



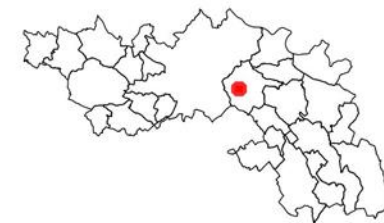
# PLUi

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

## Saint-Germain-des-Prés

# OAP La Bonnetie

171



Commune de Saint-Germain-des-Prés

Type d'OAP: habitat  
Type de zone du PLU: AU  
Surface de l'OAP: 3.88 ha.

## Légende

- Périmètre de l'OAP
- Simulation du bâti

### Éléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen densité moyenne
- Espace public et partagé végétal

### Éléments linéaires

- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Création d'ouvrages hydrauliques (noue)
- Voie secondaire
- ← Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

### Éléments ponctuels

- P Aire de stationnement public
- Entrée / sortie de voie à sens unique
- Arbres à implanter ou à préserver
- Arbres implantés en accompagnement de la voirie

**La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée règlementaire.**

## Phasage



0 50 100 m.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes du Sor et de l'Agout /  
Mission: Elaboration du PLUI / Sources: BD Topo® BD Parcellaire®  
BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et  
forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 19/11/2018

## 2/ ELEMENTS DE PROGRAMMATION

### A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est à vocation mixte à dominante résidentielle et accueillera des constructions à usage de logement.

Interdictions	Limitations
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u>	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
<ul style="list-style-type: none"> <li>cinéma</li> <li>industrie</li> <li>exploitation agricole et forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail et au commerce de gros d'une surface plancher maximale de 300 m<sup>2</sup> sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</li> <li>Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat et au commerce de détail.</li> </ul>

## B. PROGRAMMATION & ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Phases	Secteurs					
	SECTEUR A	SECTEUR B				
		Phase 1	Phase 2	Phase 3		
<b>1/Echéancier</b>	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.					
<b>2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation</b>	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP.	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'opération d'ensemble pourra être réalisées en 3 tranches selon les phases décrites. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines. <i>Nb : les numéros des phases ne correspondent pas un ordre d'ouverture à l'urbanisation imposé.</i>				
<b>3/Programmation</b>						
Forme urbaine	(2)	(1)	(1)	(2)	(1)	(2)
Nbre de logements	5 à 7	8 à 11	9 à 11	5 à 7	3 à 5	5 à 7
Densité nette	12 à 18	8 à 11	12 à 14	25 à 30	8 à 12	25 à 30

- Il est attendu 34 à 48 logements à l'échelle de l'opération, soit une densité nette moyenne de l'ordre de 8 à 16 logements par hectare. Une mixité des formes urbaines est attendue avec :
  - ✓ entre 20 à 27 logements correspondant à un habitat individuel pavillonnaire de faible densité (densité nette moyenne de l'ordre de 8 à 14 lgt/ha)
  - ✓ entre 15 et 21 logements correspondant à un habitat individuel groupé de densité moyenne (densité nette moyenne de l'ordre de 25 à 30 lgt/ha)

Cette densité moyenne s'apprécie à l'échelle globale du secteur (des lots de plus petite taille et offrant un bâti plus resserré pourront être proposés).

### C. MIXITE SOCIALE

Non réglementé

(1) Logement individuel pavillonnaire de faible densité  
(2) Logement individuel pavillonnaire de moyenne densité

## 3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont composés de la voirie. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces publics accueilleront des espaces de stationnement (figurés sur le schéma) pour répondre aux différents besoins du quartier (résidents et visiteurs).

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel pavillonnaire sera R+1
- La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel groupé sera R+1

##### Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

##### Logement individuel groupé :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement aux voies et emprises publiques ou avec un retrait maximal de l'ordre de 5 m. L'esprit de la règle vise à prolonger les fronts de rue tels qu'observés dans le centre de Saint Affrique ainsi que pour structurer l'espace public central
- Les constructions principales seront implantées sur une limite séparative latérale. Une mitoyenneté des constructions par le garage est privilégiée. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à quatre logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

##### Logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou avec retrait maximal de l'ordre de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, priorité étant donnée à la voie interne de l'opération.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera fixé entre 3 et 10 m par rapport à l'une des limites latérales pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

##### Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement. En cas d'implantation des annexes, en limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), leur hauteur maximale est de 4 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère.

##### Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

## B. PRINCIPES DE QUALITE 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.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

**FACADES** Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes vives des façades en dehors de toute conception contemporaine intégrée à l'environnement ne sont pas autorisées.

Le blanc et le noir sont interdits. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les façades. Les teintes pastels seront privilégiées.

**TOITURES** Les pentes des toitures neuves n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter le sens de la pente.

La tuile de terre cuite, posée à couvrant et à couvert, ou l'ardoise selon le contexte environnant, seront utilisées comme matériaux de couvertures pour les toitures en pente. D'autres matériaux pourront être acceptés dans le cadre d'une architecture contemporaine sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère du projet dans le site environnant).

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

**CLOTURES** Les clôtures végétalisées sont à privilégier et les haies devront être composées d'essences locales et diversifiées.

D'une manière générale, les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, elles seront maçonnées et enduites de façon cohérente à l'échelle du quartier et de l'environnement local.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

La hauteur des parties maçonnées des clôtures est limitée à 1,30 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives. Les piliers de portail peuvent être d'une hauteur supérieure. Les portails devront être implantés avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la composition des clôtures de façon uniforme sur le secteur.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées, formant une haie bocagère, devront être présentes afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Les différentes poches de stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Pour garantir une gestion optimale des eaux de pluies, il convient de privilégier des aménagements perméables pour les places de stationnement.

## 4/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

### A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non concerné

### B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

### C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Non concerné

### D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

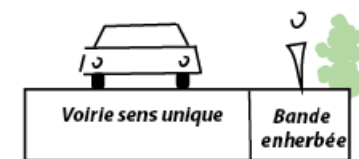
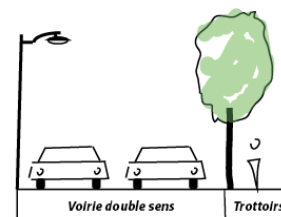
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

## 5/ ORGANISATIONS DES DEPLACEMENTS

### A. DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les voies internes à l'opération devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptées aux futurs usages, tout en veillant à limiter leur emprise et à rester dans une configuration de voie rurale.
- Le réseau viaire est composé d'une voie principale au nord en double sens se connectant sur le chemin de Plaisance et sur le chemin de la Bonnetie. Cette voie sera complétée par des voies de desserte locale en sens unique se connectant sur celle-ci et sur la rue Saint Germain. La réalisation des voies de desserte locale se fera en accord avec le phasage. La voie principale peut être une impasse de manière temporaire en attendant la réalisation des phases suivantes.
- L'ensemble du secteur sera maillé par des cheminements doux (pointillés verts).
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Schémas illustratifs



## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche de 70m<sup>2</sup> de surface plancher.
- 1 place visiteurs devra être également prévue a minima dans l'aménagement de la zone par tranche de 3 lots ou constructions.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les liens en modes doux vers les arrêts de bus des lignes départementales et régionales seront pris en compte.

## 6/ RESEAUX

### A. 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, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

## B. ASSAINISSEMENT

### Eaux usées

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.

### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

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.

## D. DEFENSE INCENDIE

La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'est pas en capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.