

Commune de Gimel les Cascades Elaboration du PLU

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

(Mai 2025)

L'élaboration du PLU de Gimel les Cascades a été engagée avec le bureau d'études Scambio, puis reprise en cours de procédure par le bureau d'études DEJANTE.

Sommaire

1	Rappels règlementaires	4
2	Qu'est-ce qu'une OAP thématique ?	7
2.1	Mise en valeur des continuités écologiques	8
3	Qu'est-ce qu'une OAP sectorielle ?	13
4	Localisation des OAP sectorielles	14
5	Recommandations communes aux OAP sectorielles à destination principale d'habitat	15
5.1	Eléments de programmation	15
5.2	La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	16
5.3	L'organisation des déplacements	17
5.4	La qualité de l'environnementale et la gestion des risques	18
5.5	Réseaux	19
6	OAP sectorielle – Secteur des GOUTTES	20
6.1	Description du site	20
6.2	Aménagement du site	21
6.3	Schéma de principe de l'OAP	22
7	Bilan des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles à destination d'habitat	23

1 Rappels règlementaires

L.151-6 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. »

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

L.151-6-1 du Code de l'Urbanisme :

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

L.151-6-2 du Code de l'Urbanisme :

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

L.151-7 du Code de l'Urbanisme :

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

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

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

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

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

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

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

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

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

L.151-7-1 du Code de l'Urbanisme :

« Outre les dispositions prévues à l'article L. 151-7, dans les zones d'aménagement concerté, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

1° Définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;

2° Définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts. »

L.151-7-2 du Code de l'Urbanisme :

« Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou la commune est compétent en matière de plan local d'urbanisme et pour approuver le dossier de création de la zone d'aménagement concerté, la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme contenant des orientations d'aménagement et de programmation peut valoir acte de création de la zone d'aménagement concerté, selon des conditions définies par décret en Conseil d'Etat. »

2 Qu'est-ce qu'une OAP thématique ?

Les OAP thématiques sont utilisées pour mettre en avant les points clés du projet de territoire du document de planification par leurs impacts sur l'aménagement global. Elles peuvent couvrir tout ou partie du territoire communal.

Dans le guide de recommandations juridiques de novembre 2019 le ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales ainsi que la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages définissent les OAP thématiques ainsi :

Le code de l'urbanisme offre une grande liberté en matière d'échelle de délimitation des OAP Il n'existe aucune limitation formelle dans le code de l'urbanisme contraignant les auteurs de PLU à ne définir que des OAP Thématiques ou sectorielles

Le code de l'urbanisme liste les thématiques sur lesquelles peuvent porter les OAP à l'article L 151 6 mais également à l'article L 151 7

L'article L 151 6 du code de l'urbanisme prévoit ainsi que les OAP peuvent porter sur « l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles ». La notion d'aménagement permet aux OAP de porter sur un ensemble très vaste de thématiques. Toutefois, les OAP devront nécessairement se raccrocher à une de ces thématiques ou être conçues au regard des dispositions spécifiques prévues aux articles L 151-7 R 151-6 à 8. Les possibilités sont très larges et permettent aux auteurs de PLU de couvrir l'ensemble des objectifs prévus à l'article L 101-2 du code de l'urbanisme.

L'article L 151-7 prévoit que les OAP pourront « mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune », « favoriser la densification », « favoriser la mixité fonctionnelle », porter sur « la réalisation des équipements », « préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics »

Cette large habilitation législative permet aux OAP du PLU de porter sur l'ensemble des thématiques du code de l'urbanisme notamment pour traduire les différents objectifs nationaux prévus à l'article L 101-2 mais également pour traduire les enjeux locaux spécifiques du PADD.

2.1 Mise en valeur des continuités écologiques

L'OAP Mise en valeur des continuités écologiques passera par le maintien et restauration de la TVB permettant ainsi de compléter la traduction du PADD, de compléter les prescriptions réglementaires, afin d'offrir une meilleure lisibilité des objectifs du territoire en matière de Trame Verte et Bleue pour les habitants et les acteurs publics et privés.

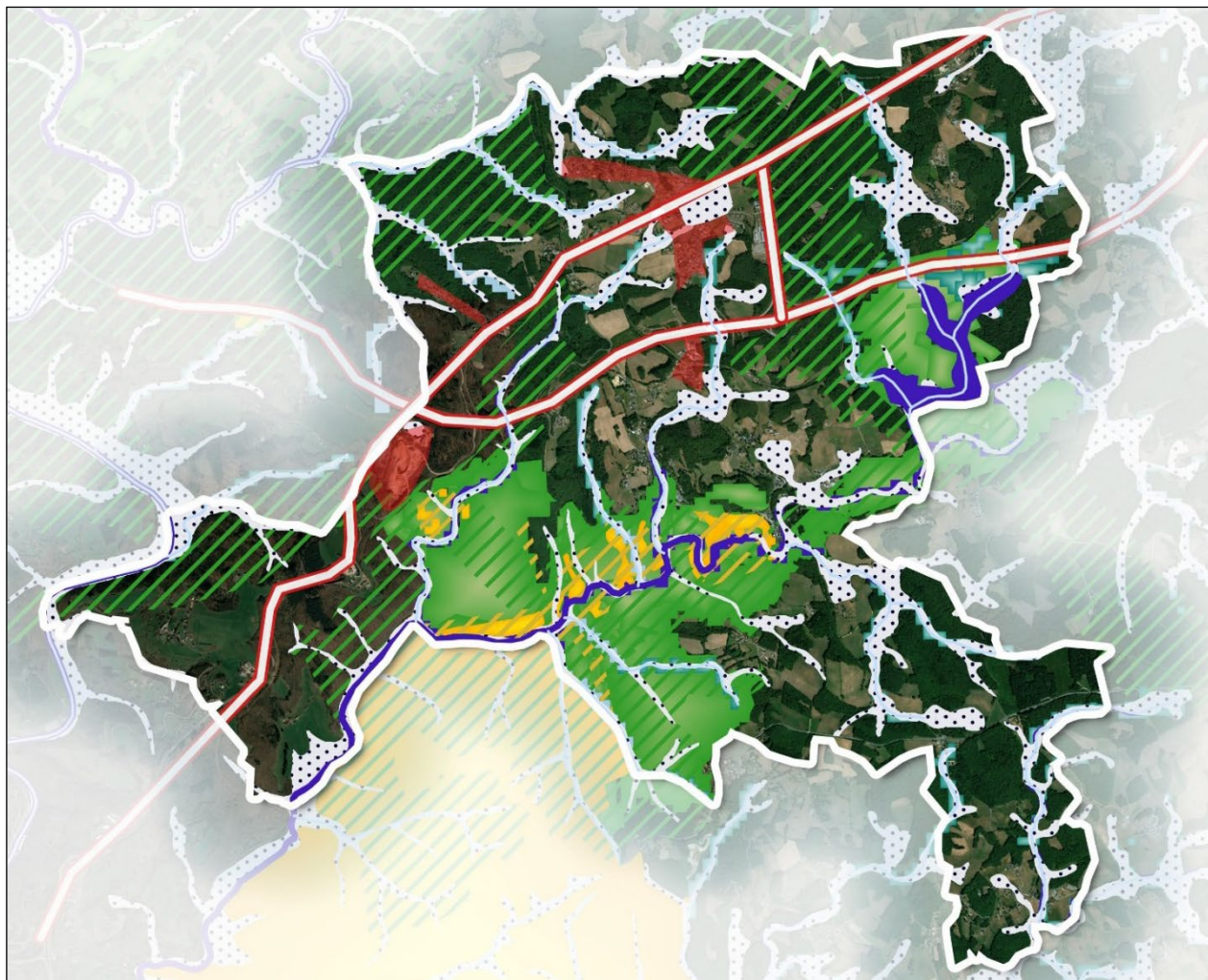
L'OAP thématique vise à renforcer la place des continuums écologiques de la commune de Gimel les Cascades et plus généralement la place de la nature au sein du territoire. Cette pièce permet d'afficher les objectifs en matière de multifonctionnalité de la TVB.

L'identification et la valorisation de la trame verte et bleue locale visera à répondre aux orientations fixées par le SRADDET Nouvelle-Aquitaine et le SCOT de Tulle Agglo.

Instaurées par les lois issues du Grenelle de l'environnement, « la trame verte et la trame bleue » ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines et notamment agricoles, en milieu rural.

Cette OAP thématique vise à préserver la Trame Verte et Bleue locale identifiée dans le diagnostic territorial, en particulier :

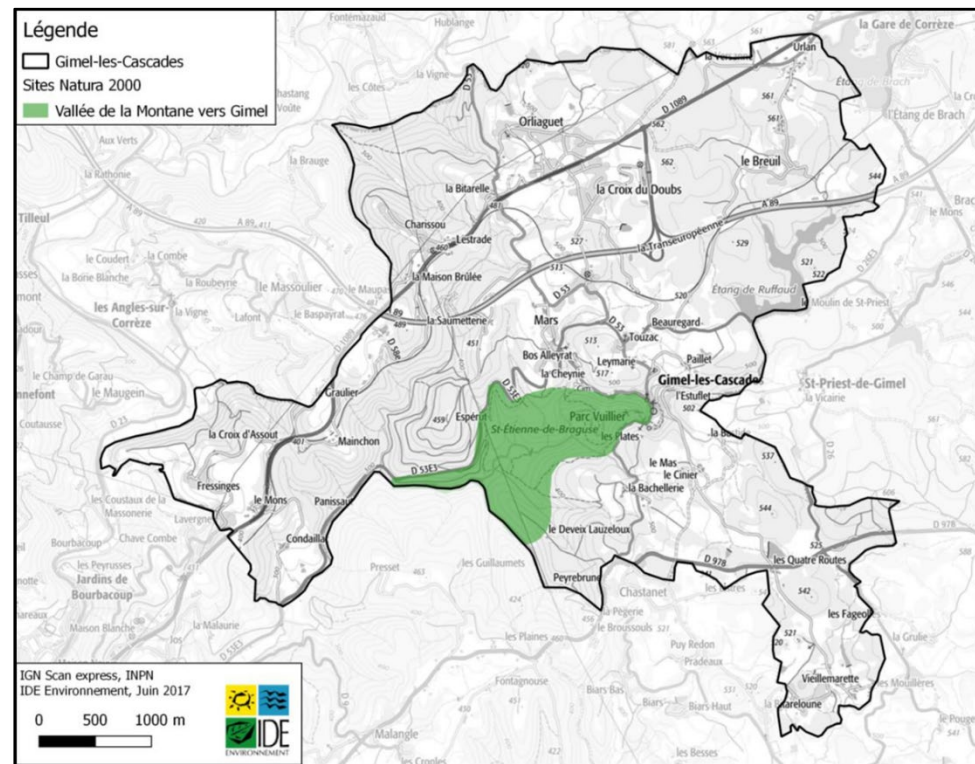
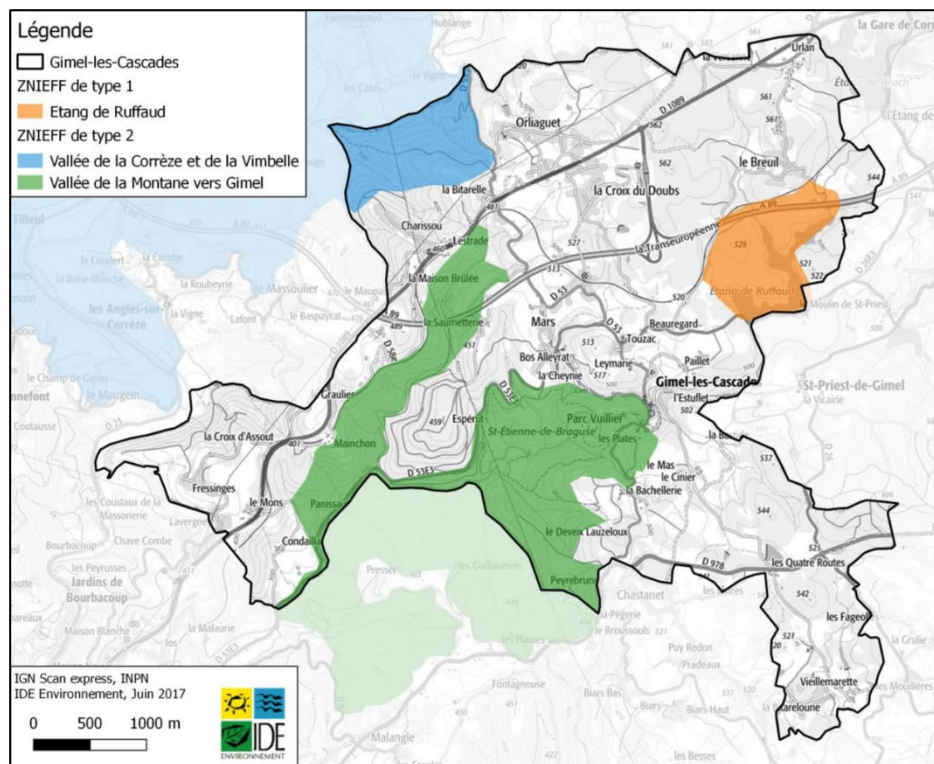
- Les zones humides ;
- Les cours d'eau ;
- Les espaces boisés ;
- Le système bocager.



Orientation n°1 : Prendre en compte les zonages d'inventaire existants

Au sein des périmètres détaillés ci-après, tout nouveau projet devra prendre en compte la reconnaissance des milieux sensibles et à forts enjeux pour la biodiversité qui s'effectue au travers de nombreux périmètres d'inventaires et de protection environnementaux :

- 1 site Natura 2000 : la ZSC « Vallée de la Montane vers Gimel » (FR7301822)
- Les 3 ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) :
 - La ZNIEFF de type 1 « Etang de Ruffaud » (740006128)
 - La ZNIEFF de type 2 « Vallée de la Corrèze et de la Vimbelle » (740006123)
 - La ZNIEFF de type 2 « Vallée de la Montane vers Gimel » (740006124).



Orientation n°2 : Limiter les pressions sur les lisières boisées

Tout projet d'aménagement ou de construction s'implantant en situation de lisière de boisement devra respecter les objectifs suivants :

- Ne pas nuire aux lisières boisées dans leur globalité : la modification et la suppression d'éléments boisés devront être limitées.
- Les constructions nouvelles devront faire l'objet d'une attention particulière afin de limiter leur impact sur le milieu proche. Par exemple, la création d'un abri de jardin ou d'une extension à une construction existante en limite d'un boisement devra s'insérer au mieux dans l'environnement (teintes, matériaux, implantation, ...).
- Assurer une transition paysagère progressive entre les espaces boisés et les sites bâtis et/ou aménagés. Par exemple, l'objectif serait de favoriser un aménagement paysager associé à toutes constructions et/ou installations à proximité des lisières, ce qui permettrait une transition visuelle réussie.

Orientation n°3 : Préserver les zones humides et les réservoirs de biodiversité en général

Les projets d'aménagement ou de plantation ne doivent pas remettre en cause l'existence d'une zone humide ou d'un autre milieu naturel ouvert :

- Les travaux mais aussi les plantations devront être compatibles avec la nature extrêmement fragile du milieu en limitant au maximum toute imperméabilisation du sol. Pour toute nouvelle plantation, il faudra se référer à la liste d'espèces locales présente en annexe.
- Les réservoirs de biodiversité devront être maintenus dans leur emprise actuelle.
- En ce qui concerne les massifs boisés, il s'agira tout de même de veiller à permettre de créer et maintenir les accès et dessertes indispensables à la gestion forestière.
- Les berges devront être protégées de toutes nouvelles formes corrigé d'urbanisation, un recul par rapport à celles-ci pourra être imposé.
- Aucun obstacle ne devra perturber les écoulements et la fonctionnalité des milieux aquatiques et humides : assèchement des zones humides, écluse, barrage, route, remblai...

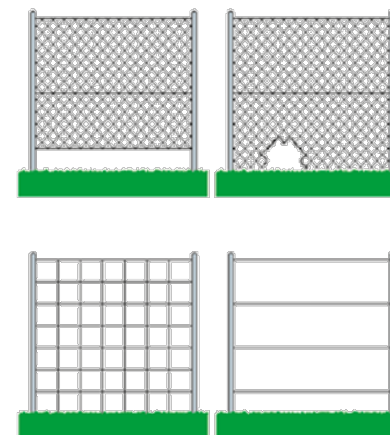
L'orientation ne s'oppose pas aux projets de valorisation des cours d'eau tels que notamment l'aménagement de voies douces sur les berges, etc. dès lors qu'ils sont compatibles avec la sensibilité des milieux.

Orientation n°4 : Favoriser les déplacements de la petite faune

Les travaux d'aménagement de clôtures à proximité ou au sein des milieux naturels devront permettre le passage de la petite faune terrestre. Les grillages et les barrières autorisées par le règlement devront préserver la circulation écologique par la mise en œuvre d'écarts de barreaudages ou d'ouvertures sous grillages suffisants ou encore par la mise en place de passage à faune, (etc.). Ainsi, les projets de clôtures en limite d'une zone A ou N sont concernés.

Les clôtures seront accompagnées d'un aménagement végétalisé (haie vive...).

Exemples de clôtures permettant le libre passage de la petite faune. Ces méthodes (espace ou trous au pied) peuvent également être appliquées aux murs et palissades.



Orientation n°5 : Préserver la trame noire sur le territoire

L'éclairage public peut constituer un facteur de rupture des corridors écologiques, en particulier pour les espèces sensibles à la lumière, qui voient leurs déplacements contraints. Il perturbe également les cycles biologiques, en affectant le repos des espèces diurnes et l'activité de nombreuses espèces nocturnes. L'éclairage artificiel peut ainsi entraîner une mortalité importante d'insectes attirés par les sources lumineuses, perturber les rythmes biologiques et les migrations, dégrader les conditions de reproduction et réduire les ressources alimentaires de certaines espèces, notamment les oiseaux.

Dans le cadre de la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique, l'objectif est de limiter l'impact de l'éclairage artificiel sur la biodiversité tout en garantissant la sécurité et le confort des usages humains. À ce titre, plusieurs principes sont à privilégier :

- adapter l'éclairage aux besoins réels afin de limiter le nombre de points lumineux et les durées d'éclairement ;
- favoriser l'extinction nocturne, notamment dans les secteurs peu fréquentés la nuit ;
- prévoir une réduction de l'intensité lumineuse dans les secteurs où l'extinction n'est pas envisageable ;
- recourir à des dispositifs et technologies d'éclairage limitant les impacts sur la biodiversité ;
- limiter les émissions lumineuses vers le ciel, notamment par l'utilisation de LED ambrées à spectre étroit ;
- éviter l'éclairage direct de la végétation, des haies et des cours d'eau ;
- accompagner le développement des cheminements doux par des dispositifs de lisibilité nocturne adaptés (marquage ou matériaux luminescents).

3 Qu'est-ce qu'une OAP sectorielle ?

Le contenu des « OAP sectorielles » est renforcé à l'article R 151 6 du Code de l'Urbanisme qui précise les attendus en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère, d'insertion dans le cadre existant, notamment dans les zones d'extension de villes.

Il s'agit de mieux prendre en compte à la fois les zones urbanisées existantes, mais également les zones naturelles et agricoles en continuité desquelles s'inscrit le nouveau secteur d'aménagement. Les OAP doivent proposer des formes urbaines qui respectent les qualités des bourgs ou quartiers existants, et traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui l'entoure

L'obligation de recourir aux OAP sectorielles en zone 1 AU est également réaffirmée dans l'article R 151- 20 du Code de l'Urbanisme qui la mentionne explicitement. Toute nouvelle zone ouverte à l'urbanisation devra donc comporter des OAP sectorielles.

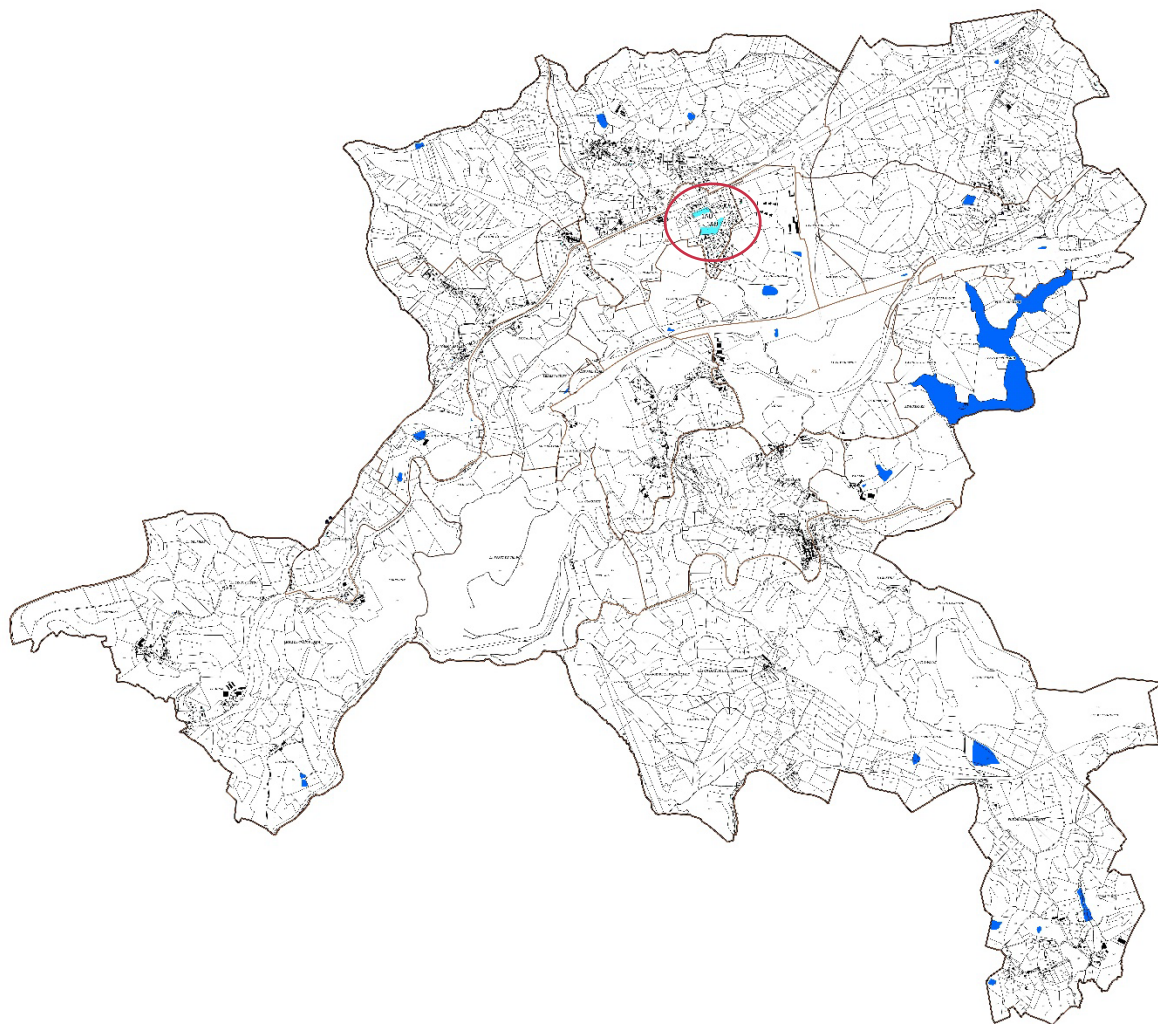
Les OAP sectorielles peuvent porter sur des secteurs de taille plus ou moins importantes. Le code de l'urbanisme ne fixe ni taille minimale, ni taille maximale

Les OAP ne comportent pas uniquement des orientations, elles sont également la pièce privilégiée du PLU pour afficher un volet programmatique

Les OAP peuvent par exemple :

- Fixer les modalités d'ouverture à l'urbanisation
- Fixer une densité minimale à respecter
- ...

4 Localisation des OAP sectorielles



Les secteurs d'études

2 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont réalisées sur le territoire de la commune de Gimel les Cascades

Il s'agit d'accueillir une partie des besoins en logements qui ont été définis dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

5 Recommandations communes aux OAP sectorielles à destination principale d'habitat

5.1 Eléments de programmation

L'urbanisation des secteurs identifiés en tant que zone 1AU est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble. Toutefois, il n'est pas imposé de réaliser la totalité du projet en une seule fois sauf si les principes de l'OAP le demande, la diversité des types de logements (locatif, locatif social, accession à la propriété, ...) est admise voir encourager.

La densité et le nombre de logements sont détaillés avec le schéma d'aménagement. Le nombre de logements et la densité indiqués s'apprécient comme un minimum, néanmoins rien n'empêche de réaliser une densité plus importante et un nombre supérieur de logements. Les formes urbaines préférentiellement attendues sont détaillées avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas d'envisager des formes plus denses.

La taille des lots pourra être variée afin de pouvoir répondre favorablement à la demande existante tout en veillant à une gestion économe de l'espace.

Une mixité d'usage du secteur est admise à condition que les activités soient compatibles avec la proximité des habitations : commerce, artisanat, hébergement, ...

5.2 La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

La composition parcellaire

Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente naturelle du terrain ; ainsi la construction devra s'adapter au terrain en limitant au maximum les déblais/remblais et non l'inverse (cf Schéma source : <https://www.urcaue-paysdelaloire.com>).

De même, l'observation sur le cadastre de l'organisation des parcelles environnantes, pourra être une source d'inspiration pour dessiner le nouveau quartier et participer à son intégration.

De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP afin de veiller à sa bonne intégration dans l'environnement immédiat et lointain, que ce soit avec le tissu bâti environnant mais également les espaces agricoles et/ou naturels. C'est la qualité des limites entre l'espace public et les espaces privés qui déterminera en partie l'ambiance du quartier. Une réelle relation devra alors s'instaurer entre espaces publics et espaces privés par l'intermédiaire des limites, celles-ci n'étant plus des coupures mais de véritables espaces de liaisons entre des espaces à vocations différentes. Ainsi, sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer une interface végétale entre la zone bâtie et la zone agricole.

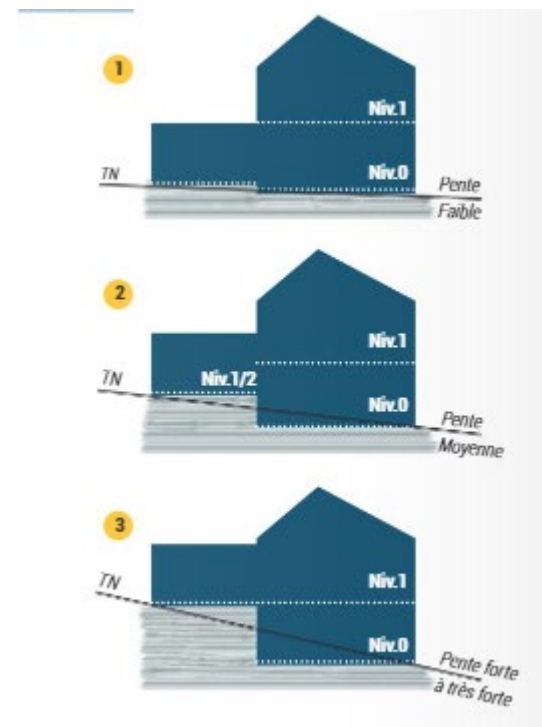
La qualité architecturale

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La qualité des constructions s'apprécie selon les volumes qui devront être simple et compact, les matériaux et les couleurs.

La qualité paysagère

Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement et dans le paysage. Ainsi, les plantations d'essences locales seront privilégiées dans les aménagements et leur gestion écologique sera favorisée (voir plaquette CAUE présente en annexe du règlement littéral). Autant que possible les haies et



talus, les bosquets et autres éléments végétaux et paysagers existants au sein des secteurs de projet devront être préservés et intégrés au projet d'aménagement.

En cas de réalisation d'espaces publics conviviaux (espaces verts, stationnement), ils devront être proportionnés à la taille de l'opération, de qualité, accessibles à tous et participant à la vie du quartier. Les espaces verts bien aménagés et bien conçus de manière qualitative permettent de compenser la densité imposée.

5.3 L'organisation des déplacements

Le stationnement

La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération, ainsi le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, devra être assuré en dehors des voies publiques.

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il est recommandé de mutualiser autant que possible les aires de stationnement. La mise en œuvre des aires de stationnement à l'air libre doit permettre l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux drainants.

Il est recommandé de créer 2 places de stationnement par logement dont une pouvant être le garage.

Desserte

Il sera important de limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols ainsi le profil des voies devra être adapté à leur usage. Les voies et accès devront alors présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences, de l'accessibilité, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile et être adaptés à l'opération future. Si, celles-ci se terminent par une plateforme de retournement, leur dimension devra être adaptée au manœuvre des véhicules de secours.

5.4 La qualité de l'environnementale et la gestion des risques

Les continuités écologiques

Il est rappelé que l'identification des zones humides réalisée et repris dans le plan de zonage du PLU, ne dispense pas le porteur de projet de vérifier, avant tout travaux, l'existence ou l'absence de zone humide au titre de la réglementation environnementale mais encore de respecter les règles du code de l'environnement. Dans tous les cas, les projets affectant une zone humide doivent viser les principes d'évitement, de réduction, de compensation des impacts potentiels.

La gestion des eaux pluviales

Les nouvelles constructions veilleront à encourager le ré-usage des eaux de pluies. Ainsi, les eaux pluviales seront stockées par des dispositifs appropriés, ou en cas d'impossibilité technique infiltrées sur l'unité foncière. Le porteur de projet devra alors assurer la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière de l'opération, sauf impossibilité technique avérée et justifiée lors du dépôt de son autorisation d'urbanisme.

L'adaptation au changement climatique

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Ainsi, l'implantation des constructions devra rechercher la meilleure orientation possible pour permettre un ensoleillement optimal. De même, la réverbération solaire et l'accumulation de chaleur des sols minéraux devront être limitées par la mise en place d'aménagements adaptés (ex : bande de pleine terre plantée en pied de façade, protection solaire type brise soleil et pergolas, ...).

5.5 Réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Electricité et télécommunications

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Ainsi, les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

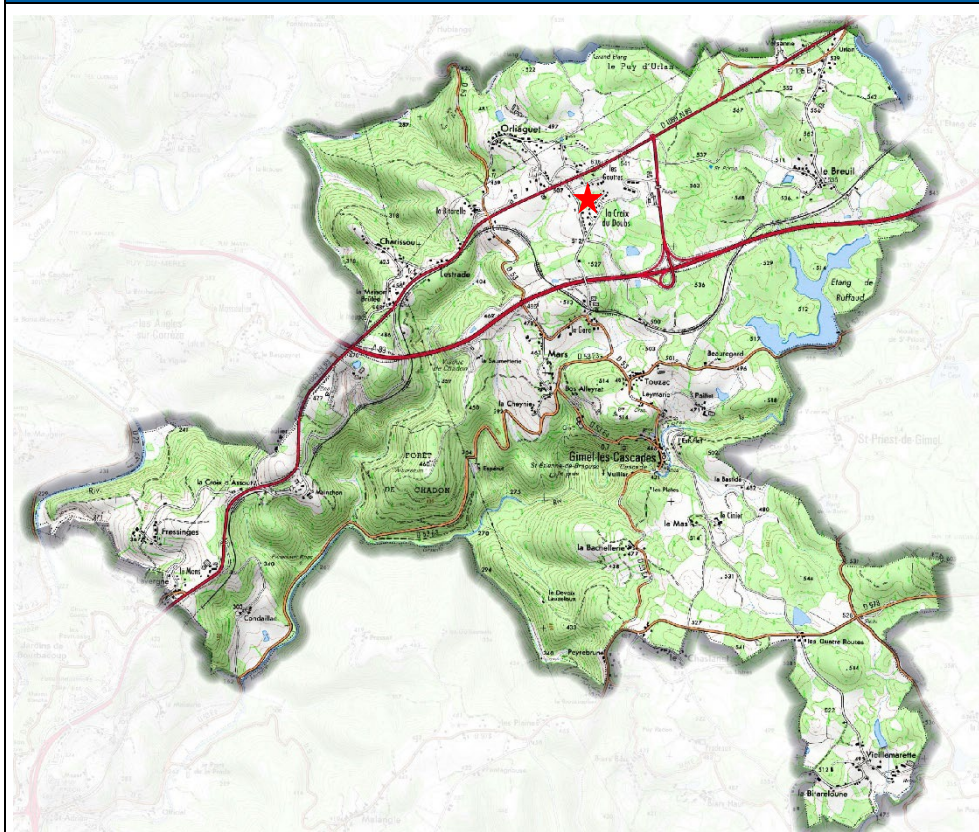
Les déchets

La collecte des ordures ménagères sera, sauf impossibilité technique, réalisée à chaque point d'entrée/sortie des opérations. Des emplacements adaptés et intégrés dans leur environnement seront ainsi prévus.

6 OAP sectorielle – Secteur des GOUTTES

6.1 Description du site

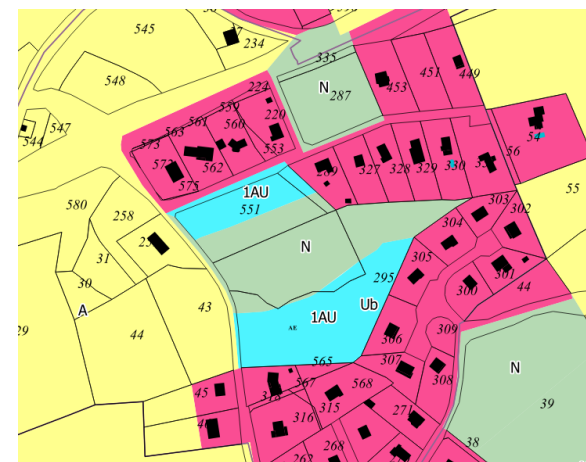
Localisation du projet



Extrait
photo
aérienne



Extrait du
règlement
graphique
du PLUi



6.2 Aménagement du site

Le secteur, localisé au Nord de la commune, à proximité du lotissement des Gouttes, correspond à des extension d'un quartier d'habitat pavillonnaire. Le secteur est situé au sein d'un quartier de mixité des fonctions sommaires. Il accueillera préférentiellement des constructions à usage de logements. Il s'agit d'étendre un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche, en créant des espaces de transition paysagère afin de limiter l'impact des constructions sur le tissu existant.

Ce secteur d'aménagement regroupe 2 sites avec des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui peuvent être réalisées de façon indépendantes les unes des autres.

Éléments clés de l'OAP

Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU		
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées en respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma. L'ouverture à l'urbanisation pourra être réalisée en une ou plusieurs phases. De plus, cette OAP comprend deux sites qui seront traités de façon distinctes.		
Densité brute minimum attendue	Secteur Nord : 13 logements / ha		Secteur sud : 8 logements / ha
Surface OAP	Superficie brute :	Site Nord : 0.3 ha	Site sud : 0.79 ha
	Superficie nette (après déduction VRD) :	Site Nord : 0.3 ha	Site sud : 0.63 ha
Nombre de logements	Site Nord : 4		Site sud : 5
Typologie d'habitat	Habitat pavillonnaire, individuel ou mitoyen		
Desserte et mobilité	Pour le site des Gouttes Nord, la desserte des constructions s'effectuera depuis la voie bordant la zone. Pour le site des Gouttes Sud, une voie interne sera amenée à être réalisée afin de permettre la desserte du site.		
Condition d'aménagement	/		

GIMEL-LES-CASCADES Plan Local d'Urbanisme

Schéma illustratif traduisant les orientations d'aménagement et de programmation du secteur des Gouttes

1 Contexte général



Construction existante

2 Zonage réglementaire du secteur



Délimitation de la zone AU



Délimitation des ilots ouverts à l'urbanisation



Principe d'accès groupés

4 Voirie et desserte à créer



Voie de desserte interne à créer



Carrefour à aménager

ZONE A URBANISER (AU) DES GOUTTES Nord :

- Superficie total : 3 000 m²
- Ratio d'espace public : 0 m²
- Nombre minimum de logements : 4
- Surface moyenne par logement : 750 m²

ZONE A URBANISER (AU) DES GOUTTES Sud :

- Superficie total : 7 900 m²
- Ratio d'espace public : 1 600 m²
- Nombre minimum de logements : 5
- Surface moyenne par logement : 1250 m²

750 mètres

7 Bilan des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles à destination d'habitat

Secteur		Densité (Nbre de logement /ha)	Nombre minimum de logement à créer
OAP sectorielle – Secteur des GOUTTES	Nord	13	4
	Sud	8	5
TOTAL			9