



Commune de Saint-Jeures (43)



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Plan Local d'Urbanisme

Approuvé le 5 décembre 2025

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 5 décembre 2025

Révisions et modifications :

...

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	5
OAP THÉMATIQUE ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	8
OAP THÉMATIQUE DENSITÉ	9
LE BOURG – LE CALVAIRE	14
CHEMIN DU BRU	17
ROUTE DU BARRAGE DE LAVALETTE	19
RUE DE BOURREL	21
MONTÉE DE SAINT-JACQUES	23
POUZOLS - EST	25
POUZOLS - CENTRE	27
FREYCENET – CHEMIN DE LA MOIRA	29

PRÉAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce document peut traduire des projets portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et déplacements.

Elles sont plus précisément définies par l'article L. 151-6 et suivants du code de l'urbanisme. Le second précise que les OAP peuvent notamment :

« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. »

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en termes de compatibilité (et non de conformité), c'est-à-dire qu'il faut rester dans l'esprit.

Elles se présentent sous la forme d'orientations détaillées pour chaque secteur, accompagnées de schéma graphique traduisant concrètement le projet d'aménagement.

Les OAP peuvent être thématiques ou sectorielles et/ou sans disposition réglementaire :

- Les OAP « thématiques »

Elles définissent les grandes orientations visées par la collectivité, de l'action publique ou privée, à mener sur une ou plusieurs thématiques relevées par la collectivité.

- Les OAP « spatialisées sur un secteur »

Leur principal intérêt est d'inscrire les futurs projets opérationnels dans la cohérence d'ensemble du projet d'aménagement et de développement durable du PLU. Elles s'accompagnent d'un règlement opposable à la zone.

- Les OAP « spatialisées sur un secteur sans disposition réglementaire ».

Selon l'article R. 151-8 du code de l'urbanisme, ces OAP peuvent être définies sans la mise en place de disposition réglementaire. Elles portent alors au moins sur la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, la mixité fonctionnelle et sociale, la qualité environnementale et la prévention des risques, les besoins en matière de stationnement, la desserte par les transports en commun, la desserte des terrains par les voies et réseaux et comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Saint-Jeures dispose de plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorisées » décrites ci-après, et qui visent à organiser un développement urbain raisonné, s'inscrivant dans les enjeux du « zéro artificialisation nette » et du dérèglement climatique, en fixant des orientations en réponse aux objectifs du PADD, en termes de maillage modes actifs, de densité, de diversité de l'habitat, ...

Pour les secteurs d'habitat, elles ont été déterminées sur les secteurs suivants :

- Le Bourg – Le calvaire ;
- Le Bourg – Chemin du Bru ;
- Le Bourg – Barrage de Lavalette ;

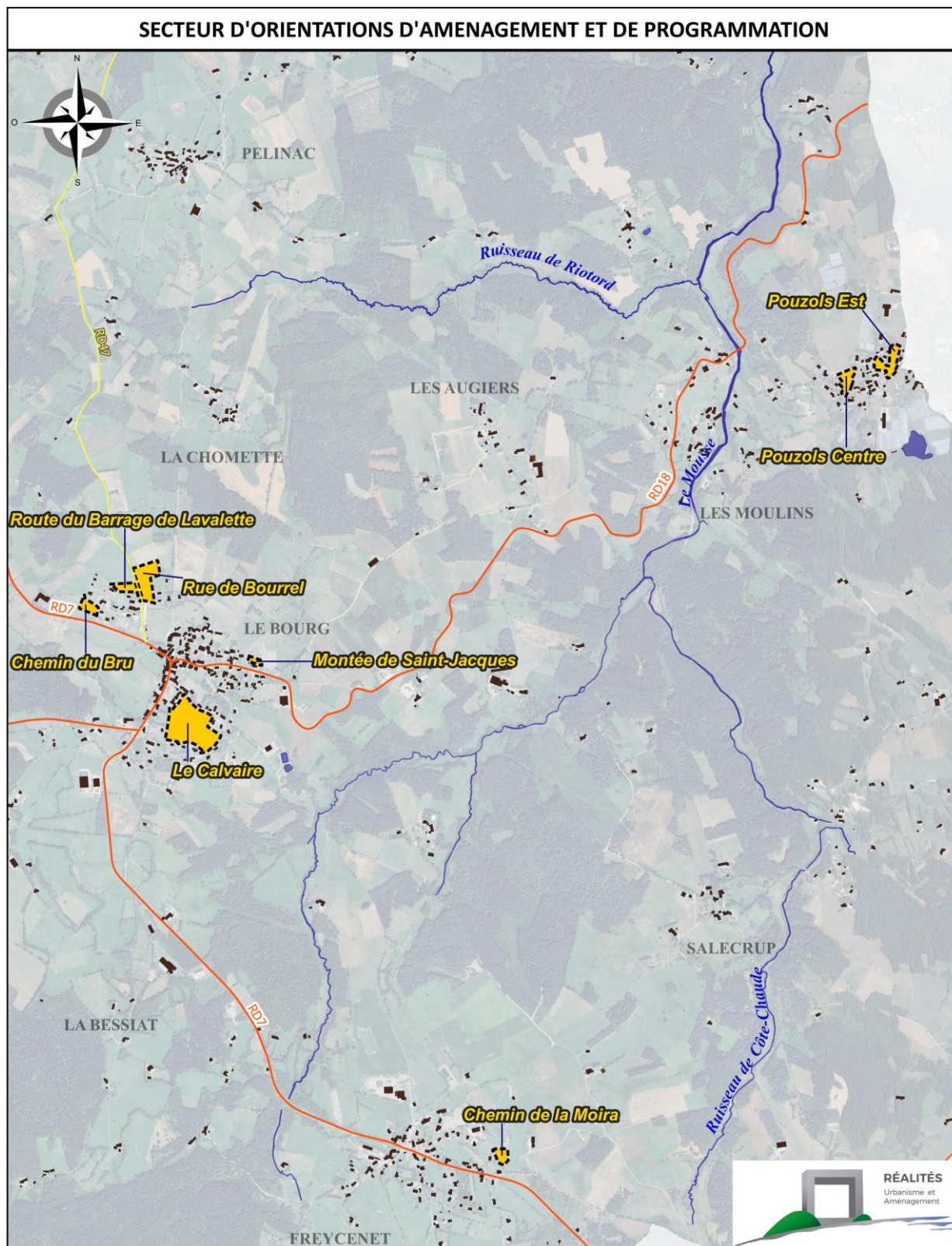
- Le Bourg – Rue de Bourrel ;
- Le Bourg – Montée de Saint-Jacques ;
- Pouzols – Est ;
- Pouzols – Centre ;
- Freycenet – Chemin de la Moira.

Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser a également été défini.

Secteurs	Programmation - Conditions d'ouverture à l'urbanisation
ZONE URBAINE	
Le Bourg – Le calvaire	Zone ouverte à l'urbanisation pour le secteur A
Le Bourg – Chemin du Bru	Zone ouverte à l'urbanisation
Le Bourg – Barrage de Lavalette	Zone ouverte à l'urbanisation
Le Bourg – Rue de Bourrel	Zone ouverte à l'urbanisation
Le Bourg – Montée de Saint-Jacques	Zone ouverte à l'urbanisation
Freycenet – Chemin de la Moira	Zone ouverte à l'urbanisation
ZONE À URBANISER OPERATIONNELLE A VOCATION D'HABITAT	
Le Bourg – Le calvaire	<p>Tranche A : urbanisation immédiate sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble*</p> <p>Tranche B : urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble* lorsque 75% des logements prévus pour la zone A auront été réalisés</p> <p>Tranche C : urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble* à partir de 2028</p>
Pouzols – Est	Urbanisation à partir de 2027 au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone.
Pouzols – Centre	Urbanisation à partir de 2029 au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone.

L'aménagement « d'ensemble » signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière. Il s'agit d'un projet global respectant les principes de l'OAP.

L'urbanisation au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone est davantage une urbanisation au coup par coup, en lien avec l'avancement de la réalisation de la voirie et des réseaux qui doit être prévue et dimensionnée pour l'ensemble de la zone, et doit respecter les principes globaux d'aménagement de la zone compris dans l'OAP.



OAP THÉMATIQUE

ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

L'OAP thématique sur l'adaptation au changement climatique s'applique à l'ensemble du territoire et à l'ensemble des projets, en proposant des mesures en matière de planification.

Elle s'impose dans un rapport de compatibilité. Les projets ne devront donc pas remettre en cause ces orientations, et devront concourir à leur mise en œuvre.

L'OAP est réalisée conformément à l'article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme, stipulant notamment que « *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.* »

D'une manière générale, les projets devront donc :

- Éviter l'abattage des arbres matures (les arbres matures sont des climatiseurs naturels) afin de maintenir les îlots de fraîcheur plutôt que de planter de jeunes plants : les jeunes plants plantés ont un effet atténuant thermique très différé et présentent une mortalité élevée
- Éviter la destruction des haies ;
- Privilégier une orientation Sud de la plus grande façade des bâtis (le plus grand axe des bâtis sera donc, dans la mesure du possible, orienté Ouest-Est) mais éviter une orientation Ouest pour préserver cette grande façade de surchauffes en fin d'après-midi dues à un rayonnement solaire rasant dont on ne peut se protéger, rayonnement associé de surcroît à un pic de température élevé dont la fréquence augmente avec des canicules de fin de printemps et de début d'automne ;
- Favoriser des enrobés de réseau viaire et de terrasse ainsi que des matériaux de façade et des toits permettant de réduire les îlots de chaleur (albédo élevé, faible émissivité des matériaux...) ;
- Éviter l'imperméabilisation des sols ;
- Privilégier l'infiltration sur place des eaux météoriques.

OAP THÉMATIQUE

DENSITÉ

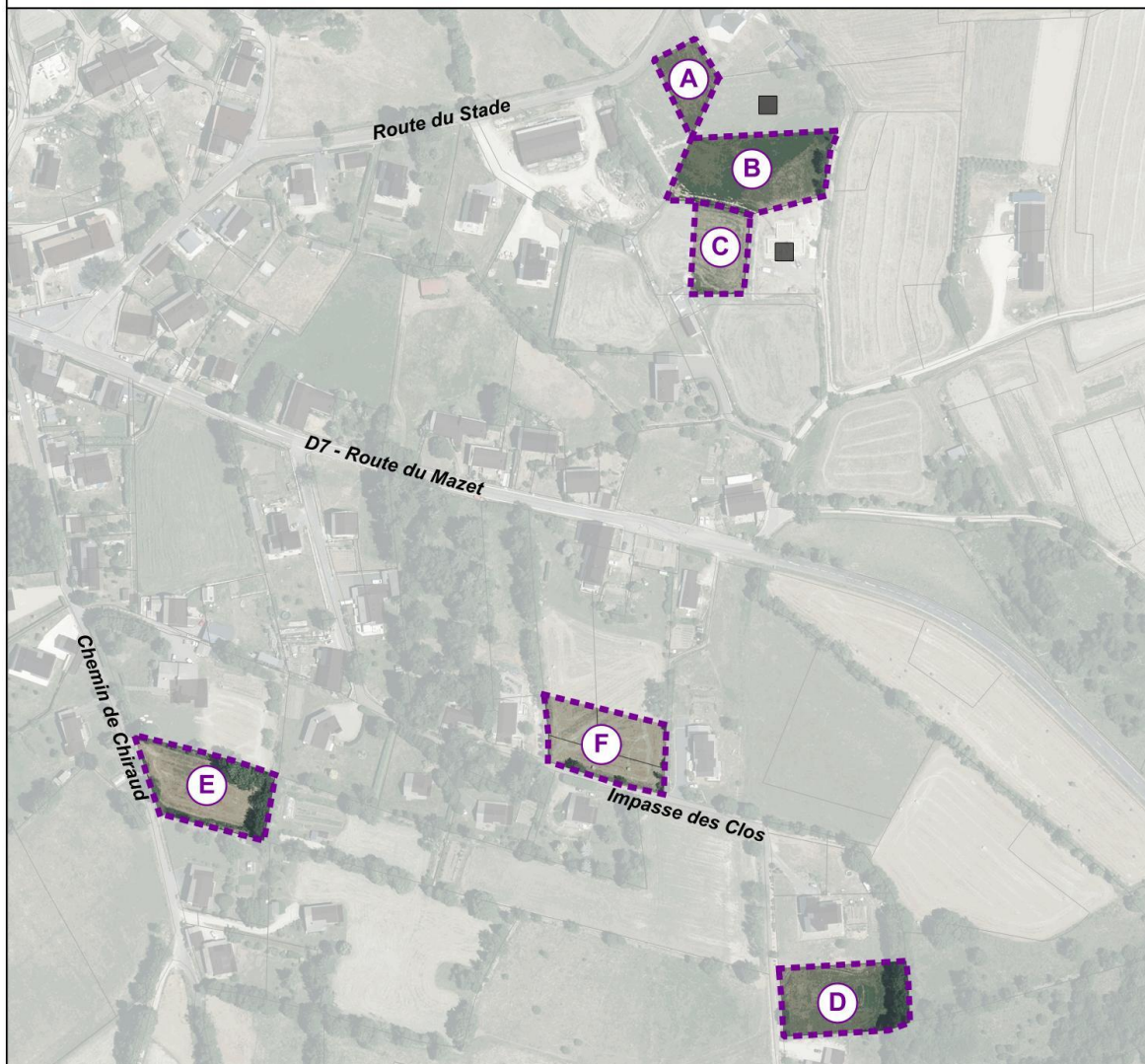
L'OAP thématique densité s'applique aux secteurs identifiés sur le plan ci-dessous et sectorisés sur le plan de zonage. Dans ces secteurs la densité de construction devra répondre aux exigences du SCoT traduites dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les projets devront donc respecter une densité d'environ 10 logements / ha.



Secteur A : 2 constructions

Secteur B : 2 constructions

SECTEUR DE FREYCENET - OAP DENSITE Limite OAP Secteur d'OAP Construction en cours

Secteur A : 1 construction

Secteur B : 2 constructions

Secteur C : 1 construction

Secteur D : 1 construction

Secteur E : 1 construction

Secteur F : 2 constructions

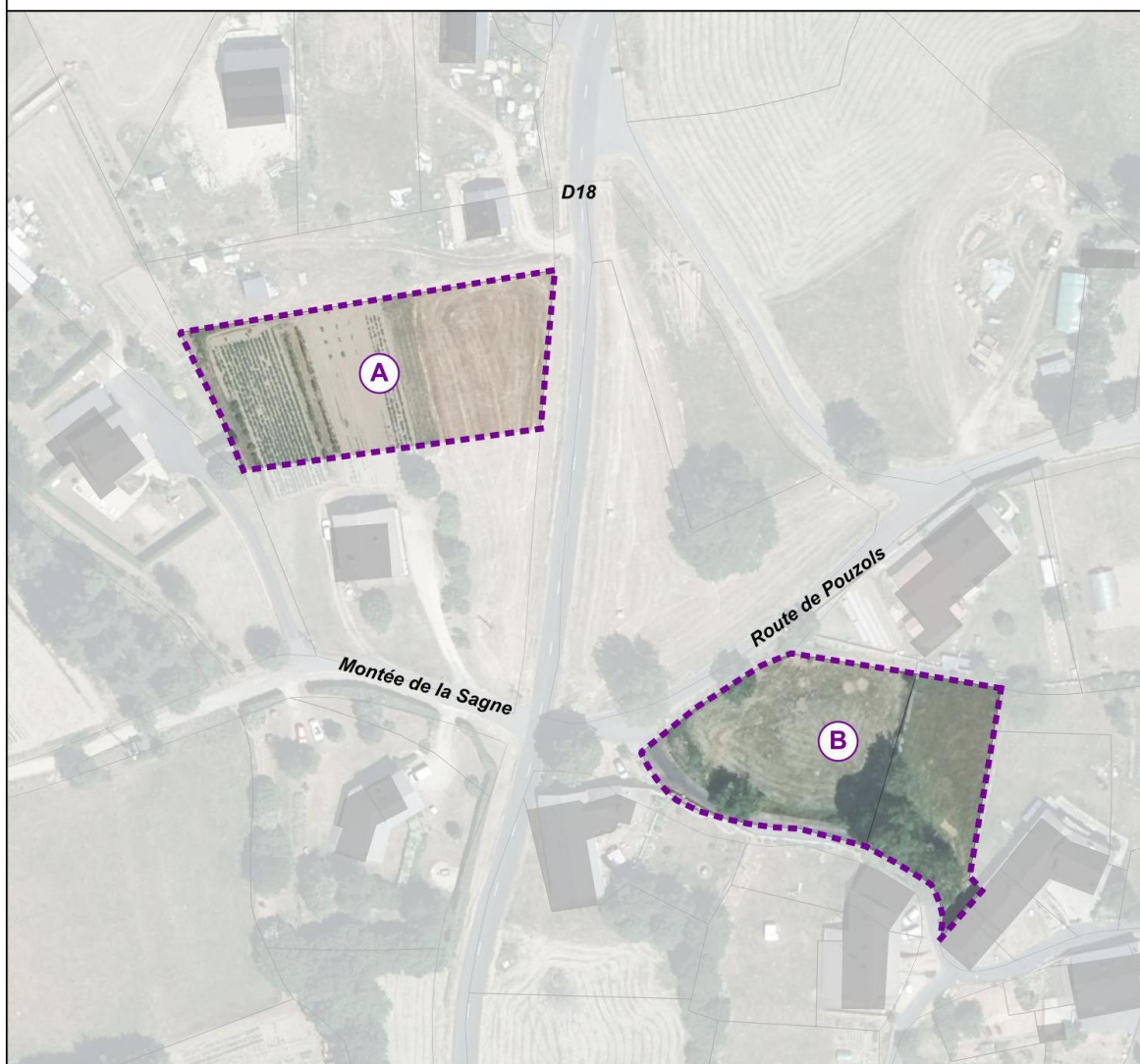
SECTEUR DES MOULINS - OAP DENSITE



Périmètre de l'OAP



Secteur d'OAP



Secteur A : 2 constructions

Secteur B : 2 constructions

SECTEUR POUZOLS - OAP DENSITE

 Périmètre de l'OAP



Environ 2 constructions

SECTEUR BARANTAIN - OAP DENSITE

 Périmètre de l'OAP



Environ 2 constructions

LE BOURG – LE CALVAIRE

Secteur concerné sur la commune : Entrée Ouest du bourg, Route de Tence

Surface : 3 ha

Zone du PLU : 1AUB



ENJEUX

- Imposer une densité permettant de répondre aux objectifs du PADD
- Diversifier les typologies des logements pour répondre à l'ensemble des besoins de la population, et offrir des alternatives à la maison individuelle.
- Prendre en compte la configuration des terrains
- Proposer une part de logements plus petits

CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

- Ouverture à l'urbanisation immédiate de la tranche A :
- La tranche B pourra être ouverte à l'urbanisation lorsque 75% de la tranche A sera réalisée
- La tranche C pourra être ouverte à l'urbanisation à partir de 2028

PROGRAMME

- Secteur à vocation résidentiel
- Opération d'aménagement d'ensemble sur chacune des tranches en respectant une densité d'environ 9 logements à l'hectare :
 - o 1,36 ha (hors espace arboré) sur la tranche A, soit 12 logements. Au moins 1/3 des logements devront être réalisés sous une autre forme que du logement individuel ;
 - o 0,62 ha sur la tranche B, soit 6 logements. Au moins 2/3 des logements devront être réalisés sous une autre forme que du logement individuel ;
 - o 1 ha sur la tranche C, soit 10 logements. Au moins 60% des logements devront être réalisés sous une autre forme que du logement individuel (petit collectif ou intermédiaire de préférence) ;
- Un secteur de stationnement pourra être aménagé entre l'aménagement des tranches A et B/C

DESSERTE

- L'accès véhicule se fera par la Rue du Petit Pont et par le Calvaire (voirie traversante)
- Son aménagement permettra de relier la Rue de la Fouant dans un second temps
- Un secteur de stationnement pourra être aménagé entre l'aménagement des tranches A et B/C
- Un accès pourra être aménagé depuis la Place du Fougat pour desservir la tranche B
- Un accès piéton pourra être aménagé depuis le cheminement au Sud.

ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

- Le site est stratégique dans le projet de la commune. Compte tenu de sa visibilité, une attention toute particulière sera apportée à la hauteur des constructions afin qu'elles s'insèrent du mieux possible dans l'environnement ;
- Travailler les limites extérieures des opérations par la plantation d'essences locales et variées de différentes strates, afin d'éviter l'effet « murs verts » de grande hauteur ;
- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres favoriseront :
 - o La préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis,
 - o La préservation d'un bon ensoleillement ;
- La trame végétale et l'ambiance du quartier doivent être préservées. Un espace de pleine terre d'au moins 25% sera conservé sur chaque parcelle.
- L'augmentation des températures sera prise en compte par une réflexion sur l'utilisation de matériaux ou de teintes adaptées et la possibilité de végétaliser les façades les plus exposées
- Encourager l'utilisation d'énergies renouvelables ;
- Intégrer des dispositifs permettant la récupération des eaux de pluie et sa récupération, dans le respect de la réglementation en vigueur.



CHEMIN DU BRU

Secteur concerné sur la commune : Le Fanjaro, Chemin du Bru

Surface : 3 329 m²

Zone du PLU : UB

ENJEUX

- Imposer une densité permettant de répondre aux objectifs du PADD
- Prendre en compte la configuration des terrains
- Conserver des espaces de pleine terre et encourager la plantation d'essences diversifiées ;
- Conserver un espace de quartier ouvert.



CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

- Zone ouverte à l'urbanisation

PROGRAMME

- Prévoir un programme de logements respectant une densité de l'ordre de 12 logements à l'hectare, sans imposer d'opération d'aménagement d'ensemble, soit environ 3 à 4 logements ;
- Au moins la moitié des logements sera réalisée sous la forme de logements groupés deux à deux ;

DESERTE

- L'accès se fera par la Rue du Bru ;
- Un accès par construction est autorisé.

ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

- Travailler les limites extérieures des opérations par la plantation d'essences locales et variées de différentes strates, afin d'éviter l'effet « murs verts » de grande hauteur ;
- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres favoriseront :
 - o La préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis,
 - o La préservation d'un bon ensoleillement ;
- Un espace de pleine terre d'au moins 25% sera conservé sur chaque parcelle.
- L'augmentation des températures sera prise en compte par une réflexion sur l'utilisation de matériaux ou de teintes adaptées et la possibilité de végétaliser les façades les plus exposées
- Encourager l'utilisation d'énergies renouvelables ;
- Intégrer des dispositifs permettant la récupération des eaux de pluie et sa récupération, dans le respect de la réglementation en vigueur.



Schéma illustrant les orientations écrites, non opposable.

ROUTE DU BARRAGE DE LAVALETTE

Secteur concerné sur la commune : Bourg de Saint-Jeures, Route du Barrage de Lavalette

Surface : 3 266 m²

Zone du PLU : UB

ENJEUX

- Imposer une densité permettant de répondre aux objectifs du PADD
- Prendre en compte la configuration des terrains
- Conserver des espaces de pleine terre et encourager la plantation d'essences diversifiées ;
- Conserver un espace de quartier ouvert.



CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

- Zone ouverte à l'urbanisation

PROGRAMME

- Prévoir un programme de logements respectant une densité de l'ordre de 9 logements à l'hectare, sans imposer d'opération d'aménagement d'ensemble, soit environ 3 à 4 logements ;

DESSERTE

- Un seul accès sera autorisé pour toutes les constructions sur la route départementale, il sera situé en face de la Rue de Bourrel et sera aménagé pour ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers.

ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

- Travailler les limites extérieures des opérations par la plantation d'essences locales et variées de différentes strates, afin d'éviter l'effet « murs verts » de grande hauteur ;
- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres favoriseront :
 - o La préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis,
 - o La préservation d'un bon ensoleillement ;
- Un espace de pleine terre d'au moins 25% sera conservé sur chaque parcelle.
- L'augmentation des températures sera prise en compte par une réflexion sur l'utilisation de matériaux ou de teintes adaptées et la possibilité de végétaliser les façades les plus exposées
- Encourager l'utilisation d'énergies renouvelables ;
- Intégrer des dispositifs permettant la récupération des eaux de pluie et sa récupération, dans le respect de la réglementation en vigueur.

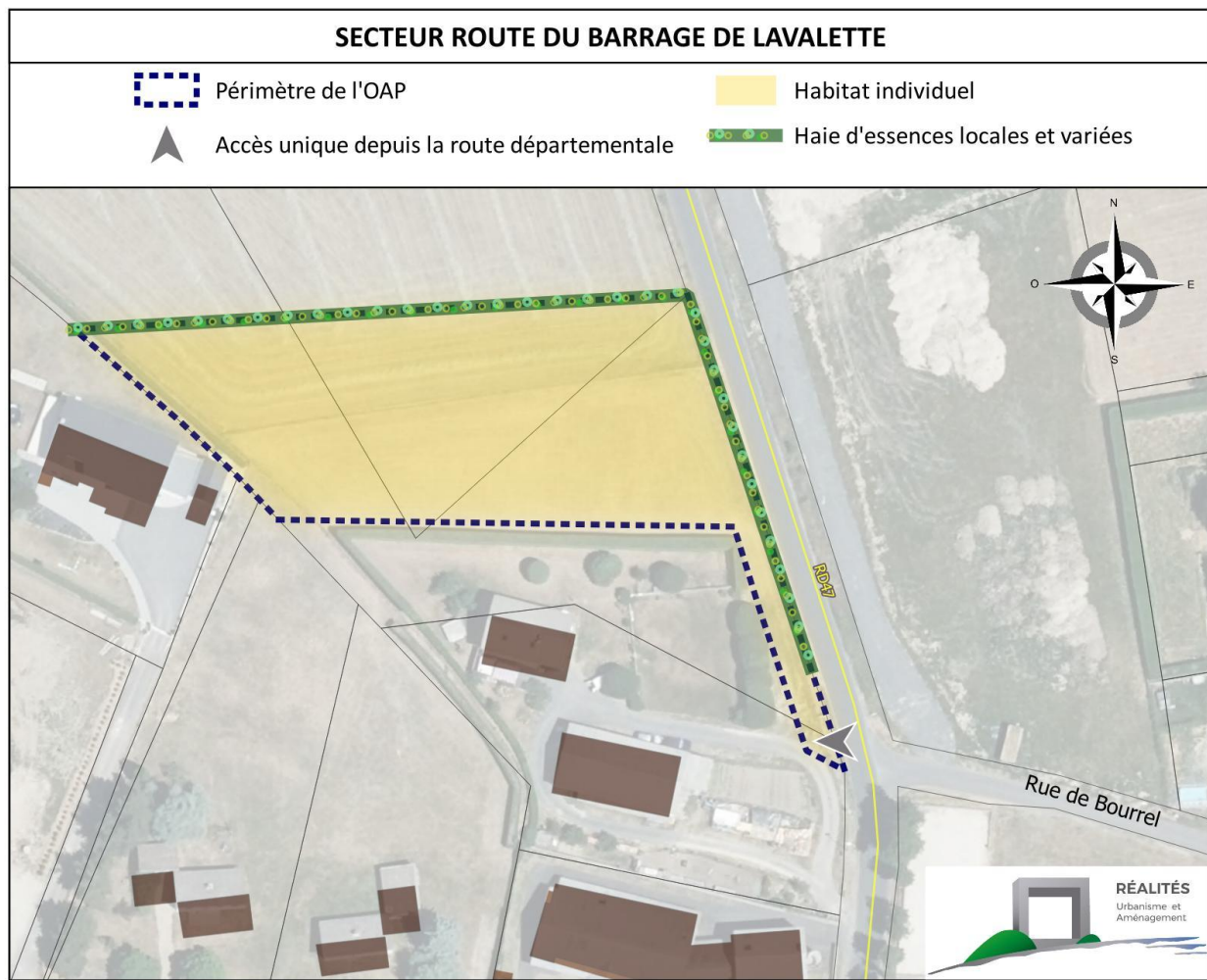


Schéma illustrant les orientations écrites, non opposable.

RUE DE BOURREL

Secteur concerné sur la commune : Bourg de Saint-Jeures, Rue de Bourrel

Surface : 1,13 ha

Zone du PLU : UB

ENJEUX

- Imposer une densité permettant de répondre aux objectifs du PADD
- Prendre en compte la configuration des terrains
- Conserver des espaces de pleine terre et encourager la plantation d'essences diversifiées ;
- Conserver un espace de quartier ouvert.



CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

- Zone ouverte à l'urbanisation

PROGRAMME

- Prévoir un programme de logements respectant une densité de l'ordre de 9 logements à l'hectare, sans imposer d'opération d'aménagement d'ensemble, soit environ 10 logements ;
- Sur la partie Sud, les logements seront groupés deux à deux, il faudra a minima 4 logements ;

DESSERTE

- Un seul accès sera autorisé pour toutes les constructions sur Rue de Bourrel, il sera aménagé pour ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers
- Les sorties sur la départementale sont strictement interdites

ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

- Travailler les limites extérieures des opérations par la plantation d'essences locales et variées de différentes strates, afin d'éviter l'effet « murs verts » de grande hauteur ;
- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres favoriseront :
 - o La préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis,
 - o La préservation d'un bon ensoleillement ;
- Un espace de pleine terre d'au moins 25% sera conservé sur chaque parcelle.
- L'augmentation des températures sera prise en compte par une réflexion sur l'utilisation de matériaux ou de teintes adaptées et la possibilité de végétaliser les façades les plus exposées
- Encourager l'utilisation d'énergies renouvelables ;
- Intégrer des dispositifs permettant la récupération des eaux de pluie et sa récupération, dans le respect de la réglementation en vigueur.

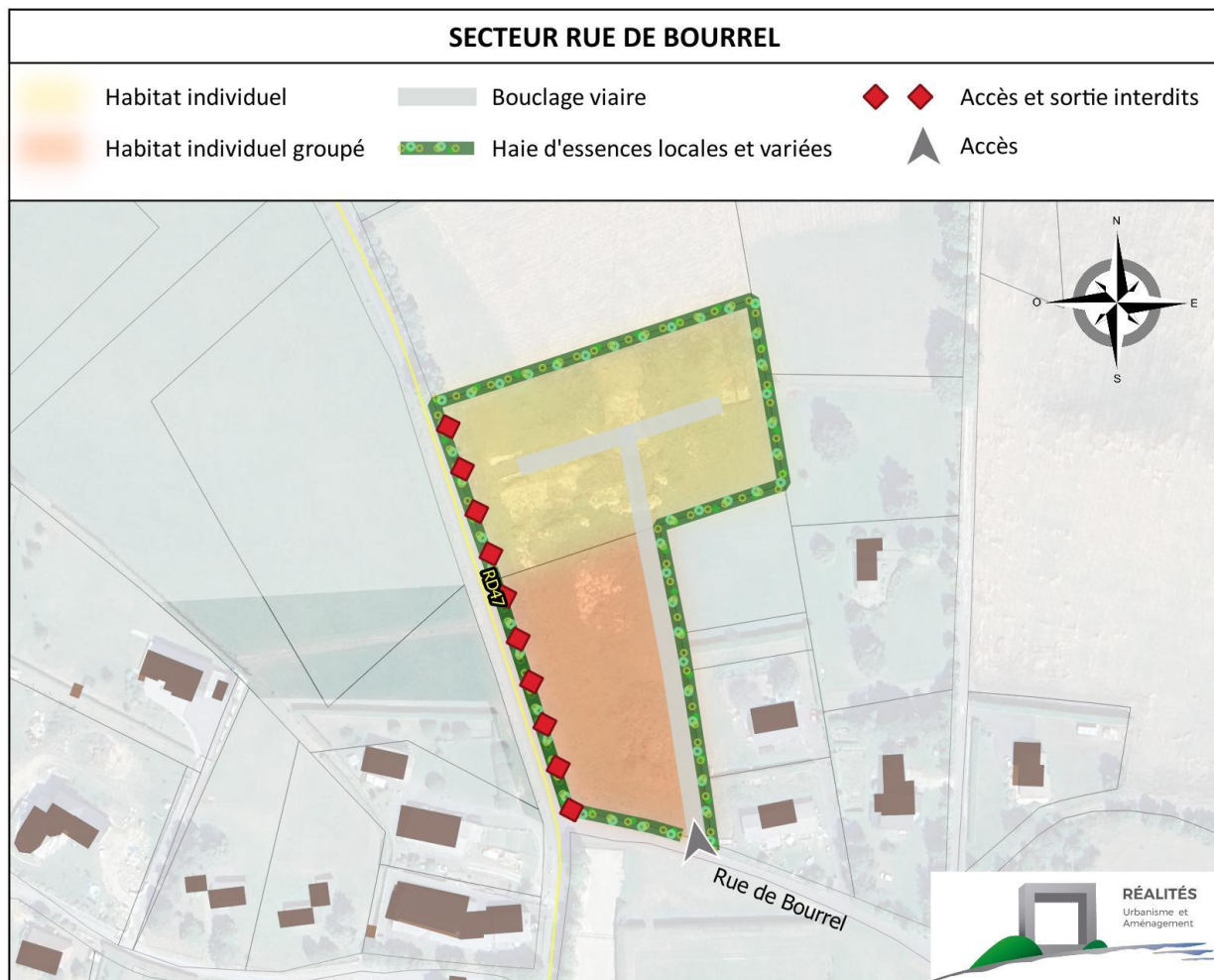


Schéma illustrant les orientations écrites, non opposable.

MONTÉE DE SAINT-JACQUES

Secteur concerné sur la commune : Bourg de Saint-Jeures,
Montée de Saint-Jacques

Surface : 1 250 m²

Zone du PLU : UA

ENJEUX

- Imposer une densité permettant de répondre aux objectifs du PADD
- Prendre en compte la configuration des terrains
- Conserver des espaces de pleine terre et encourager la plantation d'essences diversifiées ;



CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

- Zone ouverte à l'urbanisation

PROGRAMME

- Prévoir un programme de logements respectant une densité de l'ordre de 16 logements à l'hectare, sans imposer d'opération d'aménagement d'ensemble, soit environ 2 logements ;
- Les logements seront groupés deux à deux.

DESSERTE

- L'accès se fera par la Montée de Saint-Jacques ;
- Un accès par construction est autorisé.

ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

- Travailler les limites extérieures des opérations par la plantation d'essences locales et variées de différentes strates, afin d'éviter l'effet « murs verts » de grande hauteur ;
- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres favoriseront :
 - o La préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis,
 - o La préservation d'un bon ensoleillement ;
- Un espace de pleine terre d'au moins 25% sera conservé sur chaque parcelle.

- L'augmentation des températures sera prise en compte par une réflexion sur l'utilisation de matériaux ou de teintes adaptées et la possibilité de végétaliser les façades les plus exposées
- Encourager l'utilisation d'énergies renouvelables ;
- Intégrer des dispositifs permettant la récupération des eaux de pluie et sa récupération, dans le respect de la réglementation en vigueur.

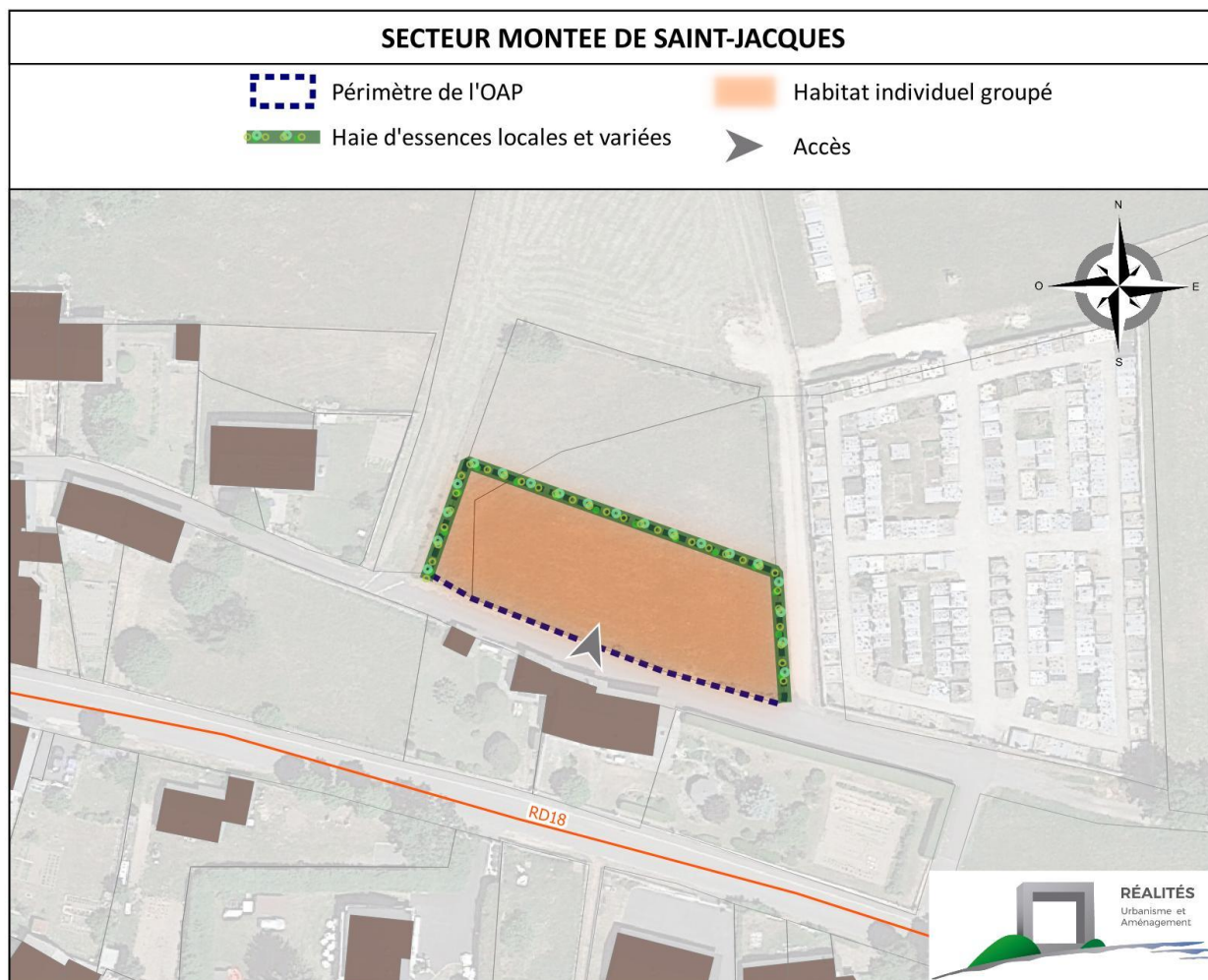


Schéma illustrant les orientations écrites, non opposable.

POUZOLS - EST

Secteur concerné sur la commune : Pouzols, Route de Pouzols

Surface : 7 256 m²

Zone du PLU : 1AUB

ENJEUX

- Imposer une densité permettant de répondre aux objectifs du PADD
- Prendre en compte la configuration des terrains et les terrains bâtis
- Conserver des espaces de pleine terre et encourager la plantation d'essences diversifiées ;



CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

- Zone à urbaniser à partir de 2027

PROGRAMME

- Prévoir un programme de logements respectant une densité de l'ordre de 8 logements à l'hectare, sans imposer d'opération d'aménagement d'ensemble, soit environ 6 logements ;
- Une part des logements sera réalisée sous la forme de logements groupés deux à deux ;

DESSERTE

- L'accès pourra se faire par la Route de Pouzols au Nord ou Route de la Fontaine à l'Ouest ;
- Une desserte interne pourra être aménagée en fonction des besoins.

ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

- Prendre en compte le passage de la canalisation d'eau potable ;
- Préserver les espaces arborés de la zone ;
- Travailler les limites extérieures des opérations par la plantation d'essences locales et variées de différentes strates, afin d'éviter l'effet « murs verts » de grande hauteur ;
- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres favoriseront :
 - o La préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis,
 - o La préservation d'un bon ensoleillement ;
- La trame végétale et l'ambiance du quartier doivent être préservées. Un espace de pleine terre d'au moins 25% sera conservé sur chaque parcelle ;
- L'augmentation des températures sera prise en compte par une réflexion sur l'utilisation de matériaux ou de teintes adaptées et la possibilité de végétaliser les façades les plus exposées ;
- Encourager l'utilisation d'énergies renouvelables ;
- Intégrer des dispositifs permettant la récupération des eaux de pluie et sa récupération, dans le respect de la réglementation en vigueur.

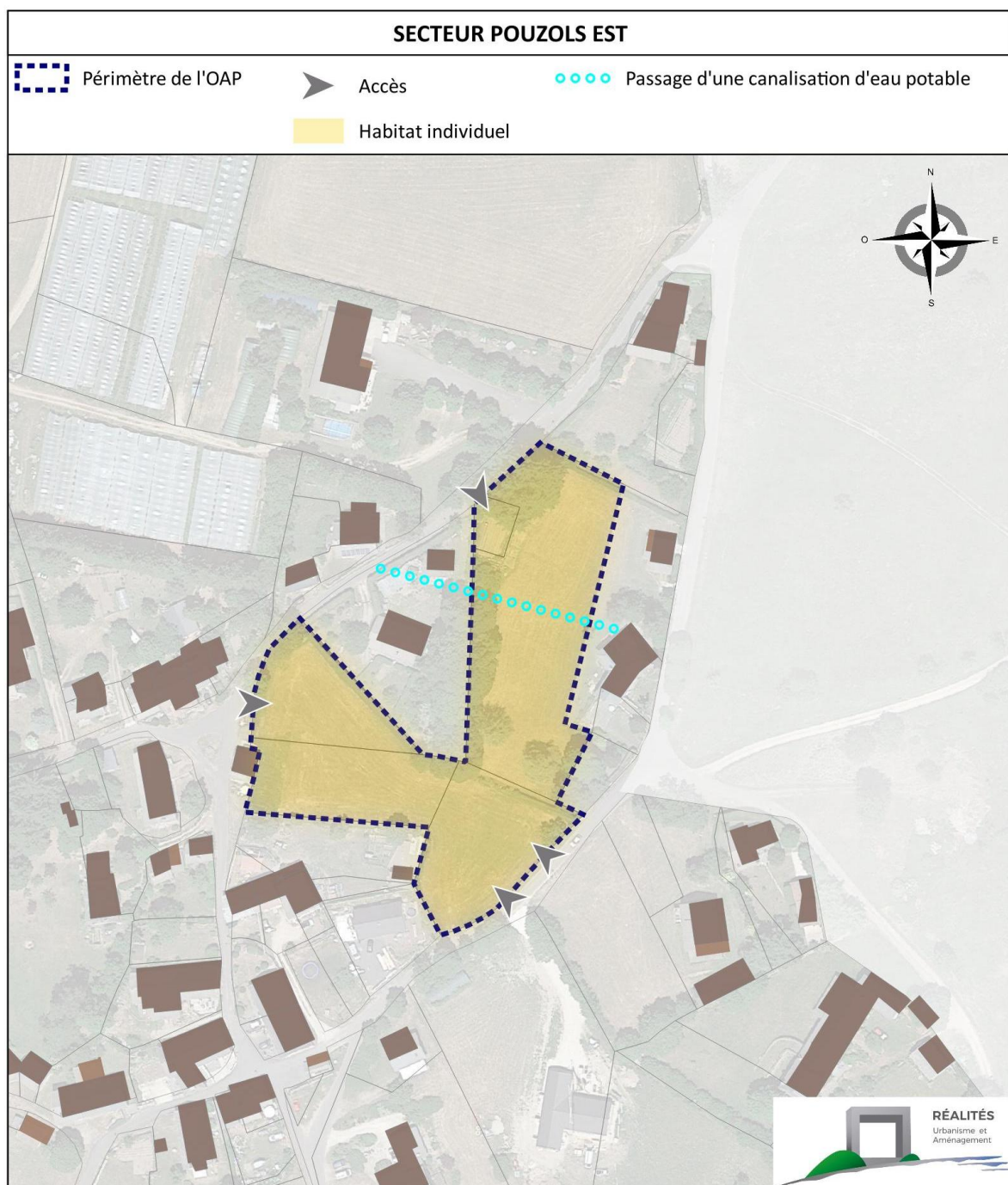


Schéma illustrant les orientations écrites, non opposable.

POUZOLS - CENTRE

Secteur concerné sur la commune : Pouzols, Route de Pouzols

Surface : 4 761 m²

Zone du PLU : 1AUB

ENJEUX

- Imposer une densité permettant de répondre aux objectifs du PADD
- Prendre en compte la configuration des terrains et les terrains bâtis
- Conserver des espaces de pleine terre et encourager la plantation d'essences diversifiées ;



CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

- Zone à urbaniser à partir de 2029

PROGRAMME

- Prévoir un programme de logements respectant une densité de l'ordre de 8 logements à l'hectare, sans imposer d'opération d'aménagement d'ensemble, soit environ 4 logements ;
- Une part des logements sera réalisée sous la forme de logements groupés deux à deux ;

DESSERTE

- L'accès pourra se faire par la Route de Pouzols au Nord ou le Chemin de Julien au Sud ;
- L'accès par l'Ouest sera mutualisé ;
- Une desserte interne pourra être aménagée en fonction des besoins.

ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

- Préserver les arbres situés le long de la Route de Pouzols, au Nord de la zone ;

- Travailler les limites extérieures des opérations par la plantation d'essences locales et variées de différentes strates, afin d'éviter l'effet « murs verts » de grande hauteur ;
- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres favoriseront :
 - La préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis,
 - La préservation d'un bon ensoleillement ;
- La trame végétale et l'ambiance du quartier doivent être préservées. Un espace de pleine terre d'au moins 25% sera conservé sur chaque parcelle.
- L'augmentation des températures sera prise en compte par une réflexion sur l'utilisation de matériaux ou de teintes adaptées et la possibilité de végétaliser les façades les plus exposées
- Encourager l'utilisation d'énergies renouvelables ;
- Intégrer des dispositifs permettant la récupération des eaux de pluie et sa récupération, dans le respect de la réglementation en vigueur.

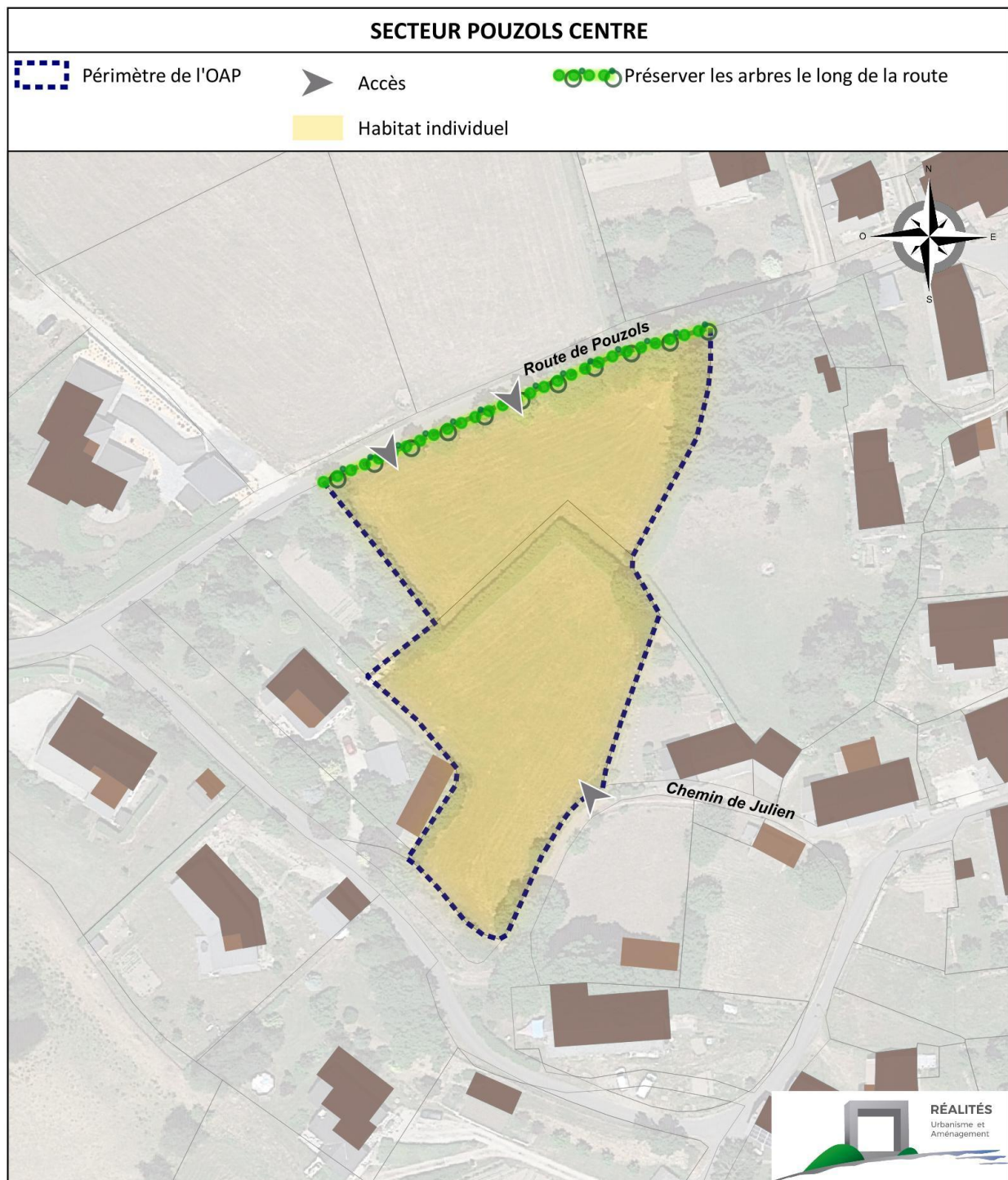


Schéma illustrant les orientations écrites, non opposable.

FREYCENET – CHEMIN DE LA MOIRA

Secteur concerné sur la commune : Freycenet, entre la Route du stade et le Chemin de la Rase.

Surface : 3 133 ha

Zone du PLU : UB

ENJEUX :

- Imposer une densité permettant de répondre aux objectifs du PADD
- Prendre en compte la configuration des terrains et les terrains bâtis
- Conserver des espaces de pleine terre et encourager la plantation d'essences diversifiées ;



CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE :

- Zone ouverte à l'urbanisation

PROGRAMME :

- Prévoir un programme de logements respectant une densité de l'ordre de 10 logements à l'hectare, sans imposer d'opération d'aménagement d'ensemble, soit environ 3 logements

DESSERTE :

- Un accès par construction est autorisé.

ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

- Travailler les limites extérieures des opérations par la plantation d'essences locales et variées de différentes strates, afin d'éviter l'effet « murs verts » de grande hauteur ;
- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres favoriseront :
 - o La préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis,
 - o La préservation d'un bon ensoleillement ;
- La trame végétale et l'ambiance du quartier doivent être préservées. Un espace de pleine terre d'au moins 25% sera conservé sur chaque parcelle.
- L'augmentation des températures sera prise en compte par une réflexion sur l'utilisation de matériaux ou de teintes adaptées et la possibilité de végétaliser les façades les plus exposées
- Encourager l'utilisation d'énergies renouvelables ;
- Intégrer des dispositifs permettant la récupération des eaux de pluie et sa récupération, dans le respect de la réglementation en vigueur.

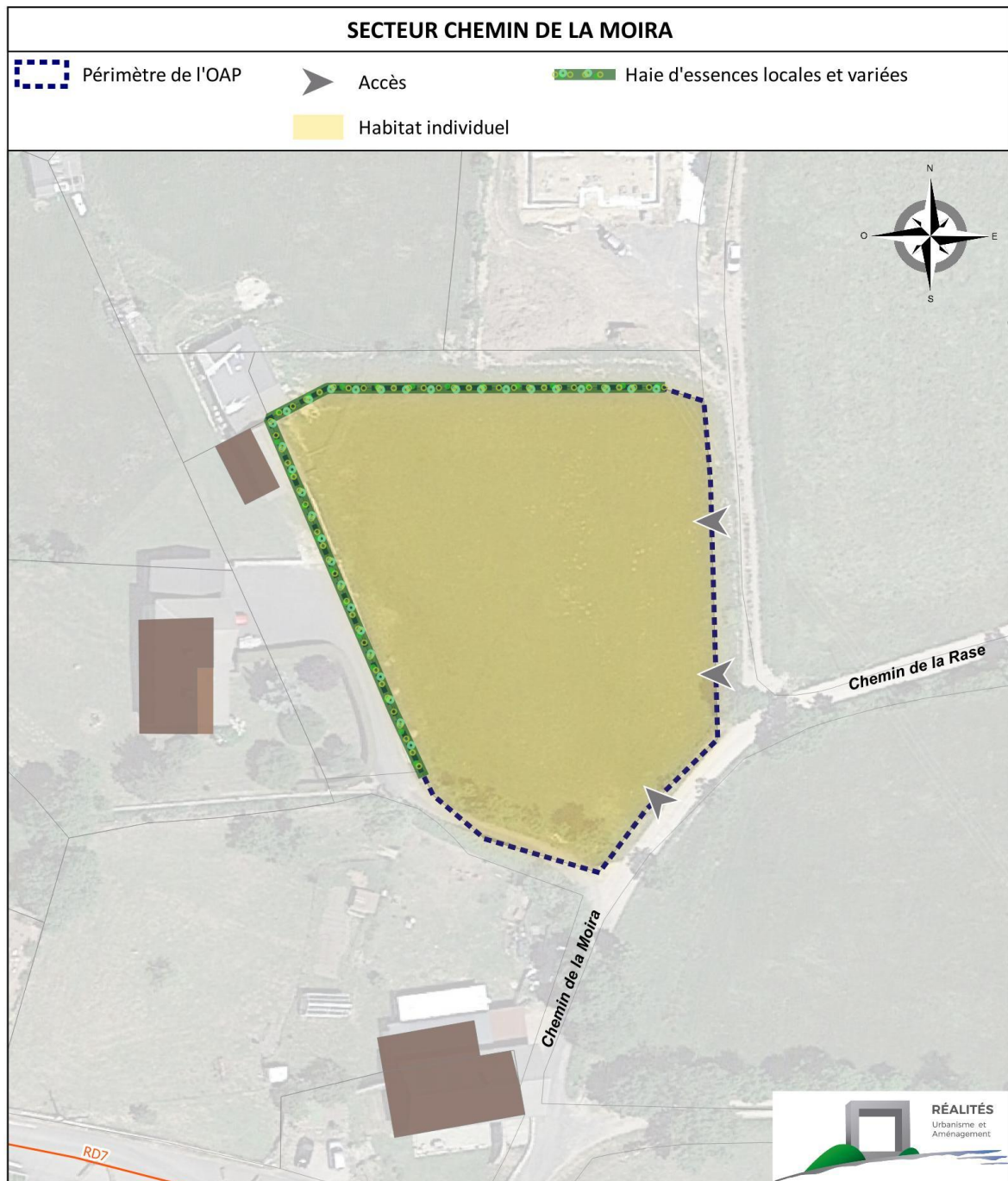


Schéma illustrant les orientations écrites, non opposable.