

# Vergetot

## 1 secteur d'OAP

**VER01** Cœur de bourg



# Coeur de bourg

# VER01



## Vergetot • Cœur de bourg

---

Le secteur se situe au cœur du centre-bourg de Vergetot, en face de l'église et de l'école. Il se compose de deux parcelles habitées ainsi que d'un pré concerné par un risque d'effondrement (cavité souterraine). C'est un secteur à enjeux pour la commune de Vergetot qui souhaite encadrer la division potentielle de l'ensemble tout en préservant le patrimoine architectural et paysager existant.

### Objectifs

- Encadrer la densification
- Préserver le patrimoine architectural et paysager



## Contexte et enjeux

Rang armature

**Commune rurale**

Type enveloppe

**Centre-bourg**

Surface

**6 246 m<sup>2</sup>**

Occupation actuelle

**2 logements\***

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'effondrement**

Cavités souterraines



### Biodiversité



- **Trame verte et bleue**

Corridor écologique



### Eau

### Paysage et patrimoine



- **Patrimoine bâti - L151-19 CU**

Élément bâti



### Loi littoral

### Agriculture

### Mobilité

### Réseaux



- Réseau d'eau potable

- 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 12 logements / ha, soit 7 logements environ, logements existants compris.

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

## Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements 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 au plus près de la route du Carreau et de la route de la Cavée en veillant à proposer, en cas de besoin, un recul suffisant pour permettre la circulation sécurisée des personnes et des véhicules le long de ces espaces.

Les constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme seront maintenues en suivant les prescriptions correspondantes du règlement écrit.

## Desserte et organisation viaire

L'accès existant route du Carreau sera maintenu et un accès sera créé sur la route de la Cavée. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

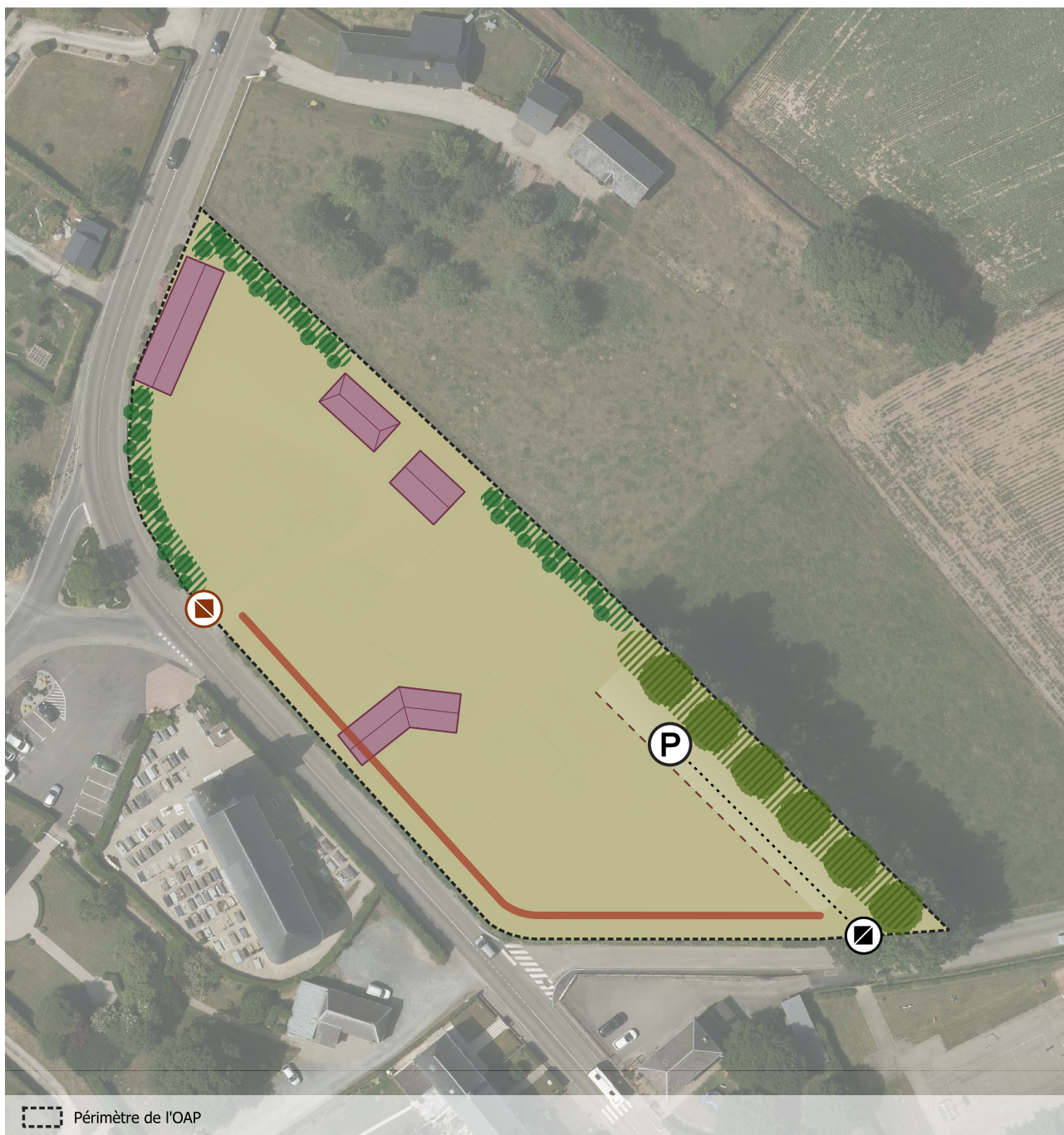
Un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis l'accès créé sur la route de la Cavée, sera proposé en partie centrale de l'opération. Il présentera des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels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

## Insertion paysagère et environnement

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 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.

# Version graphique



--- Périmètre de l'OAP

## Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Batiment à préserver ou à mettre en valeur
- Principe d'alignement à respecter
- Recul à respecter (alignement boisé)

## Desserte et organisation viaire

- ⬇ Accès à créer
- ⬆ Accès à conserver
- P Stationnement mutualisé à créer ou à conserver

## Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- 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**

### Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-19 CU

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

### Dispositions applicables aux zones urbaines

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

## ► Intégrer les OAP thématiques

