PLU

Plan Local d'Urbanisme

VERGEZE

III. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dossier d'approbation – 25 janvier 2024

Modification simplifiée n°1 approuvée le

Plan Local d'Urbanisme de Vergèze	
Nom du fichier	Tome III. Orientation d'aménagement et de programmation
Version	25 septembre 2025 – Modification simplifiée n°1
Rédacteur	SIG
Vérificateur	ACR
Approbateur	BEP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). **Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite aménager ou restructurer des quartiers ou des secteurs de son territoire.**

Etablies dans le respect des orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elles sont constituées d'un document graphique et/ou écrit qui **prend généralement la forme de schémas d'aménagement.** Les OAP sont **opposables aux autorisations d'occupation du sol et aux opérations d'aménagement** qui doivent être compatibles avec elles.

Les OAP constituent un outil clé d'encadrement et de maîtrise du développement ou du renouvellement urbain dans les secteurs à enjeux du territoire.

Quatre **Orientation d'Aménagement et de Programmation** ont été définies dans le cadre du PLU.

La première concerne l'aménagement du site des lacs de Vergèze, la seconde permet de prévoir l'extension future de la zone industrielle, la troisième et la quatrième concernent la réalisation de logements respectivement sur les sites de la Gare à l'ouest et la Malacorade à l'est de la zone urbaine de Vergèze.

L'échéancier de réalisation de ces projets est le suivant :

2022 **2032**

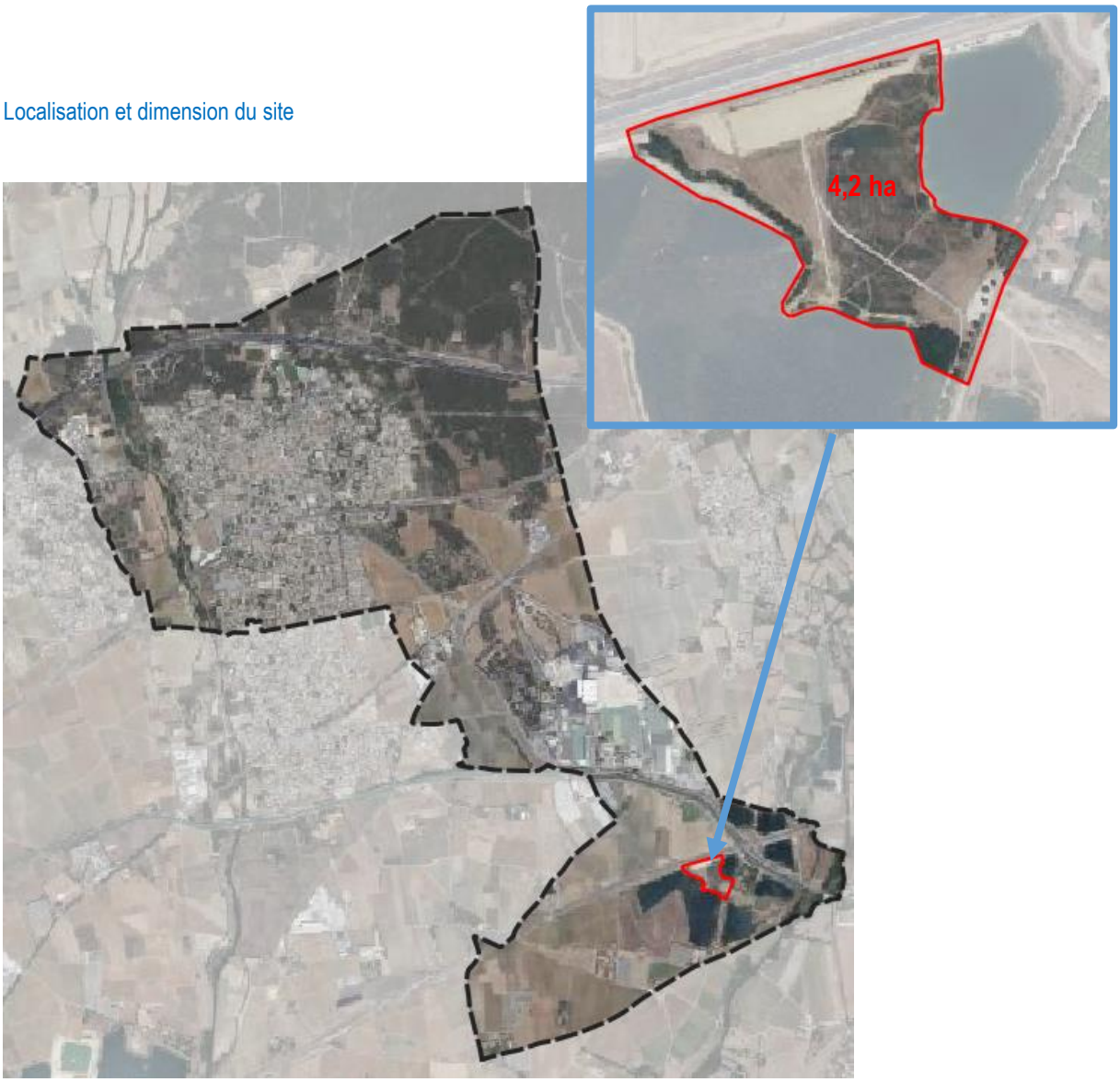
Aménagement de la base de loisir des lacs (OAP 1)	Aménagement des sites de la Gare et de la Malacorade (OAP 3 et 4)	1ère extension de la zone d'activités industrielles (OAP 2 – Phase 1)	2ème extension de la zone d'activités industrielles (OAP 2 – Phase 2)

OAP n°1 : Le site des Lacs

1. DIAGNOSTIC DU SITE

1.1. Localisation et dimension du site

Localisation et dimension du site



Caractéristiques de l'OAP

L'OAP se situe au sud du territoire de Vergèze et représente une surface de 4,2 hectares.

Le site couvre la totalité de la zone Nl du PLU. Le sous-secteur Nl, correspondant à une zone naturelle réservée pour des activités de loisirs et des équipements publics, autour des lacs de Vergèze. Il s'agit d'un Secteur de Taille de Capacité Limitées (STECAL).

Le périmètre du site comprend 24 parcelles cadastrées (pour certaines seulement une partie de la parcelle) : AW29, AW73, AW74, AW75, AW130, AW156, AW157, AW159, AW162, AW164, AW183, AW184, AW186, AW188, AW269, AW270, AW271, AW272, AW273, AW274, AW275, AW276, AW279, AW280.

1.2. Occupation du sol

Le site est actuellement occupé par un parking perméable, une plage aux abords du plus grand lac (aménagée avec une terrasse en bois), de cheminements piétons et d'espaces verts non aménagés.

Occupation du sol

Ponton sur la plage

Accès au site

Parking

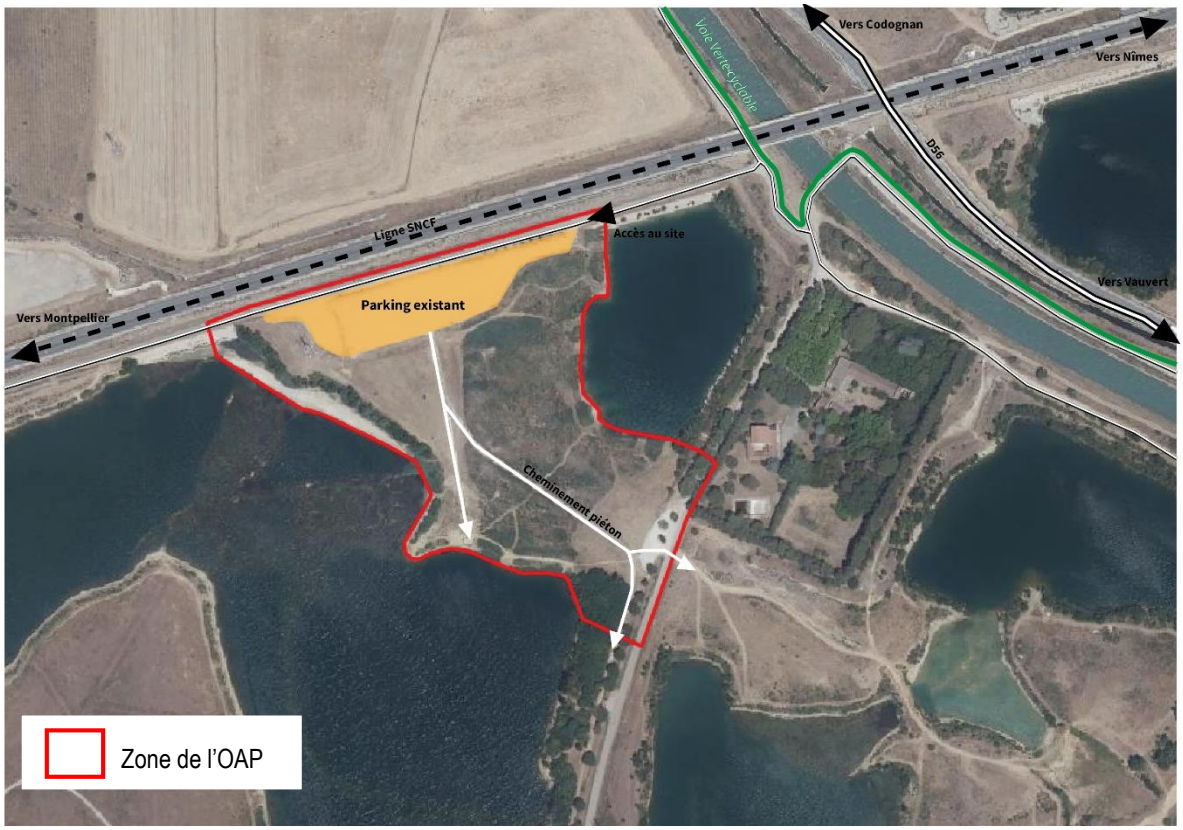
1.3. Desserte et accès

Le site n'est traversé par aucune voie principale, seul un chemin longeant la ligne de chemin de fer, longe le nord du secteur.

Des cheminements piétons sont présents à l'intérieur du site pour permettre aux usagers de rejoindre les différents lacs de Vergèze en partant du parking qui se trouve au nord du site.

Enfin, la construction d'une Voie Verte cyclable longeant le canal BRL situé au nord-est du site est prévue courant 2023. Cette axe, situé à environ 100 mètres du site, permettra son accessibilité en vélo.

Desserte et accès du site



1.4. Risques

La commune de Vergèze est concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral le 17 juillet 2017. Il s'applique en tant que Servitude d'Utilité Publique sur le territoire et est annexé au dossier de PLU.

La zone de l'OAP est concernée, en totalité, par le risque inondation, l'aléa n'est pas de même intensité sur tout le secteur :

- **la zone de danger F-NU**, zone non urbanisée inondable par un aléa fort. En raison du danger, il convient de ne pas implanter de nouveaux enjeux (population, activités…). Sa préservation permet également de préserver les capacités d'écoulement ou de stockage des crues, en n'augmentant pas la vulnérabilité des biens et des personnes. Le principe général associé est l'interdiction de toute construction nouvelle.
- **la zone de précaution R-NU**, zone non urbanisée exposée à un aléa résiduel en cas de crue supérieure à la crue de référence. Sa préservation permet de ne pas accroître le développement urbain en zone potentiellement inondable et de maintenir des zones d'expansion des plus fortes crues, de façon à ne pas aggraver le risque à l'aval. Le principe général associé est l'interdiction de toute construction nouvelle, mais quelques dispositions sont cependant introduites pour assurer le maintien et le développement modéré des exploitations agricoles ou forestières et la possibilité d'aménagements sportifs et de loisir.

  Extrait du règlement du PPRI :

  - « Les travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air ouverts au public sans création de remblais sont admis, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues. Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement nécessaires à ces activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote TN+30cm. »

Carte du PPRi sur la zone de l'OAP

1.5. Insertion paysagère et environnementale

Le paysage est marqué par une diversité faunistique et floristique recensée dans les zonages ZNIEFF et NATURA 2000. La voie de chemin de fer longe l'ensemble du site au nord, pour le reste il est entouré de lacs et de bosquets qui occupent les berges.

Vues depuis le site de projet

Environnement autour du projet

1.5. Expertise naturaliste

Une visite de terrain a été réalisée le 5 juillet 2022 afin de cerner les enjeux naturalistes présents ou potentiellement présents sur le site des lacs de Vergèze. La végétation typique des milieux humides (phragmitaie, jeune peupleraie, jonc, polypogon ...) classe cet espace en zone humide avec les enjeux qui lui sont associés. Plusieurs espèces animales, vulnérables et menacées, ont été observées. Afin de pallier l'impact potentiel de l'aménagement du site, en complément du maintien de la ripisylve, il sera nécessaire de :

- Protéger les phragmitaies au nord par des ganivelles et mettre des panneaux d'information sur les enjeux du secteur ;

- Compenser la surface de roselière en restaurant des roselières à proximité du site (sur le territoire communal dans la mesure du possible).

Enfin, il sera nécessaire de réaliser un inventaire 4 saisons pré-travaux afin d'identifier les enjeux faunistiques et veiller à respecter un calendrier d'intervention pour les travaux, en dehors des périodes sensibles pour la faune sauvage (mars à août à éviter).

2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1. Objectif général

Cette opération est destinée à recevoir une base de loisirs aménagée autour du site des lacs de Vergèze. Ce projet communal vise à rendre ces plans d'eau plus accessibles et plus agréables pour les usagers.

Les enjeux d'insertion pour la base de loisirs sont nombreux, l'aménagement sera guidé par la qualité de l'insertion paysagère du projet, la préservation du milieu naturel et de la végétation en place et le souhait de la commune de développer l'attractivité d'un territoire rural en préservant la qualité de son environnement et de ses ressources.

2.2. Eléments de programmation

Tout projet d'aménagement sur ce secteur se réalise en une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble qui respectent un schéma d'organisation commun.

Accès

Le site de baignade est dimensionné pour accueillir 200 personnes en fréquentation moyenne instantanée. Ainsi, l'aménagement prévoira une mise en accessibilité complète du site et la création des accès destinés à l'amenée des embarcations et à l'entretien du site. Les voies communales qui assurent la desserte actuelle du secteur débouchent sur la route départementale n°56 par un carrefour aux caractéristiques réduites. Sa géométrie sera à revoir en fonction du trafic et du gabarit des véhicules attendus.

Les cheminements qui relient la zone de baignade, le poste de secours, les sanitaires et le parking seront accessibles aux personnes à mobilité réduite. La signalétique du site sera conçue pour le repérage aisé des usagers.

Pour le stationnement le parking actuel sera maintenu en matériaux perméables.

Aménagements extérieurs

Le site de baignade sera aménagé autour de la plage actuelle. Il comprendra une plage, un accès à l'eau PMR et une terrasse destinée à la surveillance de la baignade.

Des espaces verts seront créés autour de la zone de baignade ; prairies et plantations d'arbres permettront d'agrémenter le site et de renforcer la végétation existante tout en atténuant les vues sur les bâtiments industriels alentours, ainsi que la LGV.

L'aménagement d'une aire de jeux et de pique-nique à proximité de la plage.

Bâti

Un ou plusieurs bâtiments seront construits pour accueillir les locaux suivants :

- Accueil,
- Sanitaires,
- Poste de secours,
- Vestiaire destinés aux activités nautiques.

L'ensemble bât représentera une emprise au sol inférieure à 100 m2 et le plancher sera rehaussé conformément à la règlementation en vigueur vis-à-vis du risque inondation.

Intégration paysagère et environnementale

La zone de roselière (phragmitaie) à l'est du chemin d'accès sera préservée pour ses qualités écologiques. La protection sera assurée par la mise en place de ganivelles et de panneaux d'information sur les enjeux du secteur.

Sur l'ensemble du site, la végétation existante sera maintenue autant que possible et les plantations nouvelles se feront avec des essences locales adaptées au site et aux essences déjà présentes.

Il est également recommandé de respecter un calendrier d'intervention en évitant de commencer les travaux pendant les principales périodes de sensibilités pour la faune sauvage (mars à août à éviter).

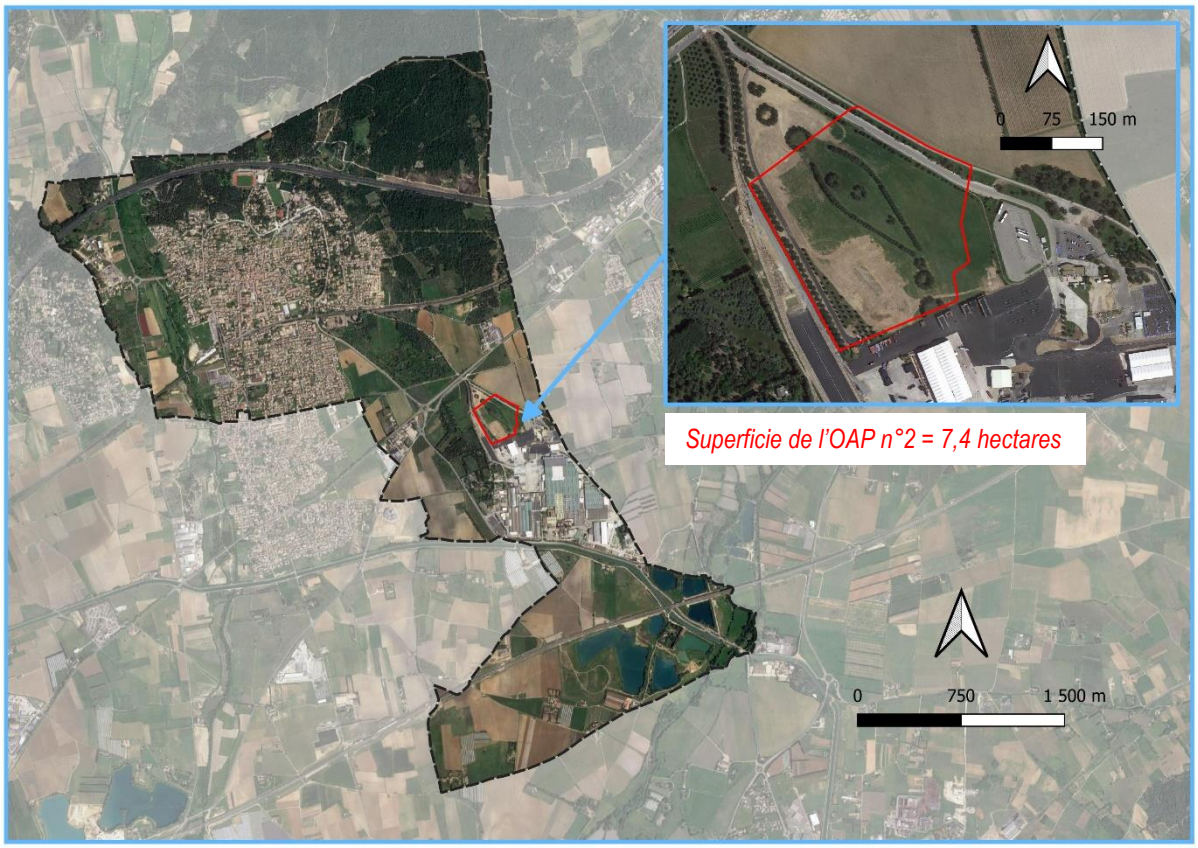
Cartographie des éléments de programmation : OAP secteur des Lacs

OAP n°2 : Le site Perrier

1. DIAGNOSTIC DU SITE

1.1. Localisation et dimension du site

Localisation et dimension du site



1.2. Caractéristiques de l'OAP

L'OAP se situe à l'est de la commune et au nord de l'usine Perrier, il représente un périmètre de 7,4 ha.

Le site couvre la totalité de la zone 2AU du PLU. Le secteur 2AU correspond à une zone d'urbanisation future. L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée par la réalisation d'études approfondies sur la biodiversité et par une révision ou une modification du PLU.

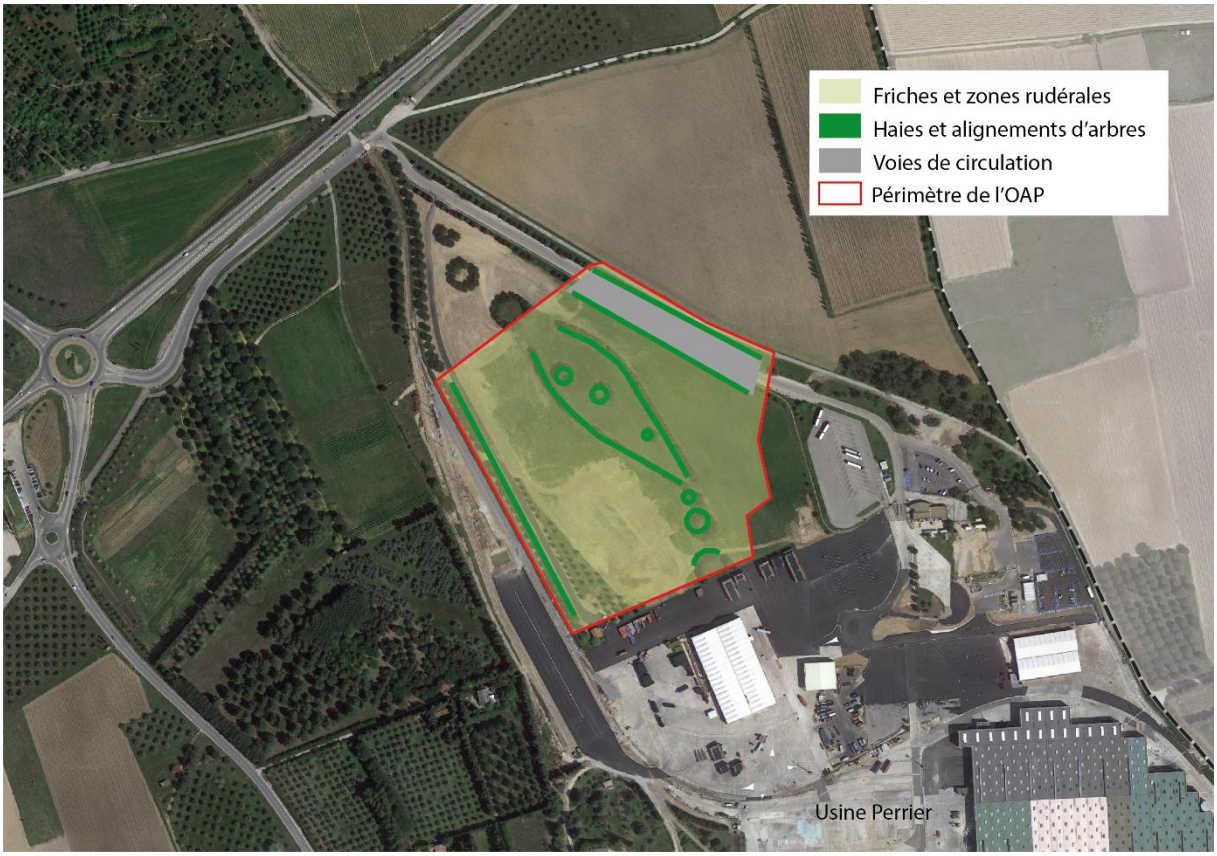
Il s'agit donc d'une réserve pour un développement éventuel futur, l'entreprise n'ayant pas de projet d'aménagement à court terme.

Le périmètre du site comprend 9 parcelles cadastrées : AT58, AT59, AT60, AT61, AT62.

1.3. Occupation du sol

Le site est composé de cultures, de friches et de zones rudérales. Le site est occupé par une succession d'alignement d'arbres, de haie ou de bosquets. Les alignements sont composés d'espèces ornementales ou de pins parasols, les haies sont principalement composées de Cyprès et de Pyracantha.

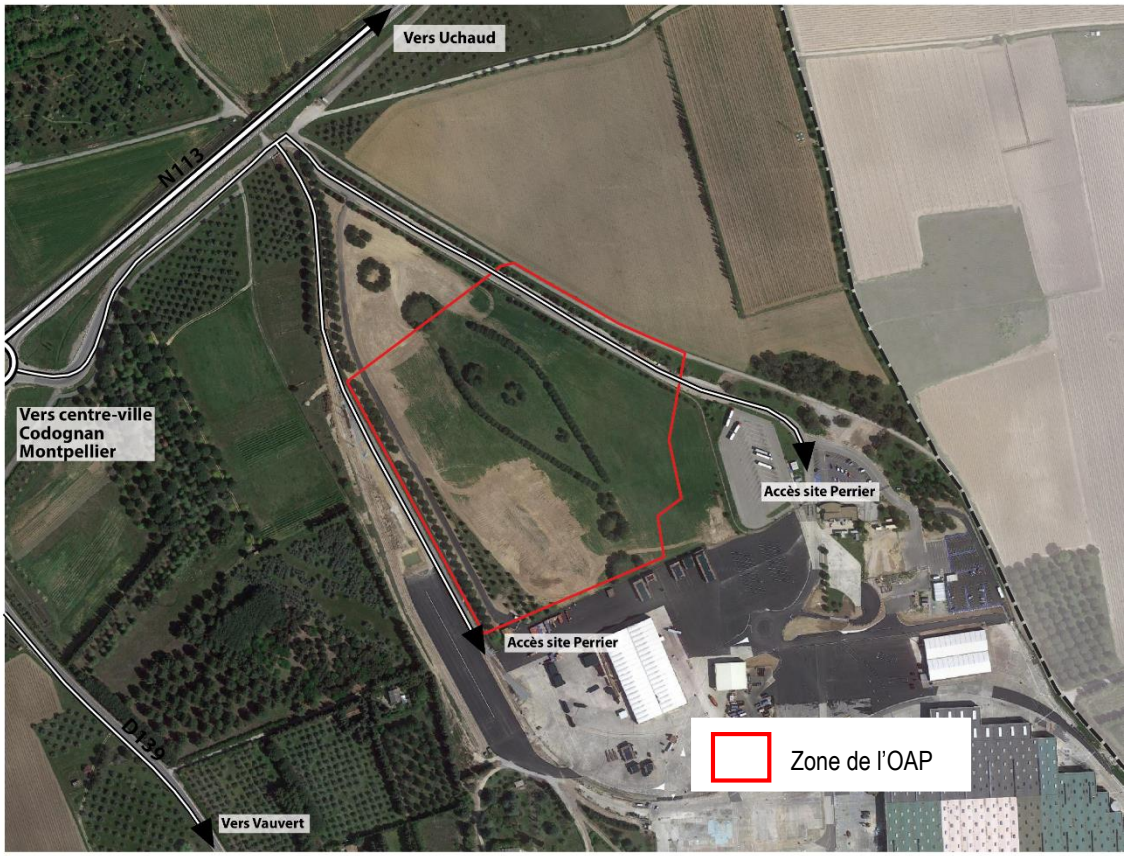
Occupation du sol



1.4. Desserte et accès

Le site est traversé par les voies d'accès au site Perrier et est desservi par la nationale 113 qui relie Montpellier à Nîmes.

Desserte et accès du site



1.5. Risques

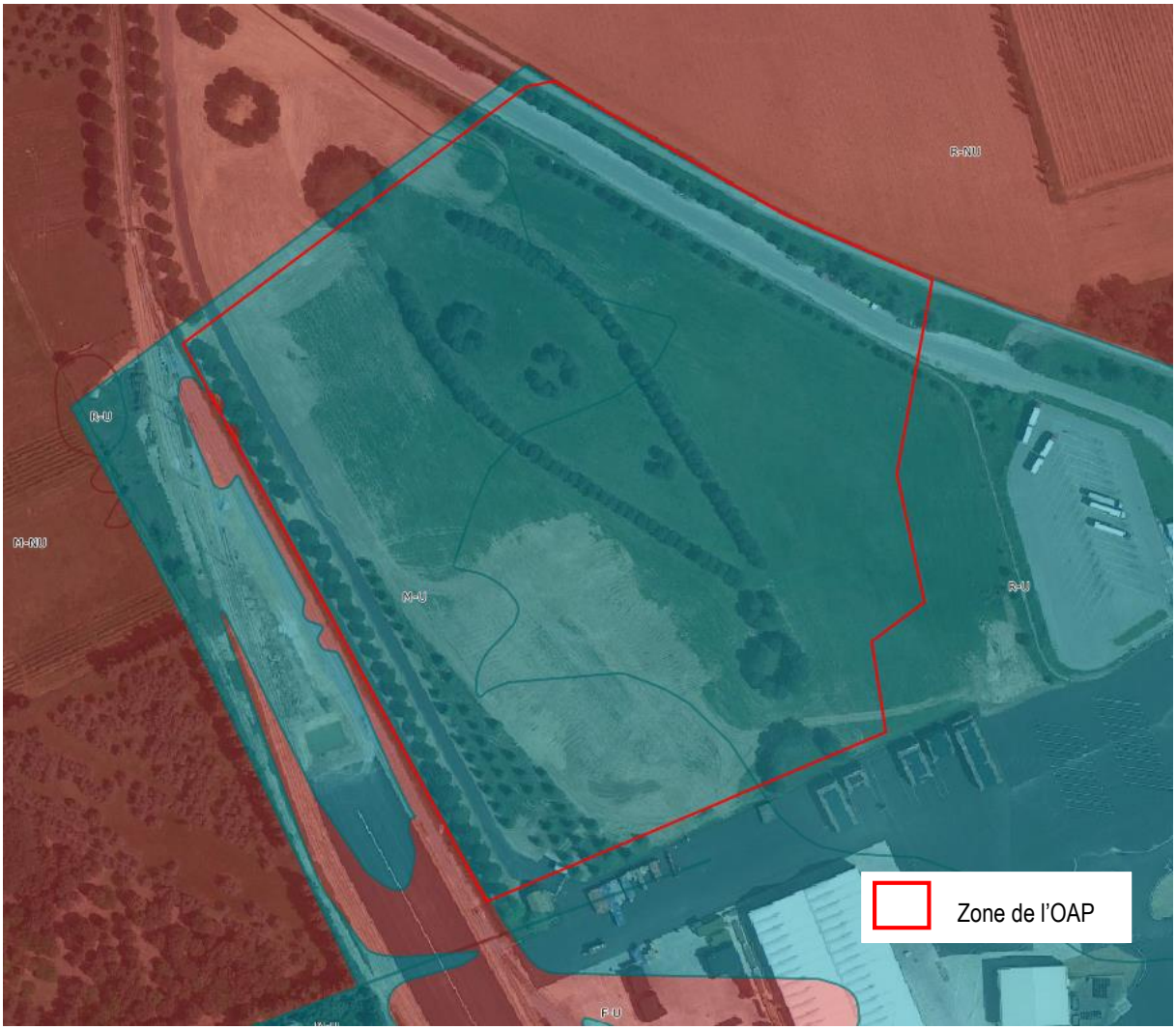
La commune de Vergèze est concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral le 17 juillet 2017. Il s'applique en tant que Servitude d'Utilité Publique sur le territoire et est annexé au dossier de PLU.

La zone de l'OAP est concernée, en totalité, par le risque inondation, l'aléa n'est pas de même intensité sur tout du secteur :

- **La zone de précaution M-U**, zone urbanisée inondable par un aléa modéré. Compte tenu de l'urbanisation existante, il convient de permettre la poursuite d'un développement urbain compatible avec l'exposition aux risques, notamment par des dispositions constructives. Le principe général associé est la possibilité de réaliser des travaux et projets nouveaux, sous certaines prescriptions et conditions. Lorsqu'un zonage spécifique a été identifié pour le centre urbain dense, la zone correspondante d'aléa modéré, dénommée M-Ucu, permet de concilier les exigences de prévention visées dans la zone M-U et la nécessité d'assurer la continuité de vie et le renouvellement urbain.

En outre, une partie du site est identifié en tant qu'espace stratégique. Cette identification permet notamment les constructions nécessaires à l'extension d'activités existantes sous conditions.

Carte du PPRi sur la zone de l'OAP



1.6. Insertion paysagère et environnementale

La zone de l'OAP est située entre le nationale 113, l'usine Perrier et la plaine agricole de la commune.

Le site est proche de l'usine Perrier et traversé par plusieurs réseaux de transport (voies ferrées et routes). C'est un ensemble de zones de cultures et de jardins particuliers comprenant une diversité d'habitats (haies, friches…). Plusieurs clôtures sont présentes sur le site assurant l'absence de sangliers et favorisant le de développement de diverses espèces en leur fournissant une protection vis-à-vis de leurs prédateurs.

Plusieurs enjeux écologiques ont été identifiés sur le site, avec la présence :

- De l'outarde canepetière (espèce protégée par un Plan National d'Action),
- Du lapin de Garenne,
- De zones de chasse pour les rapaces,
- De haies intéressantes pour la biodiversité « ordinaire ».

2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1. Objectif général

Le site est destiné à recevoir une future extension de la zone d'activité de l'usine Perrier. Les éléments de programmation ci-dessous ont pour objectif de donner des orientations générales pour l'aménagement du site. Ils seront amenés à être précisés lors de l'ouverture à l'urbanisation effective du site.

2.2. Eléments de programmation

Tout projet d'aménagement sur ce secteur se réalise en une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble qui respectent un schéma d'organisation commun.

Composante urbaine

Le site de l'OAP accueillera plusieurs zones :

- Un parking au nord-est, prévu pour le stationnement de poids lourds ;
- Un bassin d'orage en limite sud ;
- Une extension de la zone de préparation de containers au sud-ouest.

Intégration paysagère et environnementale

L'alignement d'arbres existant sur la bordure de la voie est sera préservé afin de garantir l'intégration paysagère du développement.

Les éventuelles haies et plantations sur le site devront privilégier les espèces végétales autochtones : éviter le *Pyracantha coccinea* qui est une espèce exotique envahissante (EEE) ou les Cyprès qui sont d'un faible intérêt écologique.

L'aménagement devra prévoir le maintien d'espaces ouverts en pleine terre.

En cas d'abattage des arbres, ce qui n'est pas recommandé, respecter un calendrier d'intervention pour les chiroptères : abattage en automne et laisser quelques jours les arbres au sol avant de les évacuer.

En amont des travaux, il est demandé de mettre en œuvre les mesures de défavorabilisation pour le lézard ocellé. Des gites en pierres sèches, favorables à la présence du Lézard Ocellé seront mis en place après les travaux.

Il est également recommandé de respecter un calendrier d'intervention en évitant de commencer les travaux pendant les principales périodes de sensibilités pour la faune sauvage (mars à août à éviter).

Lors de l'ouverture à l'urbanisation, une étude plus approfondie des enjeux de biodiversité devra être menée afin d'intégrer les mesures nécessaires, en particulier concernant l'Outarde Canepetière.

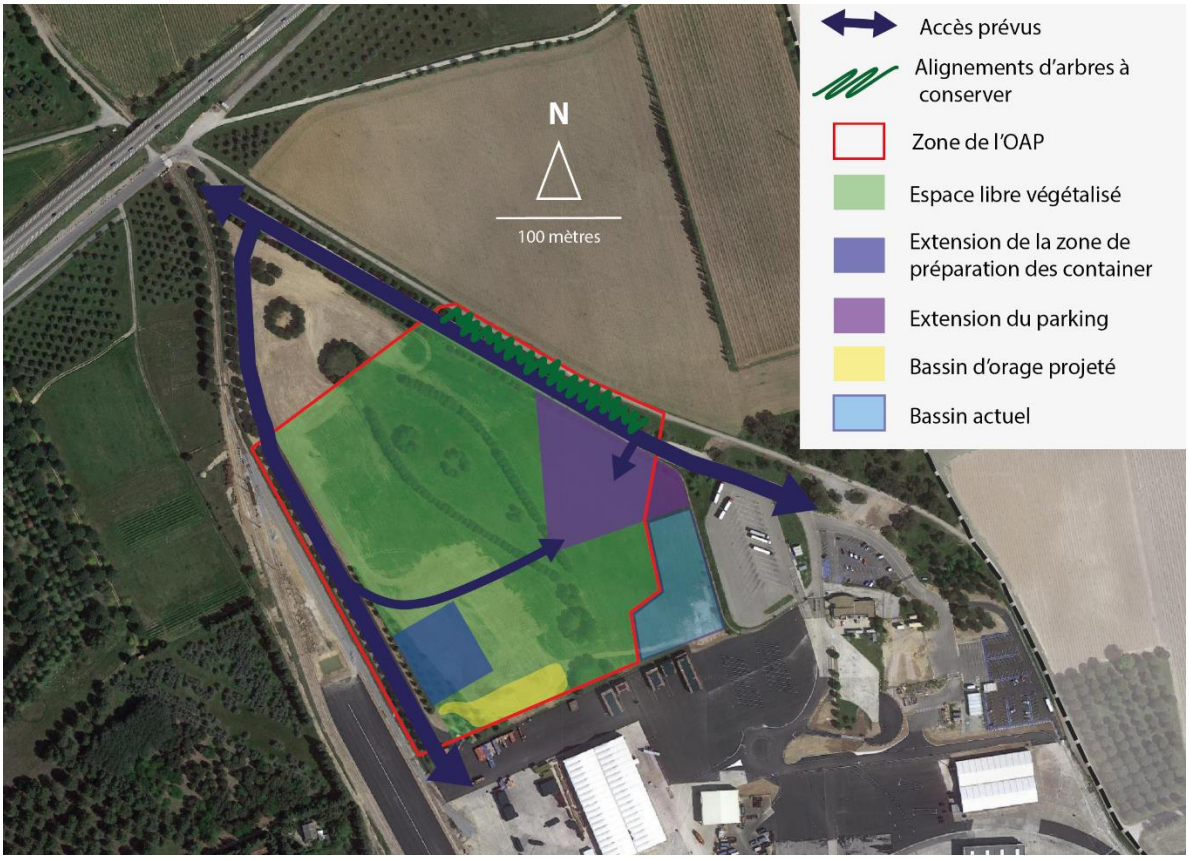
Desserte, accès et stationnement

Deux principes d'accès sont possibles pour le secteur :

- Un premier accès à l'Ouest de la zone, qui sera destiné à la circulation des poids-lourds, dans le but de séparer le flux des poids lourds du flux des véhicules légers et des vélos ;
- Un deuxième accès est possible, à l'Est de la zone.

La voie ferrée existante est aussi présente sur le site, ce qui représente un atout pour l'activité industrielle.

Cartographie des éléments de programmation : OAP Secteur Perrier



OAP n°3 et 4 : Les sites à vocation d'urbanisation mixte

1. DIAGNOSTIC DES SITES

1.1. Localisation et dimension des sites

Localisation et dimension du site

1.2. Caractéristiques des OAP

Les OAP concernent deux sites distincts : le site de la gare situé à l'ouest (OAP 3) et le site de la ZAC Malacorade située à l'est (OAP 4) de la commune. Leurs périmètres comprennent un total de 3 parcelles cadastrées :

- Parcelle AK 161 et 162 à l'ouest.
- Parcelle AS 161 à l'est.

Les deux périmètres sont en zone 1AUb, qui est une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation. La superficie totale concernée par les deux OAP est de 1,35 hectares (OAP 3 = 0,75 ha ; OPA 4 = 0,6 ha).

1.3. Occupation du sol

Le site de la gare est une friche, aujourd'hui utilisée comme plateforme de transit pour matériaux de chantier par la commune. Il présente un alignement d'arbre à droite de son unique entrée. Concernant le site de la Malacorade, c'est une prairie comportant un alignement d'arbres en extrémité nord.

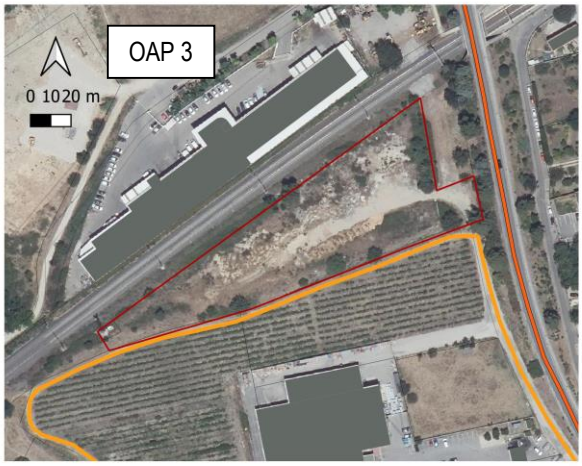
Occupation du sol

Sites gare et ZAC Malacorade
Alignements arbres
Prairie
Friches et zones rudérales

1.4. Desserte et accès

Les deux OAP sont longées par des routes départementales : l'OAP 3 par la D104 et l'OAP 4 par la D139. Grâce à la D104, l'OAP 3 est accessible par un chemin praticable en voiture, arrivant du sud. L'OAP 4 est longée par des chemins pédestres côté ouest. Ceux-ci débouchent directement sur la D139, située au nord-est du périmètre et qui représente l'accès principal du site.

Desserte et accès du site



Sites gare et ZAC Malacorade
Chemin pédestre
Chemin accessible en voiture
Routes départementales

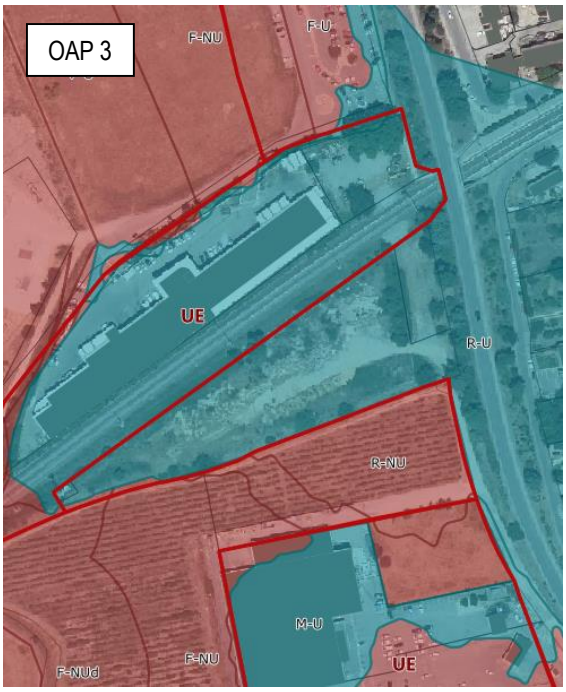
1.5. Risques

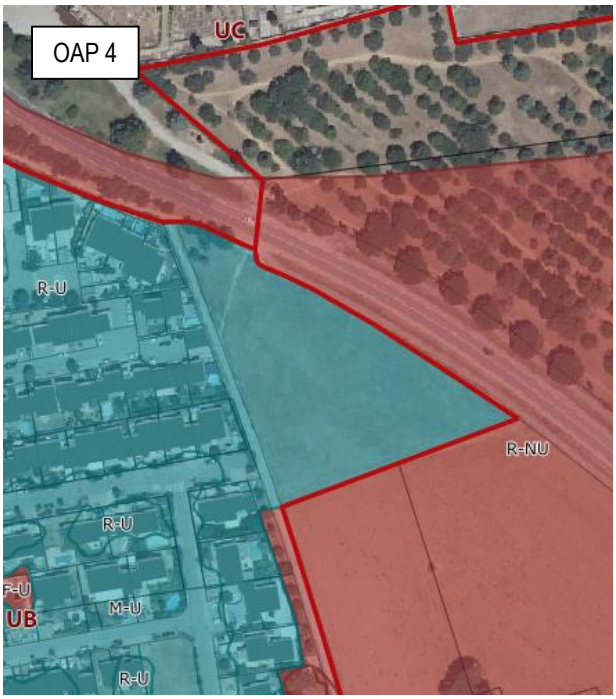
Risque inondation

La commune de Vergèze est concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral le 17 juillet 2017. Il s'applique en tant que Servitude d'Utilité Publique sur le territoire et est annexé au dossier de PLU.

Les deux sites sont concernés, en totalité, par le risque inondation. Ils sont notamment concernée par **la zone de précaution R-U**. Cette zone urbanisée est exposée à un aléa résiduel en cas de crue supérieure à la crue de référence. Son règlement vise à permettre un développement urbain compatible avec ce risque résiduel. Le principe général associé est la possibilité de réaliser des travaux et projets nouveaux, sous certaines prescriptions et conditions. Lorsqu'un zonage spécifique a été identifié pour le centre urbain dense, la zone correspondante d'aléa résiduel, dénommée R-Ucu, permet de concilier les exigences de prévention (calage des planchers) visées dans la zone R-U et la nécessité d'assurer la continuité de vie et le renouvellement urbain.

Carte du PPR Inondation sur les deux OAP





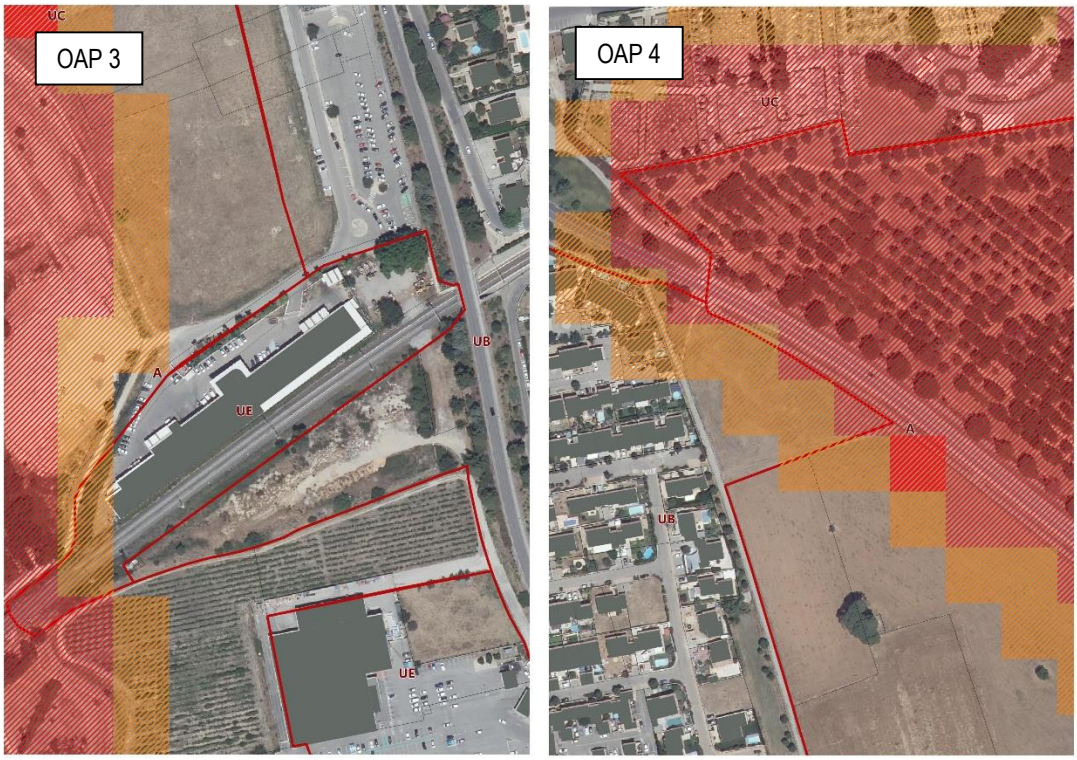
Risque incendie

Un porter à connaissance (PAC) pour la prise en compte des risques incendies, défini par l'article L132-2 du code de l'urbanisme, a été communiqué par la préfecture aux maires du Gard le 11 octobre 2021. Ce PAC, joint avec une carte de l'aléa incendie de forêt, permet aux communes et intercommunalités d'avoir toutes les informations afin de pouvoir prendre en compte les risques d'incendie sur leurs territoires et les intégrer dans l'élaboration ou la révision de leurs documents d'urbanisme.

Dans les autres cas de figure (PLU ou SCOT approuvés), le PAC est un outil d'aide à la décision pour les demandes d'actes d'occupation des sols en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

La commune de Vergèze a intégré les recommandations du PAC et les représentations dans les zonages de son PLU. Ainsi, il est possible de voir que l'OAP 3 est en dehors de tout risque d'incendie, tandis que l'OAP 4 présente un risque majoritairement faible et un risque moyen à fort sur l'est de la parcelle. Néanmoins, ce risque moyen à fort est négligeable du fait de la composition paysagère en friche de la parcelle.

Carte du risque incendie sur les zones des OAP



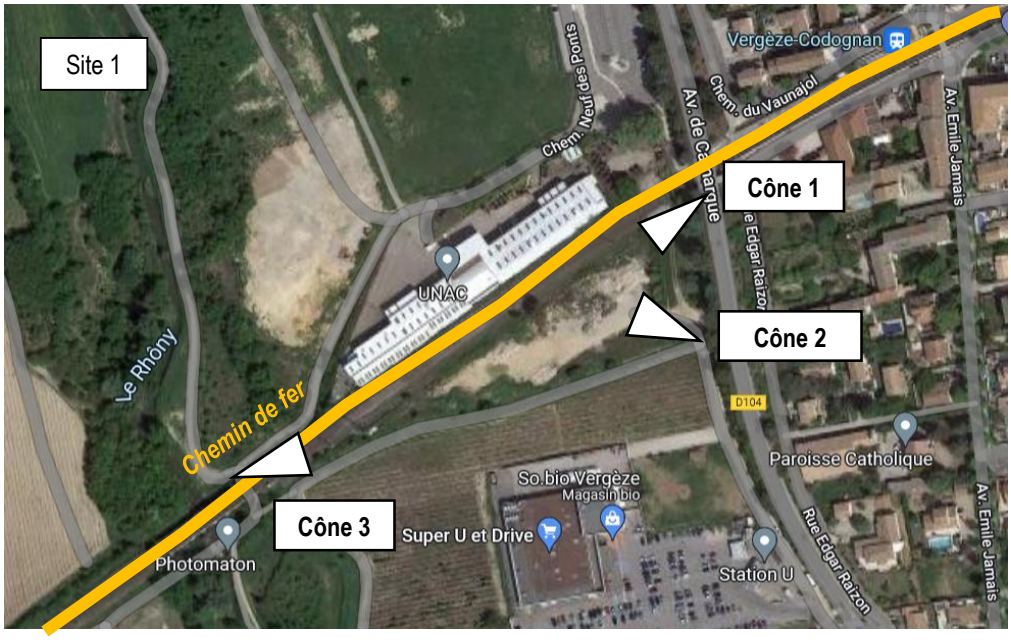
Risque incendie
- Risque incendie faible
- Risque incendie moyen à très fort

1.6. Insertion paysagère et environnementale

L'OAP 3 s'insère dans un paysage industriel et urbain. Elle est notamment longée par le chemin de fer au nord, la D104 caractérisée par l'Avenue de Camargue à l'est et le Super U de Vergèze au sud. Il est possible de voir, par le biais des différents cônes, que le site est isolé. A l'instar de la vue depuis le cône 2, la vue depuis la D104 est masquée par de la végétation. Enfin, la vue sur le site depuis le cône 3 est quant à elle masquée par le chemin de fer, qui est surélevé.

Concernant l'OAP 4, elle caractérise le prolongement de parcelles agricoles depuis le sud. A l'état de prairie avec quelques arbres en bout de terrain au nord, elle est longée à l'est par la départementale D139 et à l'ouest par un chemin pédestre faisant la jonction avec des lotissements. La visibilité sur le site depuis les différents cônes est importante, du fait de l'état de prairie et donc du peu de végétation présente aux abords du terrain.

Carte de point de vues du site 1



Point de vue cône 1

Point de vue cône 2

Point de vue cône 3

Carte de pointe de vues du site 2

Point de vue cône 1

Point de vue cône 2

Du fait de leurs localisations proches du centre urbain, les deux sites qui composent les OAP n°3 et n°4 présentent très peu de diversité faune et flore. Les sites ne sont pas concernés par les périmètres de protection Natura 2000 (Directives Habitat et Oiseaux) et ZNIEFF (Type 1 et 2).

2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1. Objectif général

Les sites, du fait de leur statut de zone à urbaniser mixte, sont destinés à accueillir de nouveaux commerces, équipements de services ou habitations. Les éléments de programmation ci-dessous ont pour objectif de donner des orientations générales pour l'aménagement des sites. Ils seront amenés à être précisés lors de leurs ouvertures à l'urbanisation effectives.

2.2. Eléments de programmation

Tout projet d'aménagement sur ces secteurs se réalise en une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble qui respectent un schéma d'organisation commun.

Composante urbaine

Les deux sites ont pour vocation principale à accueillir des logements, en respectant le taux minimum de 30 logements par hectare comme décrit dans les objectifs du SCoT. Ils ont aussi comme objectif de répondre à une mixité fonctionnelle en proposant notamment des activités tertiaires.

Pour l'OAP n°3 « Gare », il est prévu une zone à **vocation d'activité économique** (artisanat, commerce, industrie et bureaux**)** d'environ 1000 m². Les bâtiments devant accueillir des logements s'implanteront en bordure de la voie ferrée et à l'entrée du site. Il sera proposé des logements collectifs, comptabilisant un total d'environ 20 logements pour 0,65 hectares, soit environ 31 logements / ha. Pour l'implantation des bâtiments, le recul par rapport à la voie ferrée sera respecté. De plus, sera réalisé l'aménagement de la portion de terrain à l'entrée est du site, en espace vert ou stationnement.

L'OAP n°4 « Malacorade » proposera également du logement collectif à hauteur de 20 à 25 logements pour 0,6 hectares, soit entre 33 et 41 logements / ha. L'implantation d'un bâtiment pour l'accueil d'activités tertiaires à l'entrée du site, dans le prolongement de la Rue Jean Monnet, sera étudiée en fonction des capacités du site. L'implantation des constructions devra respecter une marge de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD139, comme défini par le Règlement de Voierie Départemental.

Pour les deux OAP, 20 % des logements qui seront créés seront des logements sociaux.

Intégration paysagère et environnementale

L'OAP n°3 et l'OAP n°4 ne présentent pas d'enjeux forts du point de vue faune et flore. Néanmoins, la conception des aménagements sur les deux sites aura comme tronc commun le respect et l'intégration de la biodiversité.

Les aménagements prévoiront également la préservation d'un maximum d'arbres d'ores et déjà sur site.

Il est également recommandé de respecter un calendrier d'intervention en évitant de commencer les travaux pendant les principales périodes de sensibilités pour la faune sauvage (mars à août à éviter).

De plus, un dessin des aménagements des eaux pluviales conforme au règlement devra être proposé par le porteur de projet.

Sur l'OAP n°4 uniquement les mesures environnementales sont renfoncées :

En cas d'abattage des arbres, ce qui n'est pas recommandé, respecter un calendrier d'intervention pour les chiroptères : abattage en automne et laisser quelques jours les arbres au sol avant de les évacuer.

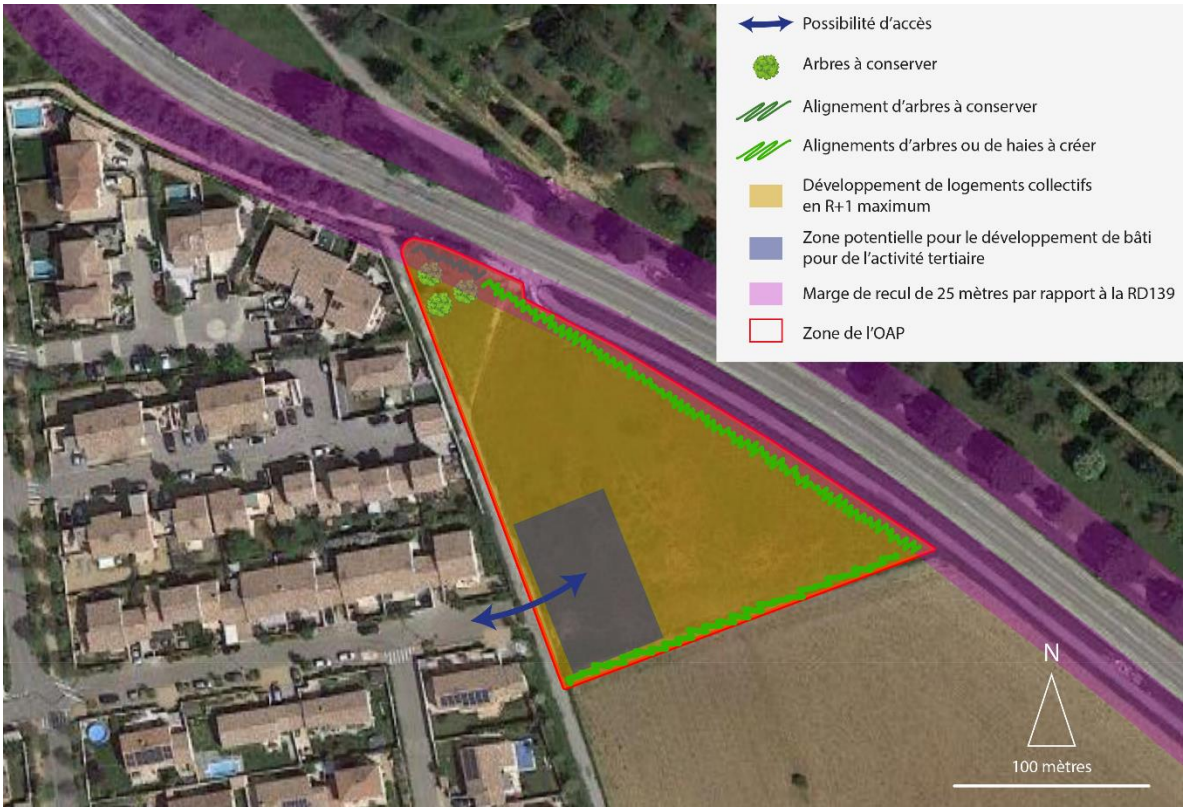
Il est demandé de mettre en œuvre les mesures de défavorabilisation pour le lézard ocellé en amont des travaux. Des gites en pierres sèches, favorables à la présence du Lézard Ocellé seront mis en place après les travaux.

Desserte, accès et stationnement

Au sujet de la desserte de l'OAP 3, elle est accessible par le chemin venant du sud est desservie par la route départementale n°104 qui passe à l'est de la parcelle.

Concernant l'OAP4, un chemin piéton longe actuellement la parcelle au nord et à l'ouest.

Pour les deux sites, il sera nécessaire d'avoir une réflexion concernant l'accessibilité (notamment en prévoyant des travaux sur le chemin desservant l'OAP 3 (cf. Cône de vue 1 de la carte de point de vue de l'OAP 3) et l'accès depuis la Rue Jean Monnet sur l'OAP 4.

Cartographie des éléments de programmation : OAP n°3 de la Gare

Cartographie des éléments de programmation : OAP n°4 Malacorade