



QUISSAC

1, place Charles Mourier - 30 260 QUISSAC
Tél : 04 66 77 30 02 – Fax : 04 66 77 56 37
mairie@ville-quissac.fr

Plan Local d'Urbanisme



5

Orientations d'Aménagement et de Programmation



Source : Wikipédia



Source : www.quissac.fr

DCM de prescription le :	16/07/2020
Débat du PADD :	21/07/2022
DCM de bilan de la concertation et d'arrêt le :	06/07/2023
Arrêté de l'Enquête Publique :	
Dates de l'Enquête Publique :	
DCM d'approbation le :	



Table des matières

PREAMBULE - RAPPEL REGLEMENTAIRE.....	3
PORTEE REGLEMENTAIRE	3
LE CONTENU DES OAP	4
LOCALISATION DES SECTEURS.....	7
ECHEAUCIER D'OUVERTURE	8
SYNTHESE DU PADD	10
OAP THEMATIQUE – TRAME VERTE ET BLEUE	13
I/ DÉFINITION DES DIFFÉRENTES TRAMES	13
II/ LA TRAME VERTE ET BLEUE (TVB).....	13
III/ LES ENJEUX STRATEGIQUES COMMUNAUX.....	16
IV/ LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE ET GRAPHIQUE	25
V/ ... VERS UNE TRAME JAUNE	29
VI/ ... VERS UNE TRAME NOIRE	31
VII/ ... VERS UNE TRAME BRUNE.....	35
VIII/ REPRÉSENTATION GRAPHIQUE DE L'OAP THÉMATIQUE « TVB »	37
OAP 1 – SECTEUR « DEVEZE-VALLIGUIERES »	39
I. LE SITE D'ETUDE :.....	42
II. LES INTENTIONS D'AMENAGEMENT	43
A. LES MOBILITES :.....	43
B. ESPACES LIBRES :.....	44
C. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES :	45
D. GESTION DU RISQUE FEU DE FORET :	46
III. ARCHITECTURE ET PROGRAMMATION	47
A. DENSITE :	47
B. PARTI PRIS ARCHITECTURAL :	47
C. TYPOLOGIE DES LOGEMENTS :	47
IV. SCHEMA	38
OAP 2 – SECTEUR « PLAINE DU PONT OUEST ».....	40
I. LE SITE D'ETUDE :.....	43
II. LES INTENTIONS D'AMENAGEMENT	44
A. LA MOBILITE	44
B. ESPACES LIBRES :.....	45
C. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES :	45
D. GESTION DU RISQUE FEU DE FORET :	47
III. ARCHITECTURE ET PROGRAMMATION	48
A. DENSITE :	48
B. PARTI D'ARCHITECTURE :	48

C. TYPOLOGIE DES CONSTRUCTIONS :	48
D. PROGRAMMATION ET PROCEDURE ENVISAGEE :	48
<u>IV. SCHEMA OPPOSABLE</u>	<u>49</u>

Préambule - Rappel réglementaire

Portée réglementaire

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la commune.

Selon l'article L151-6 du CU :

« 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6. »

Le présent PLU n'est pas encore soumis au rapport de compatibilité avec un SCoT, lequel est en cours d'élaboration.

L.151.6.1. du CU :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

Le présent PLU n'est doté que d'une seule OAP sectorielle à vocation dominante d'habitation, aussi, un échéancier n'est pas nécessaire.

L.151.6.2. du CU :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

Le présent PLU est doté d'une OAP thématique « Trame Verte et Bleue ».

L.151.7 du CU :

« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir 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 ;

2° 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 ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° 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 L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III. - Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations. »

En application de l'article L152-1, « *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.* »

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagements retenues, mais contribuent à leur mise en œuvre ou tout au moins, à ne pas les remettre en cause. La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les orientations par secteurs 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'aménagements et de constructions seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteurs et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

Dans le cadre des objectifs définis dans le PADD, la commune a identifié 2 secteurs de développement, qui, dans le cadre du PLU en vigueur, certains sont ouverts à l'urbanisation. Il s'agit de 2 secteurs classés en secteurs à urbaniser à court et moyen terme dans le PLU en vigueur, et désignés « IIAub » (secteur La Plaine du Pont) et « IAU » (secteur La Devèze). Aussi, ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation et définissent des principes permettant d'orienter et de maîtriser l'évolution du territoire communal.

Le contenu des OAP

› Les OAP sectorielles

Le contenu des « OAP sectorielles » est renforcé à l'article R151-6 du Code de l'urbanisme qui en précise les attendus en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère, d'insertion dans le cadre existant, notamment dans les zones d'extension de villes.

L'article R151-6 dispose que « *les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R 151-10.* »

Il s'agit de mieux prendre en compte à la fois les zones urbanisées existantes, mais également les zones

naturelles et agricoles en continuité desquelles s’inscrit le nouveau secteur d’aménagement. Les OAP doivent proposer des formes urbaines qui respectent les qualités des bourgs ou quartiers existants, et traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui l’entoure.

L’obligation de recourir aux OAP sectorielles en zone 2AU est également réaffirmée dans l’article R151-20 qui la mentionne explicitement. Toute nouvelle zone ouverte à l’urbanisation devra donc comporter des OAP sectorielles.

› Les OAP des secteurs d’aménagement

Les modalités de recours aux OAP des secteurs d’aménagement définies à l’article R151-8 ouvrent la possibilité, en zones U et AU, de concevoir des OAP qui s’appliquent seules, en l’absence de dispositions réglementaires dans le secteur. Cette possibilité est confortée par le caractère facultatif de l’ensemble des articles du règlement, mais elle s’accompagne de conditions :

- les dispositions édictées doivent répondre aux objectifs du PADD ;
- elles doivent porter au minimum sur les objectifs listés à l’article R151-8 ;
- elles doivent comporter un schéma d’aménagement précisant les principales caractéristiques d’organisation spatiale du secteur.

L’article R151-8 dispose que « *les orientations d’aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R 151-20 dont les conditions d’aménagement et d’équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d’aménagement et de construction avec le projet d’aménagement et de développement durables.*

Elles portent au moins sur :

1. *La qualité de l’insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
2. *La mixité fonctionnelle et sociale ;*
3. *La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
4. *Les besoins en matière de stationnement ;*
5. *La desserte par les transports en commun ;*
6. *La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

Ces orientations d’aménagement et de programmation comportent un schéma d’aménagement qui précise les principales caractéristiques d’organisation spatiale du secteur. »

Il convient de préciser que la réalisation d’OAP sans règlement est soumise à une justification particulière dans le rapport de présentation, conformément aux dispositions de l’alinéa 3° de l’article R151-2, et de représentation des secteurs concernés sur les documents graphiques conformément aux dispositions de l’article R151-6.

Les orientations d’aménagement et de programmation couvrant des secteurs sans règlement doivent répondre à un double enjeu :

- **Permettre une instruction des demandes d’urbanisme dans un rapport de compatibilité avec leurs dispositions.**

Les orientations déclinées dans les OAP doivent traduire le projet d’aménagement et de développement durables de la commune ou l’intercommunalité. Elles doivent de ce point de vue répondre aux mêmes exigences que les règles édictées dans les autres secteurs et zones du PLU, et doivent permettre aux services instructeurs de vérifier que la construction répondra bien aux objectifs fixés.

Néanmoins, contrairement au règlement qui s’applique dans un rapport de conformité, le rapport de compatibilité aux OAP s’accompagne d’une tolérance mineure dans l’application des dispositions fixées

si celles-ci sont exprimées de manière quantitatives.

L'expression des orientations sera le plus souvent qualitative, pour s'attacher aux résultats à atteindre en laissant une marge d'adaptation quant aux formes et aux moyens pour y parvenir.

Afin de faciliter l'instruction des demandes, de sécuriser les décisions de l'autorité compétente et de garantir l'égalité de traitement des pétitionnaires, il est donc recommandé aux auteurs de PLU de prêter une attention toute particulière à la rédaction des dispositions applicables. Les orientations doivent être claires et vérifiables, elles peuvent parfois être rédigées de manière quantitative mais ne doivent pas s'apparenter à un règlement.

- **Permettre la stabilité du plan local d'urbanisme face à la temporalité des projets.**

Les OAP des secteurs d'aménagement donnent un cadre d'élaboration et d'instruction plus souple que le règlement qui, pour des secteurs nouvellement ouverts à l'urbanisation, ne permet pas toujours d'anticiper les adaptations programmatiques et formelles parfois nécessaires.

Le texte et/ou le schéma d'aménagement devront cependant traiter des 6 thèmes obligatoires listés à l'article R 151-8, qui pourront se décliner en orientations portant par exemple sur :

- Les hauteurs moyennes du bâti, et les principes d'implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ;
- La densité attendue par la représentation de volumes constructibles précisant les orientations programmatiques définies sur la zone. En l'occurrence, le recours à des représentations en trois dimensions peut s'avérer extrêmement utile ;
- Les typologies de logements à privilégier ;
- La mixité fonctionnelle ;
- L'implantation des espaces libres, leur rôle environnemental et leur nature ;
- Les conditions de stationnement dans le secteur et les objectifs de création d'aires de stationnement en fonction de l'offre publique de stationnement disponible ;
- Les conditions d'accessibilité du secteur par les transports collectifs et les autres modes de déplacement ;
- L'organisation et la nature de la voirie (axes principaux, secondaires, piétonniers, cyclables, voies vertes, etc.) ;
- Les conditions d'équipements et de desserte de la zone, en facilitant la localisation des réseaux de raccordement.

› Les OAP à vocation patrimoniale

La création d'OAP à vocation patrimoniale à l'article R151-7 fait écho à l'article R151-19 autorisant les auteurs de PLU à délimiter des zones urbaines renvoyant au RNU.

L'article R151-7 dispose que « *Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R 151-19.* »

Cette disposition vise à offrir aux collectivités concernées la possibilité de bénéficier de garanties de protection de leur patrimoine vernaculaire proches de celles qui leur étaient offertes par l'article L151-19, qu'un renvoi au RNU ne permet pas d'appliquer.

Les OAP patrimoniales assurent donc l'application de dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments et ensembles bâtis ou naturels présentant un intérêt culturel, historique, architectural ou écologique, après identification et localisation de ces derniers.

La délivrance des autorisations d'urbanisme dans ces secteurs devra, en application de l'article R424-

5-2, être motivée au regard de l'article R111-27.

Toutefois, elles peuvent également s'appliquer dans des secteurs non-couverts par un renvoi au RNU et dans tous types de PLU. Dans ce cas, l'article R424-5-2 ne trouve pas à s'appliquer.

Il est recommandé aux auteurs de PLU d'accorder un soin tout particulier au travail d'identification préalable et de connaissance du patrimoine car il sera déterminant pour décliner des dispositions pertinentes et adaptées aux particularités de chaque élément.

Localisation des secteurs

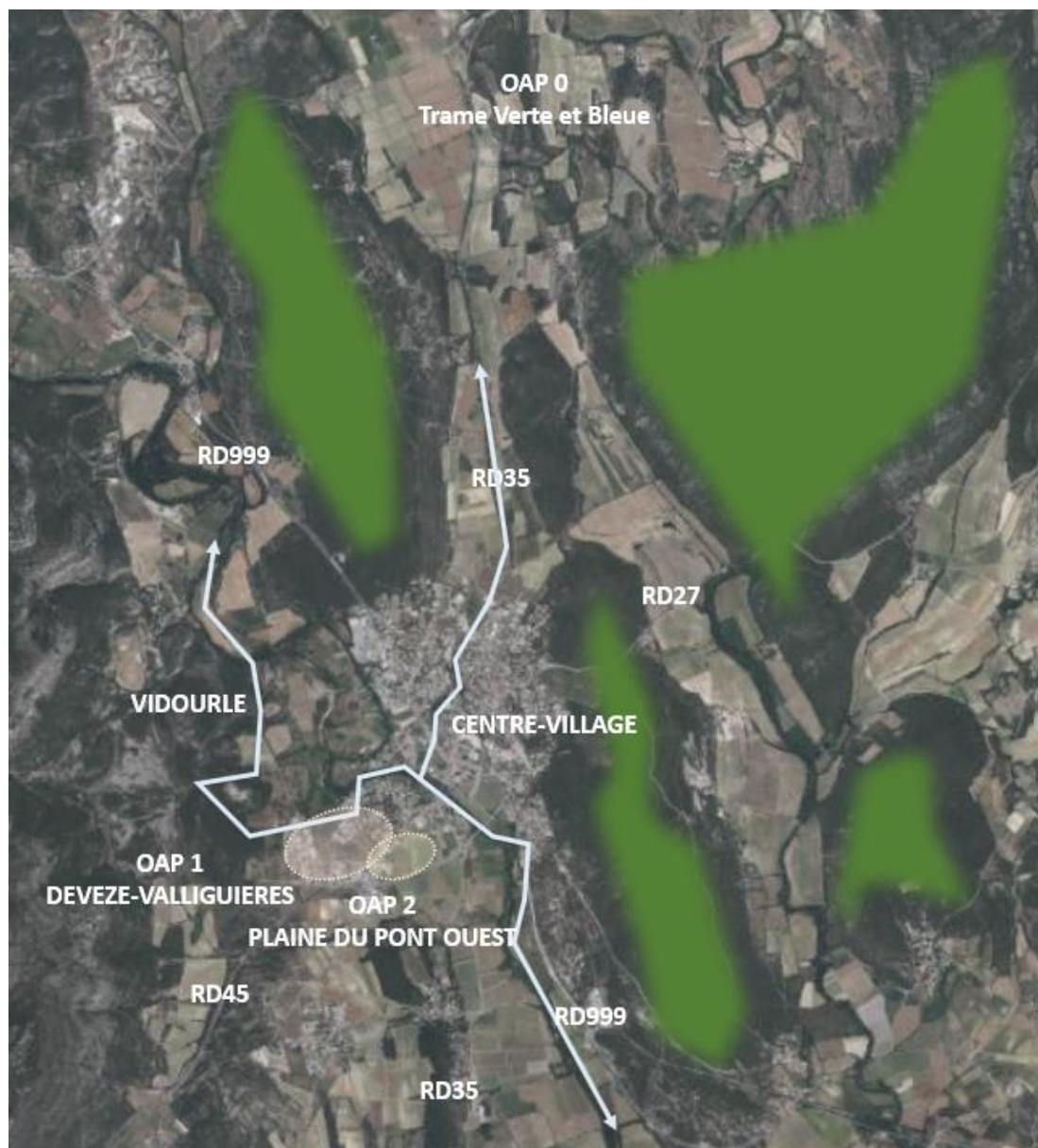
Le PLU de QUISSAC est doté de 3 OAP.

1 OAP thématique :

- OAP 0 : Trame Verte et Bleue

2 OAP sectorielles :

- OAP 1 : La Devèze-Valliguières
- OAP 2 : La Plaine du Pont Ouest



Echéancier d'ouverture

Il n'y a que deux OAP sectorielles :

- Le premier périmètre d'OAP est situé sur le lieu-dit de la Devèze (zone 2AU1) et correspond à la ZAC de Valliguières qui permettra de finaliser l'urbanisation à vocation d'habitation sur ce secteur Sud-Ouest.
- La deuxième OAP se trouve au secteur entre la route de Montpellier et la RD45, en limite sud de la future ZAC de Valliguières (2AUx), au lieu-dit « Plaine du Pont Ouest », elle est à vocation d'activités économiques tertiaires.



Il n'est donc pas nécessaire d'élaborer un échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

Synthèse du PADD

Le PADD émet des orientations prioritaires pour la commune pour :

- **DANS UN PREMIER TEMPS**, répondre aux principes généraux d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et des continuités écologiques ;

Ces orientations devront être respectées dans les OAP :

1. **La politique communale en matière d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme de Quissac** : s'inscrire dans un développement démographique ambitieux pour conforter la ville comme pôle urbain intercommunal (**1,5% par an**) ; planifier un développement urbain en cohérence avec les objectifs de limites de la consommation des espaces agricoles et naturels (fixer les limites de l'urbanisation, promouvoir le réinvestissement urbain et valoriser les dents creuses, anticiper les besoins et programmer les équipements publics, repenser l'organisation des quartiers, la centralité et les espaces publics).
 2. **Les politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers** : valoriser les espaces agricoles (préservé les plaines agricoles et protéger les espaces agricoles sensibles de l'urbanisation) ; protéger les espaces naturels et paysagers (préservé les massifs boisés, le patrimoine naturel et paysager, protéger les espaces naturels à forte valeur écologique) ; des risques à prendre en compte et valoriser le patrimoine communal.
 3. **La politique communale de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques** : valoriser les continuités écologiques à l'échelle du territoire communal élargi ; valoriser les continuités écologiques à l'échelle de la zone urbaine (mise en valeur le réseau hydrographique et protéger réglementairement les coulées vertes, valorisation des continuités comme espaces de respiration
- **DANS UN SECOND TEMPS**, définir des orientations spécifiques en matière d'aménagement selon 6 thématiques.

Pour mettre en place les orientations générales des différentes politiques portées par le présent PADD, la commune a choisi de développer un projet reposant sur des orientations spécifiques déclinées à deux échelles : le centre-ville et la zone urbaine.

o A l'échelle du centre-ville :

1. **Les orientations concernant les projets urbains, le transport et les déplacements** : Poursuivre la politique de stationnement mise en place en vue de la piétonisation du centre-ville ; S'engager dans une politique de requalification urbaine et de développement des déplacements doux.
2. **L'orientation spécifique relative au développement économique** : Favoriser le maintien des activités économiques existantes ; Contribuer à l'implantation de nouvelles activités économiques.
3. **L'orientation spécifique concernant le tourisme et les loisirs** : Développer les activités et l'hébergement touristique.

o A l'échelle de la zone urbaine :

1. **Les orientations concernant le transport et les déplacements** : l'aménagement de la traversée de la commune et la transformation de la RD999 en un véritable boulevard urbain ; le prolongement de la voie verte, de la Gare vers la zone d'activité artisanale et industrielle en direction de Liouc.
2. **L'orientation spécifique relative aux projets urbains** : préparer l'urbanisation par la programmation des travaux en matière d'eau mais surtout d'assainissement ; programmer l'urbanisation de plusieurs tranches d'aménagement.

3. **L'orientation spécifique relative au développement économique :** Requalifier les zones d'activités existantes ; Programmer une zone d'activités économiques pour accueillir de nouvelles entreprises et offrir à celles présentes sur le territoire la capacité de s'étendre ; Maintenir le pôle santé.
4. **L'orientation spécifique sur l'habitat :** A l'horizon 2035, la croissance démographique de près de 1 218 habitants supplémentaires, nécessite la réalisation de près de 16 logements par an ; poursuivre la diversification de l'habitat ; programmer le développement dans le temps ; utiliser les outils d'urbanisme réglementaire pour développer le logement.
5. **L'orientation spécifique relative au tourisme et loisirs :** promouvoir et valoriser le territoire, requalifier certains espaces urbains, organiser le pôle touristique à l'échelle intercommunale
6. **Orientation spécifique concernant le développement des communications numériques**
Une dernière partie concerne les objectifs communaux de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :
7. **Réorganiser l'enveloppe urbaine** en fonction de critères agronomiques, environnementaux, paysagers et de la prise en compte des risques naturels : se fixer des limites urbaines à long terme
8. **Les objectifs de lutte contre l'étalement urbain :** La surface des zones U et AU au PLU en vigueur représentaient 297,18 ha, tandis qu'au PLU projeté, les surfaces sont bien moindre, 182,39 ha (dont 175,95 ha pour la zone U et 6,44 ha pour la zone AU), ce qui représente une restitution brute de 107,79 ha au bénéfice des zones agricoles (A) et naturelles (N). Les limites de l'enveloppe urbaine ont évolué en absorbant environ 16 ha supplémentaires. A l'appui de la méthodologie du CEREMA sur le Portail de l'artificialisation des sols, la consommation de l'espace entre 2009 et 2020 fait état de 17,01 ha consommés sur cette période, ce qui porte à 15,46 ha la consommation sur 10 années, ce qui limite l'urbanisation à 7,73 ha pour les dix prochaines années. La grande majorité des espaces consommé (environ la moitié) était des espaces déjà artificialisés et desservis par les réseaux. Les reste ayant pris sur les zones agricoles et naturelles.



QUISSAC

1, place Charles Mourier – 30 260 QUISSAC
Tél : 04 66 77 30 02 – Fax : 04 66 77 56 37
mairie@ville-quissac.fr

Plan Local d'Urbanisme



5.0

OAP Thématique « Trame Verte et Bleue »



Source : Wikipédia



Source : www.quissac.fr



OAP THEMATIQUE – TRAME VERTE ET BLEUE

I/ DÉFINITION DES DIFFÉRENTES TRAMES

En faisant le constat de certaines limites dans le périmètre du cadrage initial de la Trame verte et bleue aux échelles régionales, ce document a pour objectif de décliner cette thématique essentielle à une échelle plus pertinente écologiquement, ici la commune. Il revient également sur la nécessaire prise en compte d'autres trames, et notamment d'un réseau écologique pour les espèces volantes (trame aérienne), pour la biodiversité du sol (trame brune) ou encore pour la vie nocturne (trame noire).

I.1. LES TRAMES DITES « AÉRIENNES »

- La **TRAME NOIRE** repère les couloirs sombres pour faciliter les déplacements de certaines espèces (chauve-souris, oiseaux nocturnes...) fuyant la lumière. Venant compléter la démarche de trame verte et bleue, son objectif est de préserver ou recréer un réseau écologique propice à la vie nocturne.
- D'autres éléments ponctuels peuvent être intégrés dans une **TRAME AÉRIENNE**, regroupant des obstacles aux déplacements de la faune aérienne (éoliennes, lignes électriques, ...). Cette approche « préventive » permettrait de ne pas être simplement dans la résorption d'obstacles existants mais bien d'éviter une dégradation des continuités écologiques empruntées par la faune volante.

I.2. LES TRAMES DITES « DE SURFACE »

- La **TRAME BLEUE** identifie les continuités écologiques liées à l'eau en surface (zones humides, cours d'eau...).
- La **TRAME VERTE** identifie les différentes strates végétales en surface (nature ordinaire, arbustes, arbres, alignements, boisements...).

La superposition des TRAMES VERTE ET BLEUE est nommée « TVB ».

- La **TRAME JAUNE** identifie les grandes plages agricoles, pâturages, haies bocagères, haies coupe-vent... en surface. Cette trame est assez peu utilisée actuellement.

I.3. LES TRAMES DITES « DU SOL ET DU SOUS-SOL »

- La **TRAME BRUNE** identifie les continuités et échanges possibles entre le sol et la végétation ainsi que, les déplacements de la faune qui vit dans le sol et le sous-sol. Notons que seuls les SRCE de Franche-Comté et du Centre (2015) ont caractérisé des réservoirs de biodiversité spécifiques représentant les gîtes à chiroptères souterrains, ce qui témoigne d'une amorce de réflexion sur la vie sous terre.

II/ LA TRAME VERTE ET BLEUE (TVB)

La présente OAP n'a pas vocation à se substituer au dispositif réglementaire et graphique du PLU, elle a une portée pédagogique qui vient compléter son application en termes de compatibilité.

II.1. QU'EST-CE QUE LA TVB ?

La TVB représente l'armature naturelle composée des différentes continuités écologiques recensées sur le territoire communal, qu'elles soient terrestres ou aquatiques.

Instaurée par la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE, dite « Grenelle ») de 2010 et 2012, et complétée par la Loi Biodiversité de 2016, la TVB est l'un des outils des PLU qui, selon la loi, « a pour objet d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, la gestion et la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural ainsi que la gestion de la lumière artificielle la nuit » (article L.371-1 du CE).

Article L.152.1 du CU :

« 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. »

Article L.151.6.2 du CU :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

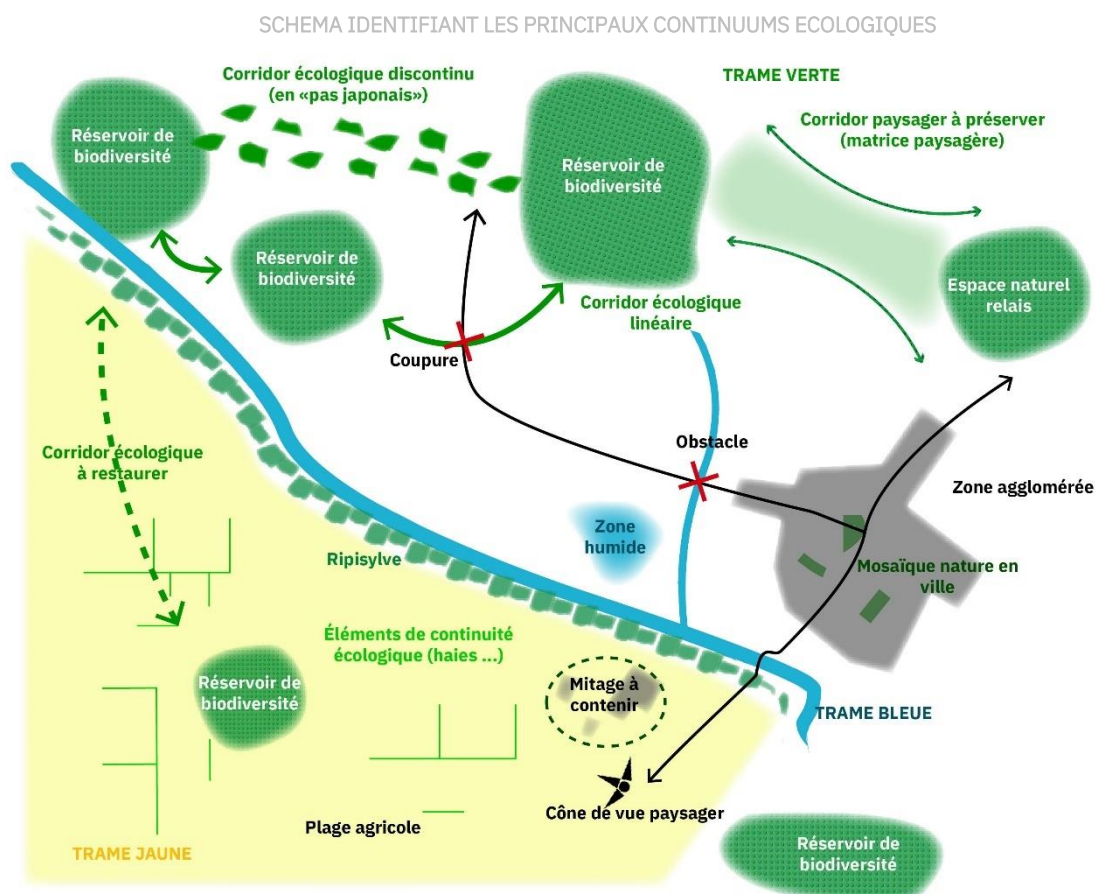
Le PADD énonce le projet politique de la commune en matière de développement durable. Il les traduit en grands axes déclinés en objectifs eux-mêmes déclinés en orientations induites.

A l'appui du PADD, l'OAP Thématique « TVB » a pour vocation d'apporter des outils pour renforcer voire développer les continuums écologiques identifiés dans le SRCE et à les préciser au sein du territoire communal. Elle a donc pour ambition de préserver un environnement de qualité pour les espèces végétales et animales, et ainsi proposer aux habitants un environnement et des paysages de qualité.

II.2. LA COMPOSITION DE LA TVB

Les principaux espaces à protéger :

- Les **réservoirs de biodiversité** sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement dans de bonnes conditions.
- Les **espaces naturels relais** sont d'autres espaces présentant une couverture végétale qui les rend susceptibles de constituer des espaces relais pour les déplacements de la faune et de la flore à travers le paysage mais pour lesquels le manque d'information quant à leur qualité écologique et biologique ne permet pas de les qualifier plus précisément.
- Les **corridors écologiques** assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leurs déplacements.
- Les **continuités écologiques** comprennent les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques.
- MAIS AUSSI... Les **espaces agricoles** (vers une trame jaune ?), souvent intégrés à la trame verte en tant que corridors écologiques ou réservoirs de biodiversité de milieux ouverts ou semi-ouverts qui peuvent évoluer en faveur de la biodiversité (haies, refuges...), tout en étant productifs.



Source : Urba.Pro (2022)

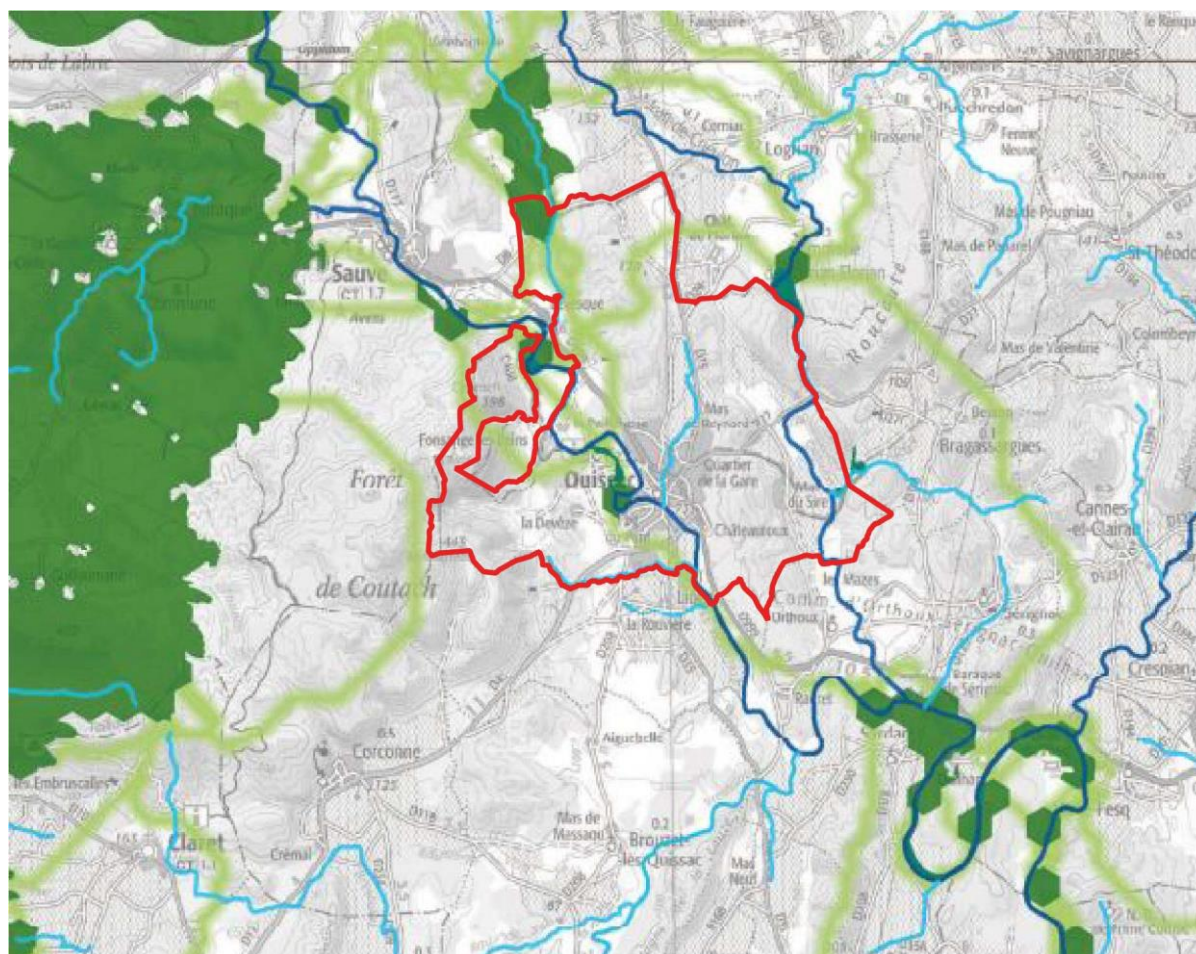
II.3. L'ARTICULATION DE LA TVB AVEC LE PADD

Le projet politique de son territoire est défini par la Commune dans son PADD, laquelle affirme son ambition en matière de préservation et de mise en valeur de la qualité du cadre de vie de ses habitants avec des objectifs vertueux notamment en matière d'impacts environnementaux :

- Préserver les populations des risques naturels et technologiques identifiés (PPRi, ruissellement, argiles, feux de forêts...)
- Protéger les espaces naturels (boisements, haies, ripisylves, continuums écologiques...)
- Préserver les espaces agricoles (cultures spécifiques, qualité des sols, éviter les mitage...)
- Conforter l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine (comblement des dents creuses, densification urbaine, reconquête des friches, rénovation urbaine...)
- Contenir les groupements bâtis hors agglomération (éviter le mitage, règles de proximité pour les implantations des extensions et annexes...)

La carte de la TVB est issue du SRCE, lequel identifie les espaces favorables à la biodiversité ainsi que les actions à mettre en œuvre pour assurer sa valorisation et son développement :

LE SRCE A L'ECHELLE LOCALE



SRCE L-R : Trame verte et bleue

Trame verte

- Réservoirs de biodiversité
- Corridors écologiques

NB : La représentation cartographique des corridors écologiques constitue une identification des enjeux de continuité qui fera l'objet d'une adaptation locale.

Trame bleue

- Graus
- Cours d'eau : Réservoirs de biodiversité
- Cours d'eau : Corridors écologiques

- Espaces de mobilité

- Réservoirs de biodiversité : zones humides, plans d'eau et lagunes



Source : Urba.Pro, Atlas SRCE (données SRCE, 2022)

III/ LES ENJEUX STRATEGIQUES COMMUNAUX

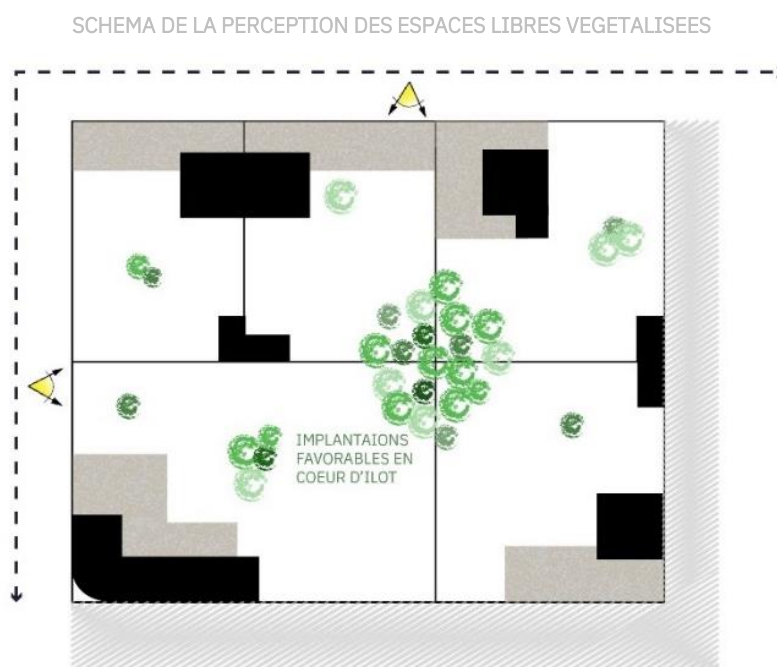
Le diagnostic territorial de la commune a mis en évidence plusieurs enjeux stratégiques. La commune souhaite valoriser son territoire à travers eux et apporter des réponses aux points noirs identifiés.

III.1. LES ÉLÉMENTS À PRENDRE EN COMPTE EN MILIEU URBANISÉ

III.1.1. Les espaces végétalisés :

La pénétration de la « **nature en ville** » doit être mieux mise en valeur :

- Les parcs, jardins, alignements d'arbres en bord de voies... permettent d'identifier des « coulées vertes » en ville. En outre, son maillage participe à l'implantation de zones refuge pour la petite faune.
- Dans les cœurs d'îlots, la végétalisation en fond de parcelles privées permet esthétiquement de donner un aspect de « jardins » ou « parcs » suivant le dimensionnement de la strate végétale de l'ensemble, et constitue également un « îlot de fraîcheur » pour ses abords. De même, les interruptions de façades permettent des vues vers les cœurs d'îlot végétalisés accentuant ainsi son côté « vert ».



Source : Urba.Pro (2022)

- Les espaces de sensibilisation peuvent prendre diverses formes, tels que des circuits thématiques (sentier de l'eau, observatoires de la faune sauvage, parcours de santé, des sentes de promenade...), et de centres d'intérêt (points de vue pittoresques, animaux de la ferme, aires de jeux, squares, parcs, jardins partagés...).
- La frange urbanisée pourra être végétalisée de façon diversifiée et pourra par exemple intégrer la création de haies champêtres, de vergers, de jardins partagés ou familiaux...

L'usage des matériaux perméables ou semi-perméables doit être généralisé :

- Un terrassement ou un aménagement en creux et bosses permettra l'implantation d'un plus grand nombre d'espèces qui y trouvent des refuges. Le fauchage doit se faire dans l'idéal à l'automne, entre septembre et décembre. Eviter d'intervenir entre avril et juillet (période de reproduction de la plupart des groupes biologiques).

- L'espace public doit être traité, ainsi que les alignements et le rapport public-privé. Les reculs du bâti peuvent être plantés en pleine terre de manière à permettre la plantation d'arbres et d'une flore diversifiée qui valorisera la nature en ville et participera aux continuités (cf. chapitre « ...VERS LA **TRAME BRUNE** »).
- Les accès seront traités en matériaux perméables ou semi-perméables. Ces espaces peuvent également accueillir des composteurs collectifs.
- Un maillage de mobilités alternatives aux grandes voies (cheminements piétons et cyclables notamment entre les lieux de vie et les grands équipements publics).
- Pour les nouveaux aménagements, réduire leurs emprises imperméabilisées. Toutefois, il convient d'adapter les types de revêtements de sol aux différents usages qui s'y rapportent :
- Pour des allées piétonnes ou allées de jardins : revêtements sans liant ou avec liant d'origine végétale



Platelage bois



Graviers



Stabilisé



Pavés joints enherbés

- Pour les pistes cyclables : revêtement sans liant ou avec liant d'origine végétale



Stabilisé



Bitume perméable

- Pour les places de stationnement et les voies d'accès à un garage : revêtements sans liant ou avec liant d'origine végétale



Pavés joints enherbés



Dalles alvéolées engazonnées ou non

III.1.2. Les aménagements connexes :

L'éclairage public doit être plus discret en régulant le nombre de points lumineux, les périodes d'éclairage, l'orientation de l'éclairage, la puissance de l'éclairage... ou choisir de ne plus éclairer, et ainsi éviter l'éclairage des espaces sensibles (cf. chapitre « ... VERS LA **TRAME NOIRE** »).

III.1.3. Les constructions et installations :

III.1.3.a. La transparence hydraulique :

Lorsque le risque est connu et/ou identifié, il faut en tenir compte par l'adaptation dès la conception des réseaux au risque d'inondation :

- Les piscines, bassins, points d'eau... doivent être équipés d'un système de repérage sur le terrain restant visible en cas d'inondation (jalons...).
- Les annexes et autres éléments extérieurs doivent être scellés (les citernes, cuves et silos). Le dispositif d'ancrage peut être complété par l'installation de vannes et de robinets d'arrêt. Ces dispositifs de coupure peuvent être installés sur la cuve, ou sur les raccordements aux réseaux du bâtiment et doivent être clairement identifiés.
- Les installations électriques (tableau, prises...) doivent être hors d'eau (tableau, prises...)
- Les installations techniques (chaudières, centrales de ventilation ou climatisation...) également
- Les réseaux humides (eaux usées et eaux pluviales) doivent être équipés de clapets antiretours
- Les matériaux hydrofuges (cloisons, isolants thermiques...) sont à privilégier

En outre, la construction sur pilotis (environ 20cm) permet de préserver la perméabilité des sols et assure la transparence hydraulique.

Toutefois, pour les grandes surfaces imperméabilisées (parc de stationnement...), elles doivent être accompagnées de présence végétale ou perméable (arbres avec guide-racine, bande végétalisée drainante...). C'est pourquoi une étude de sol devra permettre de dire si les revêtements poreux prévus seront efficaces (nature du sol compatible avec l'infiltration attendue). Dans le cas contraire, le sol devra être décaissé sur plusieurs centimètres et être remplacé par du sable ou des graviers qui serviront de réservoir tampon avant l'infiltration dans le sol.

III.1.3.b. Le patrimoine traditionnel :

Le « petit » patrimoine (traditionnel, vernaculaire, historique...) identifié au titre du L.151.19 du CU (qu'il s'agisse de biens publics ou privés, de monuments imposants tels que lieu de culte ou simple oratoire, croix, murs en pierres sèches, fontaine, lavoir...) doivent être préservés car ils sont support de biodiversité pour certaines espèces comme les lézards, les chauves-souris...

III.1.3.c. Les dispositifs d'accompagnement :

Les toitures doivent être dotées de dispositifs assurant le drainage des eaux et, dans la mesure du possible, végétalisées et pouvant être couplées à des panneaux photovoltaïques. En complément, des nichoirs installés en bordure de toitures, à l'abri des vents dominants, des hôtels à insectes face à l'ensoleillement et autres abris pour la faune peuvent agrémenter avantageusement ces espaces.

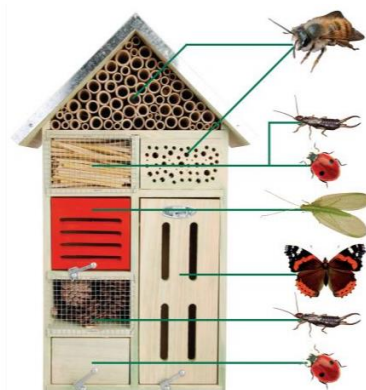
Les nichoirs à oiseaux

Fabrication des mâts à oiseaux en atelier, écorçage et ponçage de mâts en robinier - Pose sur le mat de cabanes à oiseaux de différentes tailles, et avec différentes dimensions du trou d'entrée en bois de mélèze avec intérieur du nichoir en bois brut non traité et non raboté, nichoir avec toit à deux pans. Les nichoirs respecteront les prescriptions de la Ligue de Protection des Oiseaux (LPO).



Les hôtels à insectes

Fabrication des totems en planches de mélèze en conservant plusieurs compartiments pour la mise en place des habitats diversifiés sur les 4 faces du totem et aléatoirement disposés. Préparation des éléments de remplissage du totem composé de buches de bois percées de trous de diamètres variables d'un mélange de glaise et de paille, de tiges creuses (roseau, bambou), de tiges à moelle (sureau, ronce, renouée), de pots de fleur en terre cuite retournés et remplis de paille.



III.2. LES ELEMENTS A PRENDRE EN COMPTE EN PERIPHERIE

III.2.1. Les continuités de la TVB :

S'assurer des continuités effectives :

- Conforter l'existant (ne pas venir contraindre cette continuité : mitage...)
- Protéger les zones fragiles (dispositif réglementaire strict pour les secteur indicé « p » pour protégé)
- Valoriser les pénétrantes en zone urbaine (protéger les « mosaïques » au titre du L.151.19 du CU...)
- Valoriser les sites emblématiques (définir des zones non altius tollendi et/ou non-aedificandi...)
- Valoriser les boisements (protection au titre du L.113.1, L.151.19 ou L.151.23 du CU)
- Valoriser les plages agricoles et leurs haies (protection au titre du L.151.19 du CU)
- Valoriser les points d'eau naturels (protection au titre du L.151.23 du CU)
- Valoriser les points d'eau artificialisés (dispositif réglementaire indicé « l » pour loisirs)
- Valoriser les cheminements alternatifs tout mode (piétons, cycles, équestres...)

III.2.2. Les articles du Code de l'Urbanisme :

III.2.2.a. Les EBC :

Article L.113.1 du CU :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attendant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

Article L.113.2 du CU :

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. »

Article L.113.3 du CU :

« Pour sauvegarder les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement :

1° L'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé en application de l'article L.113.1 ;

2° L'Etat peut accorder au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé en application de l'article L.113.1 n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, à titre de compensation de la cession du surplus.

Les 1° et 2° ne sont applicables que si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet à date certaine depuis cinq ans au moins.

La valeur du terrain à bâtir offert en application du 1° ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire en application du 2°, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité. »

Article L.113.4 du CU :

« L'autorisation de construire mentionnée au 2° de l'article L.113.3 est donnée par décret. Elle est compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale.

La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'autorisation de construire est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat. »

Article L.113.5 du CU :

« Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L..113.3, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public. »

III.2.2.b. Le patrimoine bâti et paysager :

Article L.151.19 du CU :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421.4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

III.2.2.c. Le patrimoine écologique :

Article L.151.23 du CU :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur

préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421.4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

III.2.2.d. La servitude non aedificandi :

Article 689 du Code Civil :

« Les servitudes sont apparentes ou non apparentes. Les servitudes apparentes sont celles qui s'annoncent par des ouvrages extérieurs, tels qu'une porte, une fenêtre, un aqueduc. Les servitudes non apparentes sont celles qui n'ont pas de signe extérieur de leur existence, comme la prohibition de bâtir sur un fonds, ou de ne bâtir qu'à une hauteur déterminée. »

Dans une réponse ministérielle de 2008 il est précisé que, lorsque les servitudes non aedificandi ne sont pas définies dans leur acte fondateur, elles correspondent à l'interdiction d'ériger toute construction au sol, en surplomb ou en sous-sol sur une servitude. Cependant, cette servitude ne vaut pas si la construction est temporaire (moins de 3 mois, ramené à 15 jours dans les sites protégés ou classés).

De plus, si des travaux sont entrepris sur la servitude non aedificandi sans être remis en cause, la jurisprudence considère qu'il y a renonciation au droit de contester.

III.2.2.e. La servitude non altius tollendi :

Article 690 du Code Civil :

« Les servitudes continues et apparentes s'acquièrent par titre, ou par la possession de trente ans. »

A l'appui de ces deux articles, la servitude non altius tollendi (la servitude peut être conventionnée, privée donc sous seing notarié ou publique car intégrée dans le cadre du PLU), permet d'interdire au propriétaire du fond servant de construire au-delà d'une certaine hauteur (seul un plan de géomètre-expert fait foi), afin de sauvegarder les intérêts en qualité de propriétaire du fond dominant et éviter, par exemple, une perte de vue ou d'ensoleillement, de jouissance ou de tranquillité. Toutefois, le PLU peut proposer des règles allant dans ce sens.

III.2.3. Lutter contre les points noirs (coupures et obstacles) :

Ces « points noirs » sont les coupures ou obstacles au bon fonctionnement des continuités écologiques (une route qui traverse un corridor, le mitage qui se développe dans un réservoir de biodiversité...).

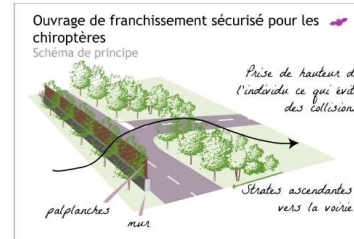
Les mesures de traitement sont souvent techniques et non réglementaires (passerelles, passages sous chaussée, crapauducs, épannelages des arbres côté voirie pour les chiroptères, transparence écologique des clôtures...).

Quelques outils pour la mise en œuvre de la transparence écologique :

Pour la grande faune (gibier de type chevreuil, sanglier...): des aménagements de type passerelles végétalisées, passages souterrains... sont envisageables.



Pour la petite faune (petits mammifères, reptiles, amphibiens...) : les clôtures en haies vives ou en grillages à larges mailles (20x20cm), des clôtures surélevées, des trous de 15-20 cm dans les soubassements pleins tous les 5 à 10 m, ou encore des ganivelles en châtaignier... sont à privilégier. Ces aménagements de passages pour la faune doivent également être intégrés en ville, notamment dans les nouveaux projets urbains.



Pour les oiseaux et autres volants : des alignements d'arbres le long des axes routiers doivent permettre aux volants de prendre de la hauteur afin d'éviter toute collision avec des véhicules.

III.3. LA PALETTE VÉGÉTALE

La palette végétale constitutive des aménagements de voirie et de parc sera qualitative tout en restant en totale cohérence avec le milieu environnant.

III.3.1. La strate basse :

L'installation de prairies favorise la biodiversité en ville : une prairie champêtre est plus riche en espèces végétales et animales et plus propice à la vie sauvage qu'un gazon d'ornement régulièrement tondue. On distinguera donc gazons et prairies, en développant leurs surfaces :

- Les gazons : espaces d'agrément et de détente, allées enherbées, aires de jeux ou terrains de sport, surfaces herbacées : ce sont les seuls espaces verts pouvant supporter le piétinement et être accessibles au public,
- Les prairies : les espèces sont sélectionnées pour leur rusticité et leur aptitude mellifère (fleurs champêtres), adaptées à la nature du sol (pH, texture, humidité, profondeur) et à l'exposition (zone ombragée, lisière, pleine lumière). On réservera l'utilisation d'espèces sauvages pures à des projets de restauration de milieu naturel ou de renforcement de la flore pionnière. Sur les accotements routiers on choisira des mélanges de graminées et de légumineuses à croissance basse pour des raisons de visibilité et de sécurité,
- Les espèces locales et indigènes seront choisies préférentiellement et les semences locales favorisées (plus rustiques, plus rigoureuses, meilleurs abris à la faune et la flore).

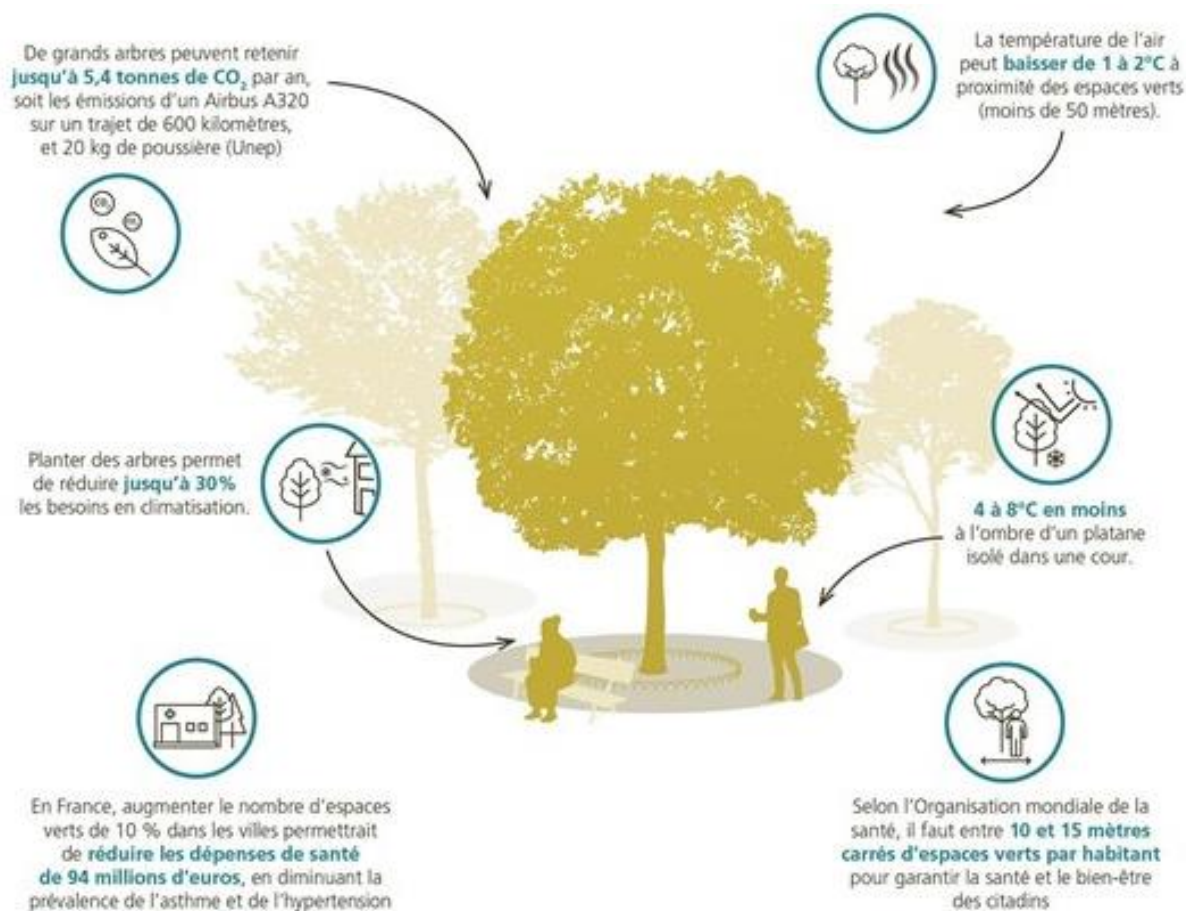
Les enherbements pourront de la même manière être pensés selon un principe de gestion différenciée. Le mélange grainier retenu pour une partie ou la totalité de l'aménagement sera rustique, à floraison basse et à pousse lente. Les tontes seront ainsi limitées ce qui apportera du volume végétal fleuri en strate basse tout en favorisant la venue d'insectes pollinisateurs.

III.3.2. Les strates arbustive et arborée :

Les végétaux arborescents qui seront proposés seront durables et à faible coût de gestion (port naturel de l'arbre adapté à l'usage et aux types de plantation afin d'éviter les tailles de formation).

Les essences arbustives, vivaces et couvre-sols seront également choisies selon une optique de gestion raisonnée, notamment en ressource en eau. Les besoins en eau et en arrosage seront limités afin de concevoir un espace public le plus autonome qui soit, dans une démarche de développement durable.

LES BIENFAITS DE LA VEGETATION EN MILIEU URBAIN



Source : ONF, 2021

Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites. En effet ces espèces sont aujourd'hui utilisées dans la majorité des développements urbains quel que soit la région et banalisent fortement le paysage. De plus, elles constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

Les arbres isolés ou groupés (bosquet, haies...) seront constitués d'essences variées (au minimum 2 espèces distinctes, et dans la mesure du possible, les plantations doivent répondre à 4 des 5 critères suivants :

- Végétaux d'essences locales et donc acclimaté (source possible : https://www.parcduluberon.fr/wp-content/uploads/2017/10/guide_arbres_arbustes.pdf),
- Essences non-allergènes (source possible : <https://www.vegetation-en-ville.org/wp-content/themes/vegetationville/PDF/Guide-Vegetation.pdf?v=2018.06.18-11.56.35>),
- Arbres d'entretien aisé (ramassage des feuilles et des fruits, coulées de sève, taille...),
- Végétaux peu gourmands en eau,
- Essences non-invasives (cf. www.invmed.fr pour accéder à la liste d'espèces à proscrire)
- Si elles sont mellifères, c'est un avantage mais pas obligatoire.

Dispositif réglementaire pour les haies :

De mi-mars à fin-juillet, les haies servent d'abris pour de nombreuses espèces, aussi, il est demandé, sauf enjeux sanitaires majeurs, de ne pas les entretenir à cette période de l'année.



III.3.3. Les jardins partagés et vergers :

Des jardins partagés pourront être installés sur des emprises publiques convenablement exposées et à proximité des accès piétons. Ces jardins qualifieront et diversifieront le réseau d'espaces publics de la ville. Ils offriront un lieu de vie multi générationnel, d'échange et de sociabilité pour les habitants. Les jardins partagés pourront aussi être un support d'actions pédagogiques (notamment pour les scolaires).

Les vergers et les variétés fruitières anciennes pourront être favorisés.

III.3.4. Les espaces verts publics :

Certains parcs publics pourront être équipés de jeux pour enfants (aux normes PMR). La gamme de mobilier sera en lien avec la thématique « nature, loisirs et sports » développée.

Il peut être proposé une conception d'espaces partagés (développement qualitatif de l'offre en lien avec le tissu existant) :

- Des jeux d'enfants,
- Des espaces ensoleillés pour la lecture et la détente,
- La mise en valeur du patrimoine naturel,
- Le renforcement de la trame boisée pour ombrage,
- Du mobilier d'assise et de détente,
- De la signalétique directionnelle pour les piétons, etc.

Ces lieux, comme les jardins, parcs publics, jeux divers... pourront également être utilisés par les scolaires de la commune pour des moments de découverte ou de récréation.

IV/ LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE ET GRAPHIQUE

IV.1. LA TRAME VERTE : LES GRANDS CONTINUUMS

La trame verte est constituée d'espaces ou de linéaires très importants pour la biodiversité. A ce titre, les projets seront attentifs à leur maintien et à la préservation de leur qualité écologique. Une attention particulière sera portée à leur maillage et à la protection des espèces animales et végétales présentes.

Protéger ces espaces au titre du patrimoine végétal de la commune (L.113.1, L.151.19, L.151.23...) :

- L'EBC (L.113.1 du CU) protège les espaces arborés existant ou à créer, il peut également identifier un arbre isolé très qualitatif. Pour défricher ou couper, il faut faire une déclaration qui peut être refusée.
- Le patrimoine végétal (L.151.19 pour la fonction paysagère et L.151.23 du CU pour la fonction écologique) protège aussi bien un arbre qu'une haie ou un bosquet existant. En cas de défrichage ou de coupe d'un élément identifié au titre du patrimoine végétal, celui-ci doit être « compenser » à proximité.

IV.1.1. La sanctuarisation des réservoirs de biodiversité

Ces espaces doivent être strictement protégés en limitant l'impact de tout type de construction et installation sur son emprise en raison de leur grande qualité écologique.

Protection réglementaire : classement avec un indice « p » pour « protégé » comme Ap (agricole protégé) ou Np (naturel protégé). Toute construction y est strictement interdite.

IV.1.2. Le développement des continuums écologiques

Ces espaces se trouvent dans tout le territoire, y compris en zone urbaine (on parle alors de « nature ordinaire »).

Protection réglementaire : classement avec un indice « o » pour « ordinaire ». Le classement en zone naturelle sera privilégié, y compris au sein de la zone urbaine. Les constructions y sont limitées (emprise au sol, distance, hauteur...).

IV.1.3. La préservation des espaces naturels relais

Ces espaces se trouvent dans tout le territoire, y compris en zone urbaine (on parle alors de « nature ordinaire »).

Protection réglementaire : classement avec un indice « p » pour « protégé » comme Ap (agricole protégé) ou Np (naturel protégé). Toute construction y est strictement interdite.

IV.1.4. La préservation, le confortement, voire la restauration des corridors écologiques

Les corridors écologiques peuvent avoir 3 états :

- Les **corridors à préserver** : ceux identifiés dans le SRCE.
Protection réglementaire : classement avec un indice « p » comme Ap (agricole protégé) ou Np (naturel protégé). Toute construction y est strictement interdite.
- Les **corridors à conforter** : ceux identifiés sur le terrain (élus, associations, chasseurs...).
Protection réglementaire : classement sans indice spécifique à sa fonction écologique, toutefois un classement en fonction de la nature du sol est préconisé (Av pour agricole vigne, NI pour loisirs, UE

pour équipement...) dont le règlement tiendra compte (clôtures à mailles larges, espaces perméables...).

- Les **corridors à restaurer/créer** : ceux identifiés par les écologues
Protection règlementaire : classement avec un indice « o » pour « ordinaire ». Le classement en zone naturelle sera privilégié, y compris au sein de la zone urbaine. Les constructions y sont limitées (emprise au sol, distance, hauteur...).

IV.2. LA TRAME VERTE : LA MOSAÏQUE DE NATURE ORDINAIRE

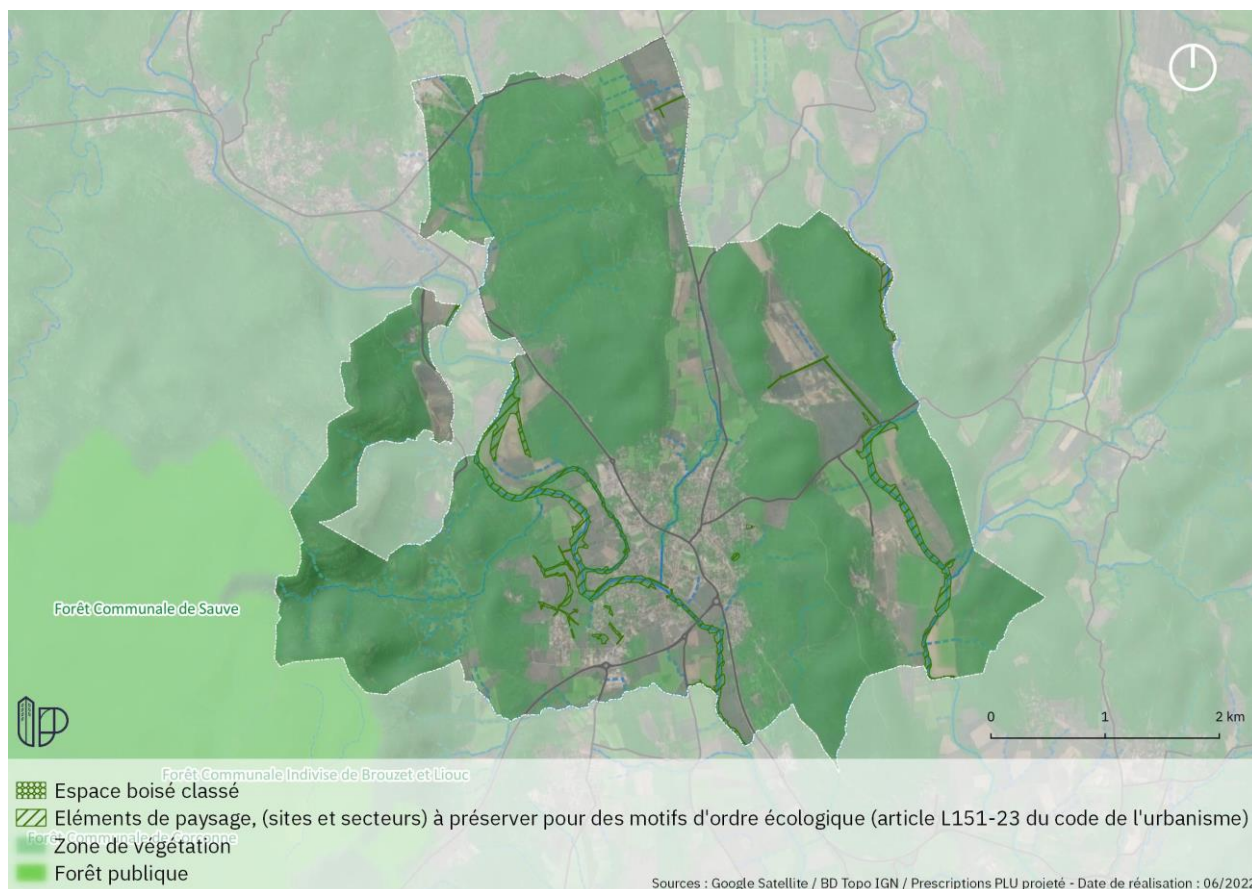
La mosaïque des espaces de nature ordinaires est importante pour la biodiversité. A ce titre les projets seront attentifs à ne pas les contraindre plus qu'ils ne le sont aujourd'hui. Dans la mesure du possible, leur état ne doit pas être aggravé.

Les atouts des espaces verts en ville : abaissement des fortes chaleurs, réduction de la pollution atmosphérique des villes, amélioration du cadre de vie des citoyens...

La qualité écologique des espaces urbains est un enjeu majeur de la conception des projets d'aménagement. Désormais, la lutte contre l'imperméabilisation des sols et la gestion des eaux pluviales doivent être traités en amont du projet :

- Les revêtements de sol (matériaux perméables...) sont à privilégier au lieu des enrobés, sauf contraintes techniques
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (fossés, noues, cunette, drains...) sont à privilégier au lieu de canalisations. Ces aménagements peuvent, en cas de plantations, privilégier des espèces végétales adaptées aux milieux hydromorphes.
- Le plan d'ensemble de la végétalisation et sa palette locale (îlots de fraîcheurs, continuums arborés, trame brune...). En outre, la végétalisation en pied de façade permet d'atténuer l'aspect massif d'une construction et les toitures plates végétalisées participent à la lutte contre les îlots de chaleur
- La mobilité adaptée (PMR, modes actifs, franchissements des obstacles...)
- Les clôtures végétales doivent participer au développement des écosystèmes mais également prendre en considération la question de la transparence écologique

LES ELEMENTS VEGETAUX DE CONTINUITES ECOLOGIQUES



Source : Urba.Pro (2022)

IV.3. LA TRAME BLEUE

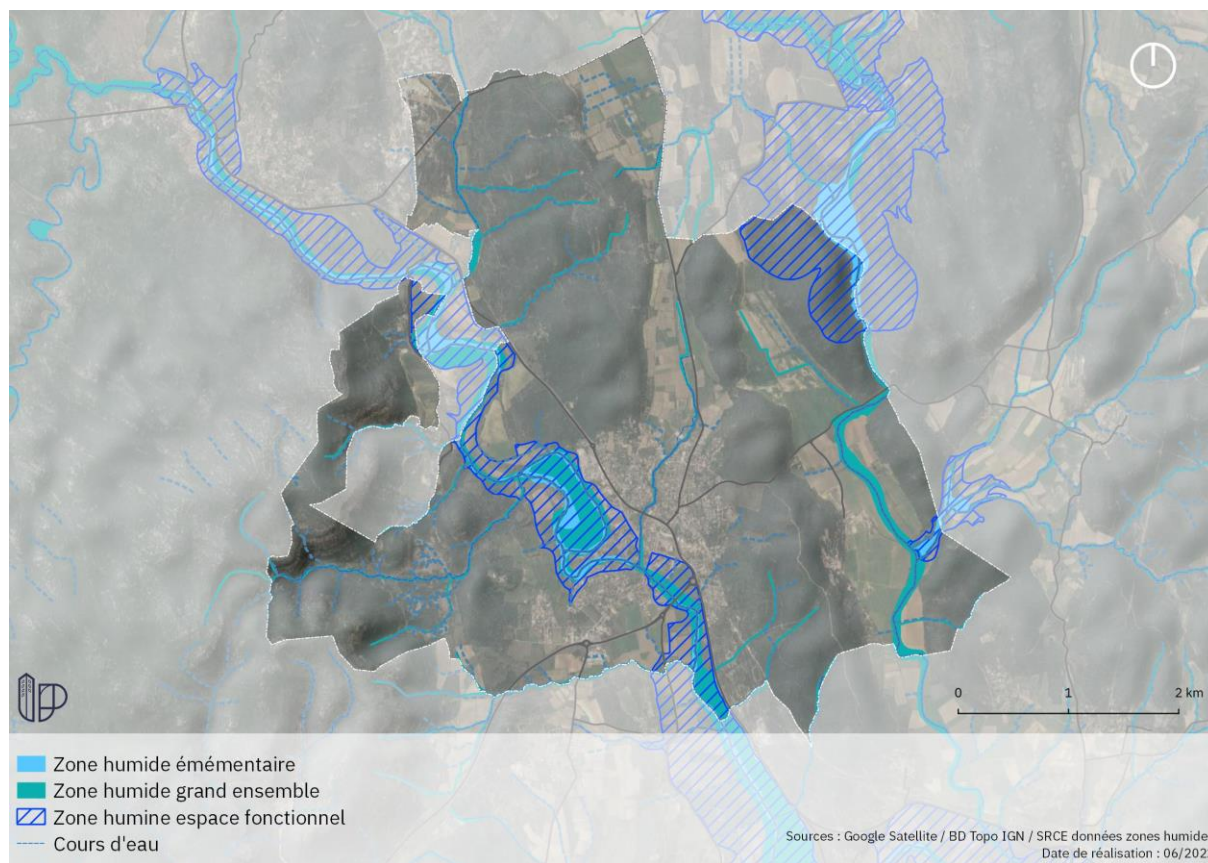
Les zones humides sont des espaces importants pour la biodiversité et fournissent de nombreux services écosystémiques. A ce titre, les projets seront attentifs à leur maintien et à la préservation de leur qualité écologique. Une attention particulière sera portée au cycle naturel de l'eau (OAP thématique « CYCLE DE L'EAU & GESTION DES EAUX PLUVIALES ») et à la protection des espèces animales et végétales présentes.

Protéger les zones humides de la commune (L.151.23, secteur indicé « h » pour « humide » ou « p » pour protégé...)

- Le long des cours d'eau identifiés, le caractère naturel des berges doit être maintenu voire restauré (si besoin), sur une largeur minimale de 10m à partir de la partie sommitale des berges. Dans la mesure du possible, les berges déjà imperméabilisées (ou occupées par des constructions ou installations) devront, dans la mesure du possible, être renaturées pour permettre le développement des écosystèmes et favoriser la biodiversité.
- La ripisylve (et autre couverture végétale moins dense) existante en bordure de ces cours d'eau et identifié au règlement graphique doit être maintenue sur une profondeur minimum de 10m et entretenue sur une profondeur d'environ 50m. La ripisylve doit être composée d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant. Le boisement doit être protégé au titre de l'article L.113.1 du CU (EBC) ou L.151.23 du CU en fonction de sa vocation. S'il accueille des cheminements doux, le classement au titre du L.151.23 est à privilégier car l'EBC est très contraignant.

- La gestion locale des eaux pluviales aérienne est à privilégier (noue, bassins naturels de rétention, zone d'infiltration...) en association avec des aménagements écologiques et un entretien adapté, qui peuvent permettre le développement voire la création des zones humides.

LES ELEMENTS AQUEUX DE CONTINUITES ECOLOGIQUES



Source : Naturae (données SRCE, 2022)

V/ ... VERS UNE TRAME JAUNE

Les grandes plages agricoles jouent un rôle, bien sûr, économique, mais également esthétique. Leur impact paysager est très fort et ne doit pas être défiguré par du mitage, des constructions massives... Dans ces espaces, se trouvent également des haies agricoles, lesquelles participent également au renforcement de la biodiversité et au fonctionnement écologique du territoire.

Protection réglementaire : classement avec un indice « p » comme Ap (agricole protégé). Toute construction y est strictement interdite. Les haies structurantes sont protégées au titre de l'article L.113.1 du CU pour les EBC (auquel cas, l'emprise sera classée en zone « N » et non « A ») et L.151.23 du CU pour celles qui ont une fonction de refuge pour la faune.

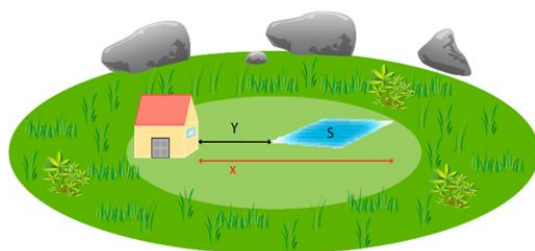
En outre, les projets en zone agricole doivent être qualitatifs et porter une attention particulière à son intégration paysagère et fonctionnelle dans le secteur, notamment en :

- Exploitant le relief par l'implantation des bâtiments parallèlement à la pente (éviter les implantations en crête qui sont visibles de toute part et sont davantage exposées aux intempéries),
- Gérant au mieux les eaux pluviales,
- Tenant compte du/des bâti(s) existant(s) (implantation, matériaux...),
- Utilisant la végétation, les ruptures de volumes... pour minimiser l'impact visuel du/des bâtiment(s), notamment les plus volumineux,

Un objectif connexe étant également de favoriser les pratiques minimisant l'utilisation des intrants (produits phytosanitaires, engrais chimique) et encourager les pratiques extensives afin de concilier agriculture et biodiversité (agriculture raisonnée, agriculture biologique, lutte biologique...).

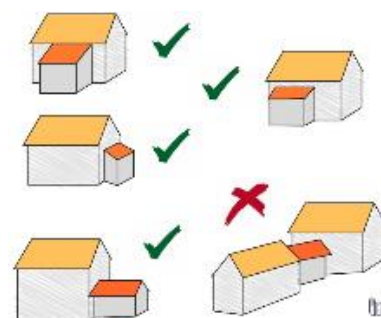


En zone agricole et en zone naturelle, les constructions sont limitées pour ne pas faire obstacles aux continuités écologiques au droit des infrastructures et des éléments bâtis (règle illustrée sur ce qui est autorisé et ce qui est interdit pour les extensions et implantations d'annexes au sein d'un continuum identifié...).



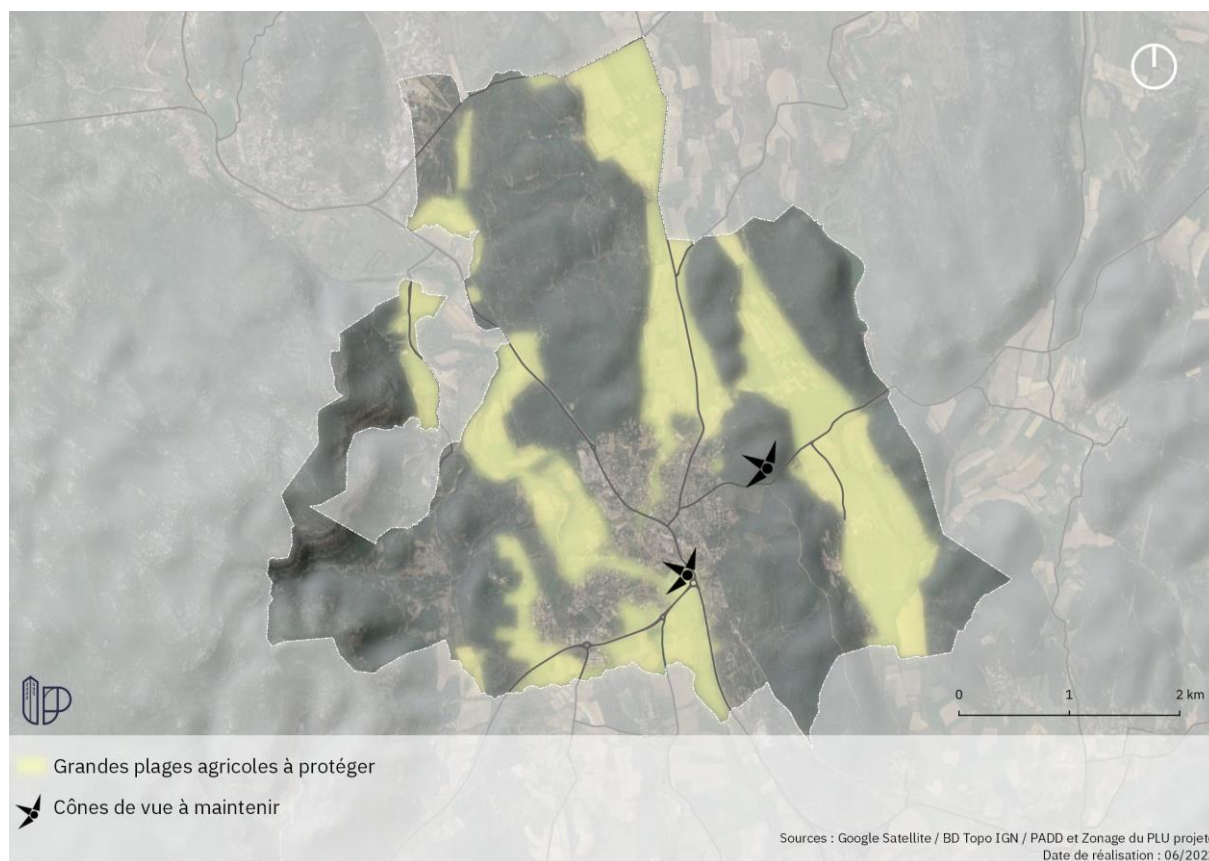
Avec : Y = 0m pour les annexes & Y < 10m pour la piscine ; X < 20m ; S < 50m²

Source : Urba.Pro (2022)



Dans les zones strictement protégées (secteurs « Ap » et « Np »), aucune construction supplémentaire n'est autorisée.

LES ELEMENTS AGRICOLES QUI PEUVENT PARTICIPER AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES



Source : Urba.Pro (données Géoportail/Googlemaps, 2022)

Pour aller plus loin... L'étude de la **TRAME JAUNE** peut faire l'objet d'une OAP Thématique spécifique.

VI/ ... VERS UNE TRAME NOIRE

Certaines espèces (insectes, animaux...) ont un rythme de vie caractérisé par des activités (dont les déplacements) nocturnes. Or, l'éclairage nocturne s'est considérablement déployé à l'échelle planétaire ces dernières décennies, générant une pollution lumineuse pour ces espèces. Au-delà de dégrader la qualité de l'habitat de ces espèces la nuit, cette lumière artificielle est aussi une source de fragmentation « per se » (certaines espèces ne peuvent franchir des structures éclairées). Le maintien de réseaux écologiques obscurs (trame noire) apparaît comme une solution.

Si la commune souhaite aller dans ce sens, il est conseillé d'afficher dans le PADD que...

« La lumière artificielle engendre de nuit des impacts négatifs sur les différentes espèces de faune et de flore. Ces impacts sont à intégrer dans les enjeux de continuité écologique. C'est pourquoi il est important de réduire l'étalement urbain, source de pollutions lumineuses et d'ajuster correctement les éclairages à proximité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques :

- *Maintenir une trame noire dans les espaces identifiées de la TVB et notamment : ...*
- *Maintenir un bon niveau de protection du ciel et de l'environnement nocturne vis-à-vis de l'éclairage artificiel la nuit, y compris en zone agglomérée.*
- *Adapter l'éclairage aux fonctionnalités des espaces : Réguler les périodes d'éclairage (horloge, temporisation, détection de présence, couleur) ou choisir de ne pas éclairer, et ainsi éviter l'éclairage des espaces sensibles.*
- *Dans les nouveaux projets, les éclairages seront limités au strict nécessaire et des dispositifs d'éclairage à l'impact modéré pour la biodiversité seront mis en place afin de diminuer l'intensité lumineuse nocturne. »*

VI.1. L'IDENTIFICATION DE LA TRAME NOIRE EN DEDUCTION DE LA TVB

La Trame noire peut être extraite a posteriori d'une TVB existante en délimitant ses zones les plus obscures. Avec cette approche, que l'on peut qualifier de « déductive », la Trame noire est donc incluse dans la TVB et en constitue la partie la plus propice à la biodiversité nocturne.

Les 3 étapes pour mettre en œuvre cette approche sont les suivantes :

- Cartographier la TVB
 - Superposer la carte des axes de communication (rail, route...)
 - En déduire les points de conflits (lumière)
- Cartographier la pollution lumineuse sur le territoire concerné (ad minima la carte des points lumineux de l'éclairage public avec, si possible, la nature des lampes)
 - Superposer la carte de la TVB
 - En déduire les points de fragmentation (physique)
- Superposer les deux cartes afin de déterminer les parties impactées pour définir les enjeux de la Trame Noire
 - En déduire les « points durs » (conflit et fragmentation)

L'objectif étant de définir s'il s'agit de trouver des solutions techniques pour réduire l'impact de la pollution lumineuse ou pour le supprimer.

VI.2. VERS UNE GESTION DIFFERENCIEE DE L'ECLAIRAGE

	TECHNIQUE	TEMPORALITE	SPATIAL
Le sol	Le revêtement au sol ne doit pas réverbérer la lumière ¹	/	Ne pas éclairer les surfaces en eau (cours d'eau...) Ne pas éclairer les espaces naturels adjacents (fossés...)
Les mâts, lampadaires, candélabres...	La hauteur des mâts doit être adaptée à la fonction du point lumineux : - 3-4m pour les dessertes locales, - 5-6 m pour les dessertes principales, - 7-8m pour les routières	/	Espacement plus large (les halos ne se croisent pas) et laisse un couloir plus sombre (pour les traversées de la petite faune) Suppression des points lumineux inutiles
Les lampes	Les mâts avec une seule lampe sont à privilégier (interdire les mâts avec plusieurs lampes si ce n'est pas justifié)	Extinction des lumières, détecteurs (son et mouvement) avec minuterie (30 sec. maxi) Temporalité la plus réduite possible (allumage /extinction, durée, variation dans l'année...)	Réduction de la focale des halos en ville Lampes exclusivement orientées vers le sol (le halo ne doit pas dépasser les emprises publiques) Les éclairages en contre-plongée (mise en valeur de monuments...) doivent être traités différemment Les lampes à sodium sont à favoriser : elles n'émettent pas d'UV et leur lumière jaune-organe a moins d'impact sur la biodiversité
Les armoires de commande	Les armoires de commande doivent être équipés d'horloge astronomique (env. 500€/pièce)	L'horloge astronomique permet d'agir sur les points lumineux pour permettre le réglage de l'intensité par périodes ²	L'horloge astronomique permet d'éteindre tout ou partie du territoire couvert par l'armoire de commande

Source : Urba.Pro (2022)

VI.2.1. Où réduire le nombre de points lumineux ?

En priorité, il est important de réduire autant que possible le nombre et la densité des points lumineux. Tous les espaces n'ont pas vocation à supporter le même éclairage : une gestion différenciée de l'éclairage doit ainsi être mise en place. Il est possible de proposer une hiérarchisation dans la nécessité d'éclairer, en fonction par exemple du statut d'intérêt ou de protection des espaces (aires protégées ou autres zones d'intérêt écologique).

À une échelle plus fine, certains sites sont particulièrement sensibles car ils sont très utilisés par la faune nocturne (sites dits « pittoresques » tels que les ponts, falaises, vieux bâtis, clochers, ...).

¹ Les types de revêtements :

MATERIAUX	COEF DE REFLEXION	COEF DE PERMEABILITE	DEGRE DE SATISFACTION
Enrobé, béton bitumineux...	Très faible	Nul	--
Chaussée mouillée (pluie)	Très élevé	Nul	---
Ciment, pierre, résine...	Très élevé	Nul	---
Stabilisé, sables...	Très élevé	Moyen	--
Terre nue	Faible	Bon	++
Végétation	Faible	Elevé	+++
Surface en eau (rivière, lac...)	Très élevé	Nul	---

Source : Urba.Pro (2022)

² La réglementation française impose des horaires d'allumage et d'extinction pour les différentes catégories d'usage de l'éclairage (arrêté ministériel du 27/12/2018) ainsi que pour les enseignes et les publicités lumineuses (décret du 30/01/2012).

Une étude a démontré que des églises éclairées hébergeaient deux à trois fois moins de colonies de chauves-souris.

Au sein des continuités écologiques, ces sites devraient faire l'objet de mesures plus fortes, voire d'une absence totale d'éclairage.

VI.2.2. Prescriptions en termes de densité surfacique de flux lumineux (arrêté ministériel du 27/12/2018) :

ECLAIRAGE EXTERIEUR	TYPE D'INSTALLATIONS	SEUIL (lm/m ²)	ALLUMAGE (coucher du soleil)	EXTINCTION (au plus tard)	ALLUMAGE (au plus tôt)
... Voirie	Candélabres	Agglo < 35 lm/m ² Hors agglo < 25 lm/m ²		A définir, possibilité d'une extinction totale (panneaux de sensibilisation en entrée d'agglo à prévoir avec les horaires, généralement entre 1h00 et 5h00 AM)	
... lié à une activité	Spot Candélabres	NR ³	NR	1h00 après la fin de l'activité	7h00 AM ou 1h00 avant le début de l'activité
... de parcs de stationnements annexés à un site d'activités	Candélabres	< 25 lm/m ²	✓	2h00 après la fermeture de l'activité	7h00 AM ou 1h00 avant le début de l'activité
... d'un élément patrimonial ... de lieux publics clos (parcs, jardins, squares...)	Spots Candélabres	< 25 lm/m ²	✓	1h00 AM ou 1h00 après la fermeture des lieux publics clos	NR
... de bâtiments non résidentiels	Spots	< 25 lm/m ²	✓	1h00 AM	NR
... de chantiers	Spots	NR	✓	1h00 après la fermeture de l'activité	NR
ECLAIRAGE INTERIEUR	TYPE D'INSTALLATIONS	SEUIL (lm/m ²)	ALLUMAGE (coucher du soleil)	EXTINCTION (au plus tard)	ALLUMAGE (au plus tôt)
... de locaux professionnels	Spots Néons	NR	NR	1h00 après la fermeture des locaux	7h00 AM ou 1h00 avant le début de l'activité
... de vitrines professionnelles	Spots Néons	NR	NR	1h00 AM ou 1h00 après la fermeture de l'activité	7h00 AM ou 1h00 avant le début de l'activité

Source : Urba.Pro (2022)

Un frein à la mise en place de l'extinction de l'éclairage public en cœur de nuit peut être la crainte de responsabilité de la part des élus en cas d'accident (accident de la route, vol, etc.). Le maire est en effet la seule autorité compétente en matière d'allumage et d'extinction de l'éclairage public. Les textes ne lui imposent cependant pas d'éclairer. Pour autant, il a obligation de ne pas mettre en danger la vie d'autrui (article 121.3 du Code Pénal) y compris par négligence (article 1383 du Code Civil). Sa responsabilité peut donc être engagée en cas d'accident sur la voirie lié à un éclairage défaillant. Mais aucune jurisprudence ne met en cause la responsabilité des maires en cas d'accident de la route intervenu lors de temporisation volontaire et annoncée de l'éclairage public.

³ NR : Non Réglementé (dans l'arrêté ministériel du 27/12/2018)

VI.2.3. Les technologies

TECHNOLOGIE	PRINCIPES	AVANTAGE	INCONVENIENTS
HORLOGE CLASSIQUE	Définir les horaires fixes	Extinction totale possible	Faible marge de mouvement en temps réel
HORLOGE ASTRONOMIQUE	Définir les cycle		
CELLULES PHOTOSSENSIBLES	Définir le niveau de luminosité (en général 5 lux)	Adaptation à la luminosité en temps réel (météo, éclairage artificiel...)	Nécessite un entretien régulier des cellules (poussières...)
DETECTEUR DE PRESENCE (son, mouvement...)	Définir le degré de sensibilité	Eclairage « à la demande »	Eclairage intempestif en cas de réglage trop sensible

Source : Urba.Pro (2022)

VI.2.4. Processus de mise en œuvre opérationnelle :

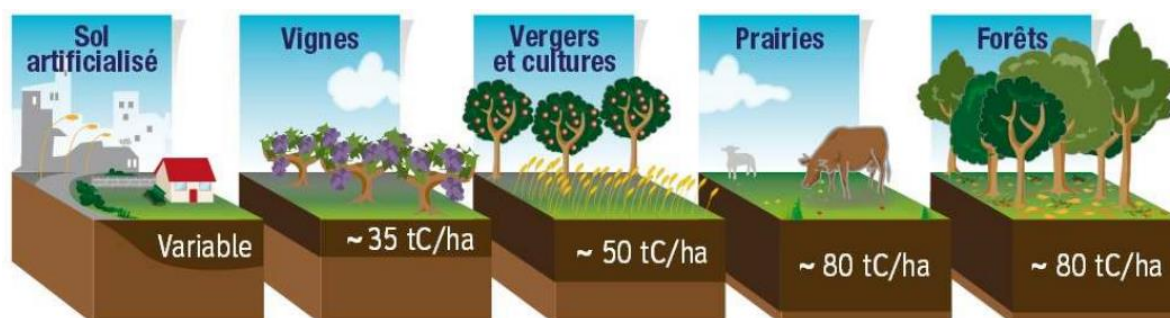
1. Analyse technique et financière
2. Sensibilisation de la population
3. DCM et arrêté du Maire
4. Information à la population
5. Travaux de mise en action
6. Mise en place d'une signalisation « Extinction de l'éclairage public entre 1h00 et 5h00 AM »

Pour aller plus loin... L'étude de la **TRAME NOIRE** peut faire l'objet d'une OAP Thématique spécifique.

VII/... VERS UNE TRAME BRUNE

L'une des fonctions essentielles du sol des espaces naturels, agricoles et forestiers est de séquestrer le carbone. Le sol est un réservoir de carbone essentiel pour le climat. Les sols stockent, sous forme de matières organiques, deux à trois fois plus de carbone que l'atmosphère. Les bonnes pratiques doivent aller non pas vers la perte de CO₂ (retournement des terres...) mais vers la hausse des stocks grâce à des pratiques agricoles et sylvicoles adaptées.

Estimation du stock de carbone dans les 30 premiers centimètres du sol :

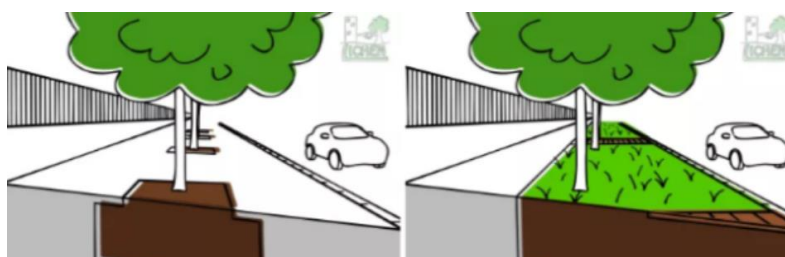


Source : GIS sol (G. CASTAGNON)

En outre, les sols constituent également un habitat pour de nombreuses espèces dès les premiers centimètres de la croûte terrestre (bactéries, champignons, faune invertébrée, mammifères ou encore des végétaux par leur système racinaire).

On estime même que plus d'un quart des espèces terrestres seraient présentes dans les sols. Pour tous ces organismes, le sol est à la fois un lieu de vie et de déplacement, lesquels peuvent se heurter à de nombreux obstacles souterrains (fondation des habitations, réseaux divers...). Certaines activités humaines, comme l'extraction de matériaux ou l'agriculture, ont également des incidences directes sur le sol.

En ville, les espaces de pleine terre peuvent être rares et se limitent trop souvent à des espaces verts (en bords de rue) sans communication entre eux. Pourtant les arbres peuvent aussi avoir besoin d'échanger des nutriments entre eux via leur système racinaire.



Source : Lichen

Aussi, en complément de la TVB (en surface), il convient de préserver une continuité écologique plus en profondeur dans le sol (le sous-sol). Le terme de « trame brune » est utilisé pour désigner ce réseau écologique à préserver et/ou à restaurer.

VII.1. L'OBJECTIF

Les projets doivent :

- Tenir compte des structures végétales existantes (par exemple, un alignement d'arbres en lisière qui servira de refuge pour la petite faune...)
- Préserver, dans la mesure du possible, les grands arbres en bon état sanitaire du site
- Préserver les zones humides existantes
- Intégrer une communication spécifique sur la préservation des continuités écologiques et des espèces associées

VII.2. LA BIODIVERSITE EN MILIEU URBAIN

VII.2.1. Préconisations pour les constructions :

- Réaliser des aménagements spécifiques : toitures végétalisées, installation de nichoirs et ruches, abris pour la petite faune
- Favoriser de nouveaux bâtis propices à la biodiversité (cavités directement intégrées au bâti pour l'avifaune et les chauves-souris, végétalisation des murs)

VII.2.2. Préconisation pour les espaces libres :

- Réduire les surfaces imperméables (noues paysagères, parking végétalisés...), et rendre perméables les clôtures à la faune (ou installations de passage à petite faune)
- Imposer les « guide-racine » pour les arbres en bordure de voirie afin d'éviter la dégradation de la chaussée, les trottoirs, les réseaux souterrains... par la poussée des racines



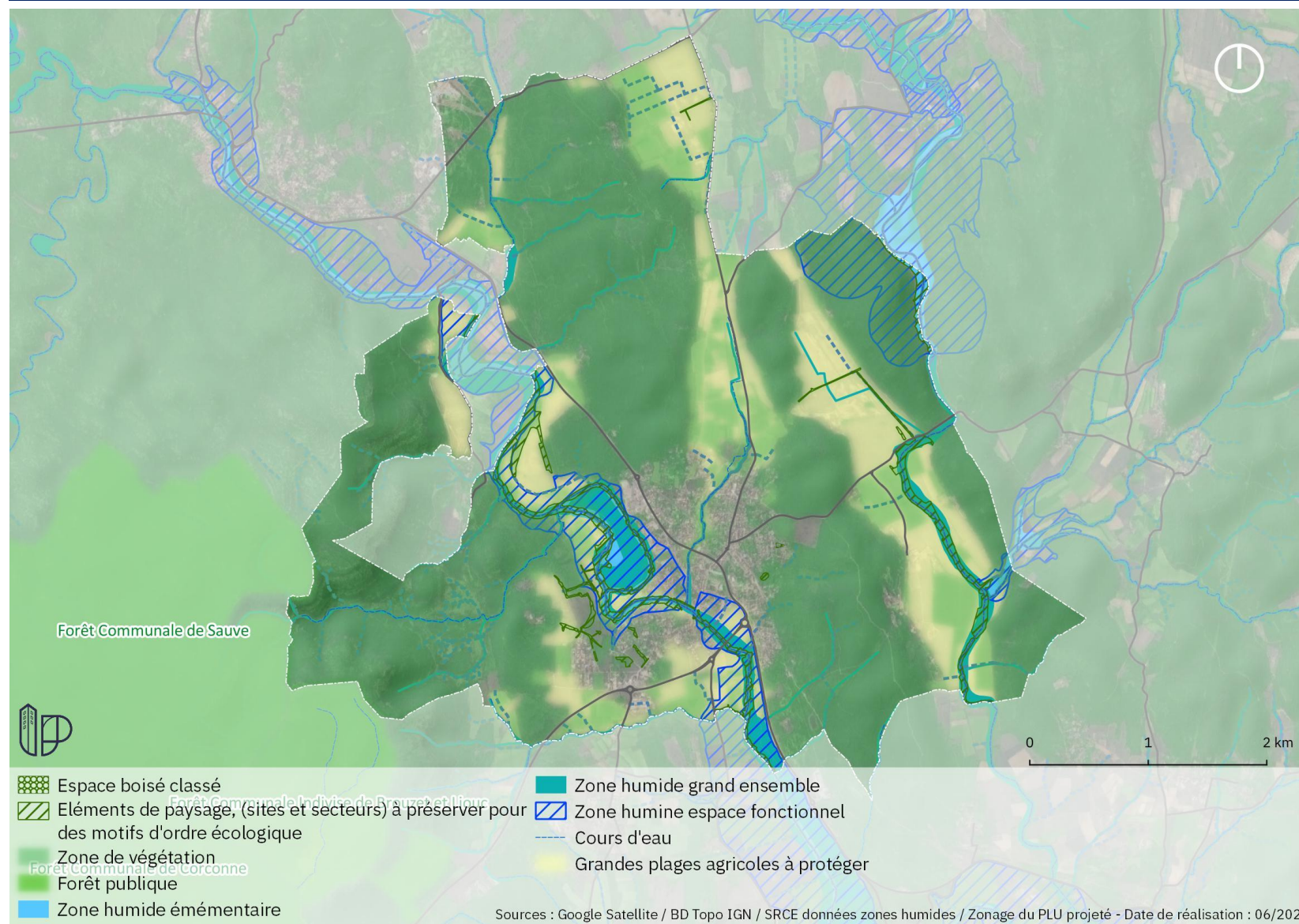
Sources : Callens / Greenmax

VII.2.3. Préconisation pour les espaces publics :

- Fauchage deux fois par an pour les espaces à l'état de prairies.
- Fauche tardive et gestion différenciée
- Limiter au maximum la taille des arbres : anticiper en amont la plantation arborée par le choix de gabarits adaptés aux espaces.
- Paillage des massifs.
- Pâturage pour entretenir les prairies et divers espaces enherbés.

Pour aller plus loin... L'étude de la **TRAME BRUNE** peut faire l'objet d'une OAP Thématique spécifique.

VIII/ REPRÉSENTATION GRAPHIQUE DE L'OAP THÉMATIQUE « TVB »





QUISSAC

1, place Charles Mourier – 30 260 QUISSAC
Tél : 04 66 77 30 02 – Fax : 04 66 77 56 37
mairie@ville-quissac.fr

Plan Local d'Urbanisme

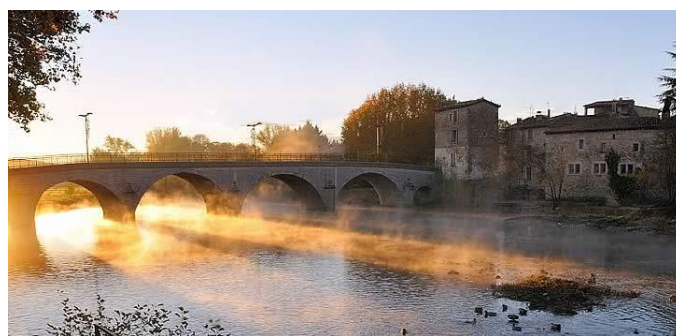


5.1

OAP Sectorielle n°1



Source : Wikipédia



Source : www.quissac.fr



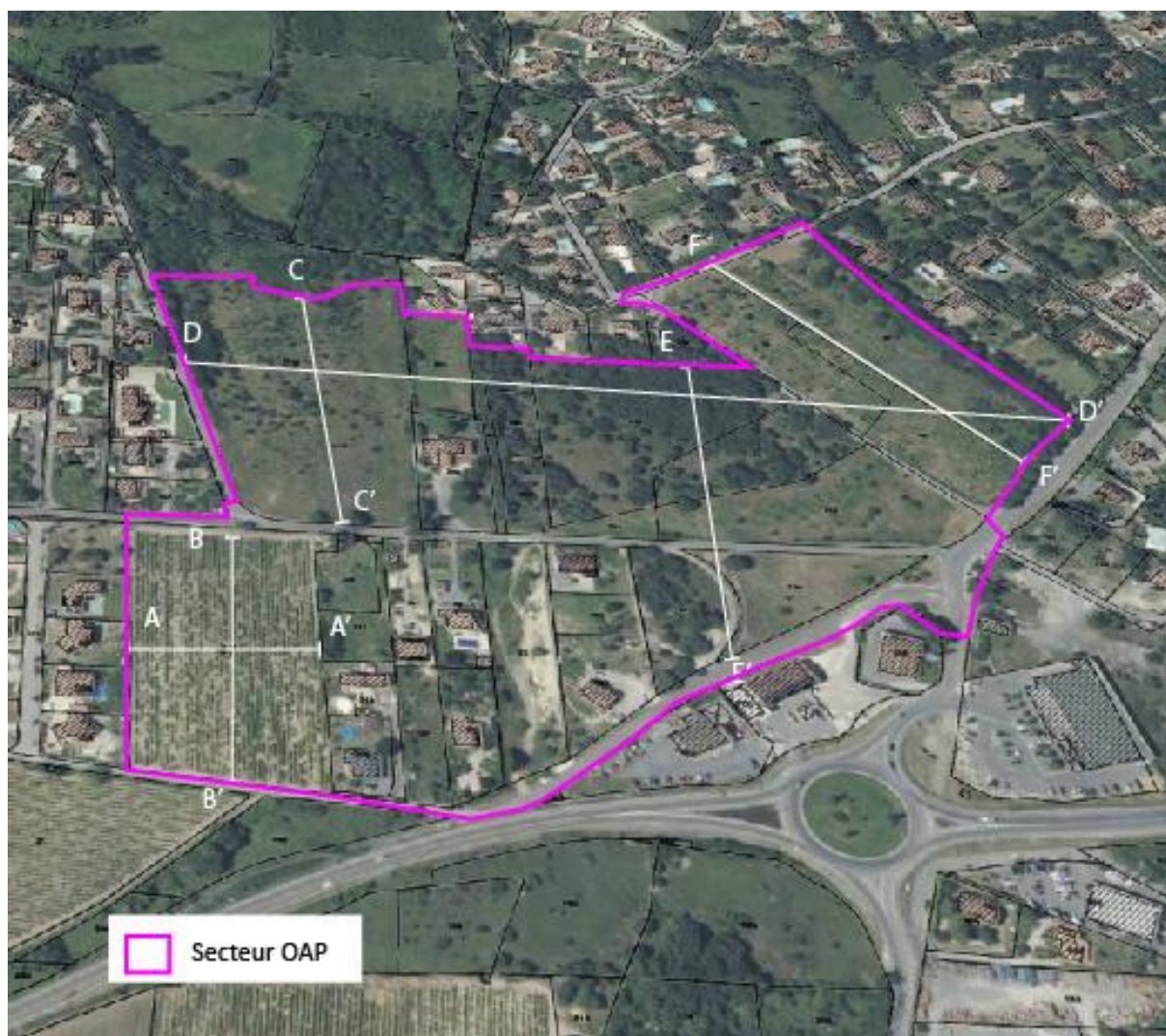
OAP 1 – Secteur « DEVEZE-Valliguières »

La commune de QUISSAC souhaite ouvrir à l'urbanisation le secteur de « Devèze-Valliguières ». Ce secteur se compose de deux périmètres : un périmètre déjà urbanisé, et un périmètre qui sera aménagé par le biais d'une ZAC.

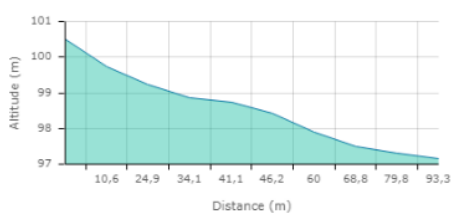
Le site est à environ 800m du centre-bourg de la commune. Il est entouré par des lotissements d'habitat individuel de faible densité et limité en hauteur (R+1+C).

Le secteur d'étude se situe au cœur d'un espace urbain de type pavillonnaire, au nord de la route de Montpellier et est traversé par le chemin de la Devèze. L'altitude moyenne du secteur d'étude est de 95m. Les dénivelés sont relativement faibles (moins de 10 mètres entre les points haut et bas) et les pentes sont comprises aux alentours de 4%.

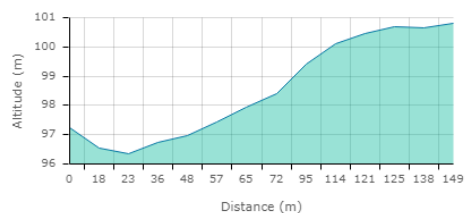
La topographie est un élément essentiel à prendre en compte dans les orientations futures d'aménagement, car elle conditionne à la fois la partie technique (la construction des ouvrages en pente suppose une technicité spécifique) et la partie paysagère (une topographie en pente induit des vues à préserver sur le grand paysage).



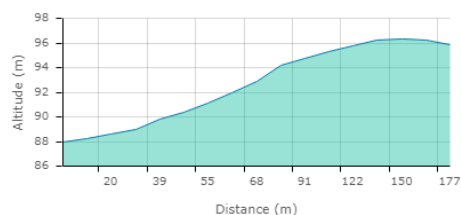
Coupe AA' (pente moyenne de 4%)



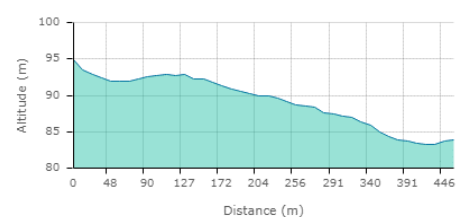
Coupe BB' (pente moyenne de 4%)



Coupe CC' (pente moyenne de 6%)



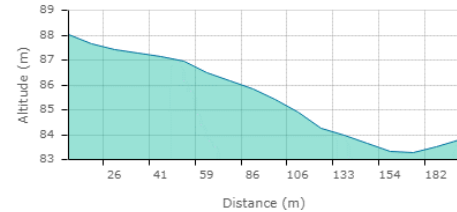
Coupe DD' (pente moyenne de 3%)



Coupe EE' (pente moyenne de 3%)



Coupe FF' (pente moyenne de 3%)



Le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales a identifié des parties contraintes dont l'aménageur devra tenir compte et traiter.

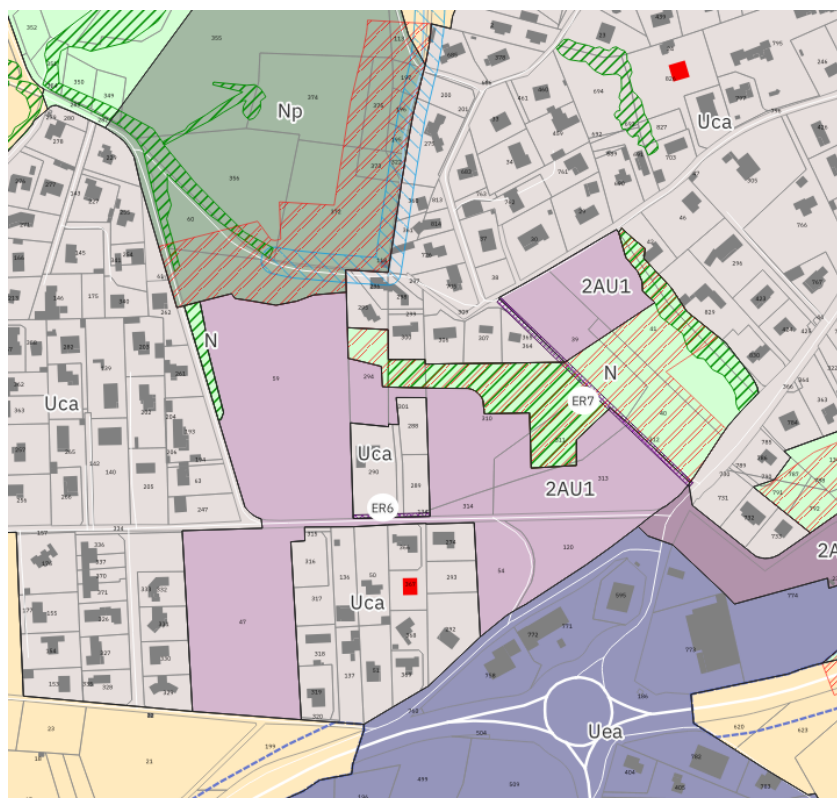
Reportage photographique et occupation actuelle de la zone





I. LE SITE D'ETUDE :

Cette OAP est située en partie Sud-Ouest du centre-bourg, à proximité de la RD45. Elle est à la jonction d'une zone pavillonnaire au Nord et d'un secteur d'activité à l'Ouest. Actuellement, ces zones d'habitat, peu dense (environ 25 log/ha), n'ont fait l'objet d'aucune intégration paysagère ou architecturale particulière au regard de l'existant. Cette zone s'est développée au gré de plusieurs procédures de lotissements et d'opportunités foncières.



Lors de l'élaboration du dossier de ZAC, l'analyse du site a fait l'objet d'une démarche Eviter-Réduire-Compenser (ERC) ce qui a permis de réduire substantiellement le périmètre de la ZAC, passant d'une quinzaine d'hectares à près de la moitié. La partie Nord-Ouest du site a été intégralement sortie de l'espace constructible pour le laisser en zone naturelle du fait des enjeux écologiques liés aux zones humides aux abords du Vidourle (classée en « Np » pour « protégée »).

L'opération se décompose en 2 secteurs :

- Le secteur A, représentant le périmètre de la ZAC, soit une superficie de 5,95 ha brute, moins 1 ha de voirie existante, soit une superficie réelle de 4,95 ha ;
- Le secteur B, constitué de logements individuels déjà implantés.

Illustration de la composition des secteurs de l'OAP

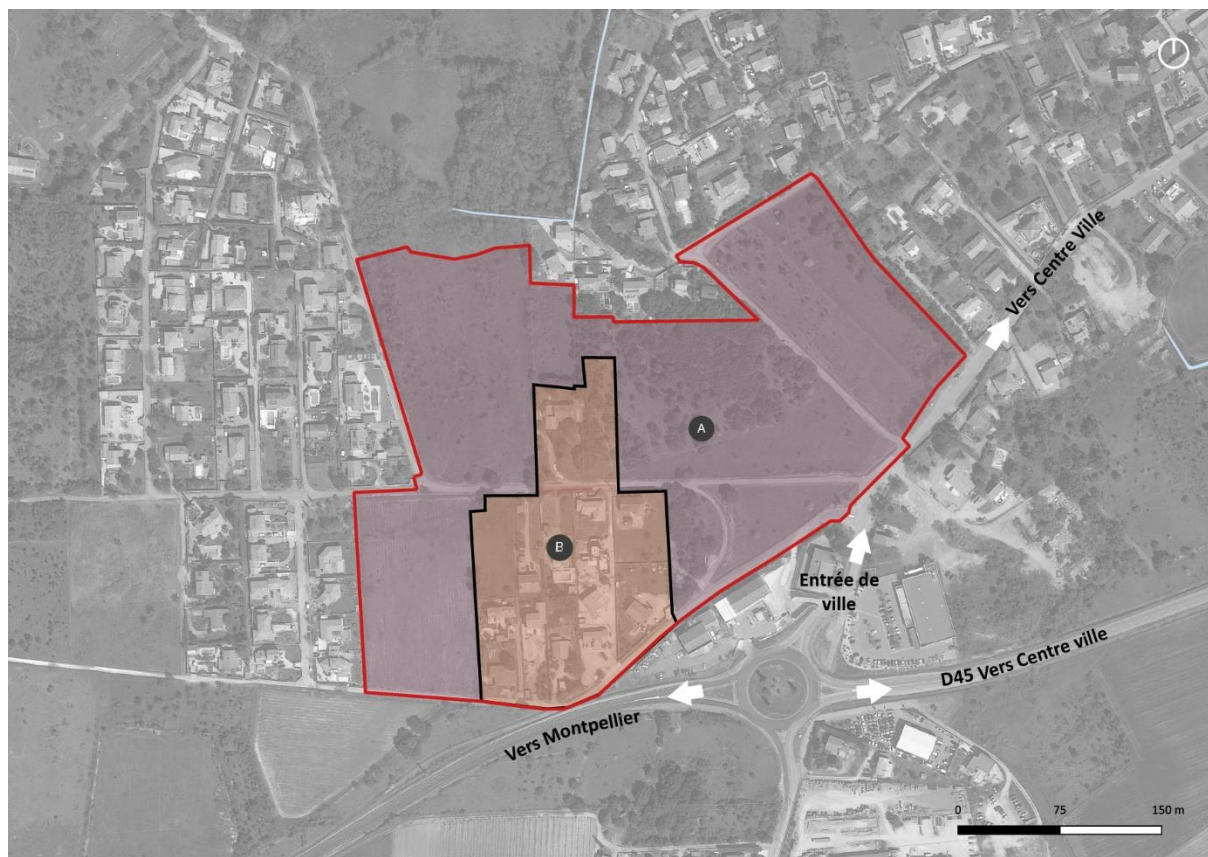





Schéma d'aménagement

-  Périètre de l'OAP
-  Périètre du secteur A (2AU1 et N)
-  Périètre du secteur B (Uca1)

II. LES INTENTIONS D'AMENAGEMENT

a. Les mobilités :

Le périmètre de l'OAP est aujourd'hui en relation directe avec la route de Montpellier. Il est également bordé et traversé par les chemins de Coutach, de la Devèze, de la Moutette et de Campredon et la rue Roland Fay.

L'aménagement qui permettra l'accès au site, devra également permettre l'accès de façon sécurisée à l'autre OAP « Plaine du Pont Ouest ».

L'accès principal du secteur se fera depuis la route de Montpellier, il s'agira donc de :

- Identifier l'entrée principale de ce nouveau quartier,
- Aménager et sécuriser ces accès,
- Concevoir une structure viaire répondant aux objectifs de sécurité routière et des services de secours.

Afin d'organiser au mieux le futur quartier, l'accès principal sera réalisé depuis la route de Montpellier

avec l'aménagement d'une place/entrée de quartier. Une voie principale sera définie, plusieurs voies secondaires permettront la desserte des différents îlots et enfin une voie verte viendra compléter l'aménagement viaire dans sa partie Nord.

Illustrations des principes possibles d'accès au site



La trame paysagère sera prolongée, structurera le futur quartier et permettra d'articuler le réseau viaire.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies seront adaptées aux besoins de l'opération et aux usages qu'elles supportent. La voie sera dotée d'un dispositif de récupération des eaux pluviales (caniveau, avaloirs sous chaussée ou noues latérales).

La voie principale et les voies de dessertes intégreront les cheminements piétons.

Les circulations réservées aux piétons et/ou cycles seront aménagées de façon à assurer les continuités piétonnes. Une réflexion sera conduite sur le traitement des profils en travers afin d'assurer le confort thermique des usagers.

Les aires de stationnement de surface devront, sauf contrainte technique, être réalisées en matériaux perméables ou participer efficacement à la gestion des eaux pluviales. Le stationnement devra être dimensionné en proportion de l'accueil attendu. L'entrée charretière est obligatoire pour les lots individuels. Elle assurera le stationnement d'au moins un véhicule en dehors des emprises publiques. L'emprise au sol des stationnements sera limitée : une superposition et une mutualisation du stationnement des voitures particulières entre les différentes constructions sera recherchée.

b. Espaces libres :

Espaces libres collectifs : Chaque opération devra intégrer des espaces verts qui devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés. Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : prairie fleurie et/ou de végétaux couvre sols, possibilité d'arbustes et de bosquets lesquels peuvent participer à la gestion des eaux pluviales.

Espaces libres privatifs : Pour donner un cadre qualitatif et harmonieux à cet ensemble, avec une

intégration architecturale dans le relief (affouillements limités), des restanques peuvent être mise en œuvre avec des plantations locales typique de type oliviers, vergers... ou conservation de pieds de vigne.

Plantations (haies) : Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles participent à l'espace collectif. En cas de clôture en « dur », un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées :

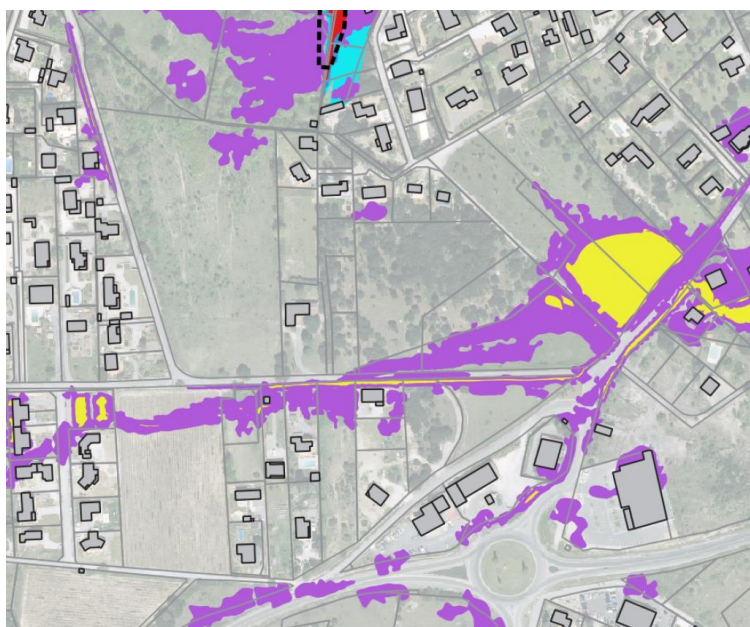
- Soit de haies bocagères libres et d'espèces variées.
- Soit d'une haie bocagère doublées de panneaux grillagé à mailles large (noyé dans la haie).

C. La gestion des eaux pluviales :

Il s'agit de limiter l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, pour cela des techniques alternatives seront utilisées à l'échelle de l'opération (mutualisation). Ces techniques doivent compenser les effets du ruissellement sur l'environnement.

Le site est partiellement soumis au risque ruissellement modéré (< 0,50 m) dans une orientation Est-Ouest le long du chemin, et fort (> 0,50 m) à l'Ouest en limite de la route de Montpellier. A l'appui de l'étude CEREG, la gestion du risque de ruissellement est également prise en compte en proposant des ouvrages au point les plus bas pour récupérer ces eaux.

Extrait du zonage d'assainissement des eaux pluviales (étude CEREG, 2021)



Pour toutes nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble, il est demandé à l'opérateur de s'assurer de la gestion intégrée des eaux pluviales (infiltration ou stockage ou évacuation, traitement et réutilisation possible pour l'irrigation des espaces verts collectifs par exemple) et, si nécessaire, de sa connexion au réseau public existant ; ainsi que de s'assurer de la non mise en danger des personnes sur le site par une gestion des eaux pluviales adaptée (calibration des collecteurs et dimensionnement des bassins de rétention), surtout si le bassin de rétention est mutualisé et non assuré à la parcelle.

L'implantation de dispositif de rétention se fera au point les plus bas du secteur de projet.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert, ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

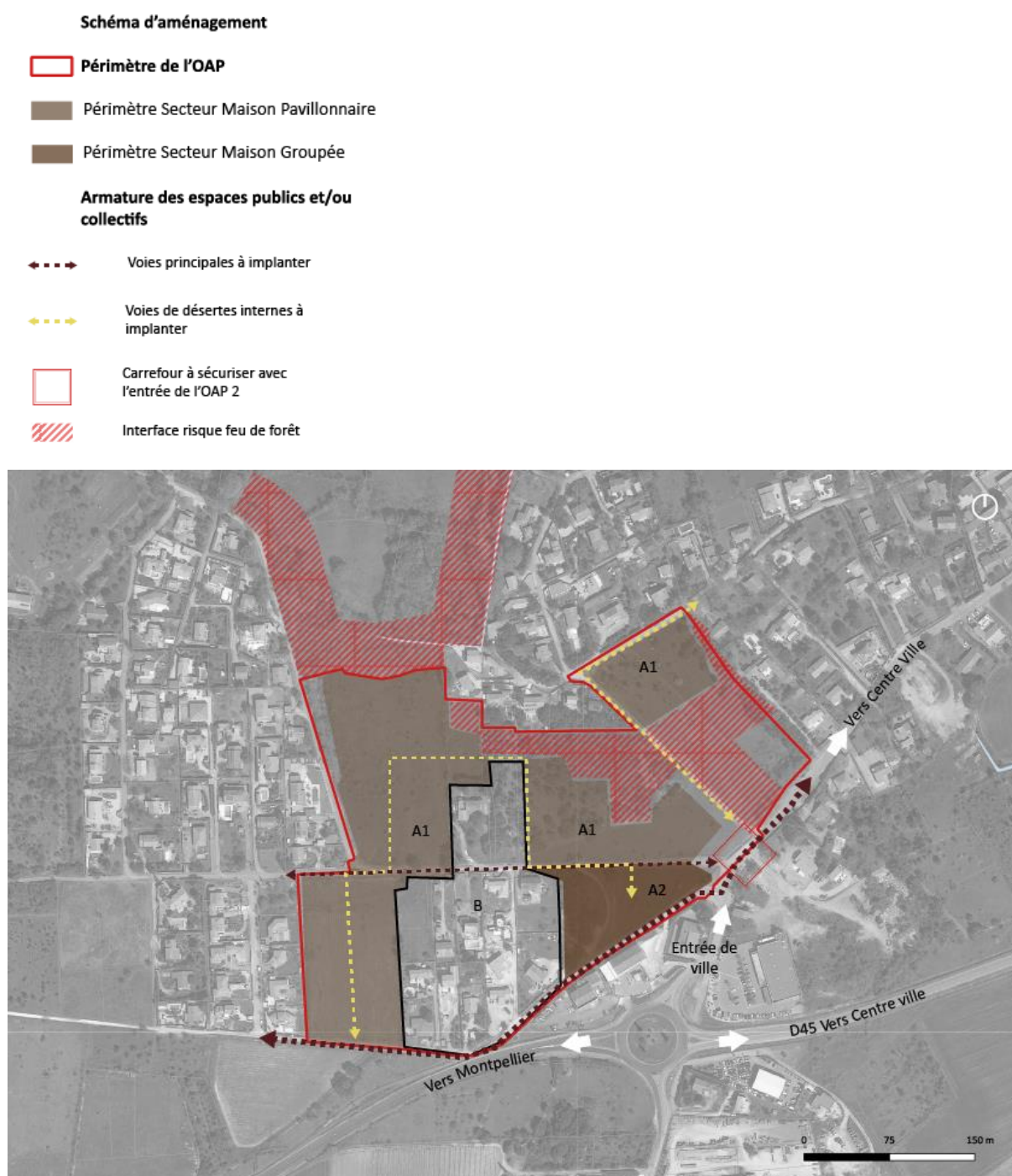
Les espaces collectifs (noues paysagères, bassin de rétention noté BR, réservoirs...) devront être réalisés en matériaux perméables à dominante végétalisée et être plantés. Ils devront, sauf contraintes

techniques, en priorité contribuer à une gestion « douce » des eaux pluviales.

L'ensemble des éléments de l'opération doit participer à la gestion des eaux pluviales (bassin de rétention si possible mutualisé, noues paysagères, canalisations, caniveau central ou latéral de voie, récupération des eaux pluviales en toiture...).

Pour toutes nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble, l'utilisation de matériaux perméables est à privilégier sauf contraintes techniques et/ou économiques (équilibre financier de l'opération).

D. Gestion du risque feu de forêt :



III. ARCHITECTURE ET PROGRAMMATION

a. Densité :

Le secteur A, pour la partie en zone 2AU1 d'une superficie de 5,32 ha, ouverte à l'urbanisation, concernant le projet de ZAC, devra respecter une densité de 25 log/ha, soit environ la création de 123 logements.

L'implantation des constructions devra intégrer des espaces collectifs de proximité qui ne recevront ni stationnement, ni circulation de voitures : aménagement d'un lieu de détente...

Les gabarits proposés n'excéderont pas le R+2.

Il conviendra de préserver autant que possible un ensoleillement optimal des locaux (orientations à privilégier au Sud ou Sud-Ouest, en gérant les accès et espaces de stationnement, les ombres portées...).

Le secteur B, d'une superficie de 2,43 ha, composé de 12 constructions individuelles, offre un potentiel de gisement foncier d'au moins 8 constructions supplémentaires

b. Parti pris architectural :

Le projet de ZAC privilégiera un ordonnancement par rapport à l'espace public et/ou collectif, sans obligation de continuité de façade.

Le projet intégrera la prise en compte des économies d'énergies, des énergies renouvelables, de la gestion des eaux pluviales, confort thermique et de l'éco construction.

Cette prise en compte peut nécessiter la mise en œuvre de techniques et de matériaux adaptés, et générer des architectures spécifiques, notamment dans l'expression des toitures, ce qui n'exclue pas la recherche d'une intégration dans le site et le grand paysage, notamment par le choix des teintes et matériaux employés tant en façades qu'en toitures, ainsi que leur gabarit.

Matériaux privilégiés : une cohérence dans l'emploi de matériaux et de teintes doit être recherchée. En outre, une « durabilité » des matériaux employés en façades doit également être recherchée.

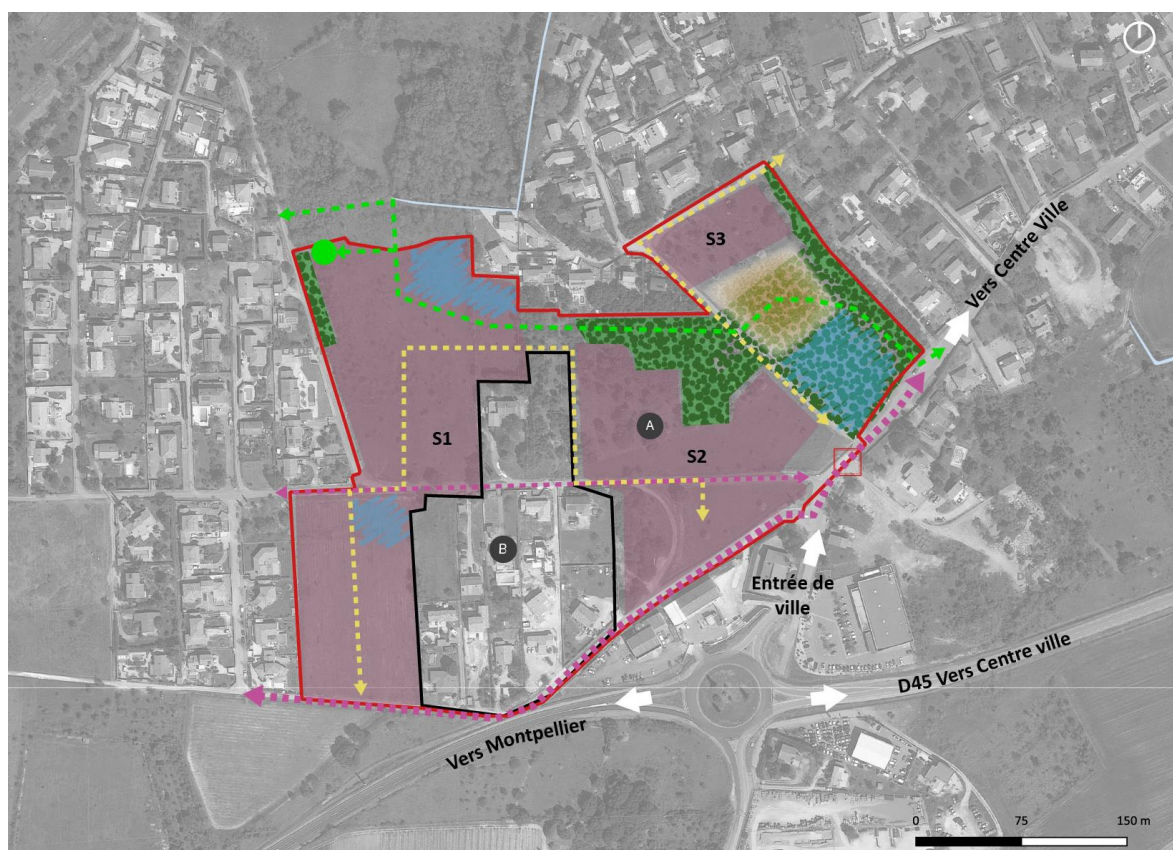
L'intégration des ENR sera recherchée autant que possible. Les installations de panneaux photovoltaïques seront positionnées en toiture ou bien au sol.

c. Typologie des logements :

Le périmètre du projet de ZAC intégrera la mixité des formes urbaines :

- Maisons individuelles groupées
- Logements collectifs

Lots à bâtir



Assurer la défendabilité contre l'incendie sur le secteur Nord :

- ←•••• 1 : Si réalisable ; bouclage à faire au Nord
- ←•••• 2 : Si le choix «1» nest pas réalisable ; prévoir une aire de retournement circulaire







-  Espace d'intérêt collectif
-  Équipement de gestion des eaux pluviales à positionner en point bas
-  Espace boisé à conserver tant que possible

Schéma d'aménagement

-  Périmètre de l'OAP
-  Périmètre du secteur A (2AU1 et N)
-  Périmètre du secteur B (Uca1)

Armature des espaces publics et/ou collectifs

- ←•••• Voies principales à implanter
- Voies de désertes internes à implanter
- ←•••• Liaison verte ou mixte à implanter

IV. SCHEMA

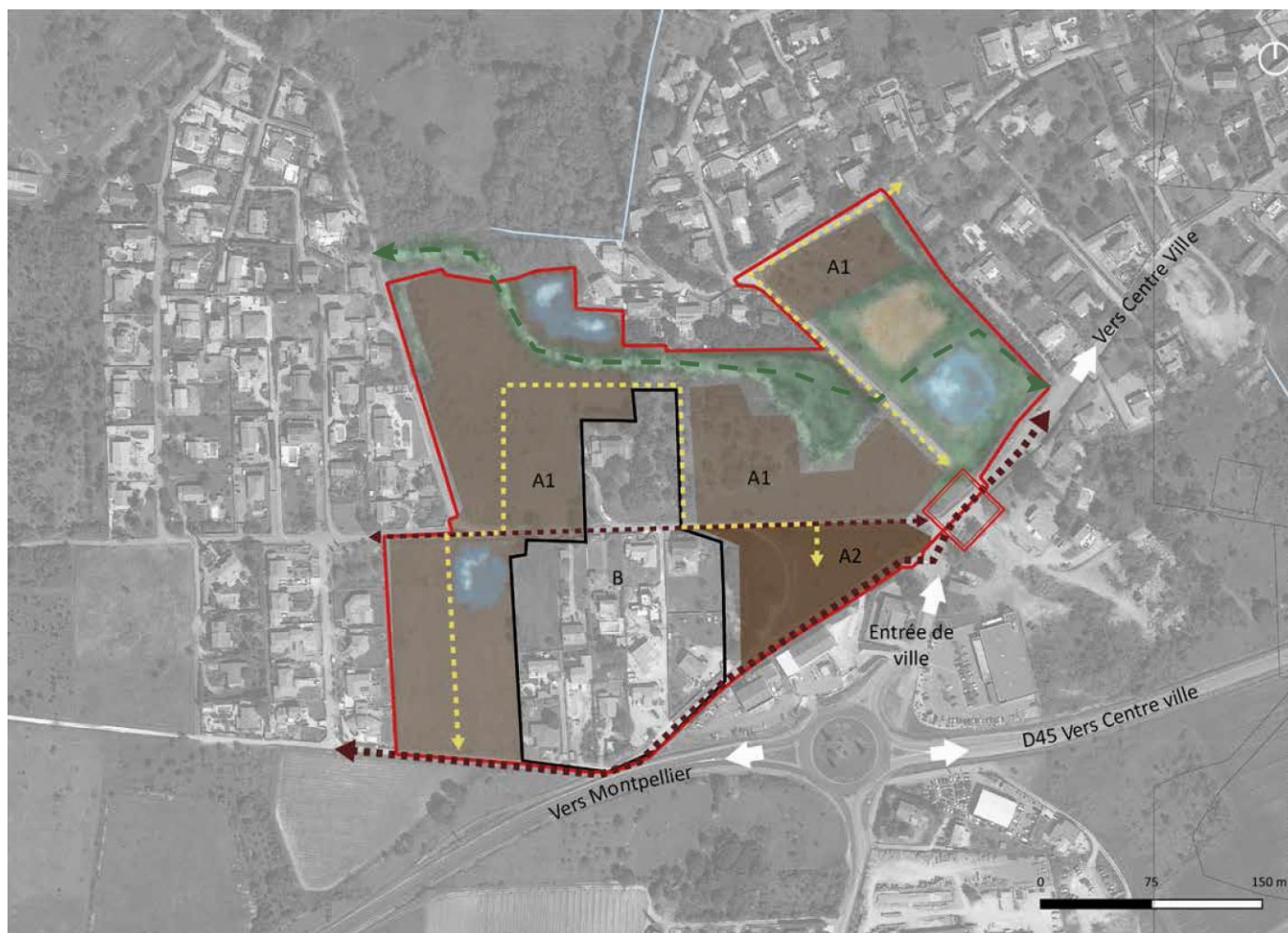


Schéma d'aménagement

- Périmètre de l'OAP
- Périmètre Secteur Bâti

Armature des espaces publics et/ou collectifs

- Voies principales à implanter
- Voies de désertes internes à implanter
- Liaison verte ou mixte à implanter
- Carrefour à sécuriser avec l'entrée de l'OAP 2
- Équipement de gestion des eaux pluviales à positionner en point bas
- Espace boisé à conserver
- Espace d'intérêt collectif



QUISSAC

1, place Charles Mourier - 30 260 QUISSAC
Tél : 04 66 77 30 02 – Fax : 04 66 77 56 37
mairie@ville-quissac.fr

Plan Local d'Urbanisme



5.2

OAP Sectorielle n°2



Source : Wikipédia



Source : www.quissac.fr



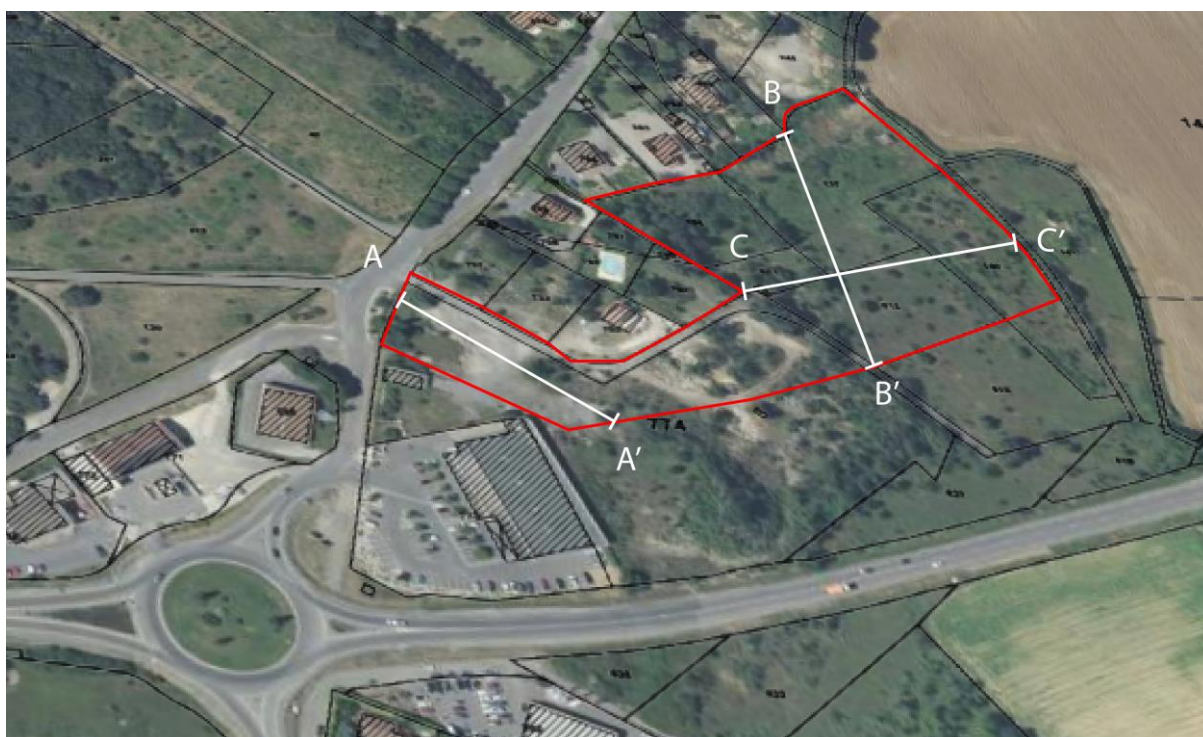
OAP 2 – Secteur « Plaine du Pont Ouest »

Le périmètre du projet d'urbanisation du secteur « Plaine du Pont Ouest », dont l'accès au secteur, est contenue dans un secteur 2AUX de 1,47 ha.

Le périmètre de l'OAP est situé en entrée Sud-Ouest du village, à proximité de la RD45. Il est à la jonction d'une zone pavillonnaire au Nord, d'une zone d'activités à l'Ouest et d'un espace agri-naturel au Sud et à l'Est. Actuellement, cette zone d'habitat, peu dense, n'a fait l'objet d'aucune intégration paysagère ou architecturale particulière au regard de l'existant. Cette zone s'est développée au gré de plusieurs lotissements et des opportunités foncières.

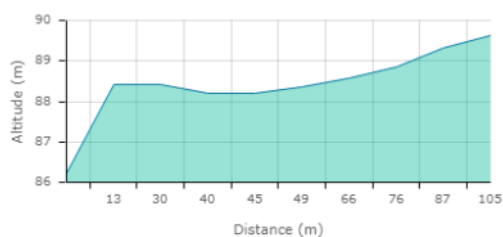
L'objet de cette orientation d'aménagement est donc d'organiser l'urbanisation de ce secteur à court et moyen terme, en prenant en compte les secteurs déjà urbanisés, en intégrant les espaces naturels et agricoles et en proposant des connexions nouvelles par l'espace public. Ainsi, l'urbanisation se fera dans le respect des enjeux environnementaux et paysagers.

La topographie est un élément essentiel à prendre en compte dans les orientations futures d'aménagement, car elle conditionne à la fois la partie technique (la construction des ouvrages en pente suppose une technicité spécifique) et la partie paysagère (une topographie en pente induit des vues à préserver sur le grand paysage).

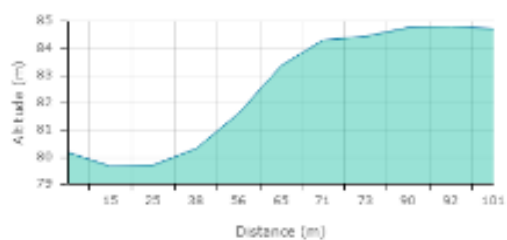


L'altitude moyenne du secteur d'étude est de 85m. Les dénivelés sont relativement faibles (moins de 5 mètres entre les points haut et bas) et les pentes sont comprises aux alentours de 3%. Le secteur peut être qualifié de plat.

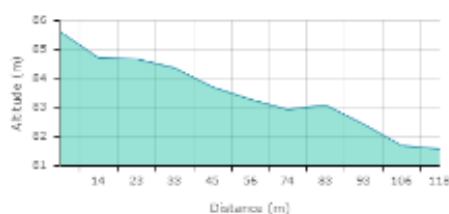
Coupe AA' (pente moyenne de 3%) 3,6m



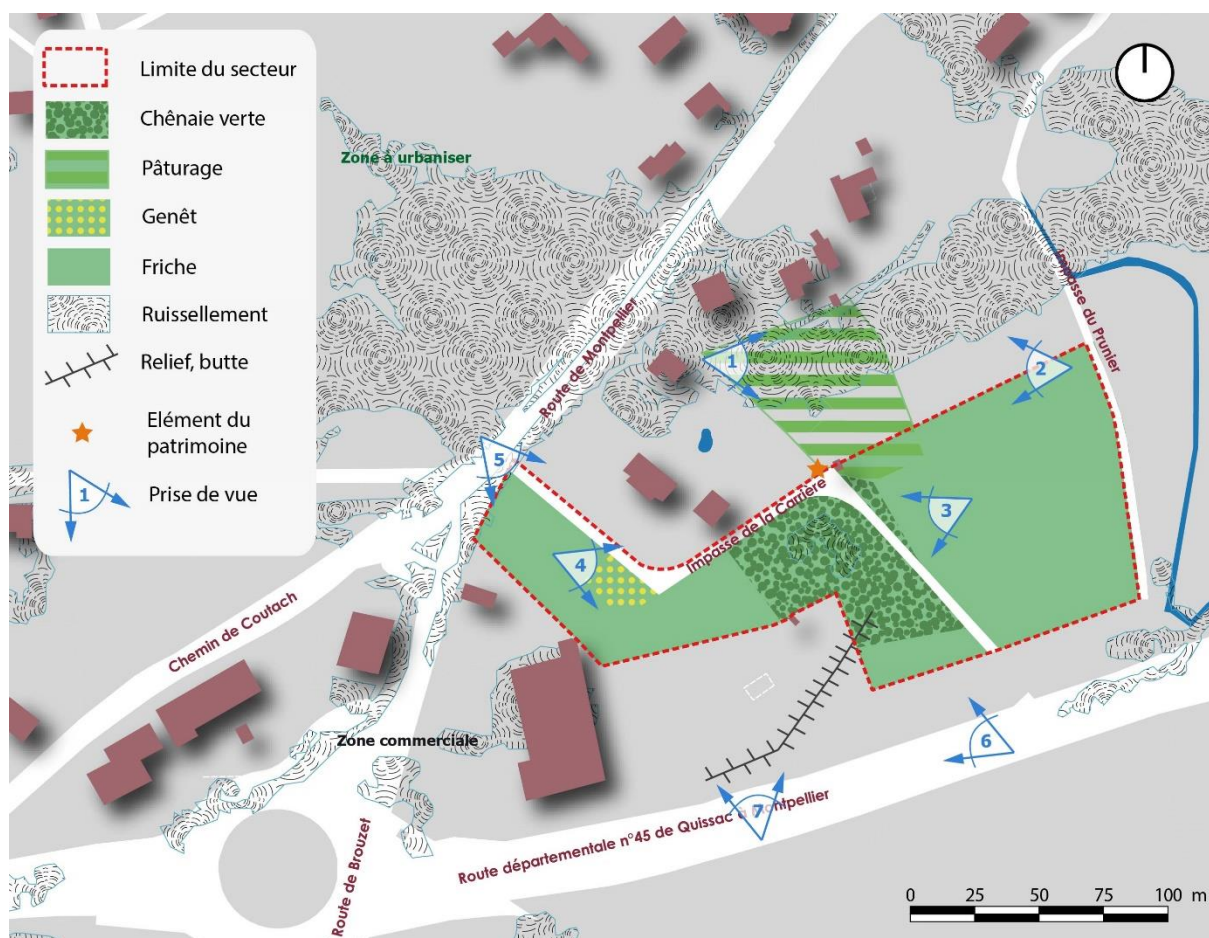
Coupe BB' (pente moyenne de 6%) : 5m



Coupe CC' (pente moyenne de 3%) 4m



Reportage photographique et occupation actuelle de la zone





I. LE SITE D'ETUDE :

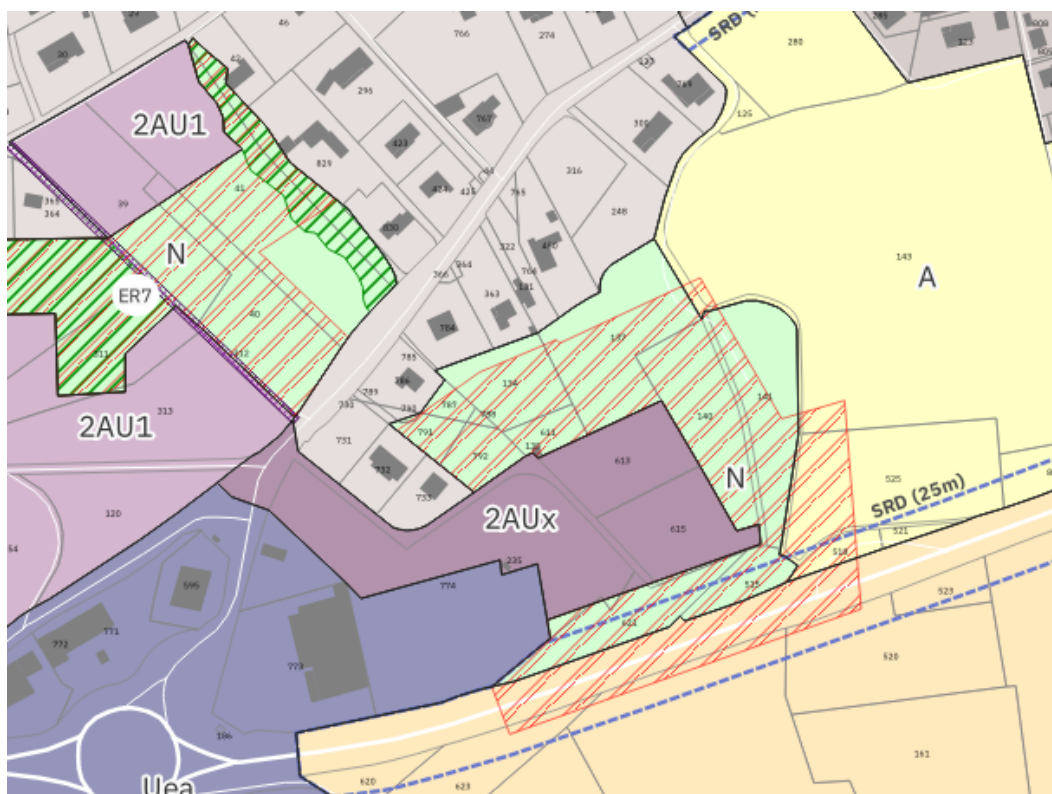
Cette OAP est située en partie Sud-Ouest du centre-bourg, à proximité de la RD45. Elle est à la jonction d'une zone pavillonnaire au Nord et d'un secteur d'activité à l'Ouest. Actuellement, ces zones d'habitat, peu dense (entre 15 et 20 log/ha), n'ont fait l'objet d'aucune intégration paysagère ou architecturale particulière au regard de l'existant.

Le site d'étude de l'OAP est composé d'un unique secteur à vocation d'activité économique (à dominante tertiaire).

Les abords de l'opération se décompose en 4 secteurs :

- Au Nord-Ouest : l'accès au site en impasse. Le stationnement y sera également privilégier
- Au Nord-Est : maintien de la chaenaie (zone tampon avec les secteurs d'habitations)
- Au Sud-Ouest : l'extension attendue de l'enseigne commerciale existante
- Au Sud et Sud-Est : maintien de l'écrin végétal (haie possible) pour créer une zone tampon avec la RD

Extrait du règlement graphique du PLU projeté



II. LES INTENTIONS D'AMENAGEMENT

a. La mobilité

Le secteur de l'OAP est aujourd'hui en relation directe avec la route de Montpellier. Il est également bordé et traversé par les chemins de Coutach, de la Devèze, de la Moutette et de Campredon et la rue Roland Fay.

L'aménagement qui permettra l'accès au site, devra également permettre l'accès de façon sécurisée à l'autre OAP « Devèze-Valliguière ».

L'accès principal du secteur se fera depuis la route de Montpellier, il s'agira donc de :

- Identifier l'entrée principale de ce nouveau quartier,
- Aménager et sécuriser ces accès,
- Concevoir une structure viaire répondant aux objectifs de sécurité routière et des services de secours,

Afin d'organiser au mieux le futur quartier, l'accès principal sera réalisé depuis la route de Montpellier avec l'aménagement d'une place/entrée de quartier. Une voie principale sera définie, plusieurs voies secondaires permettront la desserte des différents îlots et enfin une voie verte viendra compléter l'aménagement viaire dans sa partie Nord.

Principe d'accès au site

Le maillage viaire de l'opération doit être connecté au maillage existant et répondre aux normes de sécurité en vigueur (notamment le RDDECI). L'opération doit mettre en place des circulations piétonnes en lien avec l'armature principale des espaces publics existants et contribuer au « verdissement » de l'opération.

Les principes généraux concernant les voiries sont les suivantes :

- Le maillage viaire s'appuiera sur un principe fort : la limitation à leur stricte nécessité technique des voiries aménagées en impasses ;
- Les voiries principales et secondaires (à double sens) seront obligatoirement aménagées en laissant une large place aux cheminements modes doux (vélos, piétons). Ceux-ci disposeront d'aménagements en site propre sécurisés et végétalisés.

La voie principale et les voies de dessertes devront être dotées d'au moins un trottoir ou bande piétonne.

Principe de traitement de la voirie

Les circulations réservées aux piétons et/ou cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans le schéma. L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres.

Les aires de stationnement de surface doivent, sauf contrainte technique, être réalisés en matériaux perméables ou participer efficacement à la gestion des eaux pluviales. Le stationnement devra être dimensionné en proportion de l'accueil attendu. L'entrée charretière est obligatoire (non close) et devra permettre le stationnement d'au moins un véhicule en dehors des emprises publiques. L'emprise au sol des stationnements sera limitée : une superposition et une mutualisation du stationnement des voitures particulières entre les différentes constructions seront recherchées.

L'aménagements de aires de stationnements peuvent être mutualisés à l'ensemble de l'opération.

b. Espaces libres :

Espaces libres collectifs : Chaque lot devra intégrer des espaces verts qui devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés. Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : prairie fleurie et/ou de végétaux couvre sols, possibilité d'arbustes et de bosquets lesquels peuvent participer à la gestion des eaux pluviales.

Espaces libres privatifs : Pour donner un cadre qualitatif et harmonieux à cet ensemble, avec une intégration architecturale dans le relief (affouillements limités), des restanques peuvent être mise en œuvre avec des plantations locales typique de type oliviers, vergers...

Plantations (haies) : Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles participent à l'espace collectif. En cas de clôture en « dur », un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées :

- Soit de haies bocagères libres et d'espèces variées.
- Soit d'une haie bocagère doublées de panneaux grillagé à mailles large (noyé dans la haie).

c. La gestion des eaux pluviales :

Il s'agit de limiter l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, pour cela des techniques alternatives seront utilisées à l'échelle de l'opération (mutualisation). Ces techniques doivent compenser les effets du ruissellement sur l'environnement.

Le site est partiellement soumis au risque ruissellement modéré (< 0,50 m) dans une orientation Est-Ouest le long du chemin, et fort (> 0,50 m) à l'Ouest en limite de la route de Montpellier. A l'appui de l'étude CEREG, la gestion du risque de ruissellement est également prise en compte en proposant des ouvrages au point les plus bas pour récupérer ces eaux.

Extrait du zonage d'assainissement des eaux pluviales (étude CEREG, 2021)



Pour toutes nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble, il est demandé à l'opérateur de s'assurer

de la gestion intégrée des eaux pluviales (infiltration ou stockage ou évacuation, traitement et réutilisation possible pour l'irrigation des espaces verts collectifs par exemple) et, si nécessaire, de sa connexion au réseau public existant ; ainsi que de s'assurer de la non mise en danger des personnes sur le site par une gestion des eaux pluviales adaptée (calibration des collecteurs et dimensionnement des bassins de rétention), surtout si le bassin de rétention est mutualisé et non assuré à la parcelle.

L'implantation de dispositif de rétention se fera au point le plus bas du secteur de projet.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert, ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Ainsi les eaux pluviales doivent être gérées sur le site. Plusieurs outils peuvent être combinés :

- les réservoirs de stockage : les bassins en eau, à ciel ouvert, les bassins à sec, à ciel ouvert, les noues.
- les structures réservoirs : les chaussées et parkings à structure réservoir, les tranchées drainantes, les toitures terrasses, toitures végétalisées, les puits d'infiltration.

De plus les opérations d'aménagement devront prévoir des dispositifs de recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts etc.).

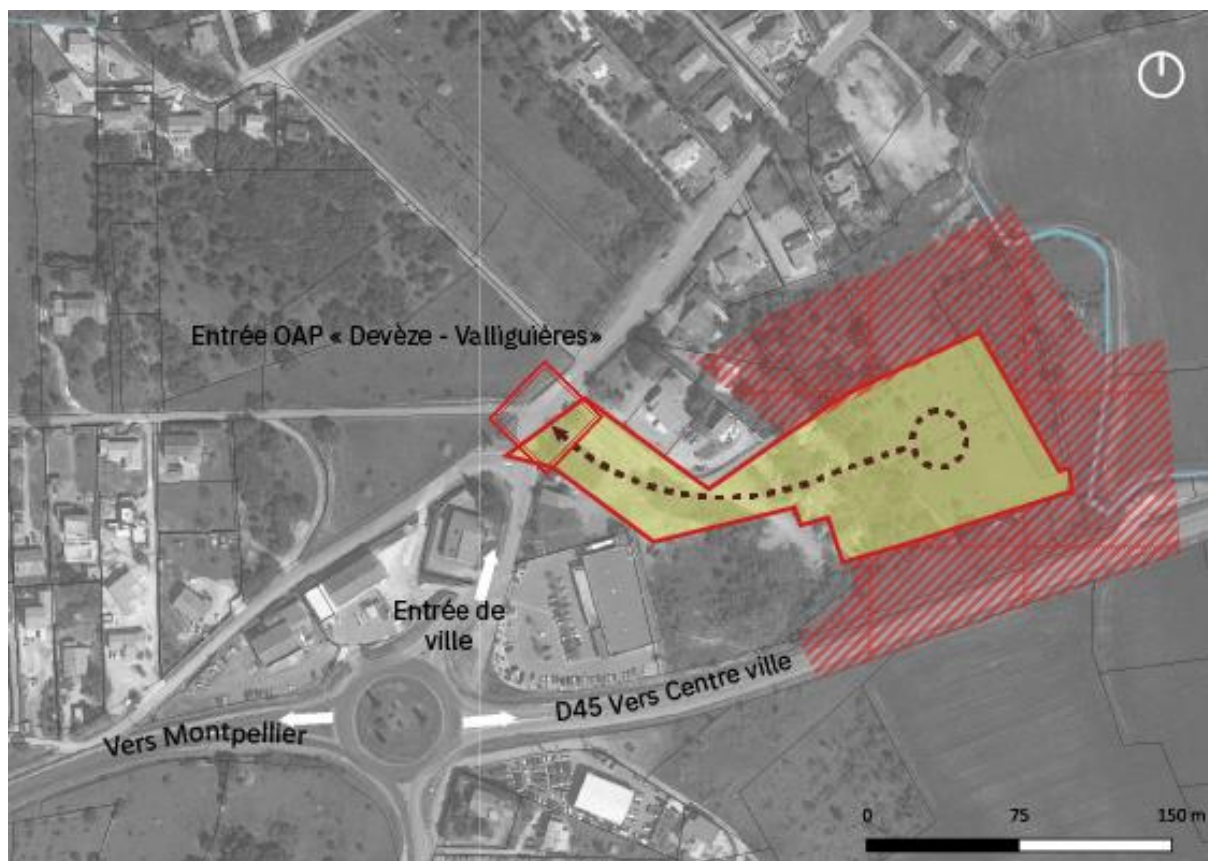
Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Les espaces collectifs (noues paysagères, bassin de rétention noté BR, réservoirs...) doivent être réalisés en matériaux perméables à dominante végétalisée et être plantés. Ils doivent, sauf contraintes techniques, en priorité contribuer à une gestion « douce » des eaux pluviales.

L'ensemble des éléments de l'opération doit participer à la gestion des eaux pluviales (bassin de rétention si possible mutualisé, noues paysagères, canalisations, caniveau central ou latéral de voie, récupération des eaux pluviales en toiture...).

Pour toutes nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble, l'utilisation de matériaux perméables est à privilégier sauf contraintes techniques et/ou économiques (équilibre financier de l'opération). Par exemple, si un porteur de projets souhaite réaliser une grande aire de stationnement. Pour les véhicules légers, elle pourra être réalisée en matériaux perméables avec des noues paysagères qui draineront l'ensemble ; Cependant, cela semble être plus complexe pour les aires de stockages des poids-lourds. C'est pourquoi, cette question doit être traitée le plus en amont possible.

d. Gestion du risque feu de forêt :



- Périmètre de l'OAP
- ← - - - → Voirie mixte
- Espace boisé à conserver
- Zone à vocation commercial
- Carrefour à sécuriser avec l'entrée de l'OAP 1
- Interface risque feu de forêt

III. ARCHITECTURE ET PROGRAMMATION

a. Densité :

L'implantation des constructions devra intégrer des espaces collectifs de proximité qui ne recevront ni stationnement, ni circulation de voitures : aménagement d'un lieu de détente...

Les gabarits proposés n'excéderont pas le R+2.

L'opération à vocation dominante d'activités économiques privilégiera le tertiaire et le commerce de proximité.

b. Parti d'architecture :

Il conviendra de privilégier un ordonnancement par rapport à l'espace public et/ou collectif, sans obligation de continuité de façade, les bâtiments pourront être séparés par des « fenêtres » vertes.

La prise en compte des économies d'énergies, des énergies renouvelables, de la gestion des eaux pluviales, confort thermique et de l'éco construction seront recherchées.

Cette prise en compte peut nécessiter la mise en œuvre de techniques et de matériaux adaptés, et générer des architectures spécifiques, notamment dans l'expression des toitures, ce qui n'exclue pas la recherche d'une intégration dans le site et le grand paysage, notamment par le choix des teintes et matériaux employés tant en façades qu'en toitures, ainsi que leur gabarit.

Une cohérence dans l'emploi de matériaux et de teintes doit être recherchée. En outre, une « durabilité » des matériaux employés en façades doit également être recherchée.

Pour les panneaux photovoltaïques, ils devront être positionnés en toiture et non en façade ou au sol.

c. Typologie des constructions :

Les constructions répondront aux objectifs suivants :

- Intégration paysagère et architecturales : les volumes des constructions devront être similaires à ceux environnants (R+2 maximum). Une harmonisation des toitures est demandée.
- Intégration architecturale des façades : les volumes, les matériaux et les typologies d'ouvertures devront être harmonisés pour donner une ambiance d'ensemble.

Un minimum de 20% de l'emprise foncière privative des constructions devra être non-imperméabilisé et/ou végétalisé (TPV incluse).

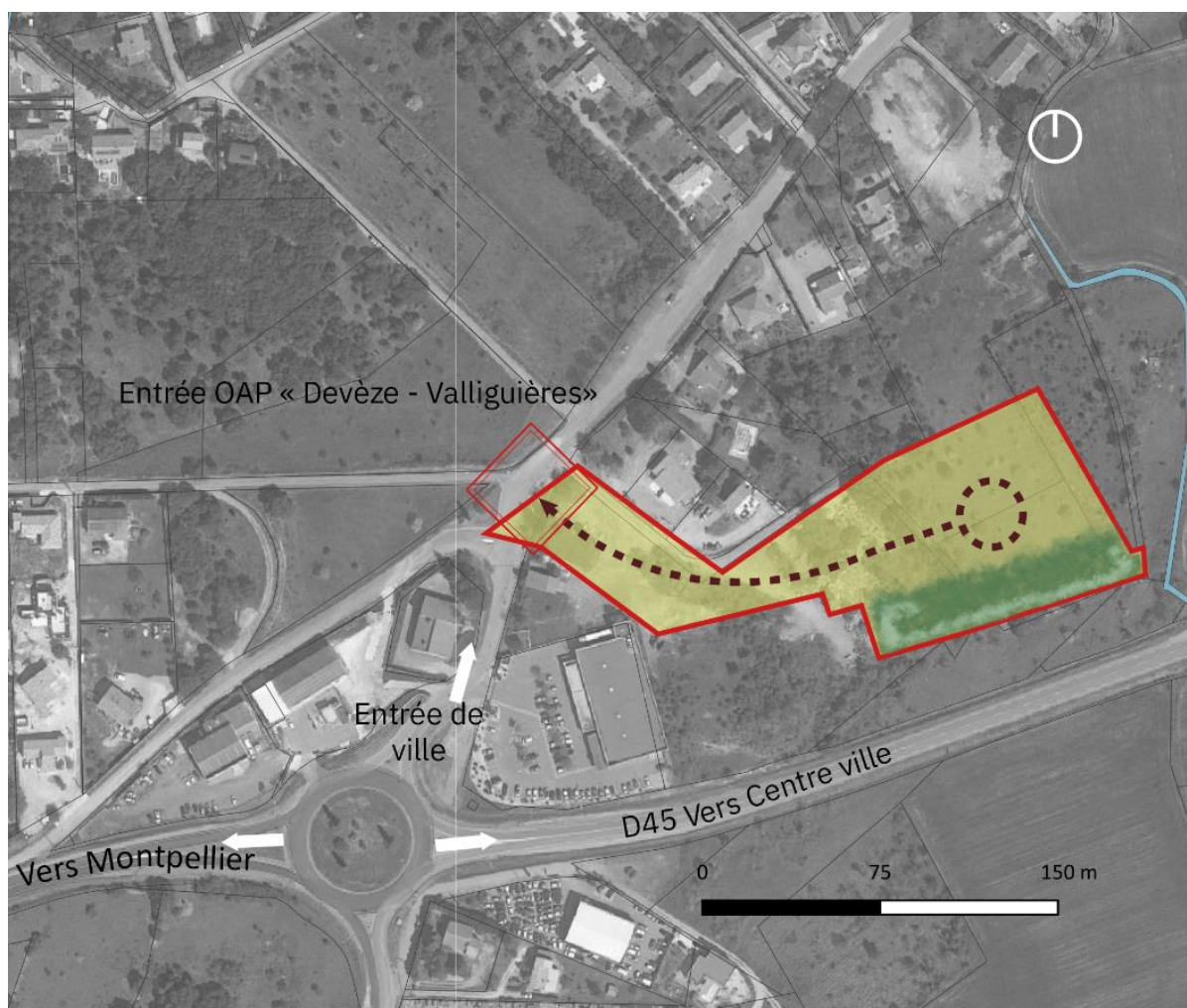
d. Programmation et procédure envisagée :






L'opération devra permettre de développer au moins 3.500m² de surfaces au sol dédiées à l'activité économique.

En matière de mise en œuvre opérationnelle répondant à une autorisation d'urbanisme pouvant porter sur tout ou partie de l'opération. L'ouverture par tranches fonctionnelles est possible à court ou moyen terme sous réserve :

- que l'ensemble de l'opération ne fasse l'objet que d'une seule autorisation de droit des sols,
- que l'opérateur soit le même pour chaque secteur,
- que le lot dédié aux VRD et à la gestion des eaux pluviales soit réalisé en premier.

IV. SCHEMA OPPOSABLE



	Périmètre de l'OAP
	Voirie mixte
	Espace boisé à conserver
	Zone à vocation commercial
	Carrefour à sécuriser avec l'entrée de l'OAP 1