

ELABORATION

Arrêté le :

1^{er} Août 2022

Approuvé le :

1^{er} Mars 2023

Exécutoire le :

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

VISA

Date : le 09 janvier 2025

Le Maire,
Jean-Claude Clergue

Modifications - Révisions - Mises à jour
Modification simplifiée n°1 approuvée le 09 janvier 2025

OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation

3.2

Préambule

Conformément au code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut prévoir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour 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.

Elles peuvent également :

- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les Orientations d'Aménagement et de Programmation édictées, se conjuguent généralement avec les règles issues du règlement sur ces mêmes quartiers ou secteurs.

OAP et règlement peuvent ainsi être utilisés de manière complémentaire ou alternative pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans un rapport de compatibilité.

La collectivité a souhaité utiliser cet outil pour encadrer les projets qui pourraient émerger sur les secteurs de développement potentiels définis par le Plan Local d'Urbanisme.

Ainsi, des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été établies pour 8 secteurs. Il s'agit :

- 01.1 - Secteur 1AU - Les écoles
- 01.2 - Secteur 1AU - La Mélonié
- 01.3 - Secteur U - Route d'argent
- 02 - Secteur U - Le Claux de Vers
- 03 - Secteur 1AU - Mairie
- 04 - Secteur U - Route de Sainte-Gemme
- 05 - Secteur U - Vers
- 06 - Secteur U - Perbounal

Sont développées dans ces Orientations d'Aménagement et de Programmation : l'intégration, voire la préservation, des masses végétales (haies bocagères, boisements, etc.), la prise en compte des problématiques d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, la desserte par les réseaux, l'insertion, voire l'implantation du bâti, etc.

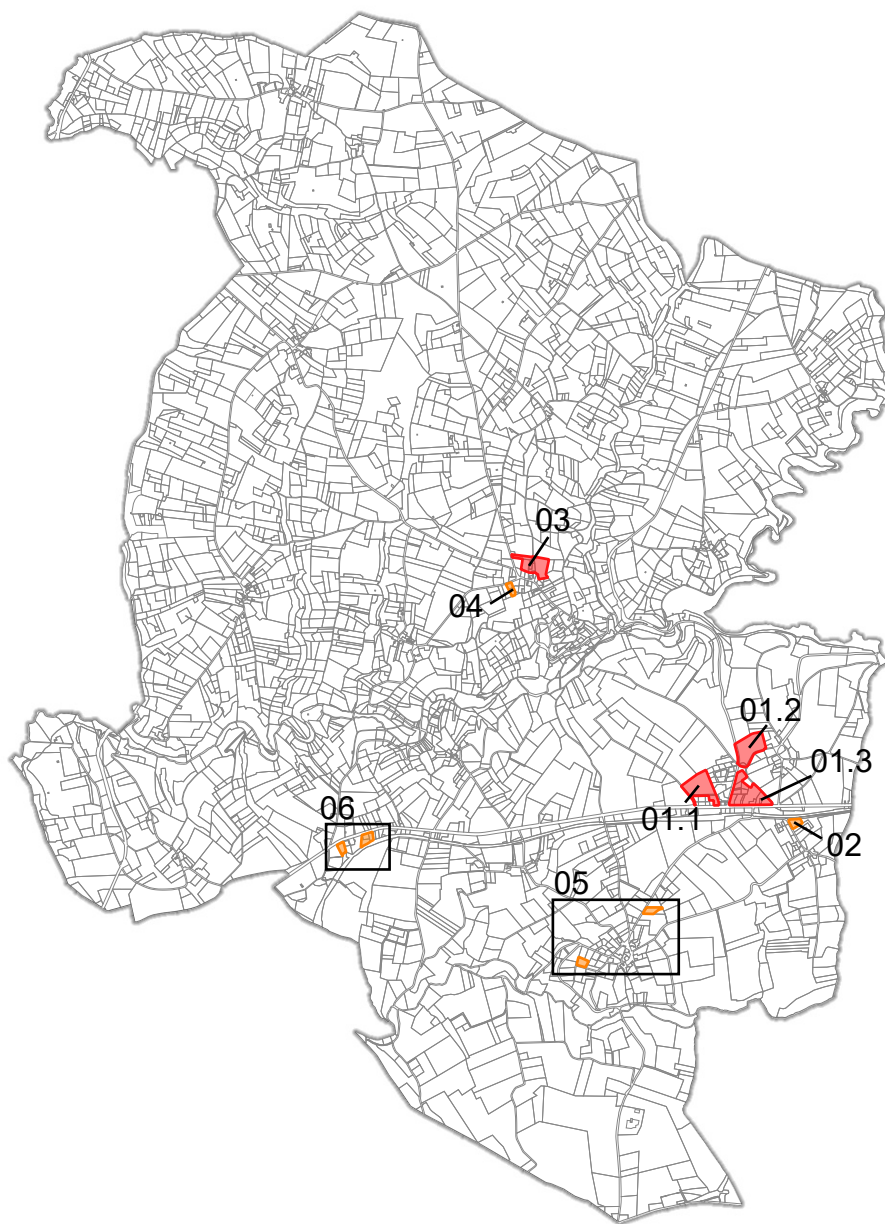
L'ensemble de ces thèmes est mis en oeuvre, en cohérence avec les objectifs affichés au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les OAP peuvent être de deux types :

Des OAP «sectorielles» : Les autorisations d'urbanisme devront à la fois être conformes au règlement écrit du PLU et compatibles avec les OAP définies dans le présent document.

Des OAP «de secteurs d'aménagement» : Les autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec les OAP définies dans le présent document. Le règlement écrit ne comprenant pas de règles pour ces OAP, ce sont les OAP elles-mêmes qui ont une valeur réglementaire.

La collectivité a fait le choix de mettre en oeuvre des OAP sectorielles



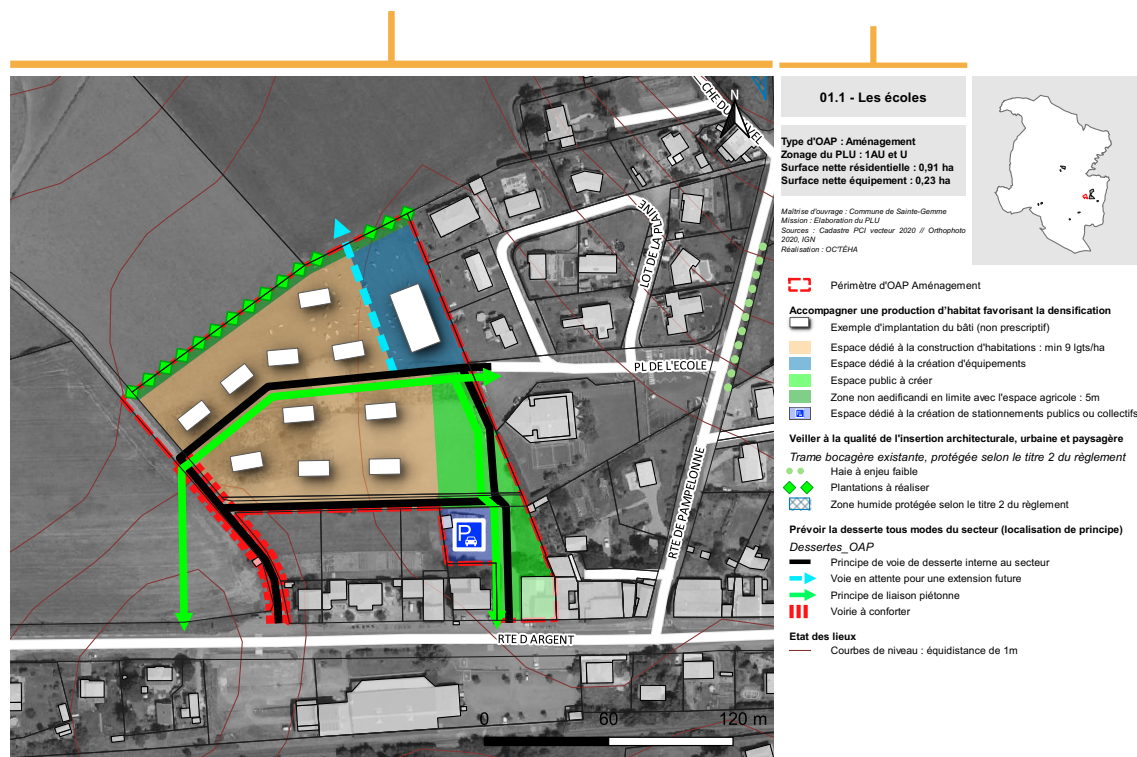
Secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation

- 01.1 - Secteur 1AU - Les écoles
- 01.2 - Secteur 1AU - La Mélonié
- 01.3 - Secteur U - Route d'argent
- 02 - Secteur U - Le Claux de Vers
- 03 - Secteur 1AU - Mairie
- 04 - Secteur U - Route de Sainte-Gemme
- 05 - Secteur U - Vers
- 06 - Secteur U - Perbounal

Guide de lecture d'une OAP

Schéma d'aménagement : Il résume les principes d'aménagement à respecter en termes de compatibilité

Informations sur l'OAP : Zonage, Nom, superficie...



Localisation de l'OAP

Principes d'aménagement s'appliquant à l'OAP

Ce schéma est ensuite complété d'un volet rédactionnel, visant à la présentation du secteur et présentant des principes et dispositions quant à l'aménagement du secteur :

1- Présentation

2- Dispositions:

- Accompagner une production d'habitat favorisant la densification
- Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement
- Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Qu'est-ce que la DENSITÉ NETTE?

Les dispositions de chaque OAP mentionne la notion de: **densité minimale nette, complété du nombre minimum de lots à produire.** Il s'agit du nombre minimum de lots à réaliser au droit de l'emprise foncière constructible nette, déduction faite, dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, des surfaces liés aux aménagements et équipements collectifs (ex: voie de desserte, espace de stationnement, noue d'infiltration des eaux pluviales, etc.)

Principes généraux

Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation *«peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants»*.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui suivent concernent des secteurs U et 1AU pour lesquels les voies publiques, les réseaux d'électricité existants à la périphérie immédiate des zones concernées ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones.

En effet, pour chacun des secteurs, la collectivité, accompagnée des personnes ressources compétentes, a vérifié la capacité des réseaux.

Un principe de «Secteurs» a été mis en place sur certaines OAP. Ce dispositif permet de prévoir l'urbanisation d'un site en appliquant des spécificité par secteurs ou tranches.

Qualité de l'insertion urbaine et paysagère

Les principes urbains

Les OAP devront permettre la production de formes urbaines cohérentes avec les objectifs du PADD du PLU, et notamment en ce qui concerne la modération de la consommation de l'espace, tout en veillant à l'harmonie avec le bâti existant.

De façon générale, un travail sur l'insertion paysagère des nouvelles constructions devra être réalisé en lien avec les tissus avoisinants, avec des volumes et des tonalités en rapport avec l'ambiance existante.

Il est conseillé de se référer aux annexes du règlement:

- Annexe informative N°2 : Implanter une maison sur un terrain
- Annexe informative N°3 : Recommandations pour l'intégration paysagère et la qualité architecturale des bâtiments photovoltaïques

Il conviendra également de prêter attention à l'intégration des dispositifs de réduction de la consommation d'énergie dans le logement.

Les principes paysagers et écologiques

La végétation est un marqueur fort du paysage et participe directement à l'identité du site. Sur les secteurs concernés, des haies bocagères, des arbres remarquables et des ensembles boisés sont présents. La préservation de cette trame paysagère existante est donc recommandée pour diverses raisons:

- Son rôle biologique et écologique, en tant que corridor (systèmes d'échanges pour la faune et la flore, un rôle de refuge, d'alimentation, de reproduction ou de nidification)
- Son rôle environnemental : lutte contre l'érosion des sols, infiltration des eaux de ruissellement, protection contre le vent, bois de chauffage, etc
- Son rôle paysager, en tant qu'élément caractéristique du paysage du territoire, facilitant l'intégration des constructions dans le site.

Ces éléments seront préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, selon les prescriptions définies au titre 2 du règlement du PLU.

Les **haies** des parcelles prospectées ont toutes été classées selon la typologie suivante :

- Les haies à enjeu fort correspondent à des haies larges et massives associant fréquemment les 3 strates (strate herbacée, arbustive et arborée) aux essences variées et/ou riches en arbres patrimoniaux, morts ou sénescents. Il peut également s'agir de haies moins spectaculaires, mais dont la largeur (favorable à la faune) ou la position (perpendiculaire à la pente, en position de ripisylve) suffit à leur conférer un grand intérêt.
- Sont à enjeu modéré les haies plurispécifiques, denses, assez larges et composées uniquement des 2 strates basses (strate arbustive et herbacée). Ces haies présentent un intérêt écologique plus faible que les haies de type 1 cependant elles peuvent également jouer le rôle de corridor écologique et servir de refuge à la biodiversité.
- Les haies à enjeu faible sont généralement des haies ne présentant pas de caractère remarquable. Généralement taillées sur 3 côtés, elles sont d'une largeur et hauteur faible. Certaines sont constituées d'un mélange d'essences locales, d'autres d'un mélange d'essences allochtones (haies ornementales). Parmi ces haies, celles présentant le plus faible intérêt sont les haies monospécifiques ornementales.

Les murets en pierres sèches, en plus de présenter un intérêt patrimonial en tant qu'éléments marquants du paysage, ont également un rôle fonctionnel en termes de conservation de la faune. Ce sont des habitats privilégiés pour les reptiles, certains amphibiens, voire des mammifères tels que le Hérisson, qui peuvent se cacher entre les pierres. Ce sont également des lieux de nidification pour certains oiseaux (Rouge queue noir, Trogodyte mignon,...). Enfin, ils peuvent renfermer une entomofaune riche. Les empilements de pierres non cimentées offrent de nombreuses anfractuosités et cachettes de diverses tailles, orientations et compositions, qui sont autant de micro-habitats favorables à une « petite faune » diversifiée. Bien souvent, cette petite faune va par la suite servir de « base trophique » à l'écosystème, par exemple en apportant une ressource alimentaire non négligeable qui va attirer de nouvelles espèces de prédateurs (entomophages notamment) et renforcer l'écosystème dans sa globalité.

Ces murets peuvent parfois être surmontés de haies, ce qui accroît d'autant plus l'intérêt d'un tel élément : un muret de pierre sèche accompagné d'une haie peut ainsi fournir à la fois le gîte et le couvert pour un bon nombre d'espèces d'oiseaux, de reptiles ou d'amphibiens. Enfin, de par leur linéarité intrinsèque, ces éléments du paysage servent également

de corridors de déplacement (avec abris) pour les espèces de « petite faune » (reptiles, insectes, amphibiens notamment).

Ces murets, comme tous les éléments fixes du paysage, doivent donc être pris en compte, autant que possible protégés et gardés en état lors des aménagements.

De la même manière que les haies, **les arbres remarquables** – qu'ils soient champêtres, solitaires ou au sein d'une haie ou d'une forêt - représentent eux aussi un enjeu pour la conservation de la faune, en particulier des arbres présentant des cavités, favorables aux chiroptères, aux insectes saproxylophages ou aux oiseaux nicheurs (nombreuses espèces protégées). Il s'agit souvent de vieux arbres, à fort gabarit, marqués par le temps.

Ont également été identifiés **des ensembles boisés**.

Afin de limiter les impacts du projet sur les marqueurs du paysage que sont les haies, les arbres remarquables, les ensembles boisés et les murets également nombreux sur le territoire, il conviendra de respecter la séquence de réflexion suivante :

1. **Eviter** les impacts sur toute haie, arbre ou muret.
2. **Réduire** les impacts sur ces éléments de paysage en limitant le linéaire détruit ou arasé. Si l'on réduit les impacts, des mesures de compensation devront nécessairement être mises en oeuvre.
3. **Compenser** l'élément détruit par :
 - Pour les haies à enjeu fort, la plantation d'un linéaire de haies au moins égal à 1,5 fois la longueur du linéaire arasé.
 - La re-crédation d'un linéaire équivalent pour les murets et les haies à enjeu faible ou modéré.
 - pour les arbres remarquables, la plantation de deux arbres
 - pour les ensembles boisés, la plantation d'une emprise boisée équivalente

Les nouvelles haies devront impérativement être composées de multiples essences loca-

les et adaptées au contexte pédo-climatique du territoire. Pour mémoire, l'annexe 4 du règlement apporte quelques précisions en matière de préconisation pour les nouvelles plantations.

La prise en compte de l'environnement passera également par **des principes d'aménagement intégrant la gestion des eaux pluviales et favorisant au maximum leur infiltration**.

Il s'agit de réduire le ruissellement en ayant recours à des techniques visant à se rapprocher le plus possible du cycle naturel de l'eau, en utilisant des matériaux poreux et non étanches, facilitant ainsi l'infiltration diffuse des eaux pluviales. Dans le cas où l'infiltration serait impossible, d'autres techniques sont envisageables comme le stockage avant rejet à débit limité vers un ruisseau ou, à défaut, vers le réseau d'assainissement collectif.

Les dispositions à mettre en place sont généralement simples : fossé, noue, tranchée de rétention... Parfois plus complexes : stockages sur toiture ou dans des bassins de rétention...

Vers un réseau de circulation continu et hiérarchisé

De manière générale, le principe de réseau de voiries projeté prolonge et renforce le maillage existant. Une hiérarchie de voies a été recherchée pour assurer une meilleure lisibilité de l'espace public et favoriser la mixité des usages (voie de transit, voie de desserte, voie piétonne). Cette organisation concourt directement au maintien et à la création d'une perméabilité pour les piétons et les automobilistes en direction des principaux équipements et services de la commune, entre les quartiers et en direction des espaces naturels.

De ce fait, les voies de desserte en cul-de-sac seront à éviter.

Les tracés décrits ci-après restent néanmoins des schémas de principe (à l'exception de ceux également traduits par des emplacements réservés dans les documents graphiques), ils ne figent en rien l'implantation des voiries ou aménagements mentionnés; **leur localisation définitive devant être affirmée suite aux conclusions d'études précises** (ex: levés topographiques, etc.).

Les futurs aménagements devront assurer l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

En outre, ces voiries seront adaptées aux véhicules de collecte des déchets ou de secours de façon à éviter leur manœuvre.

Les aménagements et équipements à prévoir, au sein des secteurs faisant l'objet d'OAP

Eclairage public (ou collectif)

Si l'aménagement d'un secteur prévoit la création d'une voirie d'accès, un système d'éclairage public sera prévu. Il sera interconnecté ou interconnectable au réseau existant. En outre, il sera, de préférence, à faible consommation, son aspect sera en cohérence avec le mobilier urbain communal.

Stationnement public et / ou collectif

En complément du stationnement prescrit au titre 3 du règlement du PLU, pour les secteurs faisant l'objet d'opération d'aménagement d'ensemble, des stationnements collectifs pourront être prévus en concordance avec les besoins de l'opération.

Espace public / collectif

Chaque secteur peut prévoir l'aménagement d'un (ou plusieurs) espace(s) public(s) / collectif(s), de type : aire de jeux, espace de

rencontre.

Le programme et la dimension de cet (ces) espace(s) sera adapté au besoin du secteur et tiendra compte des aménagements existants sur les espaces voisins. L'aménagement de cet (ces) espace(s) devra être prévu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Echéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation «*définissent [...] 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*».

Le présent échéancier prévisionnel tient compte de la disponibilité des réseaux, de l'état d'avancement des projets, des propriétés foncières de maîtrise publique, ou encore de la dureté foncière.

Par ailleurs, cet échéancier ne s'applique qu'aux Orientations d'Aménagement et de Programmation englobant des zones AU (à urbaniser).

Il est à noter le caractère prévisionnel de cet échéancier : Si la projection s'appuie sur un maximum d'éléments de contexte (contraintes et contingences liées au foncier, équipements et réseaux, etc.), il n'est pas exclu qu'un impondérable puisse remettre en question cet échéancier (blocage foncier imprévu, déblocage soudain d'un autre foncier, etc.).

L'échéancier détermine 3 échelles temporelles :

- Court terme : Cet échelon concerne des projets imminents, qui seraient réalisés entre 0 et 3 ans à compter de l'approbation du PLU
- Moyen terme : Cet échelon correspond à une échéance de 4 à 6 ans à compter de l'approbation du PLU.
- Sur la durée de vie du PLU : Cet échelon concerne des secteurs de grande dimension qui peuvent être urbanisés en plusieurs phases.
- A très long terme : Concerne des OAP dont la conception a anticipé une phase ultérieure (par la matérialisation d'une voie en attente par exemple), non constructible au sein du PLU actuel (zonage A ou N).

N° OAP	Vocation	Capacité estimée (logements)	Taille des lots attendue (m²/lgt)	As-siette de l'OAP (Ha)	Planning
01.1	Habitation	10	950	1,93	Moyen terme + très long terme
01.2	Habitation	14	920	1,97	Durée du PLU
03	Habitation	9	1100	1,44	Court terme + très long terme

O / - Scénario d'aménagement : Les Farguettes - La Mélonié

01 - Les Farguettes

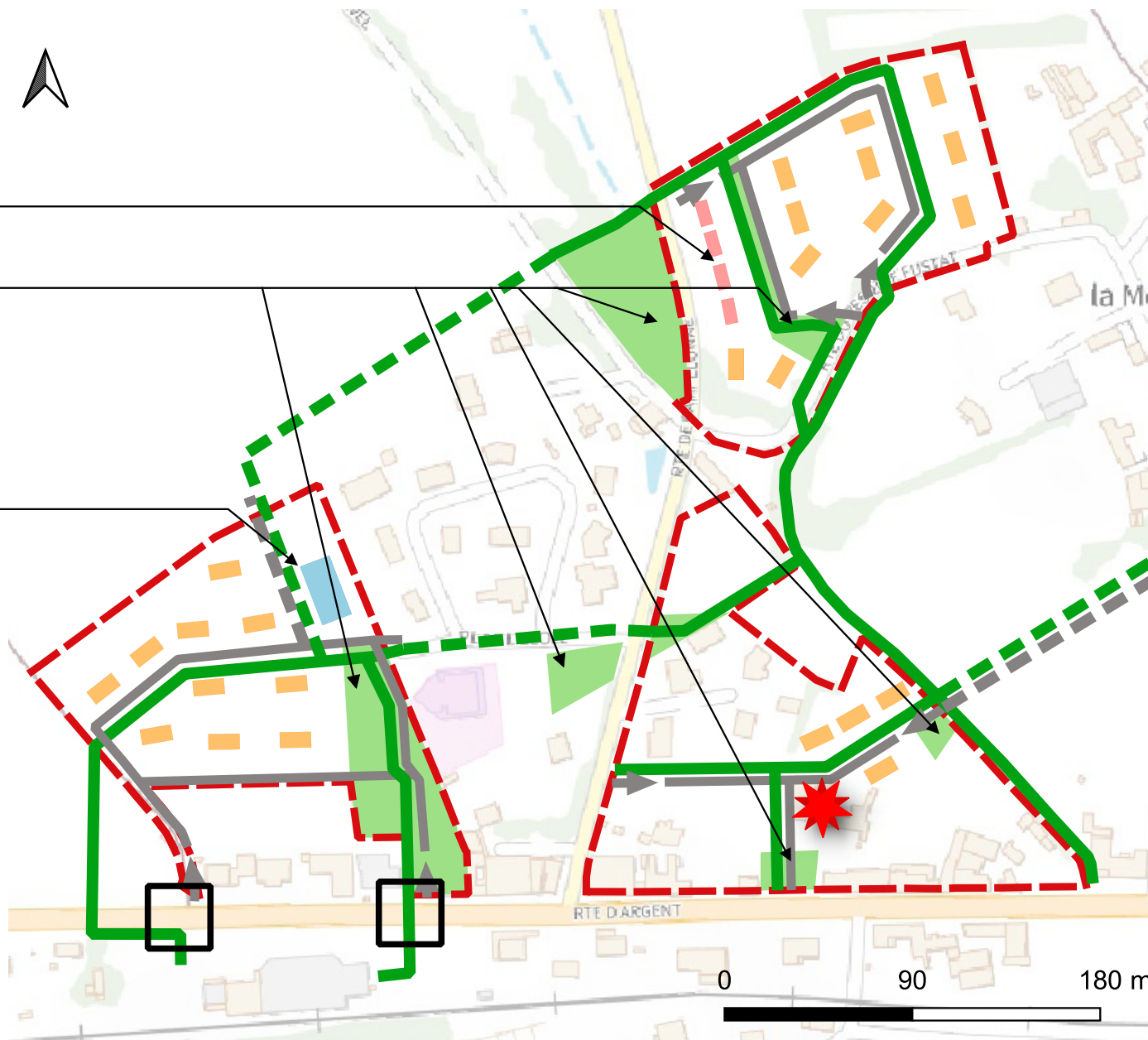
Maîtrise d'ouvrage : Commune de Sainte-Gemme
Mission : Elaboration du PLU
Sources : Plan IGN 2022
Réalisation : OCTÉHA



Logements sociaux

Espaces publics à créer ou aménager

Future crèche



- Périmètres d'OAP
- Exemple d'aménagement (non prescriptif)**
- Implantation du bâti (non prescriptive)*
- Habitations
- Logements sociaux
- Projets d'équipements
- ★ Bâtiment à démolir
- Principes de desserte (non prescriptifs)**
- Principes d'accès véhicules
- Voie de desserte
- - - Voie en attente
- Liaisons piétonnes
- - - Liaisons piétonnes à long terme
- Carrefour à aménager
- Aménagements (non prescriptifs)**
- Espace public

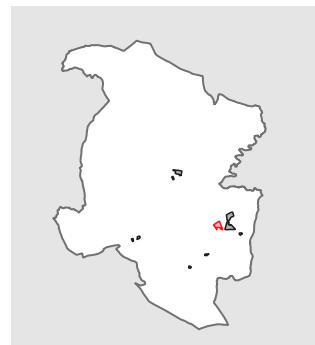
01.1 - Secteur 1AU - Les écoles



01.1 - Les écoles

Type d'OAP : Aménagement
Zonage du PLU : 1AU et U
Surface nette résidentielle : 0,91 ha
Surface nette équipement : 0,23 ha

Maîtrise d'ouvrage : Commune de Sainte-Gemme
Mission : Elaboration du PLU
Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2020, IGN
Réalisation : OCTÉHA



Périmètre d'OAP Aménagement

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

- Exemple d'implantation du bâti (non prescriptif)
- Espace dédié à la construction d'habitations : min 9 lgt/ha
- Espace dédié à la création d'équipements
- Espace public à créer
- Zone non aedificandi en limite avec l'espace agricole : 5m
- Espace dédié à la création de stationnements publics ou collectifs

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

- Haie à enjeu faible
- Plantations à réaliser
- Zone humide protégée selon le titre 2 du règlement

Prévoir la desserte tous modes du secteur (localisation de principe)

Dessertes_OAP

- Principe de voie de desserte interne au secteur
- Voie en attente pour une extension future
- Principe de liaison piétonne
- Voirie à conforter

Etat des lieux

- Courbes de niveau : équidistance de 1m

1- PRÉSENTATION

La présente OAP se situe au coeur du village de Les Farguettes, à proximité d'habitations individuelles et des équipements de la commune (école, gymnase, etc). Sa position stratégique dans la continuité de l'urbanisation existante et à proximité de la RD 988 reliant la RN 88 à Carmaux, confère à ce secteur divers enjeux :

- De conforter la polarité de Les Farguettes à l'échelle communale.
- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste de l'agglomération; en prenant en compte les besoins agricoles (accès), et en anticipant les besoins futurs, dans le cadre, le cas échéant, d'une prochaine extension de l'urbanisation.

Les enjeux écologique sont globalement faibles sur le secteur. Cela s'explique par sa composition :

- Au Sud, d'un parking poids-lourds composé d'un sol stabilisé avec du tout venant. Il n'y a donc aucun enjeu environnemental sur cette partie du site.
- Au Nord, d'une prairie sur-pâturée. Cette activité agricole intensive induit des enjeux environnementaux très faibles.
- Ces milieux sont séparés par une zone de dépôt de terre de remblais qui s'est enfrichée qui présente un enjeu environnemental faible.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

ECHÉANCIER

Ouverture à l'urbanisation du secteur à partir de l'approbation du PLU

MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

PROGRAMMATION

Non réglementé

Forme urbaine

Le secteur a une vocation mixte d'habitat (individuel et collectif), et d'équipements (crèche intercommunale)(cf. *schéma de principes*)

Nombre minimum de lots à produire

Minimum de 10 lots

Taille moyenne des lots maximale nette

950 m² / logement

Mixité sociale

Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.7) et au Titre 2 du règlement du PLU.

Une zone non aedificandi de 5 mètres à compter de la limite Nord du secteur devra être respectée. Cet espace pourra néanmoins être aménagé (déplacements doux, plantations, parcelles privées non bâties, etc.).

Des équipements sont également prévus sur ce site :

- Une crèche intercommunale sur la partie Nord-Est.
- Un espace public collectif sur la partie Sud-Est.
- La création de stationnements au niveau des entrées sur le site.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Ce secteur doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant (chemin rural à l'Ouest, accès au parking poids lourds au Sud, place de l'école à l'Est), en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

La voie de desserte centrale s'inscrira dans la continuité de la place de l'école.

En outre, le chemin situé à l'Ouest du site devra être conforté.

Les futures voies de desserte devront être traitées en matériau durable (exception: liaisons douces) et auront une vocation mixte.

Des dispositifs de ralentissement de la circulation pourront être prévus (chicanes, etc.).

L'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Une voie en attente pour une extension future du site vers le Nord sera mise en place afin d'anticiper la desserte.

Emplacements réservés

En complément des principes d'aménagement précédemment édictés, des Emplacements Réservés ont été mis en place sur ce secteur afin de garantir la réalisation de certains aménagements et équipements :

01 - Création d'une crèche intercommunale
→ Bénéficiaire : Communauté de Communes Carmausin Ségala

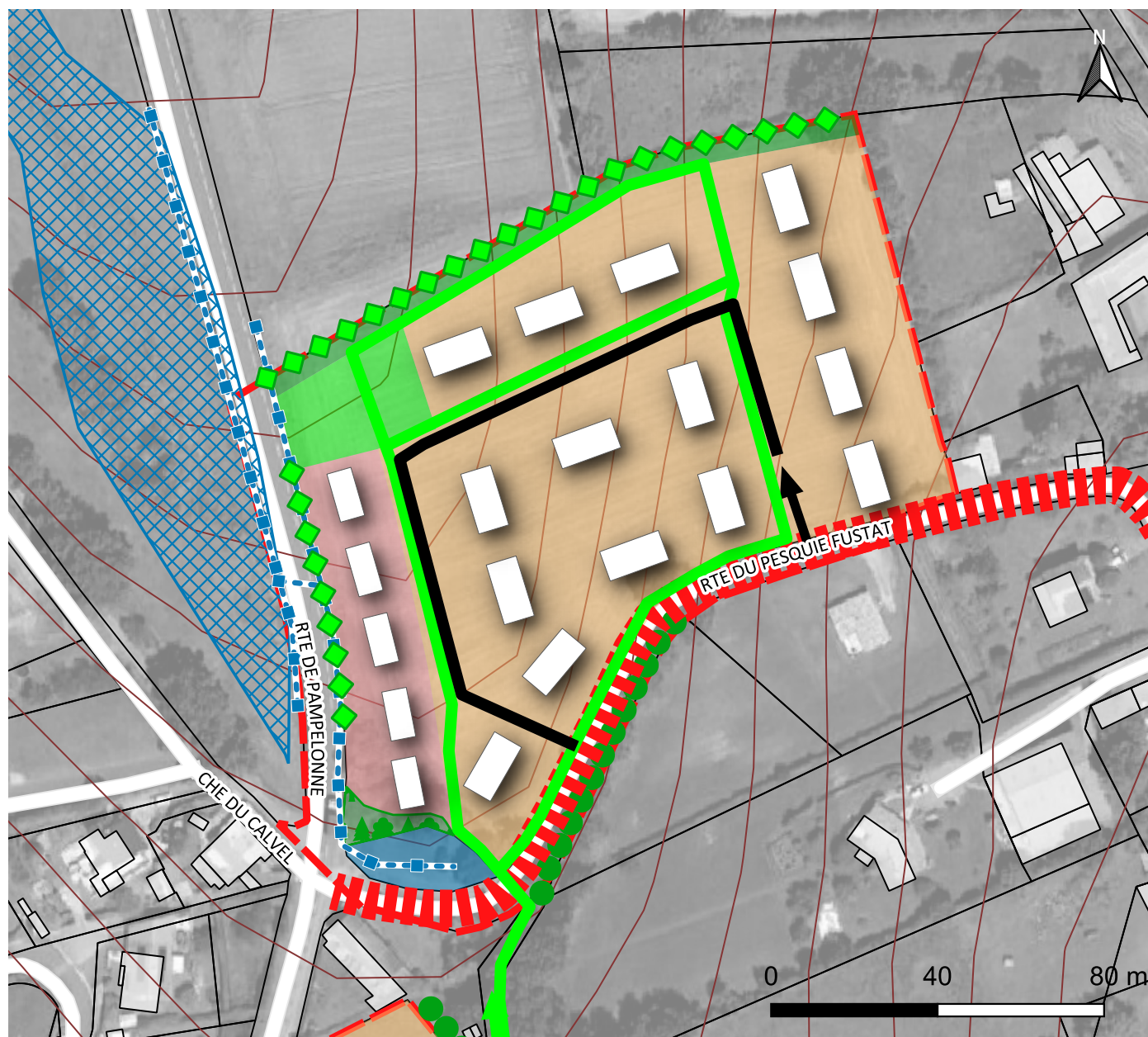
02 - Création d'un espace public → Bénéficiaire : Mairie de Sainte-Gemme

03 - Création de voiries → Bénéficiaire : Mairie de Sainte-Gemme

05 - Elargissement de voirie, création de stationnements, et création d'un cheminement doux → Bénéficiaire : Mairie de Sainte-Gemme



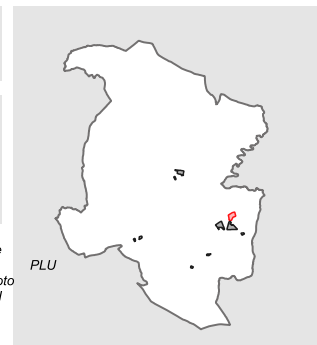
01.2 - Secteur 1 AU - La Mélonié



01.2 - La Mélonié

Type d'OAP : Aménagement
 Zonage du PLU : 1AU
 Surface nette résidentielle : 1,23 ha

Maîtrise d'ouvrage : Commune de Sainte-Gemme
 Mission : Elaboration du
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto IGN
 2020, Réalisation : OCTÉHA



Périmètre d'OAP Aménagement

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

- Exemple d'implantation du bâti (non prescriptif)
- Espace dédié à la construction d'habitations : min 9 lgts/ha
- Espace dédié à la construction d'habitat locatif : min 10 lgts/ha
- Espace dédié à la création d'équipements
- Espace public à créer
- Zone nonn aedificandi en limite avec l'espace agricole : 5m

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

- Haie à enjeu fort
- Haie à enjeu modéré
- Haie à enjeu faible
- Plantations à réaliser
- Bosquet d'arbres à préserver selon le titre 2 du règlement
- Fossé alimentation la zone humide à préserver
- Zone humide protégée selon le titre 2 du règlement

Prévoir la desserte tous modes du secteur (localisation de principe)

Dessertes_OAP

- Principe d'accès au secteur
- Principe de voie de desserte interne au secteur
- Principe de liaison piétonne
- Voirie à conforter

Etat des lieux

- Courbes de niveau : équidistance de 1m

1- PRÉSENTATION

La présente OAP se situe au Nord de la route de la Mélonié et fait l'interface entre le hameau de la Mélonié et le village de Les Farguettes. Sa position stratégique dans la continuité de l'urbanisation existante confère à ce secteur divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
Ce secteur se compose d'éléments paysagers et écologiques (haie remarquable, bosquet d'arbres) qu'il conviendra de prendre en considération dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le hameau de La Mélonié et le village de Les Farguettes via le secteur d'OAP.

Le secteur présente un enjeu environnemental modéré, en raison notamment de la présence d'un bosquet au Sud-Est du site. Ce bosquet encadre notamment la station de relevage des eaux usées.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

ECHÉANCIER

Ouverture à l'urbanisation du secteur à partir de l'approbation du PLU

MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur

PROGRAMMATION

Non réglementé

Forme urbaine

Habitat individuel ou groupé

Nombre minimum de lots à produire

Minimum de 14 lots

Taille moyenne des lots maximale nette

920 m² / logement

Mixité sociale

min 1750 m² d'Habitat locatif

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.7) et au Titre 2 du règlement du PLU.

Une zone non aedificandi de 5 mètres à compter de la limite Nord du secteur devra être respectée. Cet espace pourra néanmoins être aménagé (déplacements doux, plantations, etc.).

De plus, des aménagements paysagers seront mis en oeuvre le long de la RD78.

Un espace public sera créé et permettra de réguler le ruissellement des eaux pluviales.

Le bosquet d'arbres situé au Sud du site devra notamment être préservé.

Une attention particulière sera apportée à la gestion des eaux et de

l'assainissement sur l'ensemble du site afin d'éviter tout impact néfaste sur la zone humide située de l'autre côté de la RD78.

Ainsi, le fossé longeant le site d'OAP sur ses parties Sud et Ouest sera préservé.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le sec-

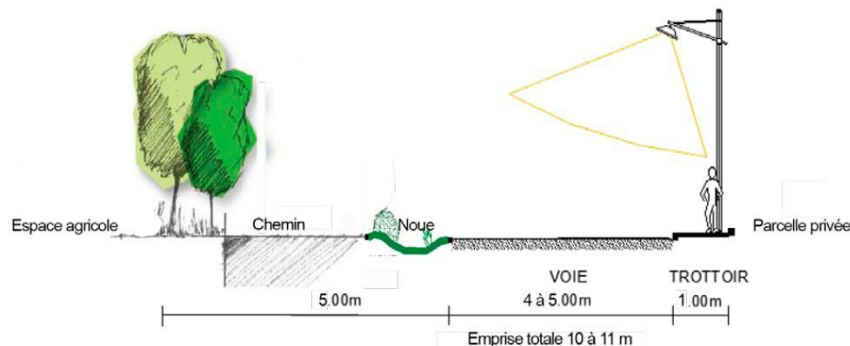
teur

Ce secteur doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité. Ainsi, le secteur ne doit pas être isolé et déconnecté des autres quartiers.

La Route du Pesquié Fustat sera confortée.

L'accès au site depuis la Route de Pampelonne (RD 78), au Nord du site, fera l'objet d'une réflexion afin de favoriser l'accès sécurisé au site (ex : aménagement, accès en sens unique, etc.)

La future voie de desserte devra être traitée en matériau durable (exception: liaisons douces) et aura une vocation mixte. Elle sera à usage mixte.



L'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Les accès directs depuis la RD 78 seront interdits.

01.3 - Secteur U - Route d'Argent



01.3 - Route d'Argent

Type d'OAP : Aménagement
Zonage du PLU : U
Surface nette résidentielle : 0,79 ha

Maîtrise d'ouvrage : Commune de Sainte-Gemme
Mission : Elaboration du PLU
Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2020, IGN
Réalisation : OCTÉHA



Périmètre d'OAP Aménagement

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Espace dédié à la construction d'habitations : min 9 lgts/ha

Espace public à créer

Aménagement conditionné à la démolition des bâtiments (L151-10 du CU)

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

Haie à enjeu fort

Haie à enjeu faible

Bosquet d'arbres à préserver selon le titre 2 du règlement

Prévoir la desserte tous modes du secteur (localisation de principe)

Dessertes_OAP

Principe de voie de desserte interne au secteur

Principe de liaison piétonne

Etat des lieux

Courbes de niveau : équidistance de 1m

1- PRÉSENTATION

La présente OAP se situe au cœur du hameau de Les Farguettes. Il s'agit notamment de permettre le renouvellement urbain d'un îlot par la démolition d'un ancien bâtiment d'exploitation agricole, ayant perdu son usage, inséré dans le tissu urbain du village.

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.

Ce secteur présente des enjeux écologiques faibles.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Les numéros de secteurs ne préfigurent aucun phasage de l'urbanisation

	SECTEUR 1	SECTEUR 2
ECHÉANCIER	Ouverture à l'urbanisation des secteurs 1 et 2 à partir de l'approbation du PLU	
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
PROGRAMMATION	L'aménagement du secteur est conditionné à la démolition d'un bâtiment	
Forme urbaine	Habitat individuel	
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 2 lots	Minimum de 5 lots
Taille moyenne des lots maximale nette	1100 m ² / logement	
Mixité sociale	Non réglementé	

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.7) et au Titre 2 du règlement du PLU.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Ces secteurs doivent privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

L'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Emplacements réservés

En complément des principes d'aménagement précédemment édictés, des Emplacements Réservés ont été mis en place sur ce secteur afin de garantir la réalisation de certains aménagements et équipements :

04 - Création d'une liaison piétonne → Bénéficiaire : Mairie de Sainte-Gemme

06 - Création d'une voirie → Bénéficiaire : Mairie de Sainte-Gemme



02 - Secteur U - Le Claus de Vers



02 - Le Clos de Vers

Type d'OAP : Densité
Zonage du PLU : U
Surface nette résidentielle : 0,25 ha

Maîtrise d'ouvrage : Commune de Sainte-Gemme
Mission : Elaboration du PLU
Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2020, IGN
Réalisation : OCTÉHA



 Périmètre d'OAP Densité

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

 Espace dédié à la construction d'habitations : min 9 lgts/ha

 Zone non aedificandi en limite avec l'espace agricole : 5m

Etat des lieux

 Courbes de niveau : équidistance de 1m

1- PRÉSENTATION

La présente OAP se situe sur la partie Nord du hameau du Clos de Ver, à proximité d'habitations individuelles. Sa position stratégique dans la continuité de l'urbanisation existante confère à ce secteur divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste de l'agglomération, et en anticipant les besoins futurs, dans le cadre, le cas échéant, d'une prochaine extension de l'urbanisation.

Le site présente un faible enjeu environnemental.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

ECHÉANCIER

Ouverture à l'urbanisation du secteur à partir de l'approbation du PLU

MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

PROGRAMMATION

Non réglementé

Forme urbaine

Habitat individuel

Nombre minimum de lots à produire

Minimum de 2 lots

Taille moyenne des lots maximale nette

1300 m² / logement

Mixité sociale

Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.7) et au Titre 2 du règlement du PLU.

Une zone non aedificandi de 5 mètres à compter de la limite Est du secteur devra être respectée. Cet espace pourra néanmoins être aménagé (déplacements doux, plantations, etc.).

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Ce secteur doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

03 - Secteur IAU - Mairie



03 - Mairie

Type d'OAP : Aménagement
Zonage du PLU : 1AU
Surface nette résidentielle : 1,07 ha

Maîtrise d'ouvrage : Commune de Sainte-Gemme
Mission : Elaboration du PLU
Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2020, IGN
Réalisation : OCTÉHA



Périmètre d'OAP Aménagement

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

- Exemple d'implantation du bâti (non prescriptif)
- Espace dédié à la construction d'habitations : min 9 lgts/ha
- Zone non aedificandi en limite avec l'espace agricole : 5m

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

- Haie à enjeu fort
- Haie à enjeu faible
- Plantations à réaliser

Prévoir la desserte tous modes du secteur (localisation de principe)

Dessertes_OAP

- Principe d'accès au secteur
- Principe de voie de desserte interne au secteur
- Voie en attente pour une extension future

Etat des lieux

- Courbes de niveau : équidistance de 1m

1- PRÉSENTATION

La présente OAP se situe à proximité directe du centre de Sainte-Gemme et des équipements structurants. Les secteurs environnants présentent une offre d'habitat individuel. Sa position stratégique confère à ce secteur divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
Ce secteur se compose d'éléments paysagers et écologiques (haies remarquables) qu'il conviendra de prendre en considérations dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste de l'agglomération.
- De valoriser l'entrée de bourg avec notamment un aménagement paysager qualitatif.

Le secteur présente un enjeu environnemental modéré à fort en raison de la présence de deux haies à fort niveau d'enjeu. Ces haies font néanmoins l'objet d'un repérage visant à leur préservation.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Les numéros de secteurs ne préfigurent aucun phasage de l'urbanisation

	SECTEUR 1	SECTEUR 2	SECTEUR 3
ECHÉANCIER	Ouverture à l'urbanisation des secteurs 1, 2 et 3 à partir de l'approbation du PLU		
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur		
PROGRAMMATION	Non réglementé		
Forme urbaine	Habitat individuel		
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 2 lots	Minimum de 2 lots	Minimum de 5 lots
Taille moyenne des lots maximale nette	1100 m ² / logement		
Mixité sociale	Non réglementé		

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.7) et au Titre 2 du règlement du PLU.

Une zone non aedificandi de 5 mètres à compter des limites Nord et Est du secteur devra être respectée. Cet espace pourra néanmoins être aménagé (déplacements doux, plantations, etc.).

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Ce secteur doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

La future voie de desserte devra être traitée en matériau durable (exception: liaisons douces) et aura une vocation mixte.

Les futures voies de desserte devront être traitées en matériau durable (exception: liaisons douces) et auront une vocation mixte.

Une voie en attente pour une extension future du site vers l'Est sera mise en place afin d'anticiper la desserte.

04 - Secteur U - Route de Sainte-Gemme



04 - Route de Sainte-Gemme

Type d'OAP : Densité
Zonage du PLU : U
Surface nette résidentielle : 0,20 ha

Maîtrise d'ouvrage : Commune de Sainte-Gemme
Mission : Elaboration du PLU
Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2020, IGN
Réalisation : OCTÉHA



Périmètre d'OAP Densité

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Espace dédié à la construction d'habitations : min 9 lgts/ha

Zone non aedificandi en limite avec l'espace agricole : 5m

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

Haie à enjeu faible

Prévoir la desserte tous modes du secteur (localisation de principe)

Dessertes_OAP

Principe d'accès au secteur

Etat des lieux

Courbes de niveau : équidistance de 1m

1- PRÉSENTATION

La présente OAP est une dent creuse située à l'Ouest du bourg de Sainte-Gemme, à proximité d'habitations individuelles. Sa position stratégique au sein de l'urbanisation existante confère à ce secteur divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste de l'agglomération.

Ce site présente un enjeu environnemental faible à modéré. Il est bordé au Nord d'une haie à faible enjeu environnemental.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

ECHÉANCIER	Ouverture à l'urbanisation du secteur à partir de l'approbation du PLU
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
PROGRAMMATION	Non réglementé
Forme urbaine	Habitat individuel
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 2 lots
Taille moyenne des lots maximale nette	1100 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.7) et au Titre 2 du règlement du PLU.

Une zone non aedificandi de 5 mètres à compter de la limite Sud du secteur devra être respectée. Cet espace pourra néanmoins être aménagé (déplacements doux, plantations, etc.).

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Ce secteur doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

Les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).

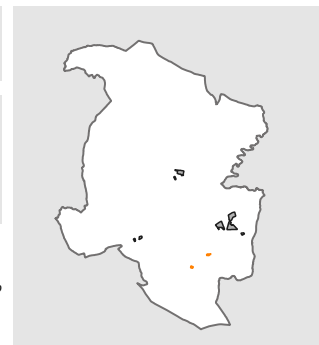
05 - Secteur U - Vers



05 - Vers

Type d'OAP : Densité
Zonage du PLU : U
Surface nette résidentielle : 0,81 ha

Maîtrise d'ouvrage : Commune de Sainte-Gemme
Mission : Elaboration du PLU
Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2020, IGN
Réalisation : OCTÉHA



Périmètre d'OAP Densité

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification
 Espace dédié à la construction d'habitations : min 9 lgts/ha

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

Haie à enjeu modéré

Zone humide protégée selon le titre 2 du règlement

Etat des lieux

Courbes de niveau : équidistance de 1m

1- PRÉSENTATION

La présente OAP est multisites. Elle englobe plusieurs ensembles fonciers présentant des caractéristiques similaires. Ils se situent tous à proximité directe du centre du village de Vers. Leurs secteurs environnants présentent une offre d'habitat principalement individuelles. Leur position stratégique confère à ces secteurs divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
Ces secteurs se composent d'éléments paysagers et écologiques (haies remarquables) qu'il conviendra de prendre en considérations dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste de l'agglomération.

Les secteurs 1 et 2 présentent des enjeux environnementaux faibles. Le secteur 3 présente un enjeu environnemental modéré.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Les numéros de secteurs ne préfigurent aucun phasage de l'urbanisation

	SECTEUR 1	SECTEUR 2
ECHÉANCIER	Ouverture à l'urbanisation des secteurs 1, 2 et 3 à partir de l'approbation du PLU	
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
PROGRAMMATION	Non réglementé	
Forme urbaine	Habitat individuel	
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 2 lots	Minimum de 2 lots
Taille moyenne des lots maximale nette	1100 m ² / logement	
Mixité sociale	Non réglementé	

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.7) et au Titre 2 du règlement du PLU.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Ces secteurs doivent privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

Les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).

L'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

06 - Secteur U - Perbounal



06 - Perbounal

Type d'OAP : Densité
Zonage du PLU : U
Surface nette résidentielle : 0,54 ha

Maîtrise d'ouvrage : Commune de Sainte-Gemme
Mission : Elaboration du PLU
Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2020, IGN
Réalisation : OCTÉHA



Périmètre d'OAP Densité

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

- Espace dédié à la construction d'habitations : min 9 lgts/ha
- Zone non aedificandi en limite avec l'espace agricole : 5m

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

- Haie à enjeu modéré
- Arbre remarquable protégé selon le titre 2 du règlement

Prévoir la desserte tous modes du secteur (localisation de principe)

Dessertes_OAP

Principe d'accès au secteur

Etat des lieux

Courbes de niveau : équidistance de 1m

1- PRÉSENTATION

La présente OAP est multisites. Elle englobe plusieurs ensembles fonciers présentant des caractéristiques similaires. Ils se situent tous deux en dent creuse du hameau de Perbounal. Leurs secteurs environnants présentent une offre d'habitat principalement individuelles. Leur position stratégique confère à ces secteurs divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
Ce secteur se compose d'éléments paysagers et écologiques (Arbre remarquable, Haies remarquables) qu'il conviendra de prendre en considération dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Les deux secteurs présentent des enjeux environnementaux faibles à modérés.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Les numéros de secteurs ne préfigurent aucun phasage de l'urbanisation

	SECTEUR 1	SECTEUR 2
ECHÉANCIER	Ouverture à l'urbanisation des secteurs 1 et 2 à partir de l'approbation du PLU	
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
PROGRAMMATION	Non réglementé	
Forme urbaine	Habitat individuel	
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 3 lots	Minimum de 2 lots
Taille moyenne des lots maximale nette	1100 m ² / logement	
Mixité sociale	Non réglementé	

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.7) et au Titre 2 du règlement du PLU.

Une zone non aedificandi de 5 mètres à compter de la limite Ouest du secteur 2 devra être respectée. Cet espace pourra néanmoins être aménagé (déplacements doux, plantations, etc.).

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Le secteur 1 privilégiera la création d'accès en cohérence avec l'existant.

Le secteur 2 pourra prévoir un accès unique à la RD988. L'ouverture d'une haie existante sera autorisée sous réserve d'envisager une compensation (cf Titre 2 du règlement).

Ces secteurs doivent privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

Les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).