



# PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

-

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



PLU arrêté le :



## **Commune de Robiac-Rochessadoule**

*PLAN LOCAL D'URBANISME – Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)*



## Sommaire

<b>ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)</b> .....	<b>1</b>
<b>Sommaire</b> .....	<b>3</b>
<b>Préambule</b> .....	<b>5</b>
<b>Localisation des secteurs soumis aux OAP</b> .....	<b>6</b>
<b>OAP « thématique » n°1 – Mise en valeur des continuités écologiques et préservation de la biodiversité</b> .....	<b>7</b>
1. Contexte .....	7
2. Objectifs .....	7
3. Schéma de principe de l'OAP « thématique » et dispositions .....	8
<b>Principes de préservation des réservoirs de biodiversité</b> .....	<b>9</b>
<b>Principes de préservation des continuités écologiques</b> .....	<b>11</b>
<b>Principes de préservation des continuités écologiques nocturnes</b> .....	<b>12</b>
<b>Recommandations générales en faveur de la biodiversité</b> .....	<b>14</b>
<b>OAP « sectorielle » n°1 – Abords du CCAS</b> .....	<b>16</b>
1. Contexte .....	16
2. Objectifs .....	16
3. Éléments de programmation .....	17
4. Principes de raccordement aux réseaux (non exhaustif et non-exclusif) 19	
<b>OAP « sectorielle » n°2 – Chemin de la Montagnette</b> .....	<b>20</b>
1. Contexte .....	20
2. Objectifs .....	20
3. Éléments de programmation .....	21
4. Principes de raccordement aux réseaux (non exhaustif et non-exclusif) 23	



## Commune de Robiac-Rochessadoule

PLAN LOCAL D'URBANISME – Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



## Préambule

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**.

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

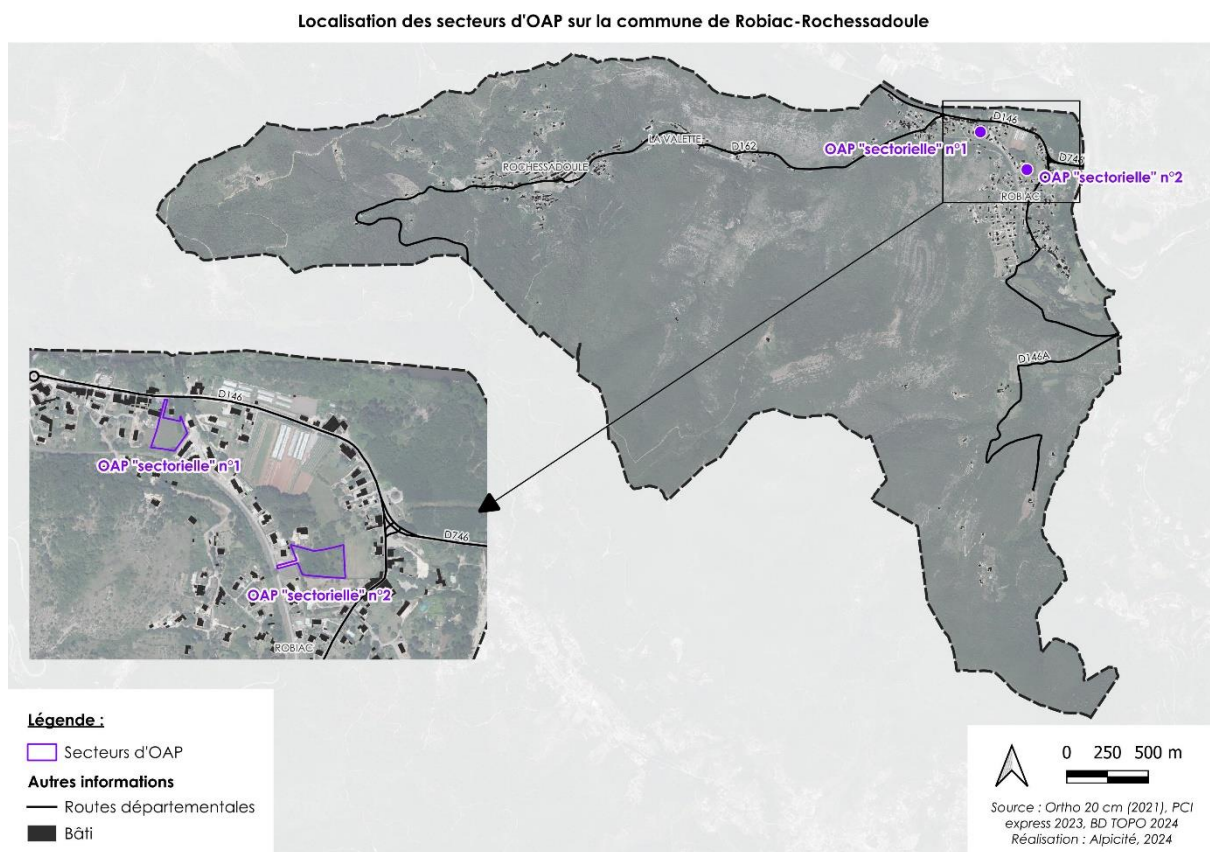
Elles ont une **portée plus souple** que le règlement et peuvent concerner des secteurs délimités (**OAP dites « sectorielles »**), ou l'ensemble du territoire selon leur objet (**OAP dites « thématiques »**). Les articles L151-6 à L151-7-2, ainsi que les articles R151-6 à R151-8-1 du code de l'urbanisme précisent le contenu des orientations d'aménagement et de programmation.



## Localisation des secteurs soumis aux OAP

La commune de Robiac-Rochessadoules est concernée par 3 OAP :

LES OAP « THÉMATIQUES »	LES OAP « SECTORIELLES »
- N°1 – Mise en valeur des continuités écologiques et préservation de la biodiversité	- N°1 – Abords du CCAS - N°2 – Chemin de la Montagnette



**N.B. Les OAP « thématiques » s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.**



# OAP « thématique » n°1 – Mise en valeur des continuités écologiques et préservation de la biodiversité

## 1. Contexte

Les enjeux liés aux fonctionnalités écologiques sont très notables au niveau du territoire communal de Robiac-Rochessadoules et ce à plusieurs échelles :

- Par la présence de **réservoirs de biodiversité diversifiés** (*espace où la biodiversité est la plus riche et où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle biologique et se disperser*) de haute à très haute valeur écologique ;
- Par la présence de **corridors écologiques** (*voies de déplacement privilégiées de la faune et de la flore*) **terrestres et aquatiques**. Plusieurs secteurs de continuités écologiques terrestres sont identifiés en partie nord-est et permettent de maintenir des échanges à l'échelle intercommunale mais également locale. Les corridors écologiques aquatiques sont liés à la Cèze et permettant de contourner la trame urbaine en partie nord-est du territoire.

Ces réservoirs de biodiversité et corridors écologiques forment les **continuités écologiques**.

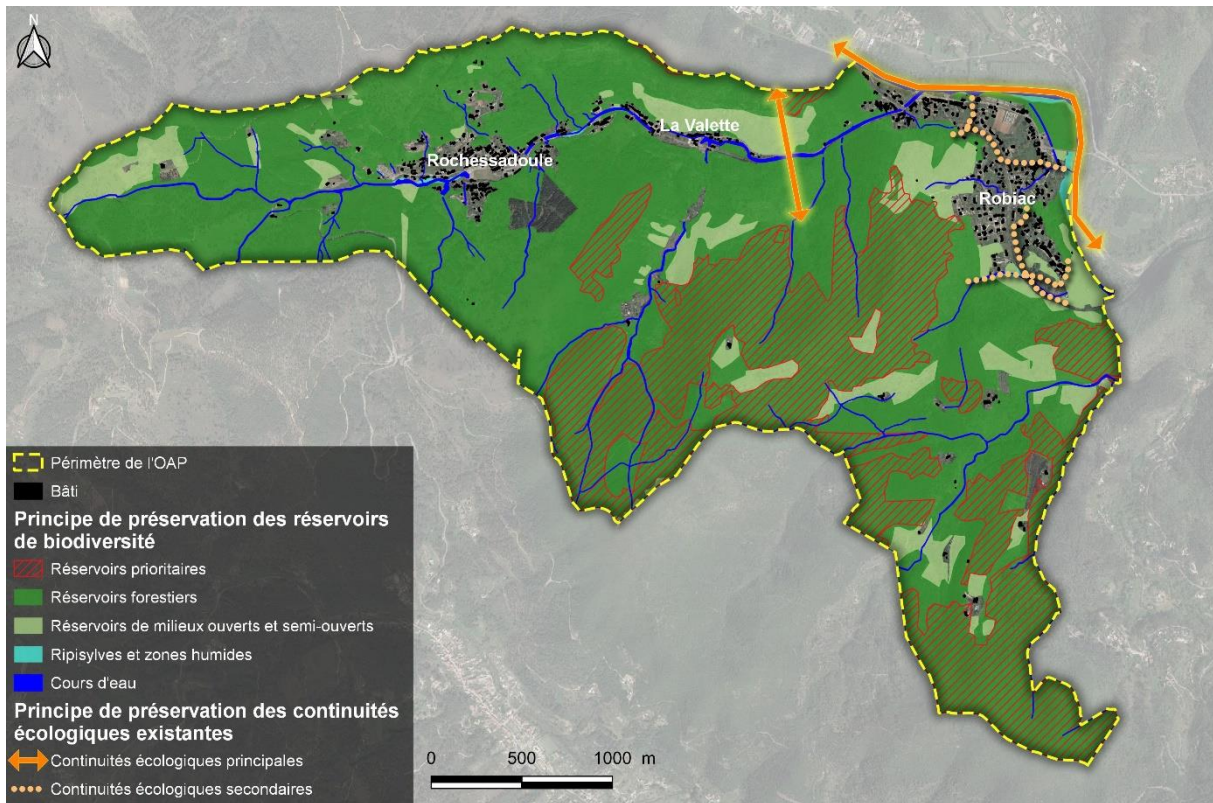
## 2. Objectifs

Les objectifs de cette OAP « thématique » sont de **préserver** et de **renforcer l'intérêt écologique des zones identifiées pour leurs enjeux de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques**, en complément des prescriptions mises en place dans le règlement écrit et des principes des documents graphiques.

Ainsi, l'ensemble des constructions, aménagements 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, qu'elles soient **diurnes** ou **nocturnes**.

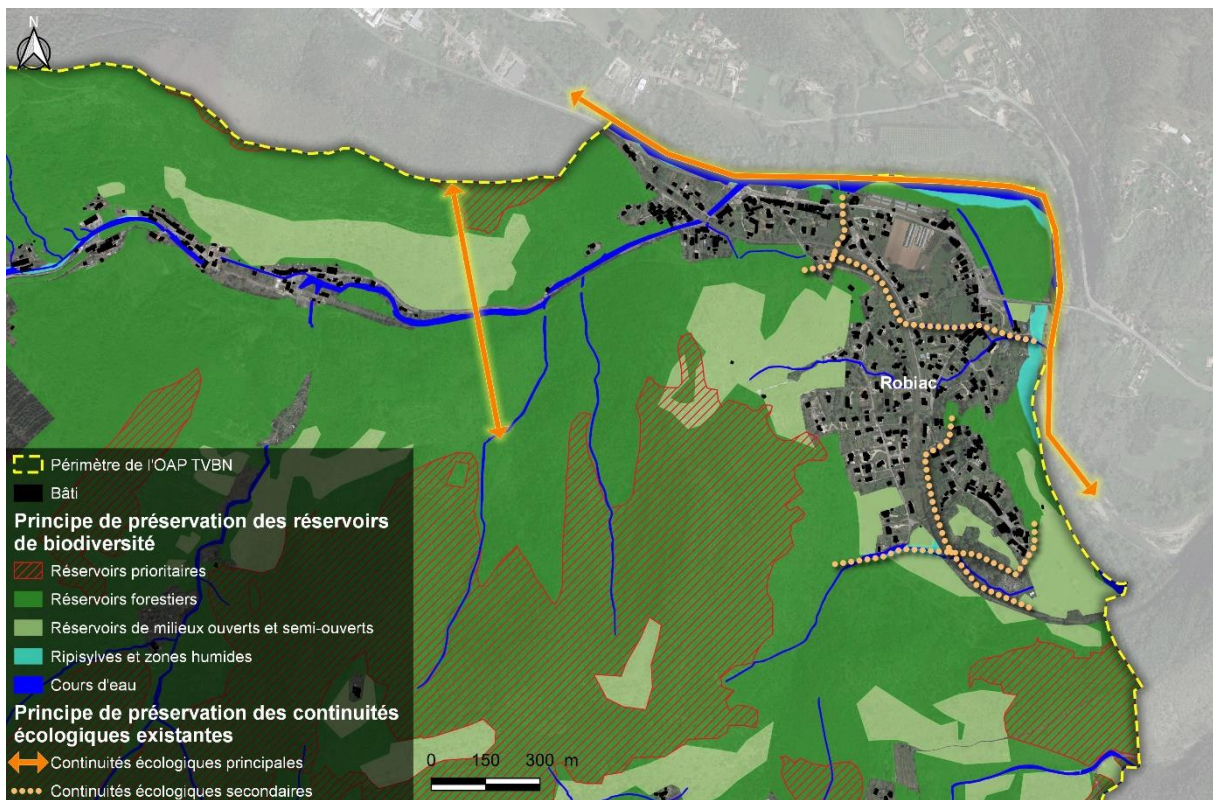


### 3. Schéma de principe de l'OAP « thématique » et dispositions



Orientation d'Aménagement et de Programmation de la mise en valeur des continuités écologiques et préservation de la biodiversité  
Commune de Robiac-Rochessadoules

Réalisation Mars 2024 : C.Delétrée  
Sources : ALPICITE / DREAL Occitanie / Inventaire forestier / PNCévennes / Fond Ortho Google



Orientation d'Aménagement Programmé de la mise en valeur des continuités écologiques et préservation de la biodiversité  
Zoom sur la zone urbaine de Robiac - Commune de Robiac-Rochessadoules

Réalisation Mars 2024 : C.Delétrée  
Sources : ALPICITE / DREAL Occitanie / Inventaire forestier / PNCévennes / Fond Ortho Google





## Principes de préservation des réservoirs de biodiversité

D'une manière générale, les habitats naturels qui composent ces réservoirs 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.**

### Concernant les réservoirs prioritaires :

Les espaces de réservoirs prioritaires correspondent aux forêts anciennes identifiées par le Parc National des Cévennes. Ces espaces constituent des réservoirs riches en biodiversité et/ou d'intérêt paysager important qui doivent être préservés. L'exploitation forestière, les aménagements urbains ou agricoles et les interventions humaines doivent y être fortement limités.

### Concernant les milieux forestiers :

L'exploitation forestière est autorisée mais suivra les recommandations de la charte forestière en vigueur. Le 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) est à poursuivre.

### Concernant les milieux ouverts et semi-ouverts :

La pratique d'activités agricoles est indispensable au maintien de cette mosaïque et permet d'éviter la fermeture des milieux par la forêt. Ainsi :

- Les utilisations pastorale et agricole compatibles avec le maintien de l'équilibre de la mosaïque de milieux ouverts et semi-ouverts doivent être soutenues et encouragées. L'aménagement de bâtis agricoles doit être accompagné de structures arborées ;
- La reconquête des anciennes terrasses est encouragée avec la mise en place de systèmes pastoraux ou de cultures compatibles avec le maintien des pelouses sèches. Le retournement complet des sols ou le maraichage ne sont par exemple pas compatibles tandis que des plantations en vergers aux arbres espacés permettant le maintien de la strate herbacée sont favorables ;
- Les systèmes de haies, linéaires arborés, bosquets, sont à maintenir dans un état favorable au cycle biologique des espèces dépendantes. Les haies peuvent être taillées et entretenues mais non supprimées, sur tout ou partie du linéaire. Les interventions d'entretien sont à conduire tant que possible à l'automne. L'entretien des arbres têtards existants est à faire perdurer et de nouveaux arbres peuvent être taillés en têtards. On précise par ailleurs que ce système de mosaïque favorable à la biodiversité est bénéfique aux systèmes de production agricole de par la nature des services rendus : auxiliaires de culture, brise vent, infiltration de l'eau, limitation de l'érosion des sols...



### **Concernant les cours d'eau et les zones humides :**

Ce sont des milieux fragiles qu'il convient de préserver pour conserver les nombreux services écologiques rendus (zones tampons, rétention de l'eau, filtration et qualité des eaux, patrimoine naturel, patrimoine paysager ...) :

- Le maintien des éléments naturels préexistants tels que les arbres, bandes enherbées, berges naturelles entourant les cours d'eau, est souhaitable. D'une façon générale, afin de conserver les services écologiques rendus (zones tampons, rétention de l'eau, filtration et qualité des eaux, patrimoine naturel, ...), les ripisylves et autres boisements humides ainsi que les zones humides ne doivent être impactées par aucun aménagement sauf si ce dernier a vocation à améliorer la préservation ou la mise en valeur de l'espace ou est lié à la gestion des risques naturels (par exemple : travaux de gestion et d'entretien des berges pour prévenir le risque inondation, réalisation de passes à poissons, suppression de seuils ou d'obstacles ou travaux liés à la sécurité des ouvrages routiers). Les impacts, directs et indirects des différents aménagements à proximité, seront évités ;
- La perméabilité des sols doit être maintenue voire restaurée quand cela est possible en bordure des cours d'eau, dans les cours d'eau et au niveau des autres zones humides ;
- L'élagage ou la coupe de certains arbres ou arbustes dans les ripisylves ou les zones humides ne sont pas proscrits mais ces travaux ne doivent pas avoir d'impact sur le système écologique. De tels travaux devront néanmoins être conduits plutôt à l'automne, c'est-à-dire en dehors des périodes les plus sensibles pour la faune, à savoir de mars à août, 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 ou arbres de circonférence remarquable. Ces travaux n'entraîneront pas non plus de rupture importante dans la continuité arborée ou arbustive ;
- Les ripisylves doivent être conservées, voir renforcer, en limitant les aménagements en bordure et en maintenant le caractère naturel des cours d'eau. Les projets à proximité directe des cours d'eau pourront être enrichis par des aménagements végétaux d'essences et d'espèces locales et exemptes d'espèces végétales invasives, connectés directement ou indirectement à la ripisylve et formant une zone tampon ;
- Les projets de drainage ou d'assèchement devront faire l'objet d'études écologiques ciblées ;



- Les ripisylves et autres zones humides seront protégées selon les principes édictés dans le règlement écrit. Pour tout aménagement envisagé en périphérie des zones identifiées, une étude complémentaire sur la fonctionnalité de la zone est souhaitable, en particulier par rapport au système d'alimentation en eau.

## Principes de préservation des continuités écologiques

Les continuités écologiques identifiées sont à préserver, voire à conforter. D'une manière générale, les habitats naturels qui composent ces continuités doivent être maintenus dans un état de conservation écologique favorable de manière à ce que les espèces puissent s'y déplacer.

### **Concernant les continuités écologiques prioritaires :**

Il s'agit de grands axes de déplacement liés au cours d'eau de la Cèze plutôt bien préservés par la présence d'une ripisylve développée sur la commune, ainsi qu'à la rupture urbaine entre la Valette et Robiac, permettant des échanges à l'échelle intercommunale avec les communes voisines au nord et à l'est. Ces corridors sont à préserver.

- Les éléments naturels préexistants tels que les arbres, bandes enherbées, fourrés, berges naturelles et ripisylves entourant les cours d'eau, seront maintenus ;
- L'exploitation forestière au sein des secteurs de continuités écologiques prioritaires est autorisée mais suivra les recommandations de la charte forestière. Une attention particulière sera nécessaire afin d'éviter des coupes « à blanc » créant une coupure végétale au sein des axes prioritaires identifiés ;
- En cas de projet, celui-ci ne devra pas créer de rupture dans les continuités végétales ni de fragmentation d'habitats au sein des continuités écologiques dites prioritaires.

### **Concernant les continuités écologiques secondaires :**

Il s'agit d'axes de déplacement à l'échelle locale permettant notamment de contourner ou traverser les zones urbaines de Robiac. Ils correspondent souvent à des linéaires existants (petits cours d'eau et ripisylve associée, linéaire de haies arbustives ou arborées, petits boisements). Ces espaces sont favorables aux déplacements de la petite faune terrestre et volante (petits mammifères, reptiles, amphibiens, passereaux, chauves-souris, insectes). Ces corridors sont à préserver.

- Les habitats naturels doivent être maintenus dans un état favorable aux déplacements des espèces. Les éléments naturels préexistants (petits boisements, haies bocagères, arbres isolés) favorisant les déplacements dans les milieux ouverts et entre les habitations, doivent être conservés ;



D'une façon générale, les linéaires de haies ne doivent être impactés par aucun aménagement ou doivent être remplacés en cas de nécessité ;

- L'élagage ou la coupe de certains arbres ou arbustes ne sont pas proscrits mais ces travaux ne doivent pas avoir d'impact sur le système écologique. Les haies peuvent être taillées et entretenues mais non supprimées, sur tout ou partie du linéaire. Les interventions d'entretien sont à conduire tant que possible 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 ou arbres de circonférence remarquable. L'entretien des arbres têtards existants est à faire perdurer et de nouveaux peuvent être taillés ;
- Ces travaux ne doivent pas non plus entraîner de rupture dans la continuité arborée ou arbustive ;
- Le confortement de ces continuités intra-urbaines par la plantation de nouveaux arbres ou arbustes pour les étoffer ou les prolonger est à encourager ;
- En cas de projet, celui-ci ne devra pas créer de rupture dans les continuités végétales ni de fragmentation d'habitats au sein des continuités écologiques secondaires ;
- Les nouveaux projets à proximité des continuités identifiées pourront s'appuyer sur la trame paysagère existante pour conforter ces continuités, notamment les haies bocagères. L'implantation de haies d'essences et espèces locales et diversifiées, offrant différentes strates de végétation, est conseillée et doit être encouragée, connectée directement ou indirectement à la continuité et formant une zone tampon. 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...

### Principes de préservation des continuités écologiques nocturnes

Les effets directs et indirects de l'éclairage public ou privé, entraînant une altération de la fonctionnalité écologique de ces continuités doivent être pris en compte :

- Conformément à la réglementation en vigueur, 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<sup>1</sup>;

- L'arrêté ministériel du 27/12/18 mentionne également des dispositions spécifiques s'appliquant sur les espaces protégés comme les Réserves naturelles, les Parcs nationaux, les Parcs naturels régionaux et les Parcs marins. Ainsi, au sein du Parc national des Cévennes, en application de l'article L. 583-2 du code de l'environnement, le préfet peut, après consultation du conseil d'administration de l'établissement public du Parc national et après avis de la commission départementale visée à l'article R. 583-6 du même code, arrêter des prescriptions plus strictes. Il convient de respecter les prescriptions du préfet sur l'éclairage à tenir au sein du Parc ;
- Afin de renforcer l'effet de ces obligations réglementaires, 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. De même, l'éclairage dans les zones identifiées en tant que continuités écologiques sera limité au maximum voire supprimé ;
- L'utilisation d'un éclairage en couleur chaude ou ambré est une nécessité. Cet éclairage doit ainsi posséder un spectre de couleur étroit et sans émission 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). La puissance des points lumineux sera limitée pour réduire l'effet de halo ;
- 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 entre les bâtiments. Les nouveaux dispositifs veilleront également à respecter les prescriptions et recommandations citées ci-dessus.

---

<sup>1</sup> 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 : Interdiction d'éclairage direct des cours d'eau et surfaces en eau et des parties terrestres et maritimes du Domaine Public Maritime).



## Recommandations générales en faveur de la biodiversité

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 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 un nombre assez important d'espèces comme l'Ambrosie à feuilles d'Armoise (*Ambrosia artemisiifolia*) ou le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*). 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.

Pour tous les projets d'aménagement public ou privé sur l'ensemble du territoire de Robiac-Rochessadoule, 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 préconisés**

- 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 72 h afin de laisser la faune (oiseaux ou chiroptères cavernicoles) la possibilité de s'échapper avant de débiter et d'évacuer les morceaux ;
- En cas d'entretien, de taille et d'élagage des arbres et haies, les déchets de coupe peuvent être utilisés pour la réalisation de tas de branches dans ou à proximité des haies bocagères, ce sont des aménagements simples à réaliser et pouvant servir d'abris pour la petite faune (micromammifères, reptiles, amphibiens, insectes) ;
- D'imperméabiliser les sols ou utiliser des 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 ;
- De soutenir l'intégration d'espaces favorables à la biodiversité dans les nouveaux projet : coupures végétales diversifiées, nichoirs à chauves-souris (prioritairement), nichoirs à oiseaux, végétalisation des trottoirs...



## OAP « sectorielle » n°1 – Abords du CCAS

### 1. Contexte

**Localisation** : Abords du hameau du Buis

**Surface** : 3000 m<sup>2</sup>

**Zonage** : Uc1

Le périmètre de l'OAP se situe en extension du hameau du Buis. Il bénéficie de la proximité d'un équipement public (CCAS) et de la route de la Cèze qui permet de rejoindre Bessèges et Rochessadoules.

Un seul accès existe depuis la route de la Cèze.

Le secteur est aussi concerné par la présence d'une ancienne voie ferrée en limite sud.

Le site est aujourd'hui un terrain nu qui a vocation à être densifié pour répondre aux besoins de la commune en logements.

### 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 :

- **Faciliter le maintien ou l'accueil de population sur le territoire ;**
- **Maîtriser les conditions d'accès** aux nouveaux logements ;
- Maîtriser **l'insertion paysagère** du projet vis-à-vis des parcelles avoisinantes ;
- Proposer une **densité adaptée** permettant de **limiter la consommation d'espaces** et de **diversifier les typologies de logements** à l'échelle de la commune.





### 3. Eléments de programmation

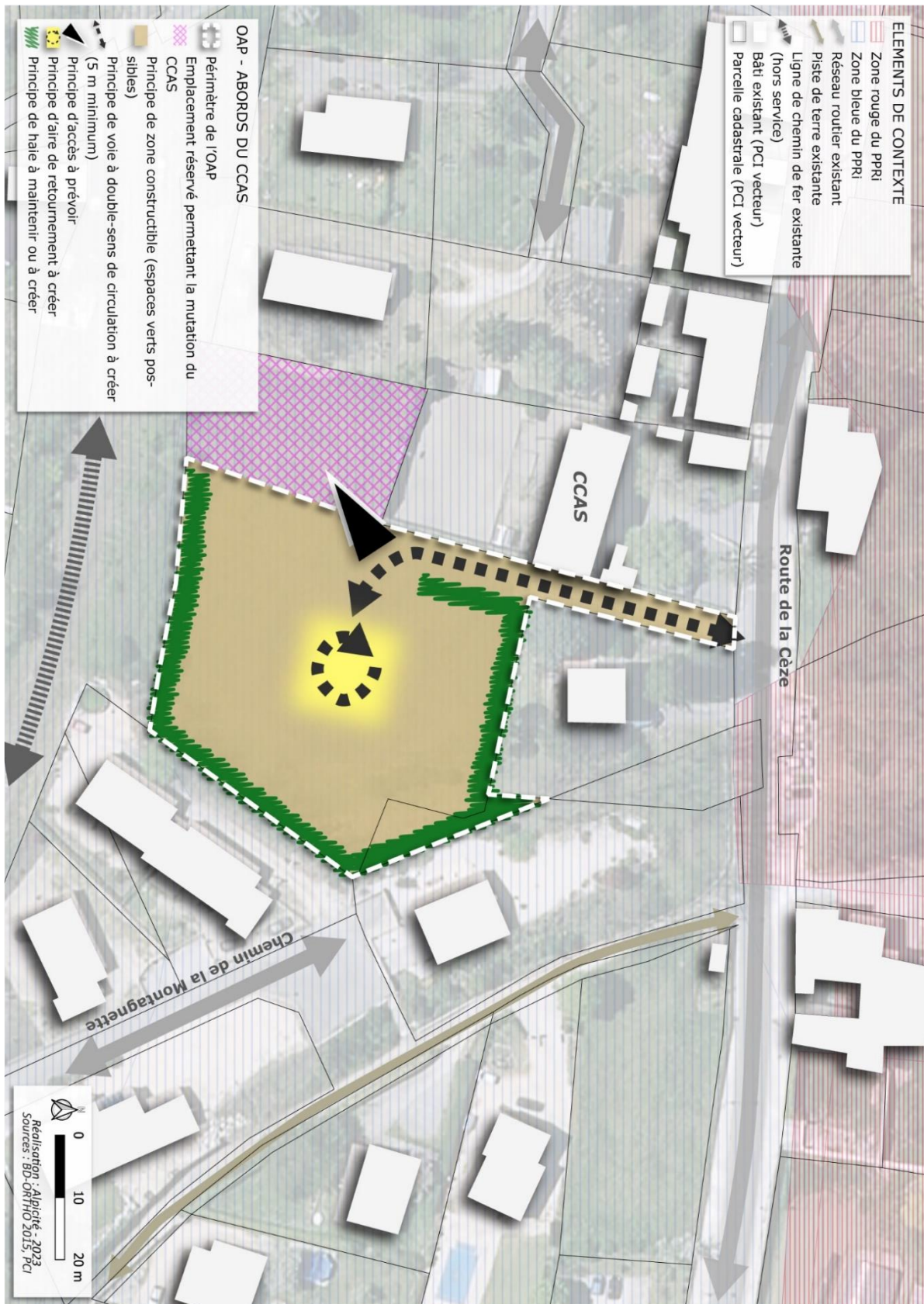


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle » n°1



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'opération devra obligatoirement être réalisée sous forme d'**une opération d'aménagement d'ensemble**.

Les nouvelles habitations devront être desservies par une **nouvelle voie** dont l'accès devra se faire **depuis la route de la Cèze**. Cette nouvelle voie devra présenter une **largeur minimale de 5.00 m** en double-sens de circulation.

En cas de création d'une **voie en impasse**, celle-ci devra obligatoirement se terminer par une **aire de retournement**. Celle-ci pourra être aménagée sous la forme d'un espace public central autour duquel pourront s'organiser les accès aux constructions.

La position des voies et de l'aire de retournement proposée sur le schéma de principe d'aménagement est donnée à titre indicatif. D'autres dispositifs peuvent être envisagés. Quel que soit le dispositif de desserte choisi, l'aménageur s'attachera à **limiter au maximum l'imperméabilisation des sols** en limitant la largeur et les linéaires de voirie au strict nécessaire.

Les **stationnements** pourront être **mutualisés** à l'échelle de l'OAP. Ceux-ci devront être conçus de manière à **limiter au maximum l'imperméabilisation des sols**.

Le projet devra obligatoirement permettre un **accès routier à l'arrière du CCAS** afin d'anticiper l'évolution de cet équipement public (extension, stationnement, espace public, ... en lien avec l'inscription d'un emplacement réservé). Des dispositifs spécifiques pourront être mis en place dans le projet pour gérer la covisibilité avec ce futur aménagement.

A l'échelle du périmètre de l'OAP, une **densité minimale de 20 log/ha** devra être respectée. Afin de privilégier une mixité des typologies de logements à l'échelle de la commune, l'opération devra comprendre :

- **Un minimum de 40 % de logements mitoyens/intermédiaires ;**
- **Un maximum de 20 % de logements individuels.**

Des **logements collectifs** peuvent donc également être envisagés.

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.** Une attention particulière sera portée au fait de ne pas créer de **masque solaire** entre les nouvelles constructions et sur les constructions existantes.

Afin de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions pour le voisinage et dans une logique de maintien et de confortement des continuités écologiques, des **haies** devront être créées conformément au schéma de principe d'aménagement. D'autres haies peuvent être créées entre les différents lots afin de renforcer l'**intégration écologique et paysagère du projet** (en lien avec l'OAP thématique « TVB »). La **limite ouest** pourra être traitée



librement selon l'aménagement choisi à l'arrière du CCAS. L'ensemble des espaces verts et boisements devront être composés d'**essences locales**.

*NB : Les risques et notamment le PPRi devront être pris en compte dans tout projet d'aménagement de la zone. La servitude d'utilité publique de protection du domaine public ferroviaire, annexée au PLU, doit également être prise en compte.*

#### 4. 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 d'alimentation en eau potable 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 d'eaux usées existants en se raccordant sur les réseaux principaux. Ces réseaux seront positionnés sous les voies nouvellement créées, sauf impossibilité technique ou surcoût disproportionné dûment justifiés.

**Eaux pluviales** : La gestion des eaux pluviales pourra être mutualisée à l'échelle du secteur d'OAP. Les modalités restent libres (infiltration, bassin de rétention, noues...) mais devront favoriser une gestion naturelle des eaux de ruissellement (*nb : Les dispositifs mis en œuvre devront respecter les prescriptions du règlement écrit*). En cas de création d'un bassin de rétention, celui-ci sera obligatoirement l'objet d'un traitement paysager ou pourra être enterré et supporter du stationnement sur sa partie aérienne. Les noues devront également recevoir un traitement paysager et être végétalisées. Les dispositifs de récupération des eaux de pluies pourront être mutualisés et être utilisés pour l'arrosage ou pour le remplissage des piscines.

**Gestion des déchets** : 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 la Montagnette

### 1. Contexte

**Localisation** : Abords du hameau de la Pertuiserie – chemin de la Montagnette

**Surface** : 4 500 m<sup>2</sup>

**Zonage** : Uc

Le périmètre de l'OAP se situe en continuité du groupement de constructions de Robiac et le Pujol. Il est accessible par un long chemin en impasse. Ce chemin longe aussi une voie ferrée qui n'est actuellement plus utilisée.

Le terrain d'étude est situé à proximité immédiate du hameau historique de la Pertuiserie, mais aucune liaison directe n'existe.

Le terrain y est un espace naturel en friche (pas de potentiel agricole), qui a vocation à être valorisé en y proposant une offre de logements adaptée aux besoins de la commune.

### 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 :

- **Faciliter le maintien ou l'accueil de population sur le territoire ;**
- **Maîtriser les conditions d'accès** aux nouveaux logements ;
- Maîtriser **l'insertion paysagère** du projet vis-à-vis des parcelles avoisinantes ;
- Proposer une **densité adaptée** permettant de **limiter la consommation d'espaces** et de **diversifier les typologies de logements** à l'échelle de la commune.



### 3. Eléments de programmation

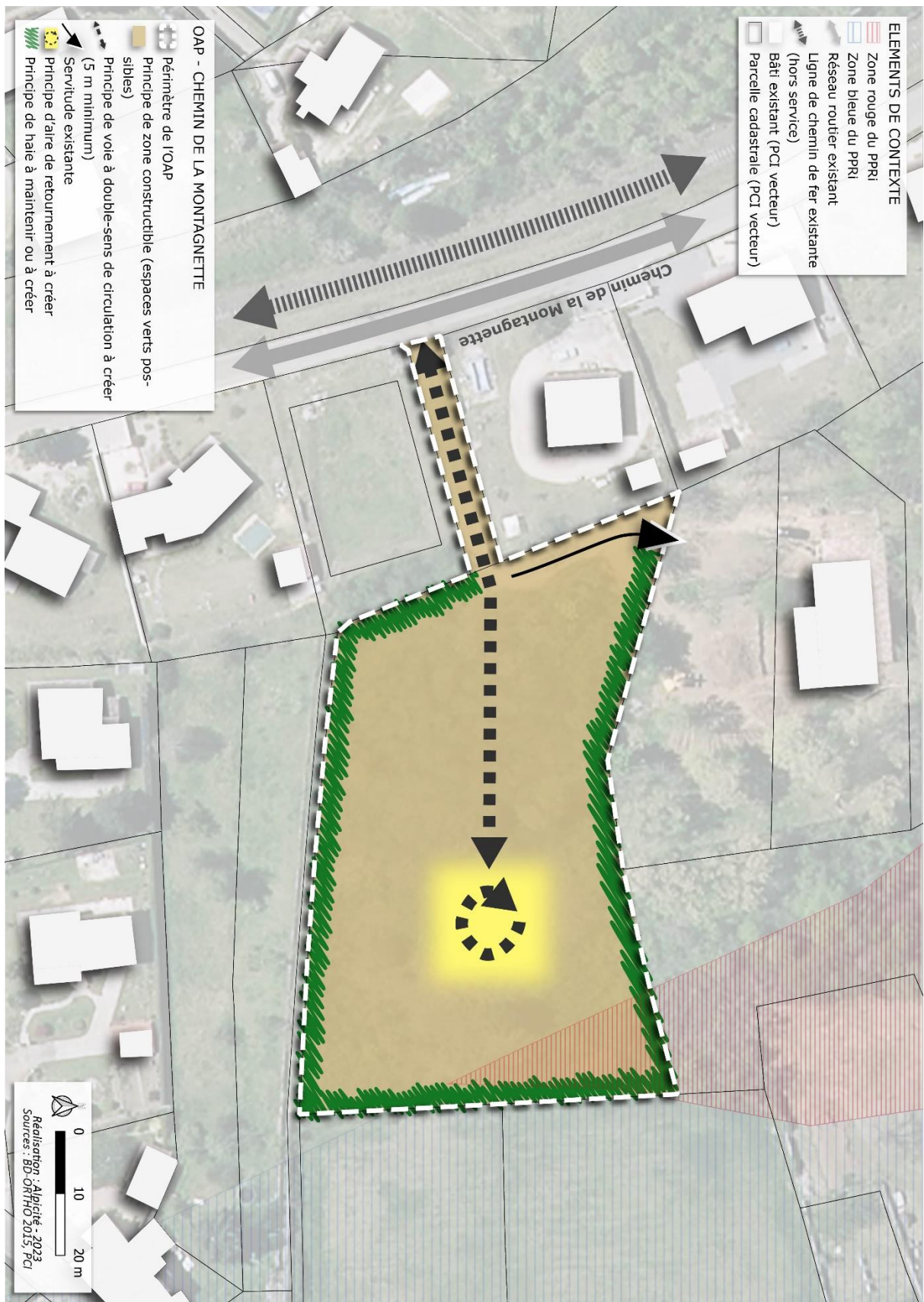


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle » n°2



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'opération devra obligatoirement être réalisée sous forme d'une **opération d'aménagement d'ensemble**.

Les nouvelles habitations devront être desservies par une **nouvelle voie** dont l'accès devra se faire **depuis le chemin de la Montagnette**. Cette nouvelle voie devra présenter une **largeur minimale de 5.00 m** en double-sens de circulation.

En cas de création d'une **voie en impasse**, celle-ci devra obligatoirement se terminer par une **aire de retournement**. Celle-ci pourra être aménagée sous la forme d'un espace public central autour duquel pourront s'organiser les accès aux constructions.

La position des voies et de l'aire de retournement proposée sur le schéma de principe d'aménagement est donnée à titre indicatif. D'autres dispositifs peuvent être envisagés. Quel que soit le dispositif de desserte choisi, l'aménageur s'attachera à **limiter au maximum l'imperméabilisation des sols** en limitant la largeur et les linéaires de voirie au strict nécessaire.

Les **stationnements** pourront être **mutualisés** à l'échelle de l'OAP. Ceux-ci devront être conçus de manière à **limiter au maximum l'imperméabilisation des sols**.

A l'échelle du périmètre de l'OAP, une **densité minimale de 20 log/ha** devra être respectée. Afin de privilégier une mixité des typologies de logements à l'échelle de la commune, l'opération devra obligatoirement comprendre un **minimum de 40 % de logements mitoyens/intermédiaires**.

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.** Une attention particulière sera portée au fait de ne pas créer de **masque solaire** entre les nouvelles constructions et sur les constructions existantes.

Afin de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions pour le voisinage et dans une logique de maintien et de confortement des continuités écologiques, des **haies** devront être créées conformément au schéma de principe d'aménagement. D'autres haies peuvent être créées entre les différents lots afin de renforcer l'**intégration écologique et paysagère du projet** (en lien avec l'OAP thématique « TVB »). L'ensemble des espaces verts et boisements devront être composés d'**essences locales**.

*NB : Les risques et notamment le PPRi devront être pris en compte dans tout projet d'aménagement de la zone.*



#### 4. 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 d'alimentation en eau potable 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 d'eaux usées existants en se raccordant sur les réseaux principaux. Ces réseaux seront positionnés sous les voies nouvellement créées, sauf impossibilité technique ou surcoût disproportionné dûment justifiés.

**Eaux pluviales** : La gestion des eaux pluviales pourra être mutualisée à l'échelle du secteur d'OAP. Les modalités restent libres (infiltration, bassin de rétention, noues...) mais devront favoriser une gestion naturelle des eaux de ruissellement (*nb : Les dispositifs mis en œuvre devront respecter les prescriptions du règlement écrit*). En cas de création d'un bassin de rétention, celui-ci sera obligatoirement l'objet d'un traitement paysager ou pourra être enterré et supporter du stationnement sur sa partie aérienne. Les noues devront également recevoir un traitement paysager et être végétalisées. Les dispositifs de récupération des eaux de pluies pourront être mutualisés et être utilisés pour l'arrosage ou pour le remplissage des piscines.

**Gestion des déchets** : 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.