

Saint-Gilles-de-la-Neuville

1 secteur d'OAP

SGN01 Le verger



Le verger

SGN01



Saint-Gilles-de-la-Neuville • Le verger

Le secteur se situe au cœur du centre-bourg de Saint-Gilles-de-la-Neuville, en second rideau depuis les voies d'accès principales. Il accueille un grand verger, divisé en deux poches distinctes et est concerné dans sa partie ouest par le risque d'effondrement (cavité souterraine). C'est un secteur à enjeux pour la commune de Saint-Gilles-de-la-Neuville qui souhaite encadrer la densification potentielle tout en valorisant le patrimoine naturel existant.

Objectifs

- Encadrer la densification
- Mettre en valeur le patrimoine naturel



Contexte et enjeux

Rang armature

Commune rurale

Type enveloppe

Centre-bourg

Surface

5 358 m²

Occupation actuelle

0 logement*

Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus

0 local d'activité*

Occupation actuelle

1 propriétaire

0 % de foncier public *

Personne physique (1)

Risques et nuisances



- **Risque d'effondrement**

Cavités souterraines



Biodiversité



- **Alignement boisé - L151-23 CU**

Alignement boisé à préserver



Eau

Paysage et patrimoine



- **Patrimoine bâti - L151-19 CU**

Élément bâti



Loi littoral

Agriculture

Mobilité

Réseaux



- **Réseau d'eau potable**

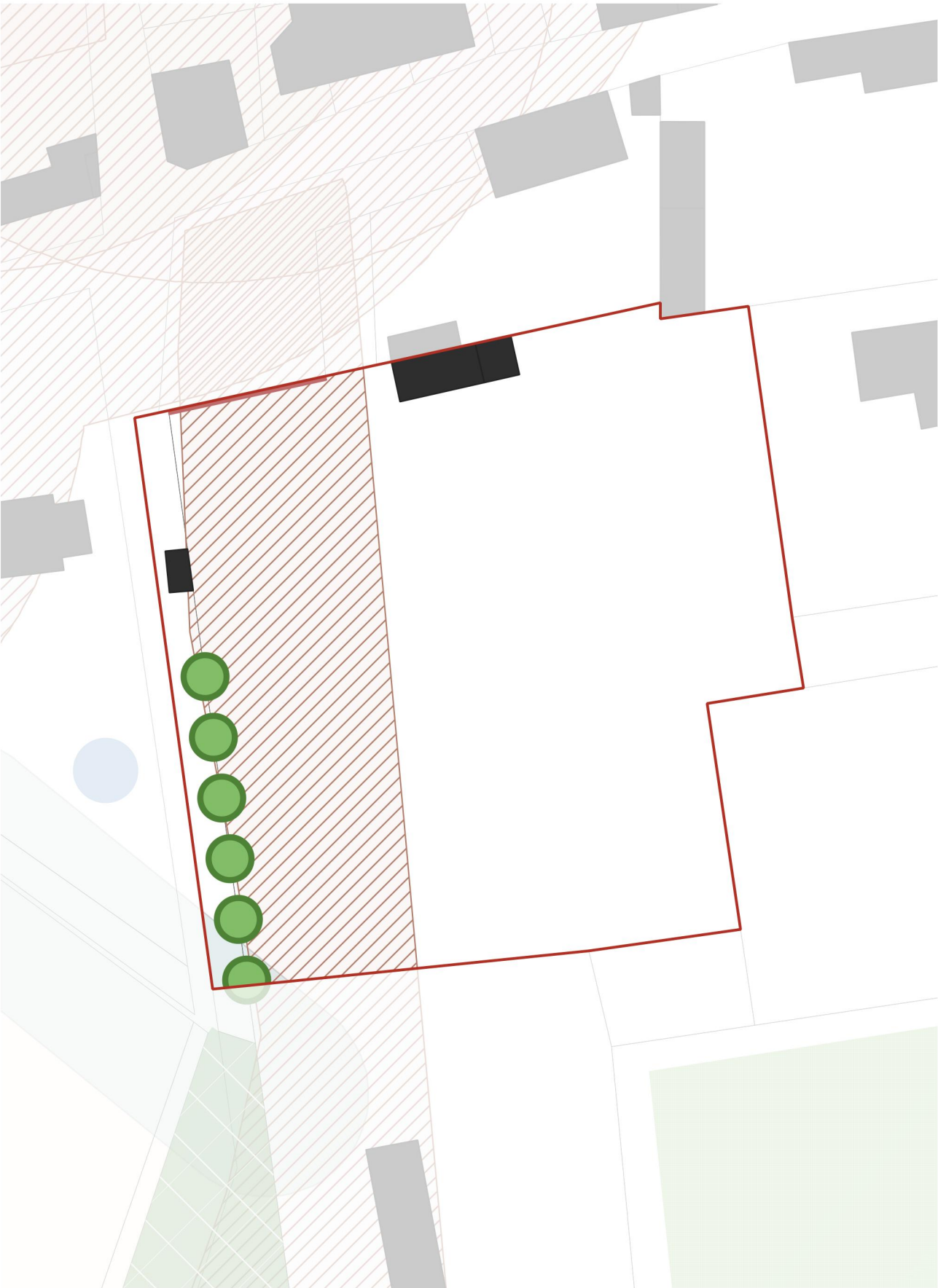
- **Réseau d'assainissement**

Indisponible – R151-34 1°

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 15 logements / ha, soit 8 logements environ.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

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

Afin de dessiner un paysage plus urbain et de valoriser le foncier disponible, les logements s'implanteront de façon préférentielle selon une orientation nord/sud des façades principales en privilégiant les pièces de vie et les jardins en partie sud.

Le mur identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sera maintenu en suivant les prescriptions correspondantes du règlement écrit.

Desserte et organisation viaire

Les accès existants chemin des Hêtres et route de Gommerville seront maintenus. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

La voirie interne sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens, donnant la priorité aux modes actifs. Elle reliera le chemin des Hêtres à la route de Gommerville.

Un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis la voirie créée, sera proposé en partie centrale de l'opération. Il présentera des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

Insertion paysagère et environnement

Les spécimens arborés existants seront préférentiellement maintenus.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

L'alignement boisé identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sera préservé conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un espace enherbé sera préservé le long de cet alignement pour permettre son entretien. Un recul vis-à-vis de cet alignement est recommandé pour les nouvelles constructions afin de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.



-  Secteur à vocation d'habitat individuel
-  Batiment à préserver ou à mettre en valeur
- Orientation préférentielle
-  des façades principales
- Recul à respecter (alignement boisé)

- ## Desserte et organisation viaire
-  Accès à conserver
 -  Voie à créer
 -  Stationnement mutualisé
à créer ou à conserver

- ## Insertion paysagère et environnementale
-  Masque végétal à créer
 -  Masque végétal à préserver
 -  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 - L151-19 CU

4.1 – Prescriptions associées aux bâtiments remarquables – **p.49**

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 urbaines

- Dispositions applicables à la zone UD – **p.129**

► Intégrer les OAP thématiques

