

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal PAYS D'ÉGUZON-VAL-DE-CREUSE Indre (36)

5.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du conseil communautaire en date du :
20 février 2023

Le Président,
Vincent MILLAN

Sommaire

PRÉAMBULE.....	p4
----------------	----

I- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES.....p5

1.1 OAP Densité	p6
-----------------------	----

II- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES.....p19

2.1 - Orientation d'aménagement et de programmation à vocation d'habitat	P19
--	-----

2.1.1. Badecon-le-Pin	P20
-----------------------------	-----

2.1.2. Baraize	P29
----------------------	-----

2.1.3. Bazaiges	P36
-----------------------	-----

2.1.4. Ceaulmont	P42
------------------------	-----

2.1.5. Cuzion	P45
---------------------	-----

2.1.6. Eguzon-Chantôme	P52
------------------------------	-----

2.2 - Orientation d'aménagement et de programmation technique	P63
---	-----

2.2.1. Badecon-le-Pin	P59
-----------------------------	-----

2.2.2. Baraize	P66
----------------------	-----

2.1.3. Eguzon-Chantôme	P69
------------------------------	-----

2.1.4. Gargillesse-Dampierre	P74
------------------------------------	-----

Préambule

A. INTRODUCTION

• En application de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, les OAP d'un PLUi comportent « en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

• En application à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain 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° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des

équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, 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.

Ces orientations concernent le territoire de projet dans lequel sont menées des actions et opérations d'aménagement déjà engagées ou à venir.

• Sous la forme de schémas d'aménagement et de programmation composés d'un texte explicatif et d'un document graphique qui fournissent les informations relatives à la compréhension des intentions d'aménagement, ces orientations traduisent les principaux choix arrêtés par la commune. Elles définissent un cadre permettant de

maîtriser l'évolution de l'urbanisation à venir sur des secteurs bien particuliers.

Tout projet de construction ou d'aménagement devra d'une part être compatible avec les orientations définies dans les fiches ci-jointes et d'autre part, être conforme aux dispositions réglementaires du PLUi.

La notion de compatibilité se distingue de celle de conformité, d'une part, car il s'agit d'orientations pouvant être rédigées sous forme d'objectifs et non pas de règles strictement opposables, et d'autre part, par la marge d'adaptation qu'elle laisse dans la traduction de ces objectifs qui peuvent être atteints sous différentes formes ou à travers différents moyens.

• **Les 3 types d'OAP :**

On dénombre trois types d'Orientations d'Aménagements et de Programmation :

- les **OAP sectorielles** permettant l'organisation de l'aménagement de chaque secteur ou quartier à développer. Elles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville ;

- les **OAP de secteurs d'aménagement**, dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires, garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le PADD. Ces orientations comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur ;

- les **OAP thématiques ou patrimoniales** comportant des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.



I -

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUE

1.1 OAP Densité

1 - INTRODUCTION

Afin de réaliser ses objectifs de croissance démographique qui nécessiteront le développement du parc résidentiel tout en luttant contre l'extension de l'urbanisation et l'atteinte aux milieux agricoles et naturels, la Communauté de communes d'Eguzon-Val de Creuse a affirmé dans son PLUi, et notamment au travers de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), sa volonté d'optimiser ses tissus bâtis déjà constitués.

LES OBJECTIFS DE L'OAP THÉMATIQUE DENSITÉ SONT :

- de favoriser un usage économe d'espace en privilégiant la mobilisation des gisements fonciers résiduels persistants au sein des bourgs et des hameaux constitués ou en continuité.
- de fournir des préconisations techniques pour favoriser l'aménagement des espaces vacants des tissus de manière à ce que ces opérations s'opèrent en harmonie avec les tissus vacants. Ces recommandations ne sont pas directement opposables.
- de fixer des obligations de densité minimale de logements sur les emprises constructibles au plus grand potentiel

de densification : les dents creuses, les potentiels d'intensification par division de propriétés et extensions de taille limitée. Ces objectifs chiffrés seront opposables dans un rapport de compatibilité.

GRANDS PRINCIPES ET DÉFINITIONS

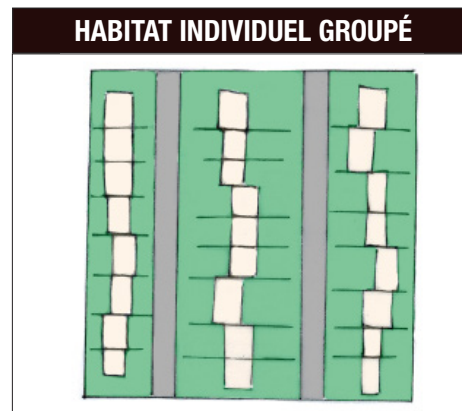
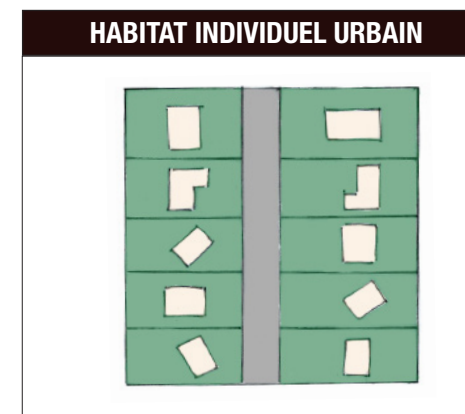
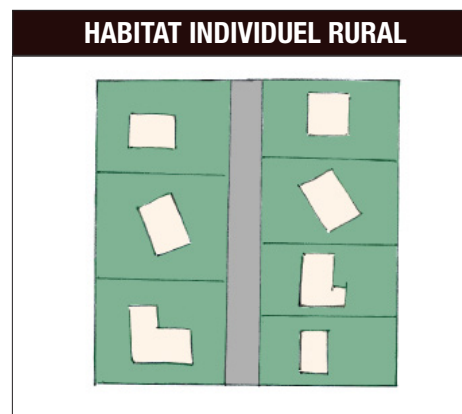
La densité bâtie est le nombre de mètres carrés de surface construite par hectare. La densité de logements est le nombre de logements par hectare.

La densité humaine est le nombre d'habitants par hectare.

Ces différentes densités sont induites par la forme d'habitat. Ainsi, avec de l'habitat individuel, la densité est plus faible qu'avec de l'habitat collectif.

Sur les territoires ruraux, on retrouve 4 formes urbaines principales :

- l'habitat individuel rural,
- l'habitat individuel urbain,
- l'habitat individuel groupé,
- l'habitat collectif.



TYPE	HABITAT INDIVIDUEL RURAL	HABITAT INDIVIDUEL URBAIN	HABITAT INDIVIDUEL GROUPE	HABITAT COLLECTIF
Concentration de logements par hectare	Environ 7	Environ 10	Environ 25	Environ 50
Densité d'habitants par hectare	Environ 16	Environ 23	Environ 58	Environ 115

1.1 OAP Densité

2 - PRÉCONISATIONS POUR UNE DENSIFICATION HARMONIEUSE

Plusieurs types d'opérations peuvent conduire à une densification des tissus bâtis. Le choix du type d'opération à mener doit être défini au regard des spécificités des sites : potentiel foncier global, morphologie du site, localisation et facilité d'accès avec les voies publiques proches, morcellement des propriétés, etc.

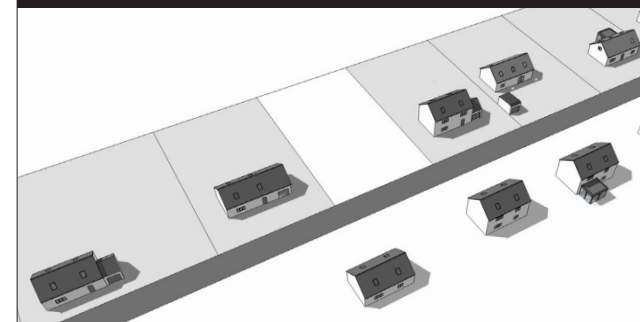
A. Les dents creuses

La dent creuse est un espace non construit entouré de part en part par des constructions et bénéficiant d'un accès direct sur voie. Cette situation peut résulter d'une ancienne zone agricole qui fut que partiellement urbanisée à la suite d'opérations individuelles éparses en linéaire de voie, d'une absence de vente ou encore d'une démolition sans reconstruction. Seules les parcelles en-serrées dans un tissu urbain constitué peuvent prétendre à cette désignation. Les dents creuses constituent un gisement foncier directement et facilement mobilisable.

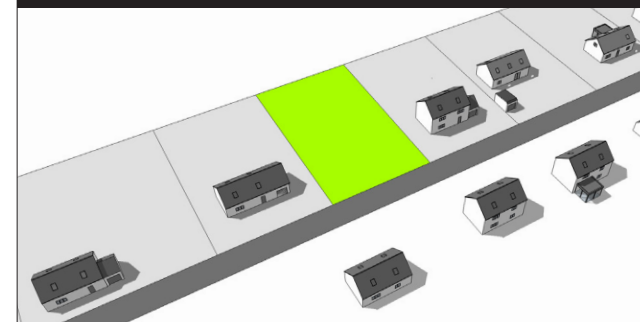
Préconisations :

- L'implantation de la construction devra être pensée afin d'être cohérente avec le contexte bâti environnant.
- Le règlement permet de déroger à la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques dans le cas où les constructions attenantes de part en part de la construction projetée sont non-conformes à la règle édictée. Dans ce cas, la nouvelle construction pourra s'aligner à celles existantes.

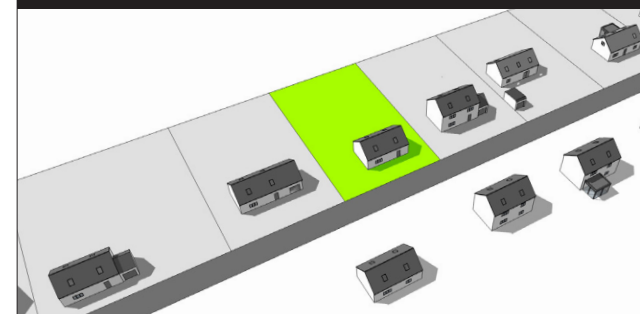
SITUATION PARCELLAIRE D'ORIGINE



IDENTIFICATION DU POTENTIEL ET VENTE



CONSTRUCTION DU LOGEMENT



1.1 OAP Densité

B. Les potentiels d'intensification urbaine

L'intensification urbaine résulte d'une division parcellaire à la suite d'une déclaration préalable, d'un permis de construire valant division ou d'un permis d'aménager (si plus de deux lots à bâtir sont créés).

Ces opérations peuvent être menées soit au sein d'une même unité foncière (cas 1) :

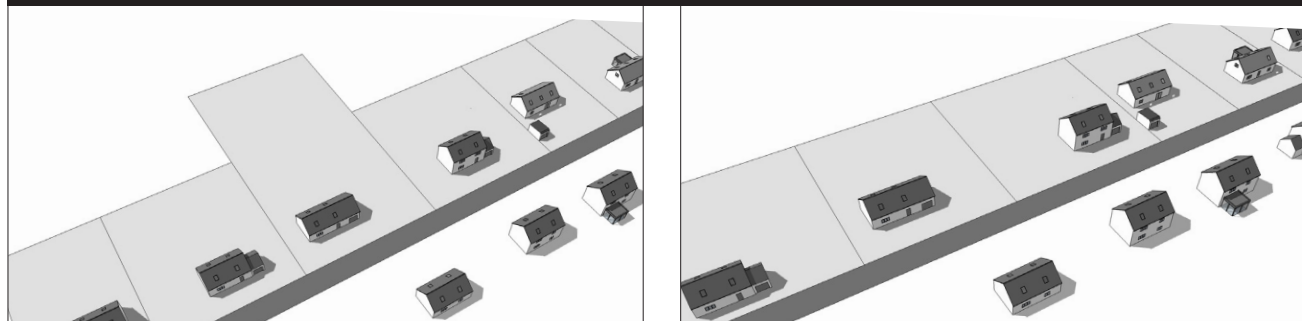
- En division d'une portion sur le côté ;
- En division de la partie arrière.

Elles peuvent également être opérées par division / regroupement de deux unités foncières initiales (cas 2) en entente des propriétaires ou après cession d'une partie à l'autre afin de dégager un lot à bâtir.

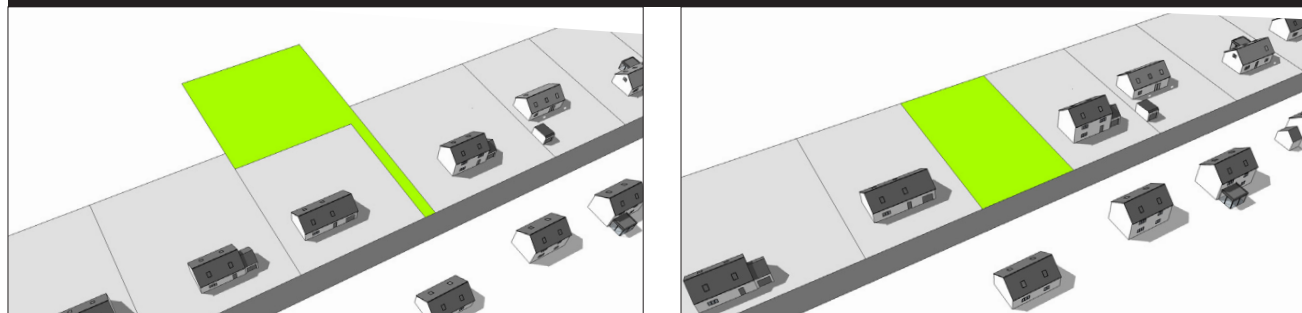
Préconisations :

- En cas de séparation de plusieurs lots en arrière de front bâti, la mutualisation des voies ou servitudes permettant l'accès doit être recherchée.
- Les accès desservant un nombre réduit de lots pourront être perméables afin de faciliter la gestion des eaux pluviales et limiter les impacts sur les parcelles voisines.
- Si la densification s'effectue en situation de front bâti, la clôture en limite séparative arrière devra privilégier une forme végétale (grillage doublé de haies).
- Lors des travaux, les essences végétales remarquables devront être préservées au maximum compte tenu de la faisabilité technique.

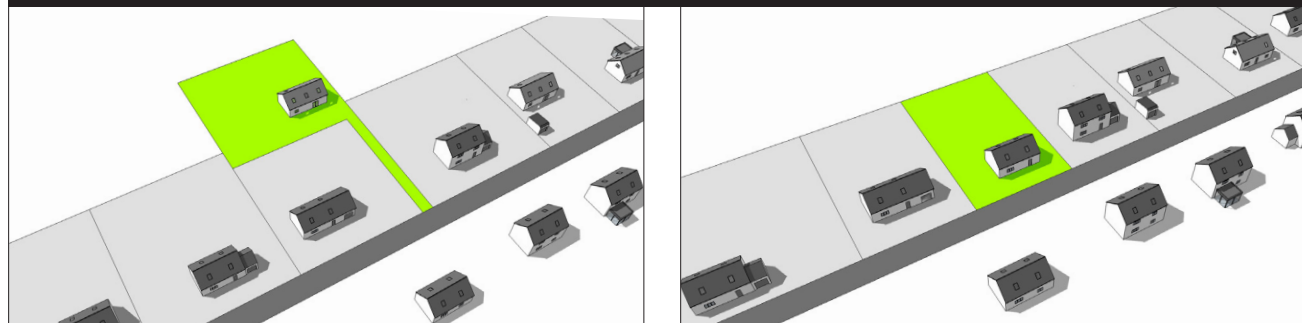
SITUATION PARCELLAIRE D'ORIGINE



IDENTIFICATION DU POTENTIEL, DIVISION PARCELLAIRE, VENTE



CONSTRUCTION DU LOGEMENT



1.1 OAP Densité

C. Les coeurs d'îlots

Le « coeur d'îlot » se caractérise comme une disponibilité foncière généralement de taille plus importante.

Il dispose d'un nombre d'accès plus réduit depuis les voies attenantes en étant le plus souvent localisé en arrière de front bâti.

L'existence de ce type d'espaces résiduels a généralement été engendrée par un développement en long de plusieurs axes parallèles et perpendiculaires au fil des opérations individuelles qui ont primé ces dernières décennies et ont progressivement conduit à l'enfermement d'un foncier stratégique.

La mise en oeuvre de projets d'aménagement et de construction y est généralement moins aisée du fait de

l'existence d'une structure parcellaire complexe impliquant de nombreux propriétaires interdépendant pour rendre leur projet réalisable.

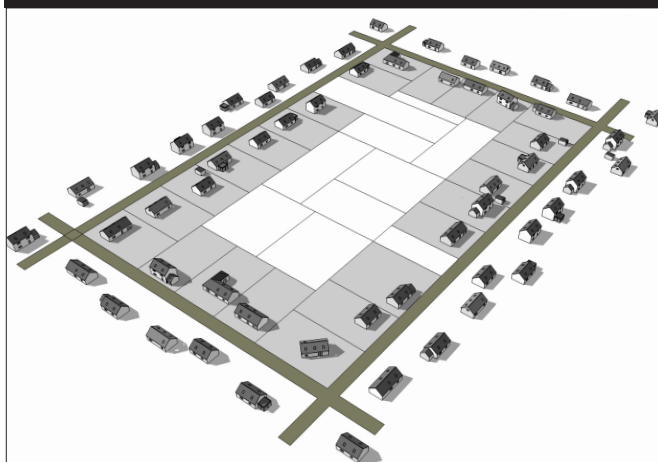
La réalisation d'un projet en coeur d'îlot nécessite la définition d'une stratégie foncière soit par entente entre les propriétaires, par ventes à un opérateur, par l'implication des communes qui peuvent se porter acquéreurs des terrains par préemption lors des ventes ou par des procédures d'AFU (associations foncières urbaines), etc.

Bien qu'il s'agisse d'un potentiel de densification, ces espaces sont encadrés par des OAP aménagement (voir chapitre 2 du document) afin de tenir compte des enjeux et des spécificités propres à chaque site.

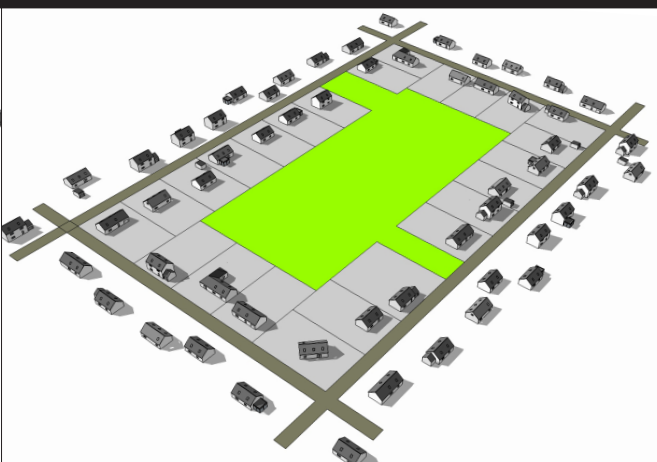
Préconisations :

- La définition des principes de voiries doit privilégier le bouchage viaire lorsqu'il est techniquement possible et économiquement viable.
- En cas de réalisation de placettes de retournement, elles devront concourir à d'autres usages (lien social, stationnement, espaces verts, etc).
- L'implantation de la construction devra être pensée afin d'être cohérente avec le contexte bâti environnant.
- L'aménagement d'un coeur d'îlot est favorable au tissage de nouvelles « liaisons inter-quartiers » notamment pour les déplacements doux.

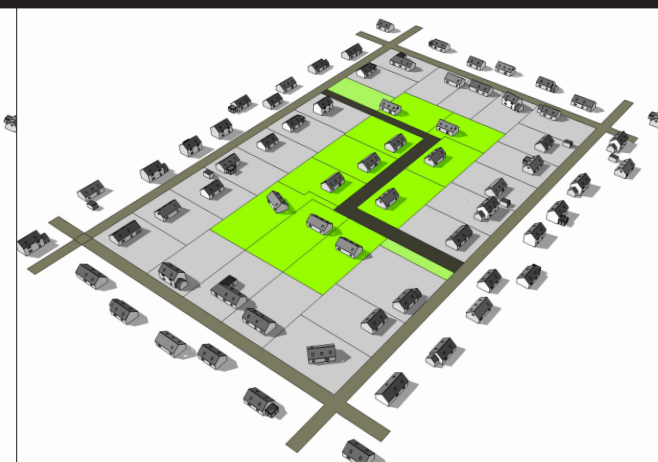
SITUATION PARCELLAIRE D'ORIGINE



MISE EN COMMUN DU POTENTIEL FONCIER (PRÉEMPTIONS, ACQUISITIONS, AFU, ETC.)



RECOMPOSITION PARCELLAIRE / AMÉNAGEMENTS / CONSTRUCTION DES LOGEMENTS



1.1 OAP Densité

3 - MÉTHODE D'APPLICATION DES PRESCRIPTIONS OPPOSABLES DE DENSITÉ MINIMALE À RESPECTER

Des annexes facilement démontables pourront être admises (comme les cabanes de jardins).

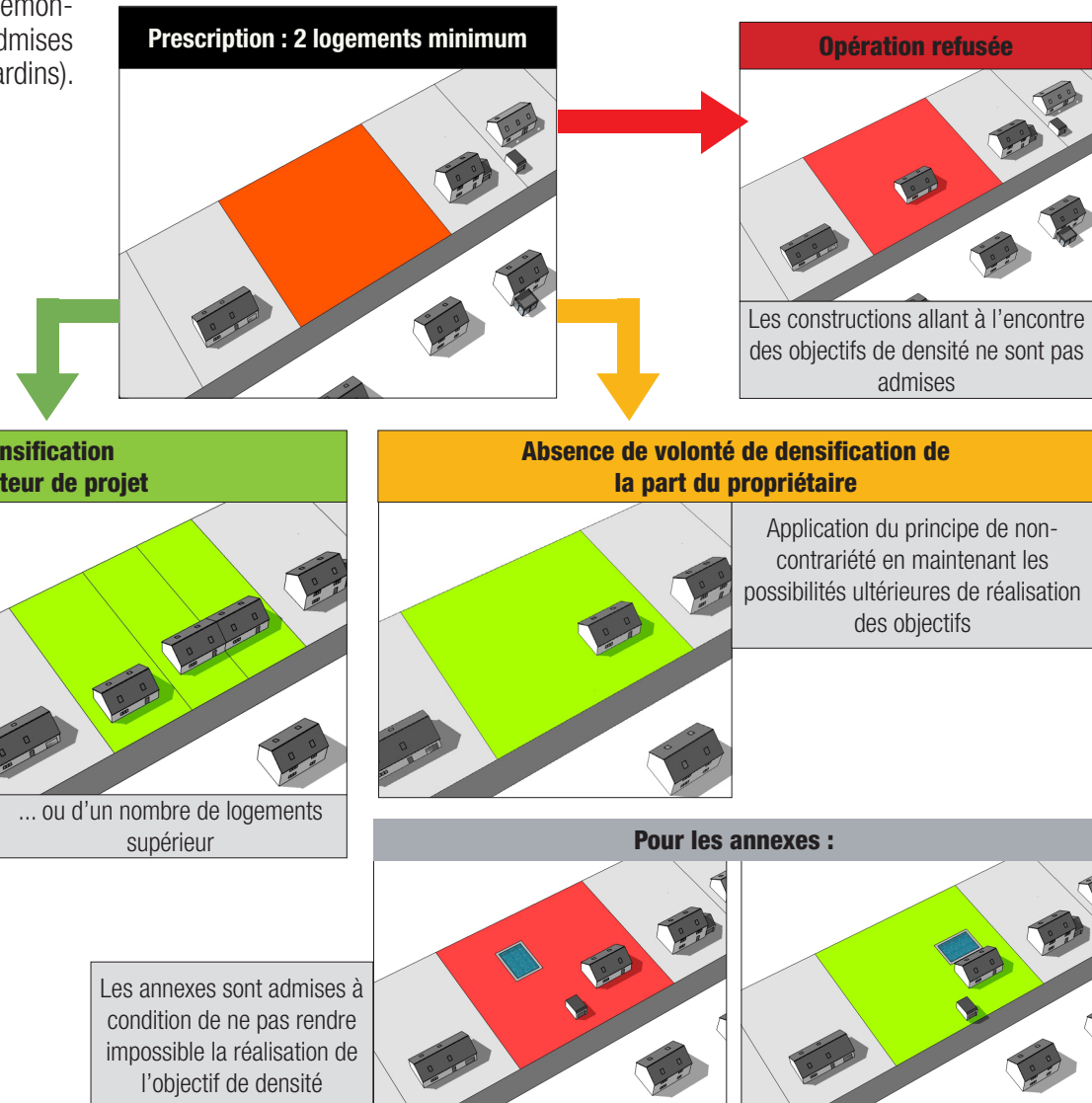
PRINCIPES D'APPLICATION

Pour chaque secteurs identifiés au titre de l'OAP thématique et délimités sur le plan de zonage, s'applique une prescription chiffrée fixant un nombre de logement minimum à respecter lors de la définition des projets des particuliers.

L'OAP s'applique en terme de compatibilité ce qui signifie que prime un principe de non contrariété de la prescription :

- Le projet peut respecter strictement le nombre de logements fixé.
- Prévoir une densité supérieure.
- Dans le cas où le porteur de projet n'entend pas poursuivre un objectif de densité, son projet pourra être admis qu'à condition qu'il ne nuit pas à la réalisation ultérieure de l'objectif.

Toutes demandes d'urbanisme rendant impossible la réalisation de la densité minimale édictée sera refusée : construction principale implantée en milieu d'emprise foncière, annexes pérennes éparses (piscine, garage, etc).

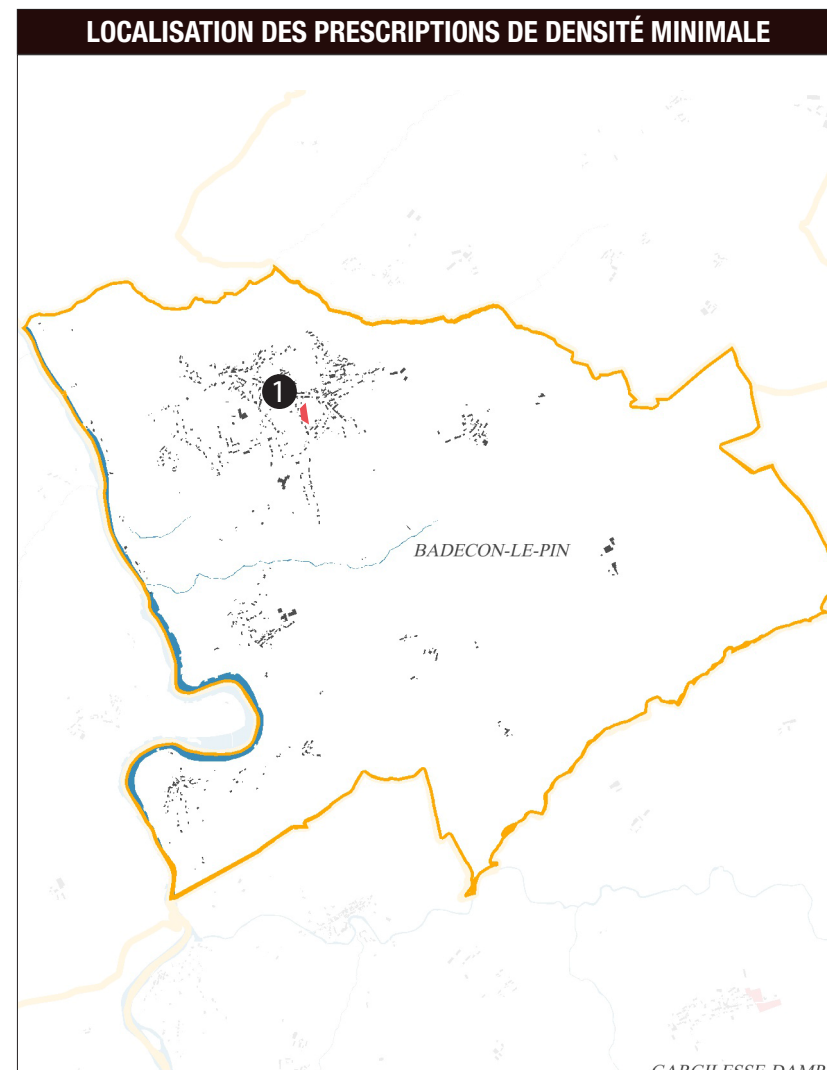


1.1 OAP Densité

4 - PRESCRIPTIONS OPPOSABLES DE DENSITÉ MINIMALE À RESPECTER

A. Commune de BADECON-LE-PIN

RÉF.	LOCALISATION	NUMÉROS DE PARCELLES	NOMBRE DE LOGEMENTS MINIMUM	SUPERFICIE
1	Bourg	AE - 337 AE - 550 AE - 551	10 logements/ hectare (4 logements)	4 336 m ²

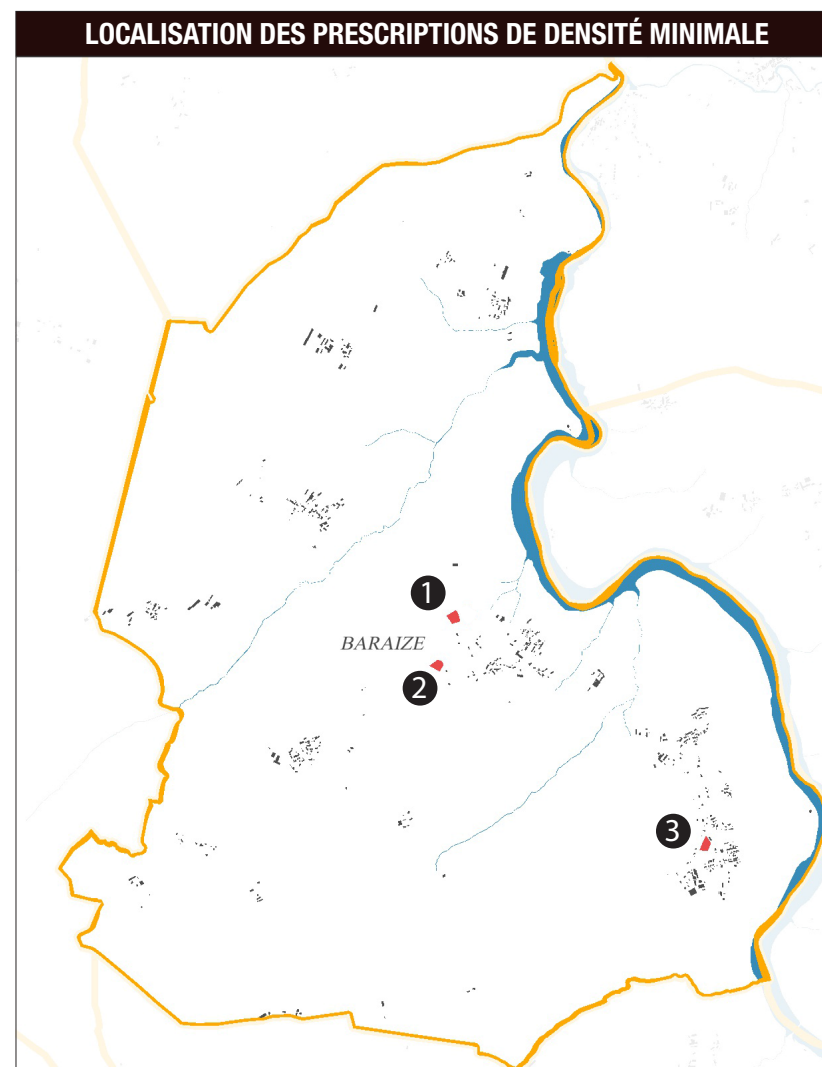


1.1 OAP Densité

4 - PRESCRIPTIONS OPPOSABLES DE DENSITÉ MINIMALE À RESPECTER

B. Commune de BARAIZE

RÉF.	LOCALISATION	NUMÉROS DE PARCELLES	NOMBRE DE LOGEMENTS MINIMUM	SUPERFICIE
1	Chamorin	OA - 983 OA - 984	8 logements/ hectare (3 logements)	4 147 m ²
2	Chamorin	OA - 935	8 logements/ hectare (2 logements)	3 000 m ²
3	Moncocu	C -661	8 logements/ hectare (3 logements)	3 613 m ²

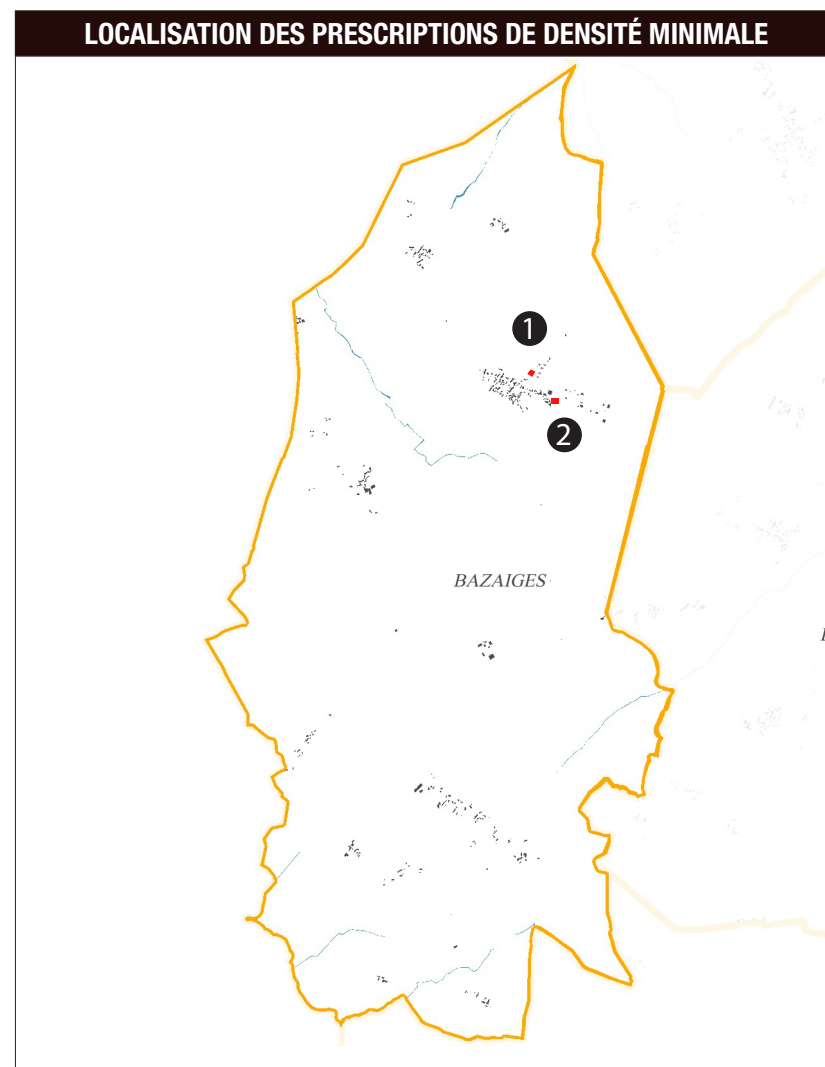


1.1 OAP Densité

4 - PRESCRIPTIONS OPPOSABLES DE DENSITÉ MINIMALE À RESPECTER

C. Commune de BAZAIGE

RÉF.	LOCALISATION	NUMÉROS DE PARCELLES	NOMBRE DE LOGEMENTS MINIMUM	SUPERFICIE
1	Le Bourg	AB - 58 AB - 59 AB - 60	8 logements/ hectare (3 logements)	3900 m ²
2	Le Bourg	AB - 13	8 logements/ hectare (4 logements)	4800 m ²

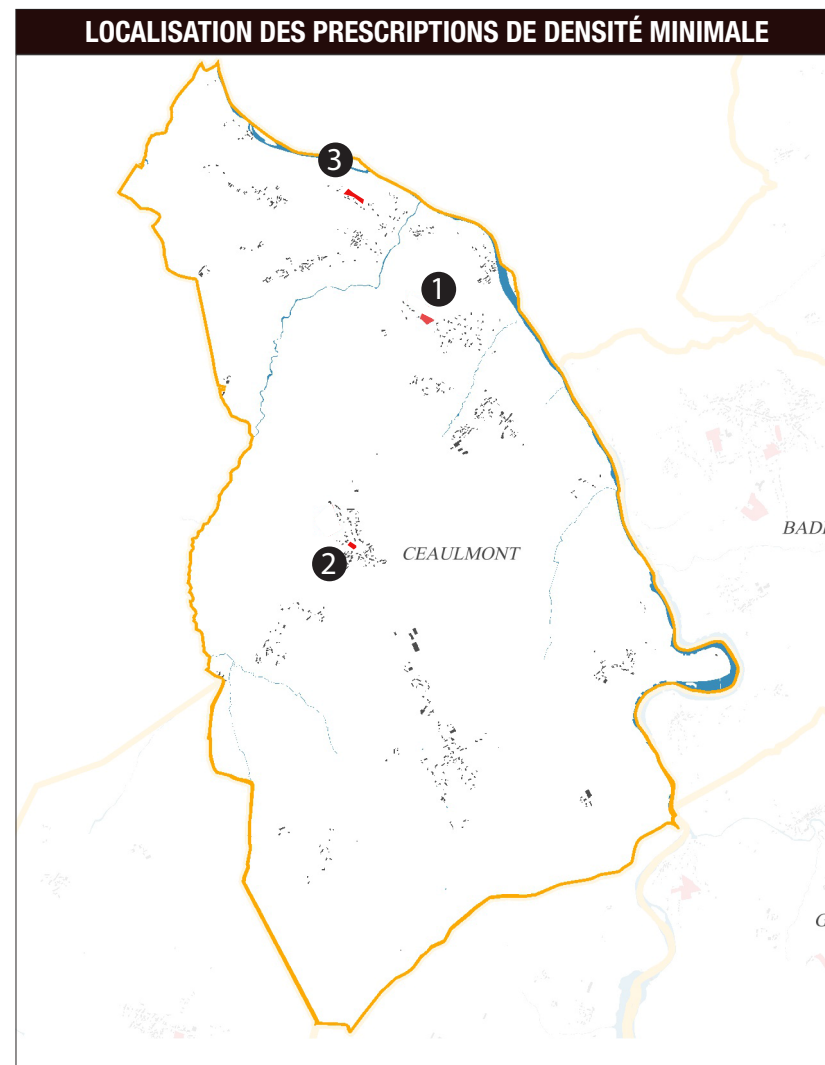


1.1 OAP Densité

4 - PRESCRIPTIONS OPPOSABLES DE DENSITÉ MINIMALE À RESPECTER

D. Commune de CEAULMONT

RÉF.	LOCALISATION	NUMÉROS DE PARCELLES	NOMBRE DE LOGEMENTS MINIMUM	SUPERFICIE
1	La Petite Barre	A - 972	8 logements/ hectare (4 logements)	5 200 m ²
2	Les Granges	AE - 214 AE - 215 AE - 239 AE - 241	8 logements/ hectare (4 logements)	4800 m ²
3	Le Champ des Pierres	A - 90 A - 1656	8 logements/ hectare (4 logements)	4900 m ²



1.1 OAP Densité

4 - PRESCRIPTIONS OPPOSABLES DE DENSITÉ MINIMALE À RESPECTER

E. Commune de CUZION

RÉF.	LOCALISATION	NUMÉROS DE PARCELLES	NOMBRE DE LOGEMENTS MINIMUM	SUPERFICIE
1	Le Bourg	A -1187 A- 1210	8 logements/ hectare (9 logements)	1.14 ha

LOCALISATION DES PRESCRIPTIONS DE DENSITÉ MINIMALE

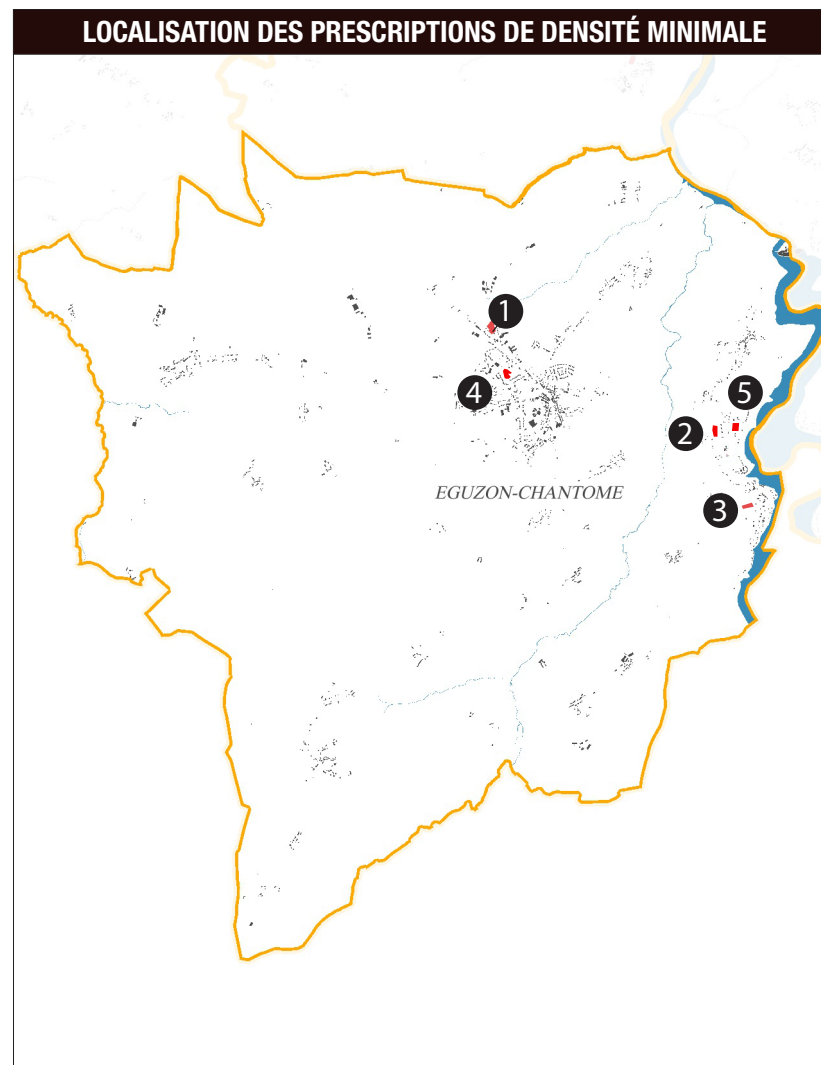


1.1 OAP Densité

4 - PRESCRIPTIONS OPPOSABLES DE DENSITÉ MINIMALE À RESPECTER

F. Commune d'EGUZON-CHANTÔME

RÉF.	LOCALISATION	NUMÉROS DE PARCELLES	NOMBRE DE LOGEMENTS MINIMUM	SUPERFICIE
1	Bourg	AS 239	10 logements/ hectare (6 logements)	6 770m ²
2	Chambon	BD 202, 209, 461 et 463	7 logements/ hectare (5 logements)	7 462 m ²
3	Chambon	BE 205, 207, 215, 246 et 247	8 logements/ hectare (5 logements)	6 413 m ²
4	Bourg	AM 249 AM 18	10 logements/ hectare (7 logements)	7000 m ²
5	Chambon	BD 175 BD 385	7 logements/ hectare (3 logements)	3900 m ²

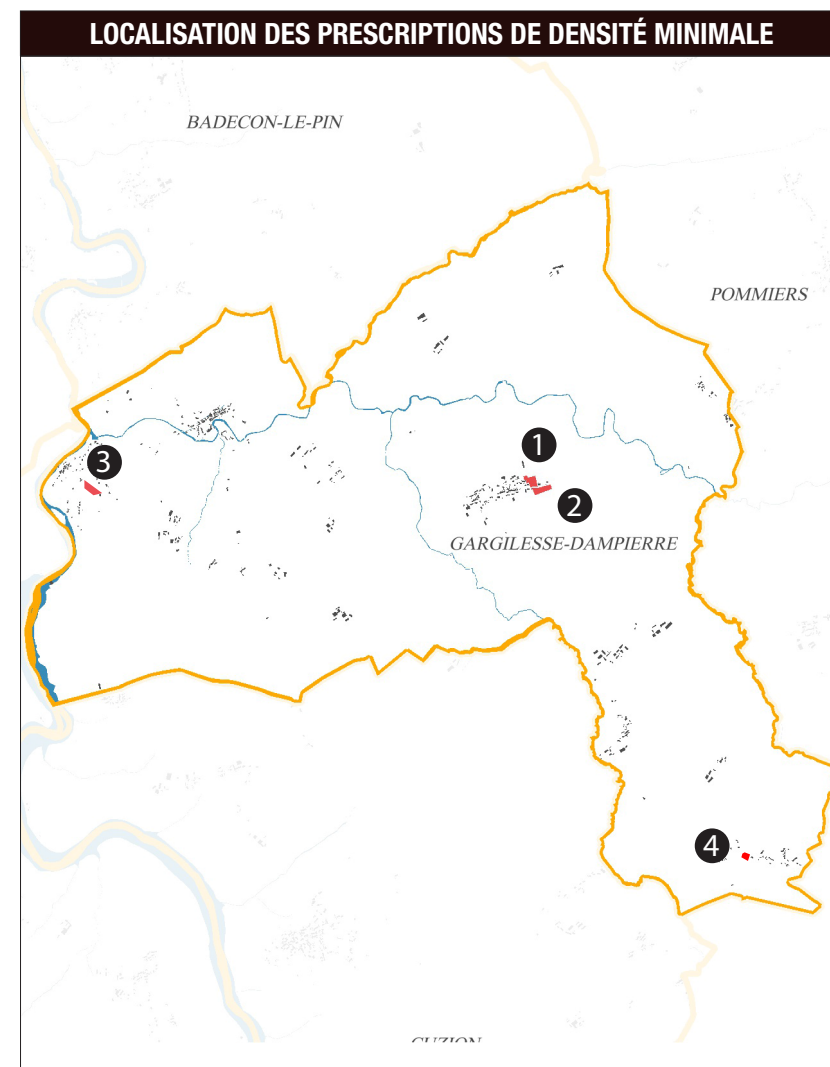


1.1 OAP Densité

4 - PRESCRIPTIONS OPPOSABLES DE DENSITÉ MINIMALE À RESPECTER

G. Commune de GARGILESSÉ-DAMPIERRE

RÉF.	LOCALISATION	NUMÉROS DE PARCELLES	NOMBRE DE LOGEMENTS MINIMUM	SUPERFICIE
1	Dampierre	AR - 85 AR - 217 AR- 218	6 logements/ hectare (3 logements)	5 550 m ²
2	Dampierre	AL - 97 AL - 99	7 logements/ hectare (4 logements)	5 650 m ²
3	Moulin de Gargillesse	AB - 265, 264, 126, 261	6 logements/ hectare (4 logements)	7 344 m ²
4	Les Girauds	AN 47	6 logements/ hectare (4 logements)	5700 m ²

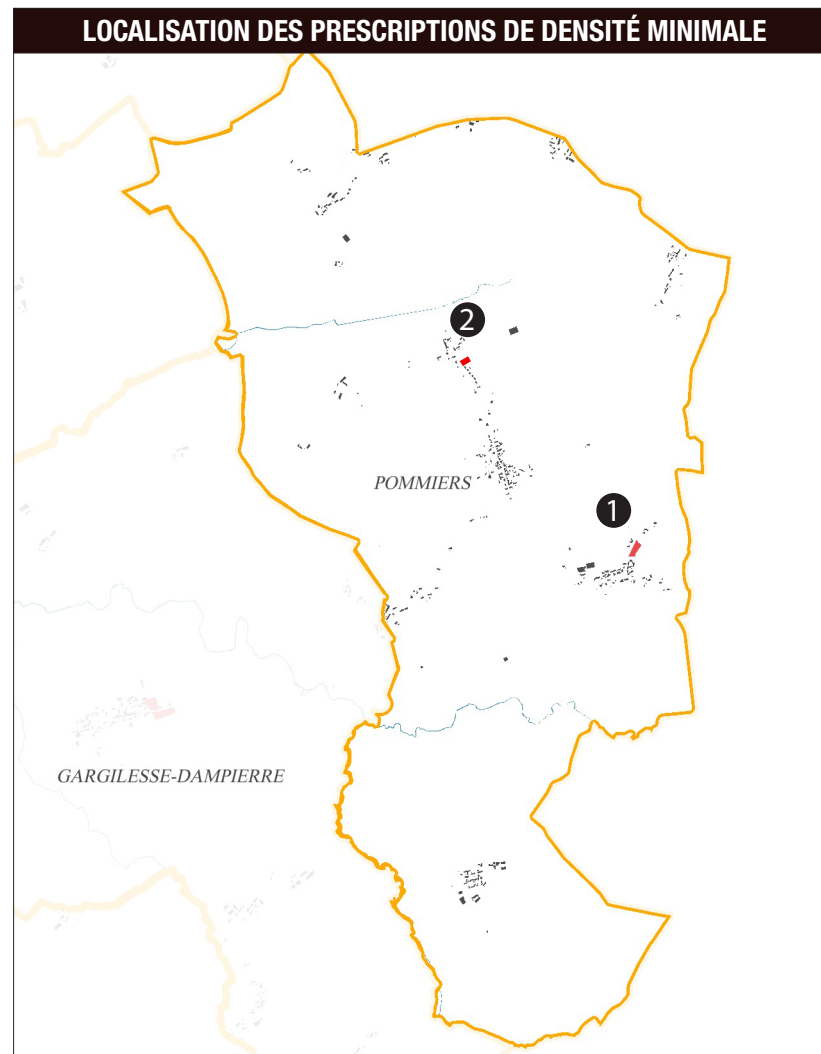


1.1 OAP Densité

4 - PRESCRIPTIONS OPPOSABLES DE DENSITÉ MINIMALE À RESPECTER

H. Commune de POMMIERS

RÉF.	LOCALISATION	NUMÉROS DE PARCELLES	NOMBRE DE LOGEMENTS MINIMUM	SUPERFICIE
1	La Fonteneille	B 637 B 716 B 717	5 logements/ hectare (3 logements)	3 600 m ²
2	Le Bourg	B 952	6 logements/ hectare (2 logements)	3100 m ²





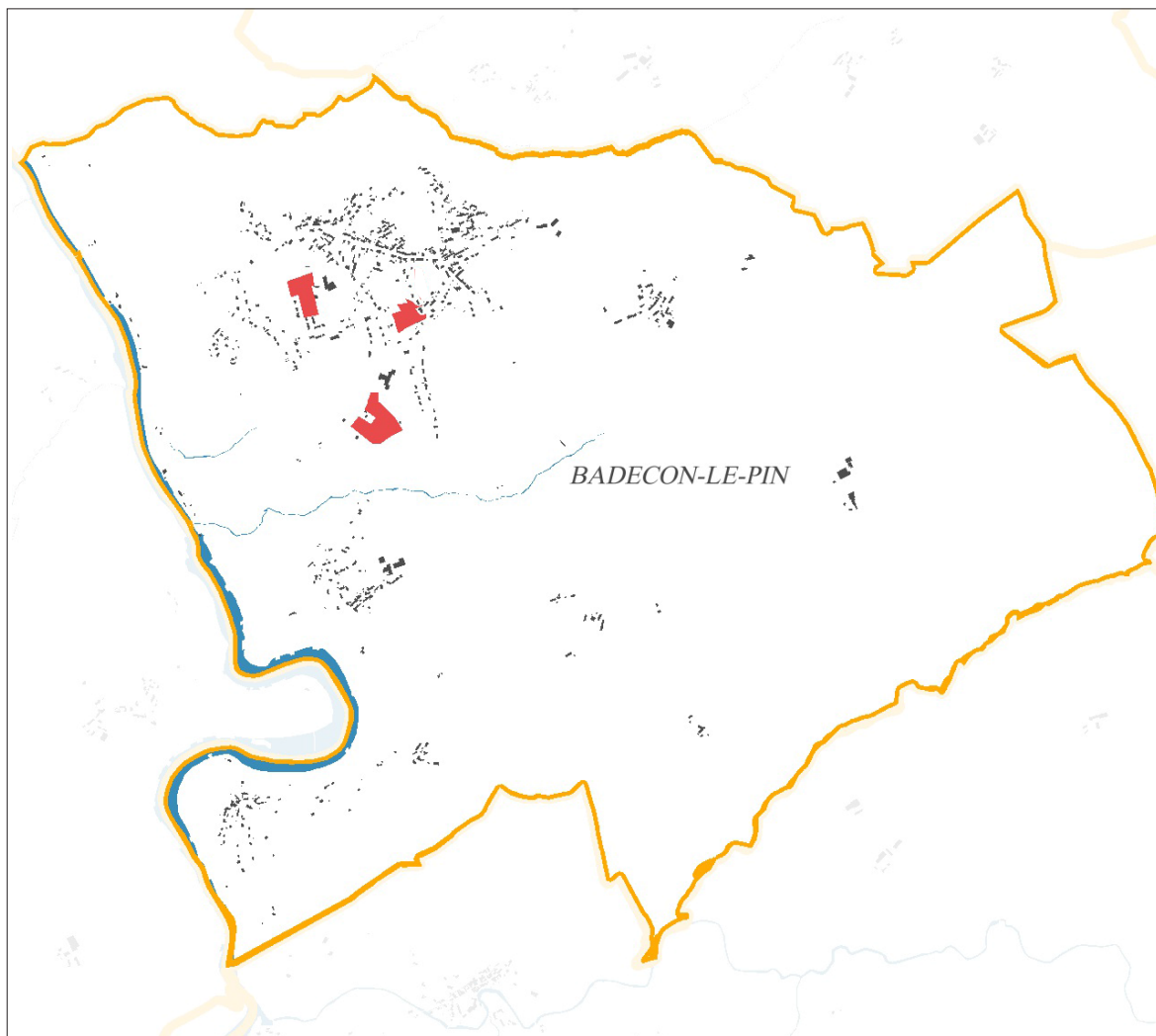
II -

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

2.1 Secteurs à vocation d'habitat

2.1.1 COMMUNE DE BADECON-LE-PIN

*3 secteurs sont
soumis à des
Orientations
d'Aménagement et
de Programmation
d'habitat.*



2.1 Secteurs à vocation d'habitat

2.1.1 COMMUNE DE BADECON-LE-PIN

OAP 1 : CENTRE-BOURG

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe en centre-bourg de Badecon-le-Pin en continuité de développements urbains récents.

Parcelles concernées par le périmètre OAP : AD 26, 27 et 55

Type de zonage

Ce secteur est une densification urbaine du bourg en zone 1AUa. Il est dédié à accueillir un développement à vocation d'habitat.

Une fois aménagé et construit, le secteur reprendra les spécificités de la zone Ub adjacente.

Superficie

Le secteur s'étale sur une superficie totale d'environ 1,3 ha hors VRD soit 1,1 ha une fois 20% de coefficient de VRD soustraits.

Occupation du sol

Les terrains correspondent à une culture de type «Prairie en rotation longue (6 ans ou plus)» d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2016. Ce terrain est une enclave agricole en milieu de centre-bourg.

Sur une coupe topographique Sud-Nord le secteur est en déclivité régulière d'environ 10 mètres.

Risques et réseaux

Le secteur ne comporte aucun risque. L'ancienne usine Gallaud localisée à l'Est de la zone est une friche industrielle, aucune production est en cours.



Réalisation : 6t 2017; Prise de vue depuis la Rue de la Garenne

2.1 Secteurs à vocation d'habitat

2.1.1

COMMUNE DE BADECON-LE-PIN

OAP 1 : CENTRE-BOURG

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :

L'urbanisation du secteur devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Plusieurs phases sont toutefois possibles dès lors qu'elles s'insèrent pleinement dans un schéma d'aménagement global cohérent.

- Type d'aménagement :

Le secteur est destiné à recevoir des constructions principalement à vocation résidentielle et les aménagements qui y sont liés (espaces publics, stationnements, bassins de rétentions des eaux pluviales, transformateurs électriques, etc).

- Principe de densité :

Une densité minimale nette (hors VRD) de 10 logements à l'hectare est demandée au global sur le secteur.

Au global, il est attendu un nombre minimal

de 10 logements sur l'ensemble du secteur.

- Qualité architecturale :

Les constructions projetées devront s'inspirer des constructions voisines existantes.

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :

Un principe de création de voirie, traversant le secteur, est mis en avant (voir schéma de principe). Cette voirie principale viendra se connecter à la rue Jean Moulin. Une connexion à la rue du lavoir devra être anticipée.

En centre d'opération, une aire de retournement temporaire, pourrait être mis en place dans l'attente d'une connexion à la rue du lavoir.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Équipements et réseaux :

Le secteur pourra être facilement raccordé par le réseau d'assainissement collectif existant à proximité immédiate (récemment renforcé).

2.1 Secteurs à vocation d'habitat

2.1.1 COMMUNE DE BADECON-LE-PIN

OAP 1 : CENTRE-BOURG

C. SCHÉMA DE PRINCIPE

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie.

C'est un exemple de retranscription et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.



2.1 Secteurs à vocation d'habitat

2.1.1 COMMUNE DE BADECON-LE-PIN

OAP 2 : SUD BOURG

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur Sud Bourg se localise en entrée Sud du bourg de Badecon-le-Pin, près du Stade et de l'EHPAD.

Parcelles concernées par le périmètre OAP :
AL : 151, 152, 153, 156, 158, 159, 159, 160, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 187, 205.

Type de zonage

Le secteur est en extension urbaine du bourg en zone 1AUa. Il est destiné à accueillir un développement exclusivement à vocation d'habitat.

Une fois aménagé et construit, le secteur reprendra les spécificités de la zone Ub adjacente.

Superficie

Le secteur s'étale sur une superficie totale d'environ 2,12 ha hors VRD soit 1,8 ha une fois 20% de coefficient de VRD soustraits.

Occupation du sol

Les terrains sont en partie concernés par la PAC au titre d'une culture de «Blé tendre d'hiver» ainsi qu'en «Jachère de 6 ans ou plus déclarée comme Surface d'intérêt écologique».

Les terrains sont plats et facilement aménageables.



Réalisation : 6t 2018;

Risques et réseaux

Les logements devront être raccordés à l'assainissement collectif.

Réseau AEP et électricité à proximité immédiate.

Une attention particulière devra être apportée à la connexion entre la zone et la RD40.

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
L'urbanisation du secteur devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- Type d'aménagement :
Le secteur est destiné à recevoir des constructions à vocation résidentielle.

- Principe de densité :
Une densité minimale nette (hors VRD) de 12 logements à l'hectare est demandée au global sur le secteur.
Il est attendu un nombre minimal de 21 logements sur l'ensemble du secteur.

- Qualité architecturale :
Les constructions projetées devront s'inspirer des constructions existantes.

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
Un principe de création de voirie permettant un bouclage de la zone est mis en avant (voir schéma de principe). Cette voirie principale viendra se connecter à la RD40 dans la partie Nord en accord avec les services du Département.

- Liaisons douces :
Conserver un accès au chemin existant reliant le secteur d'opération au stade.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
Des espaces de jardins seront favorisés en centre de secteur afin de permettre la mise en place d'un espace de respiration entre les constructions tant nouvelles qu'existantes.
L'aménagement ne devra pas porter atteinte au boisement (classé EBC) présent en limite Sud-Est du secteur d'OAP.

- Équipements et réseaux :
L'assainissement collectif, l'AEP et le réseau électrique sont présents à proximité immédiate.

2.1 Secteurs à vocation d'habitat

2.1.1 COMMUNE DE BADECON-LE-PIN

OAP 2 : SUD BOURG

C. SCHÉMA DE PRINCIPE

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie.

C'est un exemple de retranscription et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.



2.1 Secteurs à vocation d'habitat

2.1.1 COMMUNE DE BADECON-LE-PIN

OAP 3 : SECTEUR CENTRE BOURG 2

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur Centre-Bourg 2 correspond à un espace de potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine du bourg.

Il se situe entre la rue Georges Sand et la rue des Ormes.

Parcelles concernées par le périmètre OAP : AL 95, 96, 97 233 et 254.

Type de zonage

Le secteur est en zone Ub du bourg. Il est dédié à accueillir un développement à vocation d'habitat.

Bien que ces potentiels soient localisés en zone U, une OAP est mise en place pour assurer un principe de densité et une qualité d'aménagement du secteur.

Superficie

Le secteur s'étale sur une superficie totale d'environ 1 ha, un coefficient de VRD de 20% est appliqué à ce dernier. Sa surface VRD déduite est alors d'environ 8 333 m².

Occupation du sol

Les terrains correspondent en partie à une culture de type «Prairie en rotation longue (6 ans ou plus)» d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2016. Ce terrain est une enclave agricole en milieu de centre-bourg.

Les terrains sont plats et uniformes et facilement aménageables.

Risques et réseaux

Aucun risque n'est présent sur ce secteur.



2.1 Secteurs à vocation d'habitat

2.1.1 COMMUNE DE BADECON-LE-PIN

OAP 3 : SECTEUR CENTRE BOURG 2

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
L'urbanisation du secteur devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- Type d'aménagement :
Le secteur est destiné à recevoir des constructions à vocation résidentielle.

- Principe de densité :
Une densité minimale nette (hors VRD) de 10 logements à l'hectare est demandée au global sur le secteur.
Il est attendu un nombre minimal de 8 logements sur le secteur.

- Qualité architecturale :
Les constructions projetées devront s'inspirer des constructions existantes.

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
Un principe de création de voirie, traversant le secteur est mis en avant (voir schéma de principe). Cette voirie principale prendra appui à l'Ouest sur la voirie en attente pour se connecter la rue des Ormes à l'Est.
Une circulation à sens unique Ouest->Est sera à privilégier.

- Stationnement :
Un stationnement mutualisé devra être implanté en entrée Ouest d'opération.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
Favoriser les espaces de jardins en limite Sud.

- Équipements et réseaux :
L'assainissement collectif de la commune dessert le secteur de même que les réseaux AEP, eaux pluviales et électriques.

2.1 Secteurs à vocation d'habitat

2.1.1 COMMUNE DE BADECON-LE-PIN

OAP 3 : SECTEUR CENTRE BOURG 2

C. SCHÉMA DE PRINCIPE

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie.

C'est un exemple de retranscription et d'aide à la localisation des orientations.

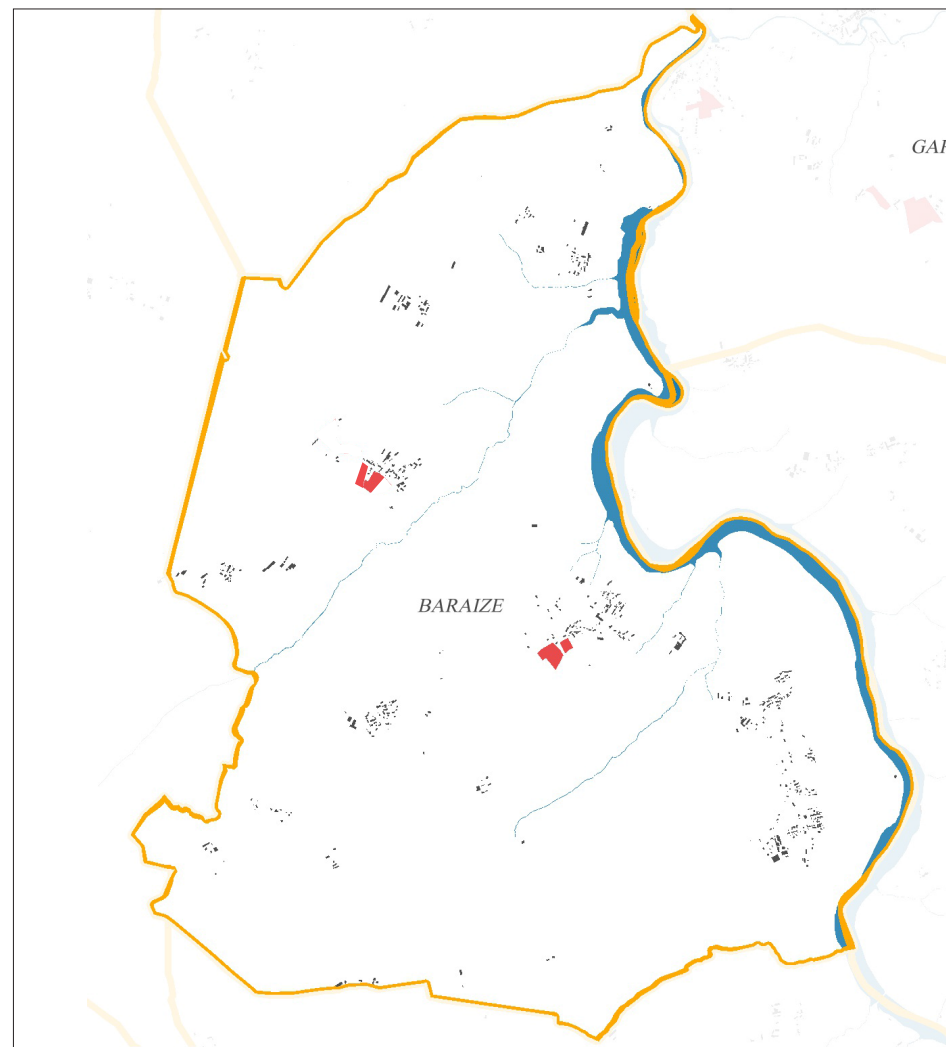
L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.



2.1 Secteurs à vocation d'habitat

2.1.2 COMMUNE DE BARAIZE

*2 secteurs sont
soumis à des
Orientations
d'Aménagement et
de Programmation
d'habitat.*



2.1 Secteurs à vocation d'habitat

2.1.2 COMMUNE DE BARAIZE

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe en entrée Sud-Ouest du hameau structurant de Chamorin.

Parcelles concernées par le secteur OAP : B 697, 699, 700 et 703.

Type de zonage

Le secteur est en extension urbaine du bourg en zone 1AUa. Il est destiné à accueillir un développement exclusivement à vocation d'habitat.

Une fois aménagé et construit, le secteur reprendra les spécificités de la zone Ub adjacente.

Superficie

Le secteur s'étale sur une superficie totale d'environ 2 ha répartis comme suit :

Partie Ouest : 1,29 ha de zone 1AUa, un coefficient de VRD est appliqué à ce secteur. Sa superficie, une fois 20% de VRD soustrait, est de 1,1 ha environ.

Partie Est : 0,4 ha de zone 1AUa.

Occupation du sol

Les terrains ne sont pas déclarés à la PAC. Aucune culture n'est présente, il s'agit d'un pré de fauche sans valeur agronomique marquée.

Les terrains sont plats.

Risques et réseaux

La parcelle A 697 (Partie Ouest du secteur OAP) est traversée selon axe un Nord-Sud par une ligne électrique moyenne tension, non génératrice de servitude.

Cette équipement de transport d'électricité pourra faire l'objet d'un enfouissement lors de la création de voirie principale.

OAP 1 : CHAMORIN



Vue sur le secteur Est

Réalisation : 6t 2017;



Réalisation : 6t 2017;



Réalisation : 6t 2017;

2.1 Secteurs à vocation d'habitat

2.1.2 COMMUNE DE BARAIZE

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
L'urbanisation du secteur devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Plusieurs phases sont toutefois possibles dès lors qu'elles s'insèrent pleinement dans un schéma d'aménagement global cohérent. Le secteur Est pourra s'urbaniser au coup par coup dans le respect du schéma d'aménagement global.

- Type d'aménagement :
Le secteur est destiné à recevoir des constructions à vocation résidentielle.

- Principe de densité :
 - Une densité minimale nette (hors VRD) de 8 logements à l'hectare est demandée au global sur le secteur OAP.
 - Il est attendu un nombre minimal de 8 logements sur l'ensemble du secteur Ouest et de 3 logements sur le secteur Est.

- Qualité architecturale :
Les constructions projetées devront s'inspirer des constructions existantes.

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Voirie principale traversant le secteur dans sa partie Ouest, du Nord au Sud (voir schéma de principe). Même principe dans la partie Est avec un renforcement de la voirie existante.
 - Une jonction entre ces deux voiries sera à prévoir pour assurer une bonne desserte et le bouclage du secteur.
 - Un accès commun au secteur dans sa partie Ouest sera à prévoir. Il restera possible de se connecter au réseau existant dans les parties pouvant s'organiser au coup par coup dans le respect du schéma de principe proposé.

- Liaisons douces :
Prévoir une liaison douce permettant de relier la salle des fêtes ainsi qu'au futur espace muséographique.

OAP 1 : CHAMORIN

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Préserver les boisements/végétaux existants en limite de secteur Ouest.
 - Mettre en place un traitement végétal sur la partie Nord-Est du secteur Ouest et définir un espace de jardin tampon avec la construction existante.

- Équipements et réseaux :
Proximité immédiate du réseau d'électricité, d'AEP.
L'assainissement sera individuel.
La part de VRD sur ce secteur soumis à aménagement d'ensemble est portée à 20% de la surface totale de la zone.

2.1 Secteurs à vocation d'habitat

2.1.2 COMMUNE DE BARAIZE

OAP 1 : CHAMORIN

C. SCHÉMA DE PRINCIPE

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie.

C'est un exemple de retranscription et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.



2.1 Secteurs à vocation d'habitat

2.1.2 COMMUNE DE BARAIZE

OAP 2 : BOURG DE BARAIZE

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur d'extension urbaine est localisé au sein du bourg de Baraize près de la mairie. Parcelles concernées par le secteur OAP : A 539, 545, 547 et 548.

Type de zonage

Le secteur est zoné en 1AUa. Il est dédié à accueillir un développement à vocation d'habitat ainsi que le développement de services de proximité.

Superficie

Le secteur s'étale sur une superficie totale d'environ 1,7 ha. Un coefficient de VRD de 30% est appliqué à ce secteur compte tenu des aménagements attendus rendant sa superficie constructible de 1,3 ha environ.

Occupation du sol

Les terrains sont déclarés à la PAC et recensés au sein du RPG 2016 en tant que culture de type «Prairie permanente - herbe prédominante (ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes)»

Les terrains présentent une légère déclivité du Nord vers le Sud.

Risques et réseaux

Aucun risque n'est présent sur ce secteur.

2.1 Secteurs à vocation d'habitat

2.1.2 COMMUNE DE BARAIZE

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
L'urbanisation du secteur devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Plusieurs phases sont toutefois possibles dès lors qu'elles s'insèrent pleinement dans un schéma d'aménagement global cohérent.

- Type d'aménagement :
Le secteur est destiné à recevoir des constructions à vocation résidentielle ainsi que des constructions à destination de service et de commerces.
- Le secteur voué à accueillir des services à la population sera positionné vers la mairie.

- Principe de densité :
- 3000 m² sont prévu pour de l'équipement public (extension des services communaux) ;
- 10 000 m² sont prévu pour de l'habitat avec un densité minimale de 10 log/ha, soit 10 logements minimum sur l'ensemble du secteur.

OAP 2 : BOURG DE BARAIZE

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
Un accès commun sera imposé depuis Rue des Ecoles avec la création d'une voie principale qui ressortira Rue de la Fontaine Saint-Cloud proche de la Mairie. La voirie devra être dimensionnée afin de permettre une double circulation. Cette dernière devra mutualiser un accès aux logements ainsi qu'un accès aux services.

Une voirie secondaire fera la jonction avec le bâtiment de travaux publics.
Un liaison avec la zone 2AU au Sud-Est sera à anticiper.

De plus, la desserte de la zone 2AU au Nord-Ouest ne devra pas se faire via la RD913 mais via des voies communales, pour des raisons de sécurité, celle-ci étant trop sinueuse à cet endroit.

- Stationnement :
Le stationnement se fera à la parcelle pour les construction à vocation d'habitation. Un espace de stationnement mutualisé devra être créé pour les commerces ainsi que pour les visiteurs.
Des places de stationnements et un amé-

nagement paysager seront à prévoir le long de la voirie au Nord-Ouest (voir schéma de principe).

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
Favoriser les espaces de jardins en limite d'opération (Ouest, Est et Sud). Les éléments déjà présents sont à préserver et à conforter pour assurer l'intégration paysagère des futures constructions.

- Équipements et réseaux :
Proximité des réseaux d'électricité et d'AEP.
L'assainissement sera individuel.

2.1 Secteurs à vocation d'habitat

2.1.2 COMMUNE DE BARAIZE

OAP 2 : BOURG DE BARAIZE

C. SCHÉMA DE PRINCIPE

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie.

C'est un exemple de retranscription et d'aide à la localisation des orientations.

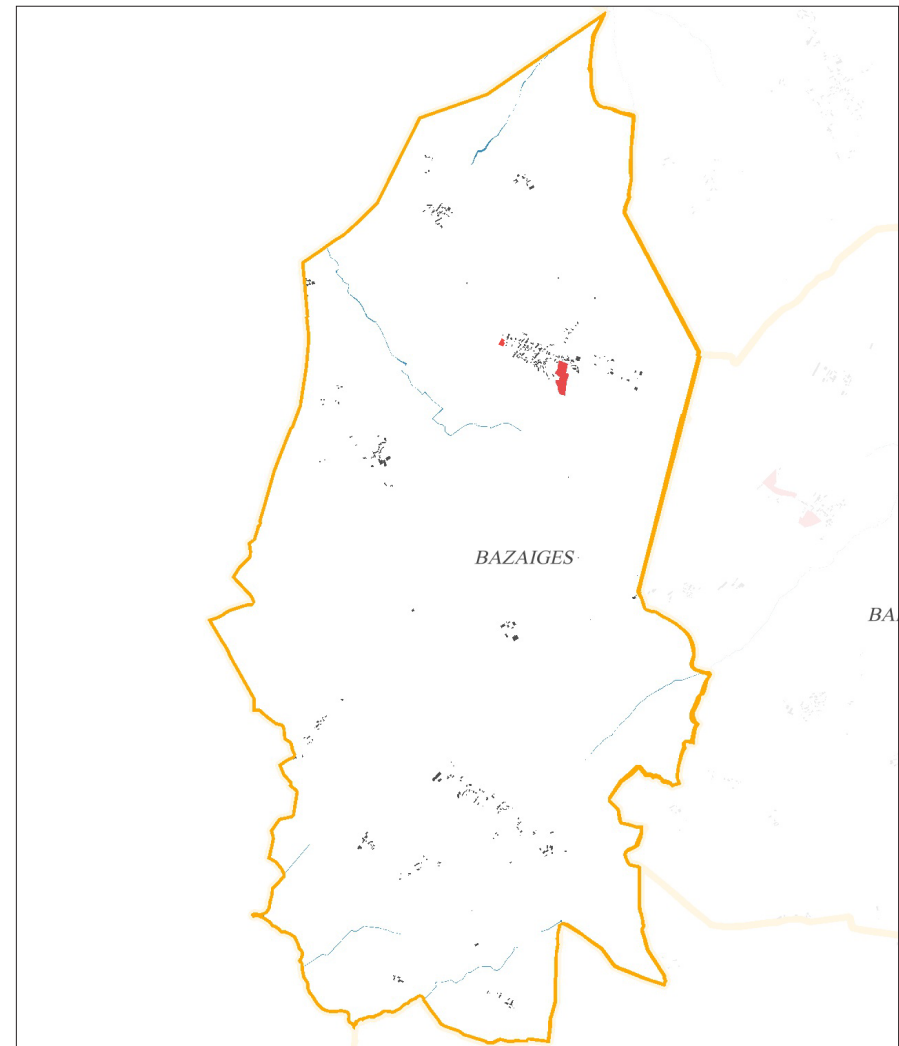
L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.



2.1 Secteurs à vocation d'habitat

2.1.3 COMMUNE DE BAZAIGES

*2 secteurs
est soumis à
Orientations
d'Aménagement et
de Programmation
d'habitat.*



2.1 Secteurs à vocation d'habitat

2.1.3 COMMUNE DE BAZAIGES

OAP 1 : BOURG DE BAZAIGES

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur densification du bourg de Bazaiges.
Parcelles concernées par le secteur OAP :
Secteur Nord : AB : 100, 101, 368 et 370.
Secteur Sud : AB 19, 180, 1235 et 1234 (en partie).

Type de zonage

Ce secteur d'OAP est couvert par deux zones différentes :

- Le secteur Nord zoné en Ub est un lotissement tout juste aménagé et partiellement bâti pour l'heure.
- Le secteur Sud zoné en 1AUa sera l'évolution naturel du lotissement.

Superficie

Le Nord du secteur zoné en Ub présente une surface d'environ 1 ha entièrement aménagé. Le Sud du secteur zoné en 1AUa présente une surface d'environ 0,7 ha, un coefficient de VRD de 20% est appliqué sur ce secteur.

Sa surface réellement constructible est donc d'environ 5 800 m².



Voirie attente au sud du secteur pouvant s'urbaniser au coup par coup. Réalisation : 6t 2018;



Secteur viabilisé pouvant s'urbaniser au coup par coup. Source : 6t 2018

2.1 Secteurs à vocation d'habitat

2.1.3 COMMUNE DE BAZAIGES

OAP 1 : BOURG DE BAZAIGES

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :

L'urbanisation du secteur devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Plusieurs phases sont toutefois possibles dès lors qu'elles s'insèrent pleinement dans un schéma d'aménagement global cohérent.

- Type d'aménagement :

Le secteur est destiné à recevoir des constructions principalement à vocation résidentielle et les aménagements qui y sont liés (espaces publics, stationnements, bassins de rétentions des eaux pluviales, transformateurs électriques, etc).

- Principe de densité :

Une densité minimale nette (hors VRD) de 10 logements à l'hectare est demandée au global sur le secteur.

Au global, il est attendu un nombre minimal de 13 logements sur l'ensemble du secteur

repartis comme suit :

- 8 logements pour le secteur pouvant s'urbaniser au coup par coup.
- 5 pour le secteur soumis à aménagement d'ensemble.

- Qualité architecturale :

Les constructions projetées devront s'inspirer des constructions voisines existantes.

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :

- Voirie principale existante pour la partie Nord du secteur d'OAP. La voirie se connecte de la D72 (Route de Baraize). Dans un second temps, elle viendra poursuivre sa progression sur la zone 1AU pour se connecter à la D5 (Route de la ligne).
- garder un accès piéton / d'entretien au fond de secteur Nord (voir schéma de principe).

- Stationnement :

Le stationnement se fera à la parcelle, cependant des places de stationnement ont été prévues et sont matérialisées sur le long de la voirie desservant le secteur aménagé.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :

- Coupure végétale à préserver le long de la RD 5 ;
- Espace de jardin à favoriser en limite Est du secteur, permettant de faire espace tampon avec les prairies.

- Équipements et réseaux :

- La partie Nord de l'OAP est entièrement viabilisée.
- La partie Sud pourra être connectée aux différents réseaux existants (AEP, électricité).
- L'assainissement sera individuel.

2.1 Secteurs à vocation d'habitat

2.1.3 COMMUNE DE BAZAIGES

OAP 1 : BOURG DE BAZAIGES

C. SCHÉMA DE PRINCIPE

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie.

C'est un exemple de retranscription et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.



2.1 Secteurs à vocation d'habitat

2.1.3 COMMUNE DE BAZAIGES

OAP 2 : BOURG DE BAZAIGES OUEST

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Occupation du sol

Les terrains ne sont pas déclarées à la PAC.

Les terrains présente une légère déclivité du nord vers le sud.

Risques et réseaux

Le secteur ne comporte aucun risque.

Localisation

Le secteur d'extension du bourg de Bazaiges. Parcelles concernées par le secteur OAP : AB 242 et AB 243 en partie.

Type de zonage

Ce secteur d'OAP est couvert par un secteur 1AUb

Superficie

Le secteur zoné en 1AUb présente une surface d'environ 0,5ha, sa modalité d'urbanisation au coup-par-coup n'entraîne pas de prise en compte de surface VRD.

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation : L'aménagement du secteur pourra se réaliser au coup par coup sur ce secteur 1AUb (voir schéma de principe) sans nuire à l'urbanisation future du site.

- Type d'aménagement : Le secteur est destiné à recevoir des constructions principalement à vocation résidentielle et les aménagements qui y sont liés (espaces publics, stationnements, bassins de rétentions des eaux pluviales, transformateurs électriques, etc).

- Principe de densité : Une densité minimale nette (hors VRD) de 10 logements à l'hectare est demandée au global sur le secteur. Au global, il est attendu un nombre minimal de 5 logements sur l'ensemble du secteur.

- Qualité architecturale : Les constructions projetées devront s'inspirer des constructions voisines existantes.

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Les accès pourront se faire depuis les voiries existantes, ces dernières ne présentant pas de danger particulier.
- Stationnement : Le stationnement se fera à la parcelle.

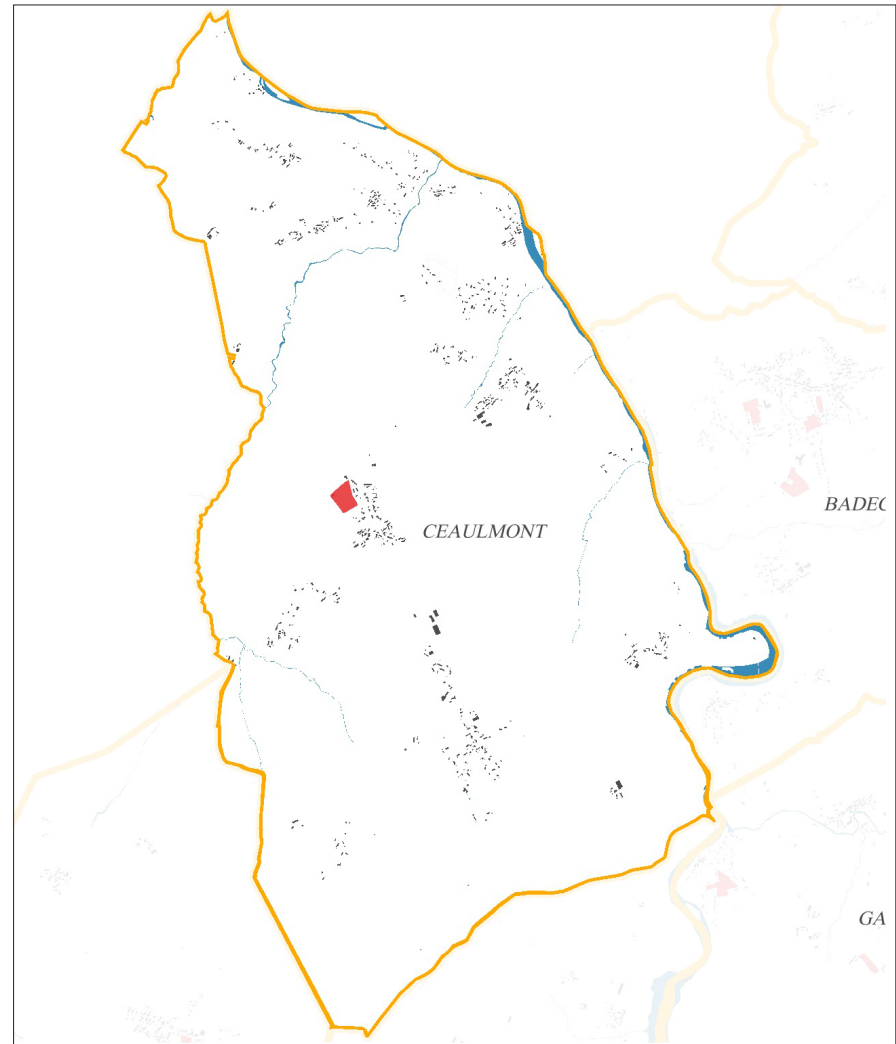
Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Coupure végétale à préserver le long de la limite sud-ouest du secteur
- Équipements et réseaux : Le secteur pourra être connectée aux différents réseaux existants (AEP, électricité).
 - L'assainissement sera individuel.

2.1 Secteurs à vocation d'habitat

2.1.4 COMMUNE DE CEAULMONT

*1 secteur
est soumis à
Orientations
d'Aménagement et
de Programmation
d'habitat.*



2.1 Secteurs à vocation d'habitat

2.1.4 COMMUNE DE CEAULMONT

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur densification du hameau structurant des Granges, qui revêt aujourd'hui le rôle de bourg fonctionnel pour la commune de Ceaulmont (présence des services publics et divers commerces).

Parcelles concernées par le secteur OAP :

AE : 38, 39, 40, 41, 44, 45, 255, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 269 et 270.

Type de zonage

Ce secteur d'OAP est couvert par deux zones différentes :

- Le secteur Nord zoné en Ub est un lotissement tout juste aménagé et partiellement bâti pour l'heure ;
- Le secteur Sud zoné en 1AUa sera l'évolution naturelle du lotissement.

Superficie

Le Nord du secteur zoné en Ub présente une surface d'environ 1 ha entièrement aménagée. Le Sud du secteur zoné en 1AUa présente une surface d'environ 1,2 ha, un coefficient de VRD de 20% est appliqué sur ce secteur.

Occupation du sol

Les terrains ne sont pas déclarés à la PAC.
Les terrains sont plans.

Risques et réseaux

Le secteur ne comporte aucun risque.

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :

L'urbanisation Nord du secteur déjà aménagée peut se faire au coup par coup au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.

L'urbanisation Sud du secteur devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

OAP 1 : LES GRANGES

- Type d'aménagement :

Le secteur est destiné à recevoir des constructions à vocation résidentielle et les aménagements qui y sont liés (espaces publics, stationnements, bassins de rétentions des eaux pluviales, transformateurs électriques, etc).

- Principe de densité :

Une densité minimale nette (hors VRD) de 10 logements à l'hectare est demandée au global sur le secteur afin d'être en cohérence avec les coupures parcellaires déjà effectuées par la collectivité.

Au global, il est attendu un nombre minimal de 15 logements sur l'ensemble du secteur.

- Qualité architecturale :

Les constructions projetées devront s'inspirer des constructions voisines existantes.

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :

- L'accès à la zone se fera au Nord depuis le Chemin rural dit du Fonceau, voirie renforcée par la municipalité afin de permettre l'urbanisation de ce secteur.

- Une voirie principale traversante du Nord au Sud viendra rejoindre la Rue du 19 Mars 1962 viendra desservir l'intérieur de la zone.
- Une voirie secondaire, ou un accès devra être réservé dans la partie Sud-Ouest pour desservir la partie Ouest (voir schéma de principe).
- Les lots situés au Nord du secteur pourront bénéficier d'un accès direct au chemin rural du Fonceau.
- Un accès piéton sera préservé au Sud de la zone pour accéder au bourg en toute sécurité, avec un bouclage par le chemin rural des Caillauds qui longe le secteur sur sa façade Ouest.

- Stationnement :

Le stationnement se fera à la parcelle.

2.1 Secteurs à vocation d'habitat

2.1.4 COMMUNE DE CEAULMONT

OAP 1 : LES GRANGES

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

• Traitement paysager :

- Le boisement localisé au Sud-Ouest du secteur devra être préservé, ainsi que la lisière boisée Sud et les plantations le long de la liaison douce.

• Équipements et réseaux :

- Il conviendra de s'appuyer sur le bassin de rétention des eaux pluviales à créer, préserver au Nord du secteur.
- La partie Nord de l'OAP est entièrement viabilisée.
- La partie Sud pourra être connectée aux différents réseaux existants (AEP, électricité).

C. SCHÉMA DE PRINCIPE

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP. Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie. C'est un exemple de retranscription et d'aide à la localisation des orientations.

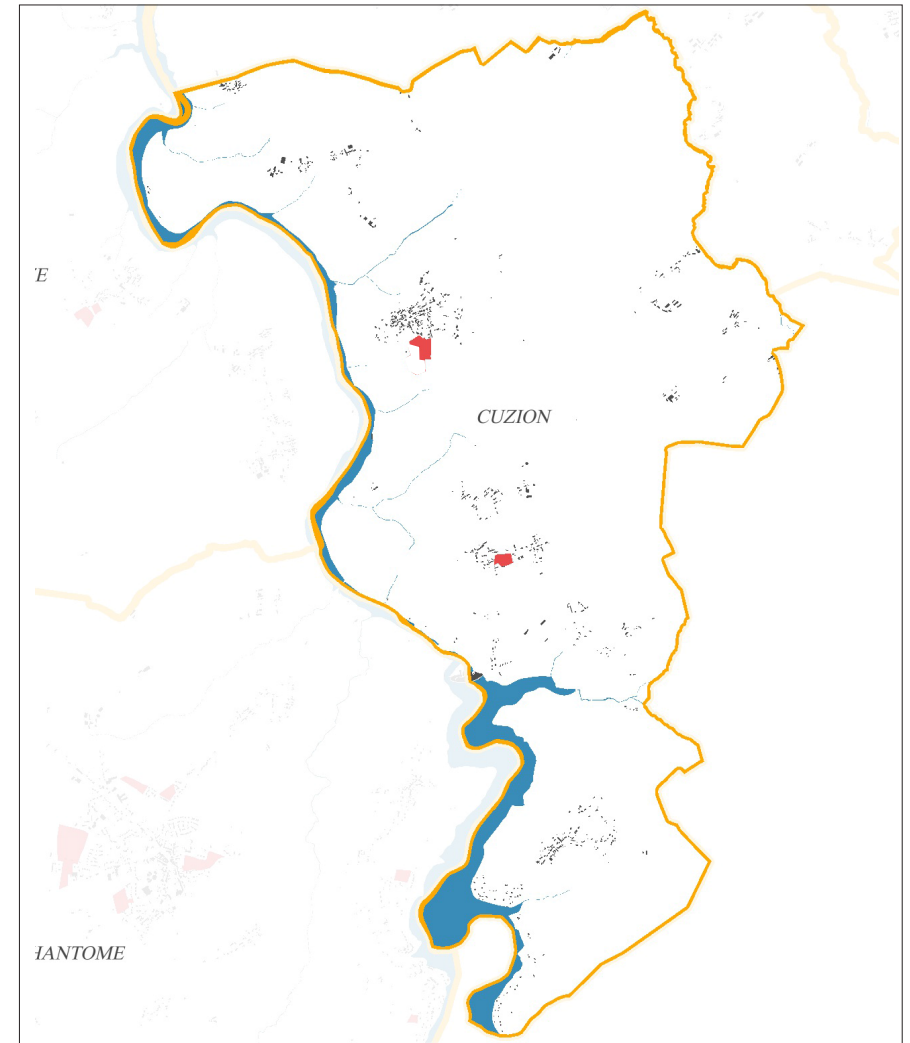
L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.



2.1 Secteurs à vocation d'habitat

2.1.5 COMMUNE DE CUZION

*2 secteurs sont
soumis à des
Orientations
d'Aménagement et
de Programmation
d'habitat.*



2.1 Secteurs à vocation d'habitat

2.1.5 COMMUNE DE CUZION

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe en continuité urbaine au Sud du bourg, en contre-bas de l'épicerie - boulangerie communale.

Parcelles concernées par le secteur OAP :
A 813, 814 et 1612 ;

Type de zonage

Ce secteur est en extension urbaine du bourg, en zone 1AU. Il est dédié à accueillir un développement à vocation d'habitat, principalement de type logement individuel.

Superficie

Le secteur s'étale sur une superficie totale d'environ 1,98 ha. Un coefficient de VRD de 20% est appliqué, soit une surface nette d'environ 1.5 ha.

OAP 1 : BOURG DE CUZION

Occupation du sol

Les terrains sont occupés pour partie par des cultures de type «Prairie en rotation longue (6 ans ou plus)» et «Prairie temporaire (5 ans ou moins)». À l'Est, le secteur correspond à de la «Prairie permanente (herbe prédominante)» d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2016.

Les terrains sont en légère pente vers le Sud.

Risques et réseaux

Le secteur n'est pas compris dans une zone à risque, ni grevé par des servitudes d'utilité publique.



Source :6T 2018

2.1 Secteurs à vocation d'habitat

2.1.5 COMMUNE DE CUZION

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

• Phase de réalisation :
L'urbanisation du secteur devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La zone 1AUa qui sera aménagée en premier, puis la zone 2AU qui ne sera ouverte qu'après justification de la part de la collectivité du besoin par le biais d'une évolution du PLUi. L'OAP traite néanmoins des deux zones afin de conserver une cohérence d'aménagement.

• Type d'aménagement :
Le secteur est destiné à recevoir des constructions à vocation résidentielle, principalement de type logement individuel et les aménagements qui y sont liés (espaces publics, stationnements, etc).

• Principe de densité :
Une densité minimale nette (hors VRD) de 10 logements à l'hectare est demandée sur le secteur. Au global, il est attendu un nombre

minimal de 15 logements sur l'ensemble du secteur.

Déplacements, transports et dessertes

• Voiries et accès :
L'accès à la zone 1AU se fera sur la voirie existante depuis la rue du Lavoir. Cette dernière sera à renforcer pour sécuriser les déplacements des usagers. Une liaison piétonne sécurisée sera à prévoir vers le bourg. Un principe de création de voirie principale, traversant les zones 1AUa et 2AU sous la forme d'un «U» est mis en avant (voir schéma de principe). Cette voirie principale viendra se connecter à l'Est sur la Rue du Lavoir.

Une anticipation de la connexion de la voirie principale avec la zone 2AU sera à prévoir lors de l'aménagement de la zone 1AU pour permettre le bouclage du secteur.

L'accès sera interdit aux constructions/lots sur la RD45 pour garantir la sécurité des usagers.

Via la rue du Lavoir, des accès mutualisés

pour les futures constructions seront à prévoir.

• Stationnement :
Un stationnement public accompagnera un futur espace public central.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

• Traitement paysager :
Un traitement végétal sera à mettre en œuvre en limite Ouest du secteur marquant une coupure avec la RD45.

• Espace public :
Prévoir un espace public en centre d'opération et y favoriser la création de stationnement public/espace de rencontre.

• Équipements et réseaux :
Le secteur pourra être facilement raccordé au réseau d'assainissement collectif existant à la suite de travaux d'acheminement.

2.1 Secteurs à vocation d'habitat

2.1.5 COMMUNE DE CUZION

OAP 1 : BOURG DE CUZION

C. SCHÉMA DE PRINCIPE

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie.

C'est un exemple de retranscription et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.



2.1 Secteurs à vocation d'habitat

2.1.5 COMMUNE DE CUZION

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

OAP 2 : LA JARRIGE

Localisation

Le secteur correspond à un espace de densification possible au sein de l'enveloppe urbaine du village de la Jarrige, délimité au Nord par la route de la Creuse et l'Impasse le Gué à l'Ouest.

Parcelles concernées par le périmètre d'OAP : C : 1002, 1021 et 1771.

Type de zonage

Le secteur est en zone Ub du village. Il est destiné à recevoir des constructions à vocation résidentielle, principalement de type logement individuel.

Superficie

Le secteur s'étale sur une superficie totale d'environ 1,1 ha. Un coefficient de VRD de 20% est appliqué, soit une surface nette de 9 166 m².

Occupation du sol

Les terrains correspondent à des prés non recensés comme surfaces agricoles à la PAC.

Les terrains sont plats et uniformes.



Source : 6t 2018



Source : 6t 2018

Risques et réseaux

Le secteur ne comporte aucun risque et n'est pas impacté par des SUP.

2.1 Secteurs à vocation d'habitat

2.1.5 COMMUNE DE CUZION

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :

L'urbanisation du secteur devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Toutefois il conviendra d'attendre que le premier secteur soit construit à 50% avant d'aménager le second. Une OAP est mise en place pour assurer un principe de densité et une qualité d'aménagement du secteur.

- Type d'aménagement :

Le secteur est destiné à recevoir des constructions à vocation résidentielle, principalement de type logement individuel et les aménagements qui y sont liés.

- Principe de densité :

Une densité minimale nette (hors VRD) de 10 logements à l'hectare est demandée au global sur le secteur.

Il est attendu un nombre minimal de 9 logements sur l'ensemble du secteur.

OAP 2 : LA JARRIGE

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :

Un principe de création de voirie principale traversant le secteur est mis en avant (voir schéma de principe). Cette voirie principale viendra se connecter au Nord sur la route de la Creuse et à l'Est sur l'Impasse le Gué.

L'accès des futurs lots/constructions ne pourra se faire que sur cette voirie.

- Stationnement :

Un stationnement public accompagnera le futur espace public situé au Nord-Ouest de l'opération. L'essentiel du stationnement se fera à la parcelle.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :

Des espaces de jardins seront favorisés en limite de secteur, particulièrement au Sud, afin de permettre la mise en place d'espace tampon avec le monde agricole et de garantir une bonne insertion des nouvelles constructions dans leur environnement.

Il conviendra de préserver les éléments végétaux existants en limite Nord et Ouest du

secteur.

- Espace public :

Prévoir un espace public au Nord-Ouest du secteur et y favoriser la création de stationnement public et espace de rencontre.

- Équipements et réseaux :

Le secteur pourra être facilement raccordé au réseau d'assainissement collectif existant.

Les réseaux d'adduction d'eau potable et d'électricité sont à proximité immédiate du secteur.

2.1 Secteurs à vocation d'habitat

2.1.5 COMMUNE DE CUZION

OAP 2 : LA JARRIGE

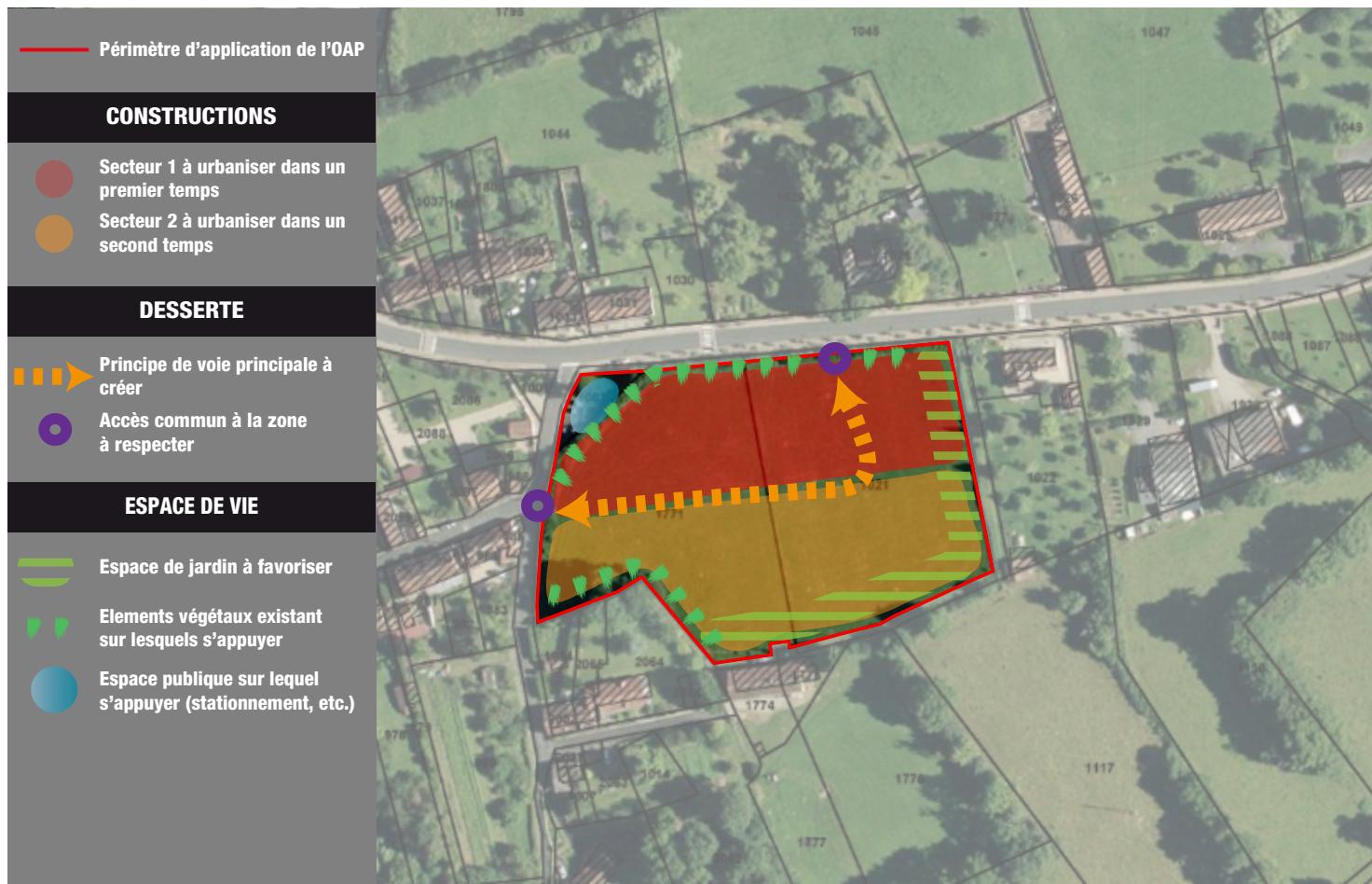
C. SCHÉMA DE PRINCIPE

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie.

C'est un exemple de retranscription et d'aide à la localisation des orientations.

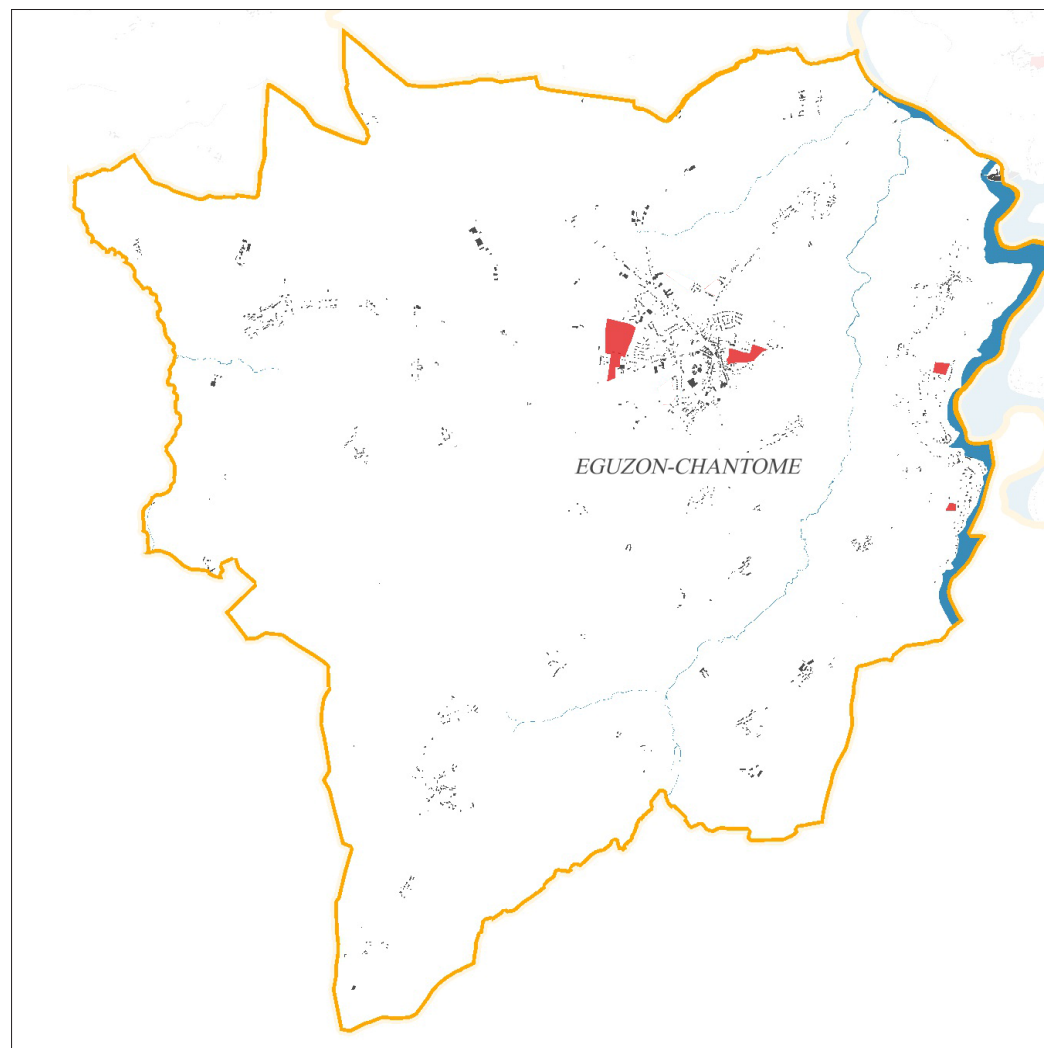
L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.



2.1 Secteurs à vocation d'habitat

2.1.6 COMMUNE D'ÉGUZON-CHANTÔME

4 secteurs sont soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation d'habitat.



2.1 Secteurs à vocation d'habitat

2.1.6 COMMUNE D'ÉGUZON-CHANTÔME

OAP 1 : OUEST-BOURG

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur de développement se situe à l'Ouest du bourg en continuité du tissu urbain. Le secteur jouit de la proximité immédiate des équipements sportifs et scolaires.

Parcelles concernées par le secteur OAP :

Section : AL / Parcelles : 335, 369, 371

Section AM / Parcelles 210, 223, 224, 225, 226, 227, 229, 230, 231, 232, 251, 252, 277 et 291.

Type de zonage

Ce secteur est une extension urbaine du bourg en zone 1AUa. Il est dédié à accueillir un développement à vocation d'habitat.

Une fois aménagé et construit, le secteur reprendra les spécificités de la zone Ub adjacente.

Superficie

Le secteur s'étale sur une superficie totale d'environ 3,6 ha répartie selon deux secteurs:

Au Nord une superficie 1AUa de 2,4 ha (soit 1,85 ha nette de 30% de VRD) ;

Au Sud une superficie 1AUa de 6 000 m² (soit 5 000m² nette de 20% de VRD) + 6 000 m² de potentiel de densification en Uc.

Occupation du sol

Les terrains correspondent à une culture de type « Autre prairie temporaire de 5 ans ou moins » d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2016. Le secteur présente une très légère déclivité selon un axe Sud-Nord.

Risques

Le secteur ne comporte aucun risque.



Secteur 1AUa vu depuis la route de la ligne. Source : 6t 2018;



Secteur 1AUa vu depuis la route de la gare. Source: 6t 2018;

2.1 Secteurs à vocation d'habitat

2.1.6 COMMUNE D'ÉGUZON-CHANTÔME

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :

L'urbanisation du secteur devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Plusieurs phases sont toutefois possibles dès lors qu'elles s'insèrent pleinement dans un schéma d'aménagement global cohérent.

- Type de construction :

Le secteur est destiné à recevoir des constructions principalement à vocation résidentielle et les aménagements qui y sont liés (espaces publics, stationnements, bassins de rétentions des eaux pluviales, transformateurs électriques, etc).

- Principe de densité :

Une densité minimale nette (hors VRD) de 12 logements à l'hectare est demandée au global sur le secteur OAP.

Au global, il est attendu un nombre minimal de 20 logements sur l'ensemble du secteur.

- Qualité architecturale :
Les constructions projetées devront s'inspirer des constructions voisines existantes.

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :

Concernant le secteur Nord, un principe de création de voirie, traversant le secteur, est mis en avant (voir schéma de principe). Cette voirie principale viendra connecter la route de la Ligne à la rue de la Gare. Cette connexion étant un projet de longue date, un carrefour giratoire est déjà en place au Nord du secteur route de la Ligne. La voirie devra être dimensionnée afin de supporter les flux induits par le caractère résidentiel du secteur mais aussi afin permettre un nouveau bouclage à l'Ouest du bourg d'Éguzon-Chantôme (à l'instar de la rue de l'Europe).

L'aménagement devra prendre en compte le futur aménagement de la zone 2AU en ne l'enclavant pas.

Le secteur Sud quant à lui sera desservi selon une principe de voirie traversant Nord-Est connectant ainsi la rue de la Gare au Nord à

la route du faisceau. La voirie permettra ainsi de poursuivre le bouclage entre la route de la gare et la route du Faisceau.

- Stationnement :

Un stationnement est existant au Nord du secteur. Le stationnement se fera majoritairement à la parcelle, cependant des stationnements pourront être matérialisés sur l'espace public.

- Liaisons douces :

Les trottoirs devront être dimensionnés afin de permettre un accès sécurisé jusqu'au pôle d'équipements localisé au Nord du secteur.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Équipements et réseaux :

Le secteur pourra être facilement raccordé par le réseau d'assainissement collectif existant à proximité immédiate. L'AEP et le réseau de distribution d'électricité passe à proximité immédiate.

Au vu de l'importance des voiries à créer et leurs gabarits, la part de VRD est estimée à

30% sur le secteur 1AUa au Nord et 20% sur le secteur 1AUa au Sud.

2.1 Secteurs à vocation d'habitat

2.1.6 COMMUNE D'ÉGUZON-CHANTÔME

OAP 1 : OUEST-BOURG

C. SCHÉMA DE PRINCIPE

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie.

C'est un exemple de retranscription et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.



2.1 Secteurs à vocation d'habitat

2.1.6 COMMUNE D'ÉGUZON-CHANTÔME

OAP 2 : EST DU BOURG

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur Est se localise en entrée de bourg Est d'Eguzon le long de la DR36 (Route du Lac) en agglomération.

Parcelles concernées par le secteur OAP :
AO 245

AY 184

Type de zonage

Le secteur 1 a pour vocation l'accueil d'un équipement public (type halle polyvalente), il est ainsi zoné en Ue (U équipement).

Le secteur 2 est une extension urbaine du bourg en zone 1AUa. Il est destiné à accueillir un développement exclusivement à vocation d'habitat.

Une fois aménagé et construit, le secteur reprendra les spécificités de la zone Ub.

Superficie

Le secteur s'étale sur une superficie totale d'environ 2,5 ha repartis comme suit :

- Secteur 1 Ue : 1,6 ha
- Secteur 2 : 1AUa 0,9 ha, un coefficient de VRD de 30% est appliqué, soit une surface nette de 6 923 m².

Occupation du sol

Les terrains sont en partie concernés par la PAC au titre d'une culture de «Prairie permanente - herbe prédominante (ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes). Le terrain présente une légère déclivité d'Est en Ouest.

Risques

Une attention particulière devra être apportée à la connexion entre la zone et la RD36. Notamment afin de permettre une différenciation efficace des flux entrants au sein de la zone Ue et ceux entrants au sein de la zone 1AUa.



Réalisation : 6t 2018;

2.1 Secteurs à vocation d'habitat

2.1.6 COMMUNE D'ÉGUZON-CHANTÔME

OAP 2 : EST DU BOURG

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
L'urbanisation du secteur devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- Type de construction :
Le secteur est destiné à recevoir des constructions à vocation résidentielle.

- Principe de densité :
Une densité minimale nette (hors VRD) de 12 logements à l'hectare est demandée au global sur le secteur.
Il est attendu un nombre minimal de 8 logements sur le secteur 2, voué à l'accueil de nouveaux logements.

- Qualité architecturale :
Les constructions projetées devront s'inspirer des constructions existantes.

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Voirie principale traversant les secteurs (voir schéma de principe) se scindant en deux au centre des deux secteurs pour desservir l'intérieur de ces derniers.
 - Un accès commun à la zone à respecter sur la RD36 (Route du Lac). Cet accès devra être aménagé sous forme de carrefour pour assurer la sécurité des déplacements.
 - Desserte possible via la Rue des Chaillots sur le réseau existant pour le secteur 2.
 - Pour assurer une bonne circulation, il est recommandé de mettre en place un sens unique Rue des Chaillots.

- Stationnement :
Le secteur 1 devra prévoir des places de stationnement en adéquation avec l'équipement projeté. Ce stationnement pourra être mutualisé avec le secteur 2.

- Liaisons douces :
Conserver un accès au chemin existant reliant le secteur d'opération au stade.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
Les éléments végétaux en limite de secteur 2 seront à préserver pour assurer une bonne insertion du secteur.

- Équipements et réseaux :
 - Raccordement possible au réseau d'assainissement collectif.
 - Proximité du réseau d'eau pluvial, AEP et électricité.
 - La part de VRD pour cette OAP sera portée à 30% des aménagements liés à la circulation à prévoir.

2.1 Secteurs à vocation d'habitat

2.1.6 COMMUNE D'ÉGUZON-CHANTÔME

OAP 2 : EST DU BOURG

C. SCHÉMA DE PRINCIPE

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie.

C'est un exemple de retranscription et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.



2.1 Secteurs à vocation d'habitat

2.1.6 COMMUNE D'ÉGUZON-CHANTÔME

OAP 3 : CHAMBON NORD

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Ce secteur de densification se trouve au Nord du hameau de Chambon.

Parcelles concernées : par le secteur OAP Section BD / Parcelles : 150, 158 et 341.

Type de zonage

Le secteur est zoné en Ub, desservi par les réseaux, il est situé continuité d'un tissu bâti existant.

Superficie

Le secteur s'étend sur environ 1 ha, Un coefficient de VRD de 20% est appliqué, soit une surface nette de 8 000 m².

Occupation du sol

Les terrains sont en partie recensés à la PAC, et sont déclarés comme « Blé tendre d'hiver »
Les terrains sont plats.

B. ORIENTATIONS RETENUES

Risques et réseaux

Aucun risque n'est présent sur ce secteur.

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
L'urbanisation du secteur pourra se faire au coup par coup.
- Type de construction :
Constructions à vocation résidentielle, principalement en logement individuel.
- Principe de densité :
10 log/ha soit 8 logements minimum sur le secteur correspondant à des lots d'environ 1000 m².
- Qualité architecturale :
Les constructions projetées devront s'inspirer des constructions existantes.

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
Les accès individuels pourront être autorisés sur le chemin de la Grand côte le long de la façade Ouest du secteur OAP. Une voirie en second rideau permettra de desservir des lots. Cet dernière prendra appui sur deux accès commun à respecter au Nord et au Sud du secteur OAP (voir schéma de principe).

- Stationnement :
Le stationnement se fera à la parcelle.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Équipements et réseaux :
 - Raccordement possible au réseau d'assainissement collectif.
 - Proximité du réseau AEP et électricité.

2.1 Secteurs à vocation d'habitat

2.1.6 COMMUNE D'ÉGUZON-CHANTÔME

OAP 3 : CHAMBON NORD

C. SCHÉMA DE PRINCIPE

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie.

C'est un exemple de retranscription et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.



2.1 Secteurs à vocation d'habitat

2.1.6 COMMUNE D'ÉGUZON-CHANTÔME

OAP 4 : CHAMBON SUD

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Ce secteur d'extension se trouve au Nord du hameau de Chambon.

Parcelles concernées par le périmètre OAP :
Section : BH / Parcelle : 122

Type de zonage

Le secteur est zoné en Ub, desservi par les réseaux, il est continuité du tissu bâti existant.

Superficie

Le secteur s'étend sur environ 0,4 ha, Un coefficient de VRD de 20% est appliqué, soit une surface nette de 3 000 m².

Occupation du sol

Les terrains sont déclarés à la PAC, recensés comme «Autre prairie temporaire de 5 ans ou moins» selon le RPG 2016. Les terrains ne présentent qu'une légère déclivité.

Risques et réseaux

Aucun risque n'est présent sur ce secteur.



Réalisation : 6t 2018;

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
L'urbanisation du secteur pourra se faire au coup par coup.
- Type de construction :
Constructions à vocation résidentielle, principalement en logement individuel.
- Principe de densité :
10 log/ha soit 4 logements minimum sur la zone.

- Qualité architecturale :
Les constructions projetées devront s'inspirer des constructions existantes.

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
Les accès individuels pourront être autorisés sur le chemin de la Grand côte le long de la façade Ouest du secteur OAP. Une voirie en second rideau permettra de desservir des lots. Cet dernière prendra appui sur deux accès commun à respecter au Nord et au Sud du secteur OAP (voir schéma de principe).

- Stationnement :
Le stationnement se fera à la parcelle. Un espace de stationnement existant jouxte le secteur.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Équipements et réseaux :
 - Raccordement possible au réseau d'assainissement collectif.
 - Proximité du réseau AEP et électricité.

2.1 Secteurs à vocation d'habitat

2.1.6 COMMUNE D'ÉGUZON-CHANTÔME

OAP 4 : CHAMBON SUD

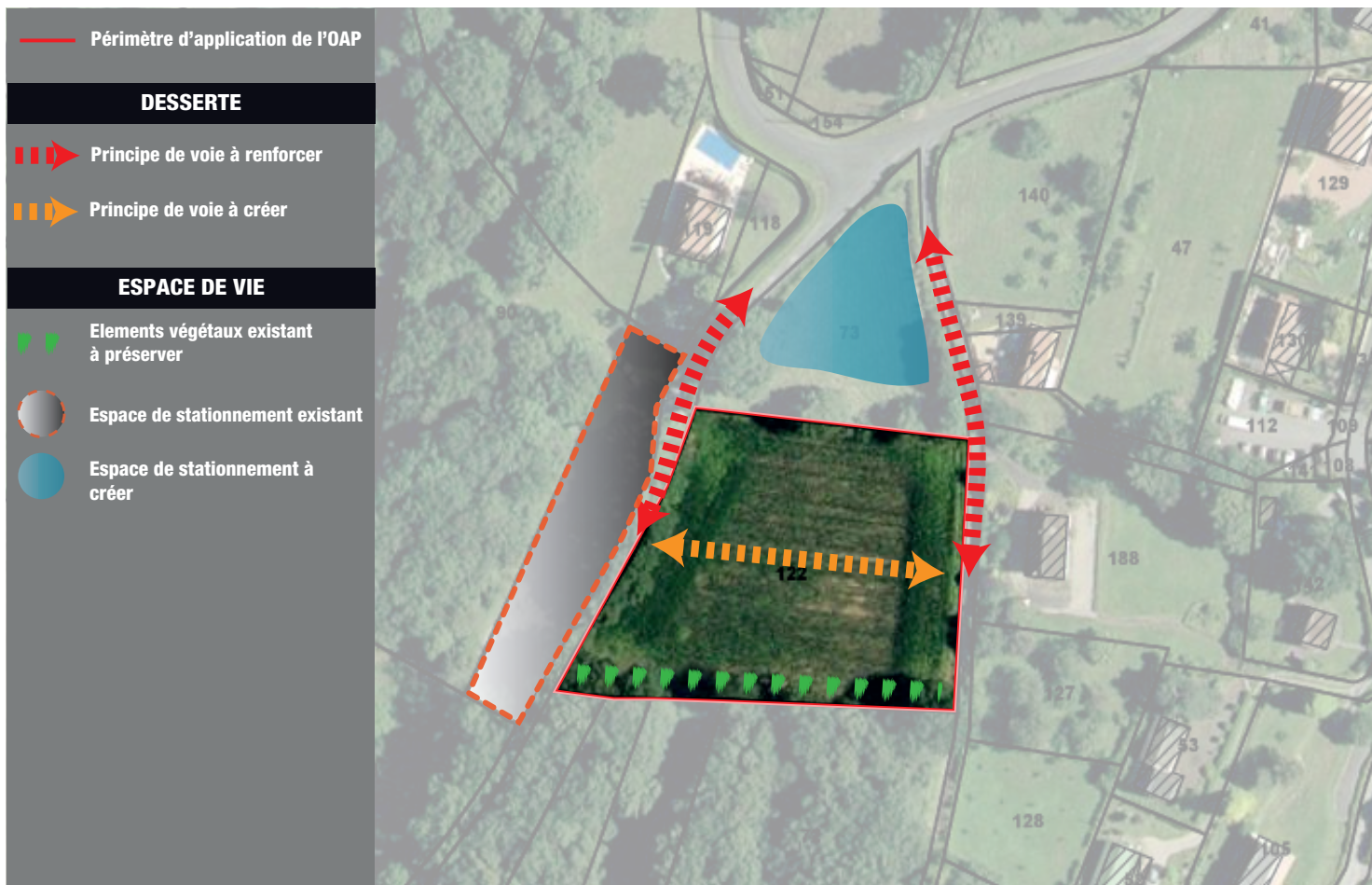
C. SCHÉMA DE PRINCIPE

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie.

C'est un exemple de retranscription et d'aide à la localisation des orientations.

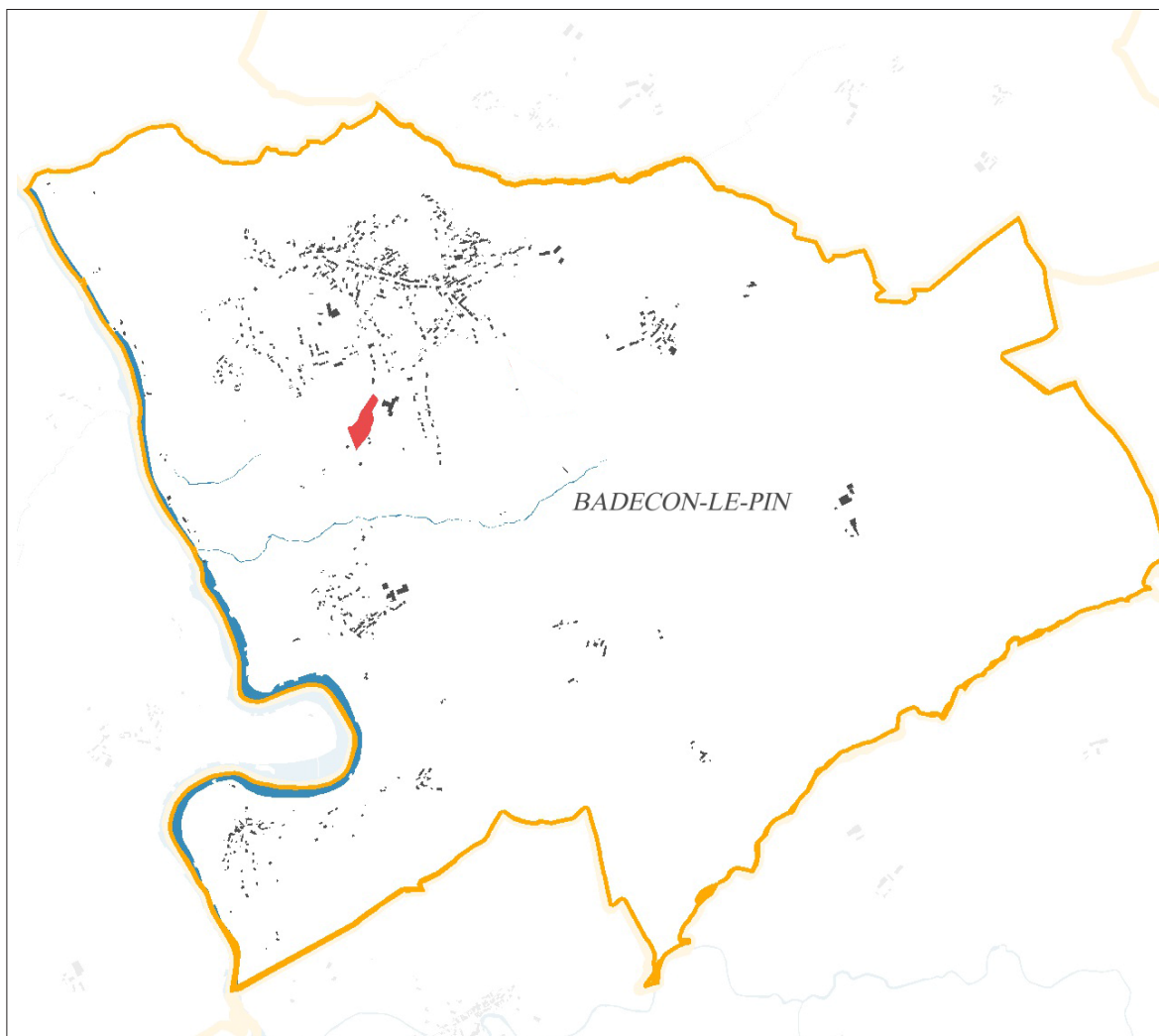
L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.



2.2 Secteurs à destination technique

2.2.1 COMMUNE DE BADECON-LE-PIN

1 secteur est soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation technique.



2.2 Secteurs à destination technique

2.2.1 COMMUNE DE BADECON-LE-PIN

OAP T1 : LES PRÉS BERNARD

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur des Prés Bernard est localisé à l'Ouest du centre-bourg.

Type de zonage

Le secteur est en extension urbaine du bourg en zone 1AUt3. Il est destiné à accueillir un développement exclusivement à vocation d'hébergement hôtelier et touristique.

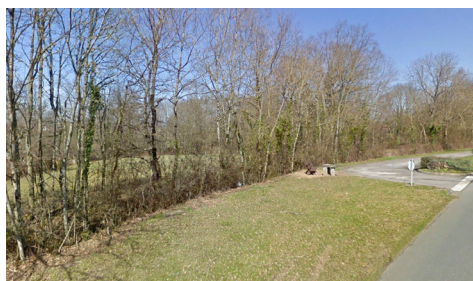
Superficie

Le secteur s'étale sur une superficie totale d'environ 1 ha.

Occupation du sol

Les terrains ne sont pas recensés par la PAC et regroupent des prés et espace de jardin, potager. Il s'agit pour la plupart de délaissé agricole.

Les terrains présentent une topographie plate et uniforme.



Source : 6t 2018;

Risques et réseaux

Aucun risque n'est présent sur ce secteur. Une attention particulière devra être portée quant à l'accès.

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation : Au coup par coup dans le respect des orientations définies ci-après.
- Type de construction : Construction à vocation d'hébergement hôtelier et touristique.

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Un accès commun au secteur à respecter, de préférence en face de l'accès de l'EHPAD en façade.
 - Tout autre accès à la RD40 sera interdit.
 - Carrefour à aménager entre le site de projet et l'EHPAD, pour sécuriser les lieux et faciliter les liaisons piétonnes entre les deux sites.
- Liaisons douces :
 - Mettre en place une liaison piétonne entre le site de projet et l'EHPAD.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Préservation des boisements en limite de secteur Sud-Ouest et Nord pour assurer une bonne insertion du site.
- Équipements et réseaux :
 - Favoriser l'implantation d'une aire de camping-car dans la partie Nord du secteur.
 - Proximité immédiate des réseaux AEP, électricité.
 - Raccordement possible à l'assainissement collectif.

2.2 Secteurs à destination technique

2.2.1 COMMUNE DE BADECON-LE-PIN

OAP T1 : LES PRÉS BERNARD

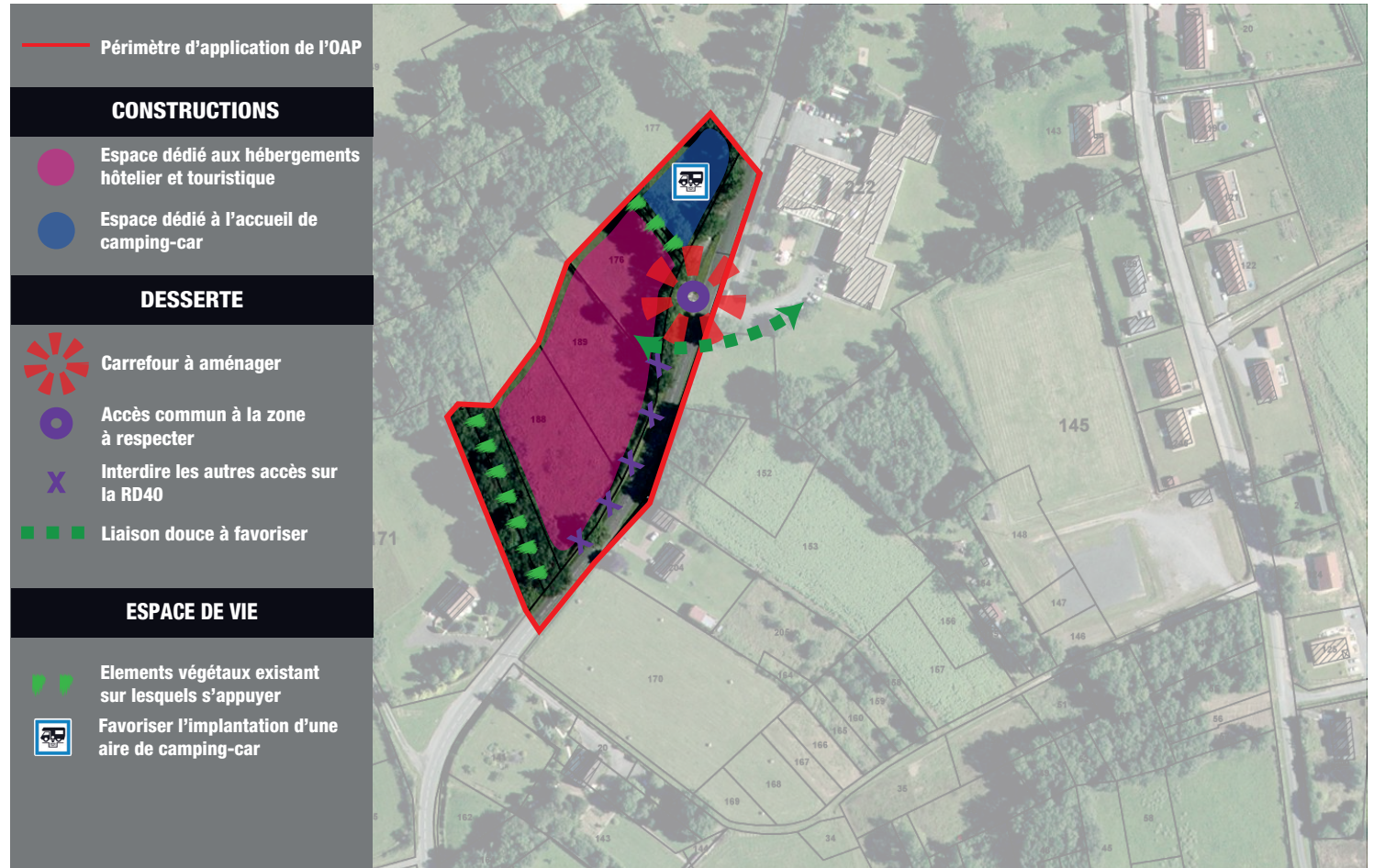
C. SCHÉMA DE PRINCIPE

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie.

C'est un exemple de retranscription et d'aide à la localisation des orientations.

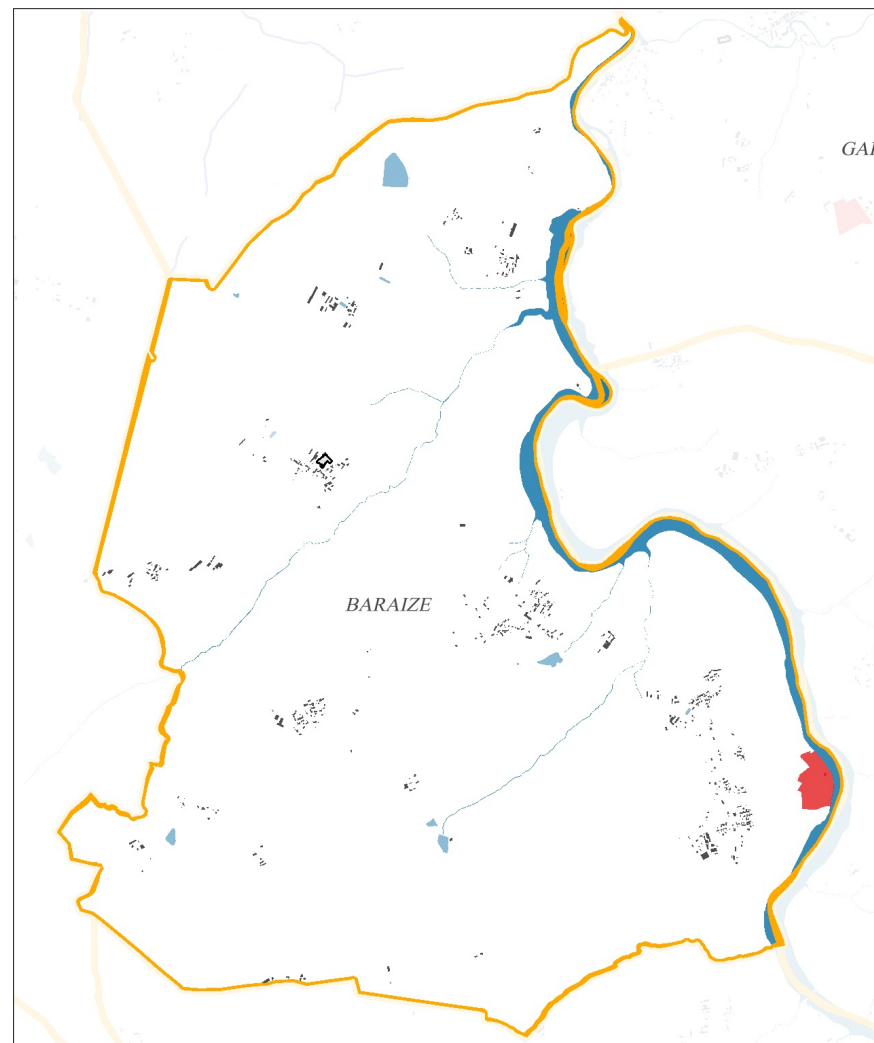
L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.



2.2 Secteurs à destination technique

2.2.2 COMMUNE DE BARAIZE

1 secteur est soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation technique.



2.2 Secteurs à destination technique

2.2.2 COMMUNE DE BARAIZE

OAP T1 : CAMPING DE MONCOCU

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe autour de l'actuel camping de Moncocu. Ce dernier se trouve en bord de Creuse en dehors des sites inscrits et classés. Il se trouve cependant en petite partie au sein de la zone Natura 2000 «Vallée de la Creuse et ses affluents» et totalement au sein de la ZNIEFF 2 «Haute vallée de la creuse et affluents».

Type de zonage

Le secteur est en zone 1AUt1, spécifiquement dédié aux activités touristiques. Sur ce secteur, il est projeté l'implantation de modules d'accueil touristique de type cabanes dans les arbres et aires de camping.

Superficie

Le secteur s'étale sur une superficie totale d'environ 5,4 ha.

Occupation du sol

Le secteur est occupé pour partie par des «Prairie permanente - herbe prédominante (ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes)» (parcelles 768, 769 et 770) d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2016.

Le reste du secteur est occupé par le camping existant, par la plage et des boisements attenants au camping.

Risques et réseaux

Le secteur n'est pas compris dans une zone à risque et/ou grevé par des servitudes d'utilité publique.

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation : Au coup par coup dans le respect des orientations définies ci-après.
- Type de construction :
 - Le secteur est destiné à recevoir des constructions légères à vocation touristique, principalement des modules d'accueil touristique réversibles (habitat insolite, cabanes, chalet, mobil-homes...).
 - Un bâtiment d'accueil collectif existe déjà sur le site avec espace restauration. Une boutique et un bar est prévu en lien avec la construction du pont suspendu entre Châteaubrun et Montcocu.

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
Le secteur est actuellement desservi par la route du camping de Moncocu.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Préservation des boisements à l'Est et au Nord-Ouest.

2.2 Secteurs à destination technique

2.2.2 COMMUNE DE BARAIZE

OAP T1 : CAMPING DE MONCOCU

C. SCHÉMA DE PRINCIPE

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie.

C'est un exemple de retranscription et d'aide à la localisation des orientations.

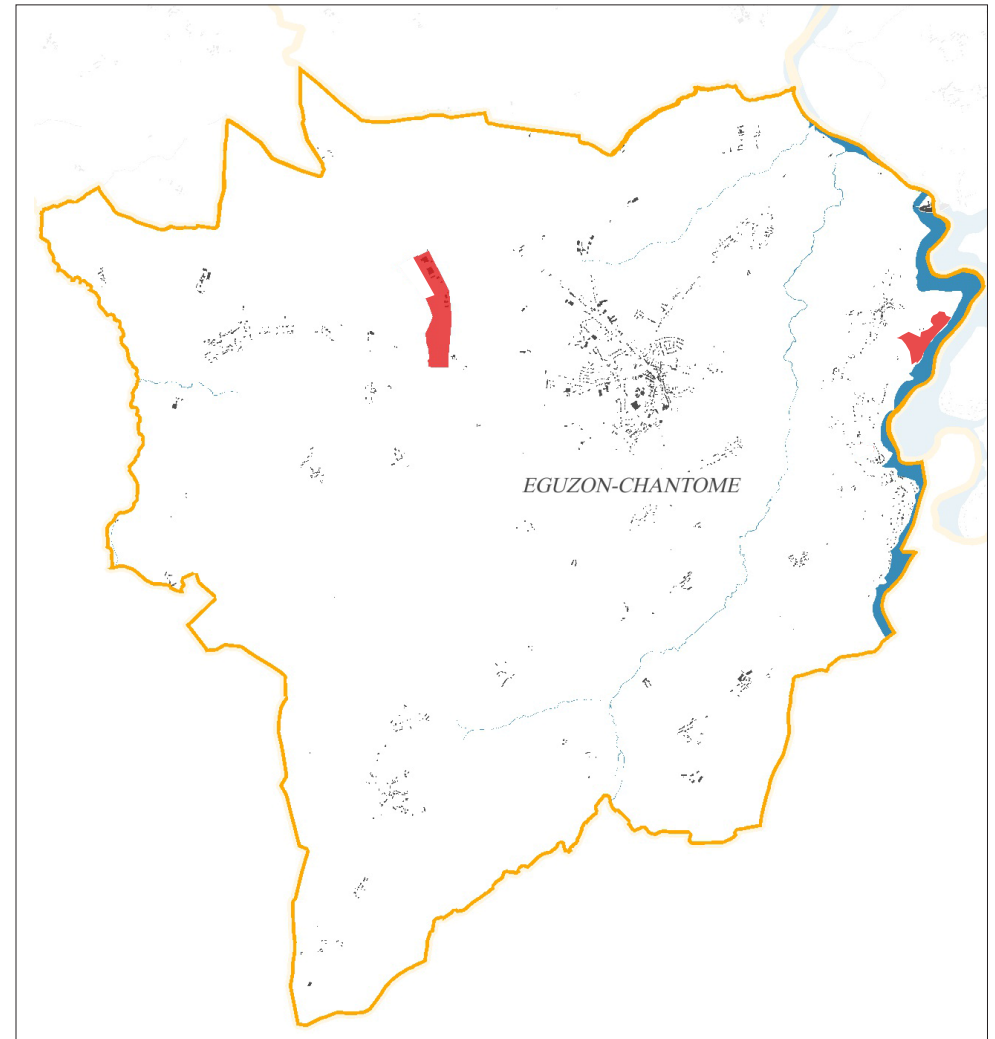
L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.



2.2 Secteurs à destination technique

2.2.3 COMMUNE D'ÉGUZON-CHANTÔME

*2 secteurs sont
soumis à
Orientations
d'Aménagement
et de
Programmation.*



2.2 Secteurs à destination technique

2.2.3 COMMUNE D'ÉGUZON-CHANTÔME

OAP T1 : FRESSINES

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Ce secteur se trouve en contrebas du hameau de Fressignes, site stratégique pour le tourisme territorial, dans le prolongement de Chambon.

Type de zonage

Le secteur est zoné en 1AUt2 afin d'encadrer une destination strictement touristique.

Superficie

Le secteur s'étend sur environ 7,7 ha.

Occupation du sol

Les terrains ne sont pas déclarés à la PAC.

Risques et réseaux

Aucun risque n'est présent sur ce secteur.

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation : Opération d'aménagement d'ensemble avec phasage de l'urbanisation possible.
- Type de construction : Construction à vocation d'hébergement hôtelier et touristique.

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - L'accès se fera depuis le Chemin les Lauzettes et le Chemin du Champ de l'île. Un renforcement de voirie sera à entreprendre (des emplacements réservés sont positionnés).
 - Principe de voirie traversant le secteur à créer permettant de relier les deux chemins précédemment cités et d'assurer une bonne mobilité.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Préservation au maximum du possible des boisements au Nord-Est.
 - Aménagement des berges du lac à prévoir.
- Équipements et réseaux :
 - Raccordement possible au réseau d'assainissement collectif.
 - Proximité du réseau AEP et électricité.

2.2 Secteurs à destination technique

2.2.3 COMMUNE D'ÉGUZON-CHANTÔME

OAP T1 : FRESSINES

C. SCHÉMA DE PRINCIPE

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie.

C'est un exemple de retranscription et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.



2.2 Secteurs à destination technique

2.2.3 COMMUNE D'ÉGUZON-CHANTÔME

OAP T2 : PÉCHOVET

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Ce secteur est une extension urbaine de la zone d'activités économiques du Péchovet.

Type de zonage

Le secteur est zoné en 1AUx2, desservi par les réseaux, il est en continuité du tissu bâti existant. Le secteur 2AUx2 est aussi traité au sein de l'OAP afin de conserver une cohérence dans l'aménagement de la zone. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUx2 sera soumise à révision du PLUi.

Superficie

Le secteur 1AUx2 s'étend sur 4,5 ha, le secteur 2AUx2 s'étend quant à lui sur 3,8 ha.

Occupation du sol

Les terrains ne sont pas déclarés à la PAC et ne présentent pas de déclivité.

Risques et réseaux

Le secteur OAP est traversé par deux lignes de transport d'électricité de 90 kv (Lignes des Vignes). Elle sont génératrices de servitudes I4.



Vue sur le secteur 1AUx2

Réalisation : 6t 2018;



Vue sur le secteur 2AUx2

Réalisation : 6t 2018;

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation : Au coup par coup dans le respect des orientations définies ci-après. Phasage de l'urbanisation entre 1AUx et 2AUx.
- Type de construction : Construction à vocation industrielle, artisanale et d'entrepôt.
- Principe de densité :
 - 7 lots à minima sont demandés sur le secteur 2 (1AUx) correspondant à une surface par entreprise allant de 2 500 m² à 5 000 m².
 - Le secteur 3 (2AUx) sera précisé lors de son ouverture à l'urbanisation lors d'une modification ou révision du PLUi.

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Voirie principale à créer s'appuyant sur la RD36B et desservant le fond Ouest du secteur. Cette voirie viendra reprendre le chemin existant à l'Ouest pour se reconnecter à la RD36B en limite Sud de secteur 2.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Équipements et réseaux :
 - Raccordement possible au réseau d'assainissement collectif.
 - Proximité du réseau AEP et électricité.
 - Prise en compte de la ligne à haute tension 90kv.

2.2 Secteurs à destination technique

2.2.3 COMMUNE D'ÉGUZON-CHANTÔME

OAP T2 : PÉCHOVET

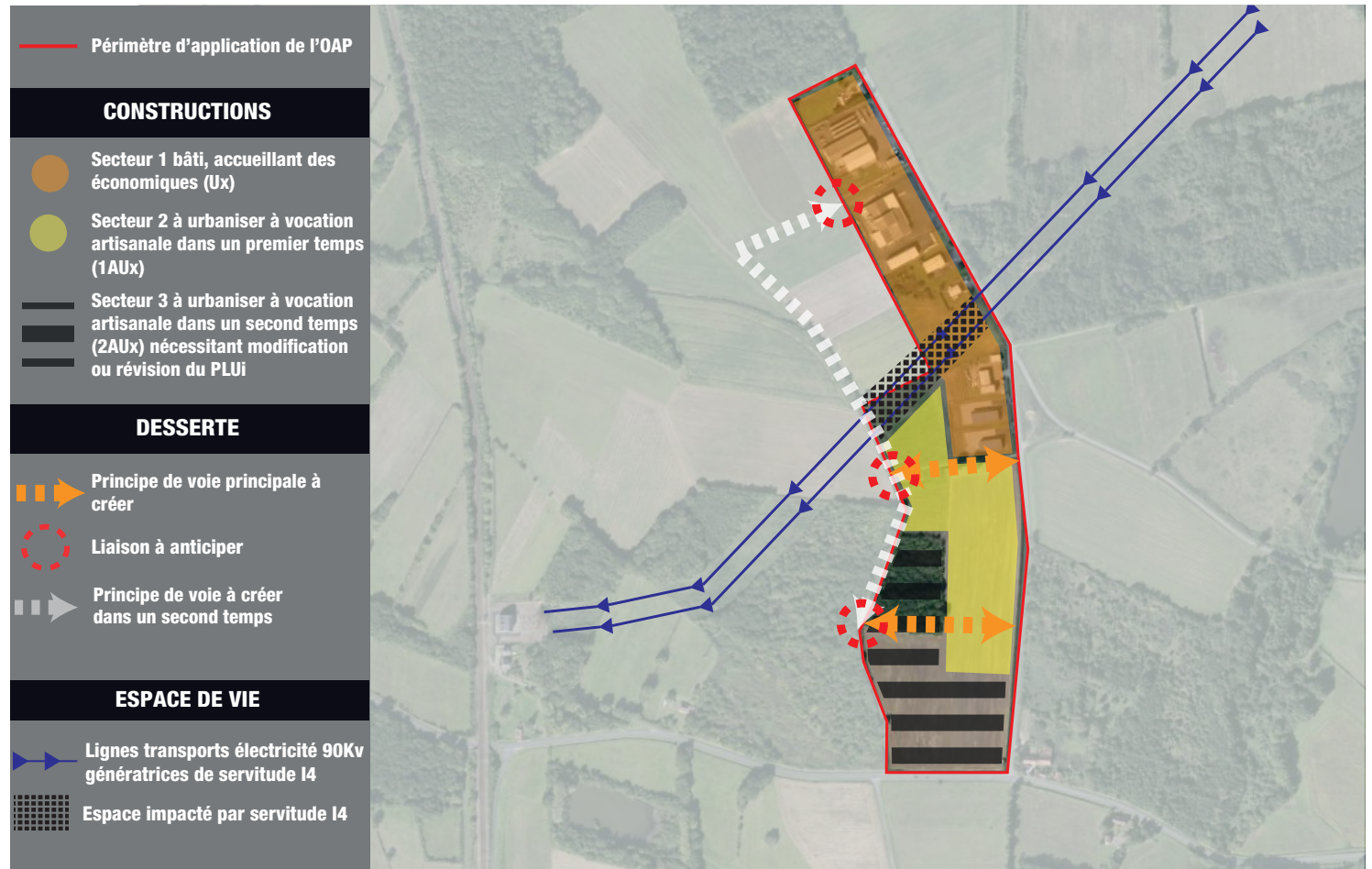
C. SCHÉMA DE PRINCIPE

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie.

C'est un exemple de retranscription et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.



2.2 Secteurs à destination technique

2.2.4 COMMUNE DE GARGILESSÉ-DAMPIÈRE

*1 secteur est
soumis à une
Orientation
d'Aménagement et
de Programmation
technique.*



2.2 Secteurs à destination technique

2.2.4 COMMUNE DE GARGILLESSE-DAMPIERRE

OAP T1 : LES HERBES À LA JEANNE

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe à l'Est du hameau de Bord entre la RD39 Champ de la Croix à l'Est et la RD40 à l'Ouest.

Type de zonage

Le secteur est en extension urbaine, en zone 1AUX1. Il est destiné à accueillir des constructions à vocation artisanale et d'entrepôt en lien avec la zone artisanale déjà existante.

Superficie

Le secteur 1AUX1 s'étale sur une superficie totale d'environ 1 ha.

Occupation du sol

Le secteur est occupé pour partie, par des «Prairie temporaire de 5 ans ou moins» et du «Blé tendre d'hiver» d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2016.

Les terrains sont plats et uniformes.

Risques et réseaux

Le secteur n'est pas compris dans une zone à risque et grevé par des servitudes d'utilité public.



Source : 6t 2018;



Source : 6t 2018;

2.2 Secteurs à destination technique

2.2.4 COMMUNE DE GARGILLESSE-DAMPIERRE

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - L'urbanisation du secteur devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
 - Le zonage différencie deux grandes phases d'aménagement : la zone 1AUx1 qui sera aménagée en premier, puis la zone 2AUx qui ne sera ouverte qu'après justification de la part de la collectivité du besoin par le biais d'une évolution du PLUi. L'OAP traite néanmoins des deux zones afin de conserver une cohérence d'aménagement à long terme.
- Type de construction :
 - Le secteur est destiné à recevoir des constructions principalement à vocation artisanale (petite industrie) et d'entrepôt.
- Principe de densité :

Il est attendu un nombre minimal de 4 lots sur le secteur 1AUx1 correspondant à une

surface d'environ 2 500 m² à 5 000 m² par entreprise

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Un principe de création de voirie principale, traversant le secteur, est mis en avant (voir schéma de principe). Cette voirie principale viendra s'appuyer sur la voirie en attente de l'actuelle zone d'activités artisanales et reliant ensuite la RD40 desservant l'ensemble du secteur.
 - L'accès des futurs lots/constructions ne pourra se faire que sur cette voirie. Les autres accès seront interdits sur la RD40 pour garantir la sécurité des usagers.
 - Une autre voirie sera à prévoir, se connectant sur la voirie précédente dans le sens Est-Ouest afin de desservir l'intérieur du secteur et de parfaire l'aménagement de la zone 1AU.
 - Une anticipation de la connexion de la voirie principale avec la zone 2AU sera à prévoir lors de l'aménagement de la zone 1AU.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Un traitement végétal sera à mettre en œuvre en limites Nord et Sud du secteur marquant une coupure avec les espaces ouverts.
- Équipements et réseaux :
 - Le réseau d'AEP et électrique sont présents à proximité immédiate.

2.2 Secteurs à destination technique

2.2.4 COMMUNE DE GARGILLESSE-DAMPIERRE

OAP T1 : LES HERBES À LA JEANNE

C. SCHÉMA DE PRINCIPE

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie.

C'est un exemple de retranscription et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.

