Département du Gard (30)

Commune de Gajan

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

–

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

Révision générale du PLU arrêtée le :

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
ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION 7
OAP « thématique » n°1 – Mise en valeur des continuités écologiques et préservation de la biodiversité 8
1. Contexte de la trame verte et bleue sur le territoire 8
2. Principe de préservation de la trame verte 10
2.1. Objectif de préservation des réservoirs de biodiversité 10
2.2. Objectif de préservation des principaux corridors écologiques terrestres 11
2.3. Objectif de maintien des fonctionnalités au sein du bocage agricole 11
3. Principe de préservation de la trame bleue 11
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 15
5. Recommandations générales en faveur de la biodiversité 20
OAP « sectorielle » n°1 – Entre le village et l'ancienne cave coopérative 22
1. Contexte 22
2. Objectifs 24
3. Éléments de programmation 25
3.1. Principes de desserte et accès 26
3.2. Principes de densité et mixités 27
3.3. Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions 28
3.4. Principes des préconisations paysagères 28
3.5. Principe de prise en compte des risques 29
3.6. Principes de raccordement aux réseaux (non exhaustif et non exclusif) 29
OAP « sectorielle » n°2 – Chemin de Candoule / Chemin de Saint-Mamert 31
1. Contexte 31
2. Objectifs 33
3. Éléments de programmation 34
3.1. Principes de desserte et accès 35
3.2. Principes de densité et mixités 35
3.3. Principes d'implantation des formes urbaines et des constructions 35
3.4. Principes des préconisations paysagères 35
3.5. Principe de prise en compte des risques 36
3.6. Principes de raccordement aux réseaux (non exhaustif et non exclusif) 36

PREAMBULE

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

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

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

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

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

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

LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS AUX OAP

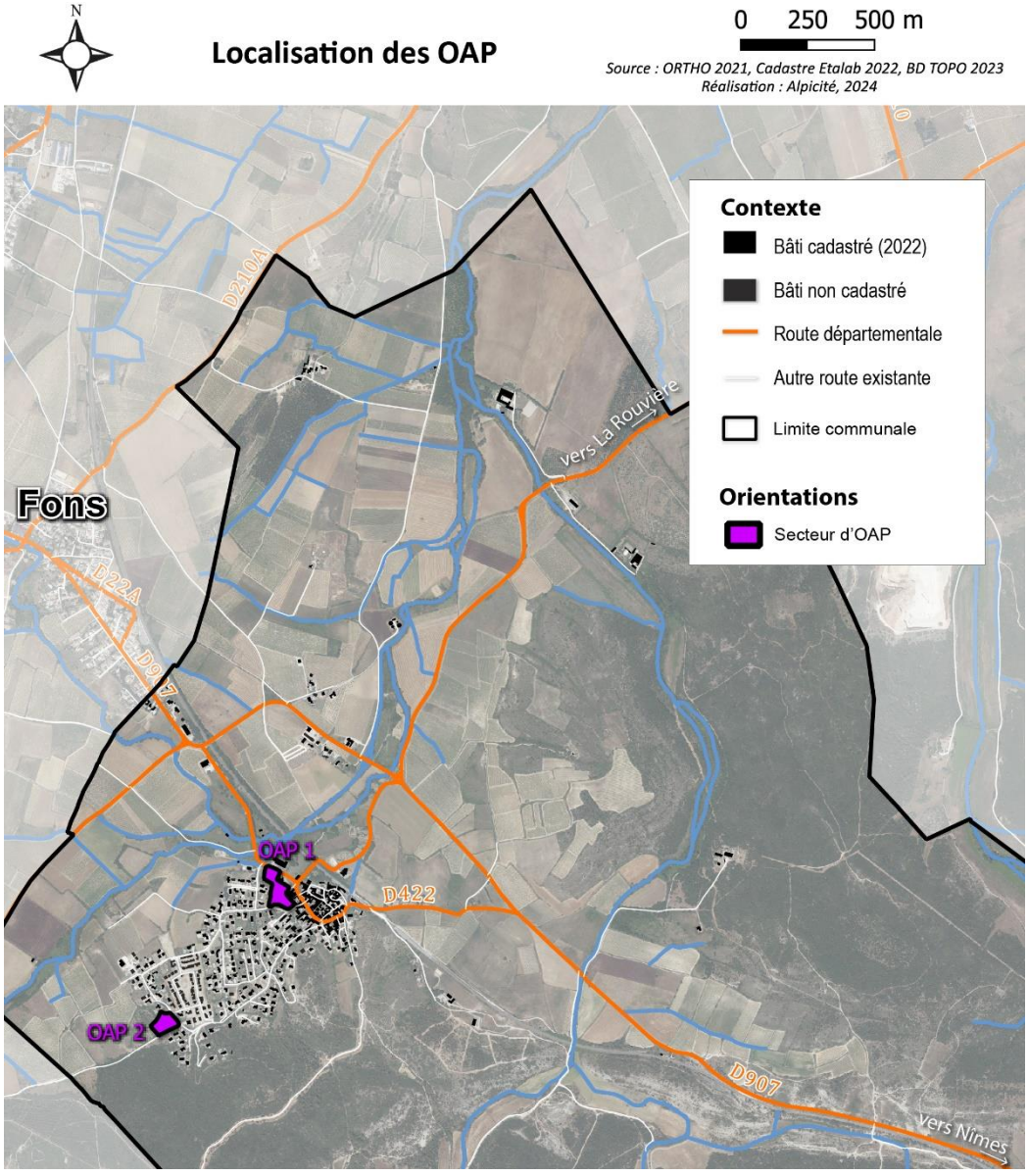
Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Gajan prévoit 3 orientations d'aménagement et de programmation (OAP), dont 1 OAP « thématique » et 2 OAP « sectorielles » :

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 – Entre le village et l'ancienne cave coopérative ;
- N°2 – Chemin de Candoule – Chemin de Saint-Mamert.



Localisation des secteurs d'OAP

ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

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

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

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

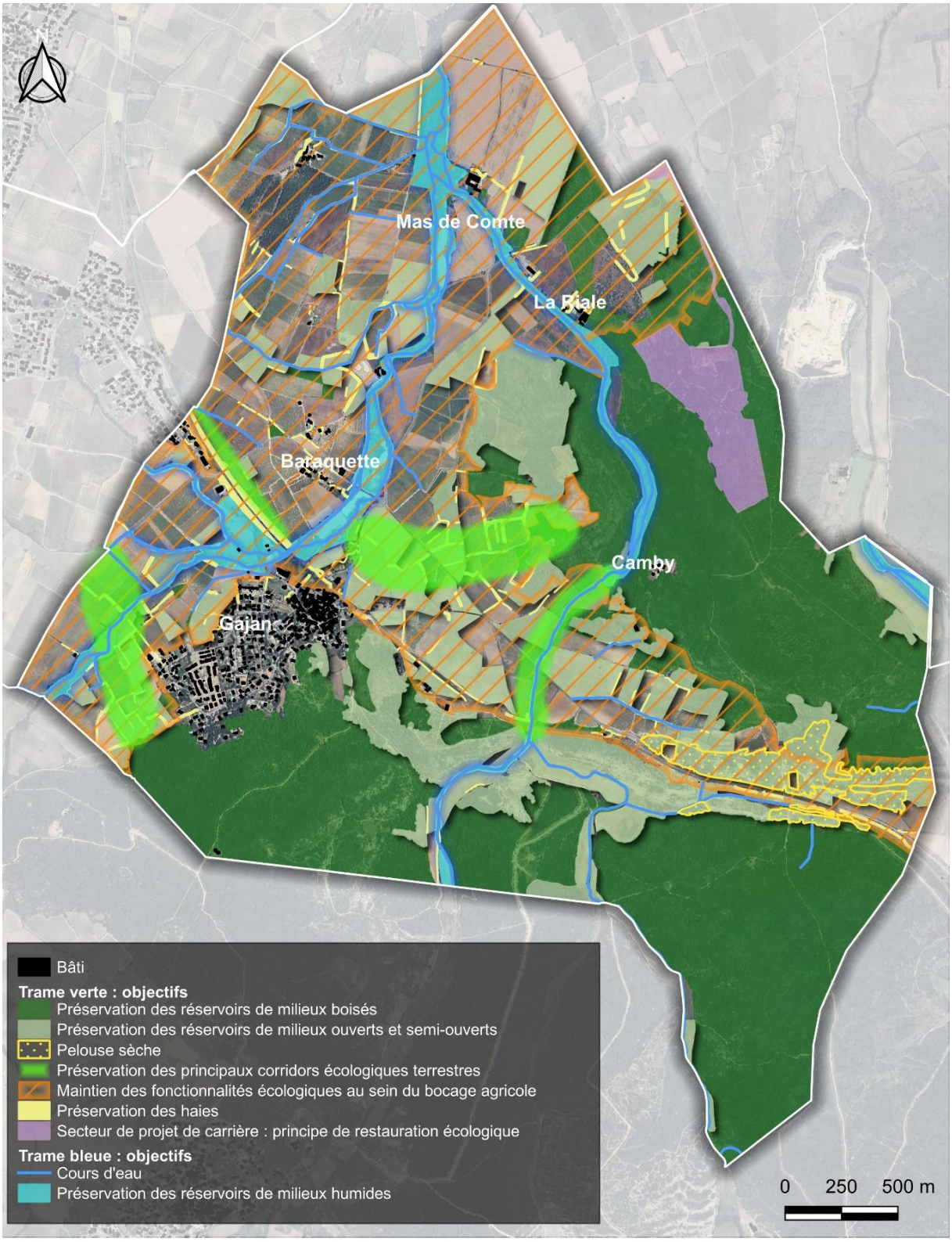
Les enjeux liés aux fonctionnalités écologiques sont très notables au niveau du territoire communal de Gajan. Ces enjeux sont regroupés au sein de la trame verte, bleue et noire (nocturne) communale. La commune est concernée par des espaces de réservoir de biodiversité de la trame verte à l'est et au sud de son territoire (boisements, landes, pelouses sèches, …). Les réservoirs de biodiversité de la trame bleue sont représentés principalement par les cours d'eau et leurs ripisylves associées : le ruisseau de la Tourancelle, le valat des crottes, le ruisseau de la font de Saint-Pierre, le ruisseau de Braune, ruisseau de Teulon. Le sud-ouest de la commune est un secteur beaucoup plus aménagé et la préservation des espaces de corridors identifiés au nord et à l'est de la zone urbaine est importante.

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 graphiques.

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 Gajan (30)

Réalisation : C.Delétrée Mai 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 des espaces boisés par exemple …

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 patrimoniaux : la Proserpine, la Zygène de l'Esparcette.

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 sein de la plaine agricole où la présence de haies arborées et arbustives est importante pour le déplacement de la faune, mais également au niveau des coupures urbaines identifiées par le SCoT avec les communes voisines de Saint Mamert du Gard et Fons-Outre-Gardon.

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, pelouses, landes.
- → Soutien au projet 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 très 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 constituants 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 (inventaire non exhaustif). 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-plantez-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 (Crataegus laevigata)		Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)	
Aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*)		Houx commun (*Ilex aquifolium*)	
Buis toujours vert (*Buxus sempervirens*)		Merisier (*Prunus avium*)	
Cornouiller mâle (*Cornus mas*)		Chêne pubescent (*Quercus pubescens*)	
Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)		Orme champêtre (*Ulmus minor*)	
Noisetier commun (*Corylus avellana*)		Prunellier (*Prunus spinosa*)	
Églantier (*Rosa canina*)		Sureau noir (*Sambucus nigra*)	

Troène commun (*Ligustrum vulgare*)		Arbousier (*Arbutus unedo*)	
Érable champêtre (*Acer campestre*)		Genêt à balais (*Cytisus scoparius*)	

Sources des photos : INPN

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 *Hesperotropsis leylandii*)		Thuya d'Orient (*Platycladus orientalis*)	

Sources des photos : INPN

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.

Buddléia de David (*Buddleia davidii*)		Chêne rouge d'Amérique (*Quercus rubra*)	
Sumac vinaigrier (*Rhus typhina*)		Ailante glanduleux (*Ailanthus altissima*)	
Erable japonais (*Acer japonicum*)		Robinier Faux-acacia (*Robinier pseudoacacia*)	

Sources des photos : INPN

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 (hormis la ripisylve du ruisseau de Braune qui est parfois située à proximité de zones bâties), 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. Le projet de carrière peut également être concerné par la présence de zones humides non cartographiées, les zones humides potentiellement présentes dans ce secteur et les effets du projet sur ces milieux seront traités dans le cadre de l'évaluation environnementale de ce projet.

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

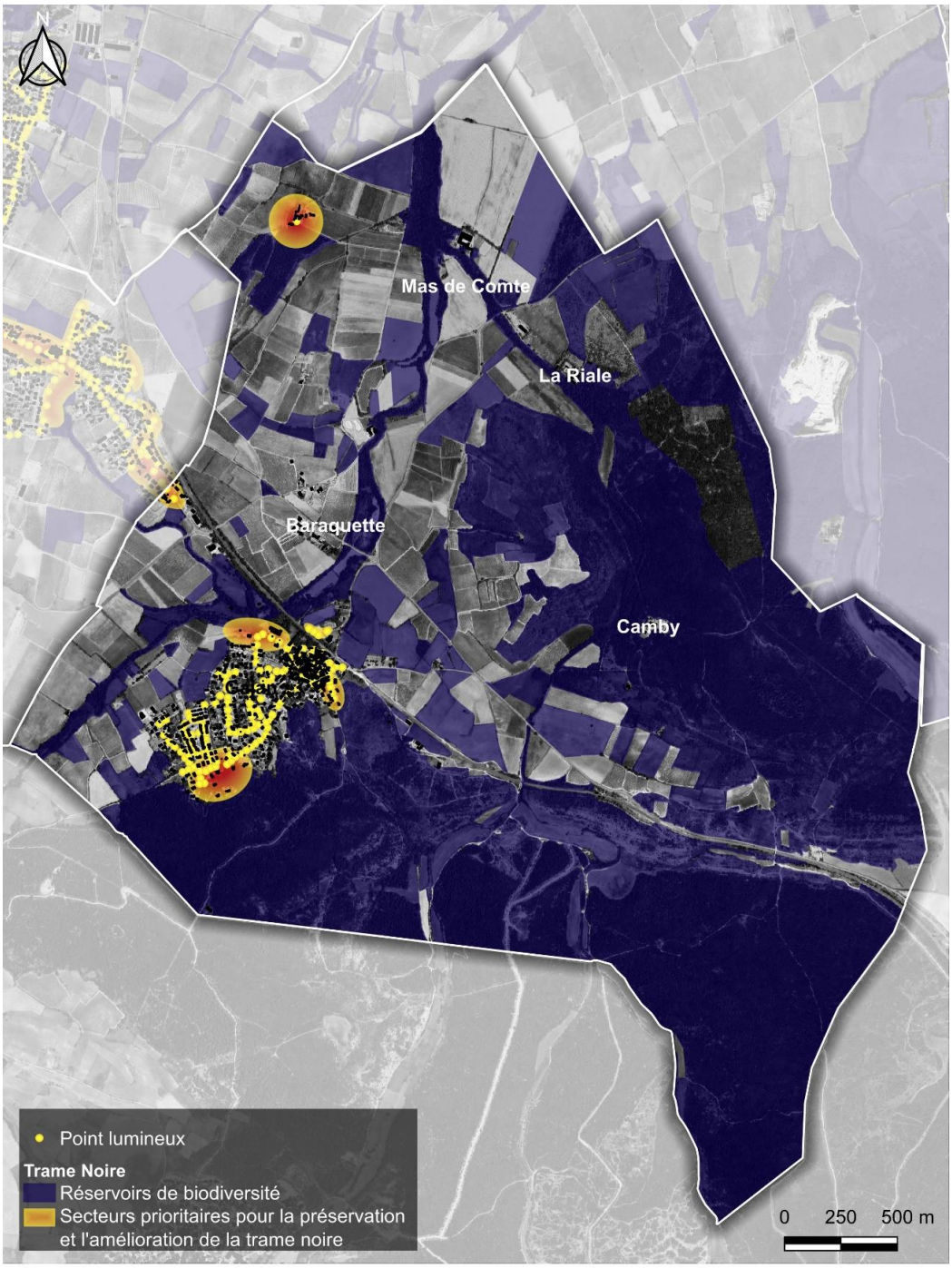
- L'amélioration de la connaissance pour les zones humides : répartition cartographique, description (et éventuellement catégorisation en fonction de la biodiversité, de l'usage, de la ressource).
- Veille sur les risques de perte des milieux de zones humides y compris dans le cadre de pratiques agricoles : drainage, comblements, détournement, pollution, etc.
- Les habitats naturels constituant les zones humides (prairie, étangs, mares, sources, boisement rivulaire …) 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).

3.3.Projet de carrière : Principe de restauration écologique

La commune est concernée par un projet de carrière. Les effets de ce projet et les mesures écologiques seront traités dans le cadre de l'évaluation environnementale de ce projet. Le secteur fera néanmoins l'objet d'une restauration écologique lors de l'arrêt de l'activité.

4. PRINCIPE D'OPTIMISATION DE LA TRAME NOIRE

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



Orientation d'Aménagement et de Programmation pour la Trame Noire
Commune de Gajan (30)
Réalisation : C.Delétrée - Mai 2025
Sources : Alpicité / SCOT Sud Gard / DREAL Occitanie/ Fond ortho Google

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

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

Exemple de la réduction de l'éclairage privé extérieur
Source : ofb.gouv.fr

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

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

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

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

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

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

5. RECOMMANDATIONS GENERALES EN FAVEUR DE LA BIODIVERSITE

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

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

  Le décret n°2017-645 du 26 avril 2017, relatif à la lutte contre l'ambroisie 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 Gajan, des mesures simples pour réduire les effets sur les milieux naturels, la faune et la flore peuvent être suivis et mise 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 – ENTRE LE VILLAGE ET L'ANCIENNE CAVE COOPERATIVE

1. CONTEXTE

Localisation : entre l'avenue du Griffe (RD422) et la rue des écoles, en accroche avec le centre-bourg

Surface : 11 246 m²

Zonage : Ub1

Le secteur « entre le village et l'ancienne cave coopérative » se situe à l'ouest du centre-bourg historique. Sa limite nord longe l'avenue du Griffe et sa limite sud longe la rue des écoles.

Il est entouré, à l'ouest de quartiers résidentiels composés majoritairement de maisons individuelles de volume relativement important avec des hauteurs ne dépassant pas le R+1 ; à l'est, du centre-bourg historique avec des hauteurs pouvant aller jusqu'au R+2 ponctuellement, et la présence de l'école.

Même si la pente est globalement faible, la partie basse du foncier se situe en partie nord, quand la partie haute se trouve au sud et à l'est au niveau du village.

Aujourd'hui, ce terrain comporte une plantation d'une vigne, et d'arbres de diverses espèces, un cheminement en grave compactée en impasse ne menant à aucune construction et d'une partie du parc d'une maison au nord du tènement. Le terrain est bordé au nord par un mur en pierre. L'aménagement devra en tenir compte.

Ce même terrain nord est l'objet d'un permis de construire en cours de validité pour une maison individuelle, ce qui contraint potentiellement l'aménagement.

Néanmoins, l'urbanisation de ce secteur doit permettre de conforter l'offre de logements sur la commune en diversifiant les formes urbaines, d'assurer l'accueil de nouveaux habitants en leur offrant un cadre de vie de qualité, et de créer une accroche urbaine entre le centre du village historique et le nouveau quartier en s'appuyant sur une desserte, et des accès en cohérence. Cela prendre en compte le permis existant en cas de non réalisation.

Enfin, la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération et le PPRi (plan de prévention des risques inondation) devront également être pris en compte dans l'aménagement du nouveau quartier, ce qui impacte notamment de manière non négligeable ce même terrain nord.

Vue depuis le croisement de la rue des écoles et de la place des écoles, en direction du centre-bourg historique
Source : Commune de Gajan - 2024

Vue du secteur d'OAP depuis la rue des écoles, en direction du Nord
Source : Commune de Gajan - 2024

Vue du secteur d'OAP depuis la rue des écoles, en direction du Nord
Source : Commune de Gajan - 2024

Vue du secteur d'OAP depuis l'avenue du Griffe
Source : Google Streetview - 2018

2. OBJECTIFS

L'OAP « sectorielle » n°1 poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des fils rouges dans les orientations de chaque projet d'aménagement :

- → Inscrire les aménagements dans un contexte d'entrée de ville et de centre-bourg historique ;
- → Conforter la qualité du paysage, notamment grâce aux choix des aménagements urbains, paysagers et architecturaux et au maintien d'une échappée visuelle vers la plaine agricole ;
- → Favoriser la mixité sociale et les parcours résidentiels ascendants tout en préservant la qualité de vie des habitants ;
- → Proposer une densité adaptée répondant à la nécessité de lutter contre l'étalement urbain, mais aussi en cohérence avec le tissu existant, y compris en cas de non réalisation du permis de construire en cours de validité ;
- → Proposer un schéma de desserte permettant une distribution efficace et sécurisée de la zone, notamment au regard de la proximité de l'école et du centre-bourg historique proches ;
- → Prendre en compte la gestion des eaux pluviales à l'échelle du périmètre de projet ;
- → Prendre en compte le PPRi dans les aménagements urbains, paysagers et architecturaux.

3. ÉLEMENTS DE PROGRAMMATION

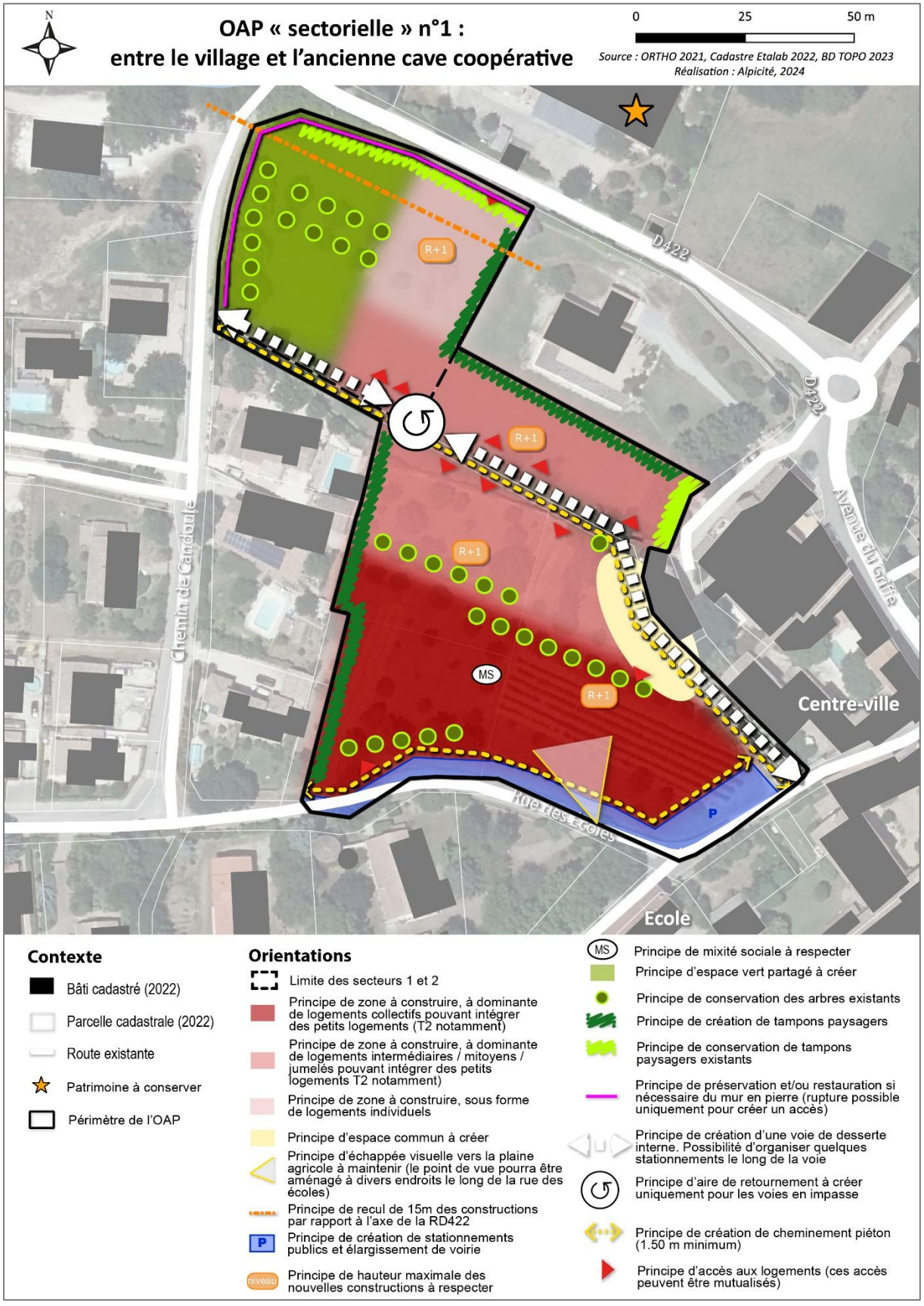
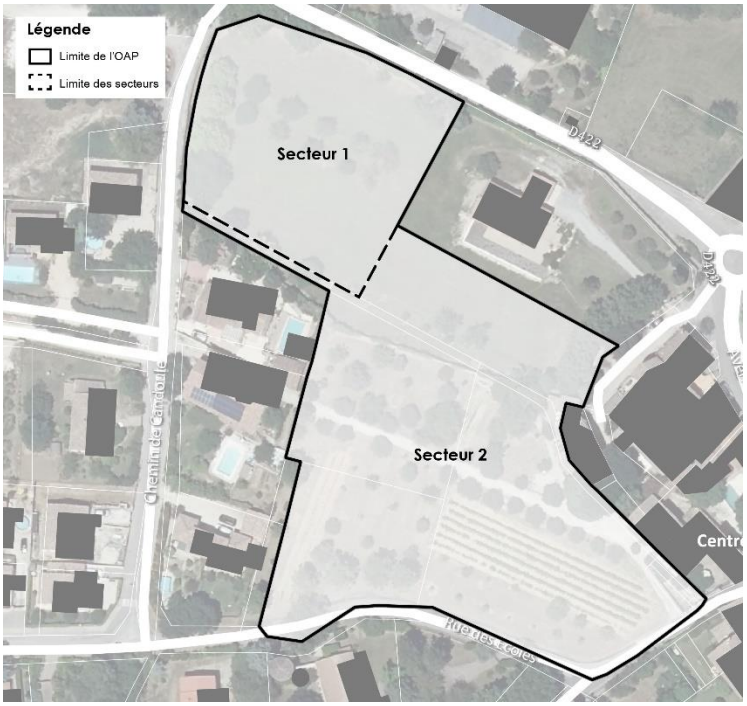


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle » n°1

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

Le projet d'aménagement de l'OAP 1 se décompose en 2 secteurs constructibles distincts, qui sont les suivants :



Chaque secteur devra être aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. Une opération d'aménagement d'ensemble regroupant les 2 secteurs pourra également être réalisée et sera privilégiée, mais celle-ci n'est pas imposée (notamment du fait du permis de construire en cours de validité en secteur 1).

Le parking public faisant l'objet d'un emplacement réservé au sud du terrain de projet pourra être réalisé indépendamment du reste du secteur 2 mais celui-ci devra prendre en compte les principes de l'OAP retenus pour le reste du secteur.

3.1.Principes de desserte et accès

Une voie de desserte interne devra être créée. Deux scénarios sont possibles :

- Dans le cas d'une seule opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone (scénario à privilégier) : La nouvelle voie de desserte devra obligatoirement relier le chemin de Candoule à l'ouest, à la rue des écoles au sud, conformément au schéma de principe. Cette nouvelle voie permettra un maillage complémentaire dans le quartier existant. Elle devra présenter une largeur maximale de 4.00 m de bande de roulement en sens unique de circulation (nord-ouest / sud-est). Le sens unique de circulation permet de limiter les emprises des voiries et de limiter la vitesse des véhicules par un rétrécissement de la bande de roulement à son maximum. En cas de besoin, la voie pourra être accompagnée de stationnements longitudinaux. Dans ce scénario, aucune aire de retournement n'est nécessaire.
- Dans le cas de deux opérations d'aménagement d'ensemble distinctes (une pour chaque secteur) : Dans ce cas, la réalisation de la voie de bouclage pourra être réalisée par tronçon. Les voies en impasse, même temporaires, et dont la longueur est supérieure à 50 m linéaires, devront être aménagées en double sens de circulation et devront obligatoirement se terminer par une aire de retournement suffisamment

dimensionnée. En cas de besoin, la voie pourra être accompagnée de stationnements longitudinaux.

Un espace commun central sera aménagé en secteur 2. Celui-ci pourra permettre notamment le stationnement des véhicules, accueillir un bassin de rétention paysager et servir d'espace convivial (de type : terrain de pétanque, bancs, etc.).

Les accès aux nouvelles constructions seront réalisés de préférence :

- À partir de la rue des écoles pour le principe de zone constructible à dominante de logements collectifs, avec un seul accès ;
- Librement à partir des nouvelles voies créées pour les principes de zones constructibles à dominante de logements intermédiaires / mitoyens / jumelés, en les limitant au strict nécessaire ;
- À partir de l'espace commun central pour les principes de zones à construire à dominante de logements collectifs et à dominante de logements intermédiaires / mitoyens / jumelés, en les limitant au strict nécessaire ;
- À partir de l'avenue du Griffe, pour le principe de la zone constructible à dominante de logements individuels au nord de la zone de projet, avec un seul accès.

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. Les aménageurs respecteront à minima les principes édictés sur le schéma d'aménagement. Ceux-ci devront notamment faciliter les déplacements piétons en direction de l'espace commun central, et en direction de la rue des écoles et du centre-bourg. Les cheminements piétons présenteront une largeur minimale de 1.50 m.
- Des stationnements publics seront créés à l'extrême sud du secteur d'OAP. Ils permettront aux usagers de l'école de stationner ponctuellement dessus et permettront également plus facilement d'accéder au centre-bourg historique à pied.

3.2. Principes de densité et mixités

Une densité minimale de 30 logements / ha devra être respectée à l'échelle de chaque opération. Cette densité devra être une densité brute sur le secteur 2 ou en cas d'opération d'aménagement d'ensemble emportant les deux secteurs. Elle pourra être une densité nette des surfaces d'espaces verts imposés par l'OAP sur le secteur 1 (à l'exception des bassins de rétention qui seront bien inclus dans le calcul de densité à respecter).

Dans le secteur 1 : La proportion d'habitats individuels ne pourra pas dépasser les 40 %. Le reliquat correspondra prioritairement à des logements intermédiaires / mitoyens / jumelés.

Dans le secteur 2 : Une mixité des formes urbaines et des typologies de logements est obligatoire avec :

- Un minimum de 30 % d'habitats collectifs ;
- Un maximum de 40 % d'habitats individuels ;

L'éventuel reliquat correspondra à des logements intermédiaires / mitoyens / jumelés.

Les logements collectifs et/ou intermédiaires pourront 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).

La localisation privilégiée de ces logements sociaux est le secteur 2, notamment la zone à dominante de logements collectifs. En cas de réalisation du permis de construire en cours de

validité dans le secteur 1 (de fait sans logements sociaux), l'offre de logements sociaux pourra être renforcée dans le secteur 2.

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

Une transition progressive de la densité des constructions devra être respectée du sud vers le nord et du vieux village vers les zones pavillonnaires afin de se fondre le mieux possible dans les typologies urbaines environnantes.

Les logements collectifs seront implantés, de préférence, dans le principe de zone à construire qui longe la rue des écoles. Les formes urbaines s'efforceront d'avoir une accroche avec le centre-bourg historique à l'est. Les hauteurs des constructions se limiteront au R+1 (RDC+1 niveau). Les logements pourront être réalisés en plusieurs petits bâtiments afin de maintenir une échappée visuelle vers la plaine agricole au nord.

Les logements intermédiaires / mitoyens ou jumelés devront être positionnés, de préférence, au nord du secteur 2 et au sud du secteur 1, de manière à se rapprocher des typologies des constructions existantes à l'ouest du terrain d'OAP, tout en maintenant une densité nécessaire à la zone de projet.

Les logements individuels pourront être positionnés, de préférence, au nord du secteur 1 afin de limiter l'impact visuel des constructions du nouveau quartier depuis la plaine agricole.

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 imposée à l'est du secteur 2, le long de la nouvelle voie de desserte 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.

Dans une logique de qualité d'entrée de ville, un retrait des constructions d'une largeur minimale de 15.00 m est imposé à partir de l'axe de la RD422. Des aménagements non bâtis utiles au fonctionnement de la zone peuvent être autorisés dans cet espace (ex. : bassin de rétention, chemin piéton …) à condition de conserver un caractère paysager, et de ne pas impacter le fonctionnement de la RD422 (ces dispositions auront également un effet sur la limitation des nuisances sonores).

Dans le respect de l'architecture vernaculaire, un espace vert devra être aménagé dans la partie basse (ouest) du secteur 1. Aucune construction ne devra être établie dans cette zone. Cet espace vert devra être paysager, et pourra accueillir des jeux pour enfants, des tables de pique-nique. Il pourra accueillir notamment un bassin de rétention ou tout dispositif à ciel ouvert de gestion des eaux pluviales. Il participera au bien vivre ensemble du nouveau quartier. Ce principe de parc jouera également le rôle de rotule avec les quartiers d'habitation à l'ouest. Cet aménagement paysager permet également de prendre en compte le PPRi en vigueur.

Un mur en pierre existe à l'extrémité nord du secteur 1. Il devra être préservé et/ou restauré si nécessaire. Une rupture sera possible uniquement pour créer un accès à une construction positionnée dans les principes de zones à construire.

Afin de limiter les impacts paysagers et assurer la transition entre le nouveau quartier et les quartiers existants alentour, des tampons paysagers devront également être maintenus ou créés en limite des périmètres d'implantation des logements ouest et nord. 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.

Plusieurs arbres de tailles conséquentes et de plusieurs espèces se situent dans la zone d'OAP. Le porteur de projet veillera à conserver un maximum d'arbres existants, dont les arbres indiqués sur le schéma de principes d'aménagement. En effet, la conservation des arbres dans un projet d'aménagement urbain permet de préserver la biodiversité, d'améliorer la qualité de vie des habitants et de maintenir les bénéfices écologiques tels que l'ombre, la régulation thermique et la qualité de l'air.

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

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

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

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 entièrement 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.

La partie ouest du secteur 1 est située en zone bleue du PPRi. En cela, et en prévention de tout risque même modéré, cette partie est non constructible et un espace vert paysager y prendra place (voir ci-dessus).

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

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

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

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

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

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

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

La partie nord du secteur 2 et/ou l'espace vert au nord du secteur 1 pourront accueillir le ou les bassins de rétention. Toutefois, si une logique technique justifie un autre emplacement pour le ou les bassins de rétention, ceux-ci pourront être positionnés ailleurs.

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 – CHEMIN DE CANDOULE - CHEMIN DE SAINT-MAMERT

1. CONTEXTE

Localisation : frange urbaine sud, croisement du chemin de Candoule et du chemin de Saint-Mamert

Surface : 5 303 m²

Zonage : Ub

Le secteur « chemin de Candoule / chemin de Saint-Mamert » se situe dans la frange urbaine sud de la commune de Gajan. Sa limite est longe le chemin de Candoule et sa limite sud longe le chemin de Saint-Mamert.

Il est entouré, à l'est d'un quartier résidentiel récent composé majoritairement de maisons individuelles de volume relativement important avec des hauteurs ne dépassant pas le R+1, de terrains agricoles à l'ouest et de forêts au sud.

Aujourd'hui, ce terrain comporte une habitation avec son parc planté d'oliviers, et d'un cheminement en impasse menant à la construction principale.

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

Vue depuis le chemin de Candoule, en direction de l'entrée du tènement
Source : Commune de Gajan - 2024

Vue du secteur d'OAP depuis le chemin de Candoule, en direction du sud-ouest
Source : Commune de Gajan - 2024

Vue du secteur d'OAP depuis le chemin de Saint-Mamert, en direction du nord
Source : Google streetview - 2009

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 :

- Assurer la desserte de l'ensemble des constructions (existantes et futures) ;
- Maîtriser les interfaces avec les constructions environnantes ;
- Proposer une densité adaptée répondant à la nécessité de lutter contre l'étalement urbain, mais aussi en cohérence avec le tissu existant ;
- Assurer une transition de qualité avec les espaces agricoles et forestiers ;
- Prendre en compte la gestion des eaux pluviales à l'échelle du périmètre de projet ;
- Prendre en compte les aléas connus.

3. ÉLEMENTS DE PROGRAMMATION

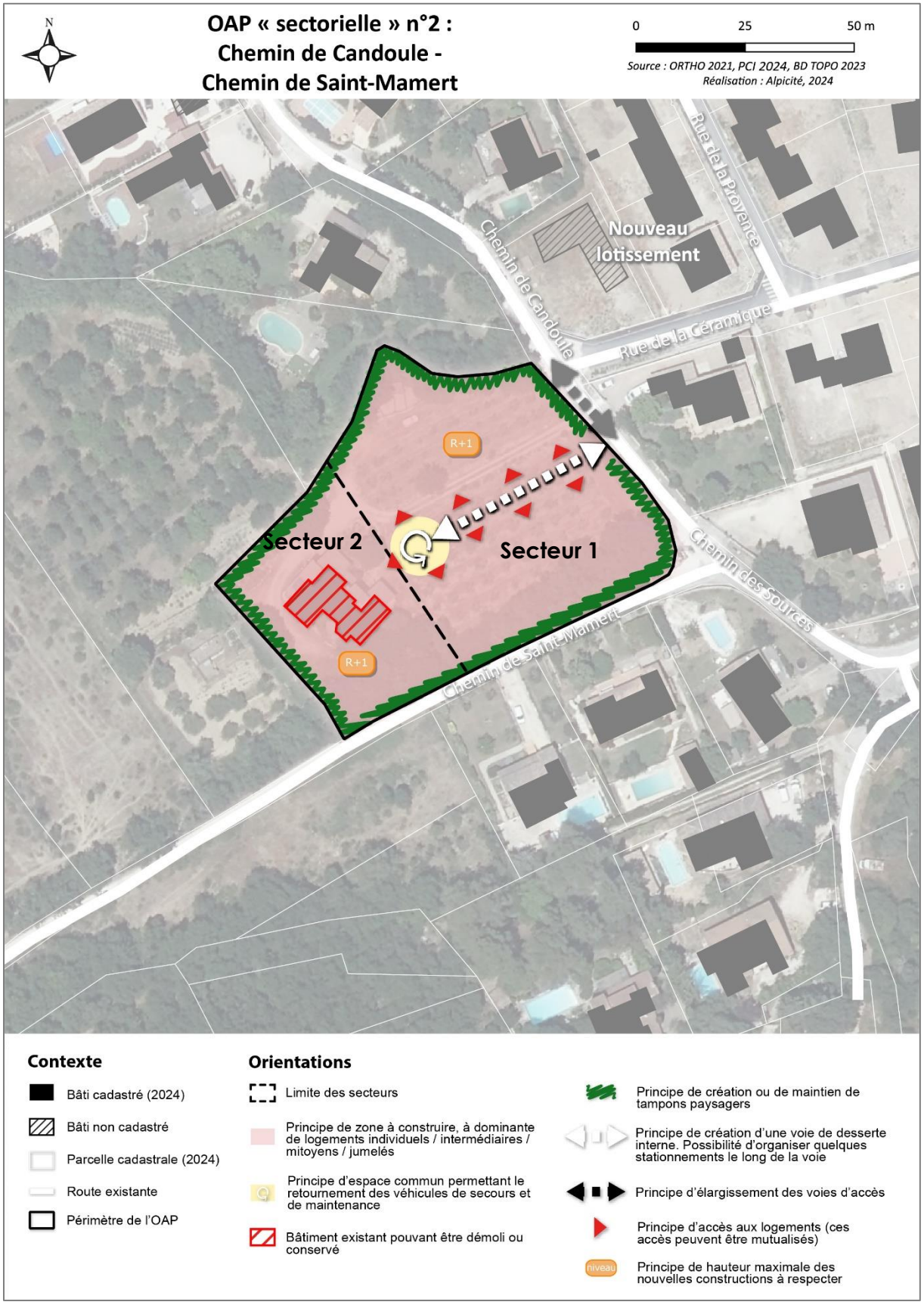


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle » n°2

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 se réalisera :

- → Soit sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la partie est du terrain (secteur1) en cas de conservation de la maison existante, afin de garantir les objectifs exposés,
- → Soit sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble sur l'ensemble du périmètre (secteur 1 et 2) en cas de démolition de la maison existante, afin de garantir les objectifs exposés.

En cas de réalisation du secteur 1 dans un premier temps, le secteur 2 restera concerné par les objectifs fixés (densité …), même si son aménagement peut être réalisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

3.1.Principes de desserte et accès

Une voie de desserte interne devra être créée. Celle-ci devra obligatoirement se connecter au chemin de Candoule à l'est. Cette voie de desserte est reportée au schéma de principe d'aménagement. Elle devra présenter une largeur maximale de 5.00 m de bande de roulement en double sens de circulation. Une aire de retournement se situera à l'extrémité ouest de la voie.

Les accès aux nouvelles constructions seront réalisés librement à partir de la nouvelle voie créée, en les limitant au strict nécessaire.

Le chemin de Candoule sera élargi conformément au schéma de principe de manière à permettre la création d'un double sens de circulation en direction du nord.

Les cheminements piétions seront sécurisés à l'intérieur de la zone.

3.2.Principes de densité et mixités

Une densité minimale brute de 20 logements / ha devra être respectée à l'échelle de chaque opération.

Une mixité des formes urbaines et des typologies de logements sont obligatoires avec un maximum de 40 % d'habitats individuels à l'échelle de chaque opération.

L'éventuel reliquat correspondra prioritairement à des logements intermédiaires / mitoyens / jumelés.

Rappel : La zone 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

La création d'un espace public ou d'un espace commun est imposé à l'extrémité ouest de la nouvelle voie de desserte interne au niveau de l'aire de retournement. Ainsi, on privilégiera un

aménagement urbain et non seulement technique afin d'assurer un cadre de vie de qualité et favoriser le vivre-ensemble (espace de respiration, de rencontre, …). Cet espace pourra accueillir des places de stationnement. Il pourra également être paysager.

Afin de limiter les impacts paysagers et assurer la transition entre le nouveau quartier et les quartiers existants alentour, des tampons paysagers devront également être maintenus ou créés en limite du secteur d'OAP. 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 de Candoule et des Sources.

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. Il devra donc prendre en compte les préconisations et les obligations d'aménagements spécifiques liées aux risques de feu de forêt. Les mesures suivantes devront notamment être mises en œuvre :

- 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 porter 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 porté-à-connaissance en vigueur ;
- Les interfaces devront être débroussaillées sur une profondeur minimale de 50 m autour de la zone d'OAP, 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 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.

Les parties nord des secteurs 1 et/ou 2 pourront accueillir le ou les bassins de rétention. Toutefois, si une logique technique justifie un autre emplacement pour le ou les bassins de rétention, ceux-ci pourront être positionnés ailleurs.

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.