

Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Basse Marche

Communauté de communes Haut Limousin en Marche (87)

4.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Document arrêté le :

16 décembre 2019

Document approuvé le :

18 décembre 2023



Sommaire

PRÉAMBULE p4

I- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES p7

1. OAP Équipement Commercial et Artisanal p 7

2. OAP Densité p13

II- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES p27

1. Darnac p27

2. Dinsac p33

3. La Bazeuge p43

4. La-Croix-sur-Gartempe p49

5. Le Dorat p59

6. Oradour-Saint-Genest p87

7. Saint-Sornin-la-Marche p97

8. Tersannes p107

9. Thiat p117

10. Verneuil-Moustiers p127

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 conformes 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.

• **OAP commerce en l'absence de SCoT**

L'article L.151-6 du code de l'urbanisme précise qu'«*en l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L.141-16 et L.141-17*».

Préambule

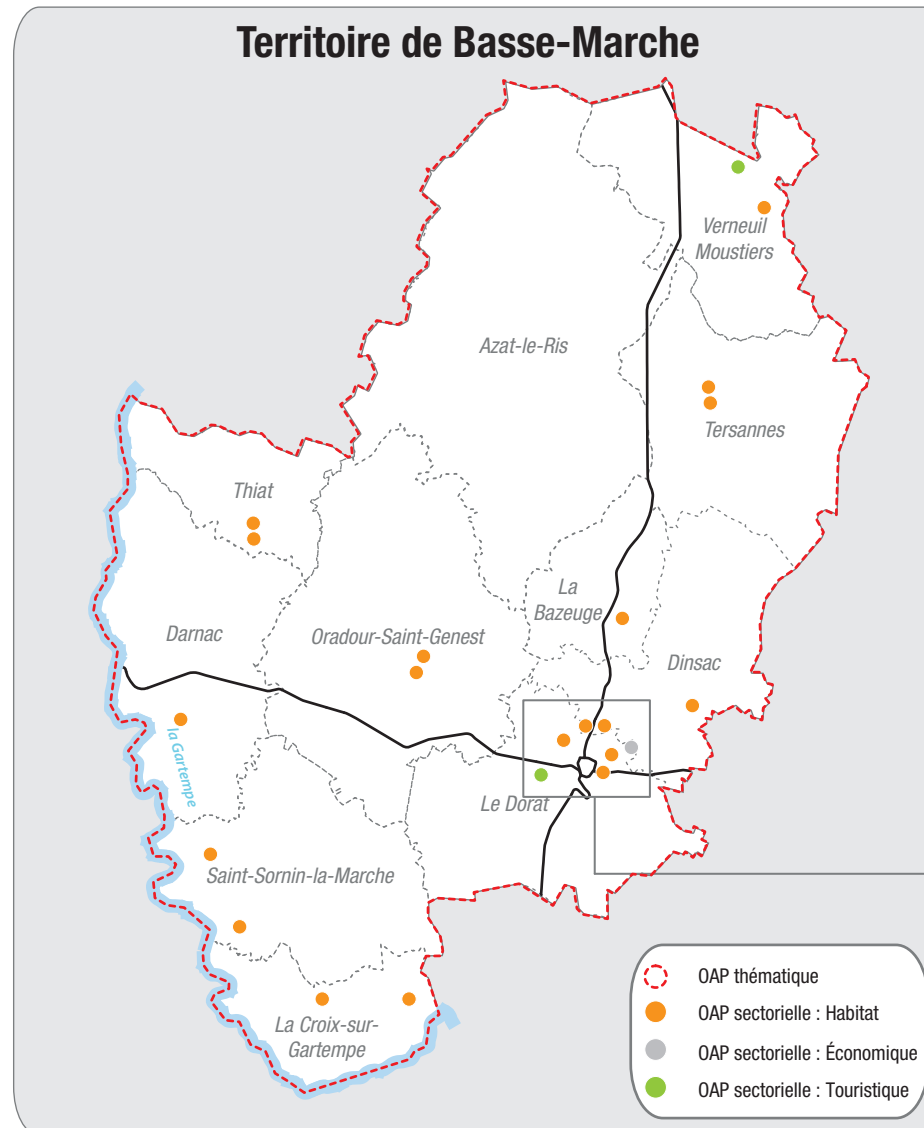
B. LES OAP SUR LE TERRITOIRE

2 OAP THÉMATIQUES

- **OAP Équipement commercial et artisanal** s'appliquant sur l'ensemble du territoire des communes du PLUi de Basse-Marche.
- **OAP Densité** s'appliquant sur des secteurs précis localisés sur les communes d'Azat-le-Ris, Darnac, Dinsac, La-Croix-sur-Gartempe, Le Dorat, Oradour-Saint-Genest, Thiat et Verneuil-Moustiers.

22 OAP SECTORIELLES s'appliquant sur des secteurs précis des communes du PLUi de Basse-Marche, réparties en 3 types :

- 19 à vocation d'habitat ;
- 1 à vocation économique ;
- 2 à vocation touristique.





I -

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES

1. OAP thématique

1

OAP COMMERCIALE ET ARTISANALE

A. INTRODUCTION

Le PLUi de Basse Marche, non couvert par un SCoT applicable, doit comporter des OAP relatives au commerce qui comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal tel que prévu aux articles L.141-16 et L.141-17 du code de l'urbanisme.

Les dispositions citées par le code de l'urbanisme renvoient aux articles traitant du commerce et de l'artisanat dans le document d'orientations et d'objectifs (DOO) des schémas de cohérence territoriale (SCoT). Il liste les objectifs que doivent atteindre les schémas de cohérence territoriale en la matière, pour garantir une localisation des équipements commerciaux en adéquation avec les besoins des populations et correctement intégrés au tissu urbain. Ainsi, la localisation «préférentielle» de ces équipements doit contribuer à répondre aux «*objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population*».

Elle doit permettre de réduire les déplacements et limiter les émissions de gaz à effet de serre, d'optimiser les transports de marchandises, de s'inscrire dans une logique de modération de la consommation de l'espace et de préservation et respect de l'environnement et des paysages.

Le cas échéant, le volet commercial peut définir les conditions d'implantation des grands équipements «*susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable*». Il peut traiter de l'insertion urbaine du projet en prévoyant toutefois des moyens d'actions plus précis que le DOO. Il peut notamment, prévoir d'urbaniser en priorité les friches et espaces commerciaux inoccupés, de réduire l'empreinte spatiale des aires de stationnement, d'intégrer dans le projet, des équipements en faveur de l'intermodalité vers les transports publics et des modes actifs et des exigences environnementales ou paysagères en particulier sur l'énergie et la gestion des eaux.

L'OAP thématique équipement commercial et artisanal est opposable au permis de construire tenant lieu d'autorisation d'aménagement

commercial (si le projet de création ou d'extension nécessite un permis de construire) ou à l'autorisation d'exploitation commerciale de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) sur saisine directe de la CDAC (si le projet ne nécessite pas de permis de construire).

Sont soumises à autorisation les implantations commerciales suivantes (cf. article L.752-1 du code de commerce) :

- les créations ou extensions de magasin de commerce de détail de plus de 1 000 m² de surface de vente ;
- les changements de secteurs d'activité d'un magasin de plus de 2 000 m² de surface de vente (1 000 m² pour un commerce à prédominance alimentaire) ;
- les créations ou les extensions d'ensembles commerciaux d'une surface de vente supérieure à 1 000 m² ;
- la réouverture d'un commerce ou d'un ensemble commercial, d'une surface de vente supérieure à 1 000 m², et ayant perdu sa «commercialité» (c'est-à-dire qui a fermé ses portes pendant une période supérieure à 3 ans) ;
- la création ou l'extension d'un «drive».

Le permis de construire tenant lieu d'autorisation d'aménagement commercial ne peut être obtenu qu'après avis conforme de la CDAC (le cas échéant de la CNAC) consultée dans le cadre de l'instruction du permis de construire. Si l'avis est défavorable, le PC ne peut être délivré (L.425-6 du code de l'urbanisme).

1. OAP thématique

1 OAP COMMERCIALE ET ARTISANALE

B. ORIENTATIONS

En cohérence avec l'orientation n°1 du PADD «*Pérenniser et permettre le développement économique du territoire*», l'OAP Équipement commercial et artisanal cherche à :

- Renforcer les zones d'activités existantes ;
- Pérenniser les activités économiques du territoire et permettre leur développement ;
- Maintenir et permettre les commerces dans les centres-bourgs.

RENFORCER LES ZONES D'ACTIVITÉS EXISTANTES

Le PLUi permet l'implantation nouvelle et les extensions de commerce et ensembles commerciaux d'importance. **Les sites préférentiels recensés sur le territoire se situent essentiellement sur le pôle du Dorat, en particulier sur la ZAE Avenue Georges Pompidou, au lieu-dit des Vignes-Longes (voir carte suivante).**

Les implantations de plus de 400 m² doivent concourir à l'économie de foncier, à l'amélioration de la qualité des entrées de villes et des accessibilités pour un usage plus modéré de la voiture et pour stimuler l'accès piétons et deux roues. Cela se traduit par la nécessité pour tout projet d'implantation et d'extension des commerces et ensembles commerciaux d'importance de :

- Justifier d'une gestion économe du foncier et d'une intégration urbaine, architecturale et paysagère de qualité. Les cellules commerciales vacantes seront prises en considération ;

- Proposer des solutions de mutualisation des espaces extérieurs (stationnement, zone de livraison, accès...) entre les commerces, permettant de limiter leur emprise foncière ;
- Assurer une bonne accessibilité piétonne depuis/vers les bourgs en prévoyant des aménagements dédiés aux modes doux.

PÉRENNISER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DU TERRITOIRE ET PERMETTRE LEUR DÉVELOPPEMENT

Le PLUi permet les extensions des activités existantes sur l'ensemble du territoire. Toutefois, afin de permettre un développement cohérent de ces activités, cela se traduira par la nécessité de :

- Justifier d'une gestion économe du foncier et d'une intégration urbaine, architecturale et paysagère de qualité.
- Justifier du lien avec l'activité existante ayant la même vocation.

1. OAP thématique

1

OAP COMMERCIALE ET ARTISANALE

LOCALISATION PRÉFÉRENTIELLE DES GRANDS COMMERCES
LE DORAT



LÉGENDE

- Délimitation de la zone d'activités
- Implantations commerciales de + de 400m²
- Foncier disponible : 7,9 ha

LOCALISATION PRÉFÉRENTIELLE DES GRANDS COMMERCES
LE DORAT



LÉGENDE

- Délimitation de la zone d'activités
- Implantations commerciales de + de 400m²
- Foncier disponible : 1,3 ha

1. OAP thématique

1 OAP COMMERCIALE ET ARTISANALE

MAINTENIR ET PERMETTRE LES COMMERCES DANS LES CENTRES-BOURGS

A. Favoriser l'implantation de commerces de proximité dans les centres-bourgs

Le territoire affirme le rôle important des centralités comme lieu de lien et de cohésion sociale et donne la priorité aux implantations dans les centres anciens des bourgs, identifiés en zone urbaine ancienne (Ua).

Ces centralités se caractérisent par une densité et une continuité du bâti, ainsi que par une mixité des fonctions urbaines (habitat, équipements publics, activités de services, commerces, etc).

Dans le but de permettre à ces centralités de préserver une offre de proximité, le PLUi autorise l'implantation de commerces de moins de 400 m² de surface de vente dans ces centres-bourgs. Sont visées des implantations orientées vers une offre d'achats quotidiens (boulangerie, presse, boucherie...), voire même d'une supérette.

Dans un second temps, ces implantations pourraient se faire dans les zones de faubourgs, localisées le long des axes principaux de communication, identifiées en zone Uc, principalement sur la commune du Dorat. En effet, ces zones urbaines comprennent également une mixité des usages, couplée à une bonne desserte routière en complément et dans la continuité des centre-bourgs.

B. Interdire les usages d'habitation pour les rez-de-chaussé à usage commercial

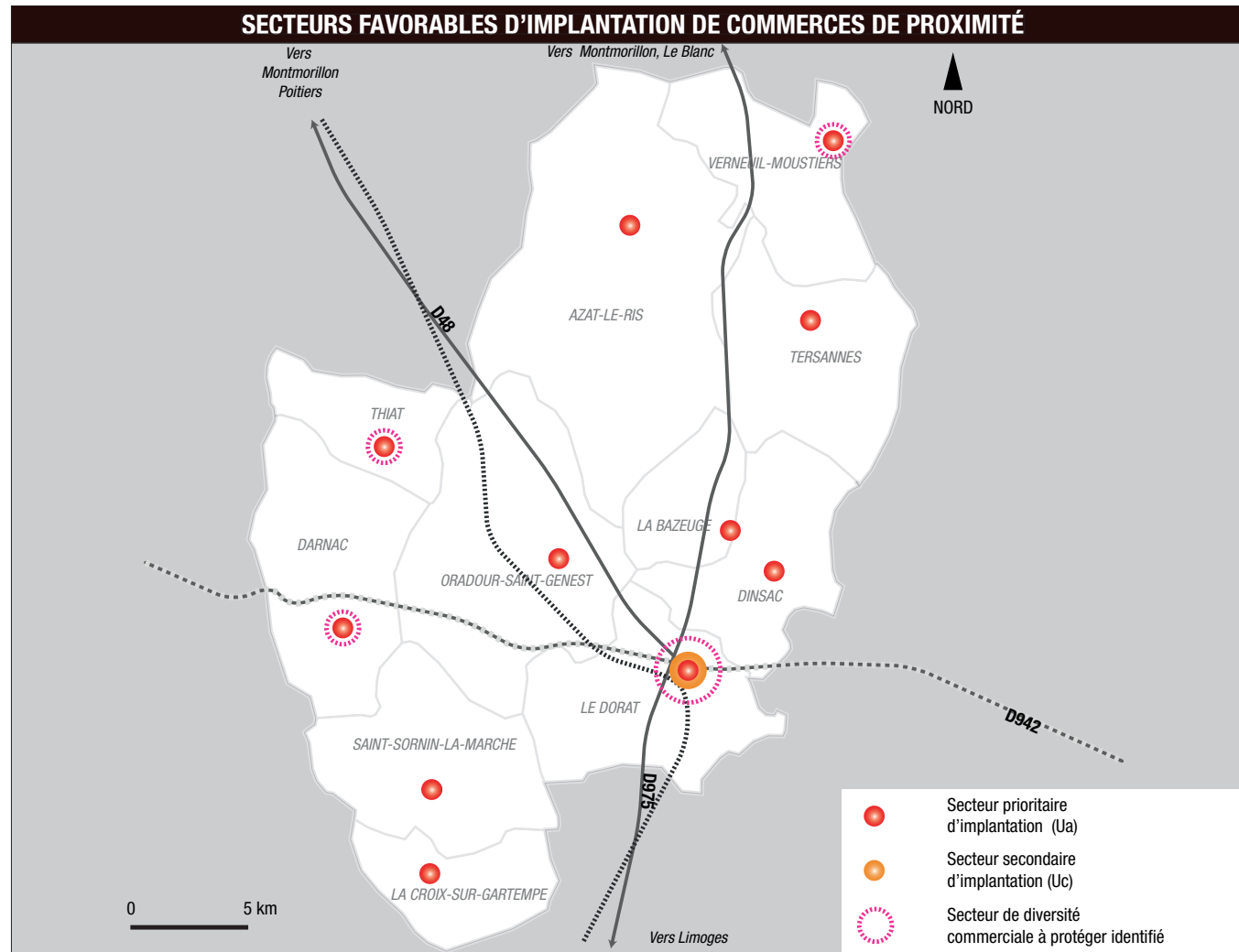
Afin d'assurer le maintien d'une dynamique commerciale en centre-bourg et de préserver leur attractivité, il est fait application de l'article R.151-37 4° du code de l'urbanisme, identifiant les voies dans lesquels doivent être préservées la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, en interdisant le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux en habitat. L'ambition est de conforter et valoriser les axes commerciaux des centralités du territoire mais aussi de préserver une offre existante sur les communes rurales.

Il est fait application de cet outil sur les communes de Darnac, Thiat, Verneuil et le Dorat.

1. OAP thématique

1

OAP COMMERCIALE ET ARTISANALE



1. OAP thématique

2 OAP DENSITÉ

A. 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, les élus ont affirmé dans leur PLUi, et notamment au travers de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), leur volonté d'optimiser les 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.
- De fournir des préconisations techniques pour favoriser l'aménagement des espaces vacants de manière à ce que ces opérations s'opèrent en harmonie avec les tissus bâtis. 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.

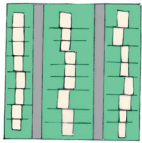

Ces différentes densités sont induites par la forme d'habitat. Ainsi, avec de l'habitat individuel, la densité est plus faible qu'avec de l'habitat collectif.

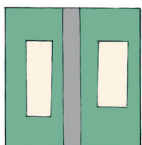

Sur les territoires ruraux, on retrouve 4 formes urbaines principales :

- l'habitat individuel rural ;
- l'habitat individuel urbain ;
- l'habitat individuel groupé ;
- l'habitat en petit collectif.

HABITAT INDIVIDUEL RURAL		
Environ 7 log/ha		
1400 m ² /parcelle		
Environ 14 hab/ha		

HABITAT INDIVIDUEL URBAIN		
Environ 12 log/ha		
800 m ² / parcelle		
Environ 24 hab/ha		

HABITAT INDIVIDUEL GROUPE		
Environ 25 log/ha		
400 m ² /parcelle		
Environ 50 hab/ha		

HABITAT PETIT COLLECTIF		
Environ 40 log/ha		
250 m ² /parcelle		
Environ 80 hab/ha		

1. OAP thématique

2 OAP DENSITÉ

B. PRÉCONISATIONS

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.

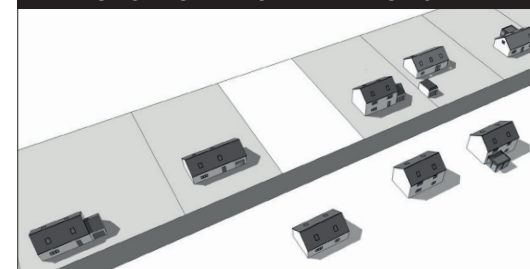
► Les dents creuses

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 enserrées dans un tissu urbain constitué peuvent prétendre à cette désignation. Les dents creuses constituent un gisement foncier directement et facilement mobilisable.

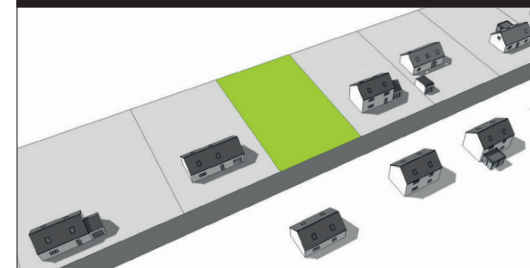
Préconisations :

- 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.

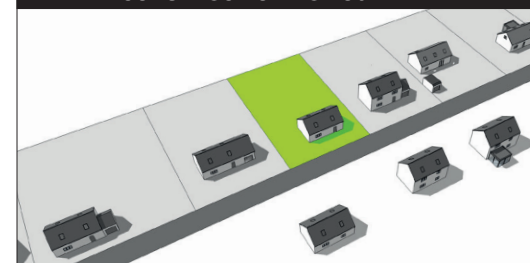
SITUATION PARCELLAIRE D'ORIGINE



IDENTIFICATION DU POTENTIEL ET VENTE



CONSTRUCTION DU LOGEMENT



1. OAP thématique

2

OAP DENISTÉ

► 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).

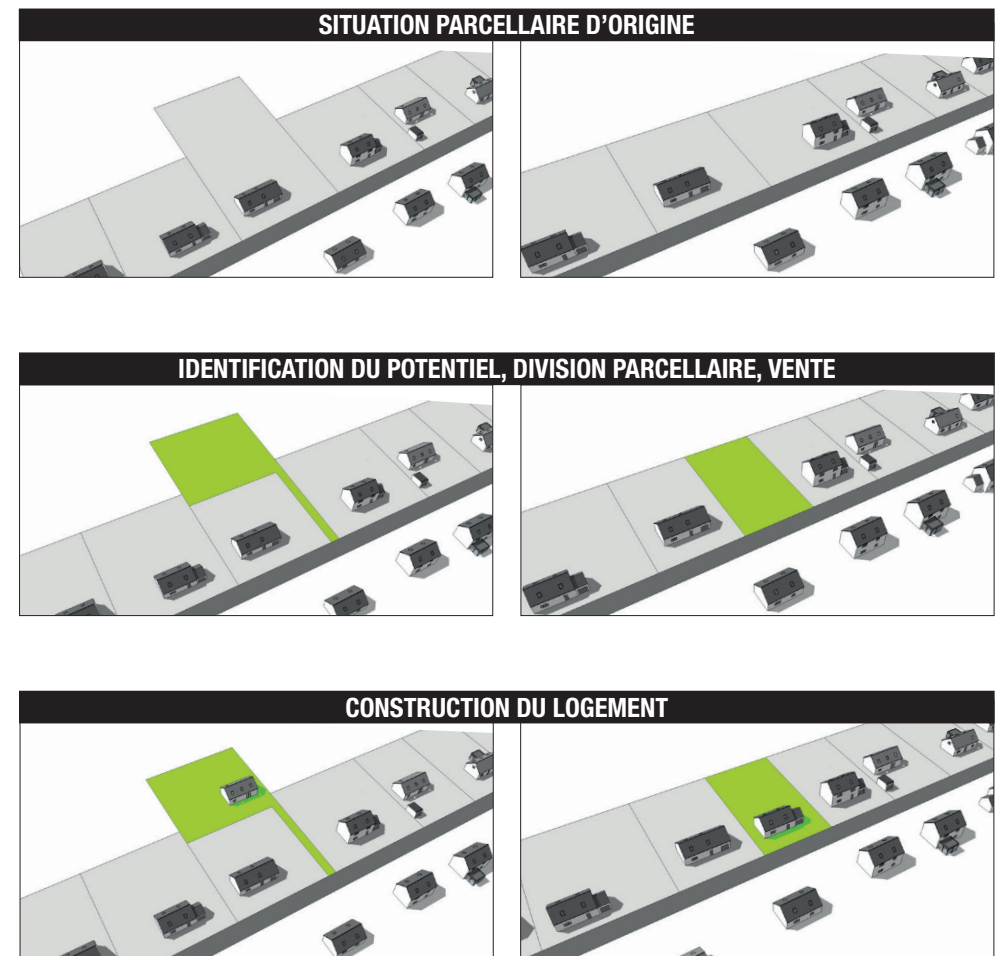
Ces opérations peuvent être menées au sein d'une même unité foncière :

- 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 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 existantes devront être préservées au maximum compte tenu de la faisabilité technique.



1. OAP thématique

2 OAP DENSITÉ

► Les cœurs d'îlots

Le «cœur 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 le long de plusieurs axes parallèles et perpendiculaires au fil des opérations individuelles qui ont primées ces dernières décennies et ont progressivement conduit à l'enfermement d'un foncier stratégique.

La mise en œuvre 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 interdépendants pour rendre leur projet réalisable.

La réalisation d'un projet en cœur d'îlot nécessite la définition d'une stratégie foncière soit par entente entre les propriétaires, par vente à un opérateur, par l'implication des

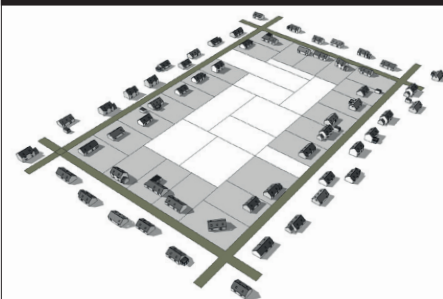
communes qui peuvent se porter acquéreurs des terrains par préemption lors des ventes, mise en place d'un Projet Urbain Partenarial (PUP) ou par des procédures d'AFU (Associations Foncières Urbaines), etc.

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

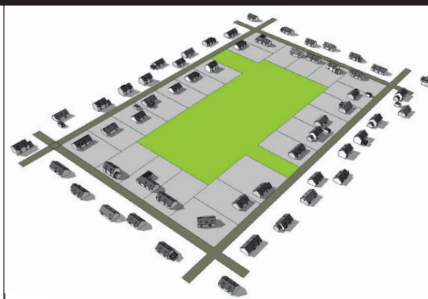
Préconisations :

- 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 cœur 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. OAP thématique

2 OAP DENSITÉ

C. PRINCIPES À RESPECTER

► **Méthode d'application des prescriptions opposables de densité minimale à respecter**

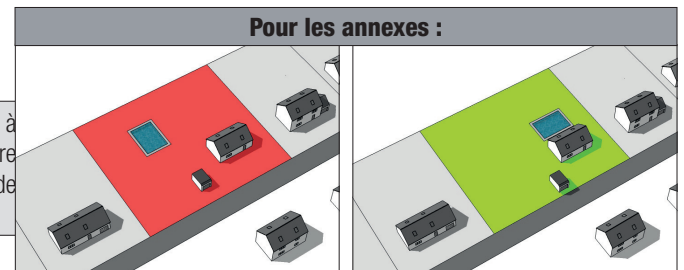
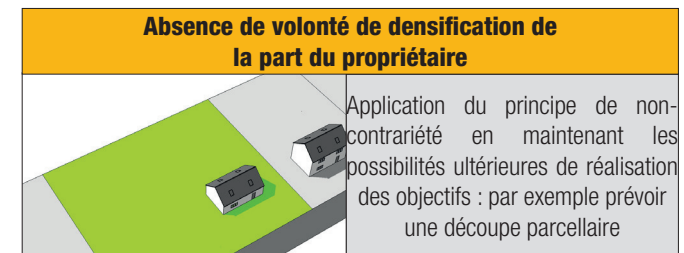
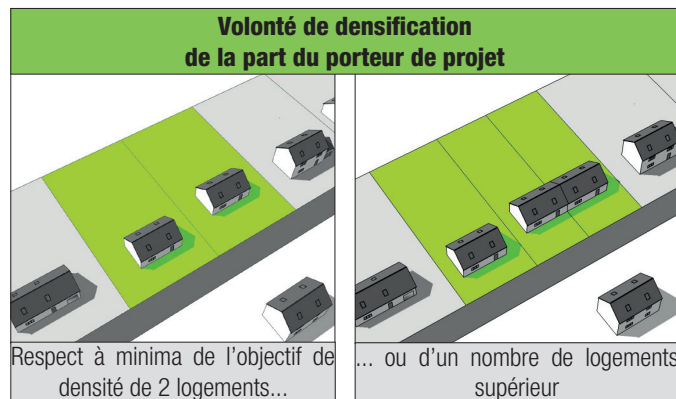
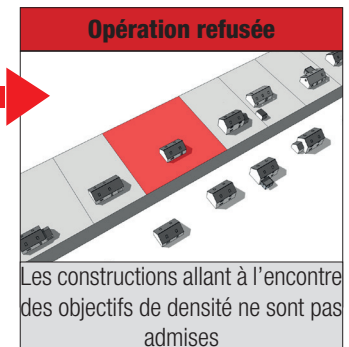
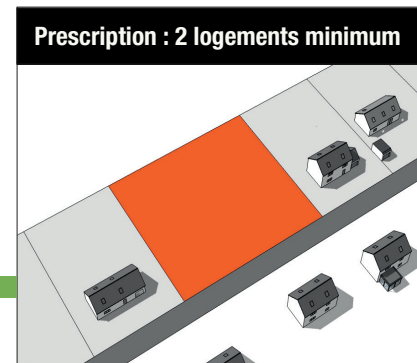
Pour chaque secteur identifié au titre de l'OAP thématique «Densité» et délimité sur le plan de zonage, s'applique une prescription chiffrée fixant un nombre de logement minimum à respecter lors de la définition des projets des particuliers.

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 logement fixé ;
- Il peut être autorisé une densité supérieure ;
- Dans le cas où le meneur de projet n'entend pas poursuivre un objectif de densité, son projet ne pourra être admis qu'à condition qu'il ne nuise pas à la réalisation future de l'objectif.

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

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



1. OAP thématique

2 OAP DENSITÉ

C. PRINCIPES À RESPECTER

A. Commune d'AZAT-LE-RIS

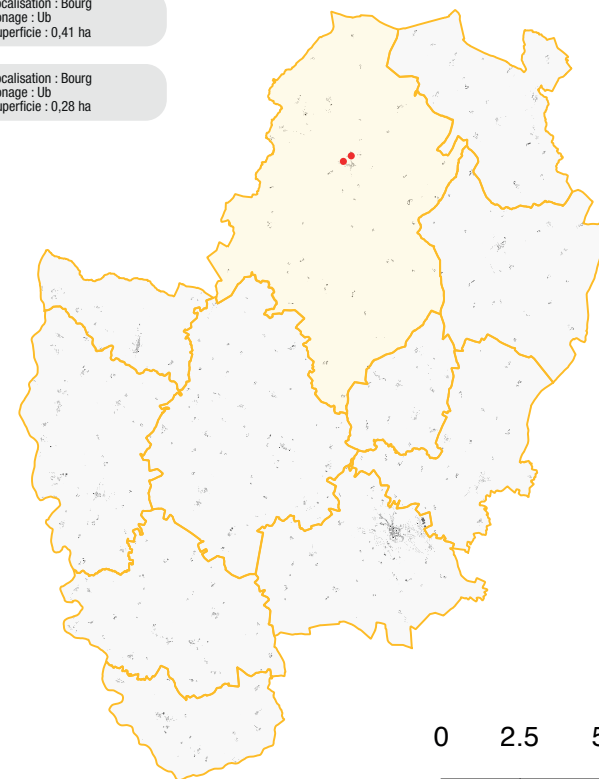
RÉF	LOCALISATION	NUMÉROS DE PARCELLES	NOMBRE DE LOGEMENTS MINIMUM	SUPERFICIE
1	Bourg	C 233 (p), C 234	7 log/ hectare (3 logements)	4 132 m ²
2	Bourg	C 86, C 87, C 88	7 log/ hectare (2 logements)	2 752 m ²

LOCALISATION DES PRESCRIPTIONS DE DENSITÉ MINIMALE

AZAT-LE-RIS

Densité 1 : Localisation : Bourg
Zonage : Ub
Superficie : 0,41 ha

Densité 2 : Localisation : Bourg
Zonage : Ub
Superficie : 0,28 ha



1. OAP thématique

2

OAP DENSITÉ

C. PRINCIPES À RESPECTER

B. Commune de Darnac

RÉF	LOCALISATION	NUMÉROS DE PARCELLES	NOMBRE DE LOGEMENTS MINIMUM	SUPERFICIE
1	Bourg	F 1830, F 1831, F 1832 (p), F 2109	10 log/ hectare (3 logements)	3 224 m ²
2	Anveau	ZS 75 (p)	7 log/ hectare (2 logements)	2 508 m ²
3	Anveau	ZS 321, ZS 322, ZS 323	10 log/ hectare (2 logements)	2 059 m ²
4	Anveau	ZS 199, ZS 200	8 log/ hectare (2 logements)	2 392 m ²

LOCALISATION DES PRESCRIPTIONS DE DENSITÉ MINIMALE

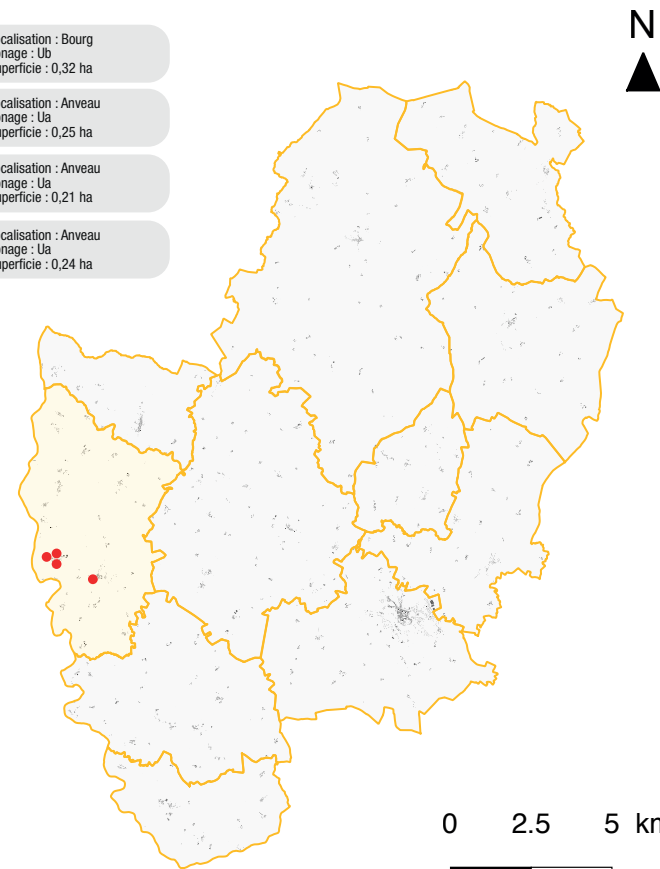
DARNAC

Densité 1 : Localisation : Bourg
Zonage : Ub
Superficie : 0,32 ha

Densité 2 : Localisation : Anveau
Zonage : Ua
Superficie : 0,25 ha

Densité 3 : Localisation : Anveau
Zonage : Ua
Superficie : 0,21 ha

Densité 4 : Localisation : Anveau
Zonage : Ua
Superficie : 0,24 ha



1. OAP thématique

2 OAP DENSITÉ

C. PRINCIPES À RESPECTER

C. Commune de DINSAC

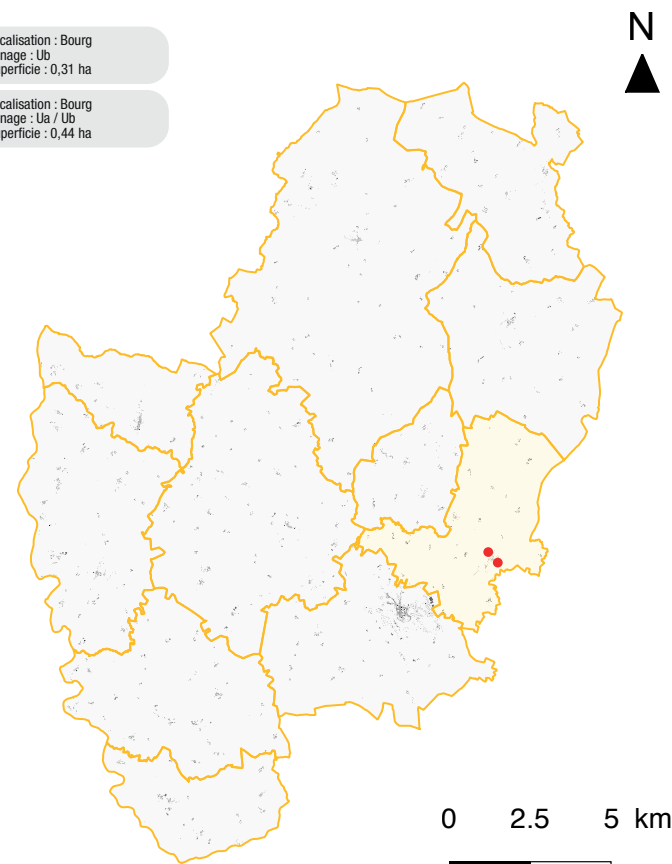
RÉF	LOCALISATION	NUMÉROS DE PARCELLES	NOMBRE DE LOGEMENTS MINIMUM	SUPERFICIE
1	Bourg	C 631, C 632	6 log/ hectare (2 logements)	3 062 m ²
2	Bourg	C 103 (p), C 104	9 log/ hectare (4 logements)	4 409 m ²

LOCALISATION DES PRESCRIPTIONS DE DENSITÉ MINIMALE

DINSAC

Densité 1 : Localisation : Bourg
Zonage : Ub
Superficie : 0,31 ha

Densité 2 : Localisation : Bourg
Zonage : Ua / Ub
Superficie : 0,44 ha



1. OAP thématique

2

OAP DENSITÉ

C. PRINCIPES À RESPECTER

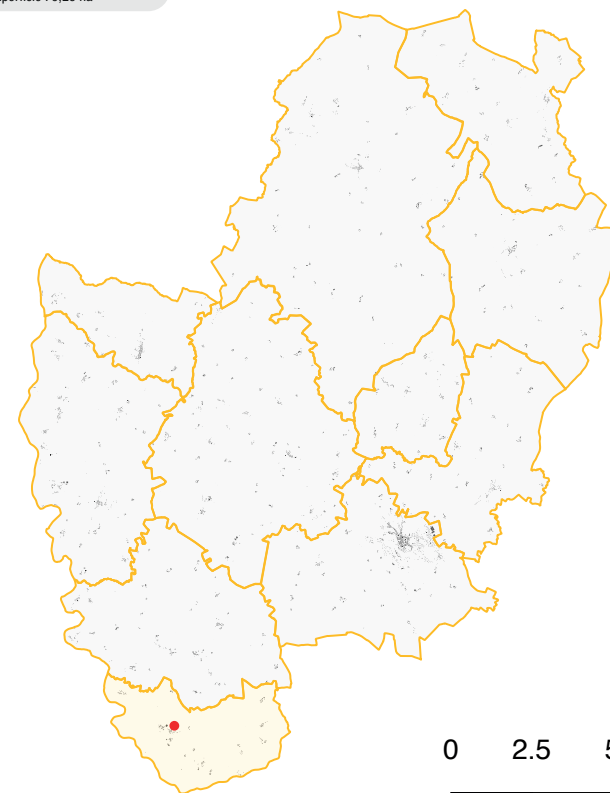
D. Commune de LA-CROIX-SUR-GARTEMPE

RÉF	LOCALISATION	NUMÉROS DE PARCELLES	NOMBRE DE LOGEMENTS MINIMUM	SUPERFICIE
1	Bourg	B 24 (p) - B 25 (p)	7 log/ hectare (2 logements)	2 864 m ²

LOCALISATION DES PRESCRIPTIONS DE DENSITÉ MINIMALE

LA CROIX SUR GARTEMPE

Densité 1 : Localisation : Bourg
Zonage : Ub
Superficie : 0,29 ha



1. OAP thématique

2 OAP DENSITÉ

C. PRINCIPES À RESPECTER

E. Commune de LE DORAT

RÉF	LOCALISATION	NUMÉROS DE PARCELLES	NOMBRE DE LOGEMENTS MINIMUM	SUPERFICIE
1	Lamont	B 474	11 log/ hectare (6 logements)	5 579 m ²
2	Beauséjour	A 48	9 log/ hectare (4 logements)	4 714 m ²
3	Les Godinottes	D 426, D 553	8 log/ hectare (3 logements)	4 605 m ²
4	Bas Charau	D 592	10 log/ hectare (3 logements)	2 937 m ²
5	Bas Charau	D 430	10 log/ hectare (2 logements)	2 127 m ²
6	Les Charrauds	A 180, A 184	8 log/ hectare (4 logements)	5 182 m ²
7	Les Charrauds	A 190	8 log/ hectare (2 logements)	2 637 m ²
8	Les Godinottes	D 398 (p), D 402 (p), D 403 (p)	10 log/ hectare (2 logements)	2 340 m ²
9	Le Bourg	A 677 en partie	10 log/hectare (2 logements)	2751 m ²

LOCALISATION DES PRESCRIPTIONS DE DENSITÉ MINIMALE

LE DORAT

Densité 1 : Localisation : Lamont
Zonage : Ub
Superficie : 0,56 ha

Densité 2 : Localisation : Beauséjour
Zonage : Ub
Superficie : 0,47 ha

Densité 3 : Localisation : Godinottes
Zonage : Ubz
Superficie : 0,46 ha

Densité 4 : Localisation : Bas Charau
Zonage : Ubz
Superficie : 0,29 ha

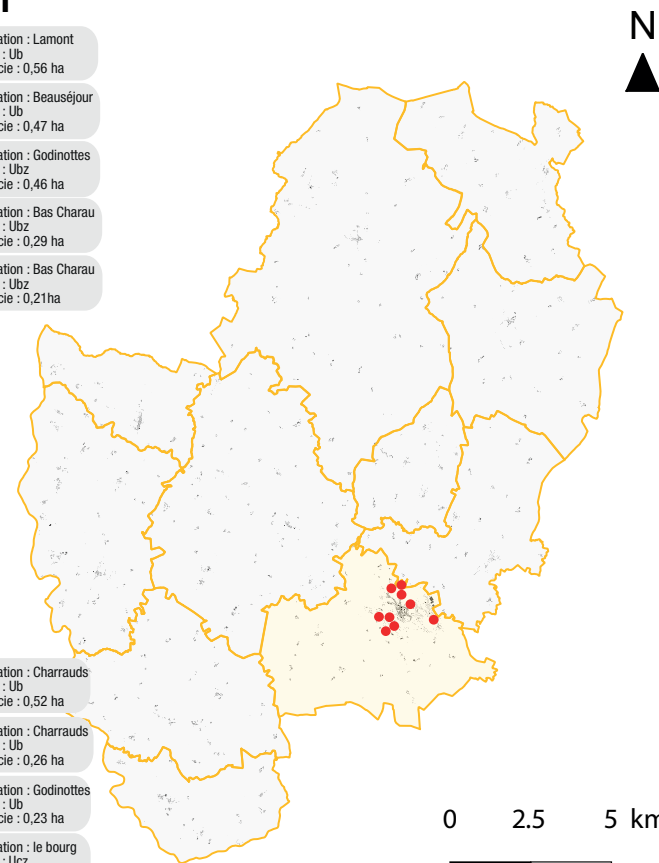
Densité 5 : Localisation : Bas Charau
Zonage : Ubz
Superficie : 0,21ha

Densité 6 : Localisation : Charrauds
Zonage : Ub
Superficie : 0,52 ha

Densité 7 : Localisation : Charrauds
Zonage : Ub
Superficie : 0,26 ha

Densité 8 : Localisation : Godinottes
Zonage : Ub
Superficie : 0,23 ha

Densité 9 : Localisation : le bourg
Zonage : Ucz
Superficie : 0,27 ha



1. OAP thématique

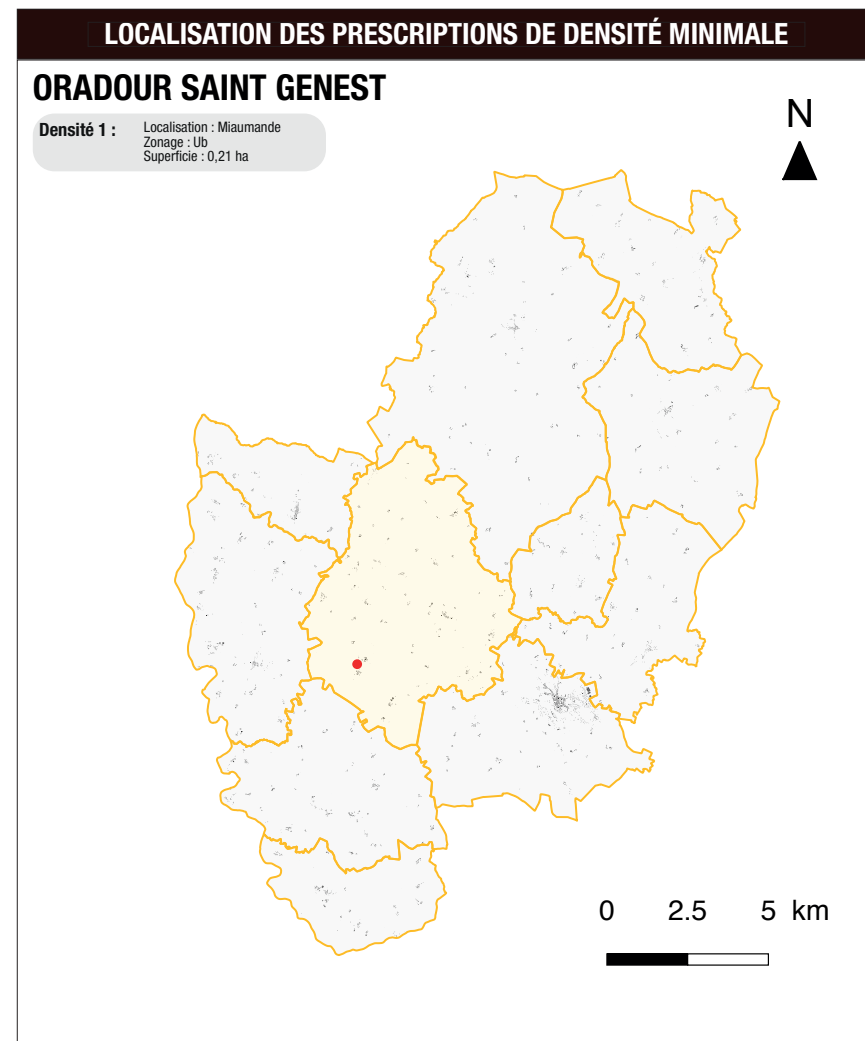
2

OAP DENSITÉ

C. PRINCIPES À RESPECTER

F. Commune d'ORADOUR-SAINT-GENEST

RÉF	LOCALISATION	NUMÉROS DE PARCELLES	NOMBRE DE LOGEMENTS MINIMUM	SUPERFICIE
1	Miaumande	G 194	9 log/ hectare (2 logements)	2 137 m ²



1. OAP thématique

2 OAP DENSITÉ

C. PRINCIPES À RESPECTER

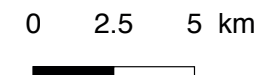
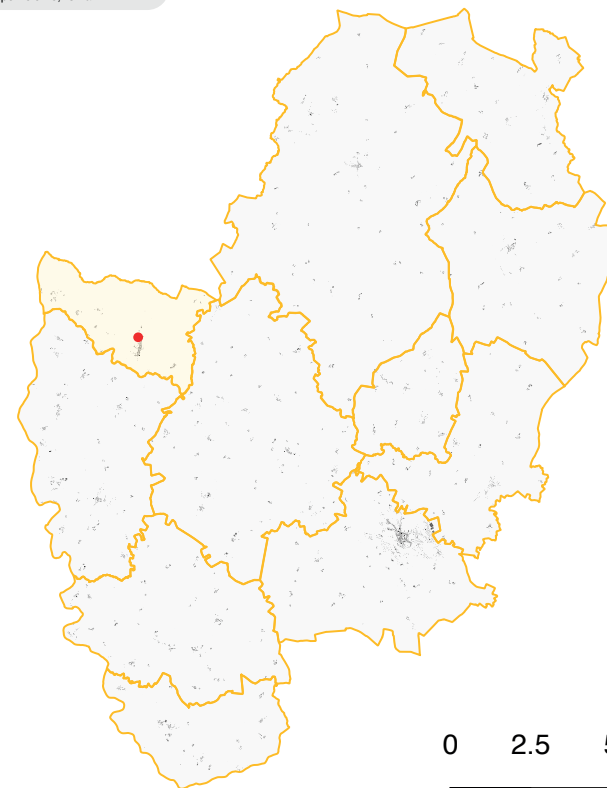
G. Commune de THIAI

RÉF	LOCALISATION	NUMÉROS DE PARCELLES	NOMBRE DE LOGEMENTS MINIMUM	SUPERFICIE
1	Bourg	B 822 (p), B 1062	7 log/ hectare (3 logements)	4 330 m ²

LOCALISATION DES PRESCRIPTIONS DE DENSITÉ MINIMALE

THIAI

Densité 1 : Localisation : Bourg
Zonage : Uc
Superficie : 0,43 ha



1. OAP thématique

2

OAP DENSITÉ

C. PRINCIPES À RESPECTER

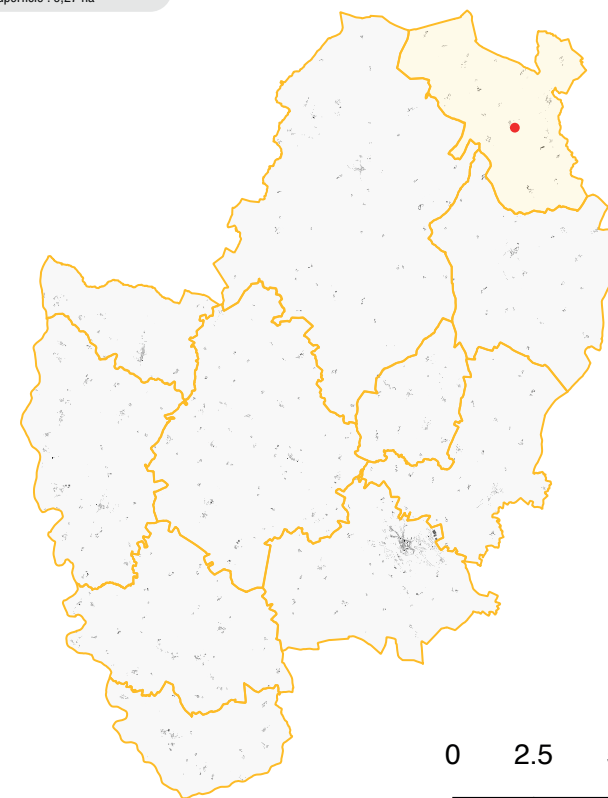
H. Commune de VERNEUIL-MOUSTIERS

RÉF	LOCALISATION	NUMÉROS DE PARCELLES	NOMBRE DE LOGEMENTS MINIMUM	SUPERFICIE
1	Les Mousseaux	F 251, F 252, F 254 (p), F 255, F 256, F 257, F 258, F 259	8 log/ hectare (2 logements)	2 700 m ²

LOCALISATION DES PRESCRIPTIONS DE DENSITÉ MINIMALE

VERNEUIL-MOUSTIERS

Densité 1 : Localisation : Les Mousseaux
Zonage : Ub
Superficie : 0,27 ha





II -

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

COMMUNE DE DARNAC

2. OAP Sectorielle

1 COMMUNE DE DARNAC

A. LOCALISATION DES SECTEURS

La commune de Darnac comporte une Orientation d'Aménagement et de Programmation «Sectorielle».

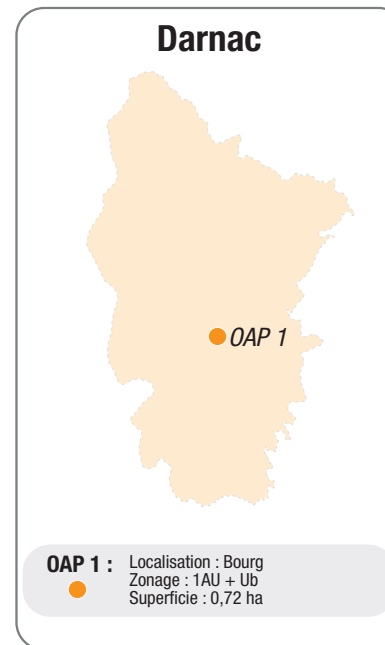
Celle-ci, localisée dans le bourg, est à vocation d'habitat.

Les secteurs d'OAP sont différenciés selon un code couleur (cf. carte de localisation ci-après).

Ce secteur d'OAP se situe en continuité urbaine, dans le prolongement de l'urbanisation existante, en zone à urbaniser.

B. PHASAGE DES SECTEURS

Aucun phasage de l'urbanisation n'est prévu sur la commune.



2. OAP Sectorielle

1

COMMUNE DE DARNAC

OAP 1 : BOURG - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe en continuité urbaine, au Nord du bourg, à proximité du cimetière et de la place de la pétanque.

Type de zonage

Le secteur s'étend sur deux zones du PLUi :

- 1AU : en extension urbaine du bourg ;
- Ub : en densification de l'existant.

Il est dédié à accueillir un développement exclusivement à vocation d'habitat, en logement individuel.

Une fois aménagé et construit, le secteur 1AU reprendra les spécificités de la zone Ub adjacente.



2. OAP Sectorielle

1

COMMUNE DE DARNAC

OAP 1 : BOURG - Sectorielle habitat

C. SCHÉMA DE PRINCIPE

Superficie

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie totale d'environ 0,72 ha répartis comme suit :

ZONAGE	PARCELLES	SURFACES TOTALES	SURFACES NON BÂTIES	SURFACES HORS VRD (20%)
Zone 1AU	YB 100 pour partie	0,52 ha	0,52 ha	0,44 ha
Zone Ub	YB 39 et 40	0,2 ha	0,2 ha	0,16 ha
Secteur d'OAP	voir détail ci-dessus	0,72 ha	0,72 ha	0,6 ha

Occupation du sol

Les terrains non bâtis correspondent à des prés non recensés comme surfaces agricoles à la PAC, d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2017. Le secteur présente une légère déclivité selon un axe Est-Ouest et en son centre.

Risques et nuisances

Le secteur n'est soumis à aucun risque particulier.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur n'est grevé par aucune SUP.



Réalisation : 6t 2018

Équipements et réseaux

Les réseaux d'assainissement collectif et d'AEP devront être prolongés pour desservir le secteur.

2. OAP Sectorielle

1

COMMUNE DE DARNAC

OAP 1 : BOURG - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Au coup par coup sur l'ensemble du secteur.
- Type de construction :
 - Construction à vocation résidentielle, en logement individuel.
- Principe de densité :
 - 10 log/ha, soit 6 logements sur ce secteur correspondant à des lots d'environ 1 000 m².

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Les accès à la zone se feront par l'intermédiaire de dessertes individuelles sur chaque lot, depuis le réseau existant (Rue de la Chenevière).

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Les éléments végétaux existants seront à préserver sur les parties Ouest et Nord afin de maintenir une transition avec les espaces de jardins.
 - Un traitement végétal sera à mettre en place avec l'implantation de haies le long de la Rue de la Chenevière afin d'offrir une transition avec l'espace agricole et le secteur dédié aux ateliers municipaux situés à l'Est.
 - Des coupures végétales seront à planter au Sud afin de créer une transition avec l'espace récréatif.
- Équipements et réseaux :
 - Réseaux d'assainissement collectif et d'AEP à prolonger pour desservir le secteur.

2. OAP Sectorielle

1

COMMUNE DE DARNAC

OAP 1 : BOURG - Sectorielle habitat

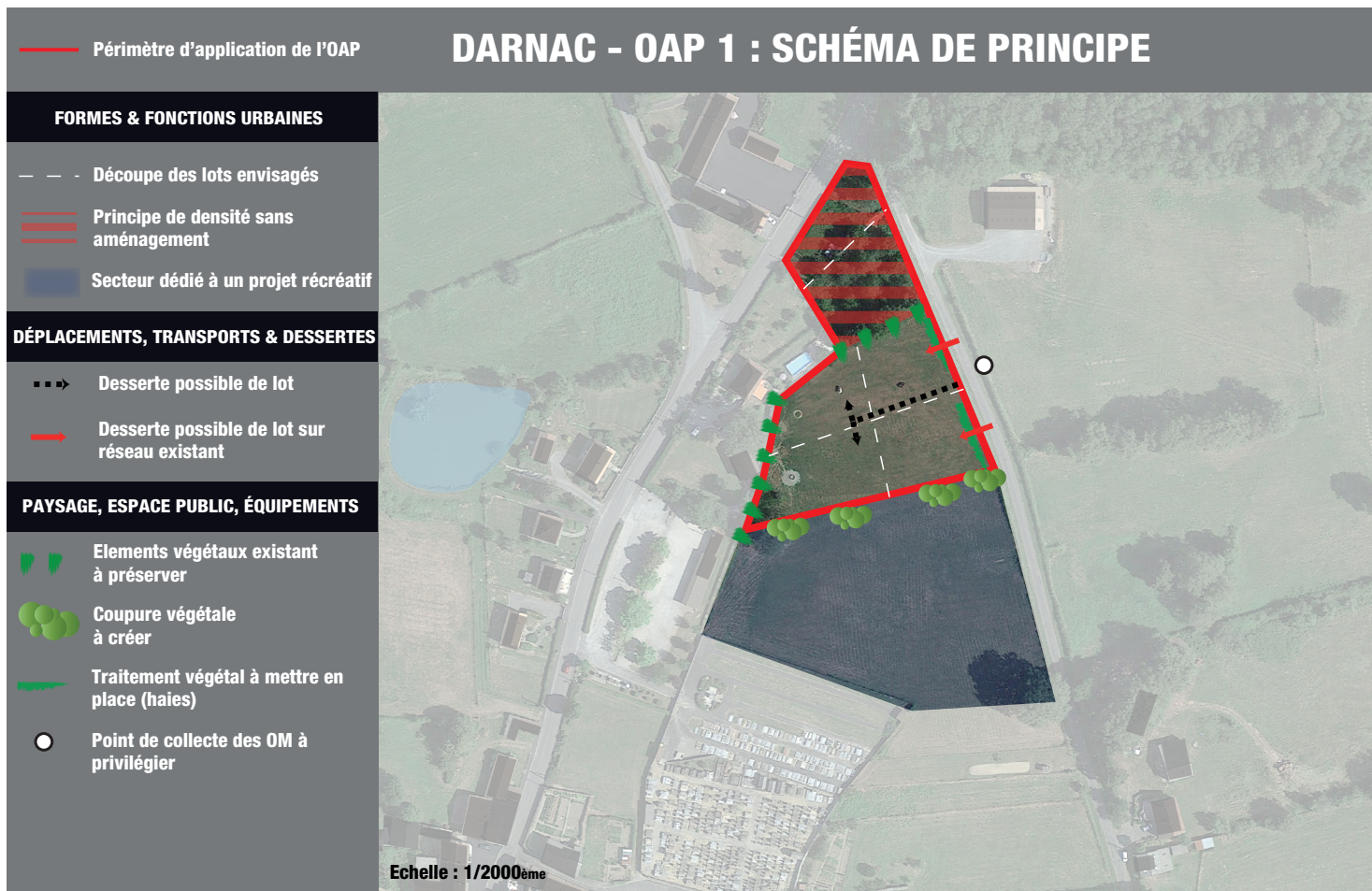
C. SCHÉMA DE PRINCIPE

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.





II -

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

COMMUNE DE DINSAC

2. OAP Sectorielle

2 COMMUNE DE DINSAC

A. LOCALISATION DES SECTEURS

La commune de Dinsac comporte deux Orientations d'Aménagement et de Programmation «Sectorielles».

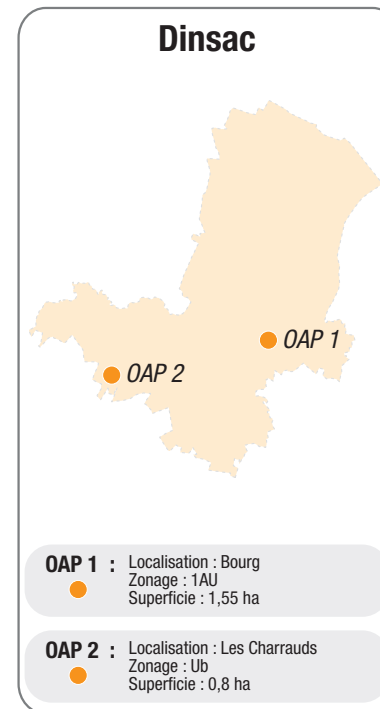
La première, localisée dans le bourg, est à vocation d'habitat, ainsi que la seconde localisée sur le hameau Les Charrauds.

Les secteurs d'OAP sont différenciés selon un code couleur (cf. carte de localisation ci-après).

Le premier secteur d'OAP se situe en continuité urbaine, dans le prolongement de l'urbanisation existante, en zone à urbaniser. Le second secteur se situe dans le tissu urbain. Il s'agit d'un principe d'intensification des espaces à vocation d'habitat.

B. PHASAGE DES SECTEURS

Aucun phasage de l'urbanisation n'est prévu sur la commune.



2. OAP Sectorielle

2

COMMUNE DE DINSAC

OAP 1 : BOURG - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe en continuité urbaine, au Nord-Est du bourg, à proximité de la mairie.

Type de zonage

Le secteur est en zone 1AU, en extension urbaine du bourg.

Il est dédié à accueillir un développement exclusivement à vocation d'habitat, en logement individuel.

Une fois aménagé et construit, le secteur 1AU reprendra les spécificités de la zone Ub adjacente.

LOCALISATION DU SECTEUR D'OAP



2. OAP Sectorielle

2 COMMUNE DE DINSAC

OAP 1 : BOURG - Sectorielle habitat

C. SCHÉMA DE PRINCIPE

Superficie

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie totale d'environ 1,55 ha répartis comme suit :

ZONAGE	PARCELLES	SURFACES TOTALES	SURFACES NON BÂTIES	SURFACES HORS VRD (20%)
Zone 1AU	C 427, 451, 617 et 616, 618 pour partie	1,55 ha	1,55 ha	1,29 ha
Secteur d'OAP	voir détail ci-dessus	1,55 ha	1,55 ha	1,29 ha

Occupation du sol

Les terrains non bâtis correspondent à une prairie temporaire de 5 ans ou moins d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2017. Le secteur présente une déclivité selon un axe Nord-Sud ainsi qu'une déclivité plus légère d'Est en Ouest.



Réalisation : 6t 2018

Équipements et réseaux

Les réseaux d'assainissement collectif et d'AEP devront être prolongés pour desservir le secteur.

Risques et nuisances

Le secteur ne comporte aucun risque particulier.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur n'est grevé par aucune SUP.

2. OAP Sectorielle

2

COMMUNE DE DINSAC

OAP 1 : BOURG - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble : sur l'ensemble du secteur. Cette opération sera réalisée en deux phases d'urbanisation :

- Phase 1 : sur la partie Sud du secteur afin de privilégier la construction dans le prolongement du tissu urbain existant et d'éviter un mitage.
- Phase 2 : sur la partie Nord du secteur.

- Type de construction :

- Construction à vocation résidentielle, en logement individuel.

- Principe de densité :

- 7 log/ha, soit 9 logements sur ce secteur correspondant à des lots d'environ 1 450 m².

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :

- Une voirie principale sera à mettre en œuvre avec deux espaces de retournement afin de permettre une desserte à tous les lots du secteur enclavé dans le tissu urbain.
- La voirie sera à sens unique pour sécuriser la circulation interne et les accès à la zone.
- Une liaison sera à anticiper pour relier cette voie interne au parking existant (Rue de la Mairie), via l'emplacement réservé.
- Un espace de stationnement sera réalisé autour de l'espace de retournement Sud et dédié aux visiteurs.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :

- Les éléments végétaux existants seront à préserver au Nord, au Sud et à l'Est afin de maintenir une transition avec les espaces de jardins et le monde agricole.
- Un traitement végétal sera à mettre en place avec l'implantation de haies sur les limites Ouest afin de séparer les nouvelles constructions des espaces de jardins existants.
- Le vieux chêne sur la partie Sud sera à préserver au centre de l'espace de retournement.
- L'implantation des jardins sera à privilégier à l'Est, Ouest et Sud du secteur.

- Équipements et réseaux :

- Réseaux d'assainissement collectif et d'AEP à prolonger pour desservir le secteur.

2. OAP Sectorielle

2

COMMUNE DE DINSAC

OAP 1 : BOURG - Sectorielle habitat

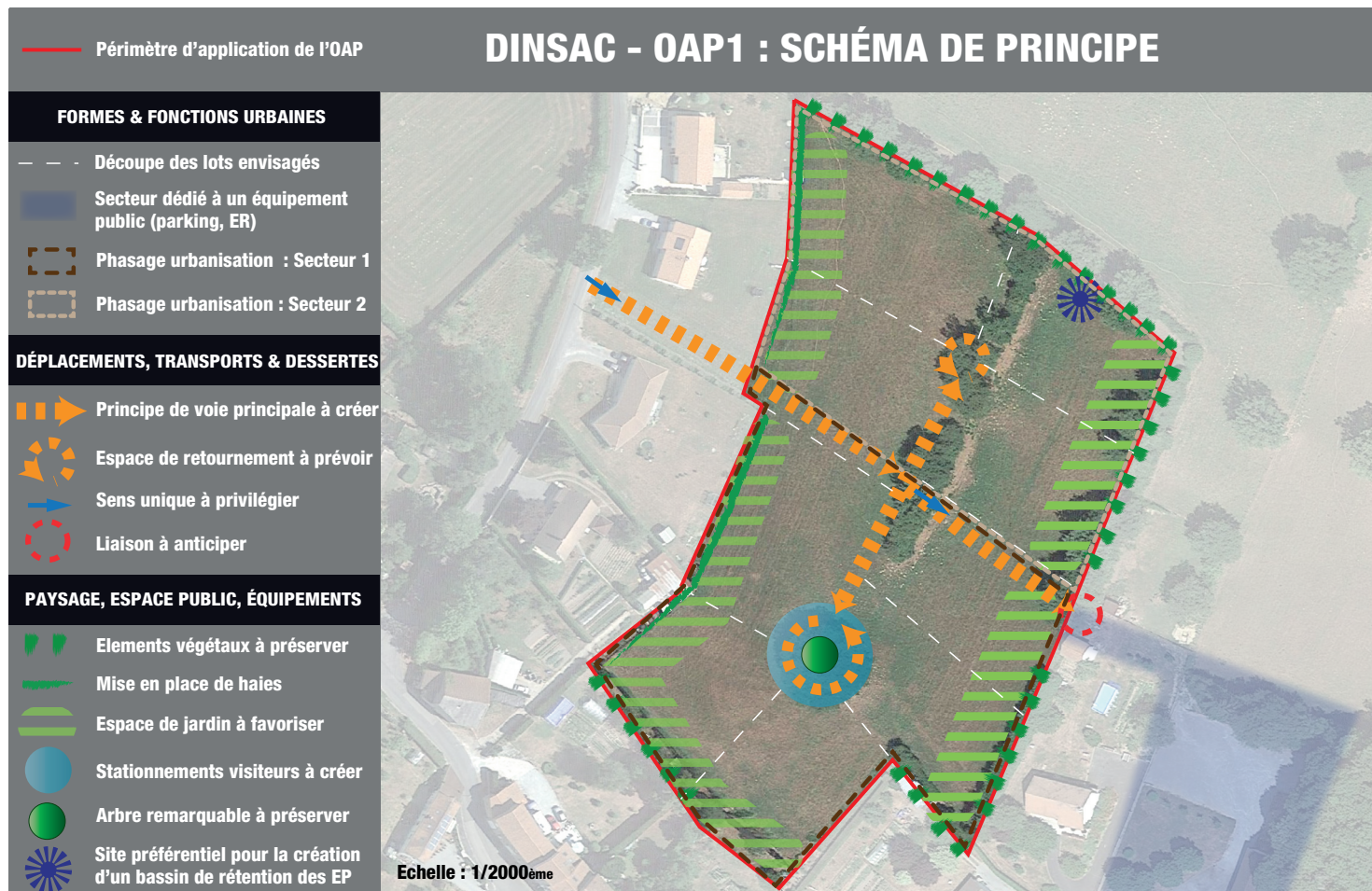
C. SCHÉMA DE PRINCIPE

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. OAP Sectorielle

2

COMMUNE DE DINSAC

OAP 2 : LES CHARRAUDS - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe dans le tissu urbain, à l'Est du hameau Les Charrauds, sur le finage avec la commune du Dorat.

Type de zonage

Le secteur est en zone Ub.
Il est dédié à accueillir un développement exclusivement à vocation d'habitat, en logement individuel.

LOCALISATION DU SECTEUR D'OAP



2. OAP Sectorielle

2 COMMUNE DE DINSAC

OAP 2 : LES CHARRAUDS - Sectorielle habitat

C. SCHÉMA DE PRINCIPE

Superficie

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie totale d'environ 0,8 ha répartis comme suit :

ZONAGE	PARCELLES	SURFACES TOTALES	SURFACES NON BÂTIES
Zone Ub	F 270 pour partie	0,8 ha	0,8 ha
Secteur d'OAP	voir détail ci-dessus	0,8 ha	0,8 ha

Occupation du sol

Le terrain correspond à une prairie permanente herbacée fourragère et ligneuse déclarée à la PAC, d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2017. Le terrain est plat et uniforme.



Source : Street View

Équipements et réseaux

Les réseaux d'assainissement collectif et d'AEP sont déjà présents de part et d'autre du secteur.

Risques et nuisances

Le secteur ne comporte aucun risque particulier.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur n'est grevé par aucune SUP.

2. OAP Sectorielle

2

COMMUNE DE DINSAC

OAP 2 : LES CHARRAUDS - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Au coup par coup sur le secteur 1 identifié sans aménagement.
 - Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sur le secteur 2.
- Type de construction :
 - Construction à vocation résidentielle, en logement individuel.
- Principe de densité :
 - 7,5 log/ha, soit 5 logements sur ce secteur correspondant à des lots d'environ 1 350 m².

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Sur la partie Sud du secteur, les lots seront desservis par des accès privés, reliant les deux voies de communication existantes au Sud et à l'Ouest (voir schéma de principe).
 - Création d'un principe de voirie sur la partie Nord pour desservir les lots.
 - Une anticipation de la connexion de la voirie principale lors de l'aménagement de la zone 1AU sera à mettre en place, dans l'optique d'une future extension de l'urbanisation.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Les éléments végétaux existants seront à préserver au Sud et à l'Ouest du secteur afin de maintenir les coupures entre les futures habitations et les voies de communications et l'esprit bocager du site.
 - Un traitement végétal sera à mettre en place au Nord du secteur afin de créer des coupures qui offriront une transition avec l'espace agricole.
 - Favoriser les espaces de jardins en limite de secteur (voir schéma de principe) afin de préserver la perméabilité des lisières urbaines.
 - Préservation de la zone humide sur la partie Sud du secteur.
- Équipements et réseaux :
 - Le secteur pourra être facilement raccordé aux réseaux d'assainissement collectif et d'AEP existants.

2. OAP Sectorielle

2 COMMUNE DE DINSAC

OAP 2 : LES CHARRAUDS - Sectorielle habitat

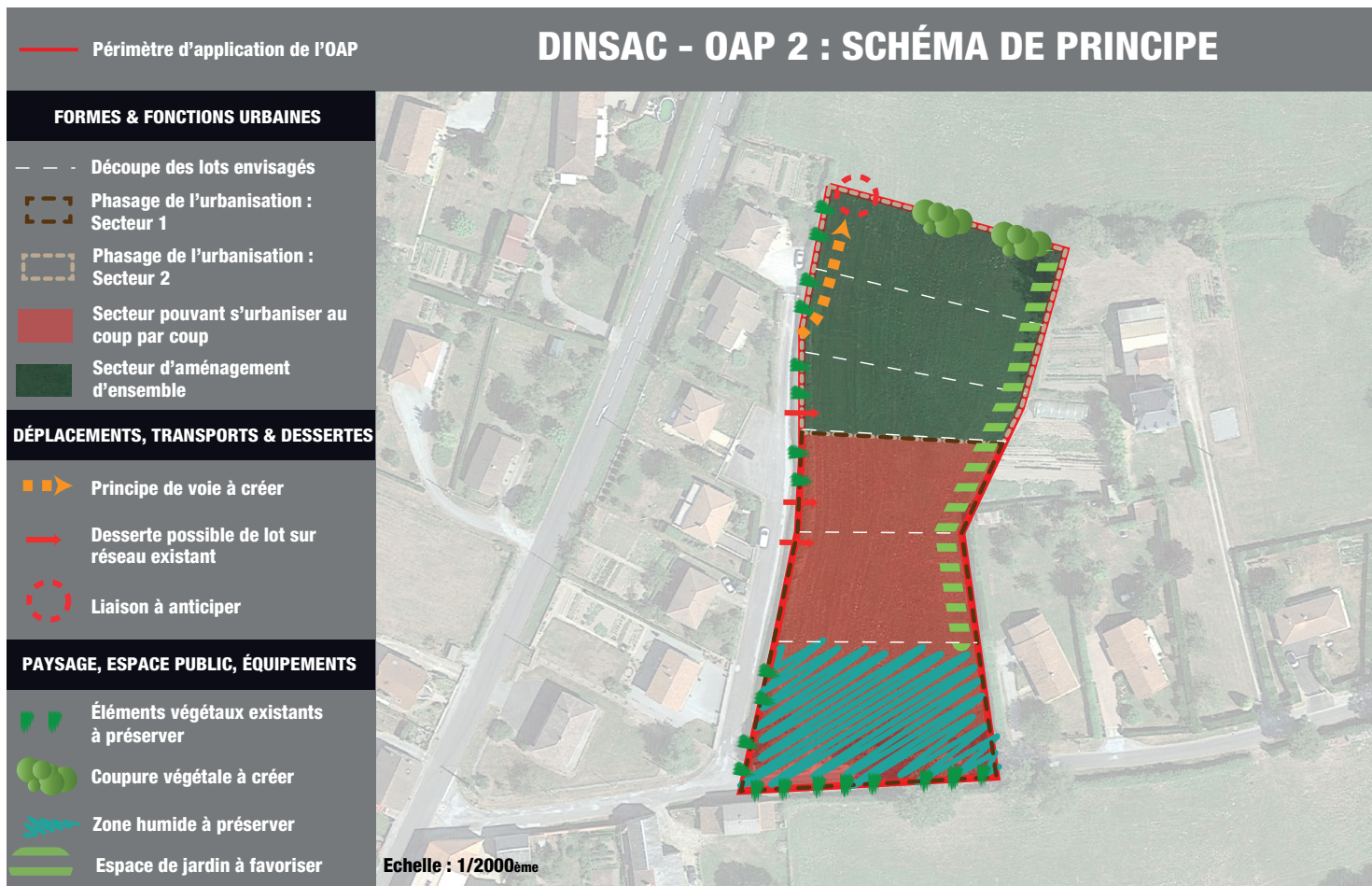
C. SCHÉMA DE PRINCIPE

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.



The background of the page is a light gray map of the commune of La Bazouge. It features a network of white lines representing roads and streets, with some areas shaded in a slightly darker gray to indicate different terrain or land use. The map is oriented horizontally, with the main road network running from left to right.

II -

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

COMMUNE DE LA BAZEUGE

2. OAP Sectorielle

3 COMMUNE DE LA BAZEUGE

A. LOCALISATION DES SECTEURS

La commune de La Bazeuge comporte une Orientation d'Aménagement et de Programmation «Sectorielle».

Celle-ci, localisée sur le hameau de La Dauge, est à vocation d'habitat.

Les secteurs d'OAP sont différenciés selon un code couleur (cf. carte de localisation ci-après).

Le secteur d'OAP se situe en continuité urbaine, dans le prolongement de l'urbanisation existante, en zone à urbaniser, ainsi qu'en intensification et densification du tissu déjà bâti.

B. PHASAGE DES SECTEURS

Aucun phasage de l'urbanisation n'est prévu sur la commune.



2. OAP Sectorielle

3

COMMUNE DE LA BAZEUGE

OAP 1 : LA DAUGE - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe en continuité urbaine, sur le hameau de La Dauge.

Type de zonage

Le secteur s'étend sur deux zones du PLUi :

- 1AU : en extension urbaine du hameau,
- Ub : en densification de l'existant.

Il est dédié à accueillir un développement exclusivement à vocation d'habitat, en logement individuel.

Une fois aménagé et construit, le secteur 1AU reprendra les spécificités de la zone Ub adjacente.



2. OAP Sectorielle

3

COMMUNE DE LA BAZEUGE

OAP 1 : LA DAUGE - Sectorielle habitat

C. SCHÉMA DE PRINCIPE

Superficie

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie totale d'environ 0,48 ha répartis comme suit :

ZONAGE	PARCELLES	SURFACES TOTALES	SURFACES NON BÂTIES	SURFACES HORS VRD (20%)
Zone 1AU	B 462 et 812 pour partie	0,34 ha	0,34 ha	0,28 ha
Zone Ub	B 814 ; 474 ; 475 ; 828 ; 829 ; 827 ; 824 et 812.	0,14 ha	0,14 ha	0,12 ha
Secteur d'OAP	voir détail ci-dessus	0,48 ha	0,48 ha	0,4 ha

Occupation du sol

Les terrains non bâtis correspondent à des prés non recensés comme surfaces agricoles d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2017. Les terrains sont plats et uniformes.



Réalisation : 6t 2018

Risques et nuisances

Le secteur n'est soumis à aucun risque particulier.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur n'est grevé par aucune SUP.

Équipements et réseaux

Le réseau d'AEP devra être prolongé pour desservir le secteur. L'assainissement devra être en individuel.

2. OAP Sectorielle

3

COMMUNE DE LA BAZEUGE

OAP 1 : LA DAUGE - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Au coup par coup sur l'ensemble du secteur.
- Type de construction :
 - Construction à vocation résidentielle, en logement individuel.
- Principe de densité :
 - 7,5 log/ha, soit 3 logements sur ce secteur correspondant à des lots d'environ 1 300 m².

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Une voirie principale sera à mettre en œuvre avec un espace de retournement afin de permettre une desserte de tous les lots du secteur en arrière-plan du tissu déjà urbanisé.
 - Une liaison sera à anticiper au niveau de cet espace de retournement afin de penser à une future urbanisation éventuelle des parcelles voisines.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Les éléments végétaux existants seront à préserver (voir schéma de principe).
 - Un traitement végétal sera à mettre en place avec la création de coupures arborées et arbustives à l'Ouest et au Sud-Ouest du secteur afin de séparer l'espace d'habitation du monde agricole.
- Équipements et réseaux :
 - Réseau d'AEP à prolonger pour desservir le secteur.
 - L'assainissement devra être individuel.

2. OAP Sectorielle

3

COMMUNE DE LA BAZEUGE

OAP 1 : LA DAUGE - Sectorielle habitat

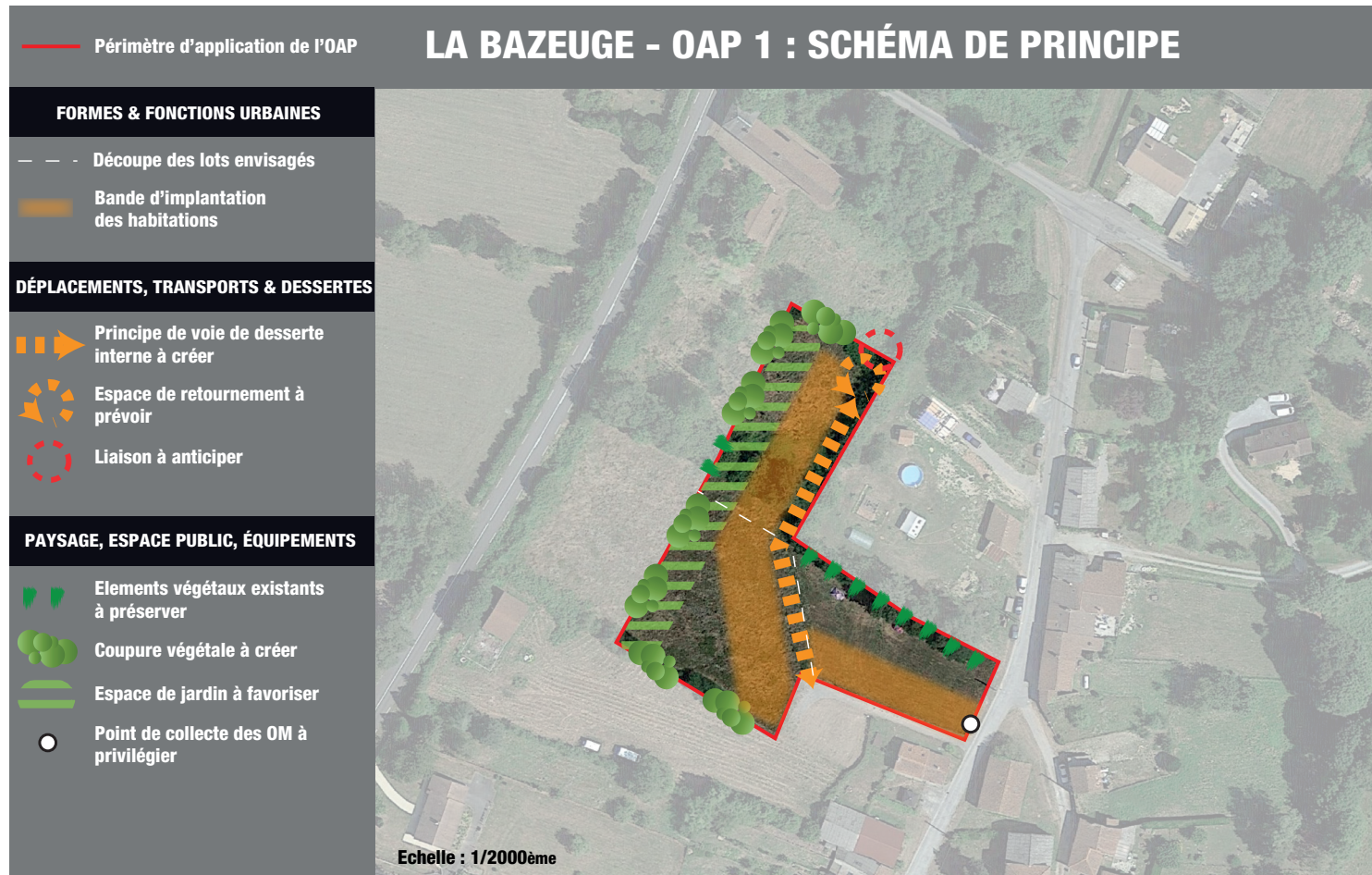
C. SCHÉMA DE PRINCIPE

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.





II -

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

COMMUNE DE LA-CROIX-SUR-GARTEMPE

2. OAP Sectorielle

4 COMMUNE DE LA CROIX-SUR-GARTEMPE

A. LOCALISATION DES SECTEURS

La commune de La-Croix-sur-Gartempe comporte deux Orientations d'Aménagement et de Programmation «Sectorielles».

La première, localisée sur le hameau Ballanges, est à vocation d'habitat, ainsi qu'une autre localisée sur le bourg.

Les secteurs d'OAP sont différenciés selon un code couleur (cf. carte de localisation ci-après).

Le premier secteur d'OAP se situe en continuité urbaine, dans le prolongement de l'urbanisation existante, en zone à urbaniser. Le second secteur se situe dans le tissu urbain. Il s'agit d'un principe d'intensification des espaces à vocation d'habitat.

B. PHASAGE DES SECTEURS

Aucun phasage de l'urbanisation n'est prévu sur la commune.



La Croix-sur-Gartempe



OAP 1 : Localisation : Ballanges
Zonage : 1AU, 2AU
Superficie : 0,73 ha

OAP 2 : Localisation : Le Bourg
Zonage : 1AU
Superficie : 0,59 ha

2. OAP Sectorielle

4

COMMUNE DE LA CROIX-SUR-GARTEMPE

OAP 1 : BALLANGES - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe en continuité urbaine, à l'Est du hameau Ballanges.

Type de zonage

Le secteur est en zones 1AU et 2AU, en extension urbaine du bourg. Il est dédié à accueillir un développement exclusivement à vocation d'habitat, en logement individuel.

LOCALISATION DU SECTEUR D'OAP



2. OAP Sectorielle

4

COMMUNE DE LA CROIX-SUR-GARTEMPE

OAP 1 : BALLANGES - Sectorielle habitat

C. SCHÉMA DE PRINCIPE

Superficie

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie totale d'environ 0,73 ha répartis comme suit :

ZONAGE	PARCELLES	SURFACES TOTALES	SURFACES NON BÂTIES
Zone 1AU	C 434 et 435	0,3 ha	0,3 ha
Zone 2AU	D 119 et 120	0,43 ha	0,43
Secteur d'OAP	voir détail ci-dessus	0,73 ha	0,73 ha

La surface constructible vouée à l'habitation retenue pour les calculs de densité est donc de 0,25 ha.

Occupation du sol

Les terrains non bâtis sont partiellement occupés (partie Est) par une prairie permanente prédominée par la strate herbacée d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2017. Le reste du secteur correspond à un pré non recensé comme surface agricole à la PAC. Le secteur présente une légère déclivité selon un axe Nord-Sud ainsi qu'une pente plus marquée sur la partie Est du site selon un axe Ouest-Est.



Source : Street-View 2016

Équipements et réseaux

Le réseau d'AEP devra être prolongé pour desservir le secteur. Le secteur n'étant pas desservi par un réseau d'assainissement collectif, l'assainissement devra être individuel.

Risques et nuisances

Le secteur ne comporte aucun risque particulier.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur n'est grevé par aucune SUP.

2. OAP Sectorielle

4

COMMUNE DE LA CROIX-SUR-GARTEMPE

OAP 1 : BALLANGES - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Au coup par coup : sur la partie 1AU du secteur ;
 - Fermée à l'urbanisation pour la zone 2AU jusqu'à modification ou révision du PLUi.
- Type de construction :
 - Construction à vocation résidentielle, en logement individuel.
- Principe de densité :
 - 8 log/ha, soit 2 logements sur ce secteur correspondant à des lots d'environ 1 250 m².

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Les lots seront desservis par des accès individuels sur l'axe routier existant.
 - Le chemin d'accès aux parcelles agricoles situées sur l'arrière du secteur doit être conservé.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Les éléments végétaux existants seront à préserver au Nord, à l'Ouest, à l'Est et au centre du secteur afin de maintenir une transition entre les espaces de jardins et le monde agricole.
 - Un traitement végétal sera à mettre en place avec des coupures arborées et arbustives sur la limite Sud afin de séparer les nouvelles constructions des terres agricoles.
 - L'implantation des jardins sera à privilégier au Sud du secteur.
- Équipements et réseaux :
 - Réseau d'AEP à prolonger pour desservir le secteur.
 - Réseau d'assainissement individuel.

2. OAP Sectorielle

4

COMMUNE DE LA CROIX-SUR-GARTEMPE

OAP 1 : BALLANGES - Sectorielle habitat

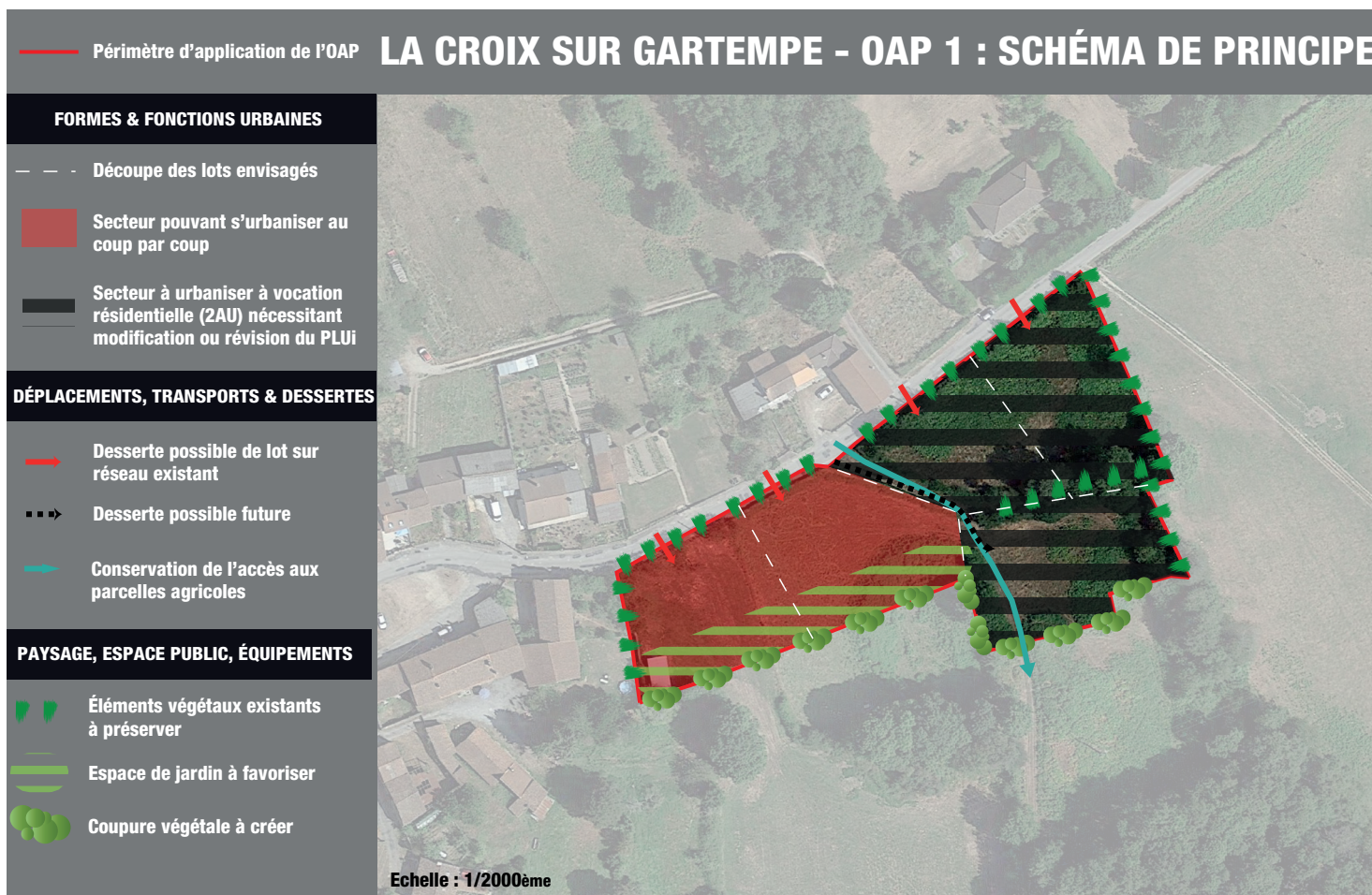
C. SCHÉMA DE PRINCIPE

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. OAP Sectorielle

4

COMMUNE DE LA CROIX-SUR-GARTEMPE

OAP 2 : BOURG - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe dans le tissu urbain, à l'Ouest du bourg, à proximité de la mairie.

Type de zonage

Le secteur est en zone 1AU, en extension urbaine du bourg.

Il est dédié à accueillir un développement exclusivement à vocation d'habitat, en logement individuel.

Une fois aménagé et construit, le secteur 1AU reprendra les spécificités de la zone Ub adjacente.

LOCALISATION DU SECTEUR D'OAP



2. OAP Sectorielle

4

COMMUNE DE LA CROIX-SUR-GARTEMPE

OAP 2 : BOURG - Sectorielle habitat

C. SCHÉMA DE PRINCIPE

Superficie

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie totale d'environ 0,59 ha répartis comme suit :

ZONAGE	PARCELLES	SURFACES TOTALES	SURFACES NON BÂTIES	SURFACES HORS VRD (20%)
Zone 1AU	B 1146 et 1093	0,59 ha	0,59 ha	0,50 ha
Secteur d'OAP	voir détail ci-dessus	0,59 ha	0,59 ha	0,50 ha

Occupation du sol

Les terrains correspondent à un pré non recensé comme surface agricole à la PAC. Le secteur présente une légère déclivité selon un axe Nord-Sud.



Réalisation : 6t 2018

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur n'est grevé par aucune SUP.

Équipements et réseaux

Le réseaux d'AEP devra être prolongé afin de desservir le secteur. L'assainissement devra être en individuel.

Risques et nuisances

Le secteur ne comporte aucun risque particulier.

2. OAP Sectorielle

4

COMMUNE DE LA CROIX-SUR-GARTEMPE

OAP 2 : BOURG - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Au coup par coup sur l'ensemble du secteur.
- Type de construction :
 - Construction à vocation résidentielle, en logement individuel.
- Principe de densité :
 - 8 log/ha, soit 4 logements sur ce secteur correspondant à des lots d'environ 1 250 m².

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Les lots seront desservis par des accès individuels sur les axes routiers existants. Sur les lots Sud les accès seront mutualisés sur une entrée reliant la route départementale D49 pour des raisons de sécurité.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Les éléments végétaux existants seront à préserver au Nord, à l'Est et au Sud du secteur afin de maintenir les coupures entre la future zone résidentielle, les espaces agricoles et les voies de communication.
 - Un traitement végétal sera à mettre en place à l'Ouest du secteur afin de créer des coupures qui offriront une transition entre les espaces de jardins.
 - Les espaces de jardins seront à favoriser au centre du secteur afin de permettre un espacement des futures habitations.
- Équipements et réseaux :
 - Le secteur pourra être facilement raccordé au réseau AEP existant.
 - L'assainissement devra être en individuel.

2. OAP Sectorielle

4

COMMUNE DE LA CROIX-SUR-GARTEMPE

OAP 2 : BOURG - Sectorielle habitat

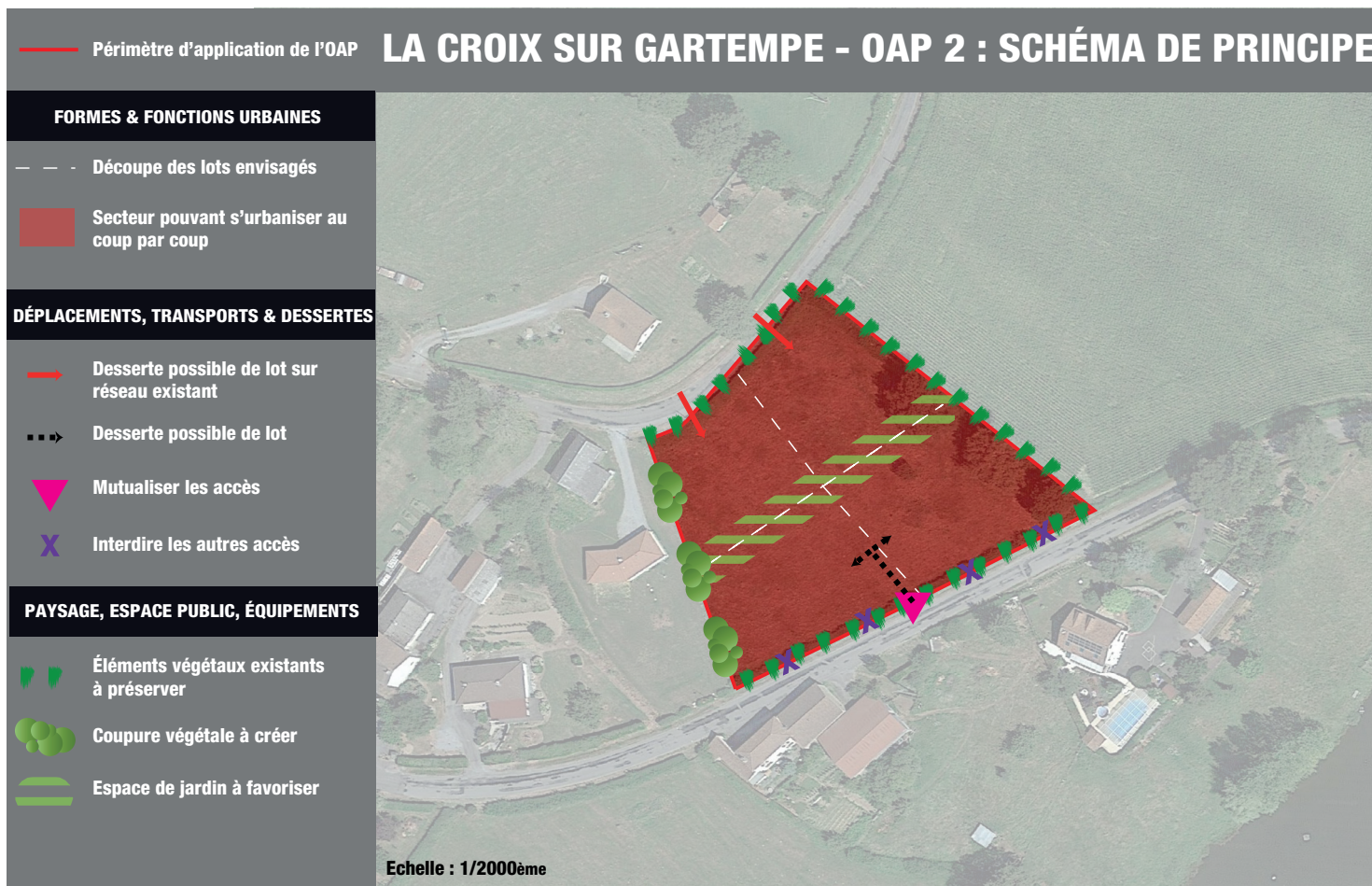
C. SCHÉMA DE PRINCIPE

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.





II -

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

COMMUNE DU DORAT

2. OAP Sectorielle

5 COMMUNE DU DORAT

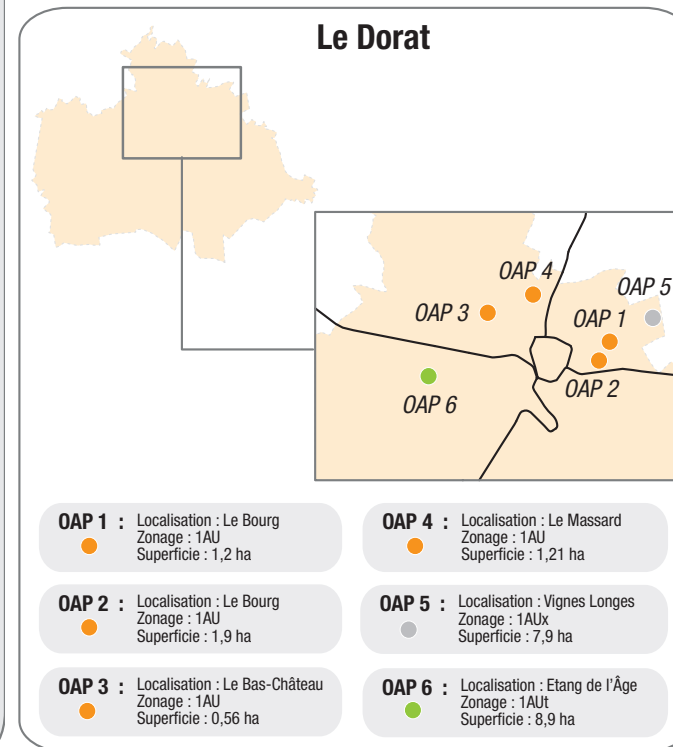
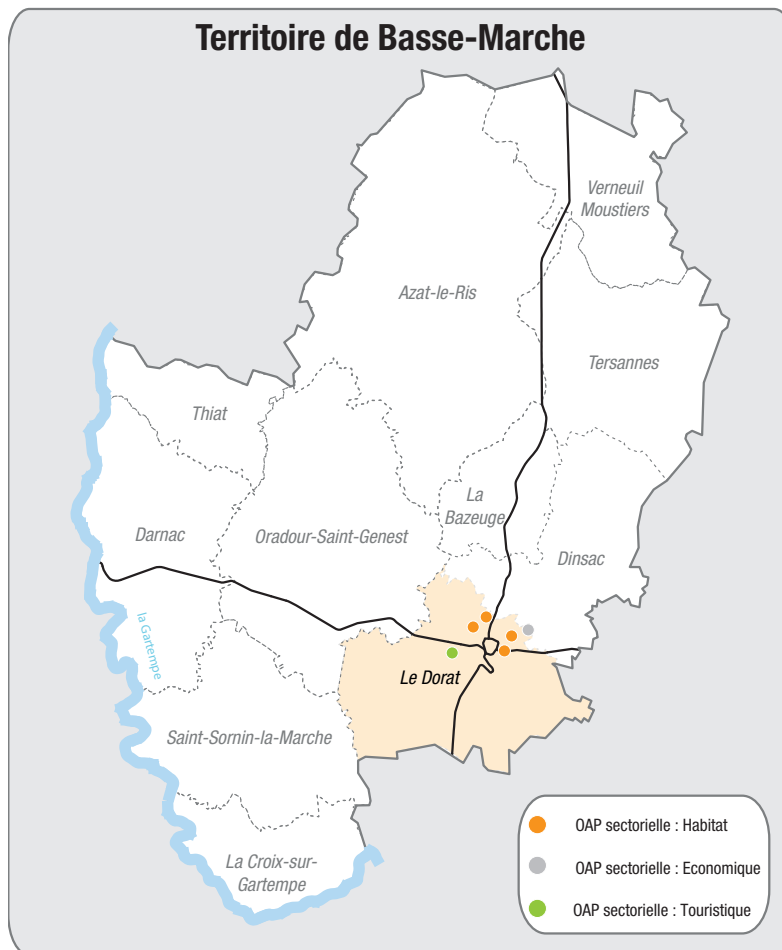
A. LOCALISATION DES SECTEURS

La commune du Dorat comporte cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation «Sectorielles».

Les quatre premières, à vocation d'habitat, sont localisées dans le bourg pour deux d'entre elles, une sur le hameau Le Massard et une sur le hameau Le Bas-Château. La cinquième OAP, localisée sur le hameau des Vignes Longes, est à vocation économique. La dernière OAP localisée autour de l'Étang de l'Âge, est à vocation touristique.

Les secteurs d'OAP sont différenciés selon un code couleur (cf. carte de localisation ci-après).

Les deux premiers secteurs d'OAP se situent dans le tissu urbain du bourg. Les deux secteurs suivants se situent en continuité urbaine, dans le prolongement de l'urbanisation existante. Le cinquième secteur d'OAP se situe dans le prolongement d'une zone économique existante. Enfin, le dernier secteur se situe en zone naturelle, autour d'un étang possédant un fort attrait pour le tourisme et le loisir.



2. OAP Sectorielle

5

COMMUNE DU DORAT

B. PHASAGE DES SECTEURS

Les orientations définies dans le PADD du PLUi visent à déterminer un phasage de l'urbanisation en fonction des besoins, en développant l'urbanisation au fil du temps et des besoins, tout en renforçant les zones d'habitat existantes. Ainsi un ordre chronologique des ouvertures des différents secteurs d'OAP sera à respecter.

Le phasage des ouvertures ne s'applique qu'au secteur à vocation d'habitat en zone urbaine et à urbaniser. Les secteurs 5 et 6 sont donc exclus de ce phasage.

Un phasage particulier pourra être précisé à l'intérieur d'un secteur d'OAP.

Les ouvertures à l'urbanisation devront respecter l'ordre suivant :

- **Phase indépendante :**

- En priorité, seront ouvertes à l'urbanisation les zones urbaines à densifier correspondant aux potentiels de densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante. Ces secteurs pourront être ouverts indépendamment de l'ouverture des autres.
- Ces secteurs à favoriser correspondent à une surface totale d'environ 3 ha.

- **Phase 1 :**

- Les zones 1AU pourront être ouvertes à l'urbanisation dans le même temps que les potentiels de densification en zone urbaine. Néanmoins, ces secteurs ne pourront tous être ouverts à l'urbanisation dans le même temps :

- Il conviendra d'attendre que 75% des permis de construire soient délivrés avant d'avoir la possibilité d'ouvrir un deuxième secteur.

- Un troisième secteur ne pourra quant à lui être ouvert à l'urbanisation que lorsque le premier aura totalement été construit. Il devra également attendre que 75 % des permis soient délivrés sur le deuxième secteur, et ainsi de suite.
- Ces secteurs correspondent à une surface totale d'environ 4,9 ha.

2. OAP Sectorielle

5

COMMUNE DU DORAT

OAP 1 : BOURG- Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe dans le tissu urbain, à l'Est du bourg, à proximité du stade de football.

Type de zonage

Le secteur est en zone 1AU, en extension urbaine du bourg, au cœur d'un îlot urbain. Il est dédié à accueillir un développement exclusivement à vocation d'habitat, en logement individuel.

Une fois aménagé et construit, le secteur 1AU reprendra les spécificités de la zone Ub adjacente.

LOCALISATION DU SECTEUR D'OAP



2. OAP Sectorielle

5

COMMUNE DU DORAT

OAP 1 : BOURG - Sectorielle habitat

C. SCHÉMA DE PRINCIPE

Superficie

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie totale d'environ 1,2 ha répartis comme suit :

ZONAGE	PARCELLES	SURFACES TOTALES	SURFACES NON BÂTIES	SURFACES HORS VRD (20%)
Zone 1AU	AC 39, 42, 45, 404, 50, 51, 414, 55 et 56	1,2 ha	1,2 ha	1 ha
Secteur d'OAP	voir détail ci-dessus	1,2 ha	1,2 ha	1 ha

Occupation du sol

Les terrains non bâtis correspondent à des prés non recensés comme surfaces agricoles à la PAC ou bien des jardins. Le secteur présente une légère déclivité selon un axe Nord-Sud.

Risques et nuisances

Le secteur n'est soumis à aucun risque particulier.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur n'est grevé par aucune SUP.



Réalisation : 6t 2019

Équipements et réseaux

Le secteur pourra être facilement raccordé par les réseaux d'assainissement collectif et d'AEP existants. Ils devront être prolongés pour desservir l'ensemble du secteur.

2. OAP Sectorielle

5

COMMUNE DU DORAT

OAP 1 : BOURG - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble : sur l'ensemble du secteur.
- Type de construction :
 - Construction à vocation résidentielle, d'une part via des logements collectifs et/ou individuels groupés et en partie par des logements individuels.
- Principe de densité :
 - 15 log/ha, soit 15 logements sur ce secteur correspondant à des lots d'environ 650 m².

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Une voirie principale sera à mettre en œuvre avec un espace de retournement afin de permettre une desserte de tous les lots du secteur.
 - Des accès piétons seront à aménager afin de créer une circulation douce sécurisée afin de rejoindre l'avenue des Vignes au Sud et le cheminement piéton existant au Nord-Ouest, pour rejoindre l'espace de loisirs.
 - Un espace de stationnement commun et pour les visiteurs sera à créer à l'entrée du secteur.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Les éléments végétaux existants seront à préserver au Nord, à l'Ouest, à l'Est afin de maintenir une transition entre les espaces de jardins et créer un cadre paysager pour l'intégration des nouvelles constructions.
 - La zone arborée au Nord-Ouest du site sera préservée afin d'offrir un espace vert aux riverains et permettre une transition vers l'espace de loisirs voisin.
 - L'implantation de haies sera à privilégier le long des cheminements piétons afin de créer des espaces sécurisés et préserver l'intimité des lots limitrophes.
- Équipements et réseaux :
 - Réseaux d'assainissement et d'AEP à prolonger et à raccorder à l'existant pour desservir le secteur.
 - Un point de collecte des ordures ménagères sera à prévoir à l'entrée du site.

2. OAP Sectorielle

5

COMMUNE DU DORAT

OAP 1 : BOURG- Sectorielle habitat

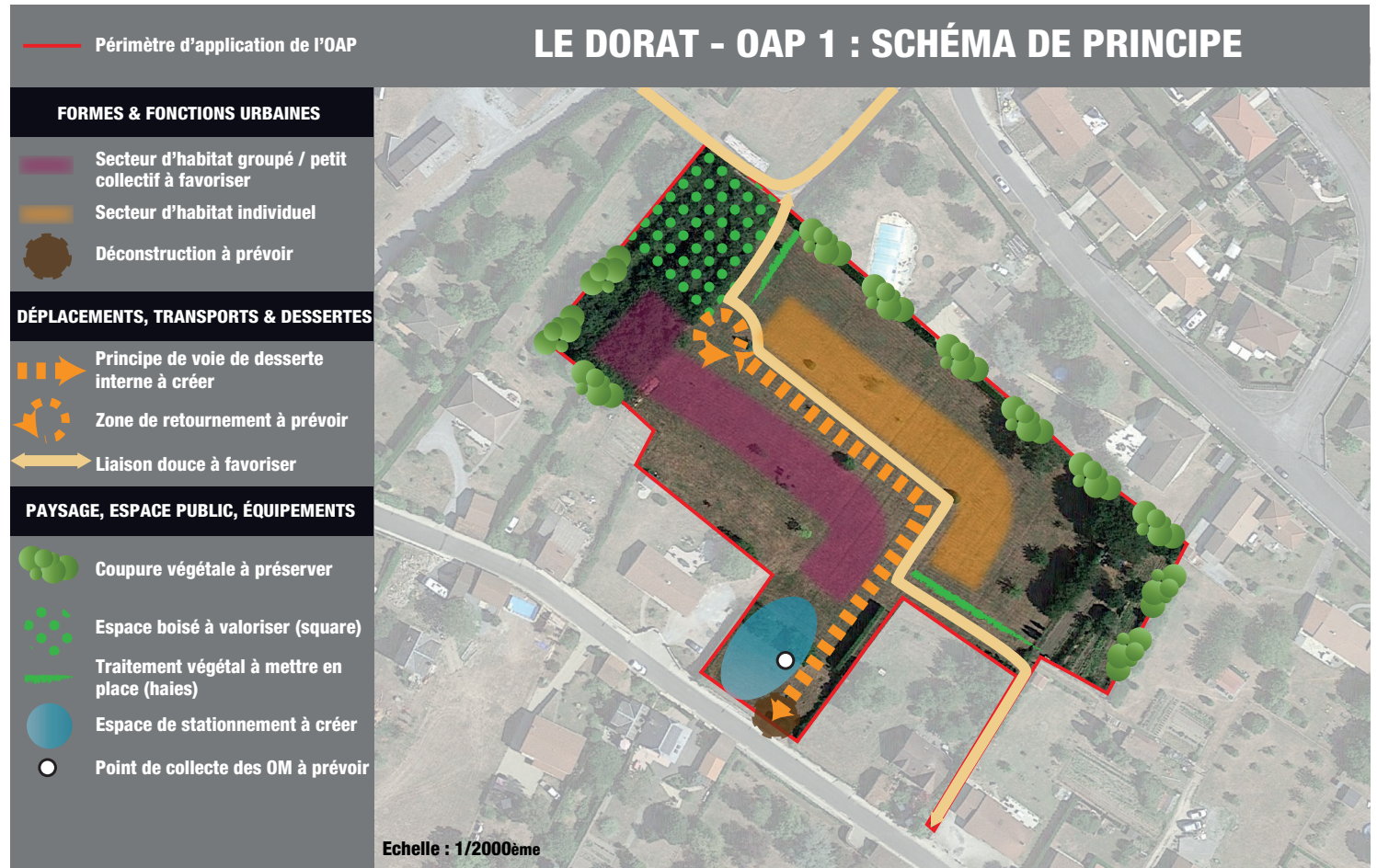
C. SCHÉMA DE PRINCIPE

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. OAP Sectorielle

5

COMMUNE DU DORAT

OAP 2 : BOURG - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe dans le tissu urbain, à l'Ouest du bourg, entre les avenues des Vignes au Nord et de Lattre de Tassigny au Sud.

Type de zonage

Le secteur est en zone 1AU, en extension urbaine du bourg.

Il est dédié à accueillir un développement exclusivement à vocation d'habitat, en logement individuel.

Une fois aménagé et construit, le secteur 1AU reprendra les spécificités de la zone Ub adjacente.

LOCALISATION DU SECTEUR D'OAP



2. OAP Sectorielle

5

COMMUNE DU DORAT

OAP 2 : BOURG - Sectorielle habitat

C. SCHÉMA DE PRINCIPE

Superficie

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie totale d'environ 1,9 ha répartis comme suit :

ZONAGE	PARCELLES	SURFACES TOTALES	SURFACES NON BÂTIES	SURFACES HORS VRD (20%)
Zone 1AU	AC 80, 89 pour partie, 92 pour partie, 340, 337, 497, 93, 88 pour partie, 353 pour partie, 495, 85 pour partie, 97, 95 pour partie, 98 pour partie, 431 pour partie, 430, 493, 492 et 526 pour partie	1,9 ha	1,9 ha	1,58 ha
Secteur d'OAP	voir détail ci-dessus	1,9 ha	1,9 ha	1,58 ha

Occupation du sol

Les terrains non bâtis correspondent à des prairies temporaires non recensées comme surfaces agricoles à la PAC ou bien des jardins. Le secteur présente une légère déclivité selon un axe Nord-Sud ainsi que sur l'axe Ouest-Est.

Équipements et réseaux

Le secteur pourra être facilement raccordé par les réseaux d'assainissement collectif et d'AEP existants. Ils devront être prolongés pour desservir l'ensemble du secteur.

Risques et nuisances

Le secteur n'est soumis à aucun risque particulier.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur n'est grevé par aucune SUP.



Source : Street View



Source : Street View

2. OAP Sectorielle

5

COMMUNE DU DORAT

OAP 2 : BOURG - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble : sur l'ensemble du secteur.
- Type de construction :
 - Construction à vocation résidentielle, d'une part via des logements collectifs et/ou individuels groupés et en partie par des logements individuels.
- Principe de densité :
 - 16 log/ha, soit 25 logements sur ce secteur correspondant à des lots d'environ 630 m².

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Une voirie principale sera à mettre en oeuvre avec deux accès sur les axes routiers existants avenue de Lattre de Tassigny et rue Charles Blanchaud.
 - Cette voie d'accès sera accompagnée de trottoir sur au moins un des deux côtés sur une largeur minimale de 1,5 m.
 - Un espace de stationnement commun et pour les visiteurs sera à créer à l'entrée Sud du secteur.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Les éléments végétaux existants seront à préserver au Nord-Est, à l'Est et au Sud-Est du secteur afin de maintenir les coupures entre la future zone résidentielle et les espaces de jardins.
 - Un espace arboré sera à mettre en place à l'Ouest du secteur afin de créer une coupure avec les hangars à vocation économique et valoriser le cadre de vie des futurs résidents de la zone.
 - Un traitement végétal de type haies sera à mettre en oeuvre afin de compléter la trame arbustive et arborée existante au Nord et au Sud, et ainsi renforcer la transition entre les jardins et les espaces bâtis.
- Équipements et réseaux :
 - Réseaux d'assainissement collectif et d'AEP à prolonger sur le réseau existant.
 - Un point de collecte des ordures ménagères sera à prévoir à l'entrée Sud-Est du site.

2. OAP Sectorielle

5

COMMUNE DU DORAT

OAP 2 : BOURG - Sectorielle habitat

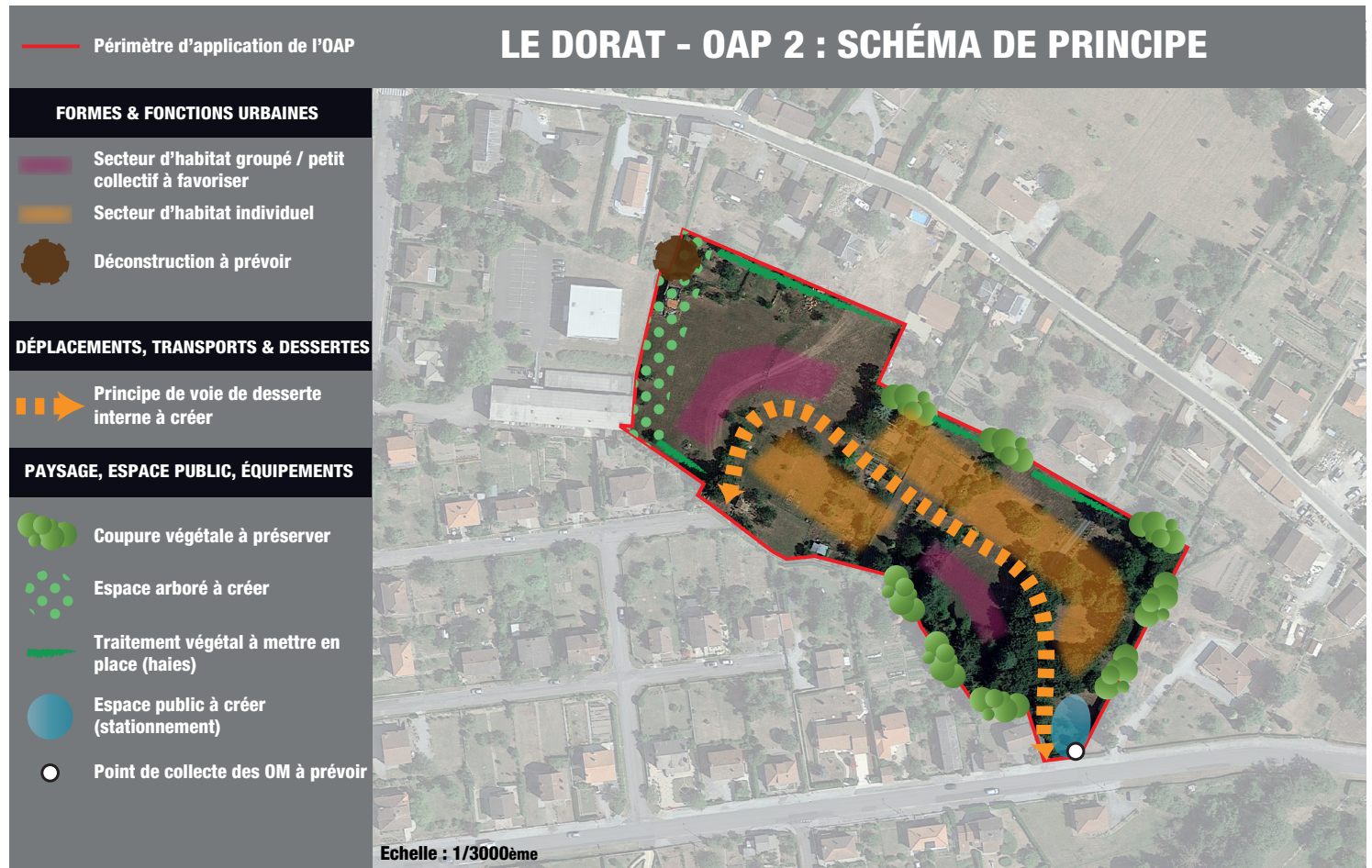
C. SCHÉMA DE PRINCIPE

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. OAP Sectorielle

5

COMMUNE DU DORAT

OAP 3 : BAS-CHÂTEAU - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe au Nord-Ouest du bourg, en continuité urbaine, dans le prolongement du lotissement existant rue Henri Moreau.

Type de zonage

Le secteur est en zone 1AU, en extension urbaine du bourg.

Il est dédié à accueillir un développement exclusivement à vocation d'habitat, en logement individuel.

Une fois aménagé et construit, le secteur 1AU reprendra les spécificités de la zone Ub adjacente.

LOCALISATION DU SECTEUR D'OAP



2. OAP Sectorielle

5

COMMUNE DU DORAT

OAP 3 : BAS-CHÂTEAU - Sectorielle habitat

C. SCHÉMA DE PRINCIPE

Superficie

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie totale d'environ 0,56 ha répartis comme suit :

ZONAGE	PARCELLES	SURFACES TOTALES	SURFACES NON BÂTIES	SURFACES HORS VRD (20%)
Zone 1AU	A716 pour partie et 715	0,56 ha	0,56 ha	0,47 ha
Secteur d'OAP	voir détail ci-dessus	0,56 ha	0,56 ha	0,47 ha

Occupation du sol

Les terrains non bâtis correspondent à des prés non recensés comme surfaces agricoles à la PAC. Le secteur présente une légère déclivité selon un axe Nord-Sud ainsi que d'Est en Ouest.



Réalisation : 6t 2019

Équipements et réseaux

Le secteur pourra être facilement raccordé par les réseaux d'assainissement collectif et d'AEP existants. Ils devront être prolongés pour desservir l'ensemble du secteur.

Risques et nuisances

Le secteur n'est soumis à aucun risque particulier.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur n'est grevé par aucune SUP.

2. OAP Sectorielle

5

COMMUNE DU DORAT

OAP 3 : BAS-CHÂTEAU - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble : sur l'ensemble du secteur.
- Type de construction :
 - Construction à vocation résidentielle, en logement individuel.
- Principe de densité :
 - 10,5 log/ha, soit 5 logements sur ce secteur correspondant à des lots d'environ 900 m².

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - L'accès au site devra s'appuyer sur la liaison existante, en faisant de l'espace de retournement une nouvelle entrée pour desservir le secteur.
 - Une voirie principale sera à mettre en oeuvre avec un espace de retournement afin de permettre une desserte de tous les lots du secteur.
 - Une liaison devra être anticipée au Nord, au niveau de l'espace de retournement, en prévision d'une urbanisation future éventuelle des parcelles attenantes.
 - Les liaisons douces devront être favorisées avec la réalisation d'un cheminement piéton rejoignant le chemin pédestre existant qui passe au Sud du secteur.
 - Un espace de stationnement commun et pour les visiteurs sera à créer à l'entrée du secteur.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Les éléments végétaux existants seront à préserver au Nord et à l'Ouest du secteur afin de maintenir les coupures entre la future zone résidentielle et les espaces agricoles.
 - Un traitement végétal de type haie bocagère sera à mettre en place au Nord du secteur afin de créer une transition entre les espaces de jardins et le domaine agricole.
 - Les espaces de jardins devront être favoriser au Sud-Est du secteur afin de renforcer une transition douce entre les habitations et les prairies.
 - Un arbre remarquable à l'entrée de la zone devra être préservé.
- Équipements et réseaux :
 - Réseaux d'assainissement collectif et d'AEP à prolonger sur le réseau existant.
 - Un point de collecte des ordures ménagères sera à prévoir à l'entrée du site.

2. OAP Sectorielle

5

COMMUNE DU DORAT

OAP 3 : BAS-CHÂTEAU - Sectorielle habitat

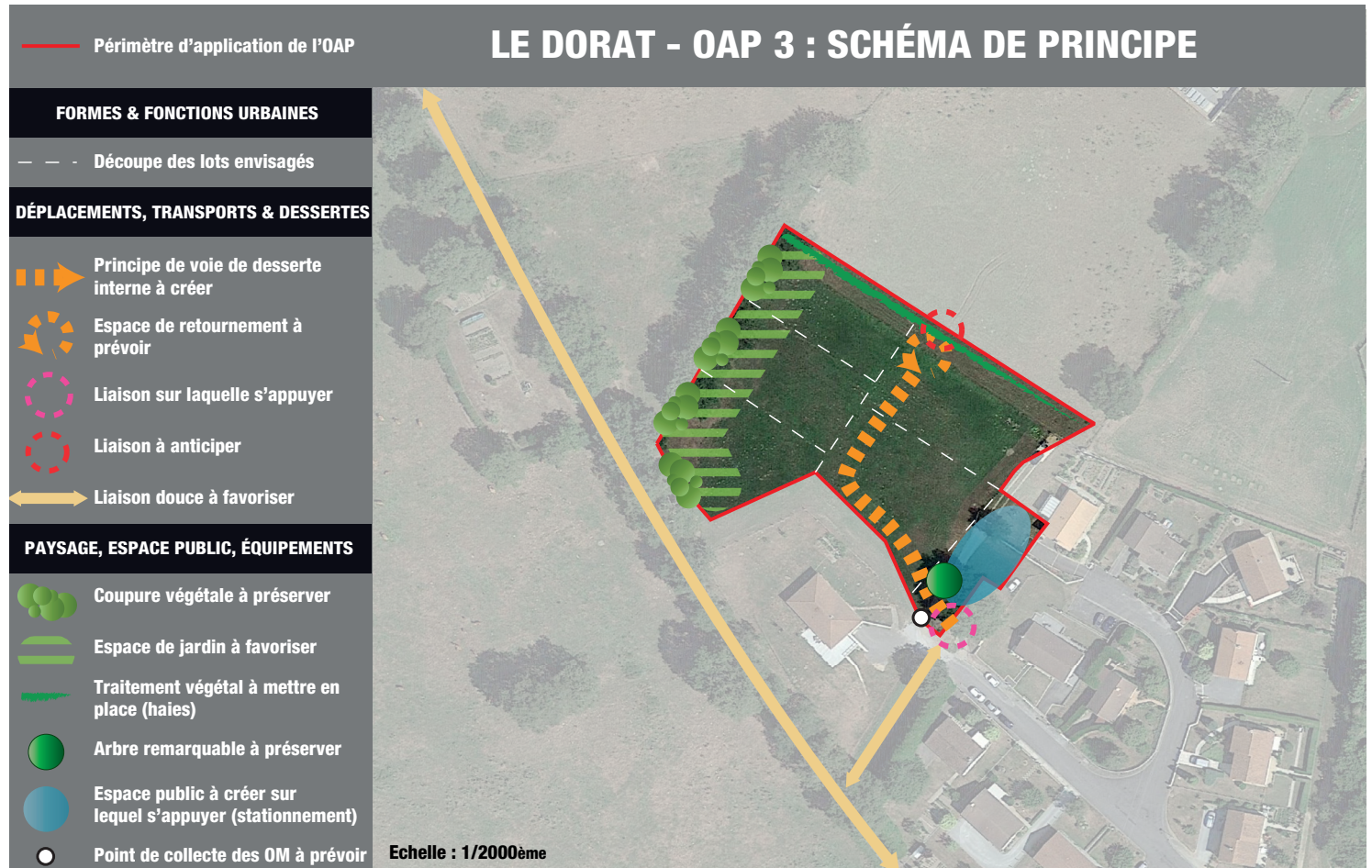
C. SCHÉMA DE PRINCIPE

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. OAP Sectorielle

5

COMMUNE DU DORAT

OAP 4 : LE MASSARD - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe en continuité urbaine, au Nord du bourg, au lieu-dit Le Massard.

Type de zonage

Le secteur est en zone 1AU, en extension urbaine du bourg.

Il est dédié à accueillir un développement exclusivement à vocation d'habitat, en logement individuel.

Une fois aménagé et construit, le secteur 1AU reprendra les spécificités de la zone Ub adjacente.

LOCALISATION DU SECTEUR D'OAP



2. OAP Sectorielle

5

COMMUNE DU DORAT

OAP 4 : LE MASSARD - Sectorielle habitat

C. SCHÉMA DE PRINCIPE

Superficie

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie totale d'environ 1,21 ha répartis comme suit :

ZONAGE	PARCELLES	SURFACES TOTALES	SURFACES NON BÂTIES	SURFACES HORS VRD (20%)
Zone 1AU	A335 pour partie	1,21 ha	1,21 ha	1 ha
Secteur d'OAP	voir détail ci-dessus	1,21 ha	1,21 ha	1 ha

Occupation du sol

Le terrain non bâti correspond à un pré non recensé comme surface agricole à la PAC. Le terrain est plat et uniforme.



Réalisation : 6t 2019

Risques et nuisances

Le secteur concerné n'est soumis à aucun risque particulier.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur n'est grevé par aucune SUP.

Équipements et réseaux

Le secteur pourra être facilement raccordé par les réseaux d'assainissement collectif et d'AEP existants. Ils devront être prolongés pour desservir l'ensemble du secteur.

2. OAP Sectorielle

5

COMMUNE DU DORAT

OAP 4 : LE MASSARD - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble : sur l'ensemble du secteur.
- Type de construction :
 - Construction à vocation résidentielle, en logement individuel.
- Principe de densité :
 - 10 log/ha, soit 10 logements sur ce secteur correspondant à des lots d'environ 1 000 m².

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Une voirie principale sera à mettre en oeuvre pour traverser le secteur, entre la route du Massard et l'avenue de Verdun (D675).
 - Ces deux accès communs à la zone seront à respecter afin d'éviter la multiplication des accès sur les deux voies existantes et privilégier ainsi une circulation sécurisée.
 - Au moins un trottoir sera à aménager sur un côté de la voie interne afin de faciliter et sécuriser la circulation piétonne.
 - Un espace de stationnement commun et pour les visiteurs sera à créer au centre du secteur.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Les éléments végétaux existants seront à préserver au Nord et à l'Ouest du secteur afin de maintenir les coupures entre la future zone résidentielle et les espaces agricoles.
 - Un traitement végétal de type haie bocagère sera à mettre en place au Nord du secteur afin de créer une transition entre les espaces de jardins et le domaine agricole.
 - Les espaces de jardins devront être favorisés au Sud-Est du secteur afin de renforcer une transition douce entre les habitations et les prairies.
- Équipements et réseaux :
 - Réseaux d'assainissement collectif et d'AEP à prolonger sur le réseau existant.
 - Un point de collecte des ordures ménagères sera à prévoir à l'entrée Ouest du site.

2. OAP Sectorielle

5

COMMUNE DU DORAT

OAP 4 : LE MASSARD - Sectorielle habitat

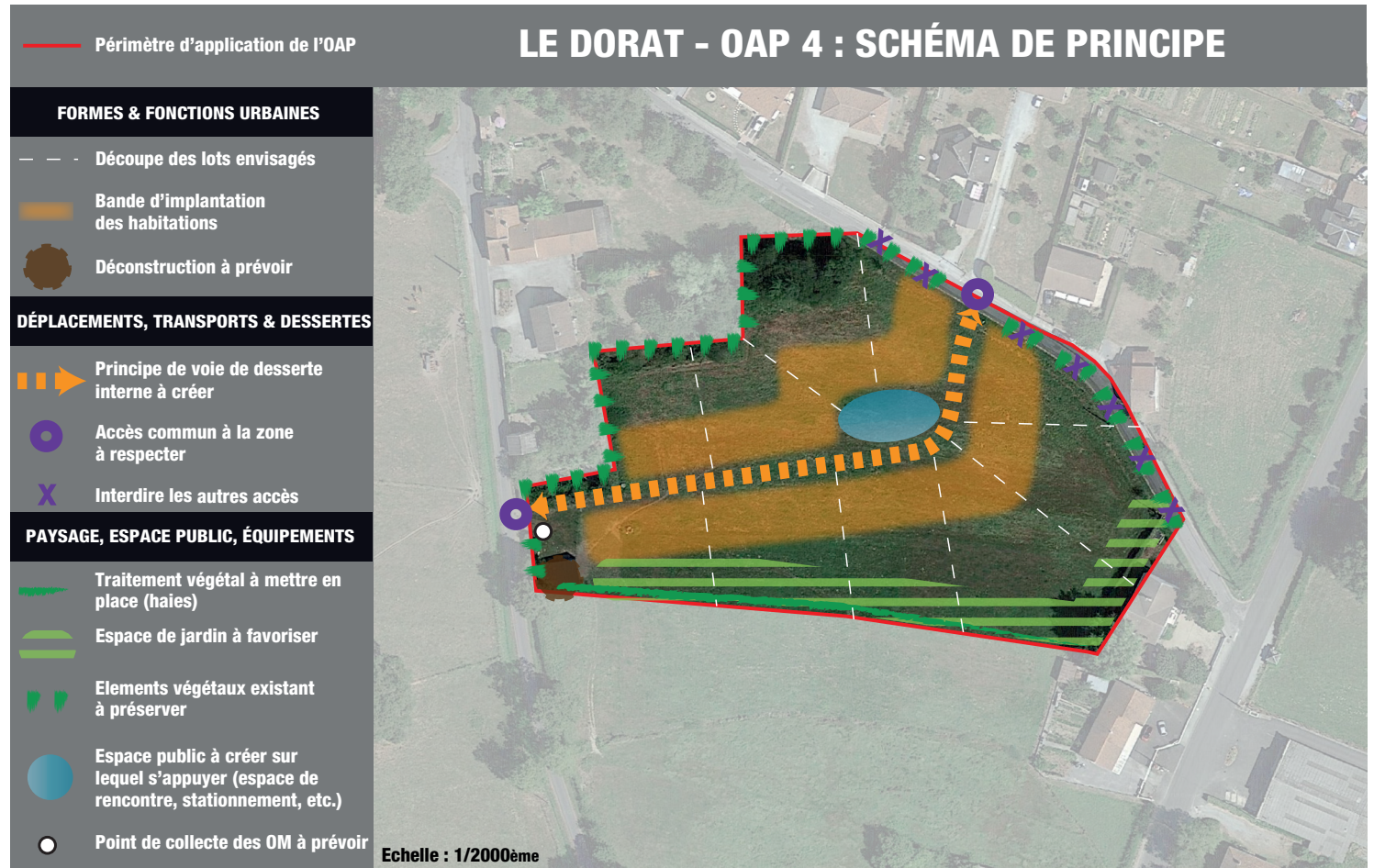
C. SCHÉMA DE PRINCIPE

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. OAP Sectorielle

5 COMMUNE DU DORAT

OAP 5 : VIGNES LONGES - Sectorielle économique

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe en continuité urbaine, au Nord-Est du bourg, en frange de la zone économique existante aux Vignes longues.

Type de zonage

Le secteur est en zone 1AUx, en extension urbaine économique du bourg.

Il est dédié à accueillir l'implantation de nouvelles entreprises.

LOCALISATION DU SECTEUR D'OAP



2. OAP Sectorielle

5

COMMUNE DU DORAT

OAP 5 : VIGNES LONGES - Sectorielle économique

C. SCHÉMA DE PRINCIPE

Superficie

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie totale d'environ 7,9 ha répartis comme suit :

ZONAGE	PARCELLES	SURFACES TOTALES	SURFACES NON BÂTIES	SURFACES HORS VRD (20%)
Zone 1AUx	A354	7,9 ha	7,9 ha	6,58 ha
Secteur d'OAP	voir détail ci-dessus	7,9 ha	7,9 ha	6,58 ha

Occupation du sol

Le terrain non bâti correspond à une prairie temporaire de 5 ans ou moins d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2017. Le terrain est plat et uniforme.

Équipements et réseaux

Le secteur pourra être facilement raccordé par les réseaux d'assainissement collectif et d'AEP existants. Ils devront être prolongés pour desservir l'ensemble du secteur.

Risques et nuisances

Le secteur n'est soumis à aucun risque particulier.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur est grevé par une SUP «Canalisation de transport de gaz naturel» sur sa limite Est, qu'il conviendra de prendre en compte lors de l'implantation des futures entreprises. L'avis du gestionnaire du réseau sera obligatoire préalablement à la délivrance de toute autorisation d'urbanisme.



Source : Street View



Source : Street View

2. OAP Sectorielle

5

COMMUNE DU DORAT

OAP 5 : VIGNES LONGES - Sectorielle économique

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble pouvant être déclinée en deux phases : sur l'ensemble du secteur avec une première phase d'aménagement au Sud et une seconde phase d'aménagement au Nord (permettant ainsi d'envisager l'éventuel développement de l'entreprise implantée le plus au Nord).
- Type de construction :
 - Construction à vocation économique pour l'implantation de nouvelles entreprises.

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Une voirie principale sera à mettre en œuvre pour traverser le secteur et permettant de relier l'avenue du Président Georges Pompidou à la rue de la Croix Parot.
 - Ces deux accès communs à la zone seront à respecter afin d'éviter la multiplication des accès sur les voies existantes et privilégier ainsi une circulation sécurisée.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Les éléments végétaux existants seront à préserver au Nord et à l'Est du secteur afin de maintenir les coupures entre la future zone économique et les espaces agricoles.
- Équipements et réseaux :
 - Réseaux d'assainissement collectif et d'AEP à prolonger sur le réseau existant.
 - Un espace dédié à l'implantation d'un bassin de rétention des eaux pluviales devra être privilégié à l'Est du secteur, dans le respect de la déclivité naturelle du terrain.

2. OAP Sectorielle

5

COMMUNE DU DORAT

OAP 5 : VIGNES LONGES - Sectorielle économique

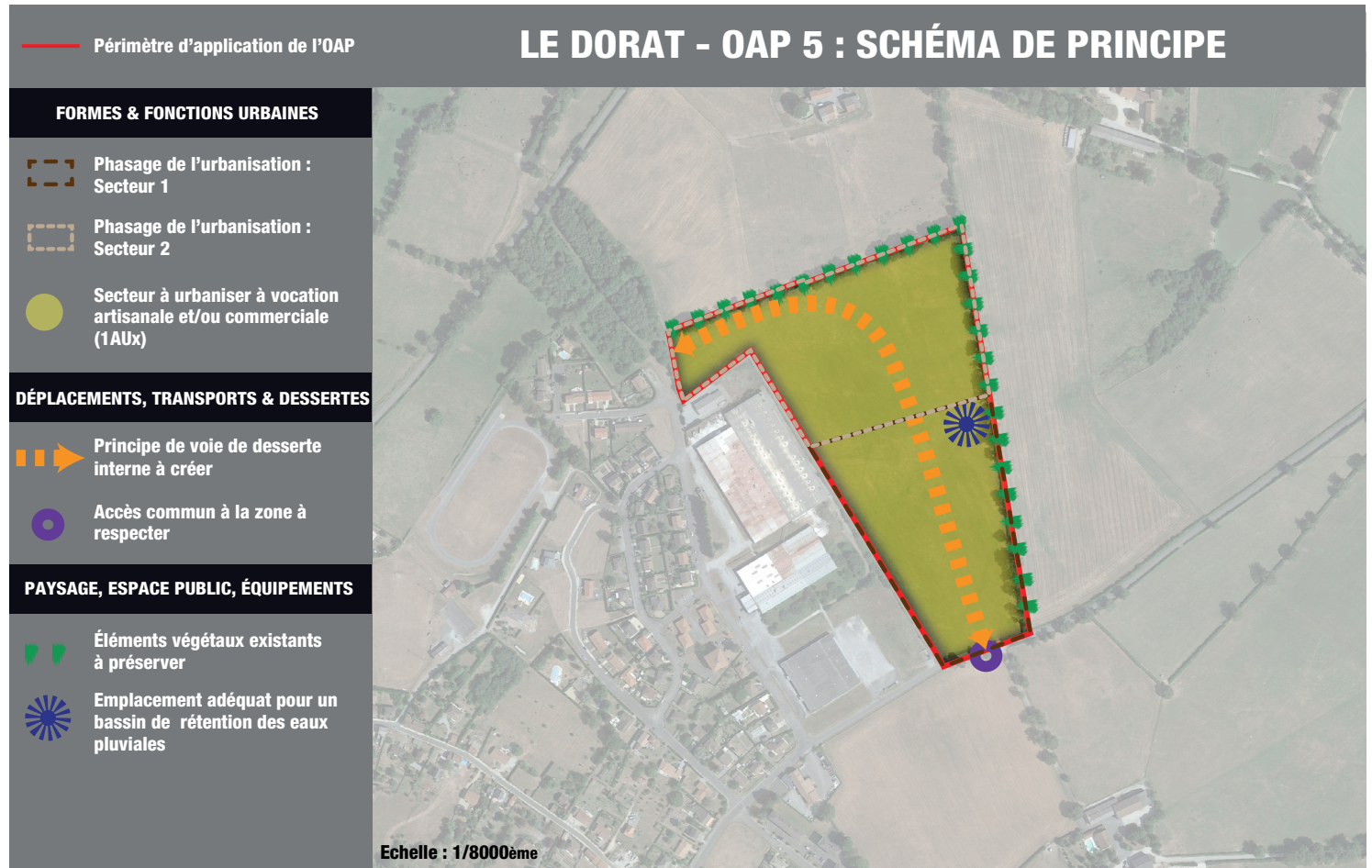
C. SCHÉMA DE PRINCIPE

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. OAP Sectorielle

5

COMMUNE DU DORAT

OAP 6 : ETANG DE L'ÂGE - Sectorielle touristique

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe en extension urbaine, à l'Ouest du bourg, au lieu-dit de l'Étang de l'Age, le long de la voie ferrée Le Dorat-Montmorillon.

Type de zonage

Le secteur est en zone 1AUt, en extension urbaine touristique. Une partie de l'OAP (l'étang) est quant à elle en zone Np. Il est dédié à accueillir l'implantation de nouvelles structures touristiques (hébergements écologiques).

LOCALISATION DU SECTEUR D'OAP



2. OAP Sectorielle

5

COMMUNE DU DORAT

OAP 6 : ETANG DE L'ÂGE - Sectorielle touristique

C. SCHÉMA DE PRINCIPE

Superficie

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie totale d'environ 13,9 ha répartis comme suit :

ZONAGE	PARCELLES	SURFACES TOTALES	SURFACES NON BÂTIES
Zone Np	D 274 pour partie	5 ha	5 ha
Zone 1AUt	D 273 pour partie, 270 , 269, 268, 272 ; 316 , 319 pour partie, 134 pour partie, 140 pour partie, 317 pour partie, 135 pour partie	8,9 ha	8,9 ha

Occupation du sol

Les terrains non bâtis correspondent à des prairies temporaires pour la majeure partie, ou des prairies permanentes recensées comme surfaces agricoles à la PAC, d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2017.



Réalisation : 6t 2019

Équipements et réseaux

Les réseaux d'assainissement collectif et d'AEP devront être prolongés afin de desservir l'ensemble du secteur.

Risques et nuisances

Des zones de vigilances naturelles sont à respecter et des espaces de zones humides à prendre en compte pour les aménagements futurs.



Réalisation : 6t 2019

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur est grevé par une SUP «Voie ferrée», avec le passage au Nord du site de la ligne SNCF Le Dorat-Montmorillon.

2. OAP Sectorielle

5

COMMUNE DU DORAT

OAP 6 : ETANG DE L'ÂGE - Sectorielle touristique

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la partie Nord du secteur, le Sud étant rendu inconstructible du fait de la présence de zones humides à préserver.
- Type de construction :
 - Constructions liées à un parc résidentiel d'hébergements touristiques écologiques.
 - Construction d'un espace d'accueil.

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Un chemin rural existant sera à valoriser comme voie de desserte interne de la zone et donnant accès sur la voie communale existante à l'Ouest et la route départementale D942 au Nord.
 - Un parking sera créé au Nord-Ouest afin d'accueillir les visiteurs.
 - Les liaisons douces seront valorisées en espaces de promenade le long de l'étang.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Les éléments végétaux existants seront à préserver, notamment au Sud du secteur dont les espaces naturels et humides seront rendus inconstructibles.
- Équipements et réseaux :
 - Le réseau d'AEP sera à prolonger sur le réseau existant. L'assainissement sera réalisé en fonctionnement indépendant ou relié au réseau d'assainissement collectif en prolongeant de ce dernier.
 - Un bassin de décantation devra être créé en complément du local technique existant pour l'entretien de l'étang.

2. OAP Sectorielle

5

COMMUNE DU DORAT

OAP 6 : ETANG DE L'ÂGE - Sectorielle touristique

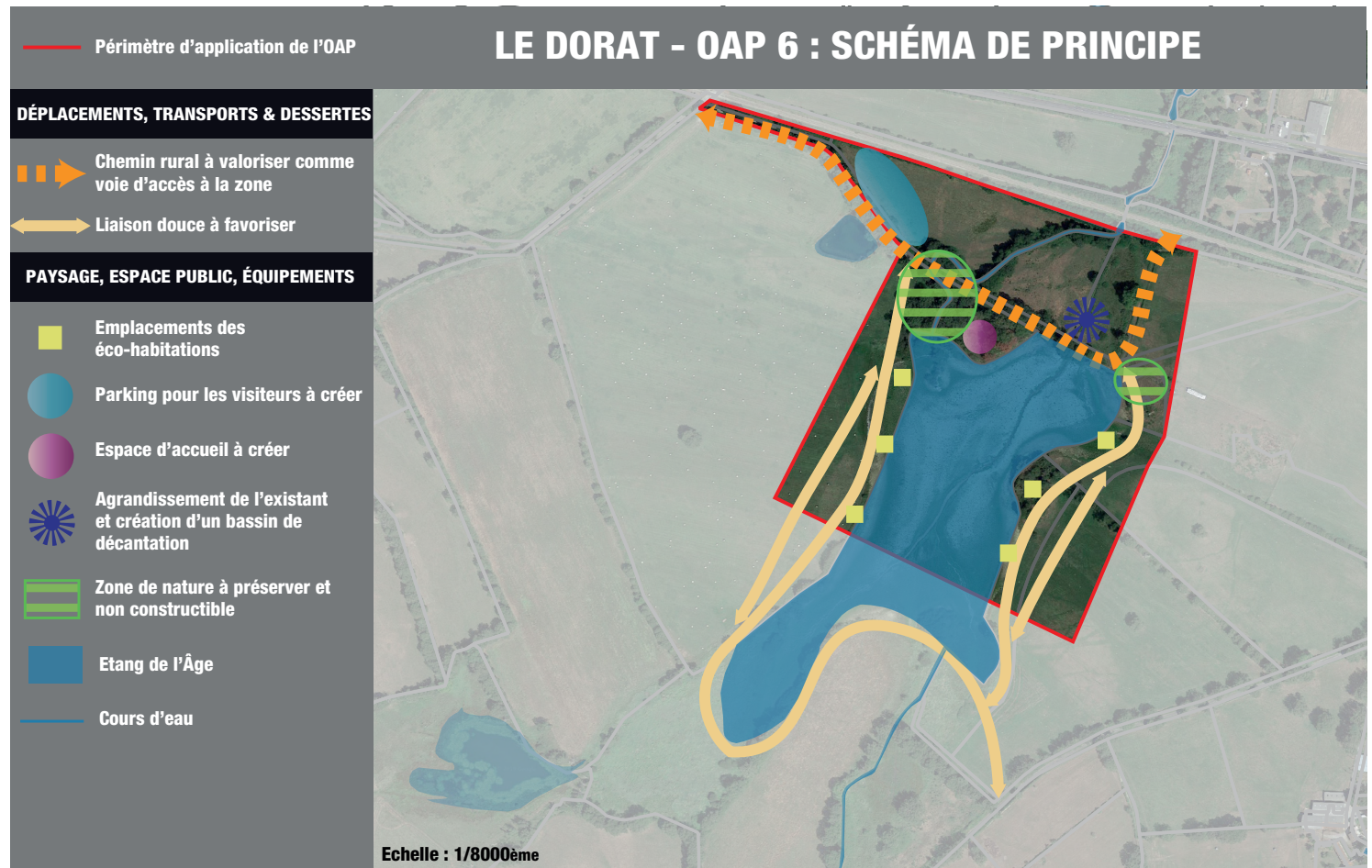
C. SCHÉMA DE PRINCIPE

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.





II -

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE

COMMUNE DE ORADOUR-SAINT-GENEST

2. OAP Sectorielle

6

COMMUNE D'ORADOUR-SAINT-GENEST

A. LOCALISATION DES SECTEURS

La commune d'Oradour-Saint-Genest comporte deux Orientations d'Aménagement et de Programmation «Sectorielles». Les deux sont situées dans le bourg.

B. PHASAGE DES SECTEURS

Les zones 1AU pourront être ouvertes à l'urbanisation dans le même temps que les potentiels de densification en zone urbaine. Néanmoins, ces secteurs ne pourront être tous ouverts à l'urbanisation dans le même temps. Il conviendra d'attendre qu'un premier secteur soit aménagé et construit à 50% avant d'avoir la possibilité d'ouvrir un deuxième secteur.



Oradour-Saint-Genest



OAP 1 : Localisation : Le Bourg
Zonage : 1AU
Superficie : 0,8 ha

OAP 2 : Localisation : Le Bourg
Zonage : 1AU
Superficie : 1,1 ha

2. OAP Sectorielle

6

COMMUNE D'ORADOUR-SAINT-GENEST

OAP 1 : BOURG NORD - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe dans le tissu urbain, au Nord du bourg.

Type de zonage

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

LOCALISATION DU SECTEUR D'OAP



2. OAP Sectorielle

6

COMMUNE D'ORADOUR-SAINT-GENEST

OAP 1 : BOURG NORD - Sectorielle habitat

C. SCHÉMA DE PRINCIPE

Superficie

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie totale d'environ 0,8 ha répartis comme suit :

ZONAGE	PARCELLES	SURFACES TOTALES	SURFACES NON BÂTIES	SURFACES HORS VRD (20%)
Zone 1AU	D 258 pour partie	0,8 ha	0,8 ha	0,67 ha
Secteur d'OAP	voir détail ci-dessus	0,8 ha	0,8 ha	0,67 ha

Occupation du sol

Le terrain non bâti correspond à une prairie temporaire de 5 ans ou moins recensée comme surface agricole à la PAC d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2017. Le secteur présente une légère déclivité selon un axe Sud-Nord, ainsi qu'une déclivité plus prononcée d'Est en Ouest.



Réalisation : 6t 2018

Équipements et réseaux

Le secteur pourra être facilement raccordé au réseau d'AEP existant qui devra être prolongé pour desservir l'ensemble du secteur. Le secteur n'est en revanche pas desservi par le réseau d'assainissement collectif.

Risques et nuisances

Le secteur ne comporte aucun risque particulier.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur est grevé par une SUP de type périmètre de Monument Historique. L'ABF devra donc émettre un avis (conforme ou simple) pour ce secteur d'OAP. Par ailleurs, le secteur est également grevé par une SUP alignement de voie publique qu'il sera nécessaire de prendre en compte lors de l'implantation des constructions.

2. OAP Sectorielle

6

COMMUNE D'ORADOUR-SAINT-GENEST

OAP 1 : BOURG NORD - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble : sur l'ensemble du secteur.
- Type de construction :
 - Construction à vocation résidentielle, en logement individuel. Afin de respecter le caractère patrimonial des lieux, il est demandé à ce que les constructions soient limitées à un rez-de-chaussée, soit 4,5 mètres de hauteur au faitage afin de limiter l'impact visuel.
- Principe de densité :
 - 9 log/ha, soit 6 logements sur ce secteur correspondant à des lots d'environ 1 100 m².

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Une voirie principale sera à mettre en oeuvre en sens unique pour des raisons de sécurité routière (éviter une sortie de véhicules dans le virage).
 - Une liaison sera à anticiper afin de créer un accès au futur parking prévu à l'Ouest du secteur.
 - Les accès individuels aux lots se feront depuis la voie interne afin de privilégier une circulation sécurisée.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Les éléments végétaux existants seront à préserver au Sud et à l'Est afin de maintenir une transition entre les jardins et les espaces agricoles.
 - Des coupures végétales seront à planter sur la limite Nord, et les espaces de jardins seront à privilégier sur cette partie du secteur, toujours dans un but de transition entre les espaces bâtis et les terres agricoles, ainsi que pour créer un cadre paysager de qualité.
 - L'implantation de haies sera à privilégier sur la limite Ouest afin de créer une séparation végétale entre les futures constructions et le parking.
 - L'implantation des constructions devra se faire dans une recherche de prise en compte des lieux et de leur caractère patrimonial.
- Équipements et réseaux :
 - Réseau d'AEP à prolonger et à raccorder à l'existant pour desservir le secteur.
 - L'assainissement du secteur sera individuel.

2. OAP Sectorielle

6

COMMUNE D'ORADOUR-SAINT-GENEST

OAP 1 : BOURG NORD - Sectorielle habitat

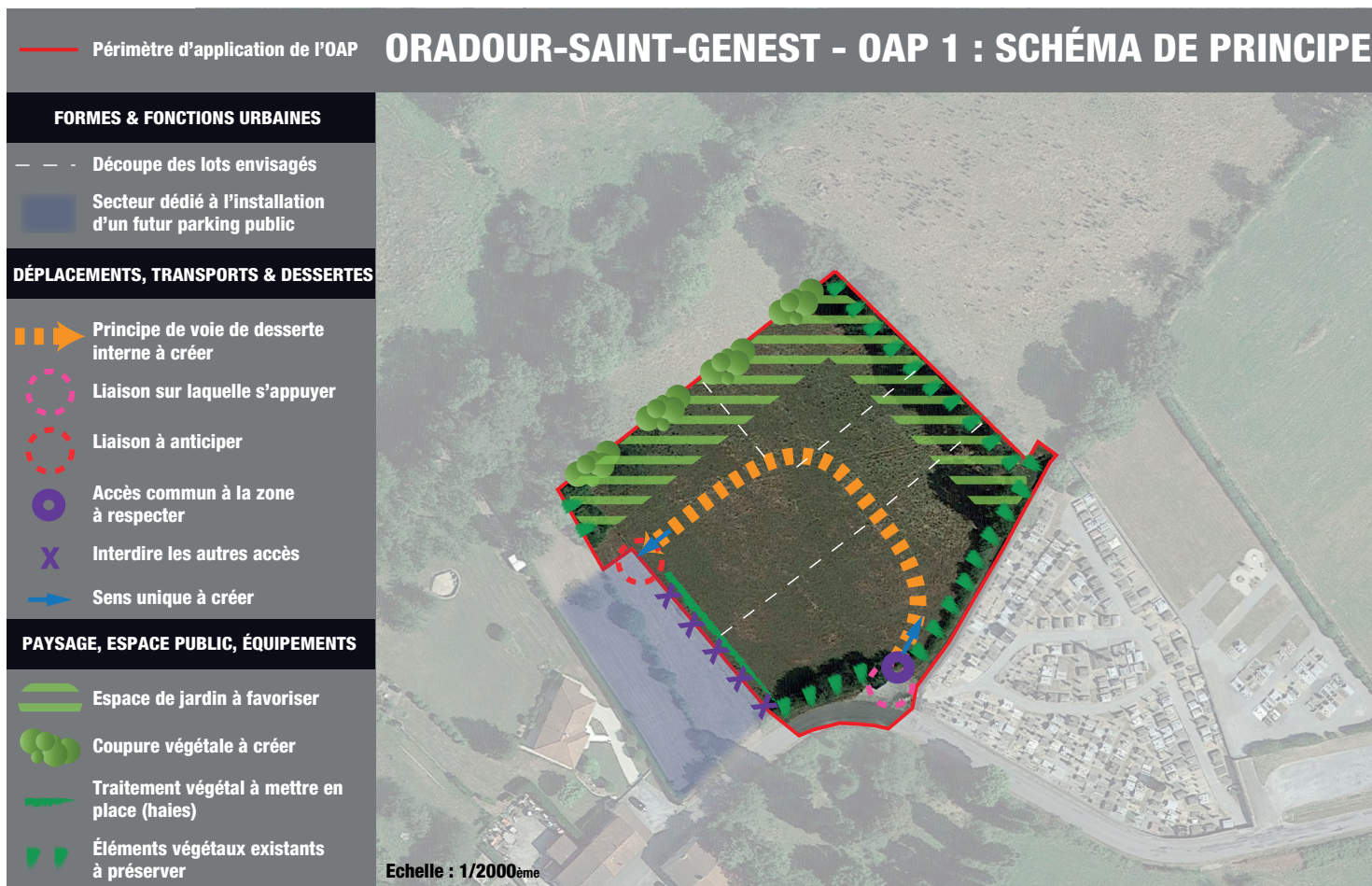
C. SCHÉMA DE PRINCIPE

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. OAP Sectorielle

6

COMMUNE D'ORADOUR-SAINT-GENEST

OAP 2 : BOURG SUD - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe en continuité du tissu urbain, au Sud du bourg.

Type de zonage

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



2. OAP Sectorielle

6

COMMUNE D'ORADOUR-SAINT-GENEST

OAP 1 : BOURG SUD - Sectorielle habitat

C. SCHÉMA DE PRINCIPE

Superficie

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie totale d'environ 1,1 ha répartis comme suit :

ZONAGE	PARCELLES	SURFACES TOTALES	SURFACES NON BÂTIES	SURFACES HORS VRD (20%)
Zone 1AU	D 770 pour partie	1,1 ha	1,1 ha	0,92 ha
Secteur d'OAP	voir détail ci-dessus	1,1 ha	1,1 ha	0,92 ha

Occupation du sol

Les terrains non bâtis correspondent à des prés non recensés comme surfaces agricoles à la PAC d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2017. Le secteur présente une déclivité selon un axe Nord-Sud ainsi que sur l'axe Ouest-Est.

Équipements et réseaux

Le secteur pourra être facilement raccordé au réseau d'AEP existant qui devra être prolongé pour desservir l'ensemble du secteur. Le secteur n'est en revanche pas desservi par le réseau d'assainissement collectif.

Risques et nuisances

Le secteur ne comporte aucun risque particulier.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur est grevé par une SUP de type périmètre de Monument Historique. L'ABF devra donc émettre un avis conforme pour ce secteur d'OAP.



Réalisation : 6t 2018



Réalisation : 6t 2018

2. OAP Sectorielle

6

COMMUNE D'ORADOUR-SAINT-GENEST

OAP 2 : BOURG SUD - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Opération d'aménagement d'ensemble.
 - Deux phases de réalisation indépendantes : priorité donnée au secteur 1 (moitié Ouest).
- Type de construction :
 - Construction à vocation résidentielle, en logement individuel.
- Principe de densité :
 - 9 log/ha, soit 8 logements sur ce secteur correspondant à des lots d'environ 1150 m².

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Une voirie principale sera à mettre en oeuvre avec deux accès sur les axes routiers existants : sur la route départementale D91 au Nord-Ouest et sur le chemin communal de l'Étang à l'Est.
 - Cette voie d'accès sera accompagnée par un cheminement piéton permettant de traverser la zone.
 - Un accès sur le sentier de randonnée existant à l'Ouest du site sera également à valoir.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Les éléments végétaux existants seront à préserver à l'Est du secteur afin de maintenir les coupures entre la future zone résidentielle les espaces de nature et de loisirs de l'étang.
 - Des coupures végétales seront à implanter à l'Ouest afin de séparer l'espace d'habitation de la station d'épuration et de créer un masque végétal pour éviter une visibilité de celle-ci depuis les jardins.
 - Un traitement végétal de type haies sera à mettre en oeuvre au Sud afin de renforcer la transition entre les jardins et le monde agricole en s'intégrant au paysage de bocages.
 - Un espace vert / de rencontres sera réalisé au Nord-Ouest du secteur afin d'offrir un cadre de vie de qualité aux futurs habitants.
- Équipements et réseaux :
 - Réseaux d'AEP à prolonger sur le réseau existant.
 - L'assainissement sera individuel.
 - Un point de collecte des ordures ménagères sera à prévoir à l'entrée Nord-Ouest du site.

2. OAP Sectorielle

6

COMMUNE D'ORADOUR-SAINT-GENEST

OAP 1 : BOURG SUD - Sectorielle habitat

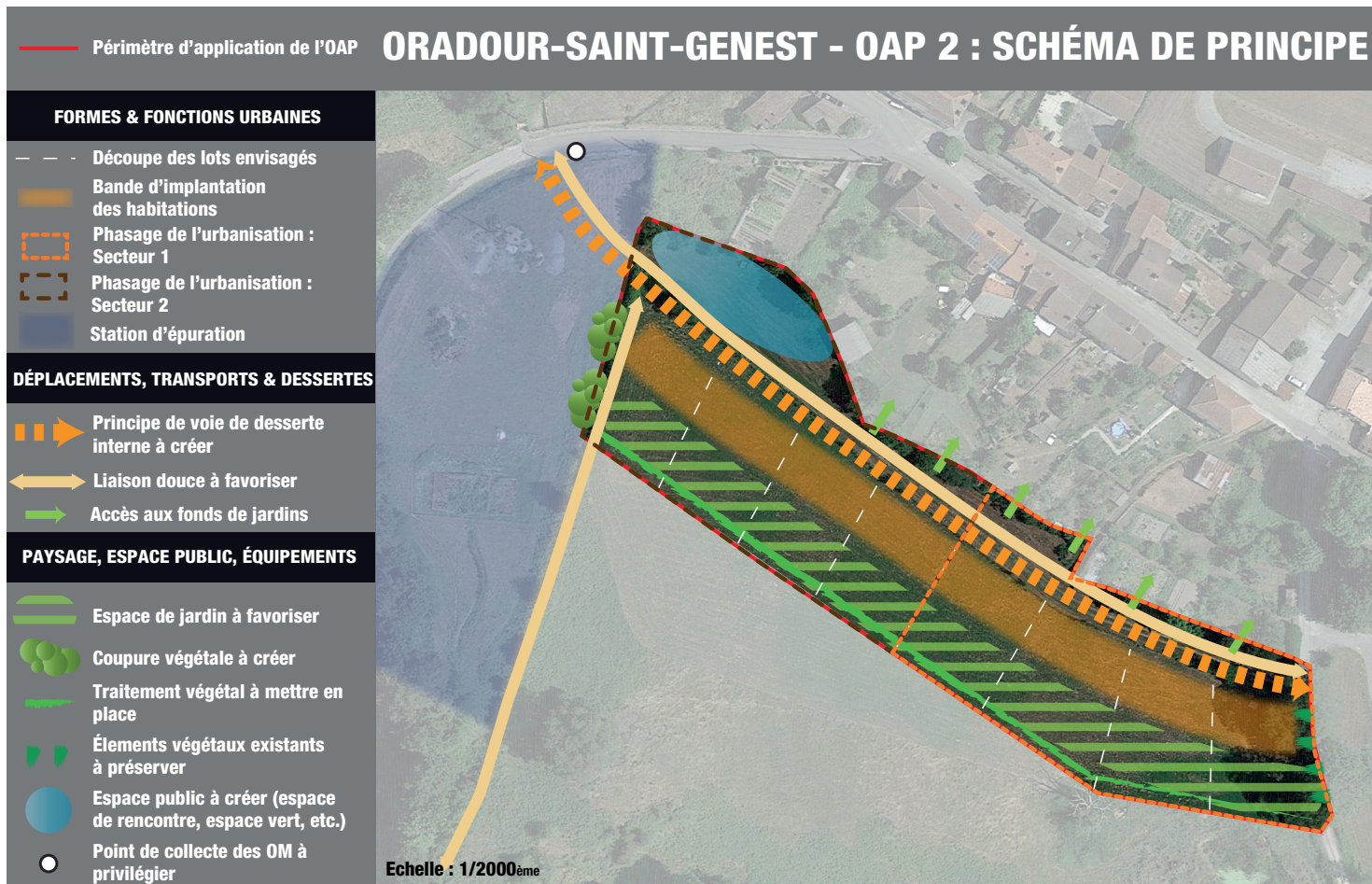
C. SCHÉMA DE PRINCIPE

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.





II -

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

COMMUNE DE SAINT-SORNIN-LA-MARCHE

2. OAP Sectorielle

7

COMMUNE DE SAINT-SORNIN-LA-MARCHE

A. LOCALISATION DES SECTEURS

La commune de Saint-Sornin-la-Marche comporte deux Orientations d'Aménagement et de Programmation «Sectorielles».

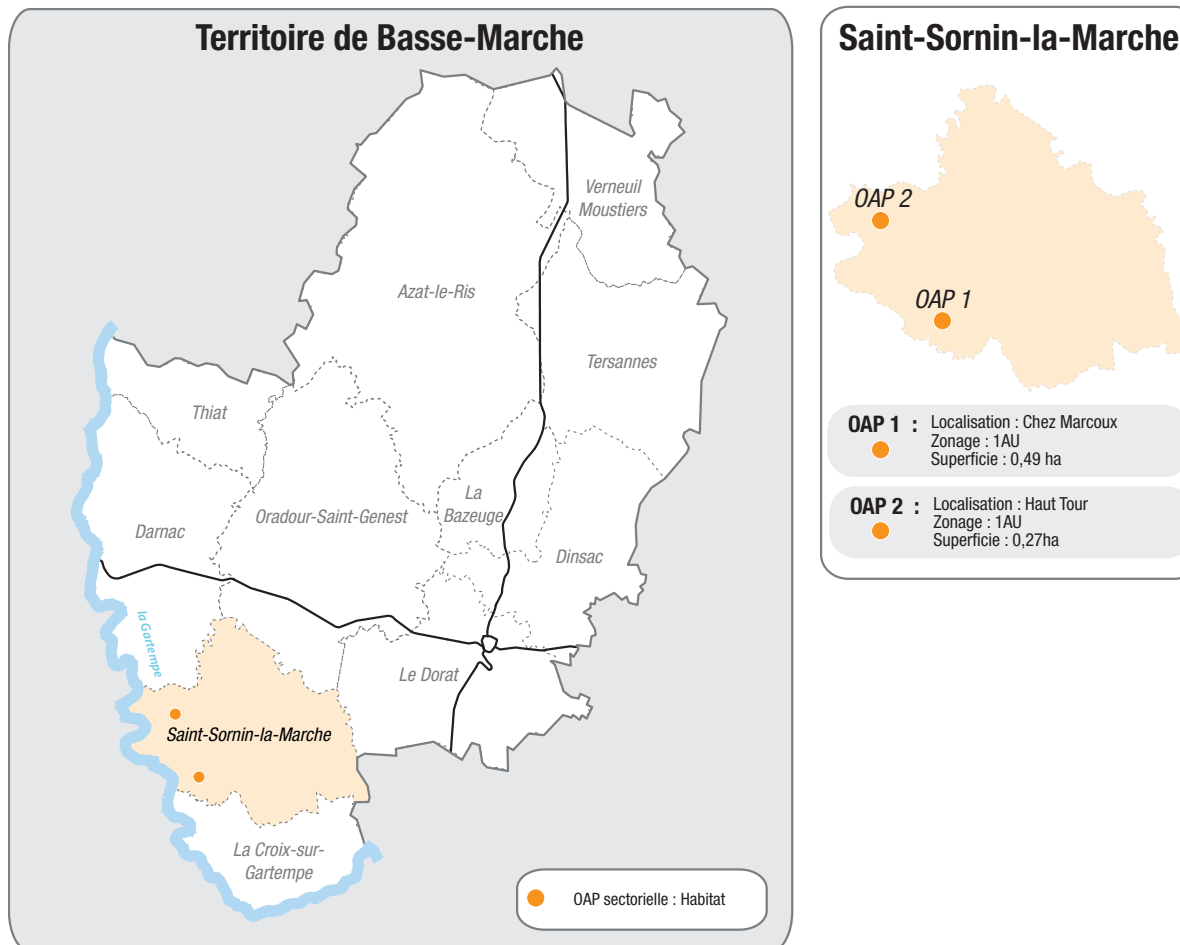
Toutes sont à vocation d'habitat et sont localisées respectivement sur le hameau Chez Marcoux et celui de Haut Tour.

Les secteurs d'OAP sont différenciés selon un code couleur (cf. carte de localisation ci-après).

Tous ces secteurs d'OAP se situent en continuité urbaine, dans le prolongement de l'urbanisation existante.

B. PHASAGE DES SECTEURS

Aucun phasage de l'urbanisation n'est prévu sur la commune.



2. OAP Sectorielle

7

COMMUNE DE SAINT-SORNIN-LA-MARCHE

OAP 1 : CHEZ MARCOUX - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe en continuité du tissu urbain, à l'Ouest du hameau Chez Marcoux.

Type de zonage

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

LOCALISATION DU SECTEUR D'OAP



2. OAP Sectorielle

7 COMMUNE DE SAINT-SORNIN-LA-MARCHE

OAP 1 : CHEZ MARCOUX - Sectorielle habitat

C. SCHÉMA DE PRINCIPE

Superficie

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie totale d'environ 0,49 ha répartis comme suit :

ZONAGE	PARCELLES	SURFACES TOTALES	SURFACES NON BÂTIES	SURFACES HORS VRD (20%)
Zone 1AU	E 602 pour partie	0,49 ha	0,49 ha	0,41 ha
Secteur d'OAP	voir détail ci-dessus	0,49 ha	0,49 ha	0,41 ha

Occupation du sol

Le terrain non bâti correspond à une prairie temporaire de 5 ans ou moins recensée comme surface agricole à la PAC, d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2017. Le secteur présente une légère déclivité selon un axe Nord-Sud ainsi que d'Est en Ouest.

Équipements et réseaux

Le secteur pourra être facilement raccordé au réseau d'AEP existant en prolongeant celui-ci. Il n'existe en revanche pas de réseau d'assainissement collectif sur le secteur.

Risques et nuisances

Le secteur ne comporte pas de risque particulier.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur n'est grevé par aucune SUP.



Réalisation : 6t 2018



Réalisation : 6t 2018

2. OAP Sectorielle

7

COMMUNE DE SAINT-SORNIN-LA-MARCHE

OAP 1 : CHEZ MARCOUX - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble : sur l'ensemble du secteur.
- Type de construction :
 - Construction à vocation résidentielle, en logement individuel.
- Principe de densité :
 - 10 log/ha, soit 5 logements sur ce secteur correspondant à des lots d'environ 990 m².

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Une voie principale sera aménagée à l'emplacement du chemin communal existant afin de permettre une desserte sécurisée des lots.
 - Un espace de retournement sera à mettre en oeuvre au bout de cette voie de communication.
 - Le chemin communal sera préservé et valorisé en liaison douce piétonnière tout en préservant une desserte éventuelle des pâturages pour les engins agricoles.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Les éléments végétaux existants seront à préserver le long de la route communale, afin de créer une transition douce avec la voie de communication et préserver l'identité paysagère de bocages.
 - Un traitement végétal de type haie bocagère sera à mettre en place au Sud du secteur afin de créer une transition entre les espaces de jardins et le domaine agricole.
 - Les espaces de jardins devront être favorisés au Sud des lots afin de renforcer une transition douce entre les habitations et les prairies.
- Équipements et réseaux :
 - Réseaux d'AEP à prolonger sur le réseau existant.
 - L'assainissement collectif du secteur devra être mis en oeuvre.

2. OAP Sectorielle

7

COMMUNE DE SAINT-SORNIN-LA-MARCHE

OAP 1 : CHEZ MARCOUX - Sectorielle habitat

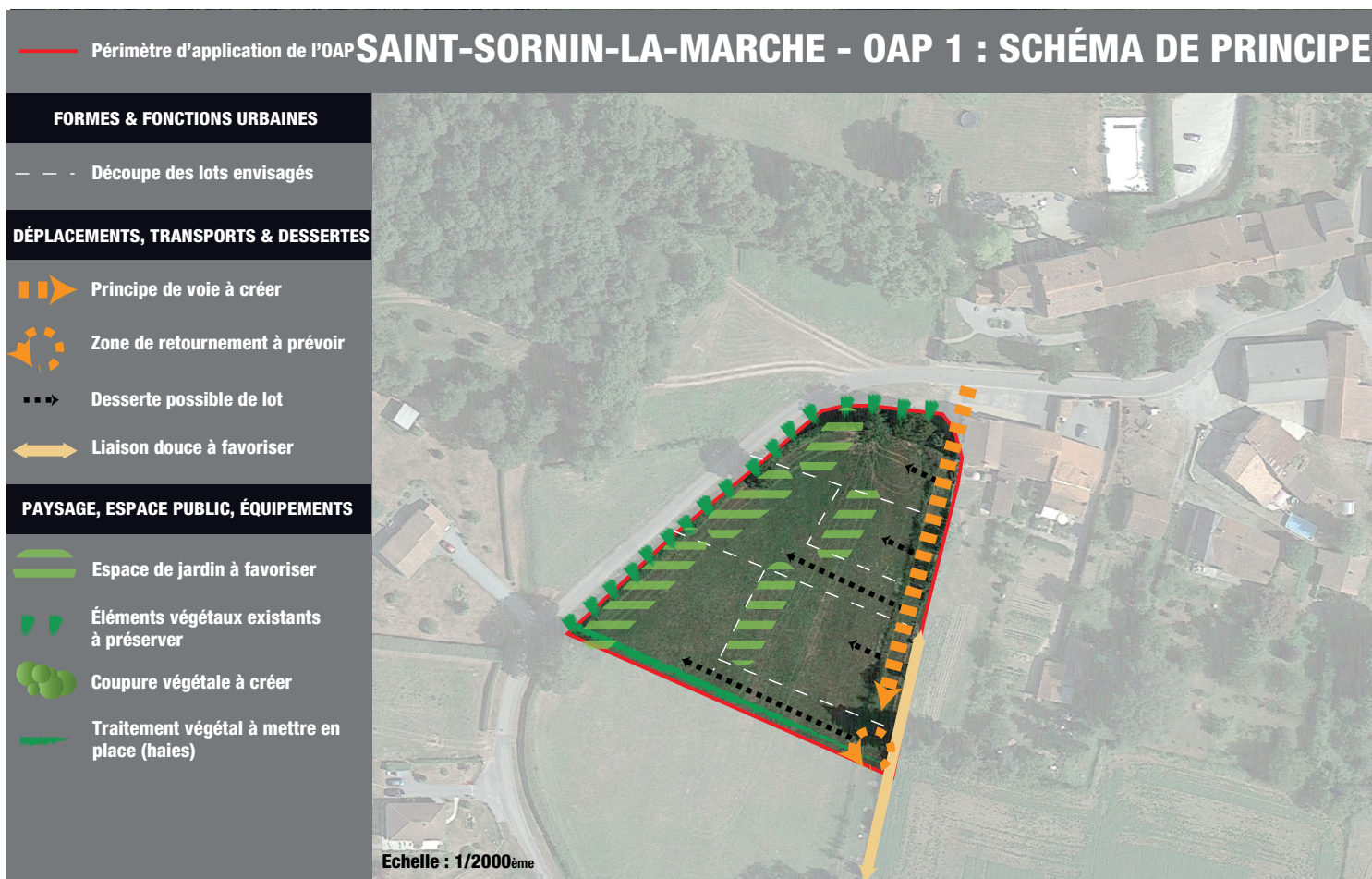
C. SCHÉMA DE PRINCIPE

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. OAP Sectorielle

7

COMMUNE DE SAINT-SORNIN-LA-MARCHE

OAP 2 : LE HAUT TOUR - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe en continuité du tissu urbain, au Sud du hameau de Haut Tour.

Type de zonage

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

LOCALISATION DU SECTEUR D'OAP



2. OAP Sectorielle

7

COMMUNE DE SAINT-SORNIN-LA-MARCHE

OAP 2 : LE HAUT TOUR - Sectorielle habitat

C. SCHÉMA DE PRINCIPE

Superficie

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie totale d'environ 0,27 ha répartis comme suit :

ZONAGE	PARCELLES	SURFACES TOTALES	SURFACES NON BÂTIES
Zone 1AU	E 602 pour partie	0,27 ha	0,27 ha
Secteur d'OAP	voir détail ci-dessus	0,27 ha	0,27 ha

Occupation du sol

Les terrains correspondent à des prés non recensés comme surfaces agricoles à la PAC ou bien des jardins. Le secteur présente une déclivité selon un axe Nord-Sud ainsi que d'Est en Ouest.

Équipements et réseaux

Le secteur pourra être facilement raccordé au réseau d'AEP existant en prolongeant celui-ci. Il n'existe en revanche pas de réseau d'assainissement collectif sur le secteur.

Risques et nuisances

L'ensemble de la commune est soumis à un risque sismique de niveau 2 et au risque de rupture de barrage. Le secteur concerné ne comporte pas de risque particulier.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur est grevé par une SUP «Canalisation de transport de gaz naturel» sur une petite portion au Sud-Est qui devra être prise en compte lors de l'implantation des constructions. L'avis du gestionnaire du réseau sera obligatoire préalablement à la délivrance de toute autorisation d'urbanisme.

2. OAP Sectorielle

7

COMMUNE DE SAINT-SORNIN-LA-MARCHE

OAP 2 : LE HAUT TOUR - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Au coup par coup sur l'ensemble du secteur.
- Type de construction :
 - Construction à vocation résidentielle, en logement individuel.
- Principe de densité :
 - 9 log/ha, soit 2 logements sur ce secteur correspondant à des lots d'environ 1100 m².

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Les accès aux lots seront individuels et seront reliés à la voie départementale D26A1 à l'Est du secteur.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Les éléments végétaux existants seront à préserver le long de la route départementale afin de créer une transition douce avec la voie de communication et préserver l'identité paysagère de bocages, ainsi qu'au Sud.
 - Un traitement végétal de type haie bocagère sera à mettre en place au Sud et au Nord du secteur afin de créer une transition entre les espaces de jardins et le domaine agricole.
 - Les espaces de jardins devront être favorisés à l'Ouest des lots afin de renforcer une transition douce entre les habitations et les prairies.
- Équipements et réseaux :
 - Réseaux d'AEP à prolonger sur le réseau existant.
 - L'assainissement collectif du secteur devra être mis en oeuvre.

2. OAP Sectorielle

7

COMMUNE DE SAINT-SORNIN-LA-MARCHE

OAP 2 : LE HAUT TOUR - Sectorielle habitat

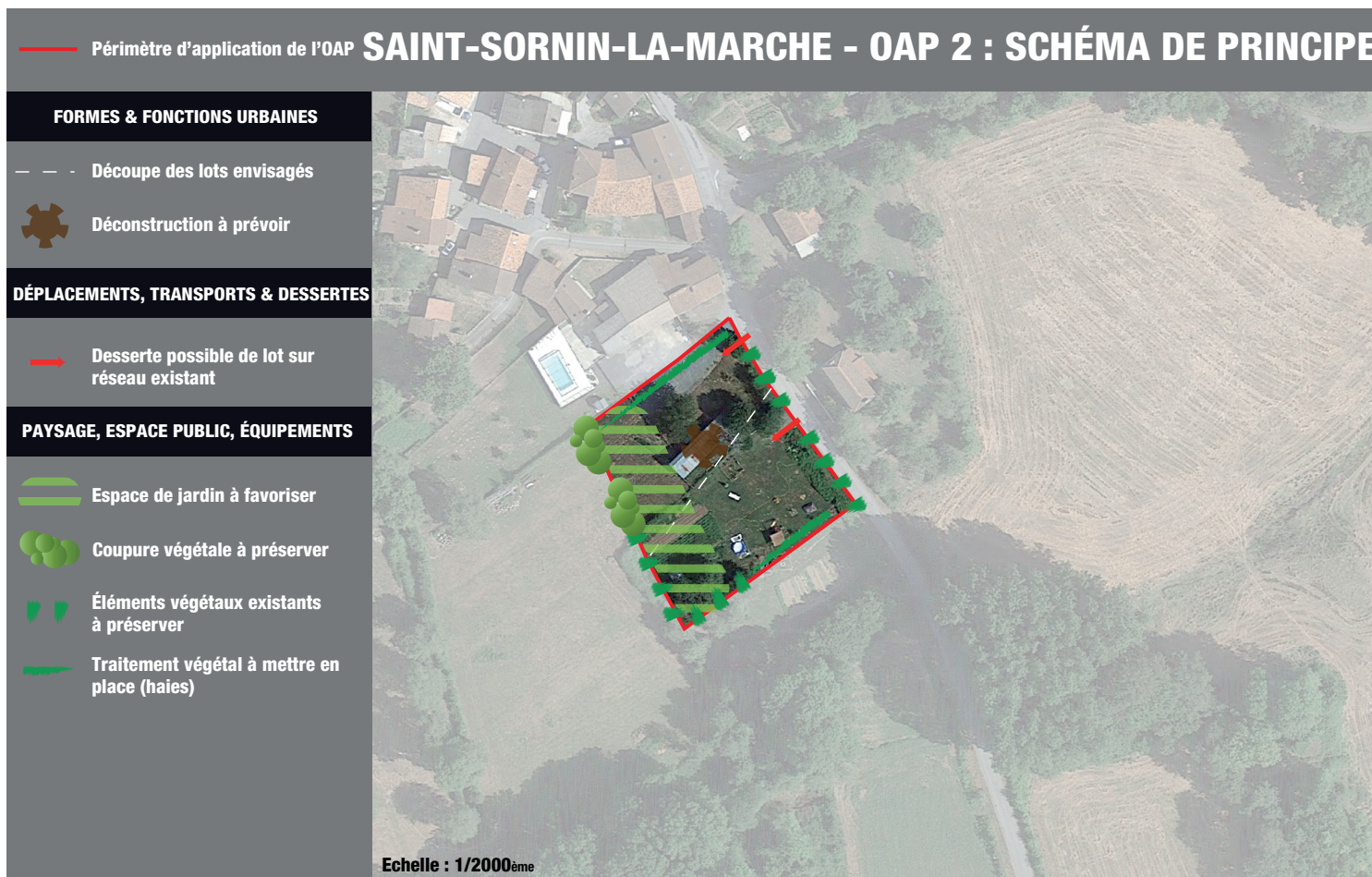
C. SCHÉMA DE PRINCIPE

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.





II -

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

COMMUNE DE TERSANNES

2. OAP Sectorielle

8

COMMUNE DE TERSANNES

A. LOCALISATION DES SECTEURS

La commune de Tersannes comporte deux Orientations d'Aménagement et de Programmation «Sectorielles».

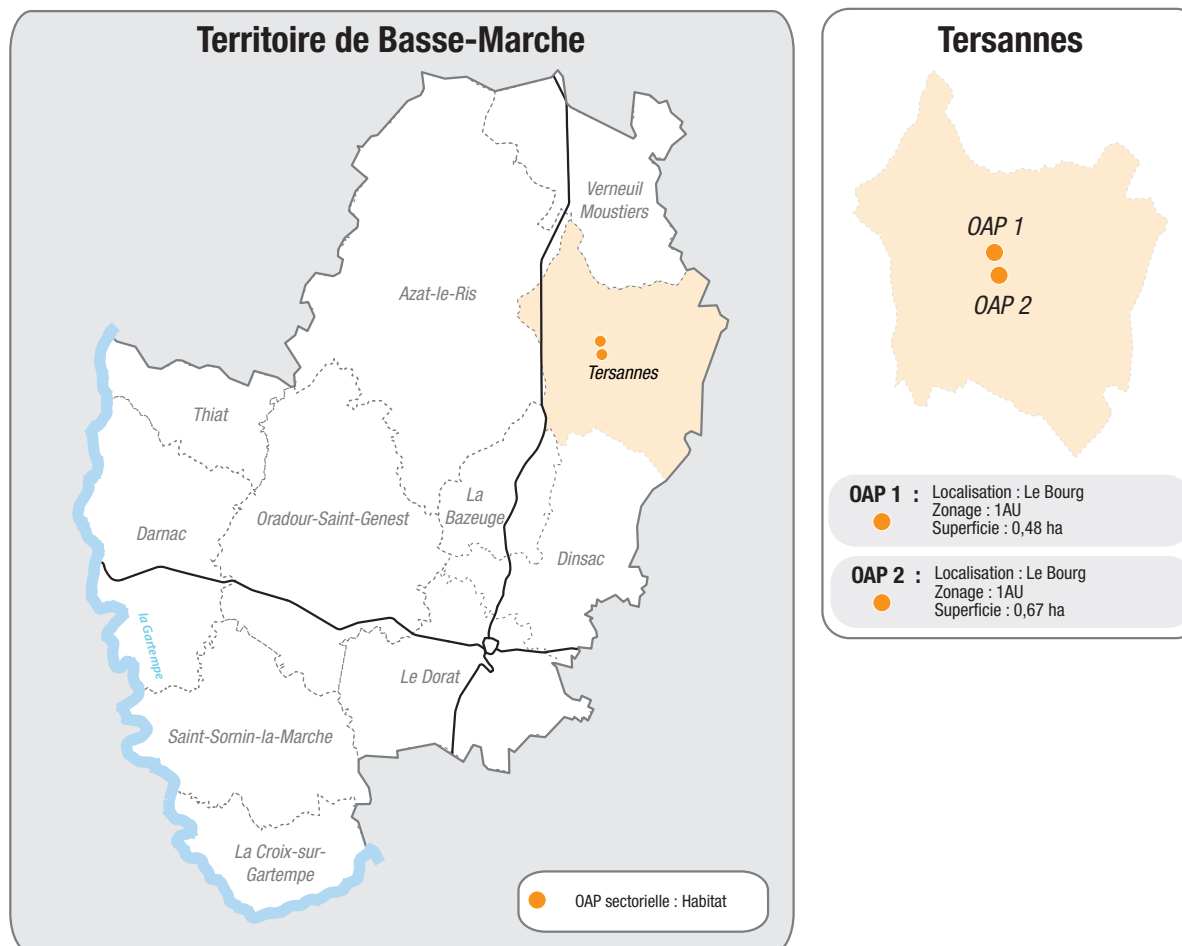
Ces deux OAP sont à vocation d'habitat et sont localisées sur le bourg.

Les secteurs d'OAP sont différenciés selon un code couleur (cf. carte de localisation ci-après).

Tous ces secteurs d'OAP se situent en continuité urbaine, dans le prolongement de l'urbanisation existante.

B. PHASAGE DES SECTEURS

Aucun phasage de l'urbanisation n'est prévu sur la commune.



2. OAP Sectorielle

8

COMMUNE DE TERSANNES

OAP 1 : BOURG - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe en continuité du tissu urbain, à l'Ouest du bourg.

Type de zonage

Le secteur est en zone 1AU, en extension urbaine du bourg.

Il est dédié à accueillir un développement exclusivement à vocation d'habitat, en logement individuel.

Une fois aménagé et construit, le secteur 1AU reprendra les spécificités de la zone Ub adjacente.

LOCALISATION DU SECTEUR D'OAP



2. OAP Sectorielle

8

COMMUNE DE TERSANNES

OAP 1 : BOURG - Sectorielle habitat

C. SCHÉMA DE PRINCIPE

Superficie

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie totale d'environ 0,48 ha répartis comme suit :

ZONAGE	PARCELLES	SURFACES TOTALES	SURFACES NON BÂTIES	SURFACES HORS VRD (20%)
Zone 1AU	B 359 pour partie	0,48 ha	0,48 ha	0,4 ha
Secteur d'OAP	voir détail ci-dessus	0,48 ha	0,48 ha	0,4 ha

Occupation du sol

Le terrain non bâti correspond à une prairie temporaire de 5 ans ou moins recensée comme surface agricole à la PAC d'après le Registre Parcellaire Graphique de 2017 (RPG). Le secteur présente une légère déclivité selon un axe Sud-Nord, ainsi qu'une déclivité plus prononcée d'Ouest en Est.



Réalisation : 6t 2018

Équipements et réseaux

Le secteur pourra être facilement raccordé aux réseaux d'AEP et d'assainissement existants en les prolongeant.

Risques et nuisances

Le secteur ne comporte pas de risque particulier.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur est grevé par une SUP «Canalisation de transport de gaz naturel» qu'il sera nécessaire de prendre en compte lors des aménagements et qui nécessitera une vigilance concernant les constructions et installations de toute nature sur la zone à urbaniser. L'avis du gestionnaire du réseau sera obligatoire préalablement à la délivrance de toute autorisation d'urbanisme.

2. OAP Sectorielle

8

COMMUNE DE TERSANNES

OAP 1 : BOURG - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Au coup par coup sur l'ensemble du secteur.
- Type de construction :
 - Constructions à vocation résidentielle, en logements individuels.
- Principe de densité :
 - 8 log/ha, soit 3 logements sur ce secteur correspondant à des lots d'environ 1 300 m².

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Une entrée mutualisera les deux premiers accès aux lots pour rejoindre la route départementale D63.
 - Le dernier lot possédera un accès individuel sur cette même voie de communication.
 - La liaison douce existante sera à prolonger le long de l'axe de communication D63 afin de desservir ce nouveau secteur et ainsi sécuriser la circulation piétonne.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Les éléments végétaux existants seront à préserver à l'Ouest du site afin de privilégier une insertion paysagère des nouvelles constructions dans le paysage et permettre une transition douce vers les espaces agricoles.
 - Un traitement végétal de type haie sera à mettre en oeuvre au Nord du secteur afin de préserver l'identité bocagère du paysage communal et favoriser la transition entre espaces résidentiel et domaine agricole.
- Équipements et réseaux :
 - Réseaux d'AEP et d'assainissement à prolonger et à raccorder à l'existant pour desservir le secteur.

2. OAP Sectorielle

8

COMMUNE DE TERSANNES

OAP 1 : BOURG - Sectorielle habitat

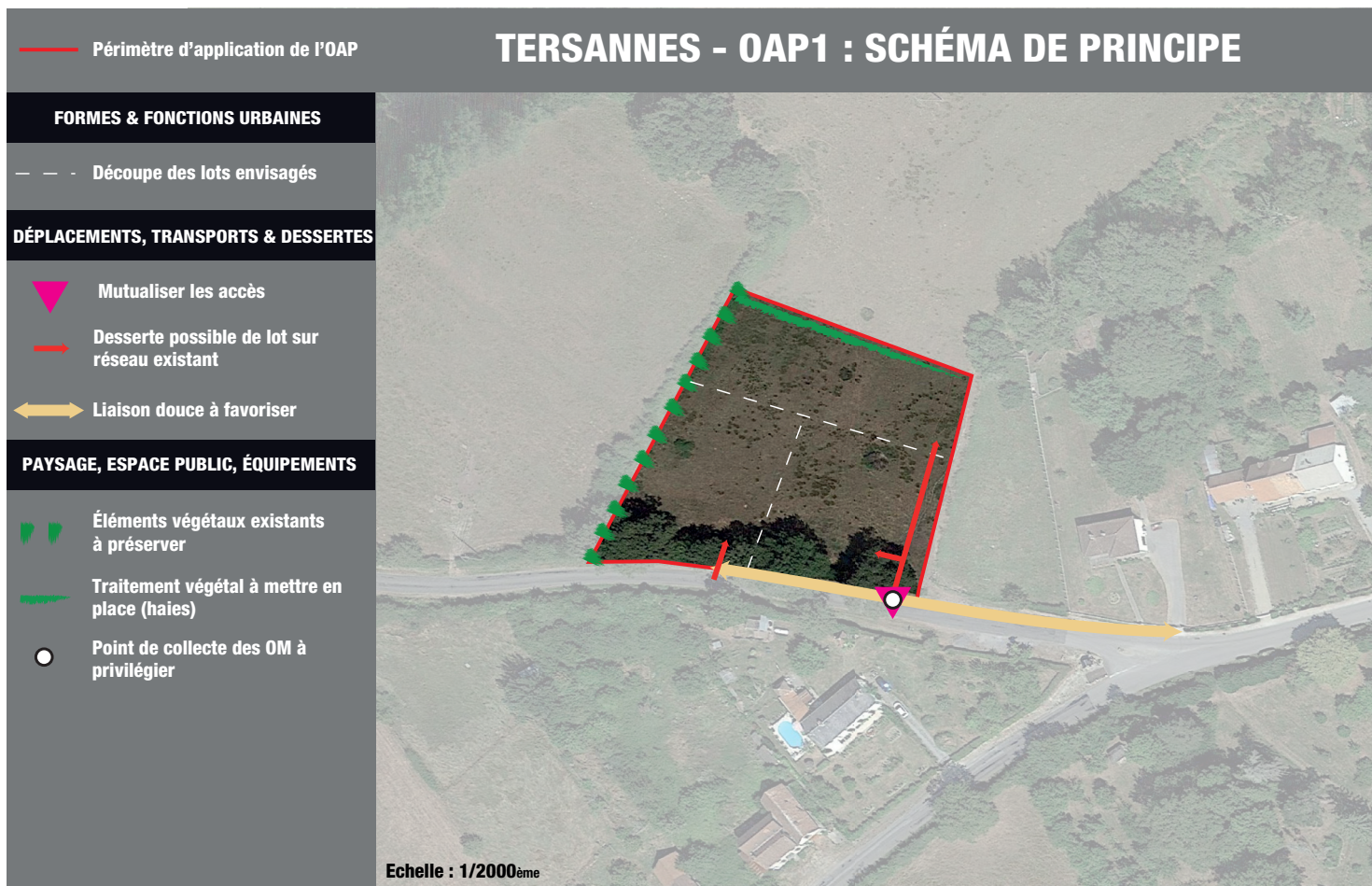
C. SCHÉMA DE PRINCIPE

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. OAP Sectorielle

8

COMMUNE DE TERSANNES

OAP 2 : BOURG - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe en continuité du tissu urbain, au Sud-Ouest du bourg.

Type de zonage

Le secteur est en zone 1AU, en extension urbaine du bourg.

Il est dédié à accueillir un développement à vocation d'habitat, en logement individuel.

Une fois aménagé et construit, le secteur 1AU reprendra les spécificités de la zone Ub adjacente.

LOCALISATION DU SECTEUR D'OAP



2. OAP Sectorielle

8

COMMUNE DE TERSANNES

OAP 2 : BOURG - Sectorielle habitat

C. SCHÉMA DE PRINCIPE

Superficie

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie totale d'environ 0,67 ha répartis comme suit :

ZONAGE	PARCELLES	SURFACES TOTALES	SURFACES NON BÂTIES
Zone 1AU	E 001 pour partie	0,67 ha	0,67 ha
Secteur d'OAP	voir détail ci-dessus	0,67 ha	0,67 ha

Occupation du sol

Le terrain non bâti correspond à une prairie temporaire de 5 ans ou moins recensée comme surface agricole d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2017. Les terrains sont plats et uniformes.



Réalisation : 6t 2018

Équipements et réseaux

Le secteur pourra être facilement raccordé aux réseaux d'AEP et d'assainissement existants en les prolongeant.

Risques et nuisances

Le secteur ne comporte pas de risque particulier.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur est grevé par les SUP suivantes :

- Canalisation de transport de gaz naturel ;
- Zone de dégagement Radio Électrique ;
- Alignement voie publique (sur une petite portion au Nord).

Il sera nécessaire de les prendre en compte lors des aménagements et une vigilance devra être apportée concernant les constructions et installations de toute nature sur la zone à urbaniser. Notamment, les hauteurs des constructions ne devront pas excéder les côtes fixées par le décret de servitudes sans autorisation préalable du ministre en charge de l'exploitation ou du contrôle du centre de réceptions radio-électriques.

De plus, l'avis du gestionnaire du réseau sera obligatoire préalablement à la délivrance de toute autorisation d'urbanisme.

2. OAP Sectorielle

8

COMMUNE DE TERSANNES

OAP 2 : BOURG - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Au coup par coup sur l'ensemble du secteur.
- Type de construction :
 - Constructions à vocation résidentielle, en logements individuels et constructions liées à l'installation de services.
- Principe de densité :
 - 7 log/ha, soit 4 logements sur ce secteur correspondant à des lots d'environ 1 400 m².

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Les accès aux lots seront mutualisés deux par deux pour rejoindre la route départementale D24 en limitant le nombre de sorties de véhicules afin de sécuriser la circulation.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Les éléments végétaux existants seront à préserver partiellement au Nord-Ouest et Nord-Est du secteur afin de maintenir une coupure entre la zone résidentielle et l'axe de communication et préserver l'identité paysagère de bocages de la commune.
 - Des coupures végétales seront à implanter au Sud afin de créer une transition douce entre les espaces bâtis et le domaine agricole.
 - Les espaces de jardins seront à privilégier au Sud également dans ce but.
 - Un traitement végétal de type haies sera à mettre en oeuvre au Sud-Ouest afin de renforcer le maillage bocager et renforcer cette effet de transition.
- Équipements et réseaux :
 - Réseaux d'AEP et d'assainissement à prolonger et à raccorder à l'existant pour desservir le secteur.

2. OAP Sectorielle

8

COMMUNE DE TERSANNES

OAP 2 : BOURG - Sectorielle habitat

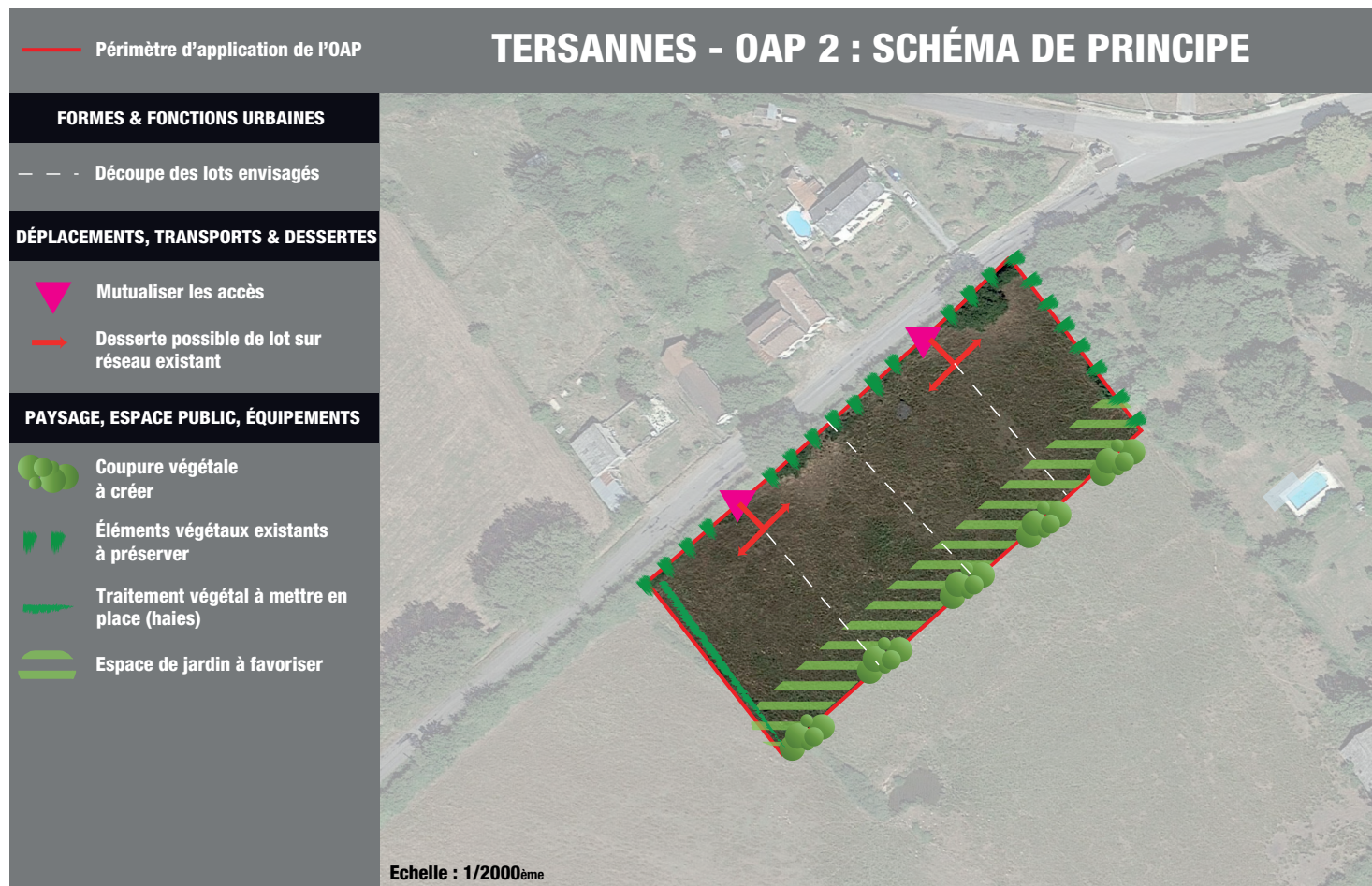
C. SCHÉMA DE PRINCIPE

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.





II -

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

COMMUNE DE THIAT

2. OAP Sectorielle

9 COMMUNE DE THIAT

A. LOCALISATION DES SECTEURS

La commune de Thiat comporte deux Orientations d'Aménagement et de Programmation «Sectorielles».

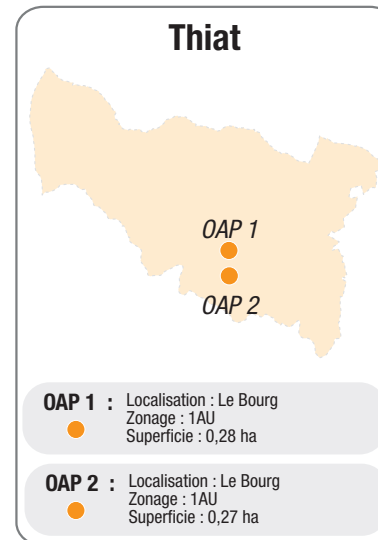
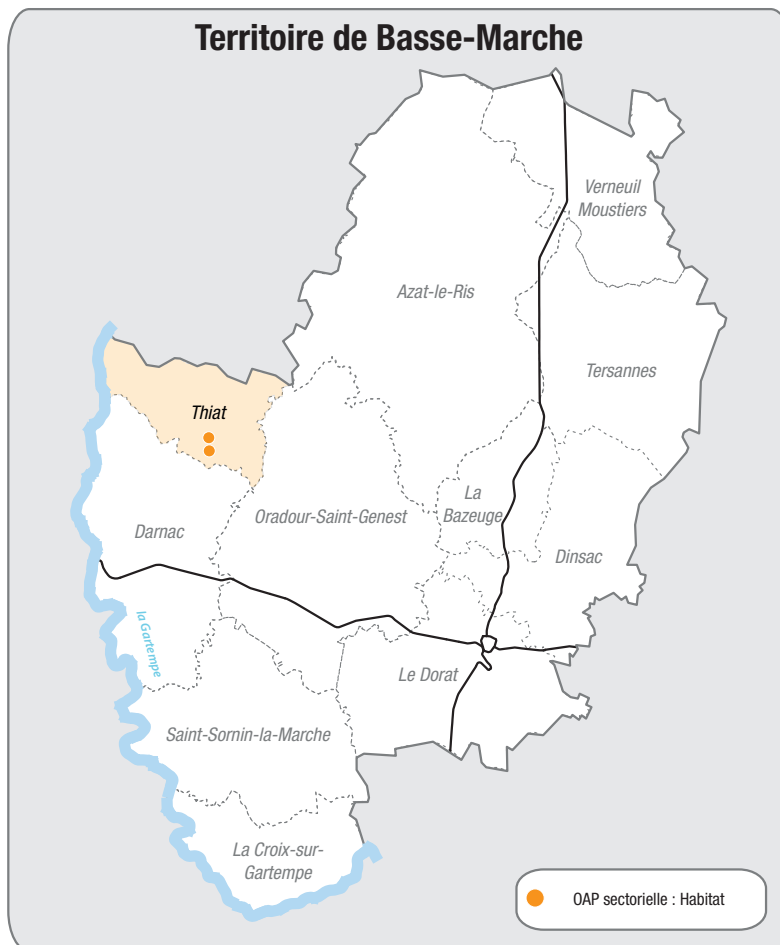
Ces deux OAP sont à vocation d'habitat et sont localisées sur le bourg.

Les secteurs d'OAP sont différenciés selon un code couleur (cf. carte de localisation ci-après).

Tous ces secteurs d'OAP se situent en continuité urbaine, dans le prolongement de l'urbanisation existante.

B. PHASAGE DES SECTEURS

Aucun phasage de l'urbanisation n'est prévu sur la commune.



2. OAP Sectorielle

9

COMMUNE DE THIAT

OAP 1 : BOURG - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe en continuité du tissu urbain, à l'Ouest du bourg.

Type de zonage

Le secteur est en zone 1AU, en extension urbaine du bourg.

Il est dédié à accueillir un développement exclusivement à vocation d'habitat, en logement individuel.

Une fois aménagé et construit, le secteur 1AU reprendra les spécificités de la zone Uc adjacente.



2. OAP Sectorielle

9

COMMUNE DE THIAT

OAP 1 : BOURG - Sectorielle habitat

C. SCHÉMA DE PRINCIPE

Superficie

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie totale d'environ 0,28 ha répartis comme suit :

ZONAGE	PARCELLES	SURFACES TOTALES	SURFACES NON BÂTIES
Zone 1AU	C 1087 pour partie, C 788 pour partie et C 789 pour partie	0,28 ha	0,28 ha
Secteur d'OAP	voir détail ci-dessus	0,28 ha	0,28 ha

Occupation du sol

Les terrains non bâtis correspondent à des prés non recensés comme surfaces agricoles à la PAC d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2017. Le secteur présente une légère déclivité selon un axe Sud-Nord, ainsi qu'une légère déclivité d'Est en Ouest.



Réalisation : 6t 2018

Risques et nuisances

Le secteur n'est soumis à aucun risque particulier.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur est grevé par une SUP Alignement de Voie Publique qui devra être prise en compte pour l'implantation des constructions.

Équipements et réseaux

Le secteur pourra être facilement raccordé aux réseaux d'AEP et d'assainissement existants.

2. OAP Sectorielle

9

COMMUNE DE THIAT

OAP 1 : BOURG - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Au coup par coup sur l'ensemble du secteur.
- Type de construction :
 - Constructions à vocation résidentielle, en logements individuels.
- Principe de densité :
 - 8 log/ha, soit 2 logements sur ce secteur correspondant à des lots d'environ 1 150 m².

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Une entrée mutualisera les accès aux lots afin de limiter les sorties sur la route départementale D104 et offrir ainsi une sécurité routière.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Les éléments végétaux existants seront à préserver à l'Ouest, au Nord et au Sud du site afin de privilégier une insertion paysagère des nouvelles constructions dans le paysage et permettre une transition douce vers les espaces agricoles.
 - Les espaces de jardins seront à favoriser au Nord-Est afin de créer une trame verte cohérente avec les jardins déjà existants.
- Équipements et réseaux :
 - Réseaux d'AEP et d'assainissement à raccorder à l'existant pour desservir le secteur.

2. OAP Sectorielle

9

COMMUNE DE THIAT

OAP 1 : BOURG - Sectorielle habitat

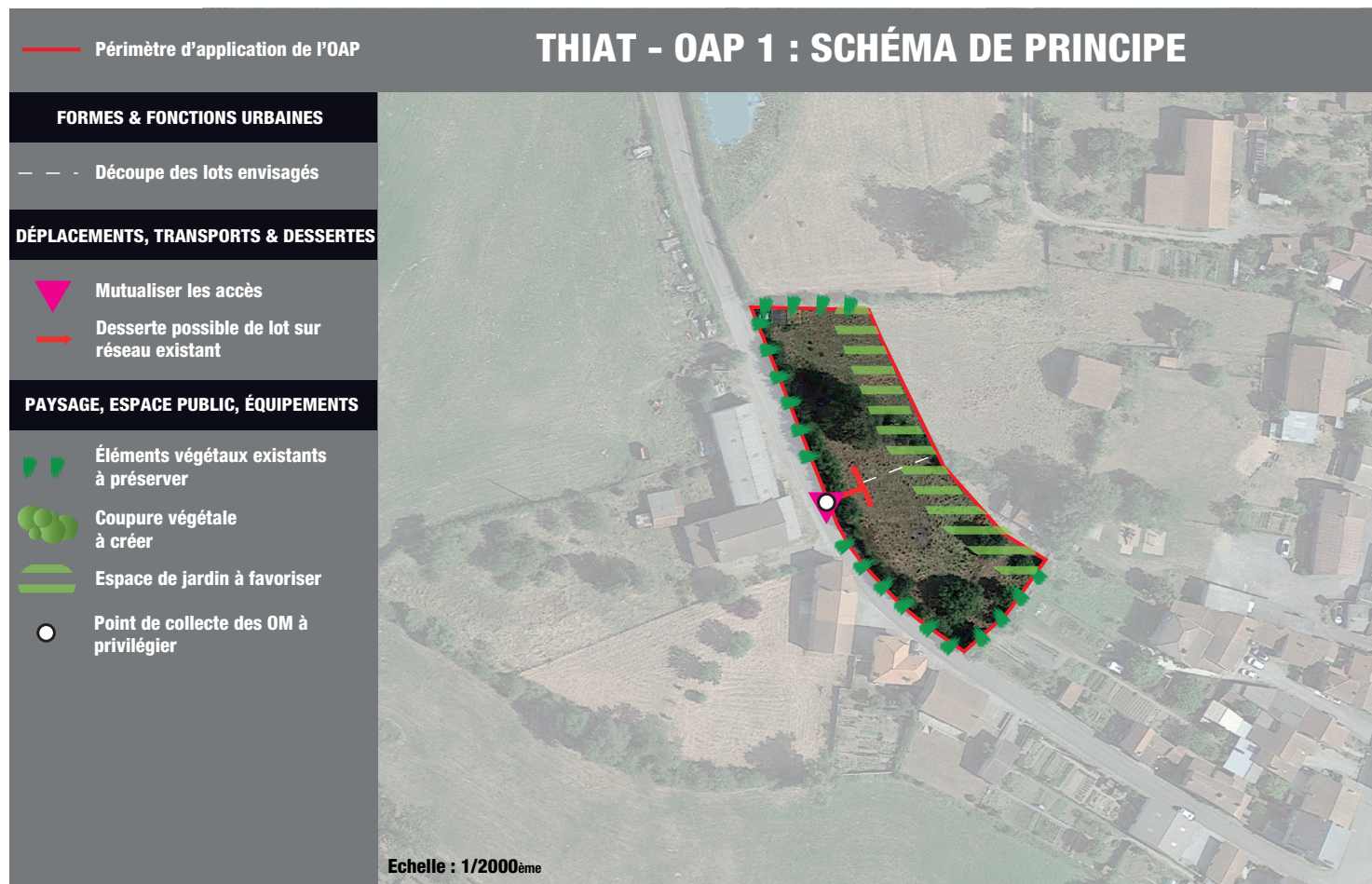
C. SCHÉMA DE PRINCIPE

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. OAP Sectorielle

9

COMMUNE DE THIAT

OAP 2 : BOURG - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe en continuité du tissu urbain, au Sud-Ouest du bourg.

Type de zonage

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



2. OAP Sectorielle

9

COMMUNE DE THIAT

OAP 2 : BOURG - Sectorielle habitat

C. SCHÉMA DE PRINCIPE

Superficie

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie totale d'environ 0,27 ha répartis comme suit :

ZONAGE	PARCELLES	SURFACES TOTALES	SURFACES NON BÂTIES	SURFACES HORS VRD (20%)
Zone 1AU	C 747	0,27 ha	0,27 ha	0,22 ha
Secteur d'OAP	voir détail ci-dessus	0,27 ha	0,27 ha	0,22 ha

Occupation du sol

Le terrain non bâti correspond à un pré non recensé comme surface agricole à la PAC. Le secteur présente une légère déclivité selon un axe Nord-Sud ainsi que sur l'axe Est-Ouest.



Réalisation : 6t 2018

Équipements et réseaux

Le secteur pourra être facilement raccordé aux réseaux d'AEP et d'assainissement existants.

Risques et nuisances

Le secteur n'est soumis à aucun risque particulier.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur est grevé par une SUP Aligement de Voie Publique qui devra être prise en compte pour l'implantation des constructions.

2. OAP Sectorielle

9

COMMUNE DE THIAT

OAP 2 : BOURG - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Au coup par coup sur l'ensemble du secteur.
- Type de construction :
 - Constructions à vocation résidentielle, en logements individuels.
- Principe de densité :
 - 9 log/ha, soit 2 logements sur ce secteur correspondant à des lots d'environ 1 100 m².

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Une voie principale sera mise en oeuvre sur l'emplacement réservé afin de permettre l'accès au futur parking et aux lots.
 - Les accès seront mutualisés sur cette voie principale afin de limiter une multiplication des sorties individuelles sur la route départementale D49 et sécuriser ainsi la circulation routière.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Les éléments végétaux existants seront à préserver au Sud du secteur afin de maintenir une coupure entre la zone résidentielle et l'axe de communication.
 - Des coupures végétales seront à implanter au Nord et à l'Ouest afin créer une transition douce entre les espaces bâtis et le domaine agricole.
 - Les espaces de jardins seront à privilégier à l'Ouest dans ce même but.
- Équipements et réseaux :
 - Réseaux d'AEP et d'assainissement à raccorder à l'existant pour desservir le secteur.
 - Un point de collecte des ordures ménagères pourra être mis en place à l'entrée de la voie principale.

2. OAP Sectorielle

9

COMMUNE DE THIAT

OAP 2 : BOURG - Sectorielle habitat

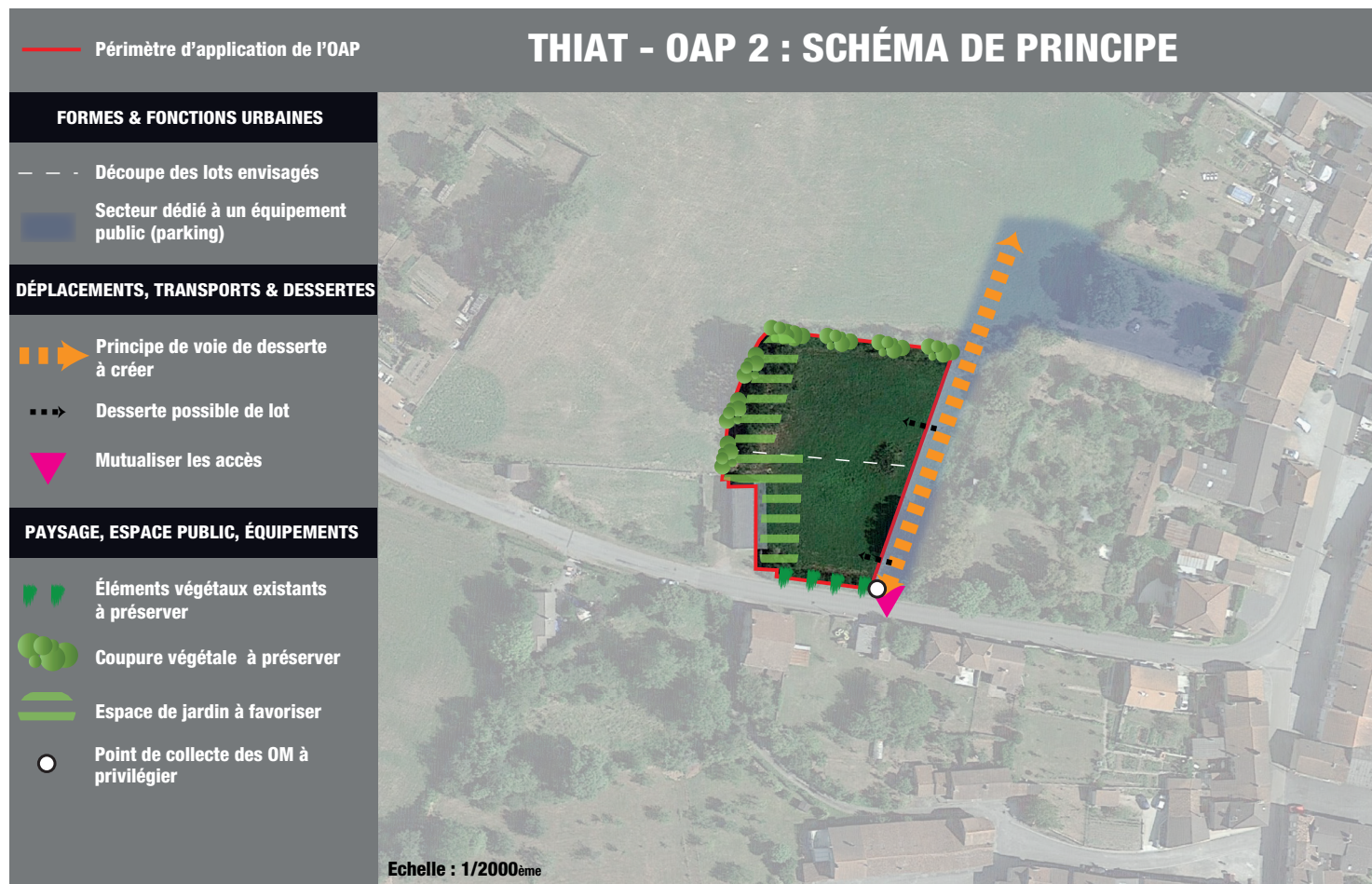
C. SCHÉMA DE PRINCIPE

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.





II -

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

COMMUNE DE VERNEUIL-MOUSTIERS

2. OAP Sectorielle

10

COMMUNE DE VERNEUIL-MOUSTIERS

A. LOCALISATION DES SECTEURS

La commune de Verneuil-Moustiers comporte deux Orientations d'Aménagement et de Programmation «Sectorielles».

La première OAP est à vocation d'habitat et est localisée sur le bourg.

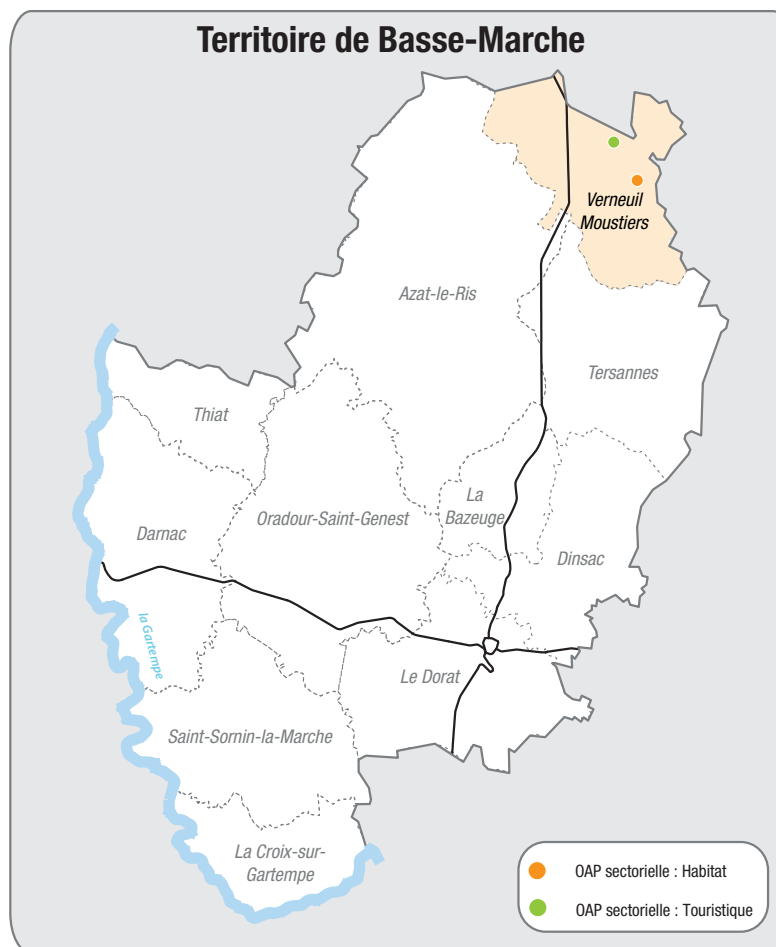
La seconde OAP est à vocation touristique et est localisée sur le hameau Le Fan.

Les secteurs d'OAP sont différenciés selon un code couleur (cf. carte de localisation ci-après).

Tous ces secteurs d'OAP se situent en continuité urbaine, dans le prolongement de l'urbanisation existante ou sur des zones à fort enjeu touristique et déjà partiellement aménagées.

B. PHASAGE DES SECTEURS

Aucun phasage de l'urbanisation n'est prévu sur la commune.



2. OAP Sectorielle

10

COMMUNE DE VERNEUIL-MOUSTIERS

OAP 1 : BOURG - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe en continuité du tissu urbain, au Sud du bourg.

Type de zonage

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



2. OAP Sectorielle

10 COMMUNE DE VERNEUIL-MOUSTIERS

OAP 1 : BOURG - Sectorielle habitat

C. SCHÉMA DE PRINCIPE

Superficie

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie totale d'environ 0,61 ha répartis comme suit :

ZONAGE	PARCELLES	SURFACES TOTALES	SURFACES NON BÂTIES	SURFACES HORS VRD (20%)
Zone 1AU	D 179 pour partie	0,61 ha	0,61 ha	0,5 ha
Secteur d'OAP	voir détail ci-dessus	0,61 ha	0,61 ha	0,5 ha

Occupation du sol

Le terrain non bâti correspond à une prairie permanente prédominée par la strate herbacée recensée comme surface agricole à la PAC d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2017. Le secteur présente une légère déclivité selon un axe Nord-Sud ainsi qu'une légère déclivité d'Ouest en Est.

Équipements et réseaux

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

Risques et nuisances

Le secteur n'est soumis à aucun risque particulier.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur n'est grevé par aucune SUP.



Réalisation : 6t 2018



Réalisation : 6t 2018

2. OAP Sectorielle

10

COMMUNE DE VERNEUIL-MOUSTIERS

OAP 1 : BOURG - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble : sur l'ensemble du secteur.
- Type de construction :
 - Constructions à vocation résidentielle, en logements individuels.
- Principe de densité :
 - 7,5 log/ha, soit 4 logements sur ce secteur correspondant à des lots d'environ 1 300 m².

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Une voie d'accès principale sera mise en oeuvre permettant d'accéder au secteur et de desservir les différents lots. Elle donnera également accès au futur parking du cimetière, localisé sur l'emplacement réservé à cet effet.
 - L'accès commun à la zone se fera par cette voie interne et devra être respectée afin de limiter la multiplication des accès sur la route départementale D24a (route de Tersannes) et privilégier ainsi une circulation sécurisée.
 - Tout autre accès sur cette route départementale sera de ce fait interdit.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Les éléments végétaux existants seront à préserver au Nord-Ouest et Sud-Ouest du site afin de privilégier une insertion paysagère des nouvelles constructions dans le paysage et permettre une transition douce entre la route départementale, les espaces de jardins et les futurs locaux communaux.
 - Des coupures végétales seront à planter au Nord-Est et Sud-Est afin d'offrir une transition entre la future zone résidentielle et le domaine agricole.
 - Les espaces de jardins seront à favoriser au Sud afin de renforcer cette transition végétale et préserver un ensoleillement maximal des constructions.
- Équipements et réseaux :
 - Réseau d'AEP à raccorder à l'existant pour desservir le secteur.
 - L'assainissement sera individuel.

2. OAP Sectorielle

10

COMMUNE DE VERNEUIL-MOUSTIERS

OAP 1 : BOURG - Sectorielle habitat

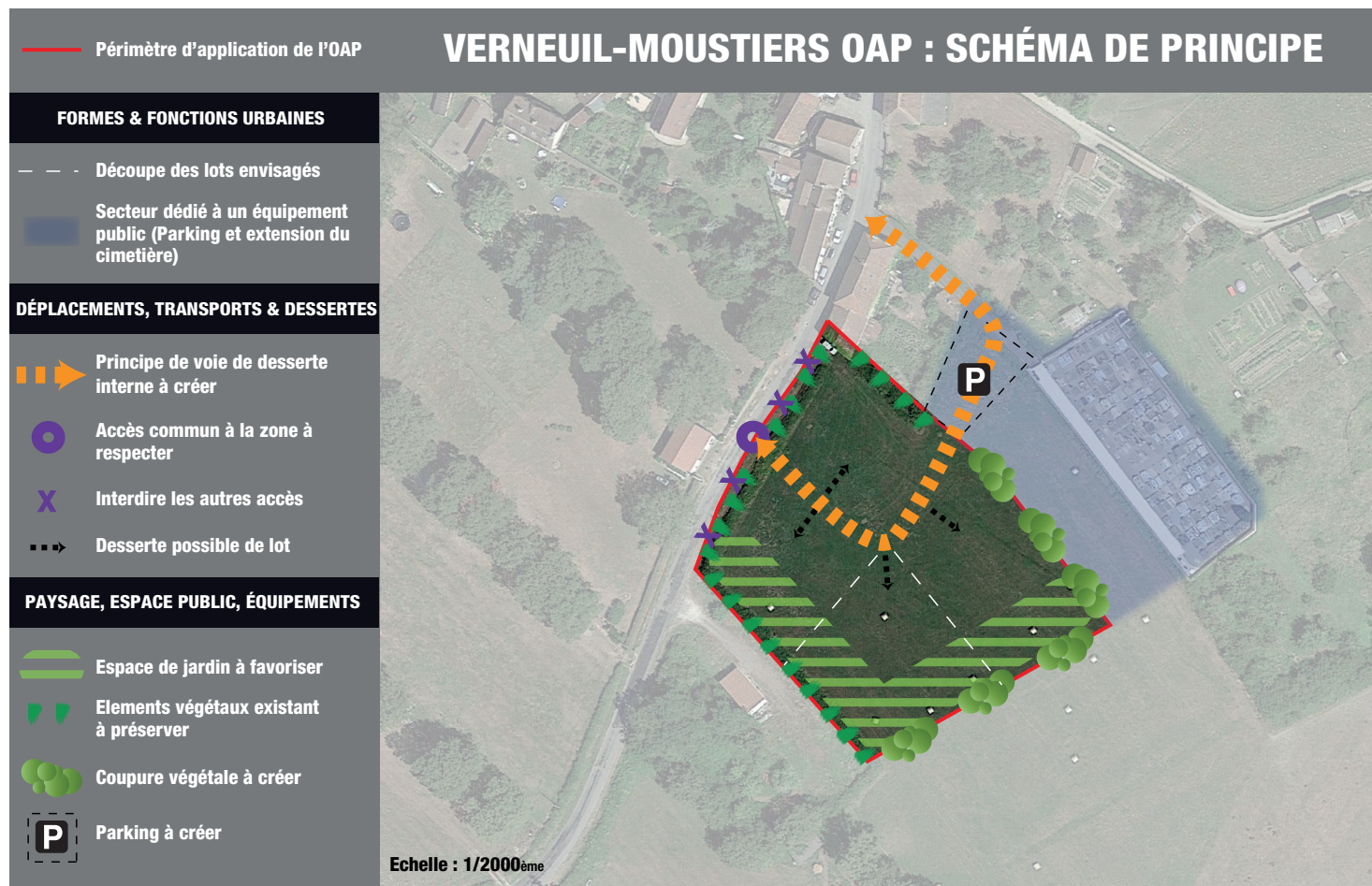
C. SCHÉMA DE PRINCIPE

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. OAP Sectorielle

10

COMMUNE DE VERNEUIL-MOUSTIERS

OAP 2 : LE FAN - Sectorielle touristique

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe sur le hameau Le Fan, au Nord du bourg.

Type de zonage

Le secteur est en zone Ut, en zone urbaine touristique.

Il est dédié à accueillir l'implantation de nouvelles structures touristiques (hébergements type éco-village, gîtes, espace d'accueil de séminaires...) correspondant à un projet d'agrandissement du «Domaine du Fan».



2. OAP Sectorielle

10 COMMUNE DE VERNEUIL-MOUSTIERS

OAP 2 : LE FAN - Sectorielle touristique

C. SCHÉMA DE PRINCIPE

Superficie

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie totale d'environ 9.7 ha répartis comme suit :

ZONAGE	PARCELLES	SURFACES TOTALES
Zone Ut	B 012 pour partie, B 013, 014 pour partie, 016 pour partie, 019, 020, 021, 022, 029 pour partie, 210 pour partie, 207 pour partie, 521 et 522	9,7 ha
Secteur d'OAP	voir détail ci-dessus	9,7 ha

Occupation du sol

Les terrains non bâtis correspondent à des prés non recensés comme surfaces agricoles à la PAC ou au parc entourant le château. Le secteur présente une déclivité globale selon un axe Nord-Sud ainsi que sur l'axe Ouest-Est.

Équipements et réseaux

Le réseau d'AEP devra être prolongé pour desservir le secteur. Le réseau d'assainissement collectif est inexistant sur le site.

Risques et nuisances

Le secteur n'est soumis à aucun risque particulier.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur n'est grevé par aucune SUP.



Source : 6t 2018



Source : Gîte de groupes

2. OAP Sectorielle

10

COMMUNE DE VERNEUIL-MOUSTIERS

OAP 2 : LE FAN - Sectorielle touristique

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble : sur certaines zones du secteur, notamment à proximité directe des bâtis existants et sur la partie Ouest du site.
- Type de construction :
 - Constructions liées à un parc résidentiel d'hébergements touristiques écologiques.
 - Construction d'un parking d'accueil pour les visiteurs.
 - Réhabilitation de bâtiments existants en espace d'accueil pour les séminaires et de restauration.

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - La voie d'accès existante permettra l'accès au nouveau parking visiteurs.
 - Les autres voies de circulation seront à adapter par l'aménageur en fonction des besoins.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Les éléments végétaux existants seront à préserver à l'Ouest et au Sud-Est du secteur afin de maintenir un cadre végétal et paysager de qualité.
 - Certains boisements seront à préserver (voir schéma de principes).
 - La zone naturelle dédiée à l'hébergement touristique avec bungalows sera à préserver.
- Équipements et réseaux :
 - Réseaux d'AEP à prolonger pour desservir le secteur.
 - Un assainissement de type micro-station sera mis en oeuvre.

2. OAP Sectorielle

10 COMMUNE DE VERNEUIL-MOUSTIERS

OAP 2 : LE FAN - Sectorielle touristique

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.

