.
- L'intégration d'espaces favorables à la biodiversité dans les nouveaux projets doit être soutenue : coupures végétales diversifiées, nichoirs à chauves-souris, nichoirs à oiseaux.

OAP « SECTORIELLE » N°1 – SECTEUR DES CHÊNES TRUFFIERS

1. CONTEXTE

Localisation : Route départementale 1a, secteur des Chênes Truffiers

Surface : 6432 m²

Zonage : Ub

Le secteur des Chênes Truffiers se situe à l'est du centre-bourg historique. Sa limite nord longe la route départementale 1a (Avenue de la Cabasse).

Il est entouré de quartiers résidentiels composés majoritairement de maisons individuelles de volumes relativement importants et des hauteurs ne dépassant pas le R+1.

Aujourd'hui, ce terrain comporte une plantation d'oliviers et de chênes truffiers, et deux chemins en grave compactée, qui mènent respectivement à deux et trois maisons individuelles. L'accès à ces dernières devra être maintenu.

L'aménagement de ce secteur doit permettre de conforter l'offre de logements sur la commune en diversifiant les formes urbaines dans un contexte d'entrée de bourg historique, d'assurer l'accueil de nouveaux habitants en leur offrant un cadre de vie de qualité, et de créer une continuité urbaine entre l'existant et le nouveau quartier en s'appuyant sur une desserte et des accès en cohérence.

La gestion des eaux pluviales à l'échelle du quartier devra être prise en compte.



Vue depuis le chemin du Moulins et le croisement avec la route départementale 1a en direction du sud

Source : Commune de Fons - 2024



Vue du secteur des Chênes Truffiers depuis le cœur de la zone de projet en direction du nord
Source : Commune de Fons - 2024



Vue du secteur des Chênes Truffiers depuis l'entrée du chemin existant depuis la route
départementale 1a en direction du sud-est
Source : Commune de Fons - 2024

2. OBJECTIFS

L'OAP « sectorielle » n°1 poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des fils rouges dans les orientations de chaque projet d'aménagement, ici avec pour logique transversale de réussir une greffe au quartier existant permettant de rationaliser certaines fonctions :

- Inscrire les aménagements dans un contexte d'entrée de centre-bourg historique ;
- Conforter la qualité du paysage, notamment grâce aux choix des aménagements urbains, paysagers et architecturaux ;
- Favoriser la mixité sociale et les parcours résidentiels ascendants tout en préservant la qualité de vie des fonsois ;
- Proposer une densité adaptée répondant à la nécessité de lutter contre l'étalement urbain, mais aussi en cohérence avec le tissu existant ;
- Proposer un schéma de desserte permettant une distribution efficace et sécurisée de la zone, notamment au regard de la RD1a et des accès aux constructions existantes à l'est ;
- Favoriser les modes actifs pour limiter l'impact carbone des mobilités ;
- Prendre en compte la gestion des eaux pluviales à l'échelle du quartier ;
- Maintenir des principes d'aménagement permettant la circulation des espèces.

3. ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

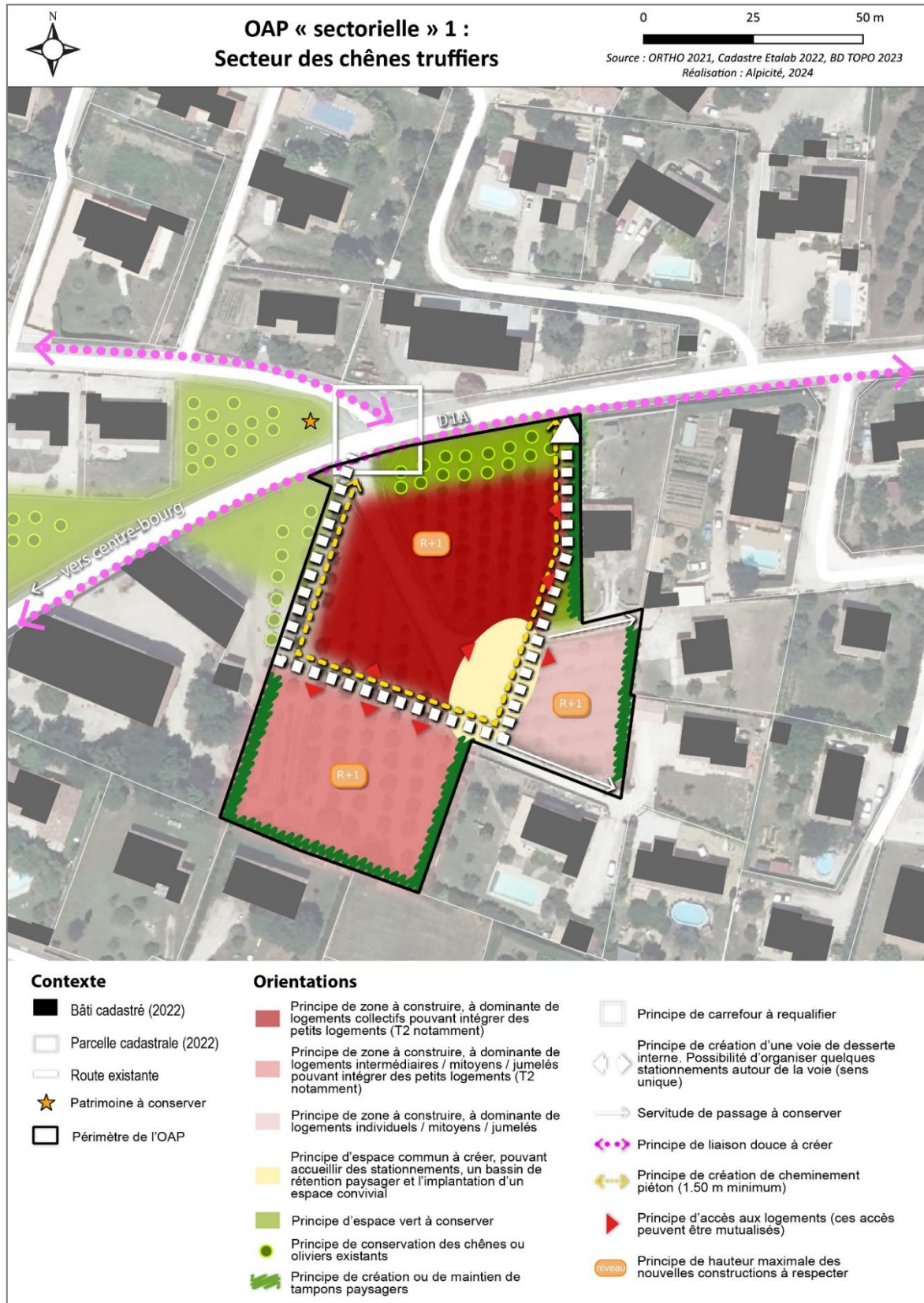


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle » n°1

L'OAP est applicable (opposable aux autorisations d'urbanisme) uniquement en ce qui concerne les éléments inscrits dans le périmètre de l'OAP « sectorielle ».

L'aménagement de la zone se réalisera obligatoirement sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble afin de garantir les objectifs exposés.

3.1. Principes de desserte et accès :

Une voie de desserte interne devra être créée. Celle-ci devra obligatoirement se connecter à la RD1a, en entrée et en sortie du secteur de projet. Cette nouvelle voie permettra un maillage supplémentaire au quartier existant. Cette voie de desserte est reportée au schéma de principe d'aménagement. Elle devra présenter une largeur maximale de 4.00 m de bande de roulement en sens unique circulation (nord-ouest / nord-est). Le sens unique de circulation permet de limiter les emprises de voirie et de limiter la vitesse des véhicules par un rétrécissement de la bande de roulement à son maximum.

Un espace commun central sera aménagé. Celui-ci pourra permettre notamment le stationnement des véhicules, accueillir un bassin de rétention paysager et servir d'espace convivial (de type terrain de pétanque, jeux pour enfants, table de pique-nique, jardins partagés, etc.).

Les accès aux nouvelles constructions seront réalisés librement à partir de la nouvelle voie créée ou de l'espace commun / place centrale en les limitant au strict nécessaire. Aucun nouvel accès individuel ne pourra être créé directement depuis la RD1a.

L'intersection permettant l'accès à l'ensemble de la zone sera aménagée en cohérence avec la préconisation de requalification du carrefour de la RD1a et du chemin du Moulinas.

Afin de limiter les déplacements automobiles et de privilégier les mobilités actives :

- Un cheminement piéton devra être conçu dans une logique de cohérence d'ensemble à l'échelle de la zone. Les aménageurs respecteront à minima les principes édictés sur le schéma d'aménagement. Ceux-ci devront notamment faciliter les déplacements piétons en direction de l'espace commun central, et de la RD1a en direction du centre-bourg. Le cheminement piéton présentera une largeur minimale de 1.50 m.
- Une liaison douce devra être projetée le long de la RD1a afin de relier le centre-bourg du village à la gare SNCF (cf. « plan d'actions » de SAT-SEGARD de 2023). Les aménagements à l'intérieur du quartier faciliteront l'accès cyclable à cet aménagement en devenir.

Les accès existants aux maisons individuelles à l'est devront être maintenus en servitudes de passage.

3.2. Principes de densité et mixités :

Une densité minimale brute de 30 logements / ha devra être respectée à l'échelle de la zone/chaque opération.

Une mixité des formes urbaines et des typologies de logements sont obligatoires, en cohérence avec le schéma de principe et les prescriptions établies au 3.3 suivant, et avec :

- Un minimum de 40 % d'habitats collectifs à l'échelle de la zone ;
- Un maximum de 30 % d'habitats individuels à l'échelle de la zone; Une production d'habitats intermédiaires / mitoyens / jumelés, supérieure ou égale à la proportion d'habitats individuels.

Les logements collectifs et/ou intermédiaires pourront intégrer des logements de petites tailles (type T2).

Rappel : La zone accueillera une **part minimale de 35 % de logements sociaux** dans le respect des principes du règlement écrit (servitude de mixité sociale).

3.3. Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions :

Les logements collectifs seront implantés, de préférence, le long de la RD1a avec un recul permettant la conservation de plantations (oliviers, chênes truffiers ...) et donc d'un espace vert, et des hauteurs se limitant au R+1 (RDC + 1 niveau).

Les logements intermédiaires / mitoyens ou jumelés devront être positionnés, de préférence, à l'arrière des logements collectifs, de manière à se rapprocher des typologies des constructions existantes au sud, tout en maintenant une densité nécessaire à la zone de projet. Des logements intermédiaires / mitoyens ou jumelés pourront également se situer au sud-est du secteur de projet.

Les logements individuels pourront être positionnés, de préférence, au sud-est du secteur de manière à se rapprocher des typologies des constructions existantes à l'est.

Les constructions principales et le cas échéant les annexes devront respecter une implantation qui tiendra compte de la topographie du site, de l'orientation, de l'ensoleillement, des vents dominants, de la vue, des vis-à-vis, etc.

Les constructions s'attacheront également à avoir des formes compactes et une conception bioclimatique favorisant les apports solaires passifs.

3.4. Principes des préconisations paysagères :

La création d'un espace public ou d'un espace commun est imposé au centre des trois zones d'implantation des bâtis afin d'assurer un cadre de vie de qualité et favoriser le vivre-ensemble (espaces de respiration, de rencontre, jardins communs...). Cet espace devra être à minima semi-perméabilisé.

Un espace vert devra être aménagé le long de la RD1a. Aucune construction ne devra être établie dans cette zone, mais des aménagements cohérents avec ce caractère paysager pourront y être réalisés. Cet espace vert devra être d'une profondeur d'une dizaine de mètres depuis l'alignement de la voie cette profondeur permettant de conserver environ 2 rangs de plantation existante, ou de renforcer ces plantations.

Afin de limiter les impacts paysagers et assurer la transition entre le nouveau quartier et les quartiers existants alentour, des tampons paysagers devront également être maintenus ou créés en limite des périmètres d'implantation des logements individuels et intermédiaires / mitoyens ou jumelés. Ces bandes tampons devront être majoritairement végétalisées. Il n'y est pas attendu de haie opaque et uniforme. Ce traitement devra être réalisé sur une largeur de 1.50 m minimum. Aucune construction, parking, voirie, ... n'y est autorisé. Des noues, cheminements doux ... pourront par contre y être créées.

Ces éléments respecteront à minima les principes édictés sur le schéma d'aménagement.

La végétation, les systèmes de haies, etc., sont aussi vivement recommandés comme trame interne au projet. Ces éléments, comme les tampons paysagers, participeront également aux continuités écologiques.

L'ensemble de la végétation prévue dans le projet devra être composée prioritairement d'essences locales, et les plantes invasives sont interdites. Une attention particulière sera apportée à ne pas compromettre la sécurité de la route départementale.

Les espaces libres devront être prioritairement non imperméabilisés (sauf contrainte technique dûment justifiée) et seront à dominante végétale.

3.5. Principe de prise en compte des risques :

La zone est partiellement concernée par un aléa de ruissellement indifférencié. Ainsi, les zones touchées devront respecter les mesures suivantes :

- Le premier plancher des constructions devra être rehaussé de 30 cm par rapport au niveau des plus hautes eaux (PHE), ou de 80 cm sans connaissance du niveau des PHE ;
- Les établissements stratégiques ou accueillant des populations vulnérables sont interdits.

3.6. Principes de raccordement aux réseaux (non exhaustif et non exclusif) :

Électricité : Les réseaux électriques devront être renforcés si nécessaire, en cohérence avec le projet. La création d'un poste de transformation pourra être envisagée en cas de nécessité, et devra desservir l'ensemble de la zone.

Eau potable : Les aménagements des différents secteurs devront tenir compte des réseaux AEP existants en se raccordant sur les réseaux principaux qui jouxtent la zone. Ils seront repositionnés sous les voies nouvellement créées, sauf impossibilité technique ou surcoût disproportionné, dûment justifiés.

Assainissement : Les aménagements des différents secteurs devront tenir compte des réseaux EU existants en se raccordant sur les réseaux principaux. Les réseaux d'eaux usées seront positionnés sous les voies nouvellement créées, sauf impossibilité technique ou surcoût disproportionné, dûment justifiés.

Eaux pluviales : Une gestion des eaux pluviales à l'échelle de la zone est obligatoire.

Les aménagements compensant l'imperméabilisation des sols devront être pérennes, facilement accessibles, aisément contrôlables et simples à entretenir.

Toutes les eaux pluviales devront être dirigées vers un ou plusieurs bassins de rétention à ciel ouvert et à infiltration. Ils pourront être enherbés, mais ne pourront pas être plantés d'arbustes ou d'arbres. Ils ne pourront pas non plus être enterrés.

Le ou les bassins de rétention se situeront de préférence dans la partie centrale du projet afin de limiter l'écoulement des eaux de pluie vers les quartiers existants à l'est et au sud-est. Toutefois, si une logique technique justifie un autre emplacement pour le ou les bassins de rétention, ceux-ci pourront être positionnés ailleurs.

Cette gestion devra prendre en compte les enjeux relatifs aux constructions existantes en périphérie de l'OAP, et faire le lien avec les enjeux liés aux risques et notamment l'aléa de ruissellement indifférencié susmentionné.

Pour plus de détails, concernant notamment les modalités techniques, le pétitionnaire se référera au guide technique « Gestion des eaux pluviales urbaines – Prescriptions à l'attention des usagers et des concepteurs » de Nîmes Métropole, joint en annexe du PLU.

Gestion des déchets : Le projet devra respecter les prescriptions relatives à la collecte des déchets ménagers établies par la métropole de Nîmes.

Si cela s'avère nécessaire, un espace sera mis à disposition du gestionnaire pour la mise en place des dispositifs de collecte et le tri des déchets ménagers.





OAP « SECTORIELLE » N°2 – AVENUE DE LA MAZADE

1. CONTEXTE

Localisation : entre l'avenue de la Mazade et la rue des Jasses

Surface : 3940 m²

Zonage : Ub, Uep1

Le secteur « avenue de la Mazade » se situe au sud du centre-bourg historique.

Il est entouré de quartiers résidentiels composés majoritairement de maisons individuelles de volume relativement important et des hauteurs ne dépassant pas le R+1, avec à l'angle nord-est du tènement deux volumes d'habitation de facture ancienne à l'alignement de

l'avenue de la Mazade et de la rue des Jasses.

Ce tènement en lui-même est constitué d'un terrain enherbé (parcelle D0769) et d'un jardin/stationnements/accès (parcelle D0764) en lien avec la construction susmentionnée.

L'aménagement de ce secteur doit permettre de conforter l'offre de logements sur la commune en diversifiant les formes urbaines, d'assurer l'accueil de nouveaux habitants en leur offrant un cadre de vie de qualité, et de créer une continuité urbaine entre l'existant et le nouveau quartier en s'appuyant sur une desserte et des accès en cohérence.

Il doit également permettre l'aménagement d'un parking public pour faciliter le stationnement dans le quartier.



Vue depuis l'avenue de la Mazade en direction du sud

Source : Alpicité - 2023



Vue de puis l'avenue de la Mazade en direction du nord
Source : Alpicité – 2023



Vue de puis la rue des Jasses en direction de l'est
Source : Alpicité – 2023

2. OBJECTIFS

L'OAP « sectorielle » n°2 poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des fils rouges dans les orientations de chaque projet d'aménagement :

- Proposer une densité de logements adaptée répondant aux besoins de la commune et à la nécessité de lutter contre l'étalement urbain, mais aussi en cohérence avec le tissu existant ;
- Enrichir l'offre en stationnement public du quartier existant ;
- Proposer un schéma de desserte permettant une distribution efficace et sécurisée de la zone, notamment au regard de l'avenue de la Mazade ;
- Travailler à l'intégration paysagère du bâti ;
- Prendre en compte la gestion des eaux pluviales à l'échelle du périmètre de projet ;
- Maintenir des principes d'aménagement permettant la circulation des espèces.

3. ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

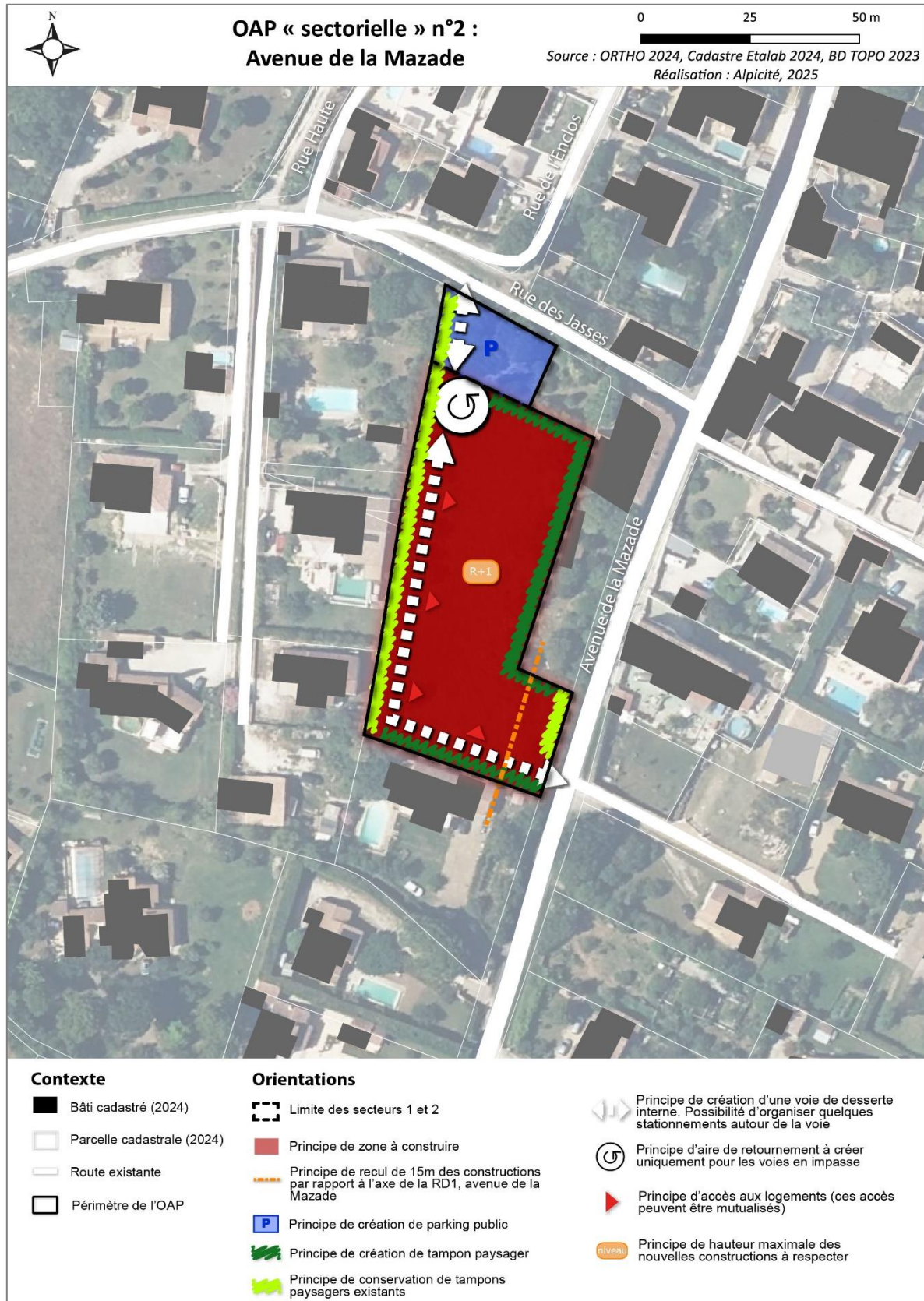
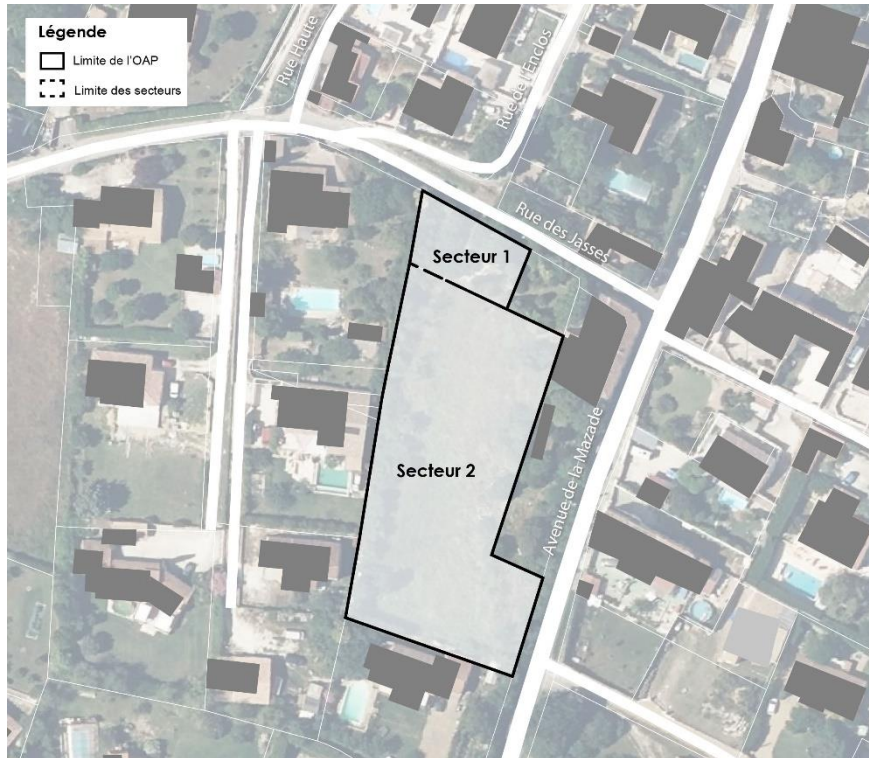


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle » n°2

L'OAP est applicable (opposable aux autorisations d'urbanisme) uniquement en ce qui concerne les éléments inscrits dans le périmètre de l'OAP « sectorielle ».

Le projet d'aménagement se décompose en 2 secteurs constructibles distincts, qui sont les suivants :



Chaque secteur devra être aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. Une opération d'aménagement d'ensemble regroupant les deux secteurs sera privilégiée, mais celle-ci n'est pas imposée.

3.1.Principes de desserte et accès :

Une voie de desserte interne devra être créée. Un bouclage reliant l'avenue de la Mazade à la rue des Jasses sera recherché, mais pourra être réalisé en plusieurs phases. Si le secteur 2 est aménagé avant le secteur 1, la voie devra se terminer par une aire de retournement provisoire.

Le secteur 1 accueillera un parking public facilitant le stationnement dans le quartier.

Un cheminement piéton devra à minima accompagner ce maillage, notamment en cas de bouclage par les deux secteurs.

Les accès aux nouvelles constructions seront réalisés librement à partir de la nouvelle voie créée en les limitant au strict nécessaire. Aucun nouvel accès individuel ne pourra être créé directement depuis l'avenue de la Mazade.

3.2.Principes de densité et mixités :

Une densité minimale brute de 30 logements / ha devra être respectée à l'échelle du secteur 2.

Une mixité des formes urbaines et des typologies de logements sont obligatoires en secteur 2 avec :

- Un minimum de 40 % d'habitats collectifs à l'échelle de la zone ;
- Un maximum de 30 % d'habitats individuels à l'échelle de la zone.

Dans les cas d'un reliquat, celui-ci correspondra à des logements intermédiaires / mitoyens / jumelés (nb : la proportion pourrait néanmoins être de 70% d'habitats collectifs et 30 % d'habitats individuels ou 80 % et 20 % par exemple, et dans ce cas aucun reliquat ne sera à prendre en compte – cependant une mixité reste obligatoire).

Les logements collectifs et/ou intermédiaires pourront intégrer des logements de petites tailles (type T2).

Rappel : Le secteur 2 accueillera une part minimale de 35 % de logements sociaux dans le respect des principes du règlement écrit (servitude de mixité sociale).

3.3. Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions :

Les constructions devront respecter un recul minimal de 15.00 m par rapport à l'axe de la RD1 (avenue de la Mazade).

Les constructions principales et le cas échéant les annexes devront respecter une implantation qui tiendra compte de la topographie du site, de l'orientation, de l'ensoleillement, des vents dominants, de la vue, des vis-à-vis, etc.

Les constructions s'attacheront également à avoir des formes compactes et une conception bioclimatique favorisant les apports solaires passifs.

3.4. Principes des préconisations paysagères :

Afin de limiter les impacts paysagers et assurer la transition entre le nouveau quartier et les quartiers existants alentour, des tampons paysagers devront être maintenus ou créés en périphérie de zone. Ces bandes tampons devront être majoritairement végétalisées. Il n'y est pas attendu de haie opaque et uniforme. Ce traitement devra être réalisé sur une largeur de 1.50 m minimum. Aucune construction, parking, voirie, ... n'y est autorisé. Des noues, cheminements doux ... pourront par contre y être créés.

Ces éléments respecteront à minima les principes édictés sur le schéma d'aménagement.

Le parking public devra être paysager.

La végétation, les systèmes de haies, etc., sont aussi vivement recommandés comme trame interne au projet. Ces éléments, comme les tampons paysagers, participeront également aux continuités écologiques.

L'ensemble de la végétation prévue dans le projet devra être composée prioritairement d'essences locales, et les plantes invasives sont interdites. Une attention particulière sera apportée à ne pas compromettre la sécurité de la route départementale.

Les espaces libres devront être prioritairement non imperméabilisés (sauf contrainte technique dûment justifiée) et à dominante végétale.

3.5. Principes de raccordement aux réseaux (non exhaustif et non exclusif) :

Électricité : Les réseaux électriques devront être renforcés si nécessaire, en cohérence avec le projet. La création d'un poste de transformation pourra être envisagée en cas de nécessité, et devra desservir l'ensemble de la zone.

Eau potable : Les aménagements des différents secteurs devront tenir compte des réseaux AEP existants en se raccordant sur les réseaux principaux qui jouxtent la zone. Ils seront repositionnés

sous les voies nouvellement créées, sauf impossibilité technique ou surcoût disproportionné, dûment justifiés.

Assainissement : L'aménagement du secteur 2 est conditionné au bon dimensionnement des réseaux.

Les réseaux d'eaux usées internes à la zone seront positionnés sous les voies nouvellement créées, sauf impossibilité technique ou surcoût disproportionné, dûment justifiés.

Eaux pluviales : Une gestion des eaux pluviales à l'échelle de la zone est obligatoire.

Les aménagements compensant l'imperméabilisation des sols devront être pérennes, facilement accessibles, aisément contrôlables et simples à entretenir.

Toutes les eaux pluviales devront être dirigées vers un ou plusieurs bassins de rétention à ciel ouvert et à infiltration. Ils pourront être enherbés, mais ne pourront pas être plantés d'arbustes ou d'arbres. Ils ne pourront pas non plus être enterrés.

Pour plus de détails, concernant notamment les modalités techniques, le pétitionnaire se référera au guide technique « Gestion des eaux pluviales urbaines – Prescriptions à l'attention des usagers et des concepteurs » de Nîmes Métropole, joint en annexe du PLU.

Gestion des déchets : Le projet devra respecter les prescriptions relatives à la collecte des déchets ménagers établies par la métropole de Nîmes.

Si cela s'avère nécessaire, un espace sera mis à disposition du gestionnaire pour la mise en place des dispositifs de collecte et le tri des déchets ménagers.