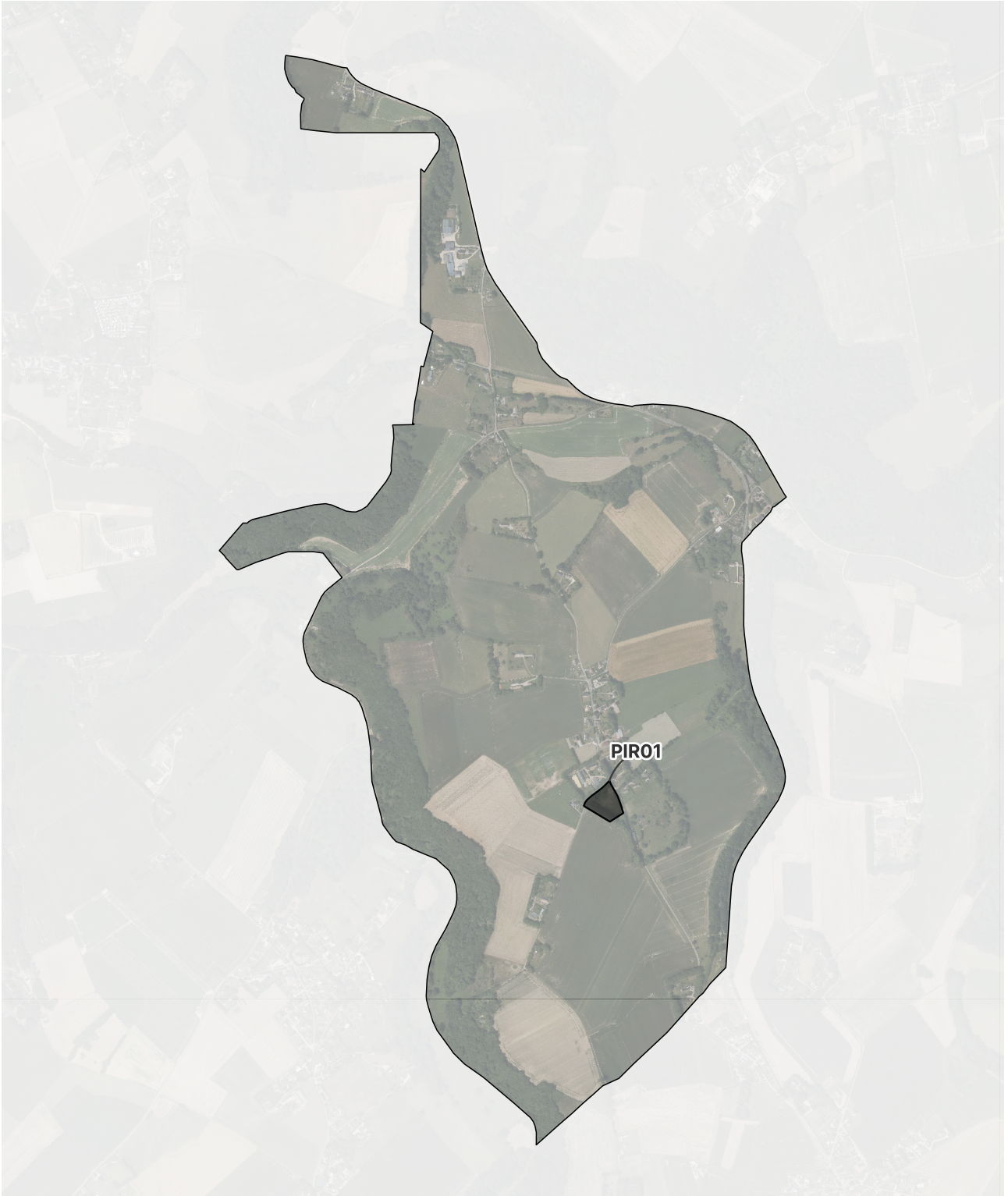


Pierrefiques

1 secteur d'OAP

PIR01 Le Moulin



Le Moulin

PIR01



Pierrefiques • Le Moulin

Le secteur se situe au cœur du centre-bourg de Pierrefiques, le long de la rue du petit Rougemare. Il se compose d'une parcelle enherbée, en partie concernée par le périmètre de réciprocité de l'exploitation agricole voisine mais qui ne présente pas d'autre contrainte réglementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Pierrefiques qui souhaite accueillir de nouveaux habitants tout en préservant le patrimoine naturel du site.

Objectifs

- Accueillir de nouveaux habitants
- Encadrer la densification
- Préserver les éléments du patrimoine naturel



Contexte et enjeux

Rang armature

Commune rurale

Type enveloppe

Centre-bourg

Surface

7 302 m²

Occupation actuelle

0 logement*

Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus

0 local d'activité*

Occupation actuelle

2 propriétaires

0 % de foncier public *

Personne physique (2)

Risques et nuisances

- Risque d'inondation

Ruissellement

Aléa non défini

Zone de risque élevé

- Risque d'effondrement

Cavités souterraines

Biodiversité

- Alignement boisé - L151-23 CU

Alignement boisé à préserver

Eau

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

- Proximité de bâtiment d'élevage

Périmètre de réciprocité

- Parcelles agricoles

déclarées au Registre parcellaire graphique 2022

Mobilité

Réseaux

- Réseau d'eau potable

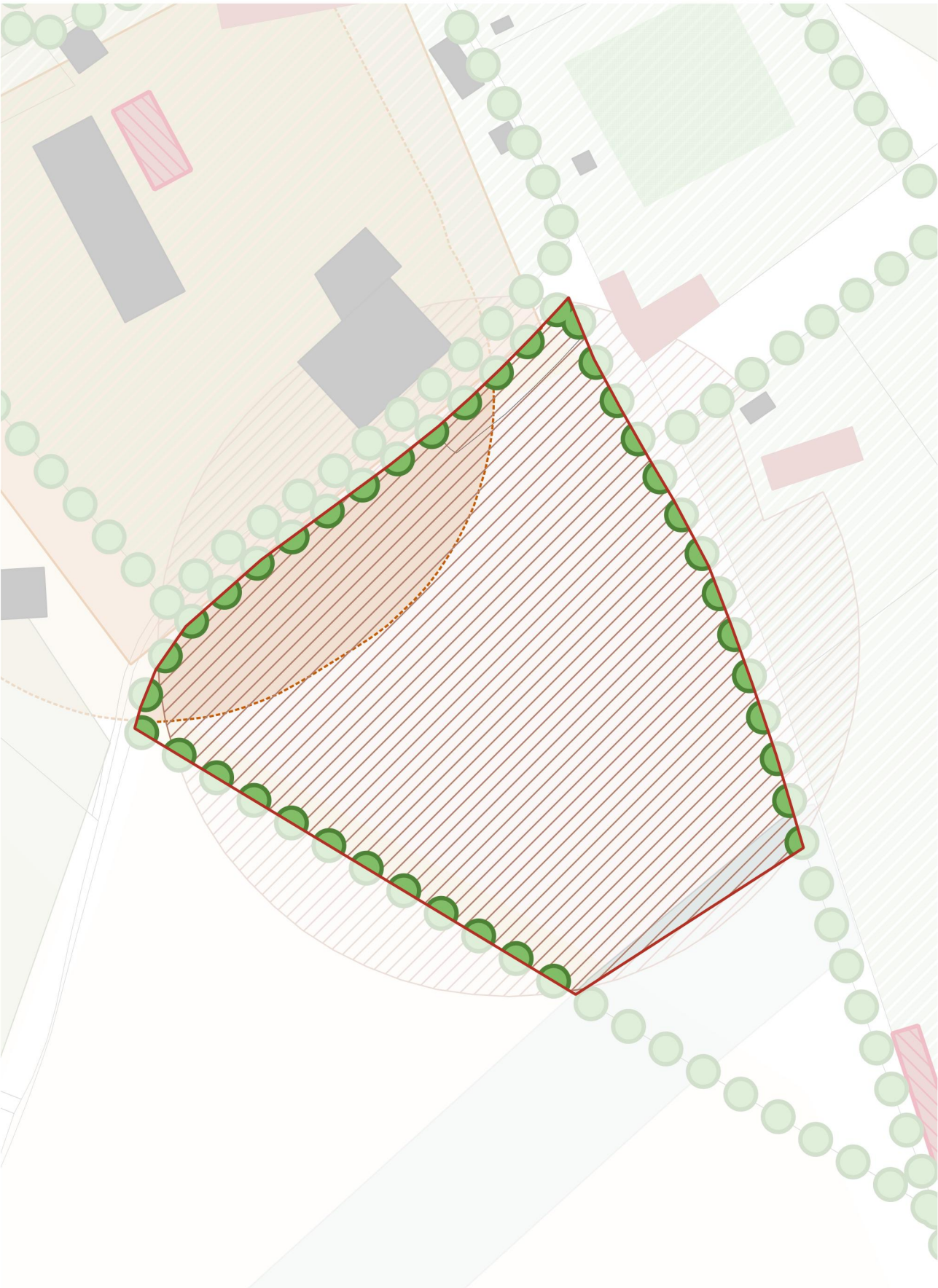
Servitude

- Absence de réseau d'assainissement

Emplacement réservé



Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 8 logements / ha, soit 3 logements environ.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements présentera une cohérence avec les gabarits existants des constructions du centre-bourg et sera compris entre R+C et R+1.

Desserte et organisation viaire

L'accès existant sur la rue du petit Rougemare sera maintenu. Il constituera le seul accès carrossable de l'opération.

Les solutions de dessertes internes resteront proportionnées au dimensionnement du programme prévu, les chemins d'accès privatifs seront mutualisés autant que possible.

Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager, permettant la mise à distance des nouvelles constructions avec l'exploitation agricole voisine, sera aménagé en partie nord du secteur. Il sera planté, idéalement au moyen d'un verger. Il pourra accueillir des éléments de mobilier permettant des activités de jeux et/ou de détente.

Les alignements boisés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme seront préservés, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de ces alignements est recommandé pour les nouvelles constructions afin de préserver les conditions d'ensoleillement des jardins et de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



--- Périmètre de l'OAP

Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Espace paysager à créer
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Ⓢ Accès à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- /// Alignement boisé à préserver

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

► Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le règlement graphique

Risques naturels

1.1 – Risques liés aux cavités souterraines – **p.32**

1.4 – Risques d'inondation par ruissellement – **p.37**

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

- Dispositions applicables à la zone AUE – **p.216**

► Intégrer les OAP thématiques

