

Département du Gard (30)

Commune de Montagnac

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

-

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



Révision générale du PLU approuvée le : 19/02/2026

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

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





SOMMAIRE

Préambule	5
Localisation des secteurs soumis aux OAP	6
ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION	7
OAP « THEMATIQUE » N°1 - MISE EN VALEUR DES CONTINUITÉS ECOLOGIQUES ET PRÉSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ	8
1. Contexte de la trame verte et bleue sur le territoire	8
2. Principe de préservation de la trame verte	10
2.1. Objectif de préservation des réservoirs de biodiversité	10
2.2. Objectif de préservation des principaux corridors écologiques terrestres	11
2.3. Objectif de maintien des fonctionnalités au sein du bocage agricole.....	11
3. Principe de préservation de la trame bleue	15
3.1. Objectif de préservation des cours d'eau et milieux rivulaires associés	15
3.2. Objectif de préservation des réservoirs de milieux humides.....	15
4. Principe d'optimisation de la Trame Noire	17
4.1. Objectif de préservation et d'amélioration de la trame noire	17
5. Recommandation générale en faveur de la biodiversité	20
OAP « Sectorielle » N°1 – Pré Saint-Martin	22
1. Contexte	22
2. Objectif	24
3. Éléments de programmation	25
3.1. Principes de desserte et accès :	26
3.2. Principes de densité et mixités :.....	27
3.3. Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions :.....	27
3.4. Principes des préconisations paysagères :	28
3.5. Principe de prise en compte des risques :	28
3.6. Principes de raccordement aux réseaux (non exhaustif et non exclusif) :.....	29
OAP « Sectorielle » N°2 – Le Jardin d'Helios	30
1. Contexte	30
2. Objectifs	32
3. Éléments de programmation	33
3.1. Principes de desserte et accès :	34
3.2. Principes de densité et de mixités :.....	34
3.3. Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions :.....	34
3.4. Principes des préconisations paysagères :	34
3.5. Principes de raccordement aux réseaux (non exhaustif et non exclusif) :.....	35





PREAMBULE

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

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

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

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

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

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



LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS AUX OAP

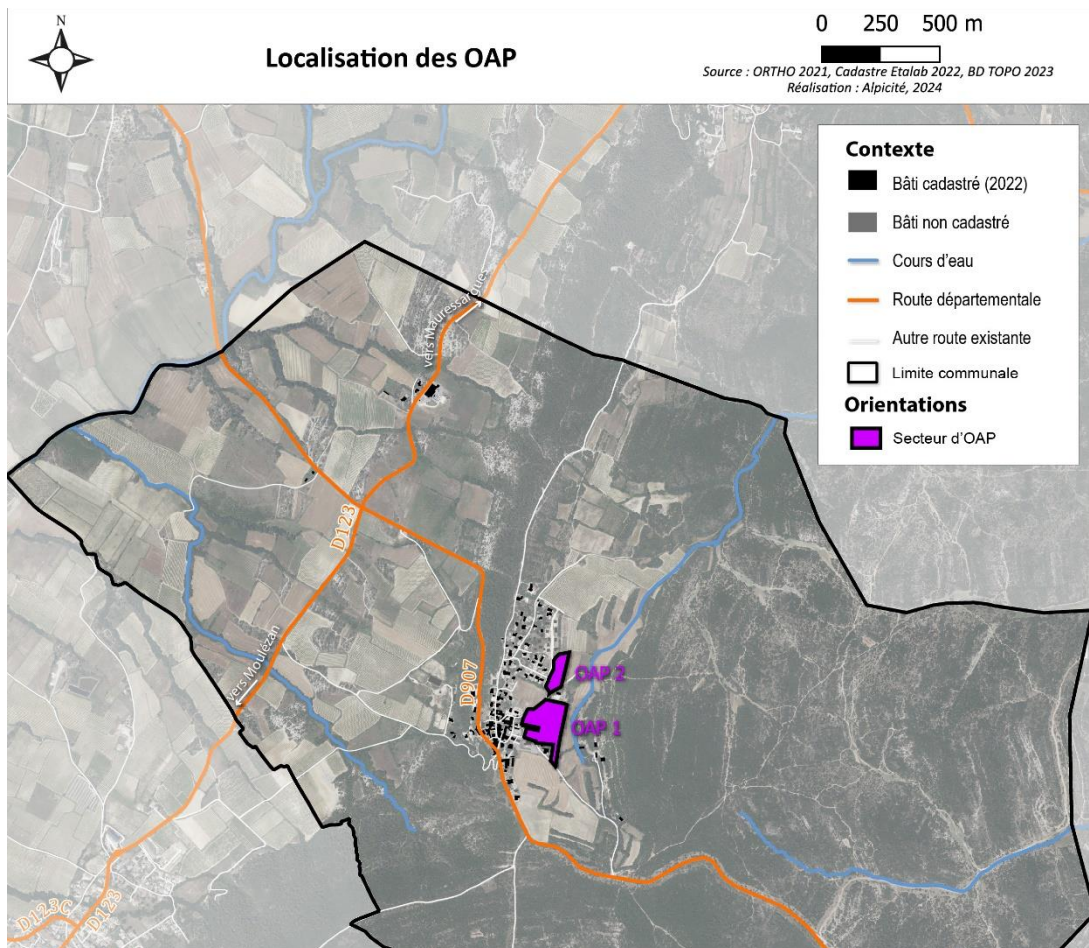
Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Montagnac prévoit 3 orientations d'aménagement et de programmation (OAP), dont 1 OAP « thématique » et 2 OAP « sectorielles » :

L'OAP « THÉMATIQUE »

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

LES OAP « SECTORIELLES »

- N°1 – Pré Saint-Martin ;
- N°2 – Le jardin d'Hélios.



Localisation des secteurs d'OAP



ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Les secteurs du Pré Saint-Martin (OAP « sectorielle » n°1) et du « Jardin d'Hélios » (OAP « sectorielle » n°2) font déjà l'objet de permis d'aménager.

Leur aménagement dans ce cadre peut donc être réalisé dans le délai de validité de ces autorisations sans que la commune ne puisse intervenir.

Néanmoins, en cas de caducité de ces autorisations, ce qui a d'ailleurs conduit à proposer des OAP sur ces fonciers afin d'apporter des garanties à long terme, un échéancier d'urbanisation peut être fixé. C'est également le cas sur deux fonciers de l'OAP « sectorielle » n°1 qui ne sont pas comprises dans le PA.

Ainsi, sauf prorogation, ces permis d'aménager seront caducs courant 2026.

Il est fait le choix :

- Pour l'OAP « sectorielle » n°1 :
 - o D'ouvrir à l'urbanisation le secteurs 1 (voir détail de l'OAP), **à partir du 1^{er} janvier 2030** ;
 - o D'ouvrir à l'urbanisation les secteurs 2 et 3 (voir détail de l'OAP), **à partir du 1^{er} janvier 2028** ;
- Pour l'OAP « sectorielle » n°2 : La zone reste **ouverte à l'urbanisation sans échéancier**.

Cela permettra d'assurer un apport de population régulier, en mobilisation en priorité l'opération la plus petite (ce qui permet de lisser les apports) et en continuité du lotissement récent « Terres de Dolia », afin de ne pas créer de rupture dans l'urbanisation de la partie est du village, notamment au niveau des mobilités.

Pour les secteurs 2 et 3 de l'OAP « sectorielle » n°1, ce léger décalage dans le temps permet d'attendre de savoir si le permis d'aménager du secteur 1 est réalisé ou non, pour éventuellement laisser la possibilité de retravailler une opération d'aménagement d'ensemble sur les 3 secteurs, ce qui ne serait pas possible si les terrains étaient aménagés avant 2026, puis que le PA venait à être caduc.



OAP « THEMATIQUE » N°1 – MISE EN VALEUR DES CONTINUITÉS ECOLOGIQUES ET PRÉSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ

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

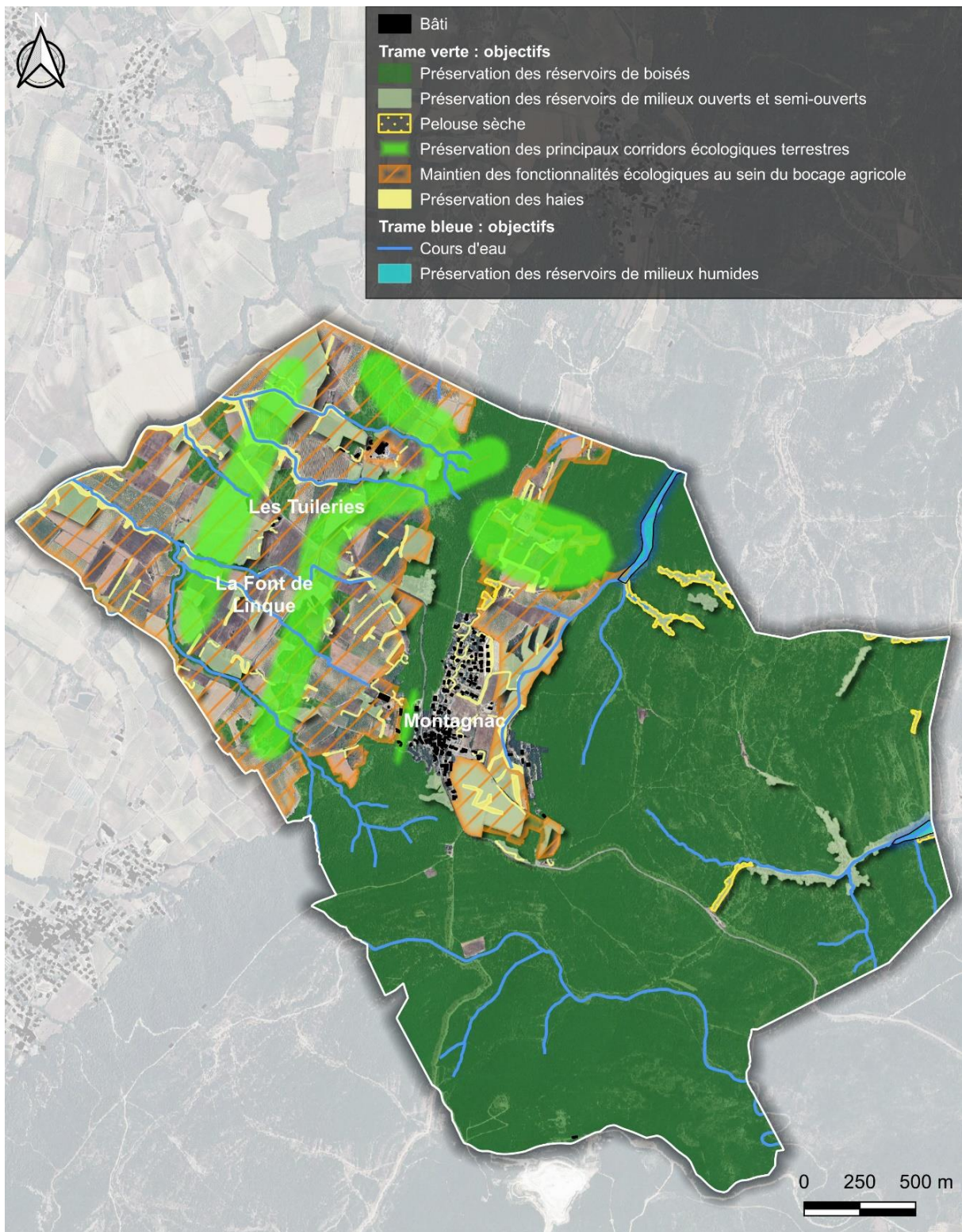
Les enjeux liés aux fonctionnalités écologiques sont très notables au niveau du territoire communal de Montagnac. Ces enjeux sont regroupés au sein de la Trame verte, bleue et noire (nocturne) communale. La commune est concernée par un grand réservoir de biodiversité boisé de la trame verte dans la moitié sud-est de son territoire au niveau du bois des Lens tandis que la plaine agricole accueille quelques secteurs de milieux ouverts et semi-ouverts favorables au refuge de la faune. Des corridors terrestres sont identifiés notamment au niveau du bocage et le maintien d'une continuité de haies arborées et arbustives est primordial. La trame bleue est représentée par les cours d'eau et leurs milieux rivulaires associés. Montagnac reste une commune très rurale.

Le réseau de réservoirs de biodiversité, espace où la biodiversité est la plus riche et où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle biologique et se disperser, et de corridors écologiques, voies de déplacement privilégiées de la faune et de la flore, forment les continuités écologiques.

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

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

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



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

**Schéma de principe en faveur de la Trame Verte et Bleue
Commune de Montagnac (30)**

Réalisation : C. Delétrée Juillet 2025
Sources : Alpicité / SCOT sud Gard / DREAL Occitanie / Fond ortho Google



2. PRINCIPE DE PRESERVATION DE LA TRAME VERTE

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

2.1. Objectif de préservation des réservoirs de biodiversité

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

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

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



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



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

Spécifiquement pour les milieux ouverts et semi-ouverts, la pratique d'activités pastorales est indispensable au maintien d'une mosaïque de milieux ouverts et semi-ouverts au sein du bocage agricole pour permettre d'éviter la fermeture des milieux par la forêt. Le fauchage raisonné et le pâturage extensif doivent être encouragés. Les milieux ouverts du territoire sont notamment concernés par la présence d'un habitat patrimonial à forts enjeux de conservation, **les pelouses sèches** (voir leur localisation sur le schéma de principe, inventaire non exhaustif). Ces milieux seront préservés de tout aménagement hormis ceux liés à la mise en valeur du milieu naturel dans le respect du règlement du PLU. Les pelouses sèches du territoire sont notamment favorables à la présence de papillons dont la Proserpine espèce patrimoniale.

2.2. Objectif de préservation des principaux corridors écologiques terrestres

Le maintien d'espaces favorables aux déplacements des espèces à proximité des zones urbaines et entre les différents secteurs de réservoirs de biodiversité est primordial pour le maintien et le développement de la biodiversité sur la commune. Certains secteurs soumis à une pression anthropique forte présentent ainsi des enjeux de maintien important notamment au niveau de la plaine à l'ouest où la présence de petits boisements et haies arborées et arbustives est importante pour le déplacement de la faune.

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

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

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

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

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

- Maintenir et conserver dans un bon état les habitats naturels et éléments préexistants (petits boisements, arbres isolés, arbres têtards ou à cavités) favorisant les déplacements au sein de l'espace agricole et notamment les haies bocagères identifiées dans le schéma de principe ci-dessus. Il s'agit d'axe de déplacement local



permettant de traverser les espaces agricoles et bocagers du territoire communal. Ces haies sont favorables aux déplacements de la petite faune terrestre et volante (petits mammifères, reptiles, amphibiens, passereaux, chauves-souris, insectes).

- L'entretien des éléments arbustifs et arborés ne doit pas avoir d'impact significatif sur le système écologique. De tels travaux seront tant que possible conduits à l'automne et ne devront pas entraîner la destruction de gîtes favorables aux chiroptères ou aux oiseaux, c'est-à-dire en particulier les arbres creux, arbres à cavités, arbres à écorces décollées, arbres de circonférence remarquable ou arbres têtards. L'entretien d'éventuels arbres têtards existants est à faire perdurer et de nouveaux arbres peuvent être taillés en têtards. Les haies peuvent être taillées et entretenues, mais non supprimées, sur tout ou partie du linéaire. Ces travaux ne doivent pas non plus entraîner de rupture importante dans la continuité arborée ou arbustive (Ne pas créer de rupture de plus de 5 mètres linéaires dans les haies).
- Soutenir et encourager la restauration et l'implantation de haies d'essences locales et diversifiées, offrant différentes strates de végétation, pour conforter et restaurer le bocage agricole. Les haies protègent le sol de l'érosion, améliorent la gestion de la ressource hydrique, permettent de protéger les cultures du vent qui favorisent de meilleurs rendements, fournissent une protection contre le soleil et la pluie pour les bêtes, favorisent la biodiversité dont la présence de pollinisateurs et d'auxiliaires contre les ravageurs...
- Encourager les projets d'aménagement de bâti agricole intégrant un accompagnement avec des structures arborées ou arbustives.
- Soutenir et encourager une utilisation pastorale et agricole compatible avec le maintien de l'équilibre de la mosaïque bocagère.
- Prise en compte, veille et communication pour le maintien des arbres isolés, en particulier pour les arbres remarquables, auprès des propriétaires fonciers ou des exploitants.

Préconisations relatives à la préservation des haies

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

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

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

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

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

Période de plantation

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

Essence à privilégier







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

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

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

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



Troène commun (<i>Ligustrum vulgare</i>)		Arbousier (<i>Arbutus unedo</i>)	
Érable champêtre (<i>Acer campestre</i>)		Genêt à balais (<i>Cytisus scoparius</i>)	

Essences à bannir

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

Cyprès de Leyland (x <i>Hesperotropis leylandii</i>)		Thuya d'Orient (<i>Platyclusus orientalis</i>)	
--	--	---	--

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

Buddleia de David (<i>Buddleia davidii</i>)		Chêne rouge d'Amérique (<i>Quercus rubra</i>)	
Sumac vinaigrier (<i>Rhus typhina</i>)		Ailante glanduleux (<i>Ailanthus altissima</i>)	
Érable japonais (<i>Acer japonicum</i>)		Robinier Faux-acacia (<i>Robinier pseudoacacia</i>)	



3. PRINCIPE DE PRESERVATION DE LA TRAME BLEUE

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

Les cours d'eau et leurs ripisylves sont des constituants importants de la trame bleue du territoire. Leurs fonctions écologiques doivent être préservées, tout comme leur composition naturelle indigène :

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

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

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

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

3.2. Objectif de préservation des réservoirs de milieux humides

Les zones humides (comme les prairies humides, les roselières, les mares temporaires, les boisements rivulaires...) constituent un enjeu écologique important pour le territoire communal et bien que certaines zones humides soient connues sur le territoire, nombreuses autres peuvent encore être méconnues (non cartographiées). On entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes



hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. La préservation et la gestion durable des zones humides sont d'intérêt général. Conformément aux articles L214-1 à 3 et R214-1 du code de l'environnement, toute intervention susceptible de porter atteinte à l'intégrité ou au bon fonctionnement d'une zone humide est soumise à déclaration (de 0,1 à 1 ha) ou à autorisation (supérieur à 1 ha) auprès des services concernés de la police de l'eau.

Ces milieux ne semblent pas ici directement menacés par l'urbanisation ou les activités anthropiques hors activités et bâtis agricoles, mais une méconnaissance de leur répartition et de leur structure ne permet pas d'anticiper les effets d'éventuelles modifications sur la biodiversité et la ressource en eau du territoire.

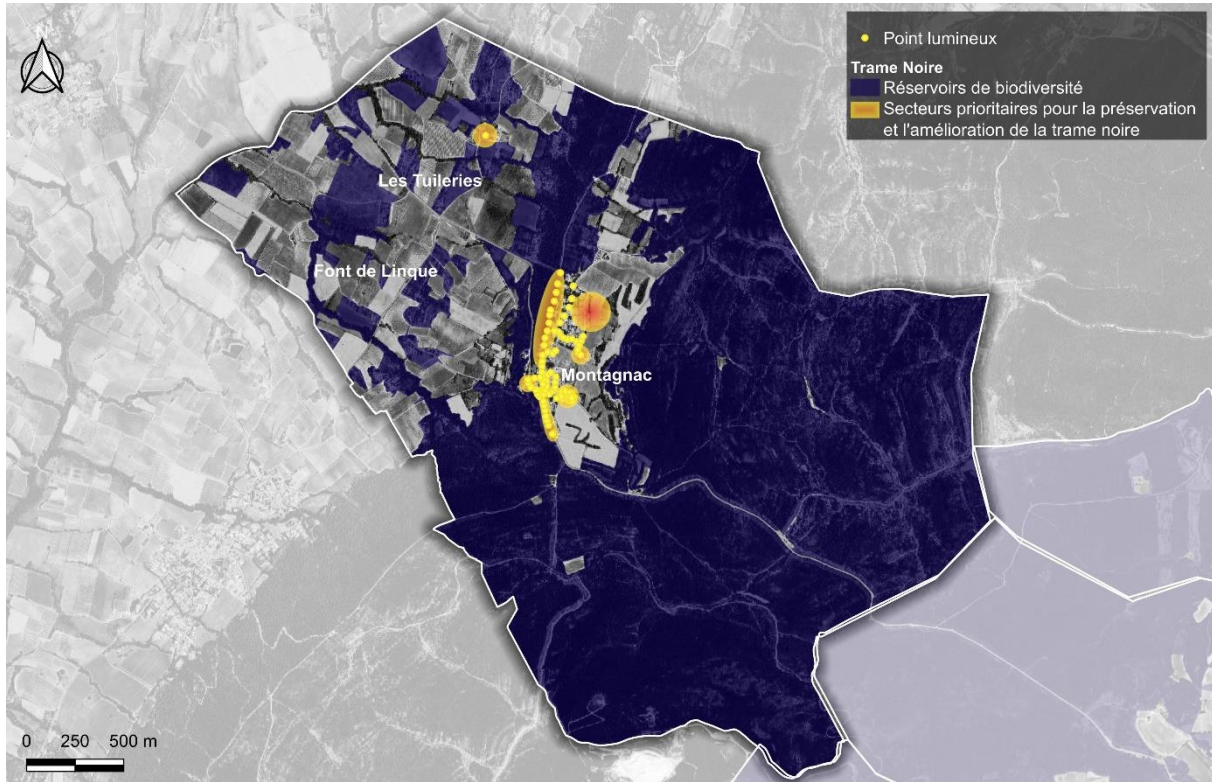
Les objectifs de l'OAP pour ces milieux sont donc :

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



4. PRINCIPE D'OPTIMISATION DE LA TRAME NOIRE

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



Orientation d'Aménagement et de Programmation "Mise en valeur des continuités écologiques et préservation de la biodiversité"
Schéma de principe en faveur de la Trame Noire
Commune de Montagnac (30)

Réalisation : C.Delétrée - Juillet 2025
Sources : Alpicité / SCOT Sud Gard / DREAL Occitanie/ Fond ortho Google

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

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

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

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



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



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

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

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

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

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

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



nécessaires. Réponse du Ministère de l'intérieur apportée en séance publique du Sénat le 06/06/2018.

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

5. RECOMMANDATION GENERALE EN FAVEUR DE LA BIODIVERSITE

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

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

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

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

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

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

	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	Janv.	...
Débroussaillage						
Enlèvement des déchets verts						
Coupe d'arbre						
Démolition de bâti						



Démarrage travaux de terrassement / construction												
Poursuite travaux de terrassement / construction												

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

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



OAP « SECTORIELLE » N°1 – PRE SAINT- MARTIN

1. CONTEXTE

Localisation : Entre la rue Puits Saint-Martin et le chemin du Puits Neuf, proche du centre village

Surface : 22 629 m²

Zonage : 1AUa

Le secteur « Pré Saint-Martin » se situe à l'est du centre village de Montagnac et au nord de l'école et de la salle polyvalente. Sa limite nord longe en partie le chemin du Puits Neuf et sa limite sud longe en partie le chemin du Puits Saint-Martin.

Plus loin à l'est, se trouvent les bois Longs et plus au sud s'ouvrent de vastes terrains agricoles.

Aujourd'hui, ce terrain comporte plusieurs prés, et des haies vives séparant ces derniers.

L'aménagement de ce secteur doit permettre de conforter l'offre de logements sur la commune en diversifiant les formes urbaines, d'assurer l'accueil de nouveaux habitants en leur offrant un cadre de vie de qualité, et de délester le vieux village du flux automobile en s'appuyant sur une nouvelle desserte, et des accès en cohérence.

Aujourd'hui, le secteur de projet est l'objet en majeure partie d'un Permis d'Aménager (PA) en cours de validité pour 32 logements. Cette OAP vise à cadrer l'urbanisation du secteur, et à offrir un projet optimisé et de qualité notamment en cas de non réalisation du permis d'aménager actuel. Le projet devra ainsi intégrer les exigences du SCoT et du PLH en matière de densité et de typologies.

Le chemin du Puits Neuf a une emprise publique relativement étroite. L'aménagement de la zone est donc contraint à l'élargissement du chemin en tant qu'un des accès principaux au nouveau quartier.

La gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération (ou des différentes opérations) devra également être pris en compte dans l'aménagement du nouveau quartier.





Vue depuis le chemin du Puits Neuf, en direction du sud vers le secteur d'OAP

Source : Googlestreetview - 2024



Vue du secteur d'OAP depuis le chemin du Puits Saint-Martin, en direction du Nord-Est

Source : Alpicité - 2024



Vue du secteur d'OAP depuis le chemin du Puits Neuf vers le sud / sud-est

Source : Alpicité - 2024



2. OBJECTIF

L'OAP « sectorielle » n°1 poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des fils rouges dans les orientations de chaque projet d'aménagement, en cas de non réalisation du permis d'aménager en cours de validité (dans le cas contraire, les enjeux pour les secteurs résiduels sont plus limités) :

- Inscrire les aménagements dans un contexte entre le centre village et le paysage agricole et naturel, en continuité d'équipements publics ;
- Favoriser la mixité sociale et les parcours résidentiels ascendants tout en préservant la qualité de vie des habitants ;
- Proposer une densité adaptée répondant aux besoins de la commune et à la nécessité de lutter contre l'étalement urbain, mais aussi en cohérence avec le tissu existant ;
- Proposer un schéma de desserte qui offre un délestage du centre village, tout en permettant une distribution efficace et sécurisée de la zone de projet global ;
- Accompagner cette desserte par les cheminements doux complémentaires et adaptés ;
- Prendre en compte la gestion des eaux pluviales à l'échelle du périmètre de projet ou de chaque opération d'aménagement.



3. ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

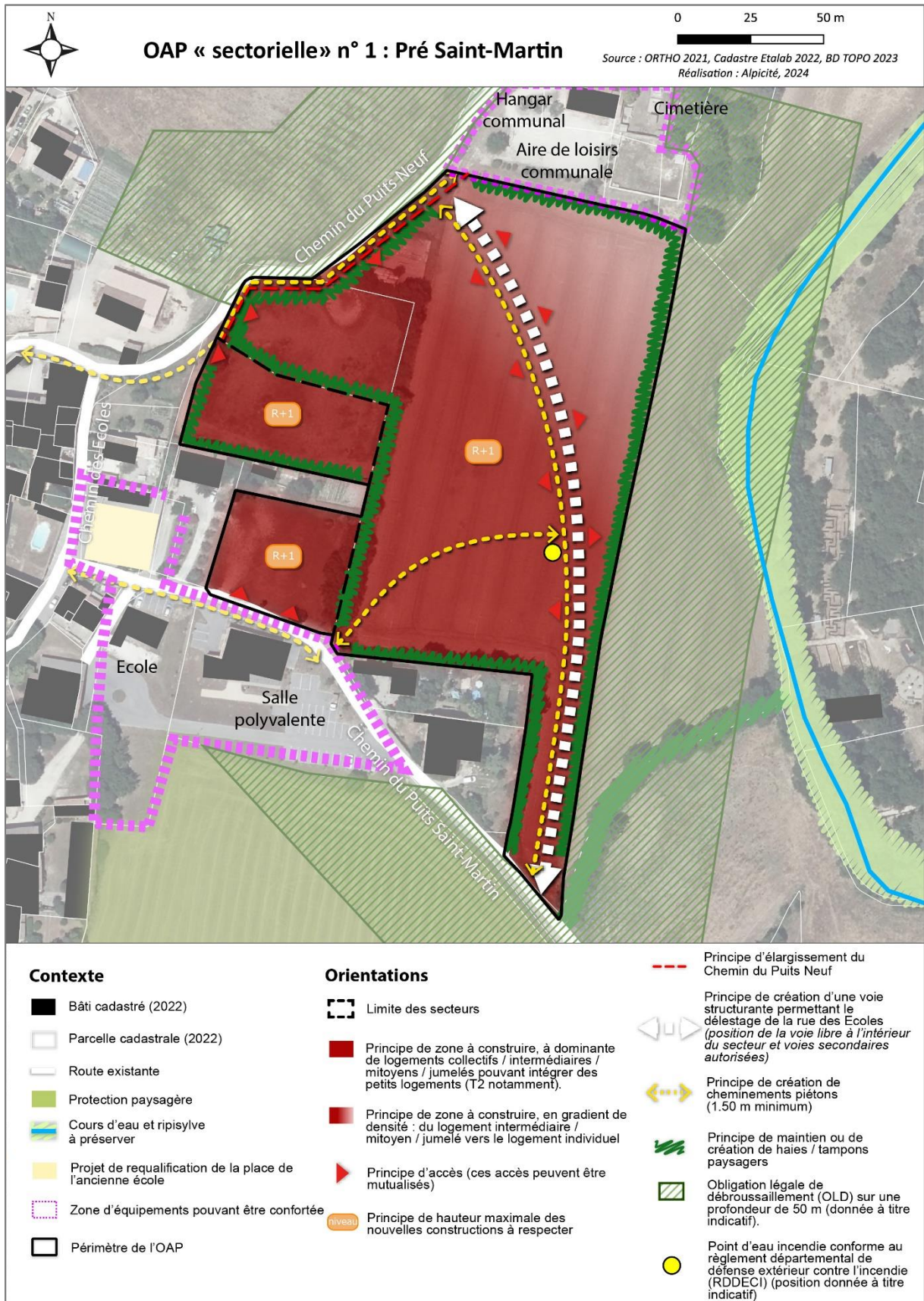


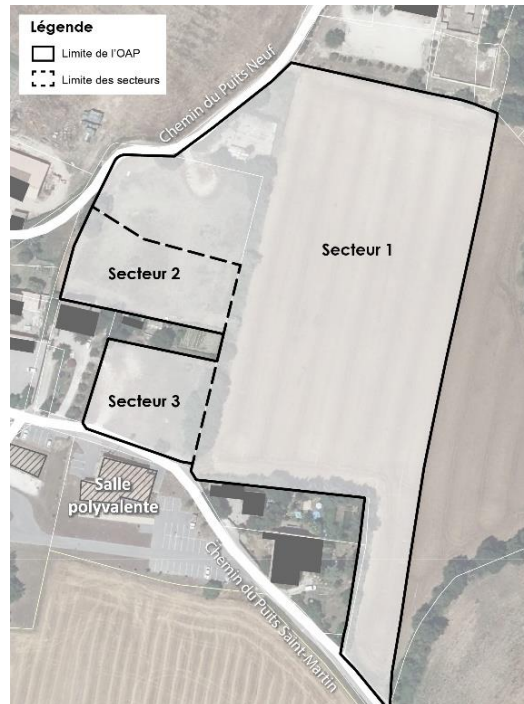
Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle » n°1



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

L'aménagement de la zone est soumis à l'agrandissement du chemin du Puits Neuf.

Le projet d'aménagement du Pré Saint-Martin se décompose en 3 secteurs constructibles distincts, qui sont les suivants :



Chaque secteur, devra se réaliser obligatoirement sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble afin de garantir les objectifs exposés.

Il n'est néanmoins pas imposé une opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle du périmètre de l'OAP. Chaque secteur pourra être aménagé indépendamment ou de manière concomitante avec les autres secteurs suivant les orientations décrites dans les paragraphes ci-après, afin de garantir les objectifs exposés.

3.1. Principes de desserte et accès :

Une voie de desserte interne devra être créée dans le secteur 1. Celle-ci devra obligatoirement se connecter au chemin du Puits Neuf au nord, et au chemin du Puits Saint-Martin au sud. Cette nouvelle voie permettra un maillage supplémentaire au territoire et permettra notamment le délestage du centre village. Cette voie de desserte est reportée au schéma de principe d'aménagement et devra présenter une largeur maximale de 5.50 m de bande de roulement, en double sens de circulation. La position de la voie est libre dans le secteur et des voies secondaires pourront être créées. Ces dernières seront limitées au strict nécessaire.

Une voie de desserte interne pourra être créée sur le secteur 2. Son positionnement est libre.

Des espaces communs pourront être aménagés. Ceux-ci pourront permettre notamment le stationnement des véhicules, accueillir un bassin de rétention et servir d'espace convivial (de type : terrain de pétanque, bancs, etc.).

Les accès aux nouvelles constructions seront réalisés de préférence :

- Pour le secteur 1, librement à partir de la nouvelle voie créée et/ou de ses voies secondaires, en les limitant au strict nécessaire ;



- Pour le secteur 2, à partir du chemin du Puits Neuf et/ou de la possible nouvelle voie de desserte interne, en les limitant au strict nécessaire ;
- Pour le secteur 3, à partir du chemin du Puits Saint-Martin, en les limitant au strict nécessaire (de préférence un seul accès).

L'intersection nord permettant l'accès à l'ensemble de la zone, sera aménagée en cohérence avec l'élargissement du chemin du Puits Neuf.

Afin de limiter les déplacements automobiles et de privilégier les mobilités actives : des cheminements piétons devront être conçus dans une logique de cohérence d'ensemble à l'échelle de la zone et pour connecter le village et les équipements publics, mais aussi les autres lotissements. Les aménageurs respecteront à minima les principes édictés sur le schéma d'aménagement. Les cheminements piétons présenteront une largeur minimale de 1.50 m.

3.2. Principes de densité et mixités :

Une densité minimale brute de 25 logements / ha devra être respectée à l'échelle de la zone ou de chaque secteur ou opération.

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

- Un minimum de 20 % d'habitats collectifs à l'échelle de la zone ou de chaque secteur ou opération ;
- Un minimum de 50 % d'habitats intermédiaires / mitoyens / jumelés à l'échelle de la zone ou de chaque secteur ou opération ;
- Un maximum de 20 % d'habitats individuels à l'échelle de la zone ou de chaque secteur ou opération ;

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

Rappel : Le secteur 1 accueillera une part minimale de 45 % de logements sociaux dans le respect des principes du règlement écrit (servitude de mixité sociale).

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

Une transition progressive de la densité des constructions devra être respectée du sud-ouest vers le nord-est afin de se fondre le mieux possible dans les typologies urbaines environnantes et de créer ainsi une accroche urbaine au centre village.

Dans le secteur 1, les trois grandes typologies de logements seront présentes avec un gradient de densité du sud-ouest vers le nord-est.

Dans les secteurs 2 et 3, seront implantés de préférence, des logements collectifs et des logements intermédiaires / mitoyens / jumelés.

Les formes urbaines viseront à adopter des gabarits proches de ceux du centre village situé à l'ouest. En ce sens, il est demandé de grouper les constructions (si intermédiaires / mitoyens / jumelés) et de développer un jeu dans les volumétries (cassures dans la façade, jeux de hauteurs légèrement différentes, etc.). Les hauteurs des constructions se limiteront au R+1 (RDC + 1 niveau).

Les logements collectifs pourront être réalisés en plusieurs petits bâtiments accolés afin de s'intégrer au mieux dans le paysage villageois environnant.

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



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

3.4. Principes des préconisations paysagères :

La création d'un espace public ou d'un espace commun est préconisée sur le secteur 1 et/ou 2, afin d'assurer un cadre de vie de qualité et favoriser le vivre-ensemble (espace de respiration, de rencontre, ...). Cet espace devra être à minima semi-perméable et paysager.

Afin de limiter les impacts paysagers et assurer la transition entre le nouveau quartier et les quartiers et/ou espaces agricoles existants alentour, des tampons paysagers devront également être maintenus ou créés en limite des périmètres des secteurs 1 et 2. Ces bandes tampons devront être majoritairement végétalisées. Il n'y est pas attendu de haie opaque et uniforme. Ce traitement devra être réalisé sur une largeur de 1.50 m minimum. Aucune construction, parking, voirie, ... n'y est autorisé. Des noues, cheminements doux... pourront par contre y être créés.

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

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

L'ensemble de la végétation prévue dans le projet devra être composée prioritairement d'essences locales, et les plantes invasives sont interdites. Une attention particulière sera apportée à ne pas compromettre la sécurité des chemins du Puits Saint-Martin et du Puits Neuf.

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

3.5.Principe de prise en compte des risques :

La zone est partiellement concernée par un aléa faible de feu de forêt. Le projet devra donc prendre en compte les préconisations et les obligations d'aménagements spécifiques liés aux risques de feu de forêt. Les mesures suivantes devront notamment être mises en œuvre si nécessaire :

- Un point d'eau incendie conforme à la réglementation en vigueur devra être présent à proximité ;
- Les nouvelles voies en sens unique et en double sens de circulation devront être conçues de manière à permettre l'accès des véhicules de secours, conformément au porteur à connaissance en vigueur ;
- Les nouvelles voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 m devront, le cas échéant, se terminer par une aire de retournement dimensionnée pour permettre l'accès des véhicules de secours, conformément au porteur-à-connaissance en vigueur ;
- Les interfaces devront être débroussaillées sur une profondeur minimale de 50.00 m autour de la zone 1AUa, conformément à la réglementation en vigueur.

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

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



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

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

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

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

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

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

Une attention particulière devra être apportée au secteur 2 afin de réduire l'impact des eaux pluviales venant de l'ouest du secteur.

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

L'emplacement (ou les emplacements) du (ou des) bassin(s) de rétention est libre.

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

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

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



OAP « SECTORIELLE » N°2 – LE JARDIN D'HELIOS

1. CONTEXTE

Localisation : Entre le lotissement de « Terres de Dolia » et le chemin du Puits Neuf

Surface : 7 070 m²

Zonage : 1AUb

Le secteur du « jardin d'Hélios » se situe au nord-est du centre village de Montagnac, en continuité d'une zone pavillonnaire.

Il fait le lien entre le lotissement des « Terres de Dolia » en cours de réalisation et le chemin du Puits Neuf, menant au centre ancien, puis plus au sud, après une petite zone d'équipements (cimetière, hangar communal, ...), avec la zone 1AUa concernée par l'OAP « sectorielle » n°1, et donc

par un permis d'aménager en cours de validité sur une majeure partie du foncier.

Ce secteur du « Jardin d'Hélios » est lui aussi l'objet d'un permis d'aménager sur l'ensemble du tènement, et on retrouve donc sur toute la frange est une quasi continuité d'opérations en cours ou objet d'un permis d'aménager.

L'objectif de l'OAP est donc de cadrer le développement du secteur dans le cas où le permis d'aménager deviendrait caduc et d'offrir un projet optimisé et de qualité. Le projet devra ainsi intégrer les exigences du SCoT et du PLH en matière de densité et de typologies.

Le projet s'inscrit aussi dans une ambition de délestage du centre village, par la création d'un maillage viaire reliant le chemin des Chênes Truffiers au nord, au chemin du Puits Saint-Martin au sud.

Le chemin du Puits Neuf reliant l'OAP « sectorielle » n°1 à l'OAP « sectorielle » n°2 a une emprise publique relativement étroite. L'aménagement de la zone est donc contraint à l'élargissement du chemin puisqu'il constitue l'un des accès principaux au nouveau quartier.

La gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération devra également être prise en compte dans l'aménagement du projet.



Vue du secteur d'OAP depuis la rue des Chênes verts, en direction du nord

Source : Alpicité - 2022



Vue du secteur d'OAP depuis la rue des Chênes Verts, en direction du nord
Source : Alpicité - 2022



Vue du secteur d'OAP depuis la rue des Chênes Truffiers et le lotissement Terres de Dolia, en
direction du sud
Source : Alpicité - 2022



2. OBJECTIFS

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

- En cas de non réalisation du Permis d'Aménager actuellement accordé, proposer une densité adaptée répondant aux besoins de la commune et à la nécessité de lutter contre l'étalement urbain, mais aussi en cohérence avec le tissu existant ;
- Assurer une intégration paysagère du projet en soignant les transitions avec les tissus pavillonnaires existants et les espaces agricoles adjacents ;
- Proposer un schéma de desserte qui offre un délestage du centre village, tout en permettant une distribution efficace et sécurisée de la zone de projet ;
- Prendre en compte la gestion des eaux pluviales à l'échelle du périmètre de projet.



3. ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

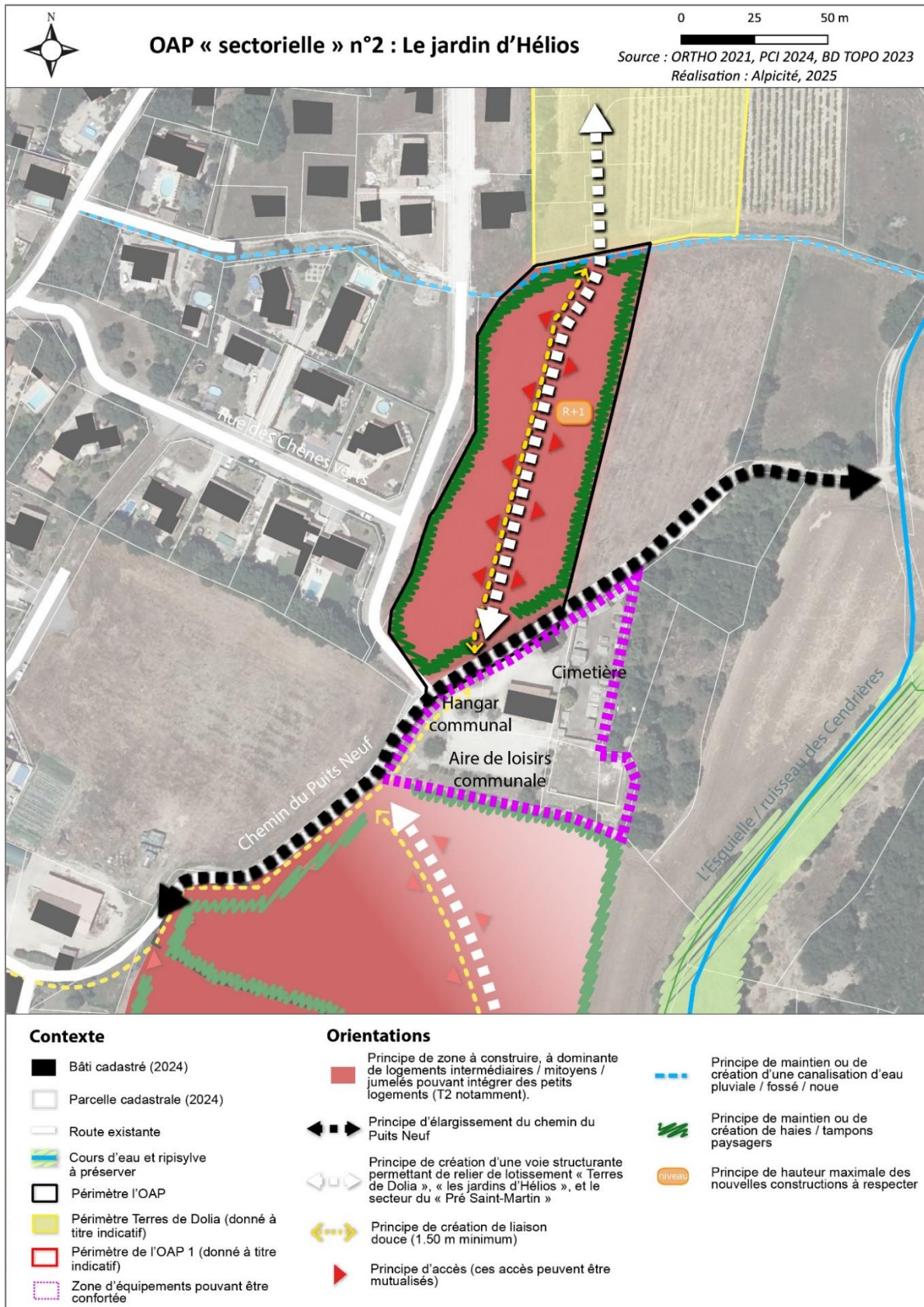


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle » n°2



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

L'aménagement de la zone est soumis à l'agrandissement du chemin du Puits Neuf.

L'aménagement de la zone sera réalisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

3.1.Principes de desserte et accès :

Une nouvelle voie de desserte interne devra être créée. Celle-ci devra obligatoirement se connecter au lotissement « Terres de Dolia » au nord et au chemin du Puits Neuf au sud, dans une logique de délestage du centre ancien à l'échelle des deux OAP et dans la continuité du lotissement « Terres de Dolia ». La nouvelle voie devra présenter une largeur maximale de 5.50 m de bande de roulement, et sera en double sens de circulation. L'aménagement de chicanes obligeant le ralentissement des véhicules est envisageable à condition que le croisement des véhicules reste ponctuellement possible et que cela ne crée pas de congestion dans la circulation.

Des espaces communs pourront être aménagés. Ceux-ci pourront permettre notamment le stationnement des véhicules, accueillir un bassin de rétention et servir d'espace convivial (de type : terrain de pétanque, bancs, etc.).

Les accès aux nouvelles constructions seront réalisés à partir de la nouvelle voie de desserte interne, limités au strict nécessaire.

L'intersection sud permettant l'accès à l'ensemble de la zone, sera aménagée en cohérence avec l'élargissement du chemin du Puits Neuf.

3.2.Principes de densité et de mixités :

Une densité minimale brute de 25 logements / ha devra être respectée à l'échelle de la zone.

Une mixité des formes urbaines et des typologies de logements sont obligatoires avec un maximum de 40 % d'habitats individuels à l'échelle de la zone (les logements intermédiaires / mitoyens / jumelés et collectifs représentent 60 % à 100 % à l'échelle de la zone).

.

Les logements intermédiaires pourront majoritairement intégrer des logements de petites tailles (type T2).

Rappel : Chaque opération accueillera une part minimale de 30% de logements sociaux dans le respect des principes du règlement écrit (servitude de mixité sociale).

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

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

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

3.4. Principes des préconisations paysagères :

Afin de limiter les impacts paysagers et assurer la transition entre le nouveau quartier et les quartiers et/ou paysages agricoles existants alentour, des tampons paysagers devront



également être maintenus ou créés en limite de la zone. Ces bandes tampons devront prioritairement s'appuyer sur la végétation existante et devront être majoritairement végétalisées. Il n'y est pas attendu de haie opaque et uniforme. Ce traitement devra être réalisé sur une largeur de 1.50 m minimum. Aucune construction, parking, voirie, ... n'y est autorisé. Des noues, ... pourront par contre y être créées.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'emplacement (ou les emplacements) du (ou des) bassin(s) de rétention est libre.

Une attention particulière devra être portée au maintien ou à la création d'un fossé au nord de la zone, permettant l'évacuation des eaux pluviales en direction de l'Esquielle / ruisseau des Cendrières.

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

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

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