

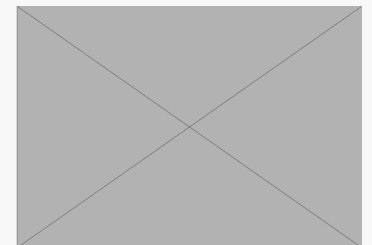
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL du Confolentais Communauté de Communes de Charente Limousine

5

**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**

Dossier approuvé

CHARENTE
LIMOUSINE





Sommaire

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

I- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUE p7

| | |
|--|-----|
| 1.1 OAP Biodiversité & Paysage | p7 |
| 1.2 OAP Équipement Commercial et Artisanal | p31 |
| 1.3 OAP Densité | p39 |

II- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE..... p59

| | | | |
|---------------------------|------|-----------------------------------|------|
| 1. Abzac | p59 | 11. Lessac | p203 |
| 2. Alloue | p65 | 12. Lesterps | p219 |
| 3. Ansac-sur-Vienne | p71 | 13. Manot | p241 |
| 4. Benest | p87 | 14. Montrollet | p255 |
| 5. Brillac..... | p97 | 15. Oradour-Fanais | p365 |
| 6. Champagne-Mouton | p107 | 16. Pleuville | p275 |
| 7. Chassiecq | p121 | 17. Saint-Christophe | p285 |
| 8. Confolens | p127 | 18. Saint-Coutant | p291 |
| 9. Epénède..... | p171 | 19. Saint-Maurice-des-Lions | p297 |
| 10. Esse | p181 | 20. Turgon | p303 |

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 de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :
 - 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune;
 - 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
 - 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. »

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

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

venir sur des secteurs bien particuliers.

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

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

• Les 3 types d'OAP :

On dénombre trois types d'Orientations d'Aménagement 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

3 OAP THÉMATIQUES :

• **OAP Biodiversité et paysage** s'appliquant sur l'ensemble du territoire des communes du PLUi du Confolentais.

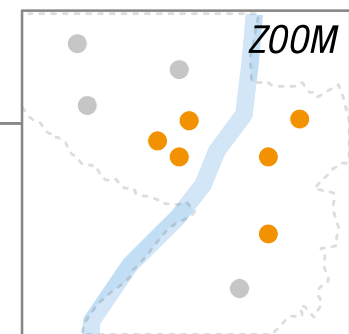
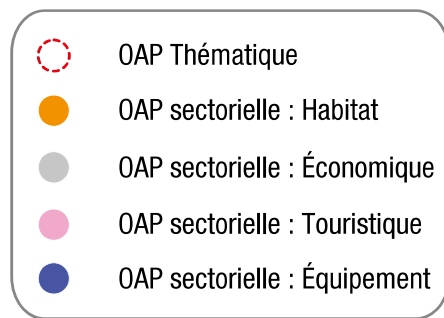
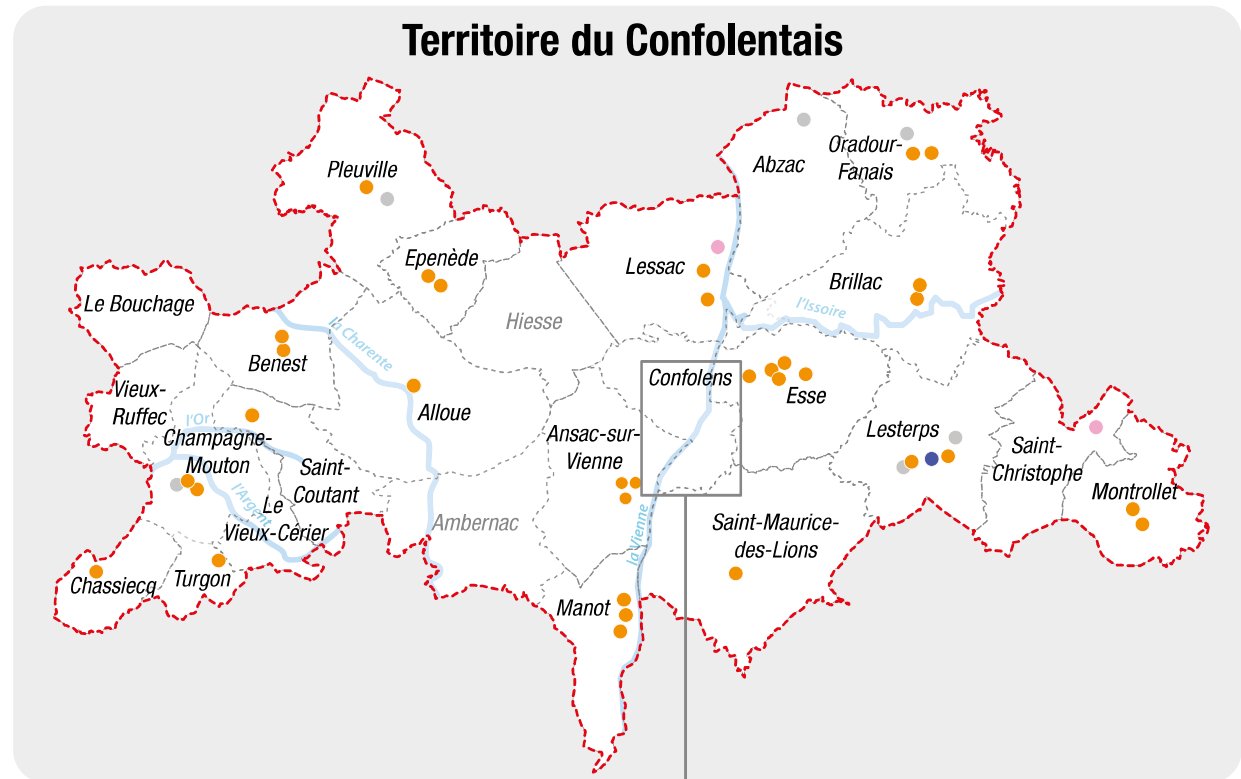
• **OAP Équipement commercial et artisanal** s'appliquant sur l'ensemble du territoire des communes du PLUi du Confolentais.

• **OAP Densité** s'appliquant sur des secteurs précis localisés sur les communes d'Abzac, Ambernac, Champagne-Mouton, Hiesse, Lessac, Manot, Montroulet, Oradour-Fanais, Pleuville, Saint-Christophe, Saint-Maurice-des-Lions, Turgon, Vieux-Cérier et Vieux-Ruffec.

52 OAP SECTORIELLES :

s'appliquant sur des secteurs précis des communes du PLUi du Confolentais, répartis en 4 types :

- 39 à vocation d'habitat
- 10 à vocation d'activités économiques
- 2 à vocation touristique
- 1 à vocation d'équipement public





I -

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUE

1. OAP Thématique

1

OAP BIODIVERSITÉ ET PAYSAGE

INTRODUCTION

L'OAP Biodiversité & Paysage a pour objectif de favoriser une gestion adaptée des milieux, tout en conciliant préservation de l'environnement et développement urbain et économique au sein du territoire PLUi.

Il s'agit ici de pérenniser l'existence des entités identifiées à forte valeur patrimoniale (réservoirs de biodiversité) et de maintenir voire remettre en bon état les corridors écologiques. Ces continuités écologiques permettent d'assurer la préservation de la biodiversité du territoire et du paysage identitaire.

L'OAP complète la partie réglementaire du PLUi (règlement écrit et graphique), et s'organise autour de 3 grandes actions :

A. La préservation de la Trame Verte et Bleue

B. La protection du bocage Confolentais

C. Le maintien et la valorisation du paysage

Chaque action se ventile en 3 volets, à portée différente :



Un outil Réglementaire, vecteur d'une portée normative correspondant à un principe de compatibilité.



Un outil de Gestion, pour l'aide au suivi de la mise en oeuvre de la partie réglementaire.



Un outil Pédagogique, énumérant plusieurs recommandations, bonnes pratiques, sans portée normative.

Cette OAP thématique s'applique sur l'ensemble du territoire Confolentais.



1. OAP Thématique

1

OAP BIODIVERSITÉ ET PAYSAGE

A. PRÉSERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

► Notion introductive

La notion de Trame Verte et Bleue est indispensable afin d'appréhender l'environnement naturel d'un territoire.

La Trame Verte et Bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de planification de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements.

La Trame Verte et Bleue contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau. Elle s'applique à l'ensemble du territoire national à l'exception du milieu marin.

- **La Trame Verte et Bleue** : ensemble de continuités écologiques.

- **Les continuités écologiques** : association de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques.

- **Les réservoirs de biodiversité** : zones vitales, riches en biodiversité, où les espèces peuvent réaliser l'ensemble de leur cycle de vie : reproduction, alimentation, abri...

- **Les corridors écologiques** : voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité : par exemple des haies et des bosquets dans un champ, un passage à faune sur une autoroute ou un tunnel, une ouverture dans un jardin clôturé... De manière générale, le maillage des corridors est dense sur le territoire du Confolentais.

Les outils réglementaires utilisés dans le cadre du PLUi du Confolentais pour prendre en compte la Trame Verte et Bleue sont représentés par le zonage (Zone N, Np...), les espaces boisés classés (EBC), les éléments de paysage (art. L.151-23 du code de l'urbanisme) et la présente OAP.

1. OAP Thématique

1

OAP BIODIVERSITÉ ET PAYSAGE

► Préserver les réservoirs de biodiversité


Sur le territoire, les réservoirs de biodiversité sont composés des sites Natura 2000, des ZNIEFF, des cours d'eau en général, des réseaux de zones humides structurantes ainsi que des massifs boisés importants et diversifiés ou tout autre zones sensibles.

Ils constituent la zone Np (Naturelle protégée) du PLUi, qui en assure sa protection en y interdisant toute nouvelle construction.

De plus, **tout élément naturel** existant (haies, mares, zones humides, ripisylves, berges, boisements, etc.) **est à préserver au titre de la présente OAP Thématique**.

► Assurer le maintien des corridors majeurs écologiques

Les corridors écologiques majeurs sont principalement composés des cours d'eau et de leur vallée, mais également d'une succession d'habitats comme les boisements, bosquets, ripisylves, haies et les espaces agricoles, mais encore zones humides ...

Ces corridors sont identifiés comme à maintenir aux documents graphiques du PLUi, (utilisation de l'art R.151-43 4° du C. urb.) 

Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, tout aménagement ou construction à l'intérieur ou à proximité devra garantir le maintien des continuités écologiques.

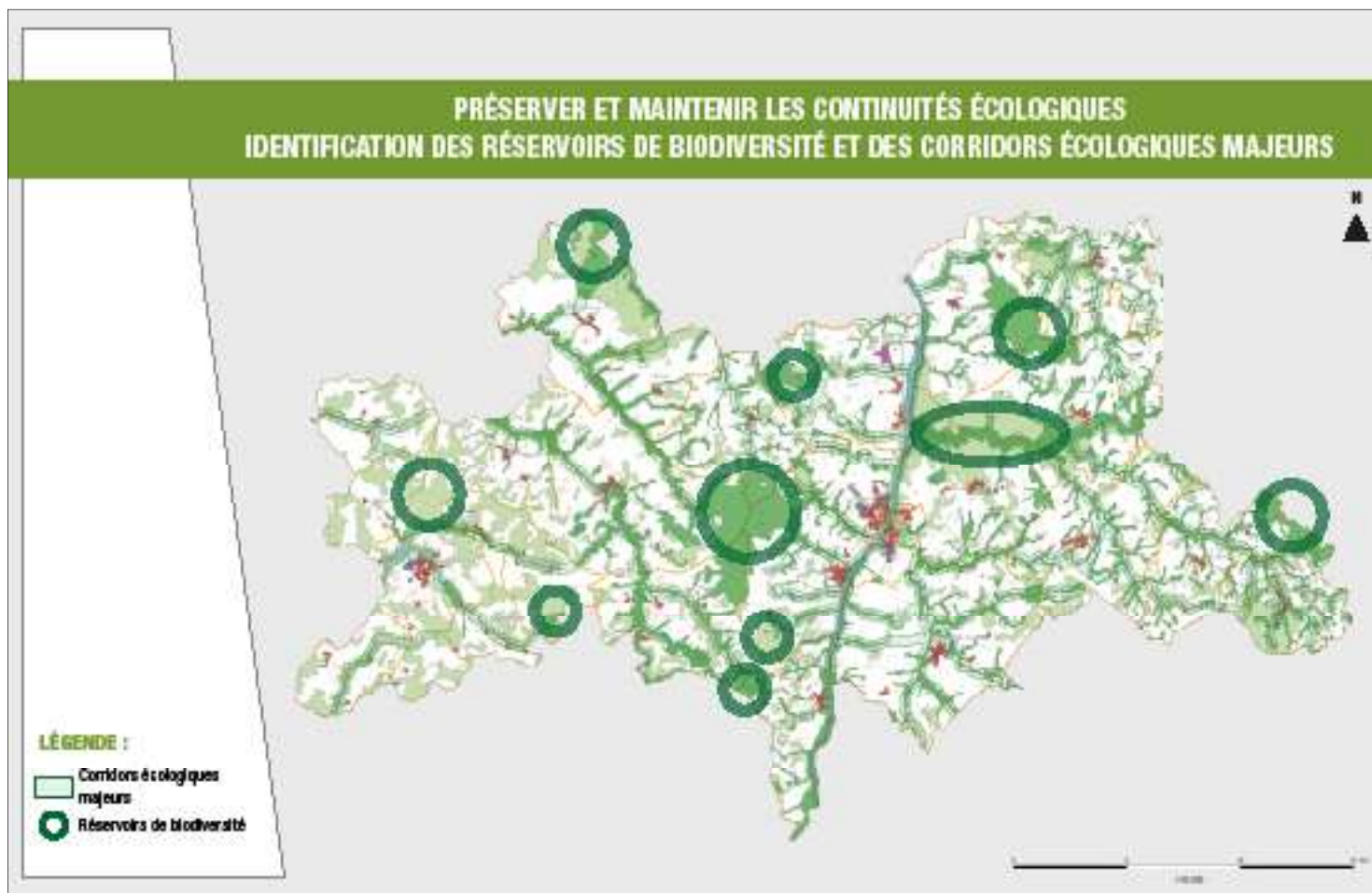
De plus, la conception des projets devront maintenir les éléments naturels préexistants. En cas d'incompatibilité avec le projet, des reconstitutions ou réaménagements devront être prévus au sein de l'opération en respectant une fonctionnalité équivalente.

En complément, il est également fait application d'espaces boisés classés (L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme) à l'intérieur de ces corridors.

1. OAP Thématique

1

OAP BIODIVERSITÉ ET PAYSAGE



1. OAP Thématique

1

OAP BIODIVERSITÉ ET PAYSAGE

► Conforter et renforcer les liaisons entre les corridors écologiques existants

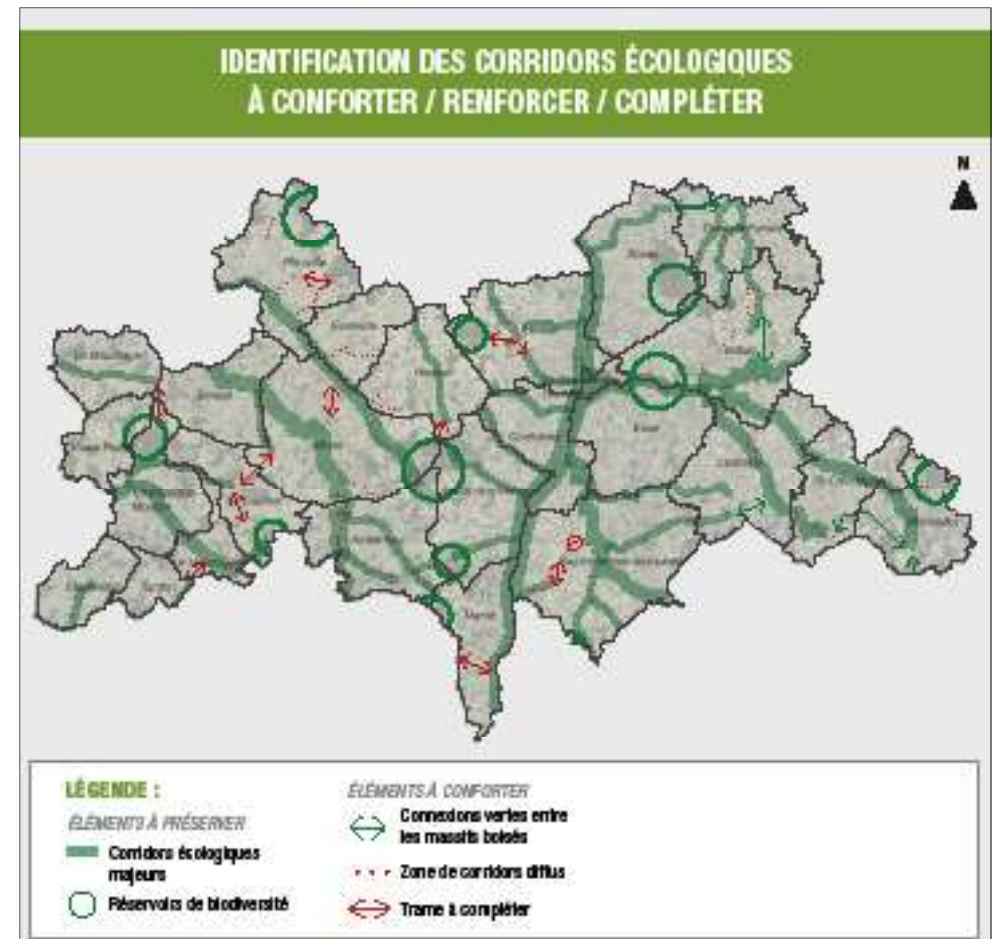
Le renforcement et la recréation de la Trame Verte et Bleue sont une opportunité de bénéfices mutuels :

- l'optimisation du rapport coût-efficacité environnementale de la compensation,
- l'amélioration de la TVB par des mesures compensatoires de restauration des continuités écologiques.

Dans cette optique, les travaux de recherche de modélisation des réseaux écologiques permettent d'orienter le choix des sites de compensation, vers le rétablissement des connexions entre les habitats isolés, par des projets d'aménagement (renforcement ou restauration d'une trame existante).

Les zones de faiblesses des corridors écologiques sont identifiées en rouge sur la carte ci-contre (Source: Charte Paysagère du Pays de Charente Limousine).

Il conviendra d'améliorer en priorité ces zones à compléter.



1. OAP Thématique

1

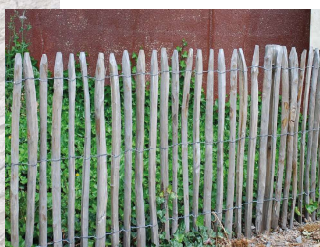
OAP BIODIVERSITÉ ET PAYSAGE

► Intervenir sur l'architecture des clôtures

Dans les corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, les clôtures devront garantir une perméabilité pour la petite faune (Art. R.151-43 8° C. urb.) Ces clôtures devront également ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Se référer à la Charte Paysagère du Pays Charente Limousine - Clôture bois.

EXTRAIT DE LA CHARTE PAYSAGÈRE DU PAYS DE CHARENTE LIMOUSINE :



Ganivelle en échelats fendus manuellement, de châtaignier ou robinier, lié par un fil galvanisé; Cassinomagus, Chassenon



Barrière croisée en châtaignier du Limousin; Cassinomagus, Chassenon



Barrière de fagots de branchages; Cassinomagus, Chassenon

Barrières bois

Ce mode de clôture sied particulièrement aux propriétés situées hors des bourgs. Elles correspondent aussi à l'influence du Limousin proche où elles sont plus courantes. La ganivelle, clôture en échelats de châtaigniers fendus demi-ronds ou quarts de ronds mélangés, reliés par 3 ou 4 rangés de fils double galvanisés, est d'ailleurs appelée clôture limousine ou clôture girondine (c'est alors le robinier, ou acacia qui pousse dans les forêts littorales, qui est utilisé).

Elles sont également parfaitement justifiées dans les zones boisées: forêts de Chasseneuil à l'ouest, zones fortement bocagères de l'est du Pays.

L'incitation à leur usage peut également assurer la pérennité et l'expansion du châtaignier en Limousin et dans les forêts du Pays de Charente Limousine.

Une autre technique, qui tente de revivre aujourd'hui est à mi-chemin entre ces clôtures de bois et les haies vives: il s'agit du plessage des haies. Les barrières sont donc vivantes et pérennes, bien moins coûteuse, bien que demandant un entretien régulier. Toutefois, les haies plessées nécessitent un entretien réduit car leur croissance était ralentie par l'inclinaison des troncs. Se régénérant naturellement, elles résistent au vieillissement beaucoup mieux que les clôtures de bois mort. Cette technique a été supplantée par l'usage du barbelé, mais était répandue dans tous les secteurs d'élevage. Composée d'arbustes caducs, persistants et épineux, elle est parfaitement infranchissable.



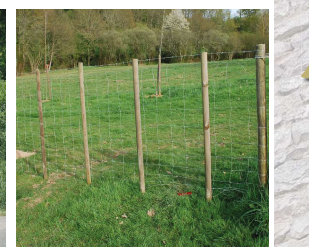
Haie plessée dans le bocage Bressuirais



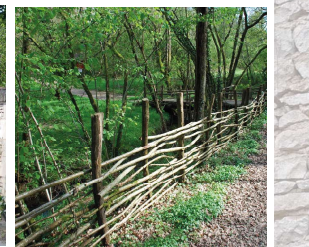
Barrière croisée, renforcée par des lisses horizontales en demi-rondins fraisés; Saulgond



Ganivelle d'échalats fendus mécaniquement. Le bois grise naturellement et s'intègre parfaitement au paysage rural boisé; Cellefrouin



Clôture agricole réalisée avec un grillage à mouton et des piquets de bois de châtaignier, naturellement imputrescibles; Les Grangettes, Esse



Fascines plessées de châtaignier; village gaulois d'Esse



Ganivelle renforcée par des lisses horizontales en demi-rondins fraisés. La durée de vie d'une telle barrière est estimée à une dizaine d'années sans traitement particulier; Oradour-Fanais



Barrière de bois brut; village gaulois d'Esse



Passage à hérisson dans un grillage - Source : Association des jardins (ou)verts

1. OAP Thématique

1

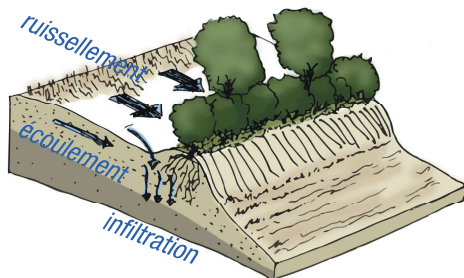
OAP BIODIVERSITÉ ET PAYSAGE

B. PROTECTION DU BOCAGE CONFOLENTAIS

► Les rôles du bocage

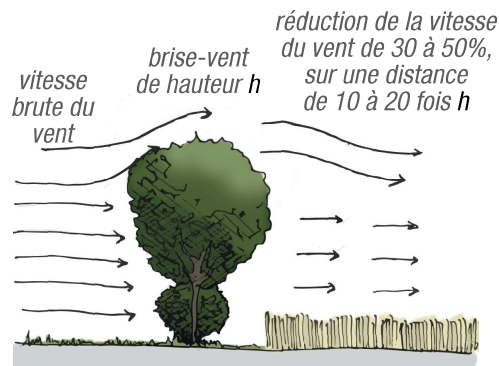
• La favorisation de l'infiltration des eaux de pluie

Une haie permet, d'une part, de freiner l'écoulement des eaux (préférentiellement plantée perpendiculairement au sens du ruissellement) limitant l'érosion des sols, d'autre part, de favoriser l'infiltration des eaux. Leur présence (notamment le système racinaire) dirige l'infiltration des eaux vers les nappes profondes et participe à l'épuration des eaux.



• L'amélioration des productions agricoles

Cette même haie composée de plusieurs strates végétales (arbustive, arborée...), en milieu rural, constitue une réelle protection contre le vent. Réduisant efficacement la vitesse du vent, les cultures ou élevages agricoles s'en trouvent protégés. Son effet face au vent, peut s'étendre sur 10 à 20 fois sa hauteur.



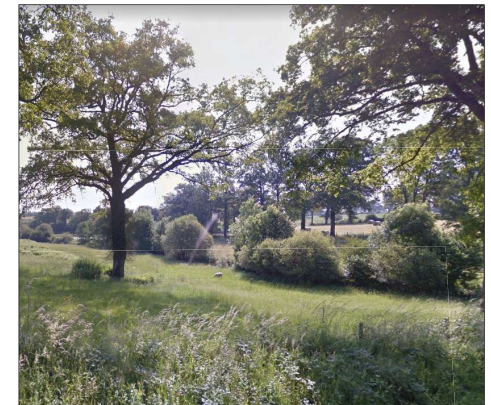
Réalisation : 6T

• Le développement de la biodiversité

L'ensemble des haies constitue un maillage complet, permettant de communiquer. Les haies génèrent un habitat favorable pour la reproduction des espèces et facilitent les déplacements de la faune et de la flore (rôle de corridor écologique).

• L'amélioration du cadre de vie et du paysage

Le paysage Confolentais est particulièrement identifiable par son maillage bocager. Vecteur des anciennes pratiques (essentiellement agricoles), il est présent en bordure de parcelles, aux abords des voies et chemins, le long des cours d'eau (ripisylve)... Plantées d'essences locales et variées, les haies apportent une diversité des paysages et jouent notamment sur le rythme des saisons. Elles permettent aussi d'intégrer les nouvelles constructions, parfois imposantes (exploitations agricoles, bâtiments d'activités...), dans le paysage.



Réseau bocager à Lesterps - Source : GoogleMaps



Alignements d'arbres à Esse - Source : GoogleMaps

1. OAP Thématique

1

OAP BIODIVERSITÉ ET PAYSAGE

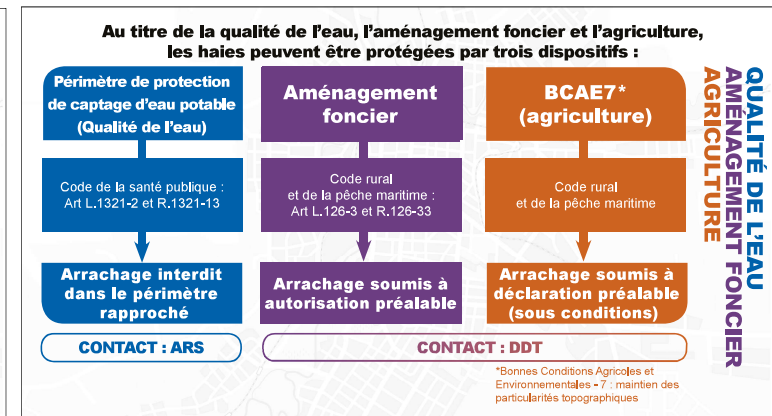
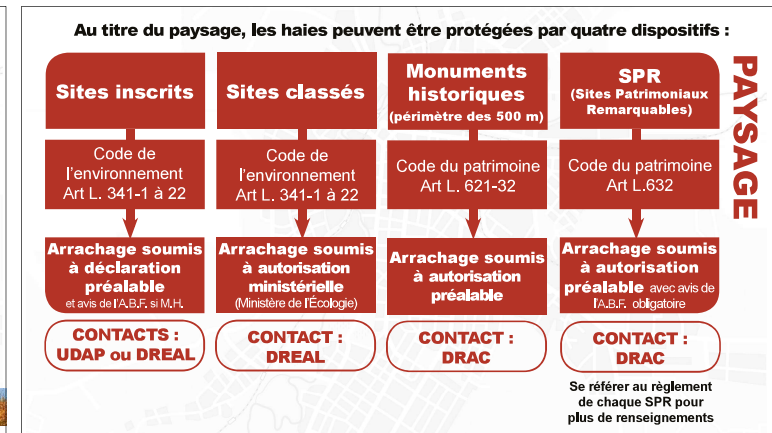
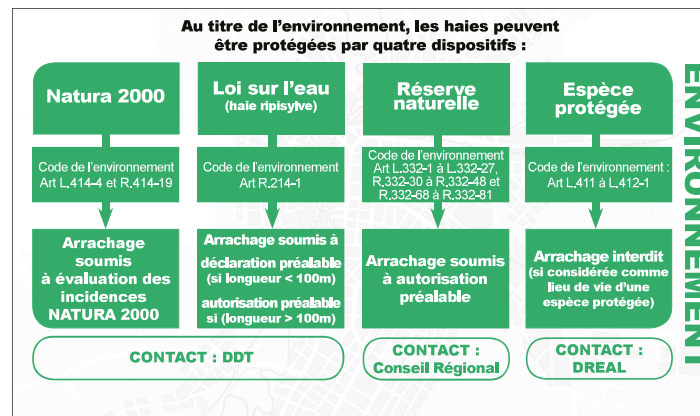
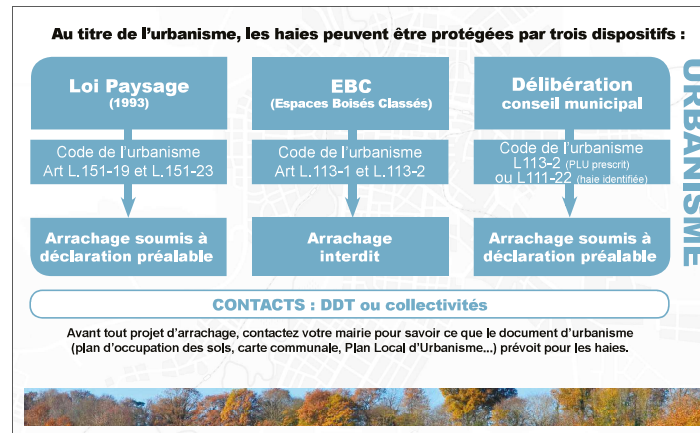
► Prendre en compte les mesures de protection

• Connaître les différents dispositifs de protection des haies

- Dans un objectif de maintien des structures végétales, l'arrachage, de tout ou partie de la haie, est réglementé dans de nombreuses situations, selon le Code de l'environnement, le code de l'urbanisme, le code rural et de la pêche maritime et le code de la santé publique.

- L'arrachage peut donc être interdit, soumis à déclaration préalable (DP), autorisation préalable (AP) ou autorisation ministérielle (AM) selon les situations. Globalement, cette pratique est à proscrire voire à limiter. La compensation doit être exceptionnelle et intervenir seulement en cas d'impossibilité de l'évitement (séquence ERC).

LES DISPOSITIFS DE PROTECTION DES HAIES :



1. OAP Thématique

1

OAP BIODIVERSITÉ ET PAYSAGE

► Identification des éléments concourants au bocage à préserver

Rang 1 (Np et corridors écologiques principaux)

- La pérennité des éléments de végétation concourants au bocage (alignements d'arbres, haies bocagères, bosquets, arbres isolés, ripisylves...) **compris dans la zone Np et/ou dans un corridor écologique** identifiés aux documents graphiques, présentant un intérêt paysager ou écologique, doit être assurée dans son linéaire et sa structure. Leur défrichement sera compensé par leur renouvellement.
- En cas de destruction autorisée, **une compensation en qualité équivalente sera imposée.**

Rang 2 (N et chemins randonnées)

- La pérennité des éléments de végétation (alignements d'arbres, haies bocagères, bosquets, arbres isolés, ripisylves...) **compris dans la zone N** aux documents graphiques, ou **autour des chemins à**

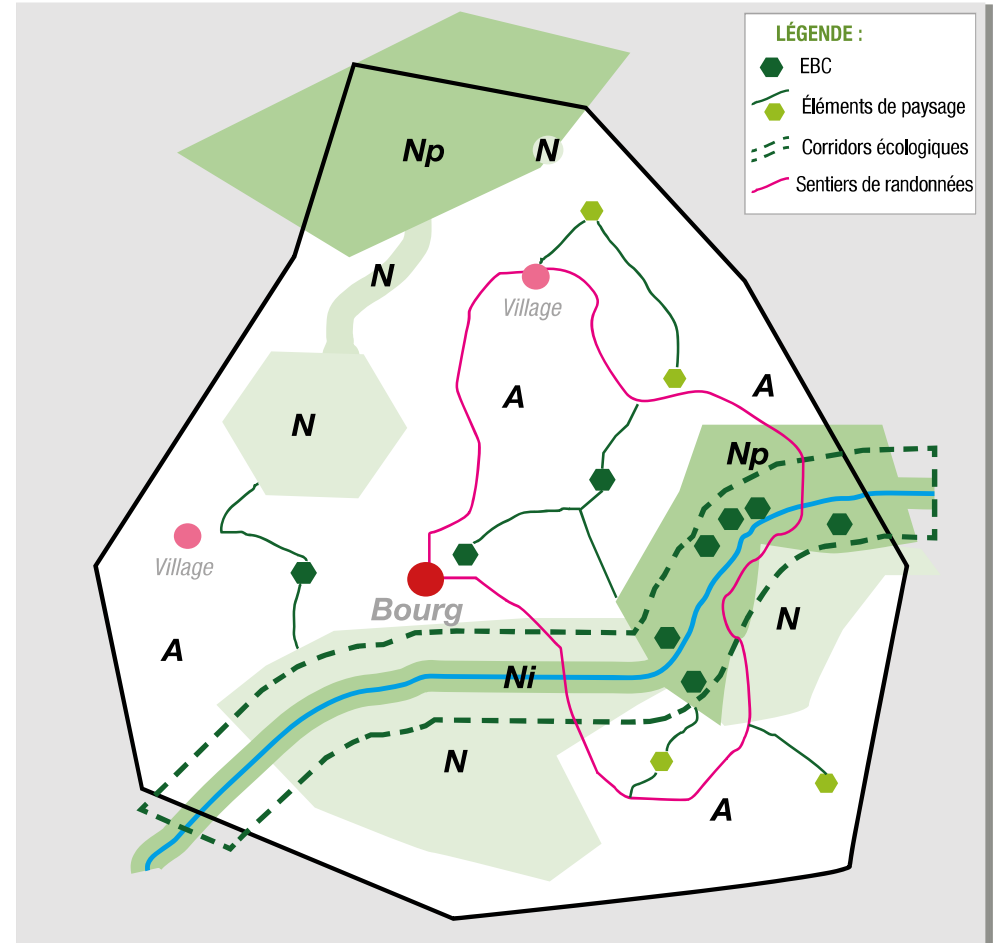
conserver au titre de l'article L.151-38 C. urb., présentant un intérêt paysager ou écologique, doit être assurée, dans son linéaire et sa structure. Leur défrichement sera compensé par leur renouvellement.

- En cas de destruction autorisée, **une compensation en qualité équivalente pourra être demandée.**

Rang 3 (A / U / AU)

- La pérennité des éléments de végétation (alignements d'arbres, haies bocagères, bosquets, arbres isolés, ripisylves...) **identifiés aux documents graphiques dans les zones A, U ou AU**, présentant un intérêt paysager ou écologique doit être assurée, dans son linéaire et sa structure. Leur défrichement sera compensé par leur renouvellement.
- En cas de destruction autorisée, **une compensation, en qualité équivalente, pourra être demandée.**

DISPOSITIFS DU DOCUMENT D'URBANISME :



1. OAP Thématique

1

OAP BIODIVERSITÉ ET PAYSAGE

► Le dispositif mis en place dans l'OAP Thématique

- Ainsi, **tout élément de végétation** concourant au bocage (alignements d'arbres, haies bocagères, bosquets, arbres isolés, ripisylves...) **compris dans les zones N et Np**, et **identifiés** aux documents graphiques **dans les zones A, U ou AU**, ou **autour des chemins à conserver** au titre de l'article L.151-38, **sont considérés comme des éléments de paysage à protéger** au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du CU doit être précédé d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 h) du code de l'urbanisme.

- Des travaux peuvent être possibles sans déclaration préalable, si un programme de gestion spécifique à l'espace

de boisement est déjà existant. Le renouvellement des arbustes et arbres de haut-jet sera assuré :

- soit naturellement en laissant pousser de jeunes sujets déjà en place après la coupe, et en les protégeant du bétail si nécessaire ;
- soit artificiellement en replantant des arbres et/ou arbustes d'essence locale, préférentiellement selon la liste des essences de la « Palette végétale » du territoire.

- En bordure de cours d'eau les précautions suivantes sont obligatoires :

- alterner les zones ensoleillées et ombragées ;
- ne pas abandonner les branchages coupés ;
- couper les arbustes ayant tendance à verser, obstruer le cours d'eau. Ils devront être remplacés afin de maintenir une ripisylve de qualité et de permettre un bon écoulement des eaux.

• Protection supplémentaire

Les espaces boisés classés (EBC)

- Les espaces boisés classés (EBC) délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les OAP sectorielles :

- Les OAP sectorielles, définies sur l'ensemble des zones AU, comprennent un volet environnemental et paysager. Des orientations spécifiques et des identifications au sein des schémas de principes sont définies pour assurer la préservation des éléments végétaux existants, voir à renforcer, créer.

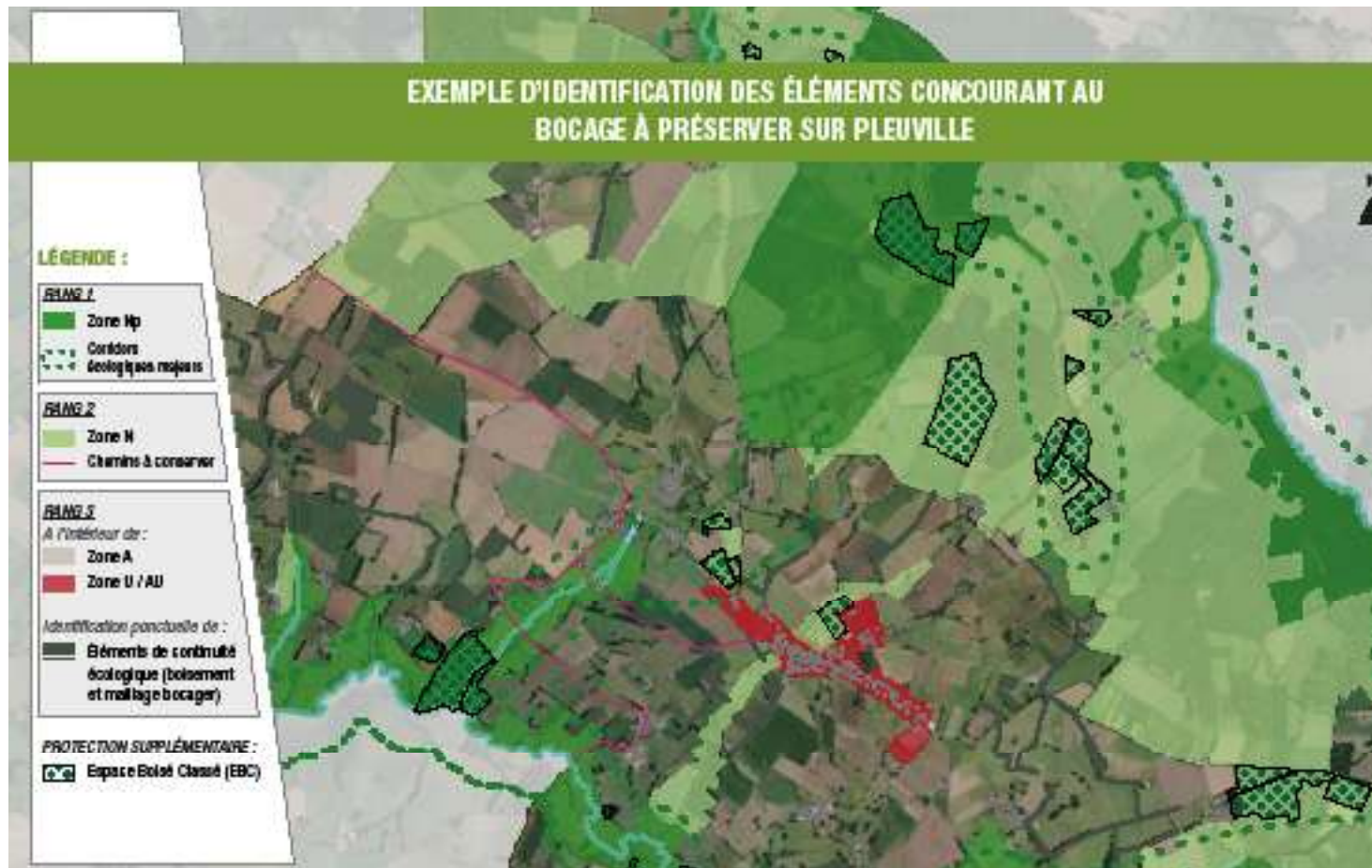
| CLASSIFICATION | ÉLÉMENTS | DEGRÉ PROTECTION |
|---------------------------|---|------------------|
| Rang 1 | Zone NP + Corridors écologiques principaux | +++ |
| Rang 2 | Zone N + Pourtours Chemins de randonnées | ++ |
| Rang 3 | Linéaires & bosquets identifiés en zone A / U / AU | + |
| Protection supplémentaire | Espace boisé classé (EBC) à identifier | ++++ |

1. OAP Thématique

1

OAP BIODIVERSITÉ ET PAYSAGE

EXEMPLE DE TRADUCTION DU DISPOSITIF :



- **Cas pratique :**

① : La **ripisylve** est **protégée** du fait d'être comprise à l'intérieur d'une **zone Np** au règlement graphique du PLUi.

② : Le **linéaire végétal** est **protégé** du fait d'être compris à l'intérieur d'un **corridor écologique** majeur identifié au règlement graphique du PLUi.

③ : Le **linéaire végétal** est **protégé** du fait d'être compris à l'intérieur d'une **zone N** au règlement graphique du PLUi.

④ : Le **linéaire végétal** est **protégé** du fait d'être compris le long d'un **chemin à conserver** identifié au règlement graphique du PLUi.

⑤ : Le **linéaire végétal** est **protégé** du fait d'être identifié en tant qu'**élément de paysage** à protéger au règlement graphique du PLUi en zone A.

⑥ : Le **bosquet** est **protégé** du fait d'être identifié en tant qu'**élément de paysage** à protéger au règlement graphique du PLUi en zone A.

⑦ : Le **linéaire végétal** n'est **pas protégé** car non compris dans une classification de Rang 1 ou 2, et non identifié en tant qu'élément de paysage identifié au règlement graphique du PLUi.

1. OAP Thématique

1

OAP BIODIVERSITÉ ET PAYSAGE

► Élaborer des mesures compensatoires

Si un projet n'est pas compatible avec la présence d'un élément végétal protégé, il faudra tout d'abord vérifier s'il n'est pas l'hôte d'une espèce remarquable. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires pourront être mises en place (selon la classification par Rang vu précédemment) :

- soit le déplacement du végétal ;
- soit la replantation de végétal.

La replantation devra être effectuée en qualité équivalente, en recourant à des essences locales et diversifiées adaptées au territoire de la Charente Limousine.

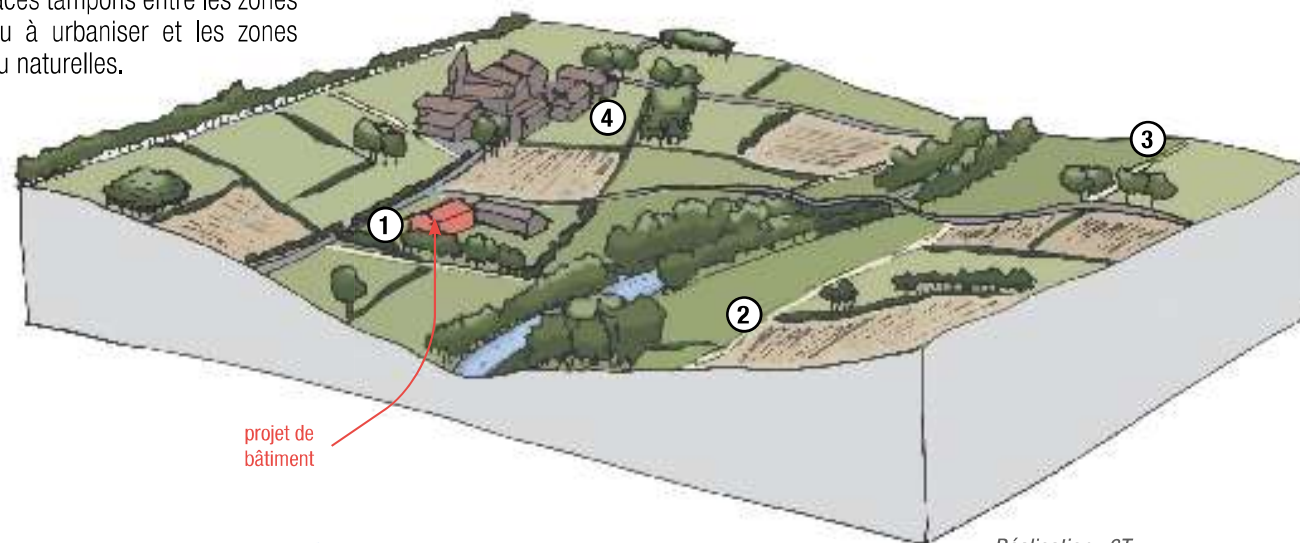
La reconstitution devra être effective au démarrage des travaux de l'autorisation du permis de construire ou de non opposition à la déclaration préalable de travaux.

Toute plantation issue d'une compensation environnementale, au titre du code de l'environnement, doit être suivie par la mise en place d'EBC dans le document d'urbanisme, au plus tard lors de la prochaine révision.

La reconstitution devra se situer prioritairement aux endroits définis ci-après :

1. sur l'unité foncière du projet ;
2. aux zones de faiblesses de la TVB à conforter (cf. carte Identification des corridors écologiques à conforter, renforcer, compléter) ;
3. le long des chemins de randonnées ;
4. à des espaces tampons entre les zones urbaines ou à urbaniser et les zones agricoles ou naturelles.

MESURES COMPENSATOIRES PRIORITAIRES



Réalisation : 6T

1. OAP Thématique

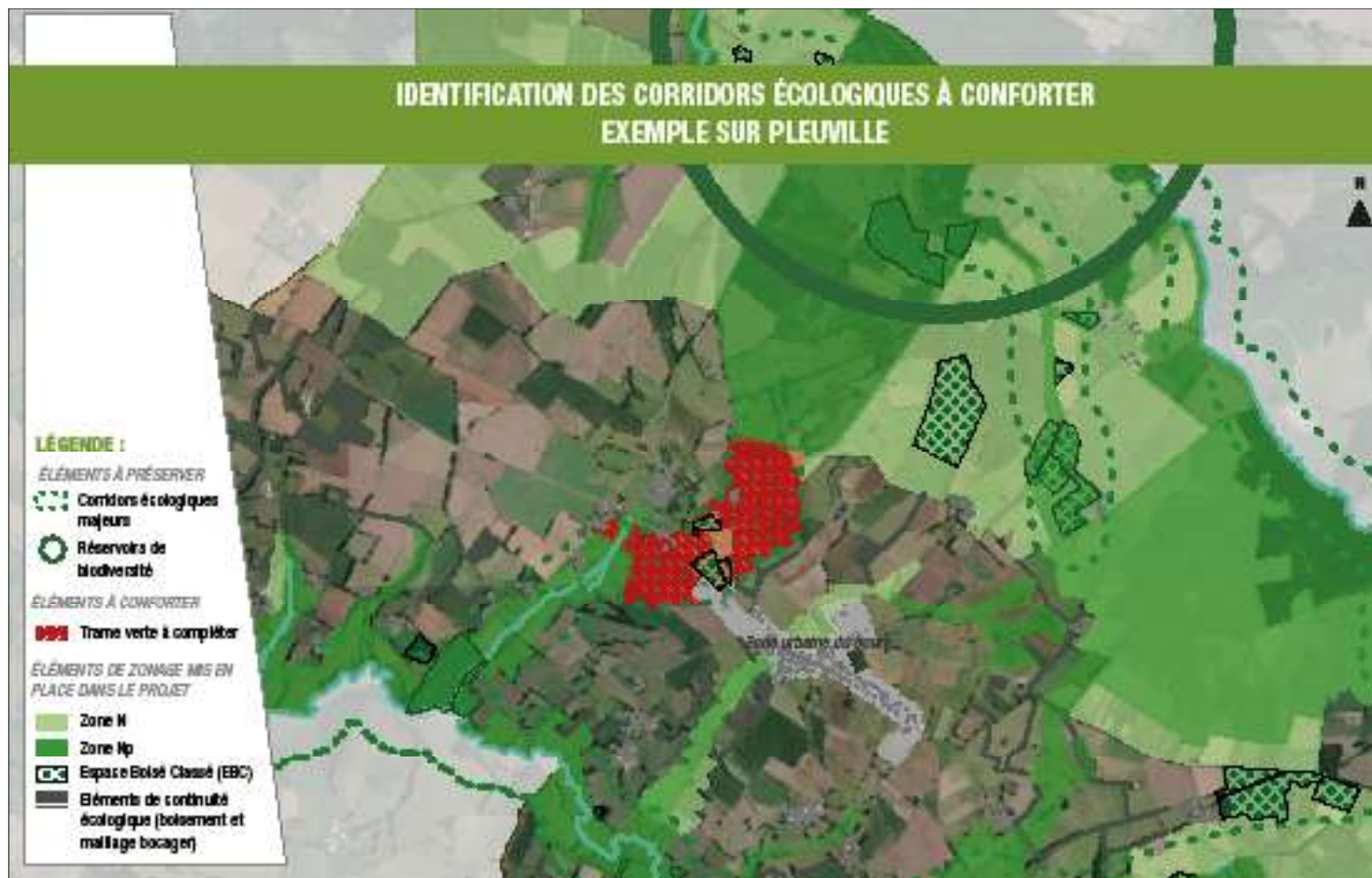
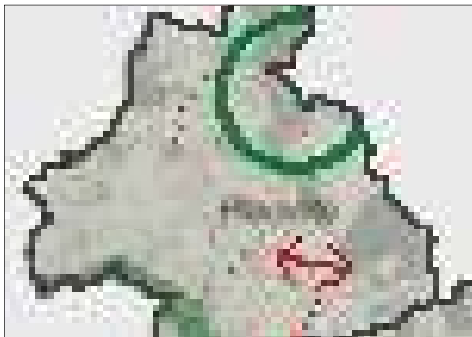
1

OAP BIODIVERSITÉ ET PAYSAGE

- Exemple d'aménagements schématiques sur la rupture de continuité du corridor écologique, à Pleuville

Un secteur au Nord-Ouest du bourg de la commune de Pleuville est identifié en trame à conforter (cf. carte sur le Maintien des corridors écologiques - identification des corridors écologiques à conforter). Dans un objectif de continuité écologique, des mesures, respectant les activités humaines et notamment agricoles, peuvent être mises en place sur ce secteur.

ZOOM SUR L'IDENTIFICATION DES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES À CONFORTER



Réalisation : 6T

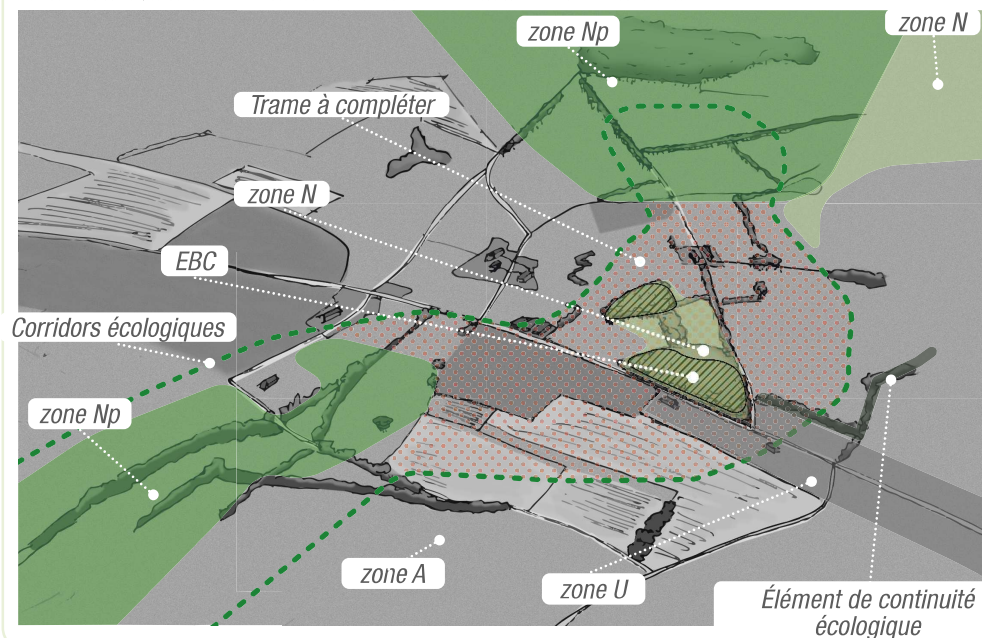
1. OAP Thématique

1

OAP BIODIVERSITÉ ET PAYSAGE

Au delà des dispositifs mis en place dans le document d'urbanisme (zonage Np, N ou A, EBC ou encore le repérage d'éléments de continuité écologique) vus antérieurement, des mesures compensatoires peuvent être réalisées, dans le cadre de la trame à conforter, localisée à Pleuville.

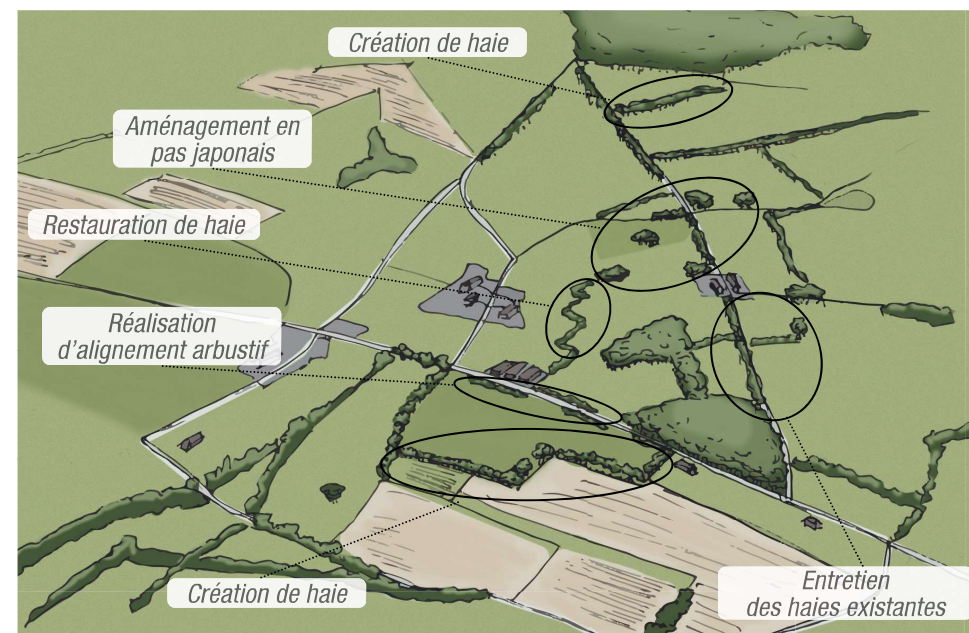
DISPOSITIFS RÉALISÉS DANS LE PROJET DE ZONAGE



Ainsi, sont présentés schématiquement, plusieurs aménagements du territoire visant à la remise en état des continuités écologiques :

- la création de haies, en lien avec les structures existantes ;
- la réalisation d'alignements arbustifs ou arborés le long de la voirie ;
- l'aménagement de petits bosquets, sous forme de pas japonais ;
- la restauration et l'entretien raisonné des structures végétales.

MESURES COMPENSATOIRES POUVANT ÊTRE MISES EN PLACE



1. OAP Thématique

1

OAP BIODIVERSITÉ ET PAYSAGE

► Connaître les mesures de suivi

Les déclarations de travaux

- Selon l'article R.421-23 : « Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- (...)
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs, situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un PLU a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L.113-1.
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou

écologique. (...) »

- Un formulaire CERFA «déclaration préalable de travaux» doit être rempli.

- La déclaration de travaux sera soumise à une commission d'experts constituée d'élus, techniciens, associations, services de l'État, etc. se réunissant au besoin tous les mois. Cette commission émettra un avis qui sera transmis à la collectivité et au conseil communautaire. C'est le Conseil Municipal qui donnera l'avis final concernant la demande.

Arasement abusif ou infraction

Constat : Article L.480-1

« Les infractions aux dispositions des titres Ier, II, III, IV et VI du code de l'urbanisme sont constatées par tous officiers ou agents de police judiciaire ainsi que par tous les fonctionnaires et agents de l'État et des collectivités publiques commissionnés à cet effet par le maire ou le ministre chargé de l'urbanisme suivant l'autorité dont ils relèvent. Les procès-verbaux dressés par ces agents font foi jusqu'à preuve du contraire.

Sanction : Article L.480-4

« Le fait d'exécuter des travaux mentionnés aux articles L.421-1 à L.421-5 en méconnaissance des obligations imposées par les titres Ier à VII du livre IV du code de l'urbanisme et les règlements pris pour leur application ou en méconnaissance des prescriptions imposées par un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou par la décision prise sur une déclaration préalable est

puni d'une amende comprise entre 1 200 euros et un montant qui ne peut excéder [...] un montant de 300 000 euros. En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie un emprisonnement de six mois pourra être prononcé. »

1. OAP Thématique

1

OAP BIODIVERSITÉ ET PAYSAGE

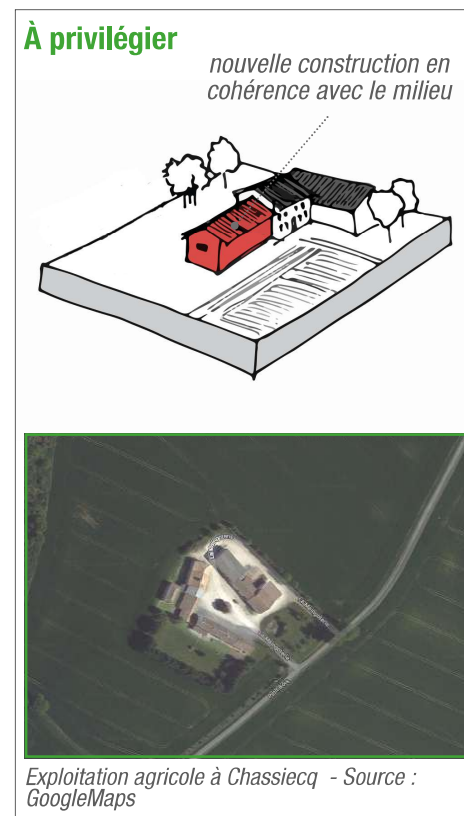
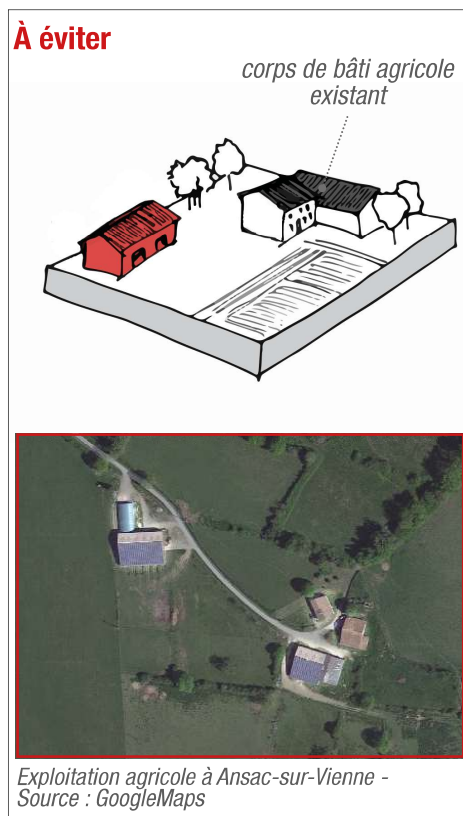
C. LE MAINTIEN ET LA VALORISATION DU PAYSAGE

► Intégrer les bâtiments agricoles au paysage

• Harmoniser le corps de bâti agricole

Lors d'une nouvelle construction agricole, une attention particulière devra être portée quant à la localisation de celle-ci. Afin d'avoir un ensemble cohérent, sera privilégiée une construction au plus proche des bâtiments environnants, tout en étant pratique d'usages.

De plus, l'architecture des nouveaux bâtiments devra répondre à celle des anciennes constructions, dans un souci d'intégration paysagère et de lecture du paysage. On privilégiera ainsi des bâtiments de forme simple et compact, composés de matériaux discrets et sobres.



1. OAP Thématique

1

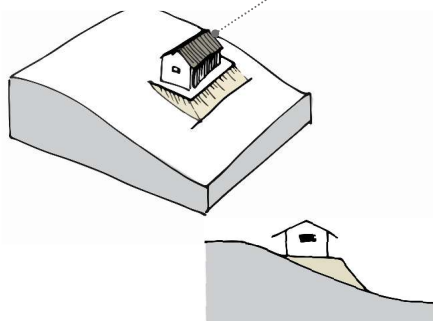
OAP BIODIVERSITÉ ET PAYSAGE

- **Respecter le contexte topographique**

L'installation d'une nouvelle construction doit respecter au mieux le relief naturel, composante du paysage. Seront privilégiés des constructions s'inscrivant dans les courbes naturelles de la pente et préservant au maximum le terrain naturel (limiter les travaux de terrassement dénaturant le relief).

À éviter

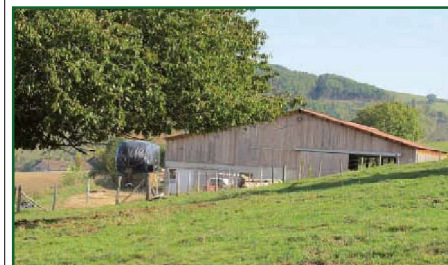
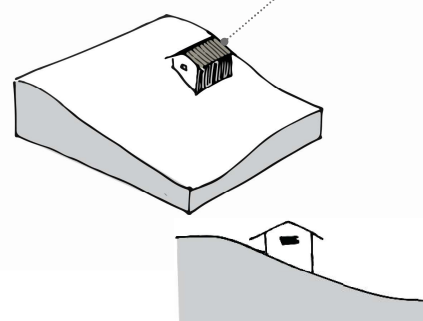
nouvelle construction modifiant le terrain naturel



Exploitation agricole à Aveize (69) - Source : CAUE du Rhône

À privilégier

nouvelle construction en cohérence avec le milieu



Exploitation agricole à St Forgeux (69) - Source : CAUE du Rhône

Réalisation : 6T

1. OAP Thématique

1

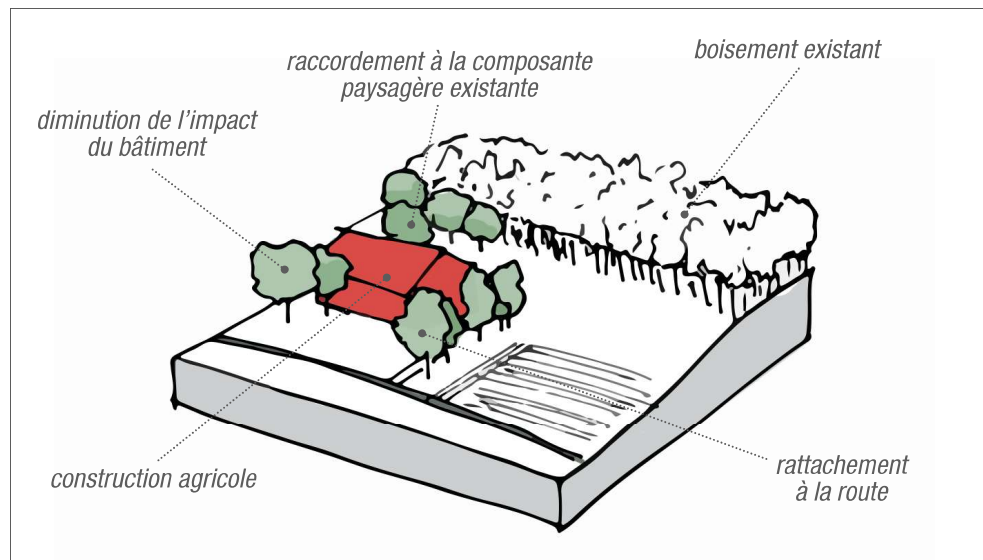
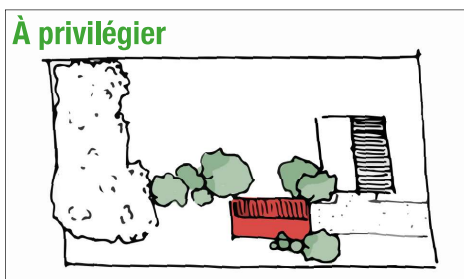
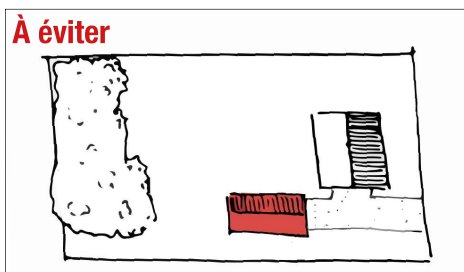
OAP BIODIVERSITÉ ET PAYSAGE

- **S'intégrer dans le paysage environnant en utilisant le végétal**

Au delà du travail à privilégier sur l'organisation et l'architecture des constructions agricoles, une cohérence et un respect des composantes du paysage (boisement, bocage,...) doit être pris en compte.

Le végétal joue un rôle :

- de support visuel (marque l'entrée d'une exploitation),
- d'écran (limite l'impact visuel des constructions),
- de liaison avec les autres structures végétales (boisement, bocage, haie...),
- de protection contre les éléments climatiques, de pollutions...



Réalisation : 6T



Exploitation agricole à Champagne-Mouton - Source : GoogleMaps



Exploitation agricole à Alloue - Sources : GoogleMaps, Geoportail

1. OAP Thématique

1

OAP BIODIVERSITÉ ET PAYSAGE

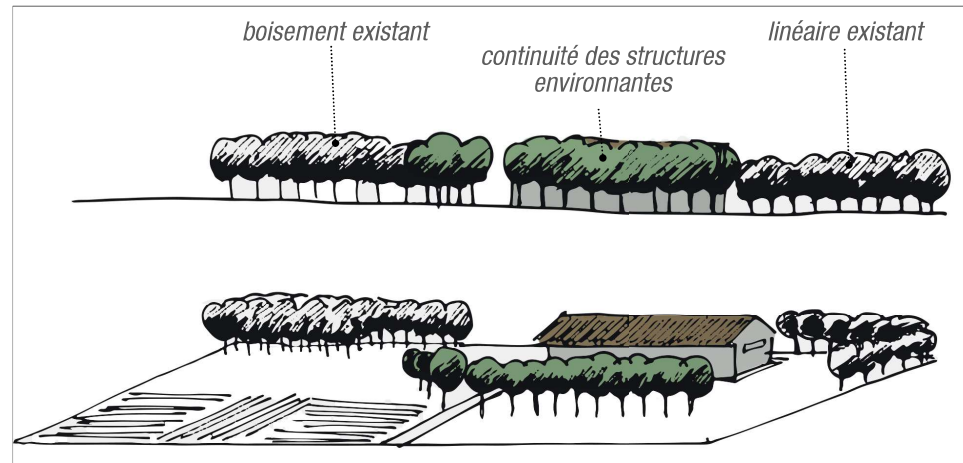
- **Respecter la cohérence et la continuité de la trame végétale**

La structure végétale à mettre en place est dictée par :

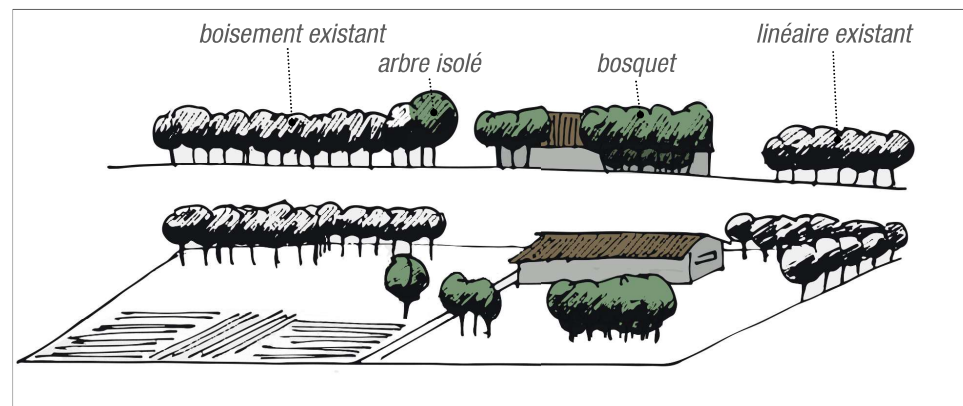
- la structure végétale environnante : bosquet, boisement, alignement d'arbres, haies... ,
- la fonction souhaitée : continuité de la trame végétale, intégration paysagère du bâtiment...

Lors de la présence d'autres structures, la continuité et les associations d'espèces en place peuvent être respectées et complétées.

Cependant, dans le cadre d'une intégration paysagère d'un bâtiment, les formes peuvent varier alternant petit bosquet et arbres isolés (limitant l'impact linéaire du bâtiment).



Réalisation : 6T



Réalisation : 6T



Exploitation agricole à Vieux-Cérier - Source : GoogleMaps



Exploitation agricole à Esse - Source : GoogleMaps

1. OAP Thématique

1

OAP BIODIVERSITÉ ET PAYSAGE

► Respecter les préconisations de plantation

• Choisir les différentes typologies de structures végétales

Suivant la typologie des espèces, leur gestion et leur situation, la végétation présente différentes formes :

Haie basse :

Composée d'arbres et d'arbustes densément plantés, son volume est souvent maintenu par une taille. Elle s'utilise en clôture de champs, en bordure de route... Dans ce type de haie, il est possible d'intégrer des arbres de haut-jet pour rompre le linéaire.



Haie basse avec alignement d'arbres :



Haie arbustive :

Composée d'arbustes, essentiellement, de forme libre, mais pouvant être maintenue sur les côtés. Elle est utilisée en clôture et permet un habitat pour la faune.

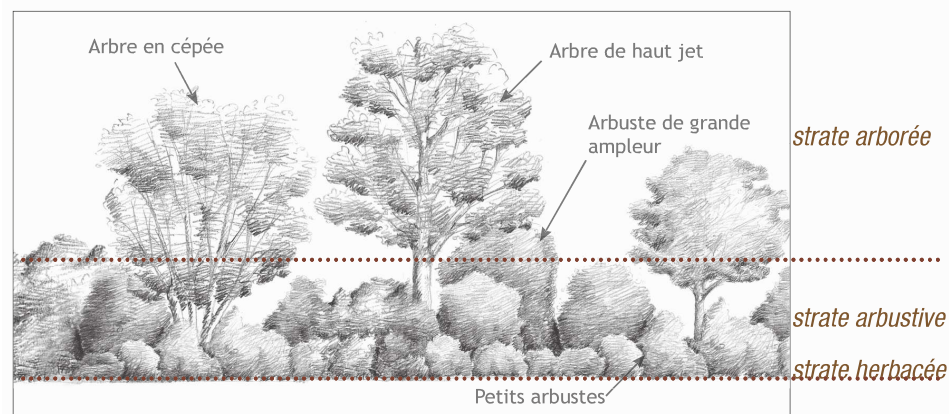


Haie brise-vent :

Composée d'arbustes, d'arbres en cépée et de haut-jet, de manière à occuper toutes les strates de la formation végétale*. Elle permet de se protéger du vent et représente un habitat apprécié par la faune.



* TYPOLOGIES DES STRATES VÉGÉTALES



Source : Charte Paysagère du Pays de Charente Limousine

1. OAP Thématique

1

OAP BIODIVERSITÉ ET PAYSAGE

• Choisir un végétal local

S'appuyer sur la palette végétale issue des dispositifs d'aides de la région Poitou-Charentes faisant choix d'essences locales les mieux adaptées à la région, d'un point de vue climatologique et au niveau de la caractéristique du sol.

La palette d'essence fournie ici peut être utilisée pour les parcs, jardins et haies. Il est à noter que le Frêne commun est aujourd'hui touché par une maladie. Il est donc déconseillé de le planter en haie ou en boisements.

Pour les bois et forêts, la liste des espèces et matériels forestiers de reproduction éligibles aux aides de l'État est fixée par un arrêté préfectoral publié en mars 2018

EXTRAIT DE LA CHARTE PAYSAGÈRE DU PAYS DE CHARENTE LIMOUSINE

Palette végétale

Palette issue des dispositifs d'aides de la région Poitou-Charentes

| Nom commun | Nom latin | Nature du sol | | | | | Conditions particulières | Fruits (S1) | Messes | Bois | Flore | Flore | Flore |
|----------------------------|----------------------|---------------|--------|---------|--------|-----|--------------------------------|-------------|--------|------|-------|-------|-------|
| | | Acide | Neutre | Alcalin | Humide | Sec | | | | | | | |
| Alnus glutinosa | Alnus glutinosa | | | | | | Sol frais | | | | | | |
| Bouleau verticillé | Betula pendula | | | | | | Sol humide | | | | | | |
| Bouleau pubescent | Betula pubescens | | | | | | Sol humide | | | | | | |
| Châtaignier | Castanea sativa | | | | | | Sol argileux | HFS | | | | | |
| Chêne pédonculé | Quercus pedunculata | | | | | | Sol frais | FS | | | | | |
| Chêne pubescent | Quercus pubescens | | | | | | Sol sec | FS | | | | | |
| Chêne sessile | Quercus sessiliflora | | | | | | Sol sec | FS | | | | | |
| Chêne vert | Quercus ilex | | | | | | Sol sec | FS | | | | | |
| Comier | Sorbus domestica | | | | | | Sol frais | HFS | | | | | |
| Frêne commun | Fraxinus excelsior | | | | | | Sol frais | FS | | | | | |
| Erable sycomore | Acer pseudoplatanus | | | | | | Sol frais | HFS | | | | | |
| Mérisier | Prunus avium | | | | | | Sol frais | HFS | | | | | |
| Noyer commun | Juglans regia | | | | | | Sol frais à humide | HFS | | | | | |
| Peuplier blanc | Populus alba | | | | | | Sol frais à humide | | | | | | |
| Peuplier tremble | Populus tremula | | | | | | Sol frais à humide | | | | | | |
| Peuplier noir | Populus nigra | | | | | | Sol frais à humide | | | | | | |
| Saule blanc | Salix alba | | | | | | Sol frais à humide | | | | | | |
| Saule des vanniers | Salix viminalis | | | | | | Sol frais à humide | | | | | | |
| Tilleul à petites feuilles | Tilia cordata | | | | | | Sol frais | | | | | | |
| Alisier torminal | Sorbus torminalis | | | | | | Sol frais | HFS | | | | | |
| Bus | Buxus sempervirens | | | | | | Supporte l'ombre | | | | | | |
| Camérisier à balai | Lonicera xylosteum | | | | | | Sol frais | | | | | | |
| Châtaignier | Carpinus betulus | | | | | | Supporte l'ombre | | | | | | |
| Cerisier Sainte-Lucie | Prunus mahaleb | | | | | | Situation ensoleillée, sol sec | FS | | | | | |
| Erable champêtre | Acer campestre | | | | | | Sol frais | | | | | | |
| Erable de Montpellier | Acer monspeliense | | | | | | Situation ensoleillée, sol sec | | | | | | |
| Genévrier commun | Juniperus communis | | | | | | Supporte l'ombre | HFS | | | | | |
| Houx | Ilex aquifolium | | | | | | Supporte l'ombre | | | | | | |
| Néflier | Mespilus germanica | | | | | | Sol frais | HFS | | | | | |
| Noisetier | Corylus avellana | | | | | | Supporte l'ombre | HFS | | | | | |
| Orme champêtre | Ulmus campestris | | | | | | Sol frais | | | | | | |
| Poirier sauvage | Pyrus pyraster | | | | | | Sol frais | HFS | | | | | |
| Pommier sauvage | Malus sylvestris | | | | | | Sol frais | HFS | | | | | |
| Saule candide | Salix cinerea | | | | | | Sol humide | | | | | | |
| Saule rouge | Salix atrocinerea | | | | | | Sol humide | | | | | | |
| Saule marsault | Salix caprea | | | | | | Sol humide | | | | | | |
| Saule pourpre | Salix purpurea | | | | | | Sol humide | | | | | | |
| Apricot | Prunus domestica | | | | | | Sol frais | FS | | | | | |
| Aubépine sp. | Crataegus sp. | | | | | | Sol frais | FS | | | | | |
| Bourdaie | Fraxinus excelsior | | | | | | Sol frais | FS | | | | | |
| Comouiller mâle | Cornus mas | | | | | | Sol sec | HFS | | | | | |
| Comouiller sanguin | Cornus sanguinea | | | | | | Sol sec | FS | | | | | |
| Eglantier | Rosa canina | | | | | | Sol sec | HFS | | | | | |
| Fusain d'Europe | Euonymus europaeus | | | | | | Sol sec | FS | | | | | |
| Genêt à balais | Cytisus scoparius | | | | | | Sol sec | FS | | | | | |
| Neperun purgatif | Rhamnus cathartica | | | | | | Sol sec | FS | | | | | |
| Prunellier | Prunus spinosa | | | | | | Sol sec | HFS | | | | | |
| Sureau noir | Sambucus nigra | | | | | | Sol frais | HFS | | | | | |
| Troène vulgaire | Ligustrum vulgare | | | | | | Sol sec | FS | | | | | |
| Viorne horticole | Viburnum lantana | | | | | | Sol sec | FS | | | | | |
| Viorne obier | Viburnum opulus | | | | | | Sol frais | FS | | | | | |

Maïus sylvestris

Prunus domestica

Rhamnus alaternus

Cytisus scoparius

Rosa sempervirens

Viburnum opulus

Viburnum tinus

Frangula alnus

Lonicera xylosteum

Prunus spinosa

Sambucus nigra

Rubus fruticosus

Crataegus monogyna

Carpinus betulus

(1) Certaines essences sont soumises à réglementation. Pour celles-ci, se conformer à l'arrêté DRAF en vigueur qui précise les zones de provenance à respecter.

1. OAP Thématique

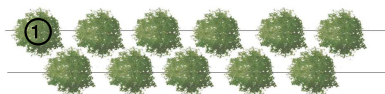
1

OAP BIODIVERSITÉ ET PAYSAGE

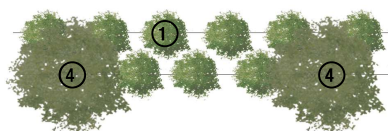
- **Associer différentes espèces dans une même haie**

La plantation d'une haie est réalisée sur deux rangs (préférentiellement), en quinconce et de façon assez dense.

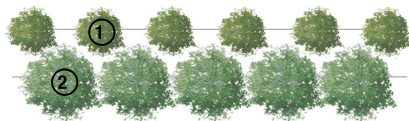
Haie basse :



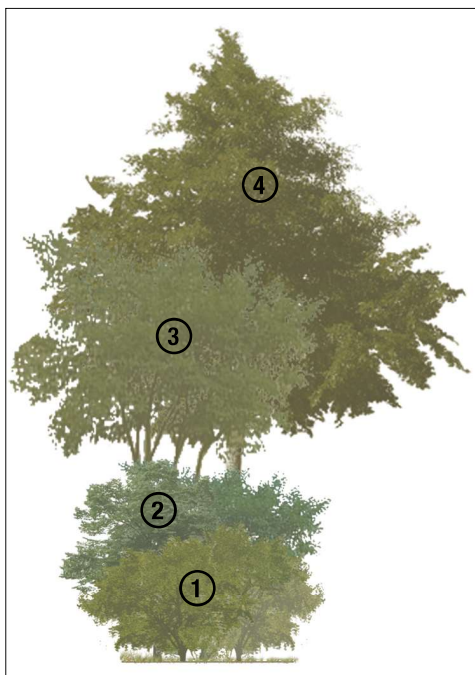
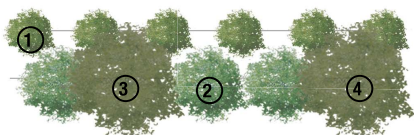
Haie basse avec alignement d'arbres :



Haie arbustive :



Haie brise-vent :



- **Choisir la période de plantation**

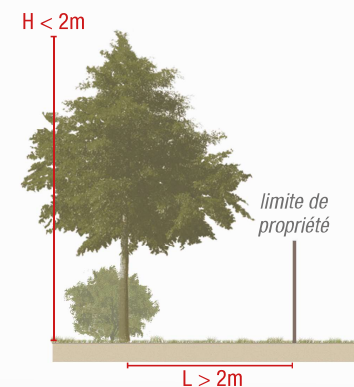
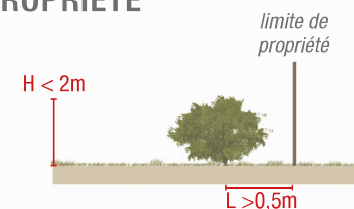
Choisir la bonne période de plantation : du 1^{er} novembre au 31 mars en évitant les périodes de sécheresse et de fortes gelées.

Le mois de novembre est particulièrement favorable aux plantations : « à la Sainte Catherine, tout bois prend racine ».

- **Respecter les distances légales de plantation**

Pour les plantations réalisées en limite de fonds riverains privés, il convient de respecter les dispositions légales et données par les articles 671 à 673 du code civil. Ces dispositions s'appliquent pour des végétaux d'âge inférieur à 30 ans. Au-delà, ils sont «protégés» par la prescription trentenaire.

DISPOSITIONS LÉGALES DE PLANTATION, EN LIMITE DE PROPRIÉTÉ



1. OAP Thématique

1

OAP BIODIVERSITÉ ET PAYSAGE

► **Appliquer les conseils d'entretien des végétaux**

• **Mettre en place un entretien raisonné**

Suite à la réforme de la PAC, des Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales (BCAE) ont été mises en place, à l'adresse des agriculteurs. Le BCAE 7 relatif au maintien des particularités topographiques - Haies, arbres et bosquets, interdit toute taille entre la période du 1^{er} avril et du 31 juillet inclus. Ainsi, les interventions liées à la taille des haies et des arbres, devront être réalisées en dehors des périodes de reproduction de la faune et de la flore.

• **Définir un guide de gestion et d'entretien du bocage**

L'entretien du bocage doit permettre de maintenir sa fonctionnalité. Selon l'élément appartenant au bocage : arbustes, arbres de cépée, arbres de haut-jet..., la gestion sera adaptée, en vue de régénérer et de pérenniser le maillage de haies.

SYNTHÈSE DES TAILLES DE FORMATION DES DIFFÉRENTES HAIES

| | OBJECTIFS | ÉLÉMENTS DU BOCAGE | MODE OPÉRATOIRE | FRÉQUENCE |
|------------------------|---|--------------------|---|---|
| Haie basse | Densification de la haie, préservation de la biodiversité et du paysage | arbustes | rabattre les plants de moitié la première année, puis tailler environ 20 cm au dessus de la taille précédente jusqu'à obtenir le volume souhaité. | taille une à deux fois par an. |
| Haie arbustive | Production de bois, préservation de la biodiversité et du paysage | arbustes | rabattre les plants de moitié la première année, puis réduire le volume de 1/3 à 2/3 les années suivantes. | taille tous les ans les 2 premières années puis tous les 3/5 ans. |
| Haie brise-vent | Protection par rapport aux vents dominants, production de bois, préservation de la biodiversité et du paysage | arbustes | rabattre les plants de moitié la première année, puis tailler environ 20 cm au dessus de la taille précédente les deux années à venir. | taille tous les ans les 3 premières années puis laisser pousser. |
| | | arbre de cépée | rabattre les plants à 5-10cm au dessus du sol la première année, la seconde, rabattre la tige dominante, puis recépage. | taille les 2 premières années, puis recépage tous les 6 à 8 ans. |
| | | arbre de haut-jet | couper les rameaux vigoureux | taille tous les ans sur les 20 premières années. |

PÉRIODE D'INTERVENTION FAVORABLE AU MAINTIEN DE LA BIODIVERSITÉ

| | JANV | FEV | MARS | AVR | MAI | JUIN | JUIL | AOUT | SEPT | OCT | NOV | DEC |
|----------------------------|------|-----|------|-----|-----|------|------|------|------|-----|-----|-----|
| Faune | +++ | +++ | + | - | - | - | - | + | + | +++ | +++ | +++ |
| Plantes et insectes | +++ | + | + | - | - | - | - | + | + | +++ | +++ | +++ |



1. OAP Thématique

2

OAP COMMERCIALE ET ARTISANALE

A. INTRODUCTION

Le PLUi du Confolentais, 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'action 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 commerciale et artisanale 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).

Pour rappel, 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

2

OAP COMMERCIALE ET ARTISANALE

B. ORIENTATIONS

En cohérence avec l'Orientation n°1 «Gérer et développer la sphère économique du territoire» du PADD, l'OAP commerciale et artisanale cherche à encourager le commerce de proximité en :

- Favorisant l'implantation de commerces dans les centres-bourgs ;
- Protégeant les rez-de-chaussées commerciales.

► 1. Renforcer le rôle des centralités urbaines et villageoises

• Favoriser l'implantation de commerces 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 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. En effet, ces zones urbaines comprennent également une mixité des usages, couplée à une bonne desserte routière en complément et dans la continuité des centres bourgs.

• Protéger les rez-de-chaussées commerciaux

Afin d'assurer le maintien d'une dynamique commerciale en centre bourg et pour préserver leur attractivité, il est fait application de l'article R.151-37 4° du code de l'urbanisme, identifiant les voies dans lesquelles 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 suivantes : Alloue, Ansac-sur-Vienne, Brillac, Champagne-Mouton, Confolens, Esse, Hiesse, Lessac, Lesterps, Manot et Saint-Maurice-des-Lions.

1. OAP Thématique

2

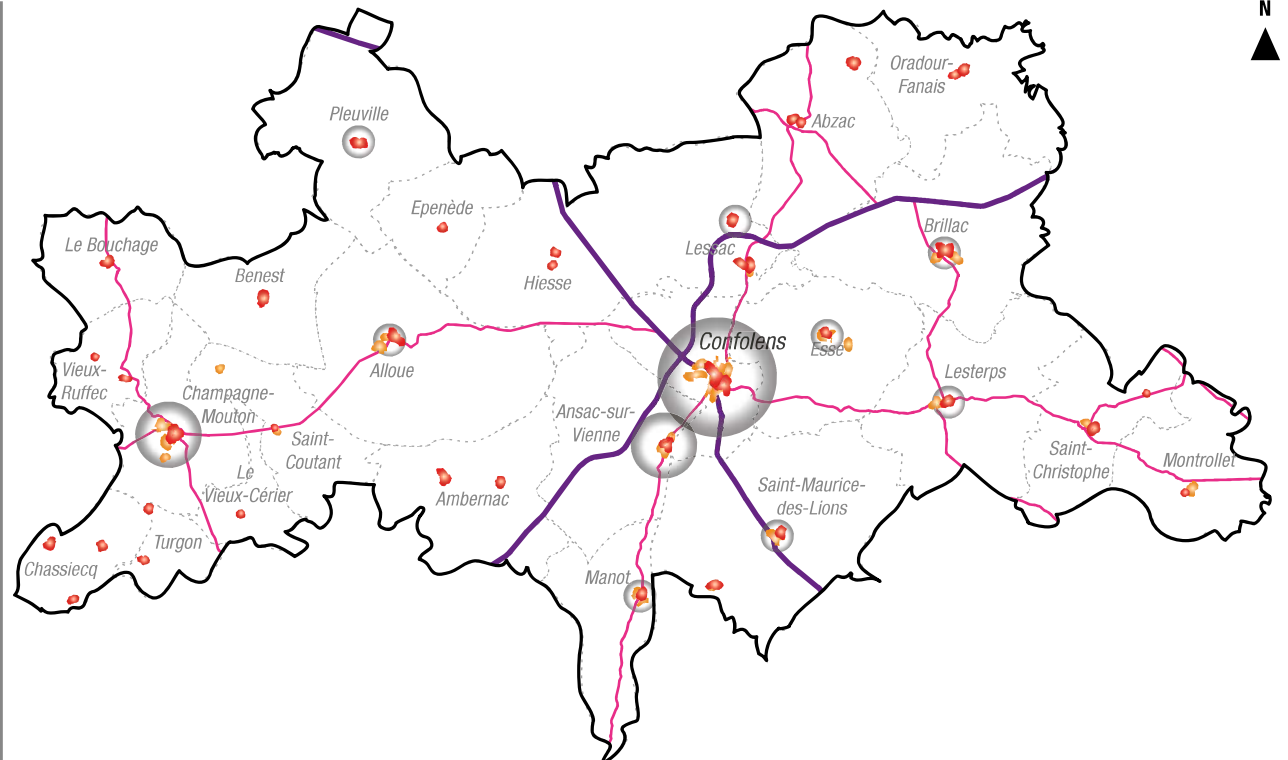
OAP COMMERCIALE ET ARTISANALE

SECTEUR FAVORABLE D'IMPLANTATION DE COMMERCES DE PROXIMITÉ

Territoire du Confolentais

LÉGENDE :

- + 20
5 à 10
1
- Concentration de commerces existants à favoriser
- Secteur prioritaire d'implantation (Ua)
- Secteur secondaire d'implantation (Uc)
- Réseau routier principal
- Réseau routier secondaire



1. OAP Thématique

2

OAP COMMERCIALE ET ARTISANALE

B. ORIENTATIONS

En cohérence avec l'Orientation n°1 «Gérer et développer la sphère économique du territoire» du PADD, l'OAP commerciale et artisanale cherche à structurer l'offre commerciale du territoire en :

- Priorisant le développement sur le pôle de Confolens ;
- Offrant des possibilités de développement sur le pôle secondaire de Champagne-Mouton.

► 2. Accompagner le développement des zones commerciales existantes

Le PLUi permet l'implantation nouvelle et les extensions des commerces et ensembles commerciaux d'importance au sein de quatre zones existantes (voir cartes pages suivantes) :

- Confolens : La Croix Saint-Georges, Le Pré de l'étang et La Gare ;
- Champagne-Mouton : Les Granges Gagnards.

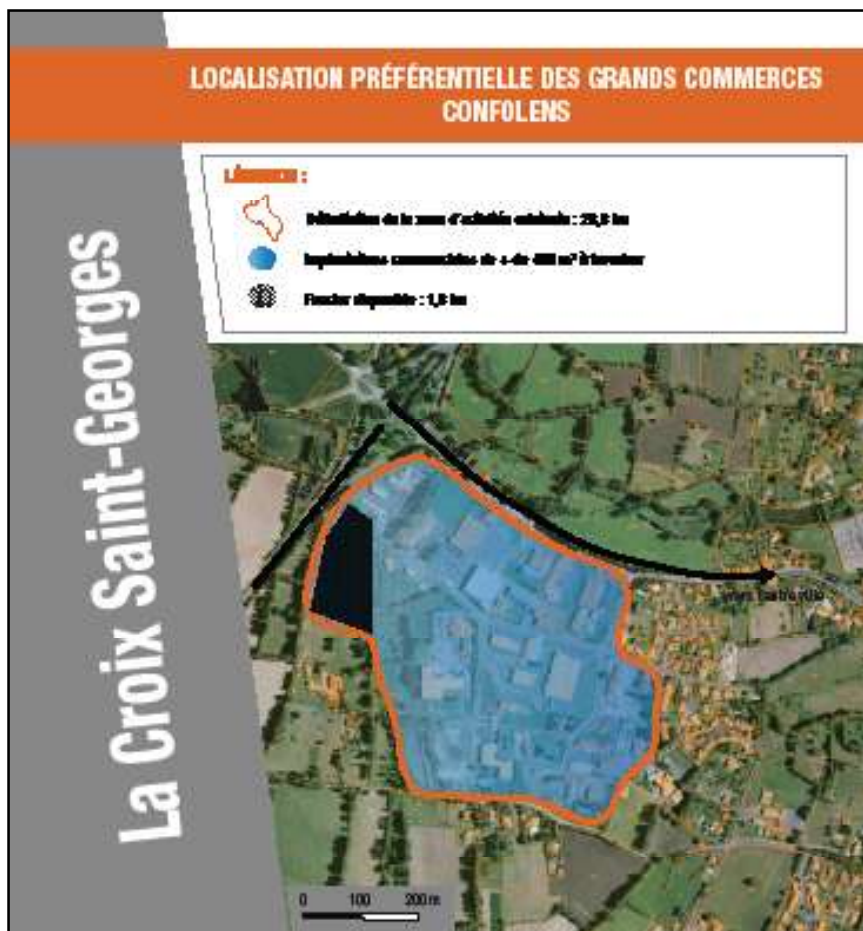
Les implantations de plus de 400 m² doivent concourir à l'économie de foncier, à l'amélioration de la qualité des entrées de villes et des accessibilités pour un usage plus modéré de la voiture et pour stimuler l'accès piétons et deux roues. Cela se traduit par la nécessité pour tout projet d'implantation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

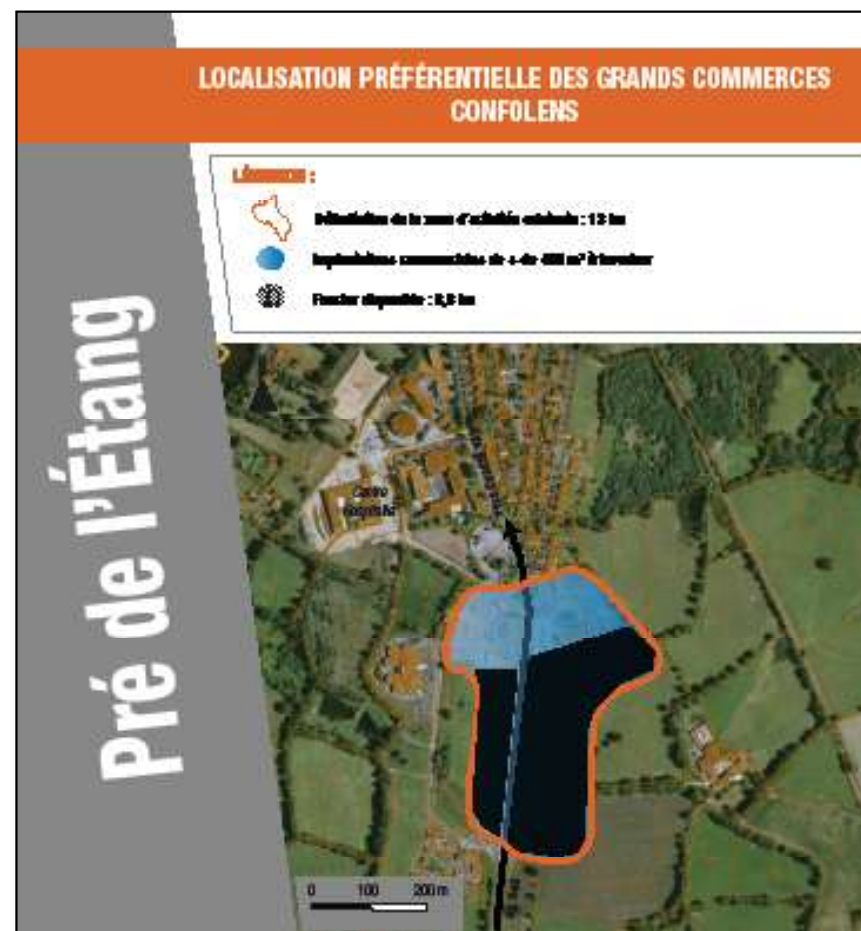
1. OAP Thématique

2

OAP COMMERCIALE ET ARTISANALE



Réalisation : 6T

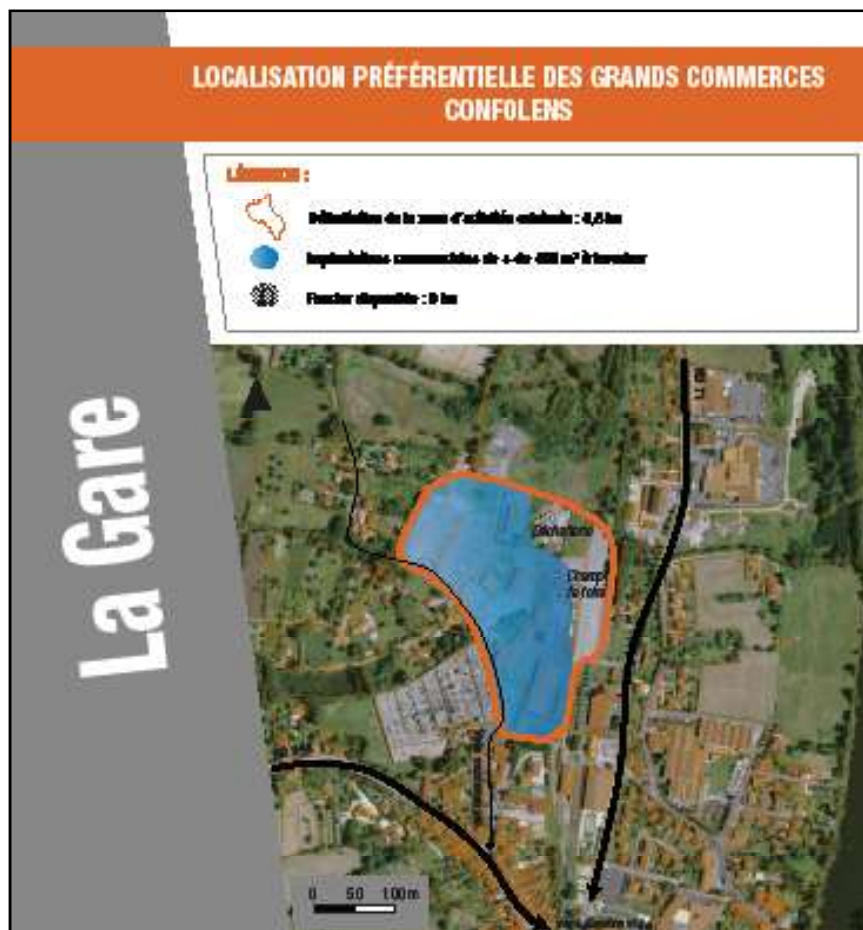


Réalisation : 6T

1. OAP Thématique

2

OAP COMMERCIALE ET ARTISANALE



Réalisation : 6T



Réalisation : 6T
37



1. OAP Thématique

3

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.

| | | |
|---|--|--|
| <p>HABITAT INDIVIDUEL RURAL</p> <p>Environ 7 log/ha</p> <p>1400 m² / parcelle</p> <p>Environ 14 hab/ha</p> | | |
| <p>HABITAT INDIVIDUEL URBAIN</p> <p>Environ 12 log/ha</p> <p>800 m² / parcelle</p> <p>Environ 24 hab/ha</p> | | |
| <p>HABITAT INDIVIDUEL GROUPÉ</p> <p>Environ 25 log/ha</p> <p>400 m² / parcelle</p> <p>Environ 50 hab/ha</p> | | |
| <p>HABITAT PETIT COLLECTIF</p> <p>Environ 40 log/ha</p> <p>250 m² / parcelle</p> <p>Environ 80 hab/ha</p> | | |

1. OAP Thématique

3 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

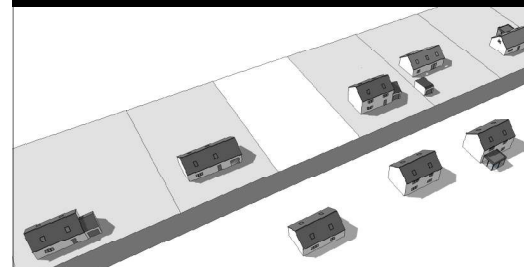
La dent creuse est un espace non construit entouré de part en part par des constructions et bénéficiant d'un accès direct sur voie. Cette situation peut résulter d'une ancienne zone agricole qui fut que partiellement urbanisée à la suite d'opérations individuelles éparses en linéaire de voie, d'une absence 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.

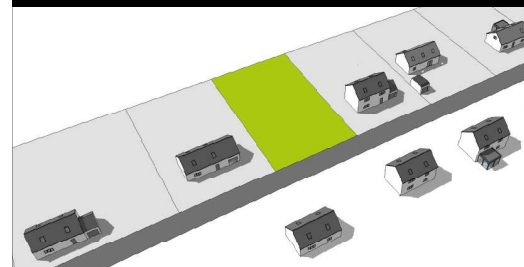
Préconisations :

- 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.

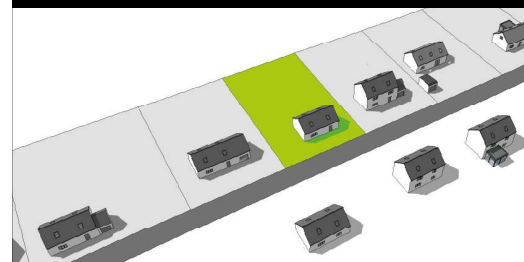
SITUATION PARCELLAIRE D'ORIGINE



IDENTIFICATION DU POTENTIEL ET VENTE



CONSTRUCTION DU LOGEMENT



1. OAP Thématique

3

OAP DENSITÉ

► 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 :

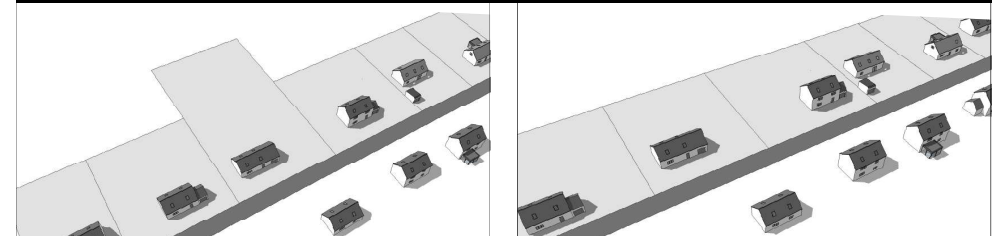
- En division d'une portion sur le côté ;
- En division de la partie arrière.

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.

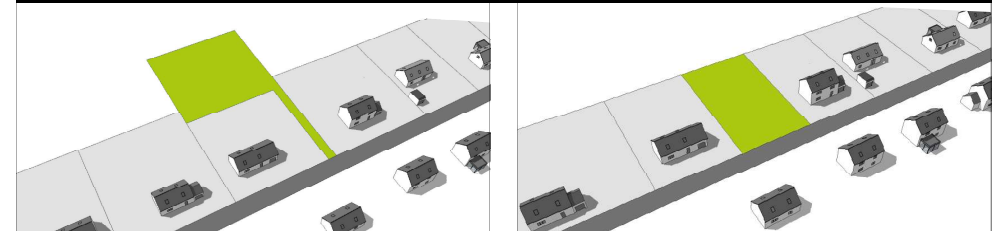
Préconisations :

- 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.

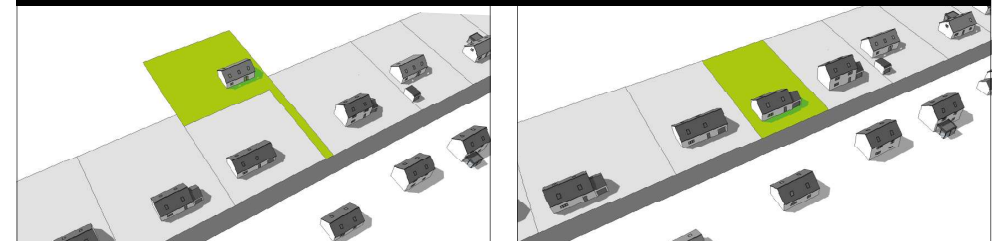
SITUATION PARCELLAIRE D'ORIGINE



IDENTIFICATION DU POTENTIEL, DIVISION PARCELLAIRE, VENTE



CONSTRUCTION DU LOGEMENT



1. OAP Thématique

3 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.

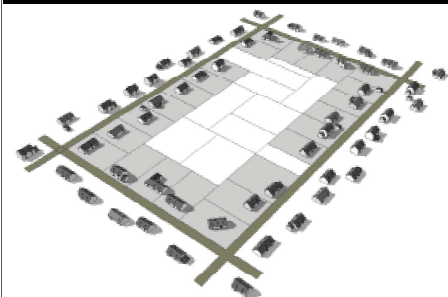
La réalisation d'un projet en cœur d'îlot nécessite la définition d'une stratégie foncière soit par entente entre les propriétaires, par vente à un opérateur, par l'implication des communes qui peuvent se porter acquéreurs des terrains par préemption lors des ventes, mise en place d'un Projet Urbain 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.

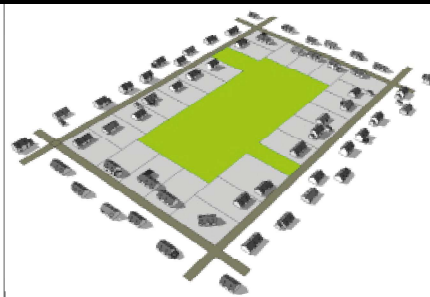
Préconisations :

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

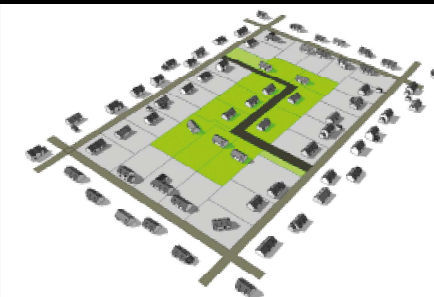
SITUATION PARCELLAIRE D'ORIGINE



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



RECOMPOSITION PARCELLAIRE / AMÉNAGEMENTS / CONSTRUCTION DES LOGEMENTS



1. OAP Thématique

3 OAP DENSITÉ

C. PRINCIPES À RESPECTER

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

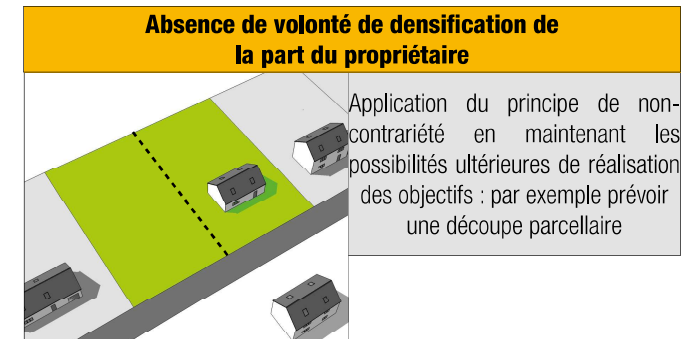
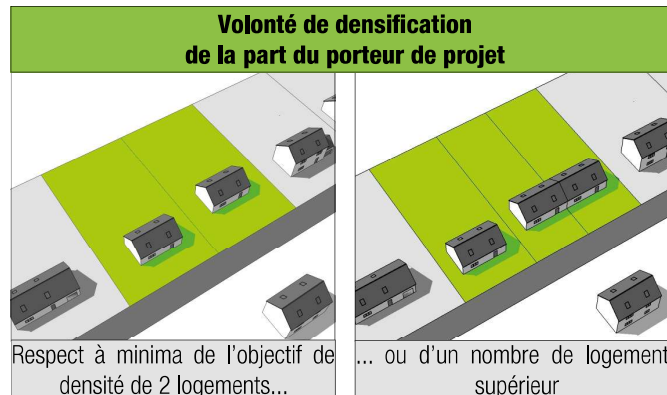
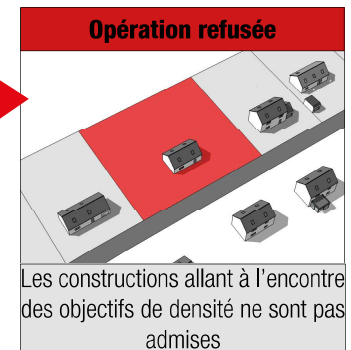
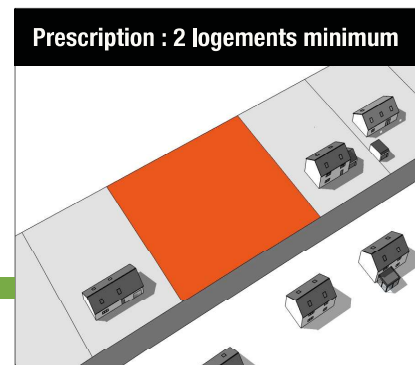
Pour chaque secteurs identifiés au titre de l'OAP thématique «Densité» et délimités sur le plan de zonage, s'applique une prescription chiffrée fixant un nombre de logement minimum à respecter lors de la définition des projets des particuliers.

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

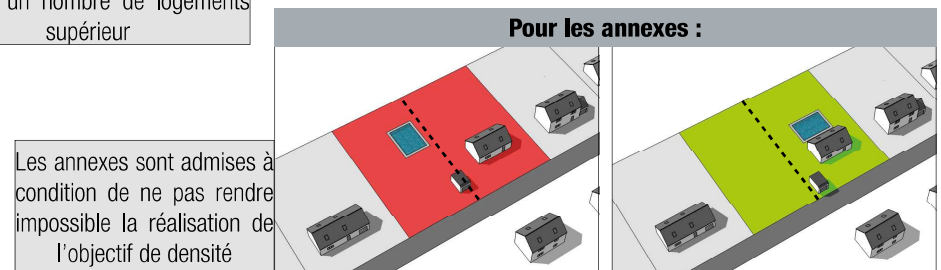
- Le projet peut respecter strictement le nombre de logement fixé ;
- Il peut être autorisé une densité supérieure ;
- Dans le cas où le meneur de projet n'entend pas poursuivre un objectif de densité, son projet ne pourra

être admis qu'à condition qu'il ne nuise pas à la réalisation future de l'objectif.

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



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



1. OAP Thématique

3

OAP DENSITÉ

D. LES PRINCIPES DE DENSITÉ IDENTIFIÉS PAR COMMUNE

| RÉF. | LOCALISATION | N° PARCELLES | SUPERFICIE | DENSITÉ MINIMALE À RESPECTER | TAILLE MOYENNE DE PARCELLE ESTIMÉE | NOMBRE DE LOGEMENTS PROJÉTÉS |
|------|--------------|--------------|----------------------|------------------------------|------------------------------------|------------------------------|
| 1 | Bourg | OC 162 | 4 875 m ² | 6 log/ha | 1 600 m ² | 3 logements |

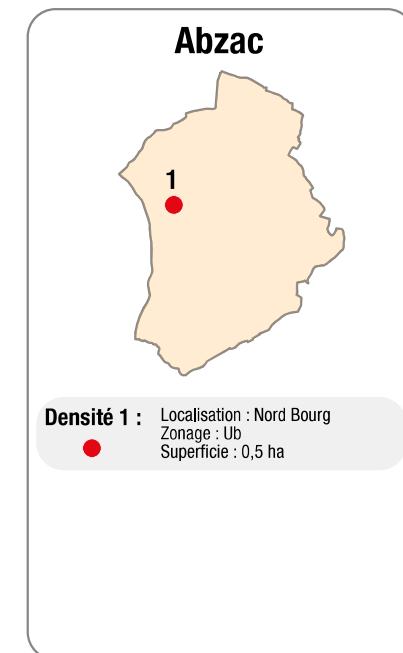
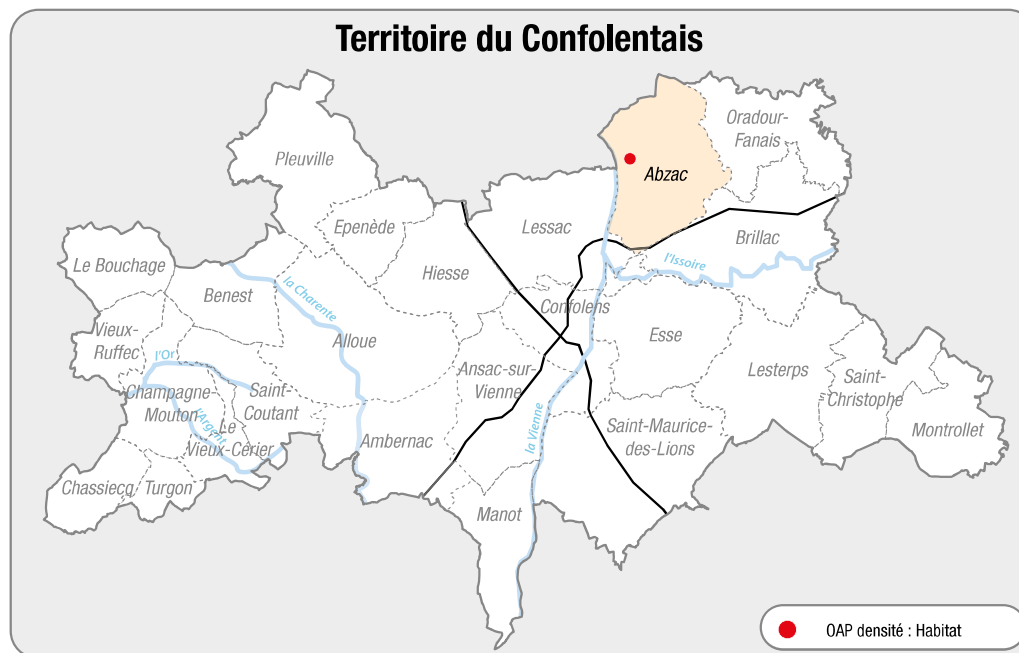
► Commune d'ABZAC

• Densité 1 :

Une densité minimale de 6 logements à l'hectare est à respecter.

Préconisations :

- Un principe de création de voirie ou de servitude de passage en Sud de secteur permettrait de faciliter la desserte possible des futurs lots, venant s'appuyer sur la RD729.
- Un point de collecte des ordures ménagères au niveau de l'accès au secteur serait à favoriser.
- Favoriser la création d'un traitement végétal en Nord de secteur permettant de bien insérer les futures constructions dans le site.



1. OAP Thématique

3

OAP DENSITÉ

► Commune d'AMBERNAC

• **Densité 1 :**

Une densité minimale de 6 logements à l'hectare est à respecter.

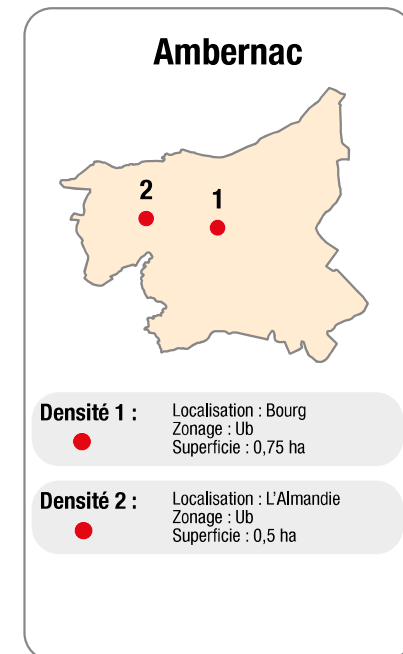
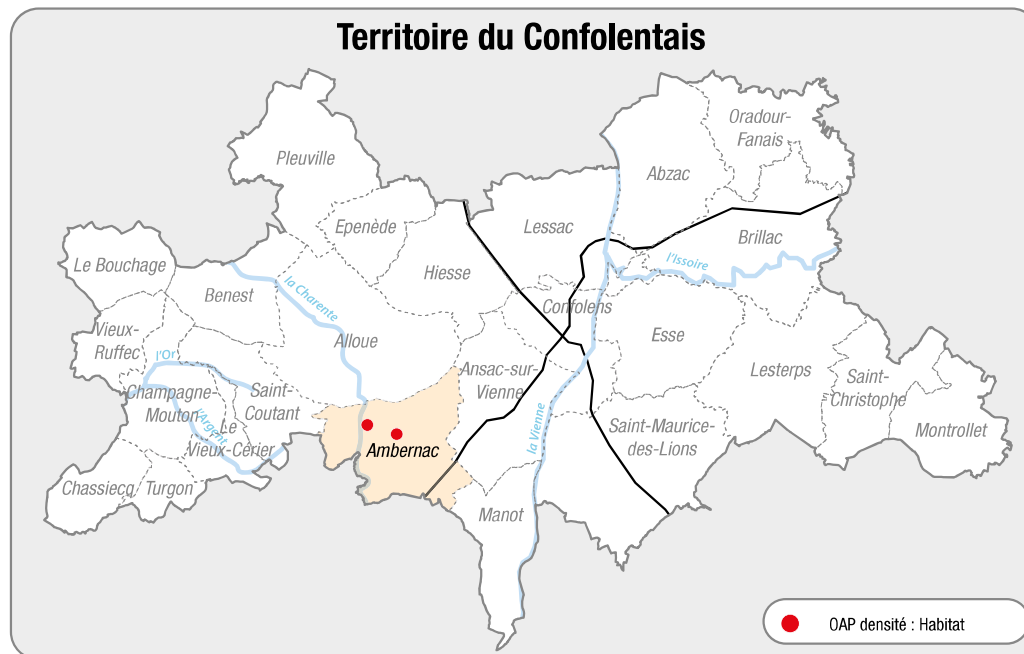
Préconisations :

- Préserver la haie existante en centre de secteur et y favoriser des espaces de jardins de part et d'autre.

• **Densité 2 :**

Une densité minimale de 6 logements à l'hectare est à respecter.

| RÉF. | LOCALISATION | N° PARCELLES | SUPERFICIE | DENSITÉ MINIMALE À RESPECTER | TAILLE MOYENNE DE PARCELLE ESTIMÉE | NOMBRE DE LOGEMENTS PROJÉTÉS |
|------|--------------|---------------------------------------|----------------------|------------------------------|------------------------------------|------------------------------|
| 1 | Bourg | A 327, 328, 354, 411, 412, 502 et 503 | 7 503 m ² | 6 log/ha | 1 650 m ² | 5 logements |
| 2 | L'Almandie | H 236 | 4 981 m ² | 6 log/ha | 1 600 m ² | 3 logements |



1. OAP Thématique

3 OAP DENSITÉ

► Commune de CHAMPAGNE-MOUTON

• Densité 1 :

Une densité minimale de 12 logements à l'hectare est à respecter.

Préconisations :

- Favoriser une mutualisation des accès venant s'appuyer sur la RD176.

• Densité 2 :

Une densité minimale de :

- 10 logements à l'hectare est à respecter partie Ouest ;
- 13 logements à l'hectare partie Est.

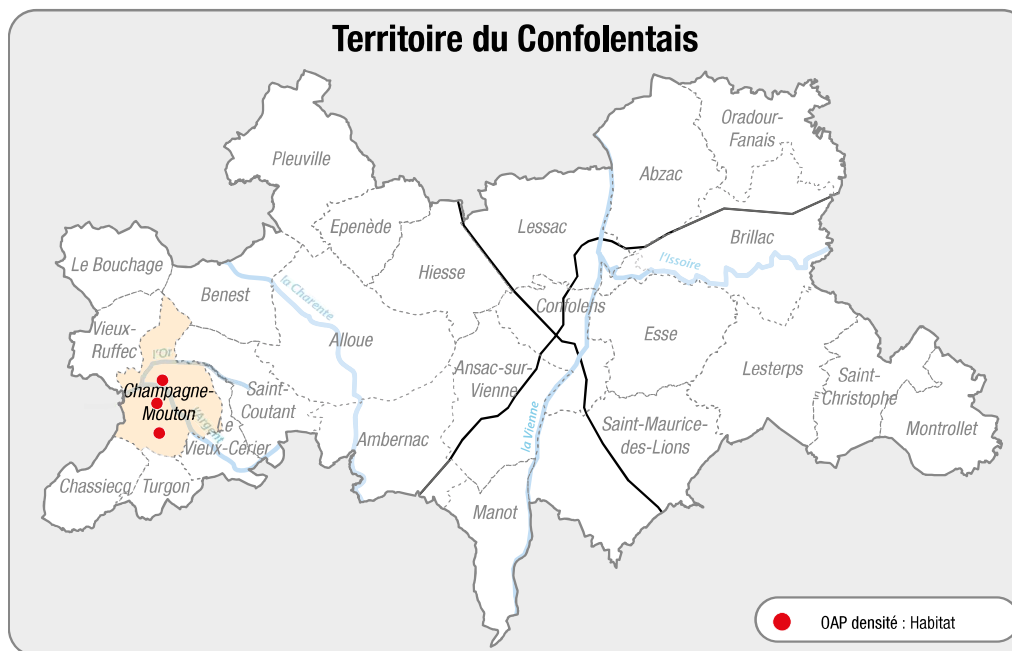
Préconisations :

- Favoriser une mutualisation des accès (partie Ouest).
- Préserver les fonds de parcelles potentiellement humides (partie Est).

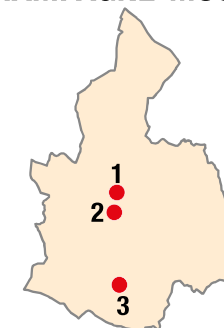
• Densité 3 :

Une densité minimale de 8 logements à l'hectare est à respecter.

| RÉF. | LOCALISATION | N° PARCELLES | SUPERFICIE | DENSITÉ MINIMALE À RESPECTER | TAILLE MOYENNE DE PARCELLE ESTIMÉE | NOMBRE DE LOGEMENTS PROJÉTÉS |
|------|--------------|--------------------------|-------------------------------------|------------------------------|------------------------------------|------------------------------|
| 1 | Bourg Nord | C 659 | 3 454 m ² | 12 log/ha | 850 m ² | 4 logements |
| 2 | Bourg Sud | C 969, 970, 1005 | 4 190 m ² (partie Ouest) | 10 log/ha | 1 000 m ² | 4 logements |
| | | | 4 764 m ² (partie Est) | 13 log/ha | 750 m ² | 6 logements |
| 3 | Clavachon | C 187, 188 (partie Nord) | 4 289 m ² | 8 log/ha | 1 250 m ² | 6 logements |
| | | D 263, 264 (partie Sud) | 4 108 m ² | | | |



CHAMPAGNE-MOUTON



Densité 1 : Localisation : Bourg Nord
Zonage : Uc
Superficie : 0,35 ha

Densité 2 : Localisation : Bourg Sud
Zonage : Ub
Superficie : 0,8 ha

Densité 3 : Localisation : Clavachon
Zonage : Ub
Superficie : 0,8 ha

1. OAP Thématique

3

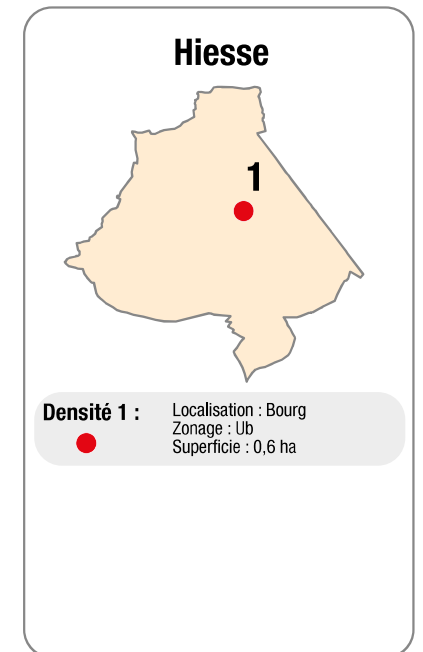
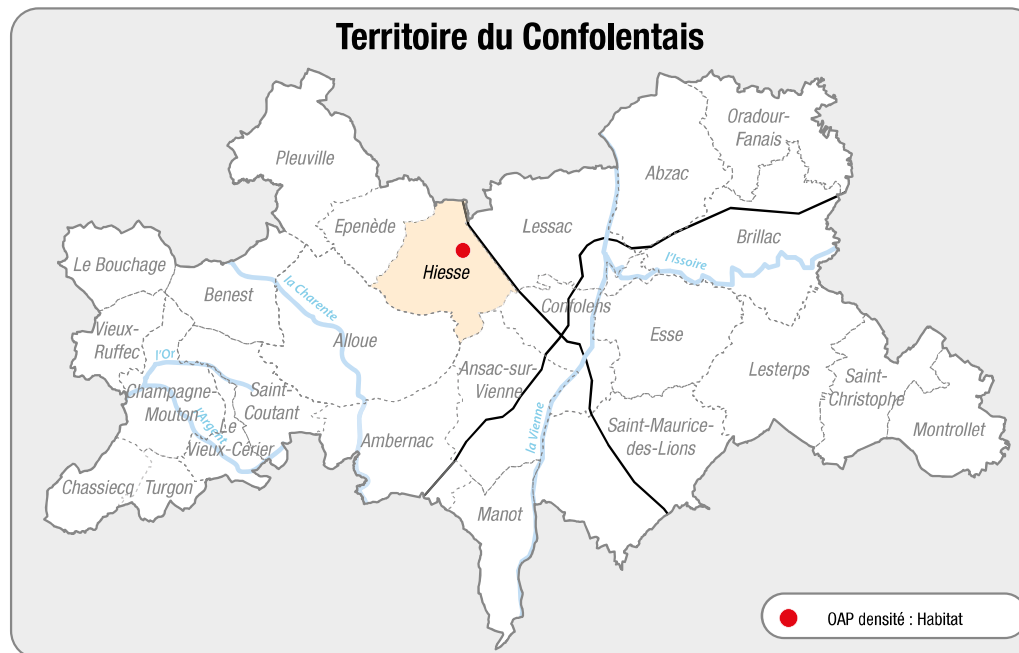
OAP DENSITÉ

► **Commune de HIESSE**

• **Densité 1 :**

Une densité minimale de 7 logements à l'hectare est à respecter.

| RÉF. | LOCALISATION | N° PARCELLES | SUPERFICIE | DENSITÉ MINIMALE À RESPECTER | TAILLE MOYENNE DE PARCELLE ESTIMÉE | NOMBRE DE LOGEMENTS PROJÉTÉS |
|------|--------------|--------------|----------------------|------------------------------|------------------------------------|------------------------------|
| 1 | Bourg | A 299, 648 | 5 948 m ² | 7 log/ha | 1 400 m ² | 4 logements |



1. OAP Thématique

3 OAP DENSITÉ

► Commune de LESSAC

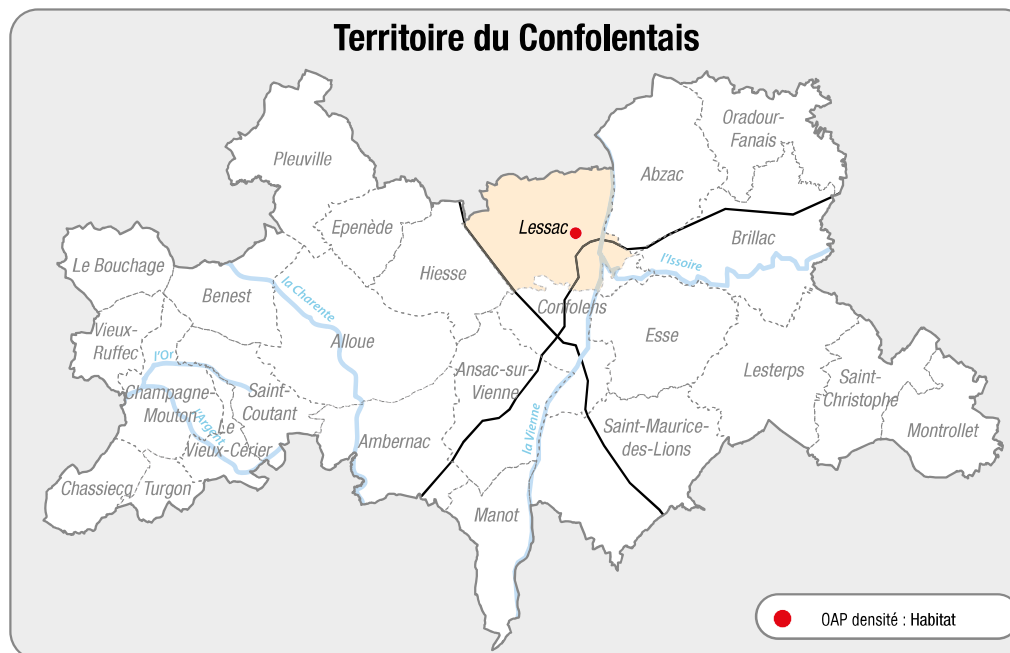
• Densité 1 :

Une densité minimale de 6 logements à l'hectare est à respecter.

Préconisations :

- Prévoir le renforcement de la voirie existante.

| RÉF. | LOCALISATION | N° PARCELLES | SUPERFICIE | DENSITÉ MINIMALE À RESPECTER | TAILLE MOYENNE DE PARCELLE ESTIMÉE | NOMBRE DE LOGEMENTS PROJÉTÉS |
|------|--------------|--------------|----------------------|------------------------------|------------------------------------|------------------------------|
| 1 | Puyforgeau | C 22, 23, 24 | 6 624 m ² | 6 log/ha | 1 600 m ² | 4 logements |



1. OAP Thématique

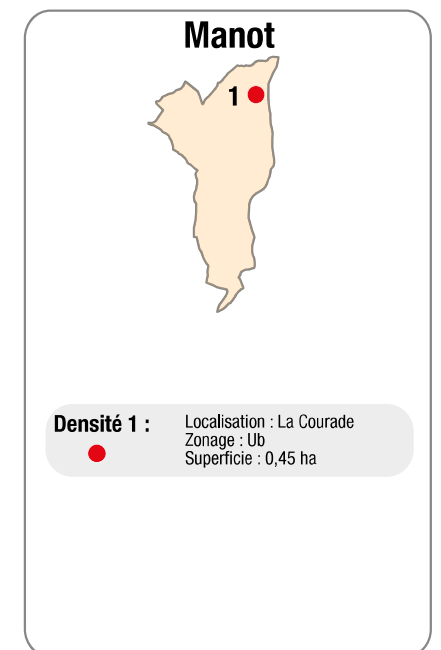
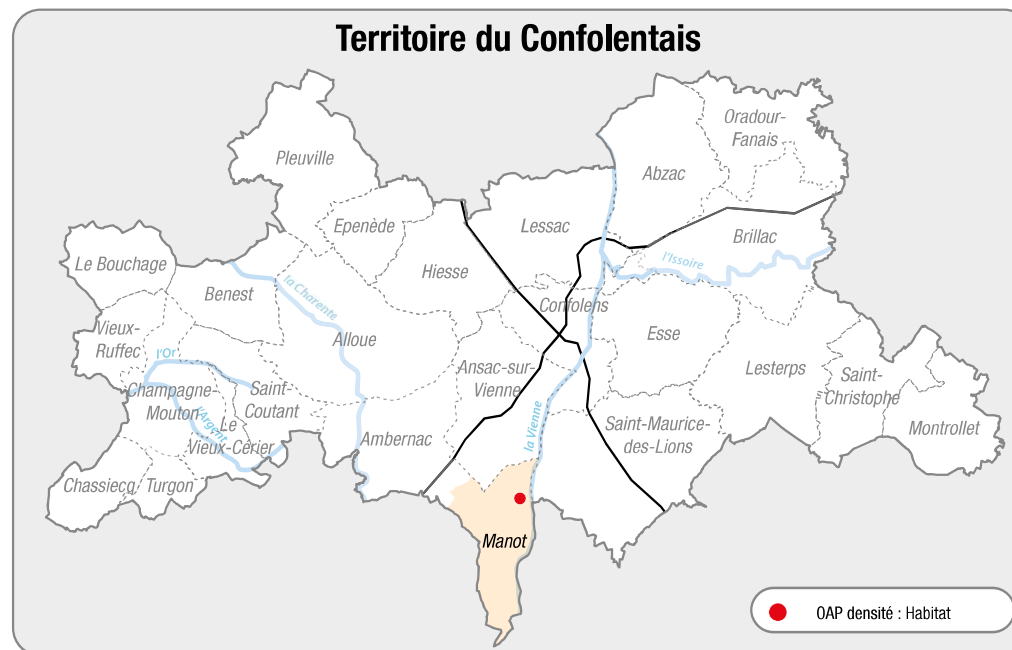
3 OAP DENSITÉ

► Commune de MANOT

- **Densité 1 :**

Une densité minimale de 6 logements à l'hectare est à respecter.

| RÉF. | LOCALISATION | N° PARCELLES | SUPERFICIE | DENSITÉ MINIMALE À RESPECTER | TAILLE MOYENNE DE PARCELLE ESTIMÉE | NOMBRE DE LOGEMENTS PROJÉTÉS |
|------|--------------|-----------------|----------------------|------------------------------|------------------------------------|------------------------------|
| 1 | La Courade | A 357, 358, 359 | 4 789 m ² | 6 log/ha | 1 600 m ² | 3 logements |



1. OAP Thématique

3 OAP DENSITÉ

► Commune de MONTROLLET

• Densité 1 :

Une densité minimale de 8 logements à l'hectare est à respecter.

Préconisations :

- Un principe de création de voirie desservant le secteur et se terminant en espace de retournement central permettrait de faciliter la desserte des futurs lots.
- Interdire les accès à la RD82 et y favoriser des espaces de jardin, le long, en fond de parcelle.

• Densité 2 :

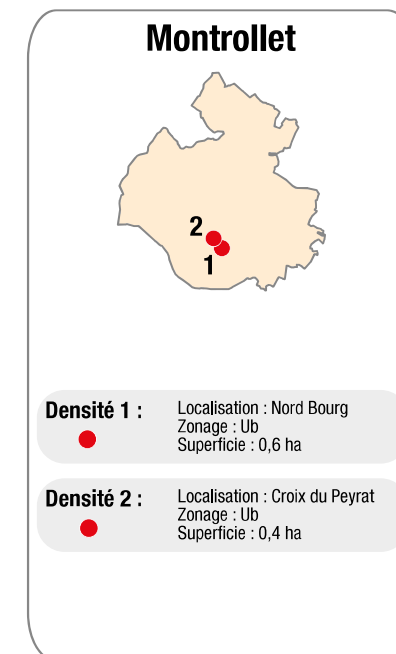
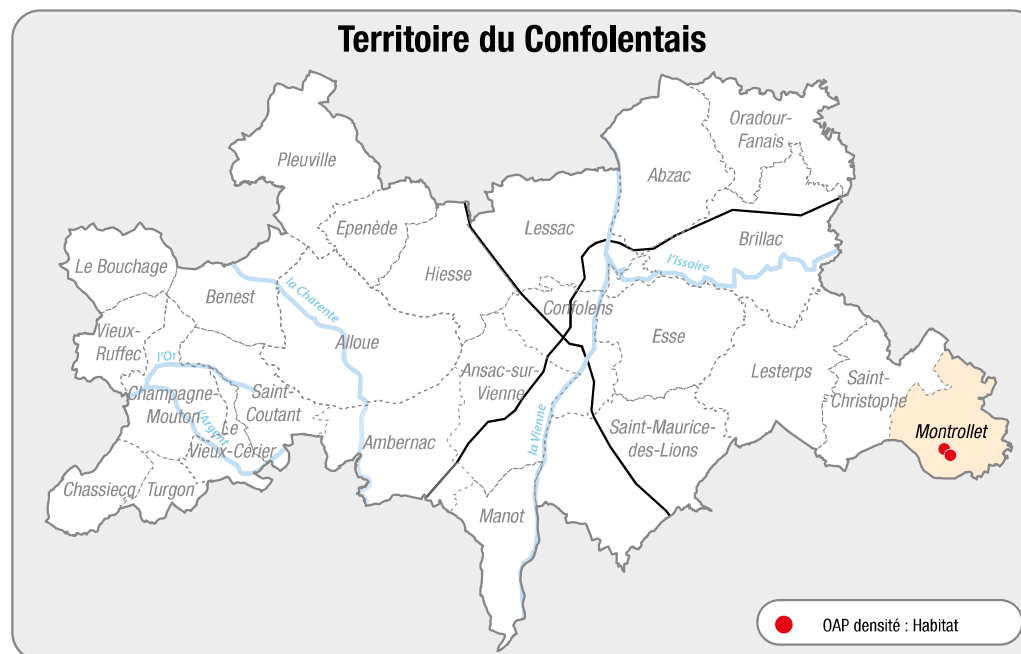
Une densité minimale de :

- 5 logements à l'hectare est à respecter partie Nord ;

Préconisations :

- Préserver les fonds de parcelles en jardin pour conserver une zone tampon entre milieu naturel et urbanisation.

| RÉF. | LOCALISATION | N° PARCELLES | SUPERFICIE | DENSITÉ MINIMALE À RESPECTER | TAILLE MOYENNE DE PARCELLE ESTIMÉE | NOMBRE DE LOGEMENTS PROJÉTÉS |
|------|-----------------|---------------------|----------------------|------------------------------|------------------------------------|------------------------------|
| 1 | Nord Bourg | E 512, 513, 514 | 5 921 m ² | 8 log/ha | 1 250 m ² | 4 logements |
| 2 | Croix du Peyrat | F 572 (partie Nord) | 4 482 m ² | 5 log/ha | 2 000 m ² | 2 logements |



1. OAP Thématique

3

OAP DENSITÉ

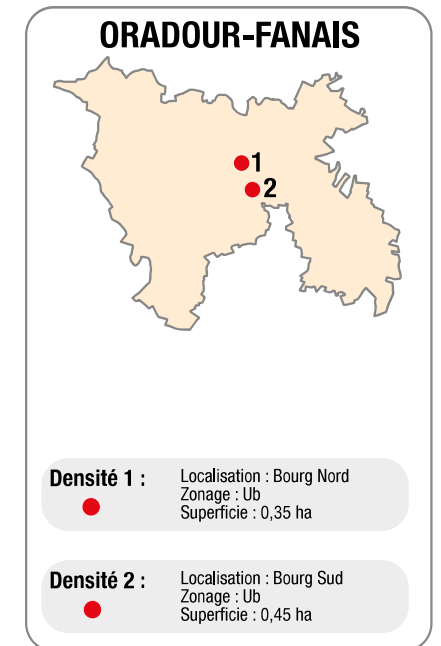
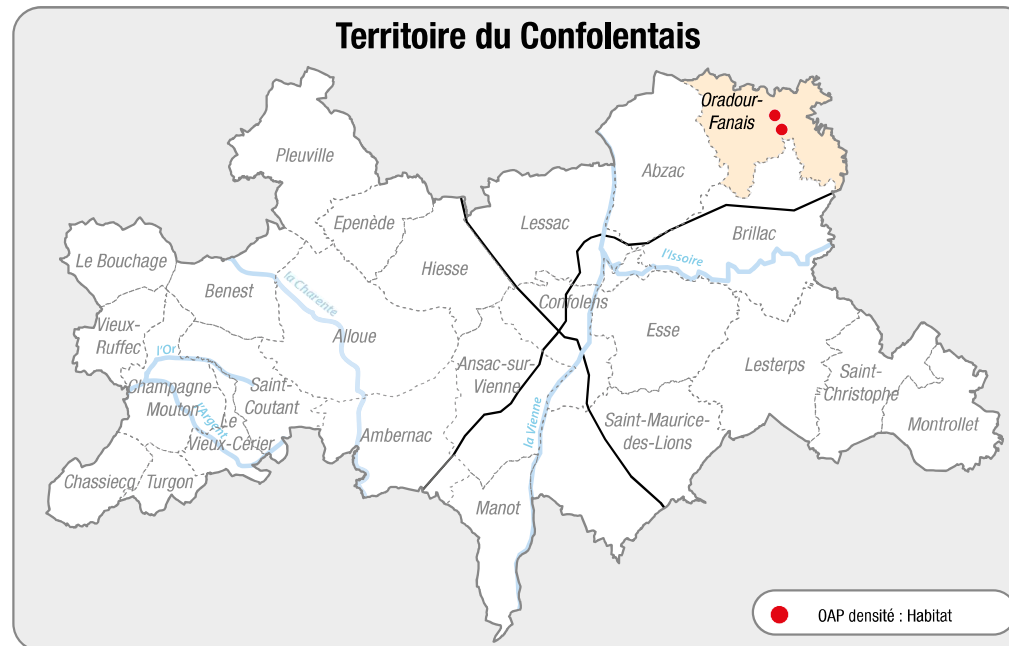
► **Commune de ORADOUR-FANAIS**

- **Densité 1 :**
Une densité minimale de 6 logements à l'hectare est à respecter.
- **Densité 2 :**
Une densité minimale de 9 logements à l'hectare est à respecter.

Préconisations :

- Préserver la haie et le boisement existants en Sud de secteur.

| RÉF. | LOCALISATION | N° PARCELLES | SUPERFICIE | DENSITÉ MINIMALE À RESPECTER | TAILLE MOYENNE DE PARCELLE ESTIMÉE | NOMBRE DE LOGEMENTS PROJÉTÉS |
|------|--------------|-----------------|----------------------|------------------------------|------------------------------------|------------------------------|
| 1 | Bourg Nord | A 731 | 3 353 m ² | 6 log/ha | 1 600 m ² | 2 logements |
| 2 | Bourg Sud | E 613, 614, 643 | 4 666 m ² | 9 log/ha | 1 100 m ² | 4 logements |



1. OAP Thématique

3

OAP DENSITÉ

► Commune de PLEUVILLE

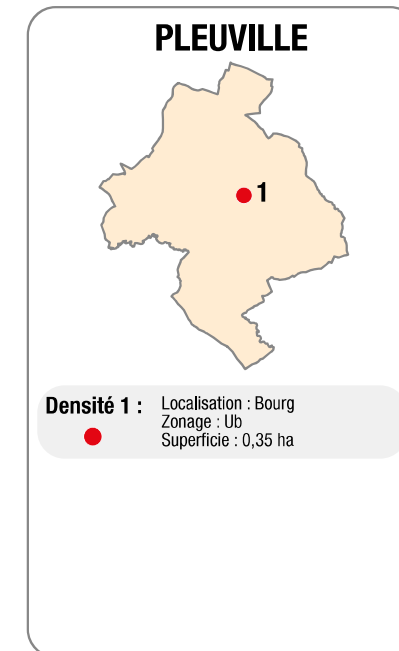
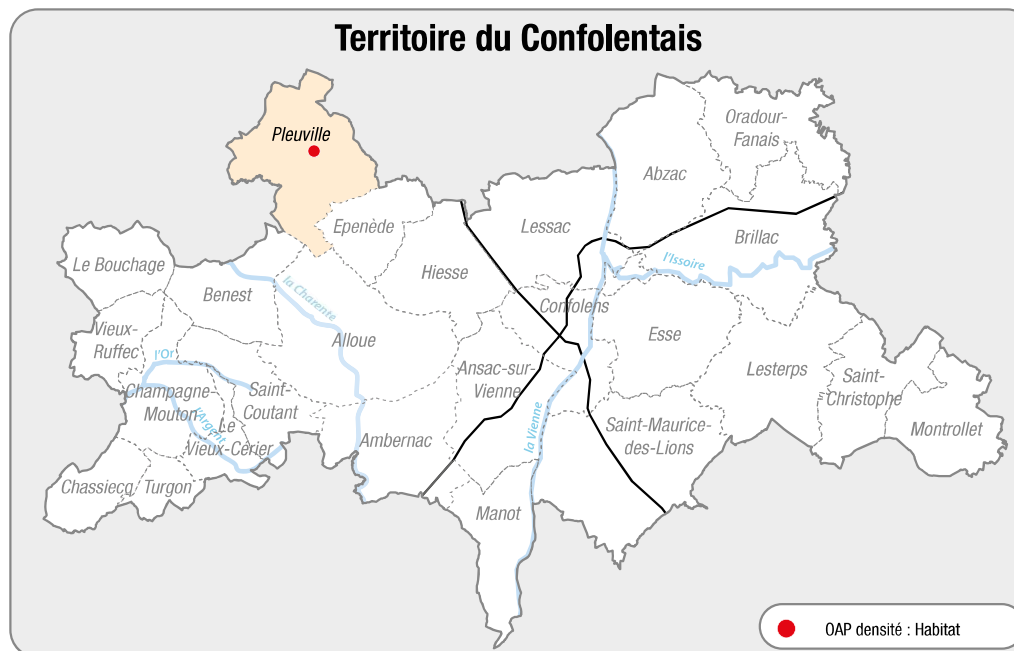
• **Densité 1 :**

Une densité minimale de 6 logements à l'hectare est à respecter.

Préconisations :

- Préserver la haie existante en bordure de secteur permettant d'assurer une bonne insertion du site.
- Favoriser des espaces de jardins en fond de parcelle.

| RÉF. | LOCALISATION | N° PARCELLES | SUPERFICIE | DENSITÉ MINIMALE À RESPECTER | TAILLE MOYENNE DE PARCELLE ESTIMÉE | NOMBRE DE LOGEMENTS PROJÉTÉS |
|------|--------------|--------------|----------------------|------------------------------|------------------------------------|------------------------------|
| 1 | Bourg | B 439 | 3 631 m ² | 6 log/ha | 1 600 m ² | 2 logements |



1. OAP Thématique

3

OAP DENSITÉ

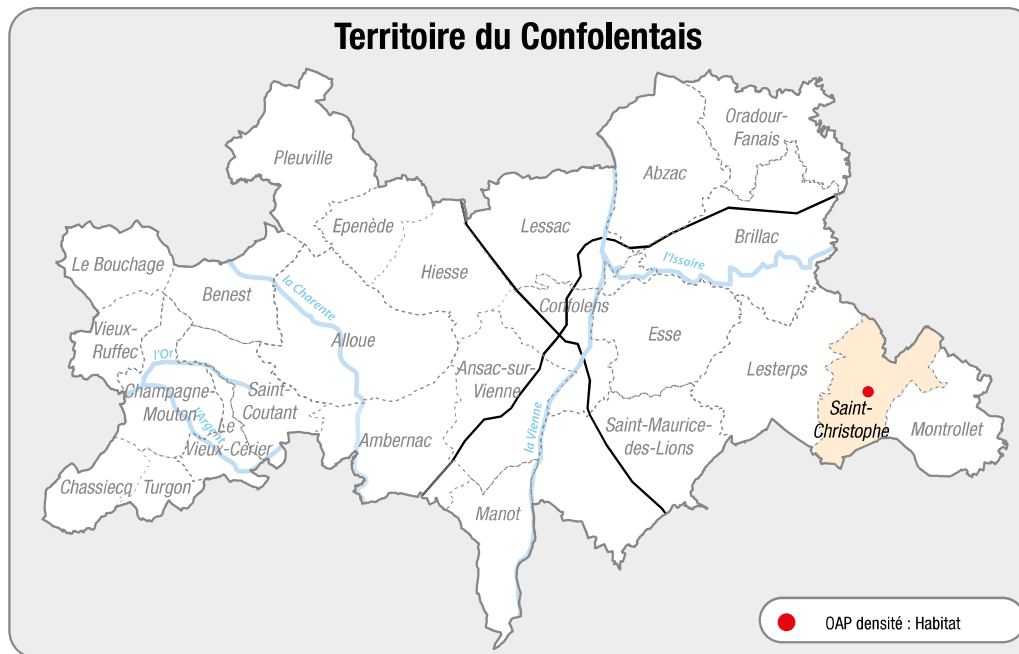
► Commune de
SAINT-CHRISTOPHE

- **Densité 1 :**
Une densité minimale de 6 logements à l'hectare est à respecter.

Préconisations :

- Préserver la haie existante en centre de secteur.

| RÉF. | LOCALISATION | N° PARCELLES | SUPERFICIE | DENSITÉ MINIMALE À RESPECTER | TAILLE MOYENNE DE PARCELLE ESTIMÉE | NOMBRE DE LOGEMENTS PROJÉTÉS |
|------|--------------|--------------|----------------------|------------------------------|------------------------------------|------------------------------|
| 1 | Bourg Est | AB 135, 281 | 4 802 m ² | 6 log/ha | 1 600 m ² | 3 logements |



1. OAP Thématique

3 OAP DENSITÉ

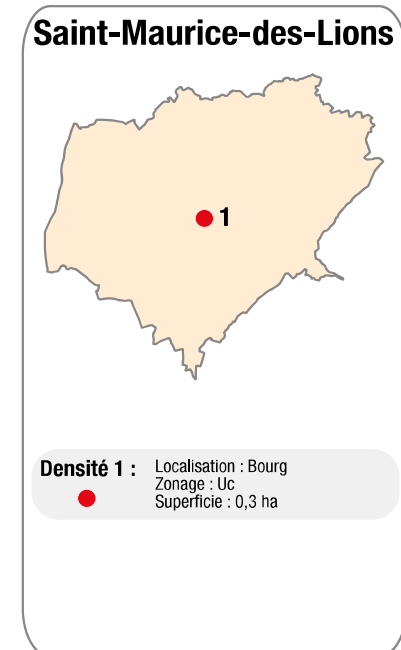
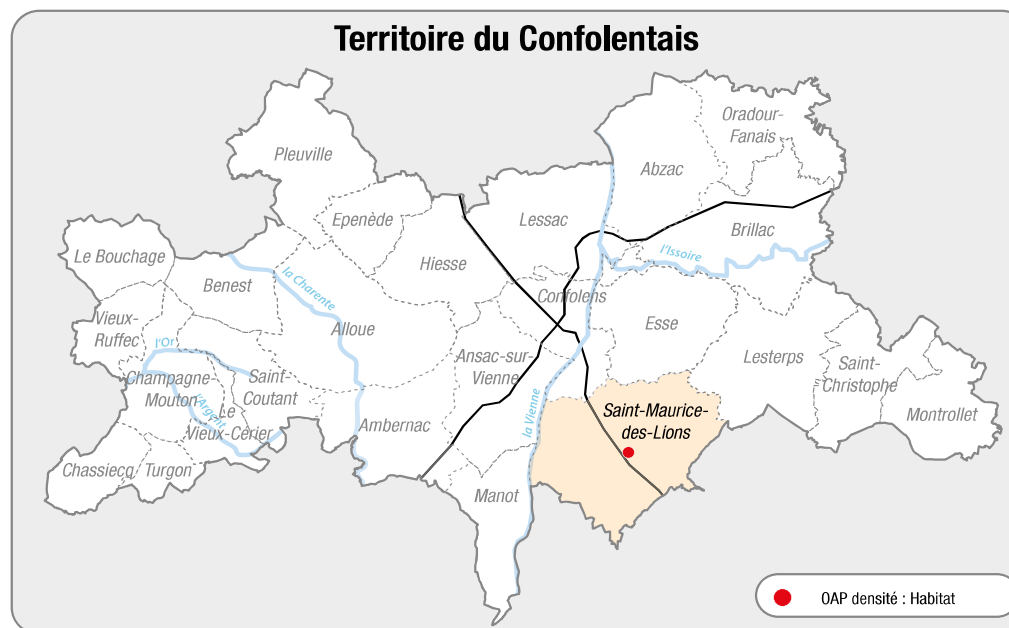
► Commune de SAINT-MAURICE-DES-LIONS

- **Densité 1 :**
Une densité minimale de 10 logements à l'hectare est à respecter.

Préconisations :

- Favoriser les espaces de jardins en Sud de secteur et y favoriser un traitement végétal pour permettre la création d'un espace tampon avec le monde agricole.

| RÉF. | LOCALISATION | N° PARCELLES | SUPERFICIE | DENSITÉ MINIMALE À RESPECTER | TAILLE MOYENNE DE PARCELLE ESTIMÉE | NOMBRE DE LOGEMENTS PROJÉTÉS |
|------|--------------|--------------|----------------------|------------------------------|------------------------------------|------------------------------|
| 1 | Bourg | E 90 | 3 009 m ² | 10 log/ha | 1 000 m ² | 3 logements |



1. OAP Thématique

3

OAP DENSITÉ

► **Commune de TURGON**

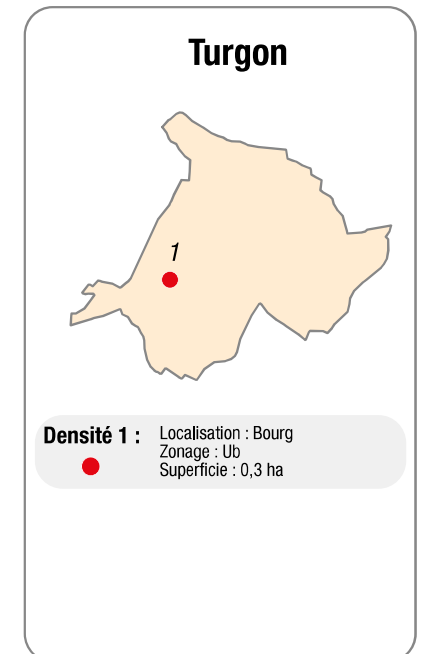
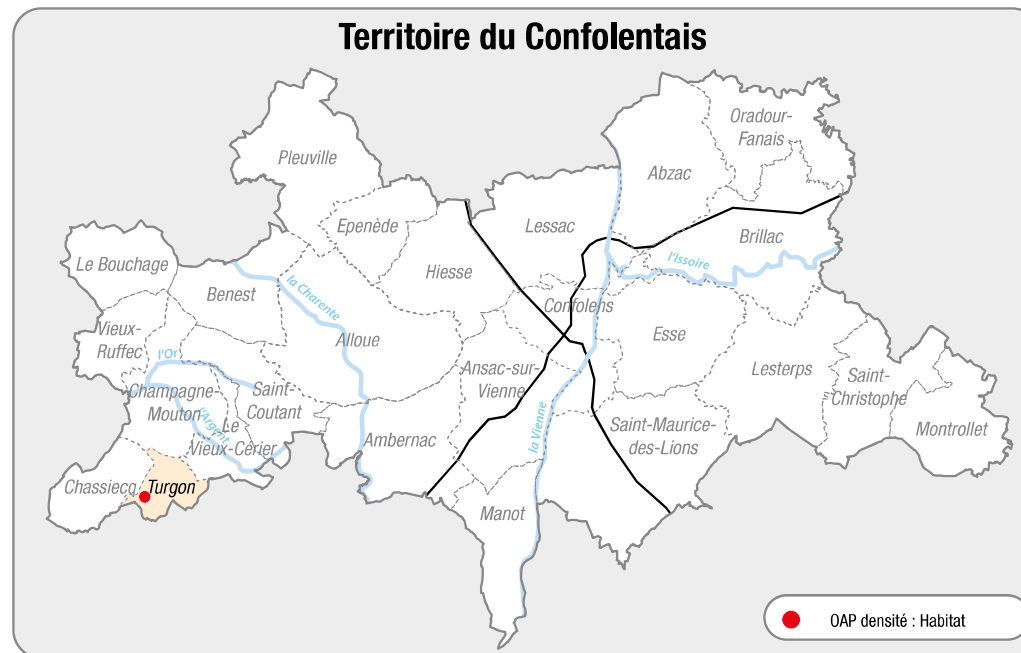
• **Densité 1 :**

Une densité minimale de 6 logements à l'hectare est à respecter.

Préconisations :

- Préserver la haie en Sud et Est de secteur pour assurer une bonne insertion des futures constructions. Possibilité néanmoins d'y créer des accès.
- Favoriser la création d'un traitement végétal en Nord et Ouest de secteur faisant coupure avec l'agriculture.

| RÉF. | LOCALISATION | N° PARCELLES | SUPERFICIE | DENSITÉ MINIMALE À RESPECTER | TAILLE MOYENNE DE PARCELLE ESTIMÉE | NOMBRE DE LOGEMENTS PROJÉTÉS |
|------|--------------|--------------|----------------------|------------------------------|------------------------------------|------------------------------|
| 1 | Bourg | A 668 | 2 931 m ² | 6 log/ha | 1 600 m ² | 2 logements |



1. OAP Thématique

3 OAP DENSITÉ

► Commune de VIEUX-CÉRIER

• Densité 1 :

Une densité minimale de 7 logements à l'hectare est à respecter.

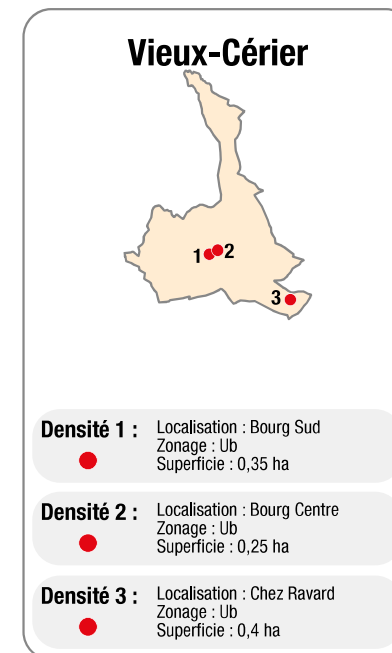
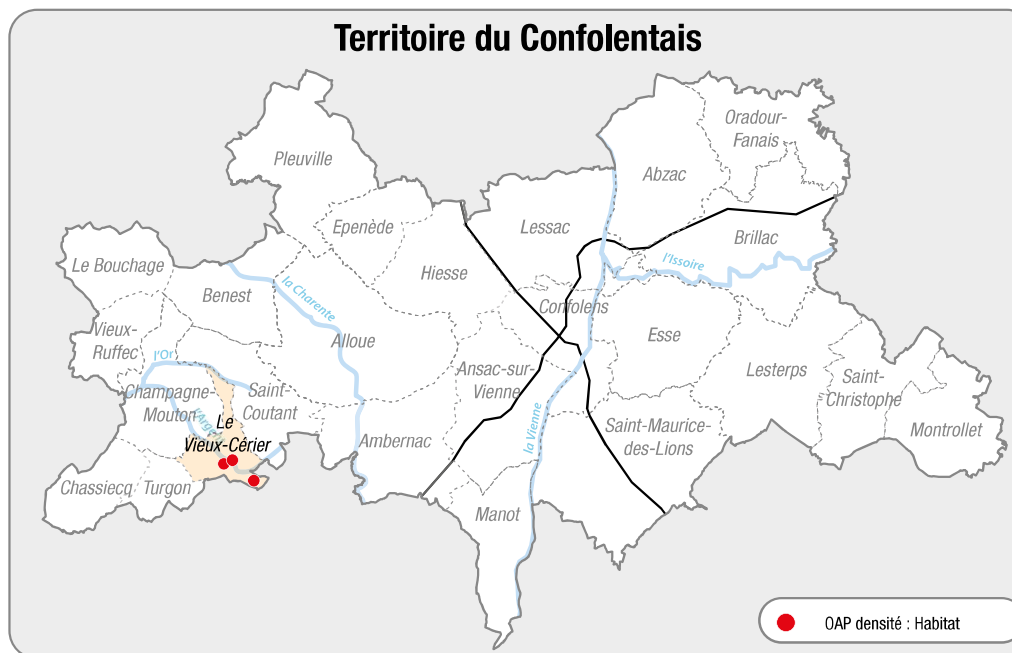
• Densité 2 :

Une densité minimale de 8 logements à l'hectare est à respecter.

• Densité 3 :

Une densité minimale de 5 logements à l'hectare est à respecter.

| RÉF. | LOCALISATION | N° PARCELLES | SUPERFICIE | DENSITÉ MINIMALE À RESPECTER | TAILLE MOYENNE DE PARCELLE ESTIMÉE | NOMBRE DE LOGEMENTS PROJÉTÉS |
|------|--------------|----------------------|----------------------|------------------------------|------------------------------------|------------------------------|
| 1 | Bourg Sud | C 107 | 3 568 m ² | 6 log/ha | 1 600 m ² | 2 logements |
| 2 | Bourg Centre | C 102, 103, 979 | 2 543 m ² | 8 log/ha | 1 250 m ² | 2 logements |
| 3 | Chez Ravard | B 641, 672, 853, 854 | 4 287 m ² | 5 log/ha | 2 000 m ² | 2 logements |



1. OAP Thématique

3

OAP DENSITÉ

► Commune de VIEUX-RUFFEC

• Densité 1 :

Une densité minimale de 6 logements à l'hectare est à respecter.

Préconisations :

- Favoriser les espaces de jardin en limite Nord de secteur permettant de bien insérer les futures constructions dans le site.

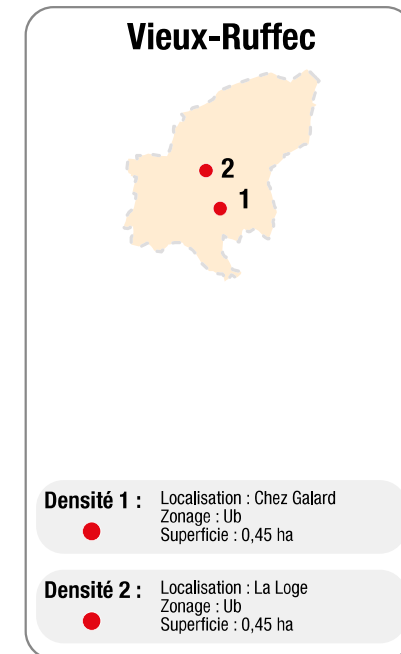
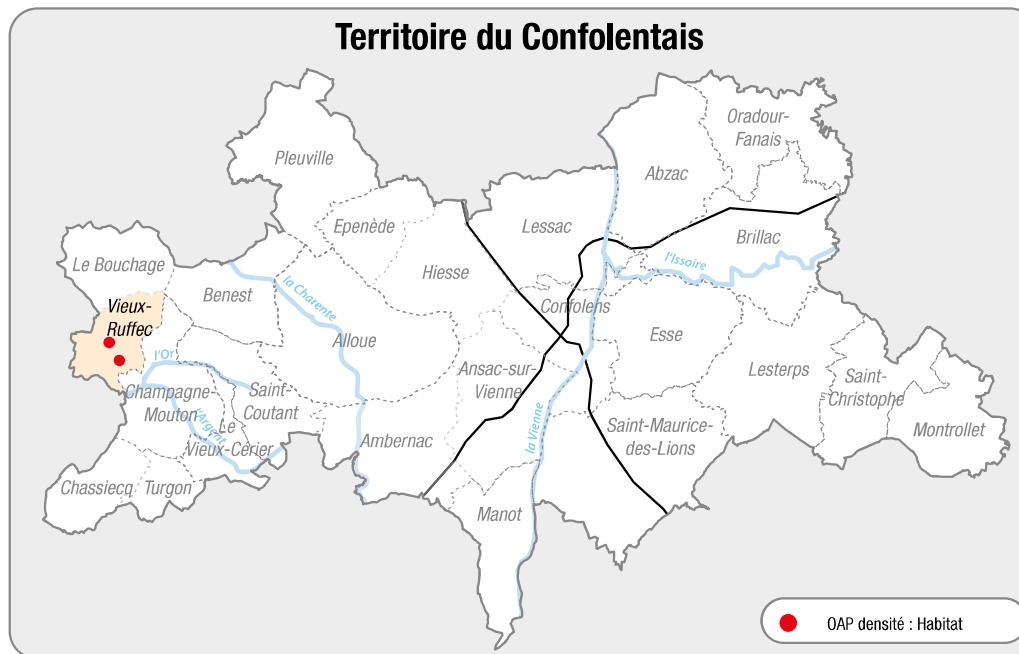
• Densité 2 :

Une densité minimale de 5 logements à l'hectare est à respecter.

Préconisations :

- Favoriser les fonds de jardins en Nord de secteur.

| RÉF. | LOCALISATION | N° PARCELLES | SUPERFICIE | DENSITÉ MINIMALE À RESPECTER | TAILLE MOYENNE DE PARCELLE ESTIMÉE | NOMBRE DE LOGEMENTS PROJÉTÉS |
|------|--------------|---------------|----------------------|------------------------------|------------------------------------|------------------------------|
| 1 | Chez Galard | AI 101, 102 | 4 822 m ² | 6 log/ha | 1 600 m ² | 3 logements |
| 2 | La Loge | ZL 18, 20, 21 | 4 378 m ² | 5 log/ha | 2 000 m ² | 2 logements |







II -

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE

COMMUNE D'ABZAC

2. OAP Sectorielle

1 COMMUNE D'ABZAC

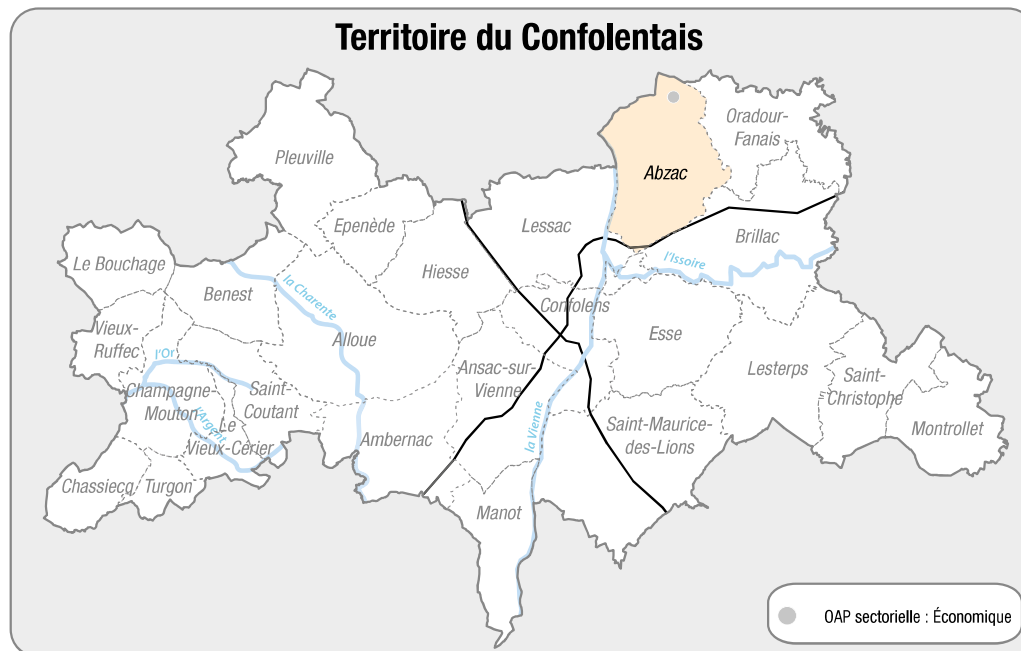
A. LOCALISATION DES SECTEURS

La commune d'Abzac comporte 1 Orientation d'Aménagement et de Programmation «Sectorielle».

Elle est localisée proche de Chardat, à vocation économique.

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

Tous les secteurs d'OAP se situent en continuité urbaine, dans le prolongement de l'urbanisation existante. Certains sont inclus en zone urbaine, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante, les autres sont en extension en zone à urbaniser.



Réalisation : 6t 2018

B. PHASAGE DES SECTEURS

Les secteurs d'OAP de la commune d'Abzac ne font pas l'objet d'un phasage à l'ouverture de l'urbanisation.

2. OAP Sectorielle

1

COMMUNE D'ABZAC

OAP 1 : ZAE CHARDAT - Sectorielle économique

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe le long de la RD98, au Nord du bourg d'Abzac et au Nord-Ouest du hameau de Chardat. Il correspond à la zone d'activités économiques intercommunale de «Chardat».

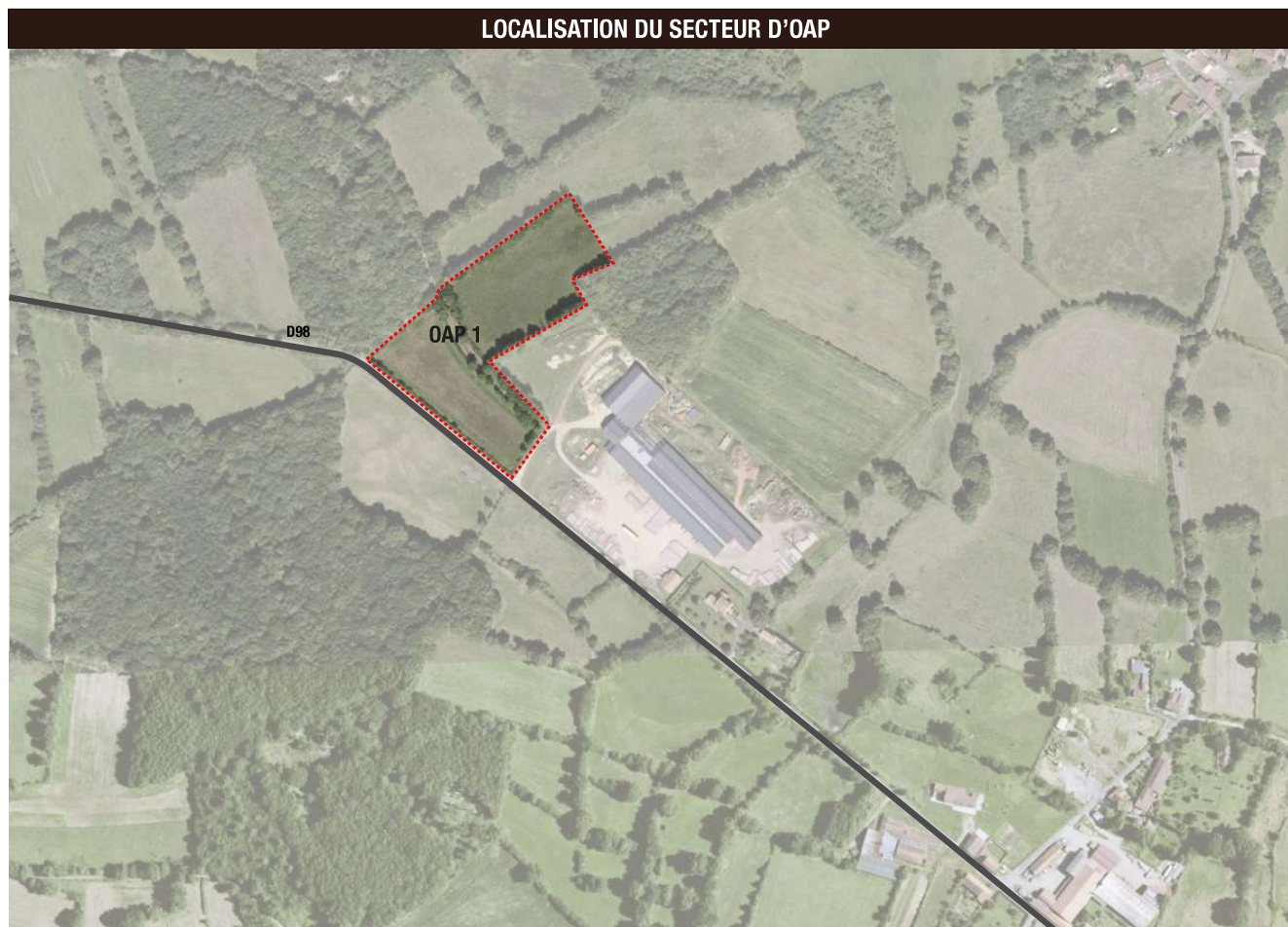
Type de zonage

Le secteur est en extension urbaine, en zone 1AUx et 2AUx.

Il est dédié à accueillir un développement à vocation économique (industrie) et d'entrepôt pour permettre une possible extension de l'entreprise Malmanche attenante.

Cette zone d'activités économiques est d'intérêt intercommunal.

LOCALISATION DU SECTEUR D'OAP



2. OAP Sectorielle

1

COMMUNE D'ABZAC

OAP 1 : ZAE CHARDAT - Sectorielle économique

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Superficie

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

| ZONAGE | PARCELLE | SURFACES TOTALES | SURFACES NON BÂTI | SURFACES HORS VRD (20%) |
|----------------------|---------------|------------------|-------------------|-------------------------|
| Zone 1AUx | OA 577 | 1 ha | 1 ha ha | 0,8 ha |
| Zone 2AUx | OA 498 | 1,2 ha | 1,2 ha | 1 ha |
| Secteur d'OAP | OC 162 | 2,2 ha | 2,2 ha | 1,8 ha |

Occupation du sol

Le terrain correspond à une prairie non recensée comme surface agricole à la PAC.



Réalisation : 6t 2018



Réalisation : 6t 2018

Équipements et réseaux

Le secteur pourra être facilement raccordé par le réseau AEP existant à proximité immédiate.

L'assainissement est individuel sur cette partie de la commune.

Risques et nuisances

Le secteur ne comporte aucun risque.

Servitudes d'Utilité Publique

Aucune SUP ne grève le secteur.

2. OAP Sectorielle

1

COMMUNE D'ABZAC

OAP 1 : ZAE CHARDAT - Sectorielle économique

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Au coup par coup au fur et à mesure de l'avancement des réseaux pour la partie en 1AUx (secteur 1).
 - Fermé à l'urbanisation pour la zone 2AUx (secteur 2) ; son ouverture sera conditionnée à une révision du PLUi.
- Type de construction :
 - Construction à vocation économique (industrie) et d'entrepôt.
- Principe de densité :
 - 2 lots à minima sont demandés sur le secteur 1AUx correspondant à des lots d'environ 5 000 m².

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Un principe de création de voirie principale traversant le secteur (voir schéma de principe). Cette voirie viendra se connecter à la RD98, de préférence au niveau de l'accès de l'entreprise existante (voir schéma de principe). Tout les autres accès depuis la RD98 seront interdits.
 - Une anticipation de la connection de la voirie principale avec la zone 2AUx sera à prévoir lors de l'aménagement de la zone 1AUx.
 - La RD98 pourra faire l'objet d'un aménagement (renforcement) selon le trafic induit par les nouvelles activités économiques.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Préservation des coupures végétales identifiées (voir schéma de principe) pour garantir une bonne insertion de l'opération dans son environnement.
- Équipements et réseaux :
 - Un assainissement autonome sera à prévoir sur le site.

2. OAP Sectorielle

1

COMMUNE D'ABZAC

OAP 1 : ZAE CHARDAT - 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.



The background is a light gray map of a town grid. A prominent red horizontal bar is overlaid across the middle of the page, containing white text. Another smaller red horizontal bar is positioned below it, also containing white text. The map shows a network of streets, some with dashed lines, and irregular shapes representing buildings or parks.

II -

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE

COMMUNE D'ALLOUE

2. OAP Sectorielle

2

COMMUNE D'ALLOUE

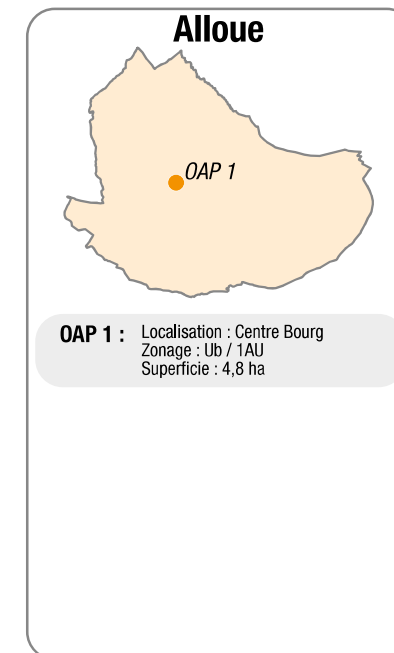
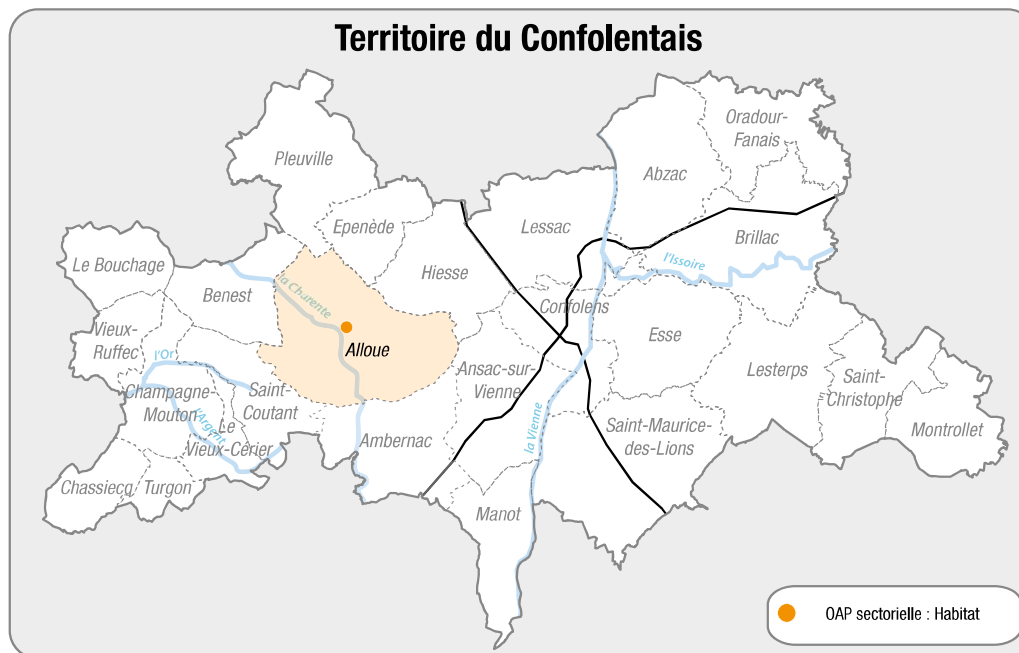
A. LOCALISATION DES SECTEURS

La commune d'Alloue comporte 1 Orientation d'Aménagement et de Programmation «Sectorielle», localisée sur le bourg.

Le secteur est à vocation d'habitat.

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

Tous les secteurs d'OAP se situent en extension urbaine, en continuité directe de l'urbanisation existante. Certains sont inclus en zone urbaine, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante, les autres sont en extension en zone à urbaniser.



Réalisation : 6t 2018

B. PHASAGE DES SECTEURS

Les secteurs d'OAP de la commune d'Alloue ne font pas l'objet d'un phasage à l'ouverture de l'urbanisation.

2. OAP Sectorielle

2

COMMUNE D'ALLOUE

OAP 1 : CENTRE BOURG - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe en cœur de bourg, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante de ce dernier.

Il est localisé le long de la route des écoles, entre la mairie et en continuité du lotissement du Ponteil.

Type de zonage

Le secteur s'étend sur 2 zones du PLUi :

- Ub : en densification de l'existant ;
- 1AU : en densification également mais nécessitant des aménagements.

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

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



2. OAP Sectorielle

2

COMMUNE D'ALLOUE

OAP 1 : CENTRE BOURG - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Superficie

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie totale d'environ 4,6 ha répartis comme suit :

| ZONAGE | PARCELLE | SURFACES TOTALES | SURFACES NON BÂTI | SURFACES HORS VRD (20%) |
|----------------------|---|------------------|-------------------|-------------------------|
| Zone Ub | OA 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373 OB 65, 66, 67, 361, 363, 364, 365, 476, 477, 478, 509, 518, 551 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 561, 562, 564, 565, 566, 567, 567 | 3,5 | 2,2 ha | 2,2 ha |
| Zone 1AU | OB 367 | 1,1 ha | 1,1 ha | 0,9 ha |
| Secteur d'OAP | voir détail ci-dessus | 4,6 ha | 3,3 ha | 3,1 ha |

Occupation du sol

Les terrains correspondent en partie à des prés non recensés par la PAC et une prairie temporaire de 5 ans ou moins d'après le Registre Parcellaire Graphique. Les terrains sont en légère déclivité selon un axe Nord-Sud.



Réalisation : 6t 2018



Réalisation : 6t 2018

Équipements et réseaux

Les réseaux d'assainissement collectif et d'AEP desservent le secteur qui pourra être facilement raccordé.

Risques et nuisances

Le secteur n'est pas compris dans une zone à risque.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur est concerné par la servitude suivante :

- AC1 : compris à l'intérieur du périmètre de protection Monuments Historiques autour de «l'Église Notre Dame».



Réalisation : 6t 2018

2. OAP Sectorielle

2

COMMUNE D'ALLOUE

OAP 1 : CENTRE BOURG - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Au coup par coup sur les secteurs identifiés sans aménagement (zone Ub : secteurs A, B, C, D et F).
 - Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sur le secteur central (Zone 1AU : secteur E, parcelle 367).
- Type de construction :
 - Construction à vocation résidentielle, principalement en logement individuel.
- Principe de densité :
 - Secteur A : 6 log/ha, soit 2 logements ;
 - Secteur B : 8 log/ha, soit 3 logements ;
 - Secteur C : 12 log/ha, soit 2 logements ;
 - Secteur D : 9 log/ha, soit 5 logements ;
 - Secteur E : 10 log/ha, soit 8 logements ;
 - Secteur F : 7 log/ha, soit 2 logements.
- Qualité architecturale :
 - Les hauteurs des constructions projetées devront s'adapter à la topographie du terrain. Il est demandé à ce que la hauteur totale des constructions situées le plus en amont de l'opération n'excède pas 6 mètres

au faitage, particulièrement dans la moitié Nord du secteur E.

- Le nombre de niveaux est limité à un étage droit sur rez-de-chaussée pour les constructions le plus en aval.

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Les secteurs identifiés sans aménagement ont déjà un accès possible sur le réseau viaire existant.
 - Sur le secteur E, une voirie principale sera à créer desservant ce dernier sur un axe Est/Ouest, se connectant au lotissement Le Ponteil à l'Ouest et à la Rue Buissonnière à l'Est.
 - Une voirie secondaire pourra venir desservir le Nord du secteur, soit sous la forme d'un retournement, soit se connectant au Nord du lotissement Le Ponteil.
- Liaisons douces :
 - L'aménagement du secteur E devra prévoir un cheminement piéton permettant de relier l'école et la mairie à l'Est.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Les éléments végétaux existants identifiés au schéma de principe devront être préservés pour garantir une bonne insertion des nouvelles constructions et maintenir l'absence de co-visibilités avec le bourg.
 - Un traitement végétal sera à mettre en place dans le cadre de l'aménagement du secteur E sur sa limite Sud.
- Équipements et réseaux :
 - Les terrains bénéficient de l'assainissement collectif.
 - Les terrains sont desservis par le réseau AEP. Un renforcement serait à prévoir sur le secteur E.

2. OAP Sectorielle

2

COMMUNE D'ALLOUE

OAP 1 : CENTRE 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 SECTORIELLE

COMMUNE D'ANSAC-SUR-VIENNE

2. OAP Sectorielle

3

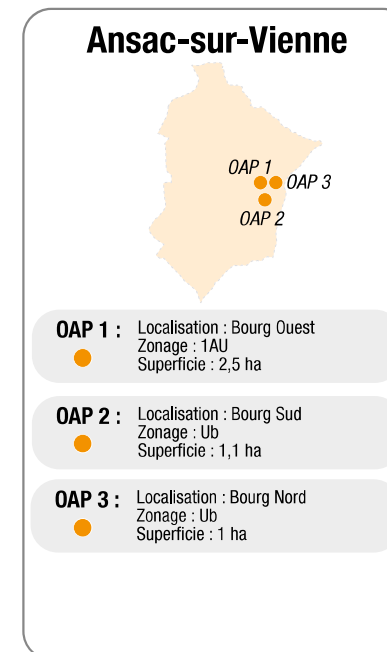
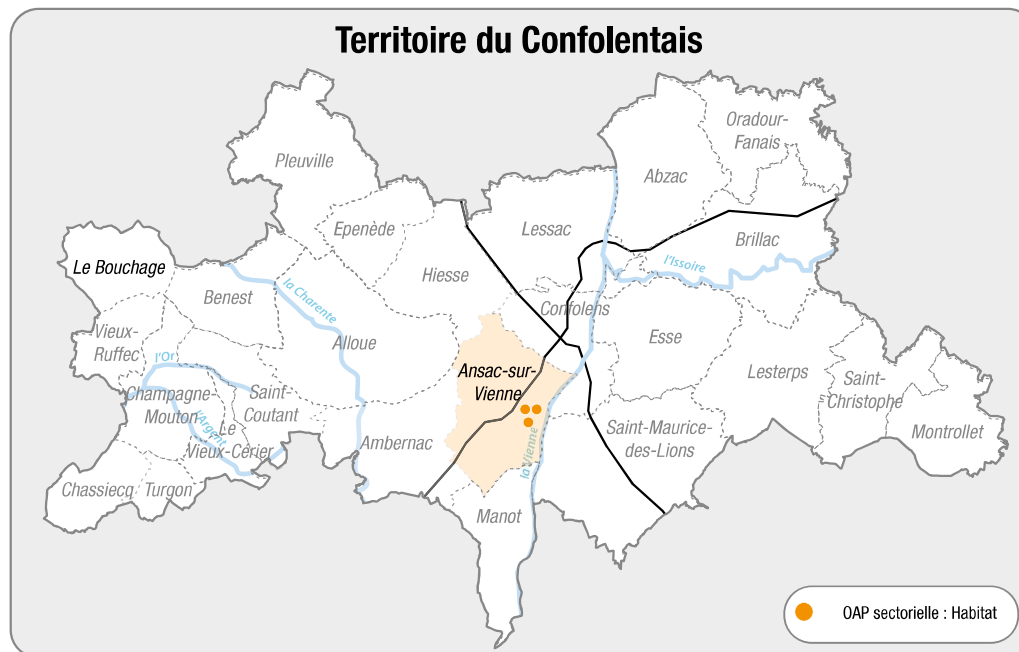
COMMUNE D'ANSAC-SUR-VIENNE

A. LOCALISATION DES SECTEURS

La commune d'Ansac-sur-Vienne comporte 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation «Sectorielles», toutes localisées sur le bourg.

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

Tous les secteurs d'OAP se situent en continuité urbaine, dans le prolongement de l'urbanisation existante. Certains sont inclus en zone urbaine, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante, les autres sont en extension en zone à urbaniser.



Réalisation : 6t 2018

2. OAP Sectorielle

3

COMMUNE D'ANSAC-SUR-VIENNE

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.

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

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

- Aucune priorité n'est donnée entre les trois secteurs d'OAP à vocation d'habitat. Néanmoins, ces secteurs ne pourront pas tous être ouverts à l'urbanisation dans le même temps et devront respecter les règles suivantes :

- **Phase 1**

- Deux secteurs différents peuvent être ouverts à l'urbanisation dans le même temps. Il n'est pas donné d'ordre de priorité sur la commune.

- **Phase 2**

- Il conviendra d'attendre qu'un des deux premiers secteurs ouvert lors de la phase 1 soit totalement aménagé et construit à hauteur de 75% avant d'avoir la possibilité d'ouvrir un troisième secteur.

2. OAP Sectorielle

3

COMMUNE D'ANSAC-SUR-VIENNE

OAP 1 : OUEST BOURG - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe à l'Ouest du bourg, en continuité urbaine, à l'arrière de développements récents et à proximité immédiate des équipements sportifs de la commune.

Type de zonage

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

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

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

LOCALISATION DU SECTEUR D'OAP



2. OAP Sectorielle

3

COMMUNE D'ANSAC-SUR-VIENNE

OAP 1 : OUEST BOURG - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Superficie

Le secteur s'étend sur une superficie totale d'environ 2,5 ha.

| ZONAGE | PARCELLE | SURFACES TOTALES | SURFACES NON BÂTI | SURFACES HORS VRD (20%) |
|---------------|---|------------------|-------------------|-------------------------|
| Zone 1AU | C 522, 523, 524, 525, 526 et 1081 et en partie sur C 662, 668 et 669. | 2,5 | 2,5 ha | 2,1ha |
| Secteur d'OAP | voir détail ci-dessus | 2,5 ha | 2,5 ha | 2,1 ha |

Occupation du sol

Les terrains correspondent en partie à une prairie permanente prédominée par la strate herbacée d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2016. Les terrains sont plats et uniformes. Un boisement est présent en centre de secteur sur les parcelles 668 et 669.

Équipements et réseaux

Le secteur pourra être facilement raccordé par le réseau d'assainissement collectif existant. Les réseaux AEP et électricité sont présents en entrée de zone. Le secteur pourra être raccordé facilement.

Risques et nuisances

Le secteur ne comporte aucun risque.

Servitudes d'Utilité Publique

Deux périmètres de protection Monuments Historiques autour de «l'Église Saint-Benoît» et du «Logis de la Villate» bordent les limites Sud et Est du secteur, identifiés dans les Servitudes d'Utilité Publique.



Réalisation : 6t 2018



Réalisation : 6t 2018



Réalisation : 6t 2018



Réalisation : 6t 2018 ; Source : Google

2. OAP Sectorielle

3

COMMUNE D'ANSAC-SUR-VIENNE

OAP 1 : OUEST BOURG - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Opération d'aménagement d'ensemble
 - Deux phases peuvent néanmoins être prévues : moitié Est et moitié Ouest.
- Type de construction :
 - Construction à vocation résidentielle, principalement en logement individuel.
- Principe de densité :
 - 10 log/ha soit 20 logements minimum sur l'ensemble de la zone 1AU correspondant à des lots d'environ 1 000 m².

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Voirie principale traversant le secteur (voir schéma de principe) reliant la rue du lotissement des Maraud au chemin rural ;
 - Un accès commun au chemin rural à respecter ;
 - Interdire les accès sur la RD309 ;
 - Liaison à anticiper au Sud du secteur.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Favoriser les espaces de jardins en limite Nord-Est de secteur (voir schéma de principe).
 - Présence d'un espace boisé classé au Sud-Ouest de la zone.
 - Préserver le petit bois central en y faisant passer que la route.
- Espace public :
 - Prévoir un espace commun en centre d'opération en s'appuyant sur le bois existant.
- Équipements et réseaux :
 - Assainissement collectif
 - Réseaux AEP et électricité présents en entrée de zone.

2. OAP Sectorielle

3

COMMUNE D'ANSAC-SUR-VIENNE

OAP 1 : OUEST BOURG - Sectorielle habitat

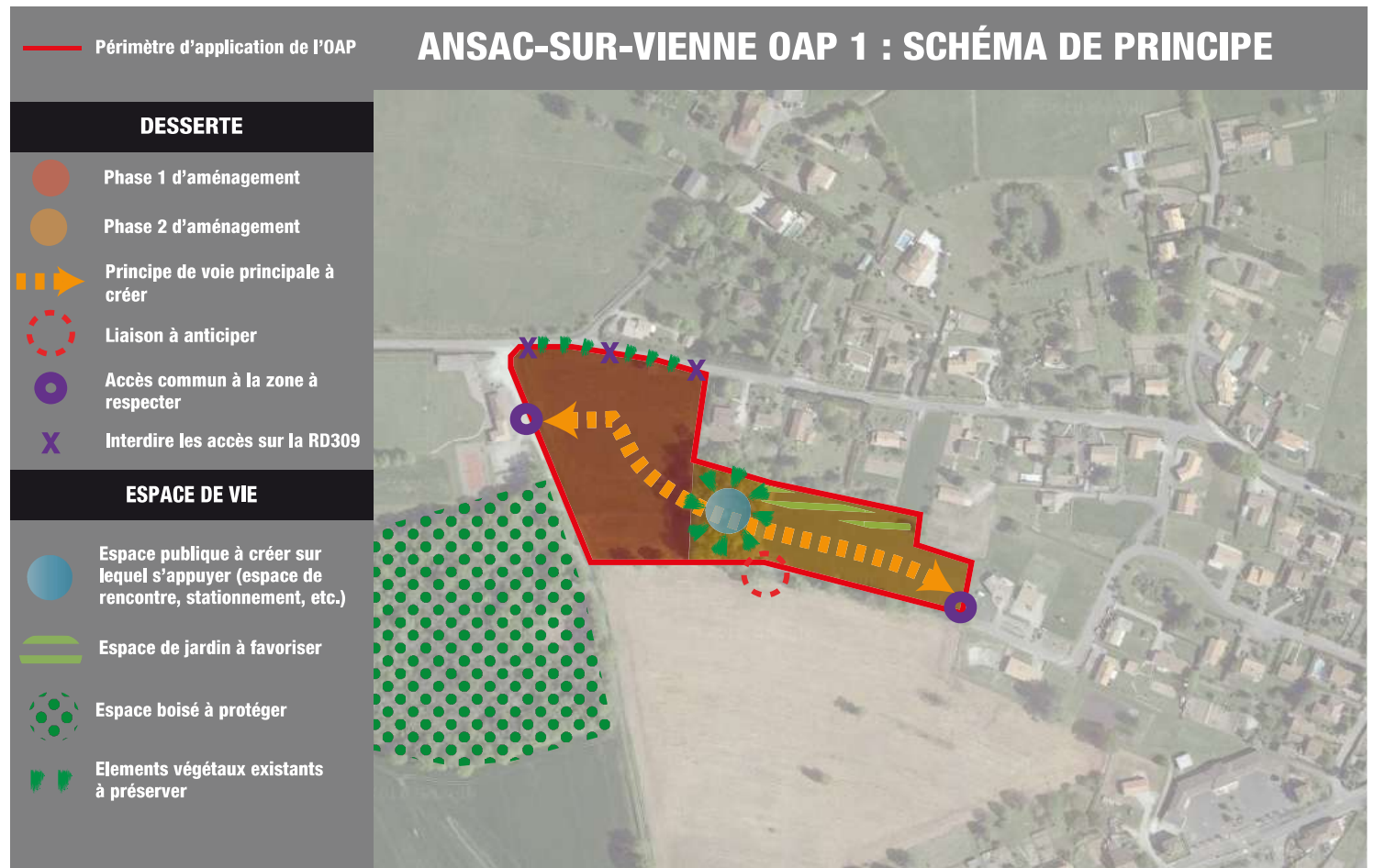
C. SCHÉMA DE PRINCIPE

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

3

COMMUNE D'ANSAC-SUR-VIENNE

OAP 2 : SUD BOURG - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe au Sud du bourg, entre la rue des Vignes au Sud et la route d'Angoulême au Nord.

Il correspond à un espace de densification possible au sein de l'enveloppe urbaine du bourg.

Type de zonage

Le secteur est en zone Ub.

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

LOCALISATION DU SECTEUR D'OAP



2. OAP Sectorielle

3

COMMUNE D'ANSAC-SUR-VIENNE

OAP 2 : SUD BOURG - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Superficie

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

| ZONAGE | PARCELLE | SURFACES TOTALES | SURFACES NON BÂTI | SURFACES HORS VRD (20%) |
|---------------|-----------------------|------------------|-------------------|-------------------------|
| Zone Ub | C 693 et 694 | 1,1 ha | 1,1 ha | 0,9 ha |
| Secteur d'OAP | voir détail ci-dessus | 1,1 ha | 1,1 ha | 0,9 ha |

Occupation du sol

Les terrains correspondent à un pré non recensé comme surface agricole à la PAC. Les terrains sont en légère déclivité selon un axe Nord-Sud pouvant formés de petites mares d'eau ponctuelles au point le plus bas du secteur.

Équipements et réseaux

Les réseaux AEP, assainissement collectif et électricité sont présents sur la zone. Le secteur pourra être facilement raccordé.

Risques et nuisances

Le secteur n'est pas compris dans une zone à risque.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur est concerné par les servitudes suivantes :

- AC1 : compris à l'intérieur du périmètre de protection Monuments Historiques autour de «l'Église Saint-Benoît» sur sa partie Est.
- AC1 : compris à l'intérieur du périmètre de protection Monuments Historiques autour du «Logis de la Villatte» sur sa partie Ouest.



Réalisation : 6t 2018

2. OAP Sectorielle

3

COMMUNE D'ANSAC-SUR-VIENNE

OAP 2 : SUD BOURG - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Opération d'aménagement d'ensemble.
- Type de construction :
 - Construction à vocation résidentielle, principalement en logement individuel.
- Principe de densité :
 - 8 log/ha soit 7 logements minimum sur l'ensemble du secteur de densification correspondant à des lots d'environ 1250 m².

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Voirie principale traversant le secteur (voir schéma de principe) ;
 - Accès commun à la zone à respecter Rue des Vignes ;
 - Interdire les accès sur la RD 952.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Un secteur humide est présent en limite Nord-Est de zone. Il conviendra de le préserver.
 - Cet espace humide traverse également le secteur. La future voirie devra intégrer des noues



Exemple de noues

- Mettre en place une coupure végétale au Nord marquant la séparation entre le secteur et la RD.

- Équipements et réseaux :
 - Assainissement collectif présent.
 - Réseaux AEP et électricité présents sur zone.

2. OAP Sectorielle

3

COMMUNE D'ANSAC-SUR-VIENNE

OAP 2 : SUD BOURG - Sectorielle habitat

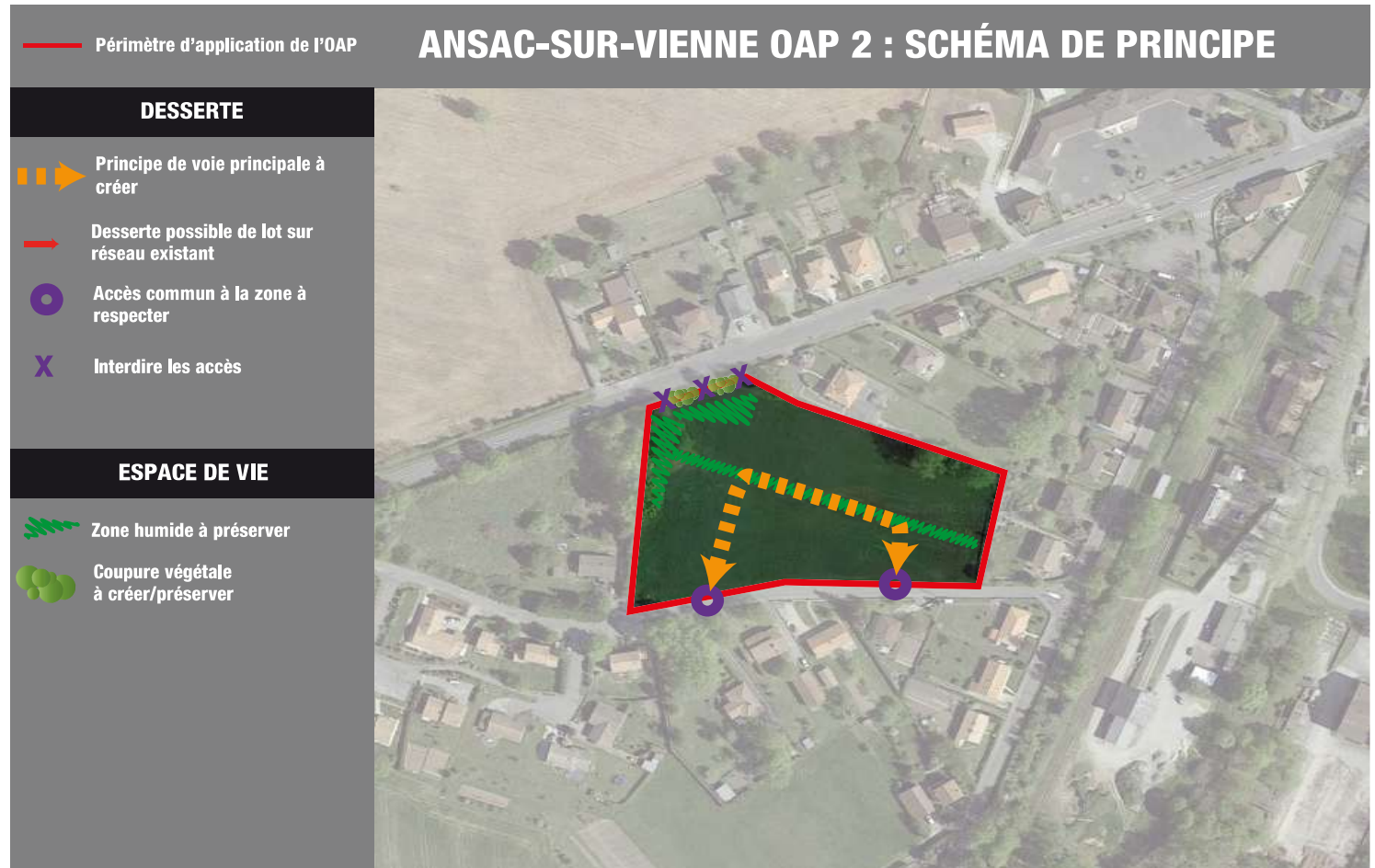
C. SCHÉMA DE PRINCIPE

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

3

COMMUNE D'ANSAC-SUR-VIENNE

OAP 3 : NORD BOURG - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

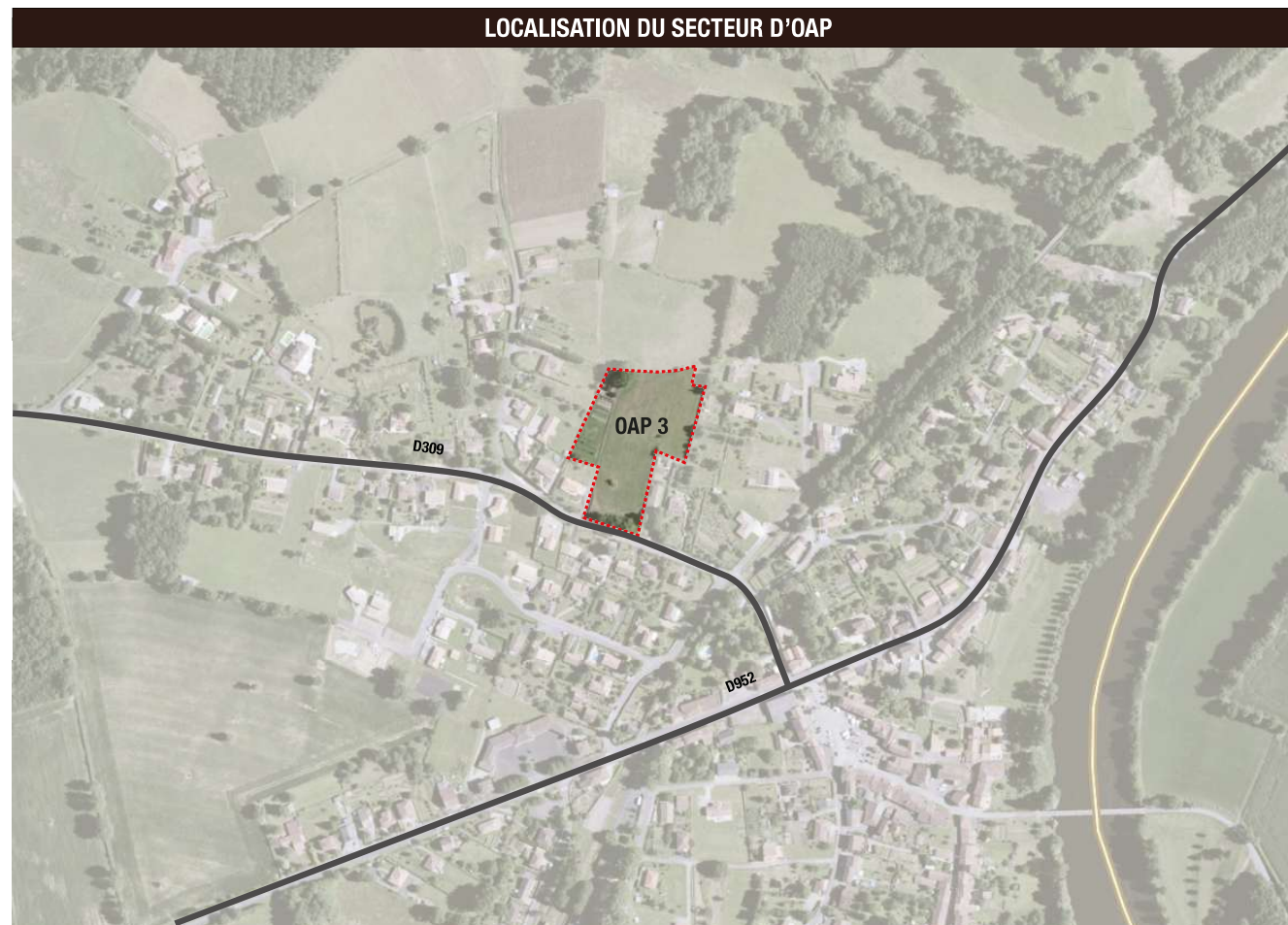
Le secteur se localise en continuité de développements récents de type pavillonnaire au Nord du bourg, entre la voie du Loup à l'Ouest, la rue des Ajasses à l'Est et la route d'Alloue au Sud.

Il correspond à un espace de densification possible au sein de l'enveloppe urbaine du bourg.

Type de zonage

Le secteur est en zone Ub.

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



2. OAP Sectorielle

3

COMMUNE D'ANSAC-SUR-VIENNE

OAP 3 : NORD BOURG - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Superficie

Le secteur s'étend sur une superficie totale d'environ 1,3 ha.

| ZONAGE | PARCELLE | SURFACES TOTALES | SURFACES NON BÂTI | SURFACES HORS VRD (20%) |
|----------------------|------------------------------|------------------|-------------------|-------------------------|
| Zone Ub | C 117, 119, 121, 122, 123. | 1 ha | 1 ha | 0,8 ha |
| Secteur d'OAP | voir détail ci-dessus | 1 ha | 1 ha | 0,8 ha |

Occupation du sol

Les terrains correspondent à des prés non recensés comme surfaces agricoles à la PAC ou bien des jardins, potagers. Les terrains sont plats et uniformes.



Réalisation : 6T 2018 ; Source : Google

Équipements et réseaux

Le secteur pourra être facilement raccordé par les réseaux d'assainissement collectif et d'électricité présents sur la zone. Toutefois, le réseau AEP devra être prolongé pour desservir le secteur.

Risques et nuisances

Le secteur n'est pas compris dans une zone à risque.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur est concerné par la servitude suivante :

- AC1 : compris à l'intérieur du périmètre de protection Monuments Historiques autour de «l'Église Saint-Benoît».

2. OAP Sectorielle

3

COMMUNE D'ANSAC-SUR-VIENNE

OAP 3 : NORD BOURG - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Opération d'aménagement d'ensemble.
- Type de construction :
 - Construction à vocation résidentielle, principalement en logement individuel.
- Principe de densité :
 - 7 log/ha soit 6 logements minimum sur l'ensemble du secteur correspondant à des lots d'environ 1 400 m².

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Voirie principale traversant le secteur (voir schéma de principe) avec un espace de retournement à prévoir.
 - Accès commun à la zone à respecter sur la Route d'Alloue (RD309).

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Favoriser les espaces de jardins en limite de secteur (voir schéma de principe).
- Équipements et réseaux :
 - Assainissement collectif.
 - Réseau d'électricité présent sur zone.
 - AEP à prolonger.

2. OAP Sectorielle

3

COMMUNE D'ANSAC-SUR-VIENNE

OAP 3 : NORD 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 SECTORIELLE

COMMUNE DE BENEST

2. OAP Sectorielle

4

COMMUNE DE BENEST

A. LOCALISATION DES SECTEURS

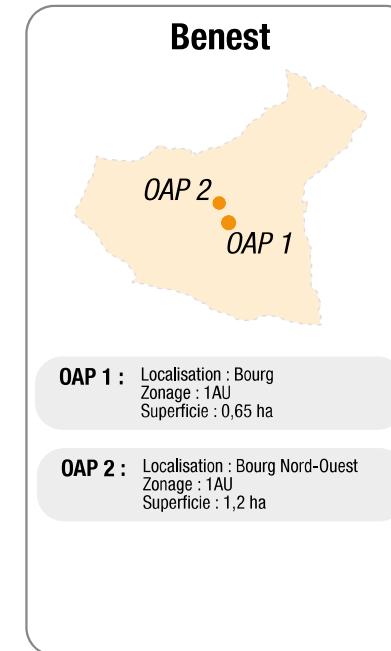
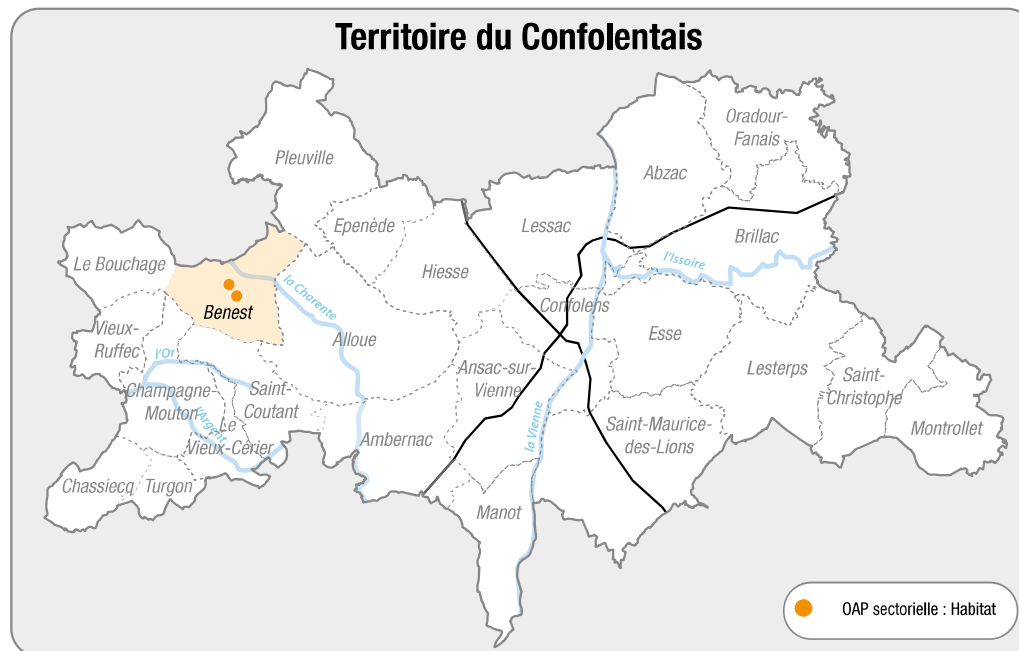
La commune de Benest comporte 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation «Sectorielles» localisées dans le Bourg.

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

Ils 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.



Réalisation : 6t 2018

2. OAP Sectorielle

4

COMMUNE DE BENEST

OAP 1 : BOURG - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe dans le bourg, à l'arrière de la Grand rue, à proximité immédiate du stade.

Type de zonage

Le secteur est à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante du bourg, en zone 1AU nécessitant des aménagements de voiries et réseaux.

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



2. OAP Sectorielle

4

COMMUNE DE BENEST

OAP 1 : BOURG - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Superficie

Le secteur s'étend sur une superficie totale d'environ 0,65 ha.

| ZONAGE | PARCELLE | SURFACES TOTALES | SURFACES NON BÂTI | SURFACES HORS VRD (20%) |
|---------------|---|------------------|-------------------|-------------------------|
| Zone 1AU | E 685, 1425, 1426 et en partie sur 1286 | 0,65 ha | 0,65 ha | 0,55 ha |
| Secteur d'OAP | voir détail ci-dessus | 0,65 ha | 0,65 ha | 0,55 ha |

Occupation du sol

L'extrémité de la parcelle 1286 correspond à une surface agricole temporairement non exploitée d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2016. Le reste du secteur correspond à des prés non recensés comme surfaces agricoles à la PAC. Les terrains sont plats et uniformes.



Réalisation : 6t 2018

Équipements et réseaux

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

Risques et nuisances

Le secteur ne comporte aucun risque.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur est concerné par la servitude suivante :

- AC1 : compris à l'intérieur du périmètre de protection Monuments Historiques autour de «l'Église Saint-Justinien».

2. OAP Sectorielle

4

COMMUNE DE BENEST

OAP 1 : BOURG - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

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

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Voirie principale traversant le secteur (voir schéma de principe) reliant la place du 19 mars 1962 à la D36.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Équipements et réseaux :
 - Assainissement collectif à proximité immédiate
 - Réseaux AEP et électricité à prolonger.

2. OAP Sectorielle

4

COMMUNE DE BENEST

OAP 1 : BOURG - Sectorielle habitat

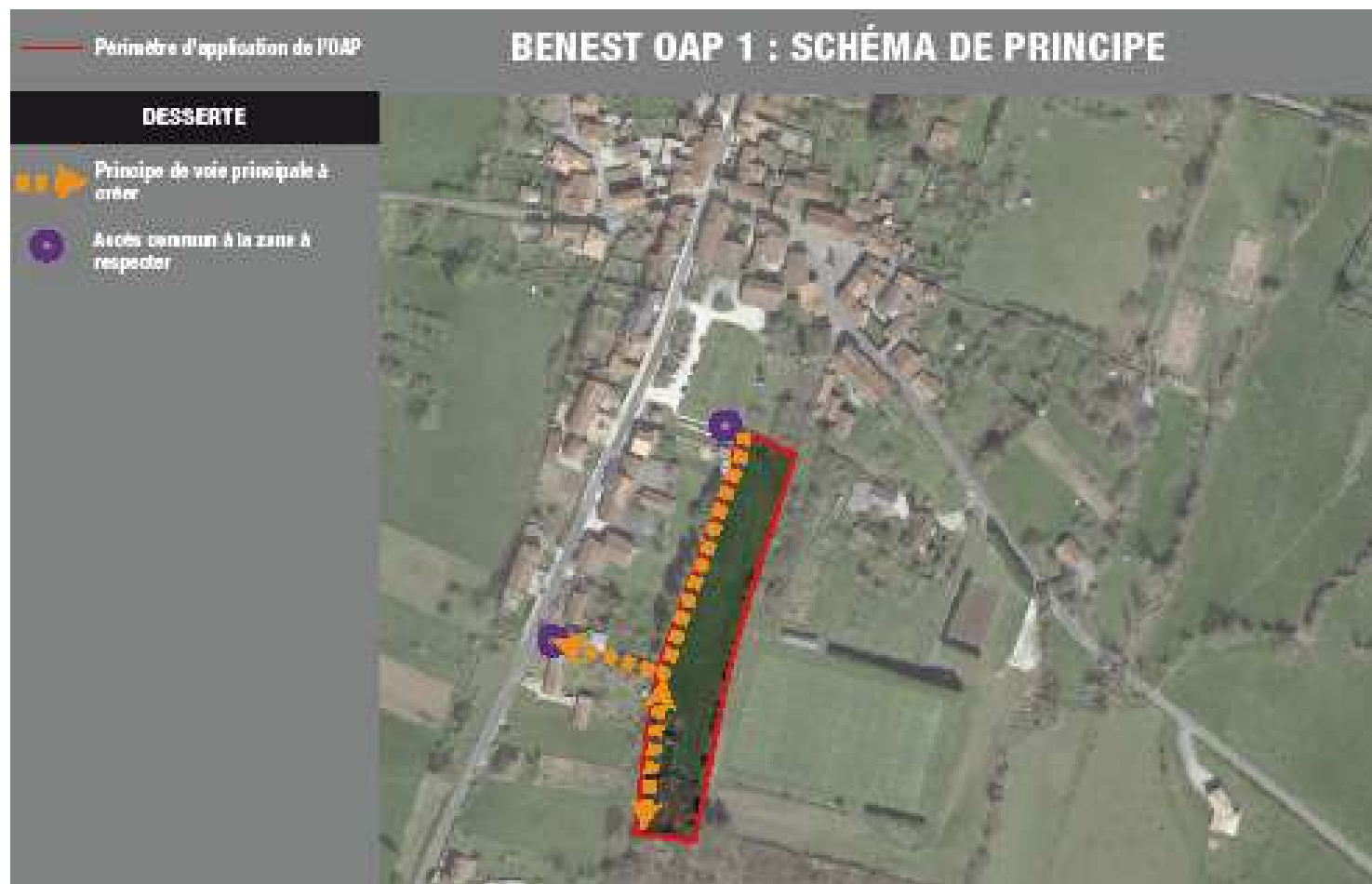
C. SCHÉMA DE PRINCIPE

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

4

COMMUNE DE BENEST

OAP 2 : BOURG NORD-OUEST - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe dans le bourg, à l'arrière de la Grand rue, à proximité immédiate du stade.

Type de zonage

Le secteur est en extension urbaine du bourg, permettant néanmoins de densifier un espace ayant reçu des constructions éparses, en zone 1AU ne nécessitant pas d'avoir recours à des aménagements. Une OAP est mise en place pour assurer un principe de densité. Il est dédié à accueillir un développement à vocation d'habitat, principalement en logement individuel.



2. OAP Sectorielle

4

COMMUNE DE BENEST

OAP 2 : BOURG NORD-OUEST - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Superficie

Le secteur s'étend sur une superficie totale d'environ 1,2 ha.

| ZONAGE | PARCELLE | SURFACES TOTALES | SURFACES NON BÂTI | SURFACES HORS VRD (20%) |
|---------------|---|------------------|-------------------|-------------------------|
| Zone 1AU | E 1153, 1431, 1432, 1433, 1434 et en partie sur les 859 et 1464 | 1,2 ha | 1 ha | 1 ha |
| Secteur d'OAP | voir détail ci-dessus | 1,2 ha | 1 ha | 1 ha |

Occupation du sol

Les terrains correspondent à des prés non recensés comme surfaces agricoles à la PAC. Les terrains sont plats et uniformes.



Réalisation : 6t 2018

Équipements et réseaux

Le secteur pourra être facilement raccordé par le réseau d'assainissement collectif existant à proximité immédiate. Les terrains sont desservis par le réseau AEP.

Risques et nuisances

Le secteur n'est pas compris dans une zone à risque.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur est concerné par la servitude suivante :

- AC1 : compris à l'intérieur du périmètre de protection Monuments Historiques autour de «l'Église Saint-Justinien».

2. OAP Sectorielle

4

COMMUNE DE BENEST

OAP 2 : BOURG NORD-OUEST - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Au coup par coup ; secteur ne nécessitant pas d'aménagement.
- Type de construction :
 - Construction à vocation résidentielle, principalement en logement individuel.
- Principe de densité :
 - 6 log/ha soit 6 logements minimum sur l'ensemble du secteur de densification, correspondant à des lots d'environ 1666 m²:
 - Secteur A : 3 logements minimum ;
 - Secteur B : 3 logements minimum ;

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Desserte possible via la réseau viaire existant.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Un traitement végétal sera à préserver en bordure de secteur Nord et Sud pour garantir une bonne insertion de l'opération dans son environnement (voir schéma de principe).
 - Il conviendra de préserver les alignements d'arbres identifiés au schéma de principe de part et d'autre de la route.
- Équipements et réseaux :
 - Assainissement collectif à proximité immédiate
 - Les terrains sont desservis par le réseau AEP.

2. OAP Sectorielle

4

COMMUNE DE BENEST

OAP 2 : BOURG NORD-OUEST - 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 SECTORIELLE

COMMUNE DE BRILLAC

2. OAP Sectorielle

5

COMMUNE DE BRILLAC

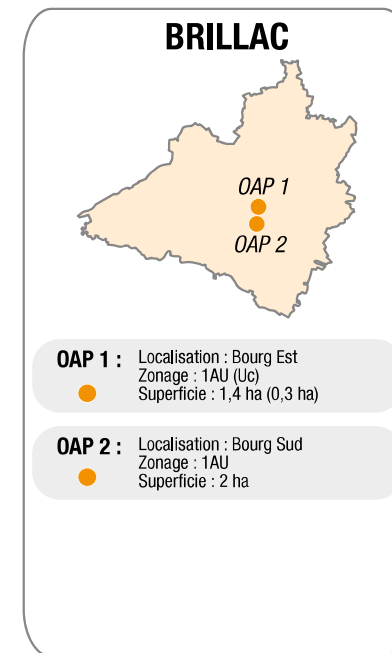
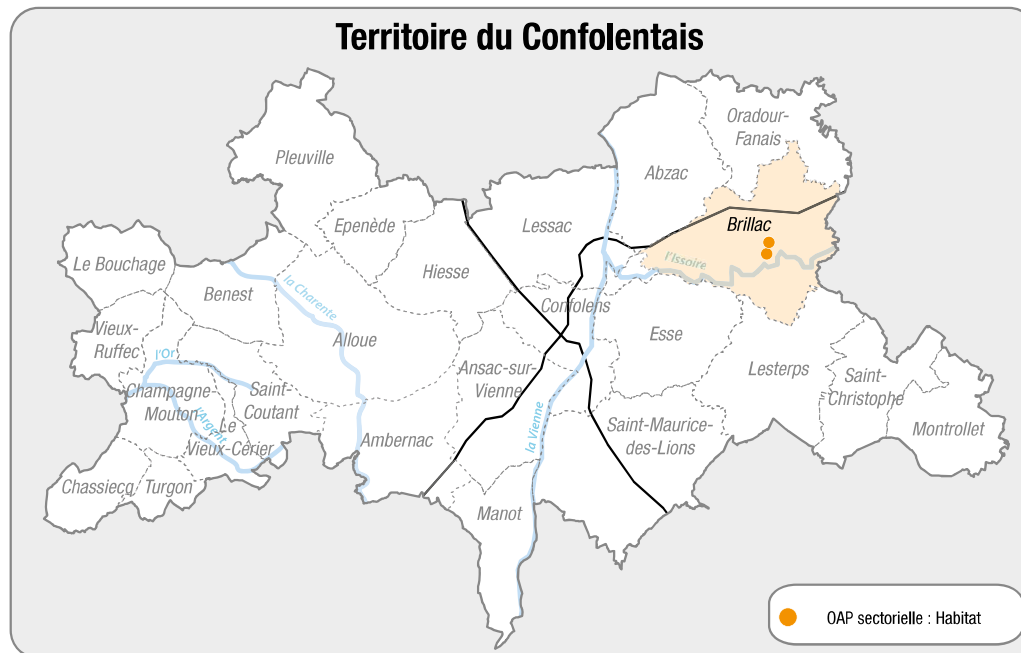
A. LOCALISATION DES SECTEURS

La commune de Brillac comporte 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation «Sectorielles», toutes localisées dans le bourg.

Les deux secteurs sont à vocation d'habitat.

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

Tous les secteurs d'OAP se situent en continuité urbaine, dans le prolongement de l'urbanisation existante. Certains sont inclus en zone urbaine, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante, les autres sont en extension en zone à urbaniser.



Réalisation : 6t 2018

B. PHASAGE DES SECTEURS

Les secteurs d'OAP de la commune de Brillac ne font pas l'objet d'un phasage à l'ouverture de l'urbanisation ; ils sont donc indépendants les uns des autres.

2. OAP Sectorielle

5

COMMUNE DE BRILLAC

OAP 1 : BOURG EST - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe en continuité urbaine à l'Est du bourg de Brillac, entre l'EHPAD Charlotte et le groupe scolaire, le long de la RD29.

Type de zonage

Le secteur s'étend sur 3 zones du PLUi :

- Uc : en densification de l'existant ;
- 1AU : en extension urbaine du bourg ;
- 2AU : en potentiel de développement à long terme.

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

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



2. OAP Sectorielle

5

COMMUNE DE BRILLAC

OAP 1 : BOURG EST - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Superficie

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie totale d'environ 3,8 ha répartis comme suit :

| ZONAGE | PARCELLE | SURFACES TOTALES | SURFACES NON BÂTI | SURFACES HORS VRD (20%) |
|----------------------|------------------------------|------------------|-------------------|-------------------------|
| Zone Uc | YA 35, 36 | 0,3 ha | 0,3 ha | 0,3 ha |
| Zone 1AU | YA 37, 39, 40, 130 | 1,4 ha | 1,4 ha | 1,1 ha |
| Zone 2AU | YA 34, 35, 36 et 97 | 2,1 ha | 2,1 ha | 1,75 ha |
| Secteur d'OAP | voir détail ci-dessus | 3,8 ha | 3,8 ha | 3,15 ha |

Occupation du sol

Les terrains non bâtis (1AU et 2AU) correspondent à un terrain agricole mettant en avant un assolement de prairies de 5 ans ou moins et de blé tendre d'hiver d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2016. Le secteur présente une légère déclivité selon un axe Nord-Sud.



Réalisation : 6t 2018

Équipements et réseaux

Le secteur pourra être facilement raccordé par le réseau d'assainissement collectif et d'AEP existants, qui bordent la zone.

Risques et nuisances

Le secteur ne comporte aucun risque.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur est concerné sur sa partie Ouest par la servitude suivante :

- AC1 : périmètre de protection des Monuments Historiques autour de «l'Église Saint-Pierre».

2. OAP Sectorielle

5

COMMUNE DE BRILLAC

OAP 1 : BOURG EST - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
 - Construction autorisée dans le secteur identifié sans aménagement, dès lors qu'elle ne compromet pas l'aménagement/l'urbanisation future du secteur.
- Type de construction :
 - Construction à vocation résidentielle, principalement en logement individuel.
- Principe de densité :
 - 10 log/ha sur l'ensemble du périmètre d'application de l'OAP soit 14 nouveaux logements minimum correspondant à des lots d'environ 1 000 m² :
 - Zone Uc : 3 logements ;
 - Zone 1AU : 11 logements.

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Le secteur identifié sans aménagement (Uc) a déjà un accès possible sur le réseau viaire existant.
 - Les accès à ces futurs lots devront néanmoins être conditionnés à la réalisation d'un aménagement de carrefour en entrée de ville minimisant les risques et nuisances.
 - Sur le secteur 1AU, une voirie principale sera à créer desservant ce dernier sur un axe Nord/Sud puis Est/Ouest, anticipant un aménagement dans un second temps (2AU).
 - Un accès commun à ce secteur sera à prévoir.
- Liaisons douces :
 - Préserver, voir améliorer la liaison douce reliant l'école à l'EHPAD.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Préserver, voir à développer, la coupure végétale existante au Nord du secteur d'OAP.
 - Favoriser les espaces de jardin en limite des constructions existantes.
- Espace public :
 - Création d'un espace public/de rencontre entre la zone 1AU et 2AU.
- Équipements et réseaux :
 - L'assainissement collectif et l'AEP bordent le secteur au Sud.

2. OAP Sectorielle

5

COMMUNE DE BRILLAC

OAP 1 : BOURG EST - 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 DE BRILLAC

OAP 2 : BOURG SUD - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe en continuité urbaine au Sud du bourg, en entrée de ville. Il correspond en partie à une opération de rénovation urbaine pour le réemploi du village de vacances «Le Recloux».

Type de zonage

Le secteur s'étend sur 2 zones du PLUi :

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

Il est dédié à accueillir un développement à vocation résidentielle, de type pavillonnaire pour le secteur 1AU et de type logements séniors pour le secteur Ub.



2. OAP Sectorielle

5

COMMUNE DE BRILLAC

OAP 1 : BOURG EST - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Superficie

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie totale d'environ 5 ha répartis comme suit :

| ZONAGE | PARCELLE | SURFACES TOTALES | SURFACES NON BÂTI | SURFACES HORS VRD (20%) |
|----------------------|------------------------------|------------------|-------------------|-------------------------|
| Zone Ub | YA 131, 133, 140 et 141 | 3 ha | 0 ha | 3 ha |
| Zone 1AU | YA 33, 133, 140 et 152 | 2 ha | 0,7 ha | 2 ha |
| Secteur d'OAP | voir détail ci-dessus | 5 ha | 0,7 ha | 5 ha |

Occupation du sol

Le terrain non bâti (1AU) correspond à une prairie permanente herbacée fourragère et ligneuse d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2016. Le secteur présente une légère déclivité selon un axe Nord-Sud.

Équipements et réseaux

Le secteur pourra être facilement raccordé par le réseau d'assainissement collectif et d'AEP existants à proximité immédiate. Ils pourront être éventuellement renforcés.

Risques et nuisances

Le secteur ne comporte aucun risque.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur n'est grévé par aucune SUP.



Réalisation : 6t 2018



Réalisation : 6t 2018

2. OAP Sectorielle

5

COMMUNE DE BRILLAC

OAP 2 : BOURG SUD - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sur les secteurs libres. Les secteurs 1 et 2 peuvent être indépendants.
- Type de construction :
 - Construction à vocation résidentielle, de type pavillonnaire pour le secteur A et de type logements seniors pour le secteur B.
- Principe de densité :
 - Secteur 1 : 8 log/ha soit 7 logements minimum sur l'ensemble du secteur correspondant à des lots d'environ 1 250 m².
 - Secteur 2 : 12 log/ha soit 13 logements minimum sur le secteur correspondant à des lots d'environ 833 m².

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Carrefour en entrée de ville à aménager.
 - S'appuyer sur la voirie principale existante, à renforcer au besoin.
 - Possibilité de créer des voiries secondaires s'appuyant sur la voirie principale.
- Stationnement :
 - Préserver les deux parking existants : visiteur pour village senior + public pour équipements sportifs.
- Liaisons douces :
 - Développer les liaisons douces à l'intérieur du secteur d'OAP mais aussi reliant le bourg, avec ses équipements, services et commerces.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Un traitement végétal sera à mettre en place dans le cadre de l'aménagement du secteur A en fond de parcelle.
- Espace public :
 - Préserver le boulodrome et le terrain de tennis existants. Éventuellement y développer d'autre espace récréatif.
- Équipements et réseaux :
 - Réseaux d'assainissement collectif et d'AEP desservent le secteur d'OAP, éventuellement à renforcer.

2. OAP Sectorielle

5

COMMUNE DE BRILLAC

OAP 2 : BOURG SUD - Sectorielle habitat

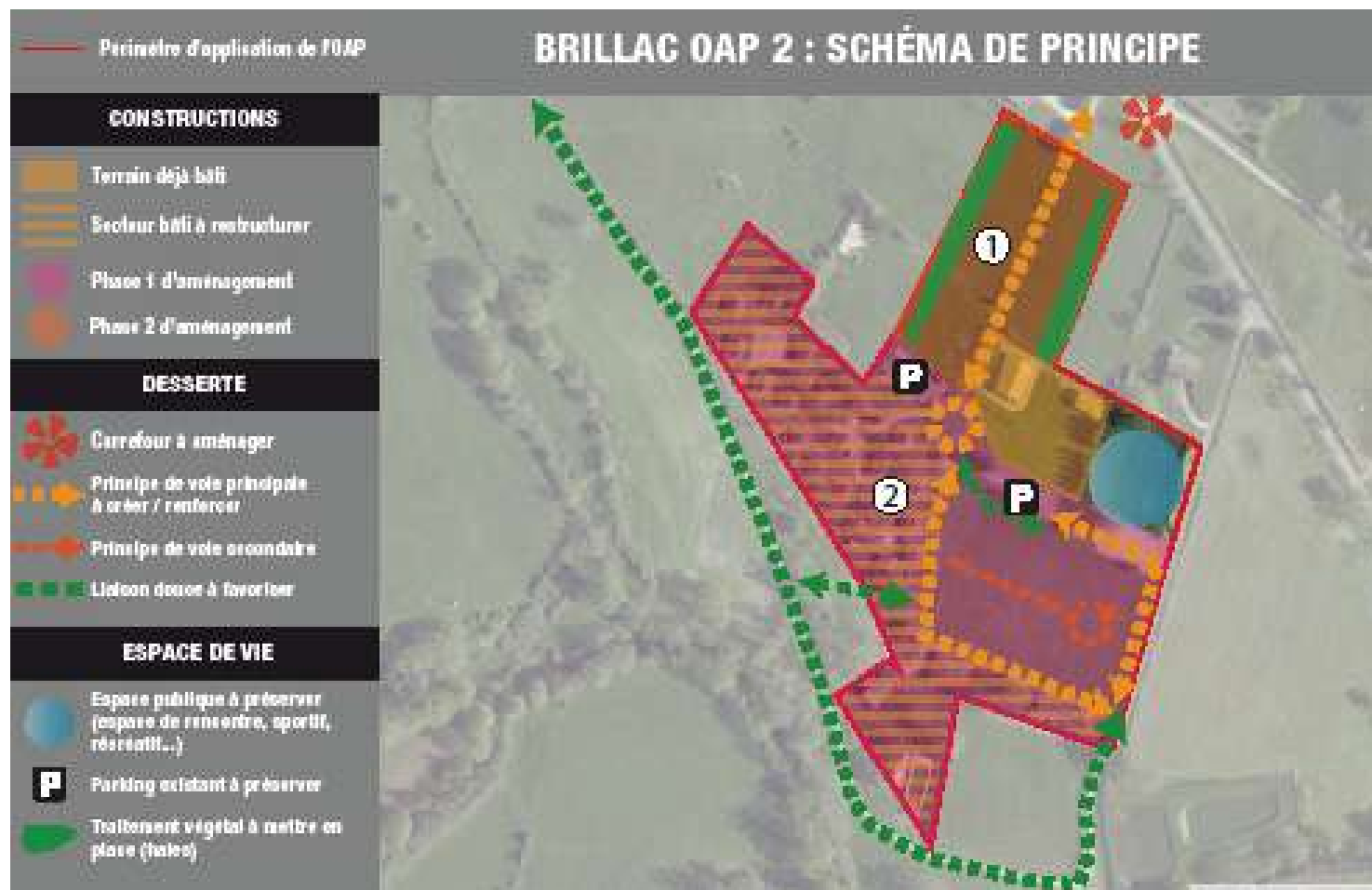
C. SCHÉMA DE PRINCIPE

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 SECTORIELLE

COMMUNE DE CHAMPAGNE-MOUTON

2. OAP Sectorielle

6

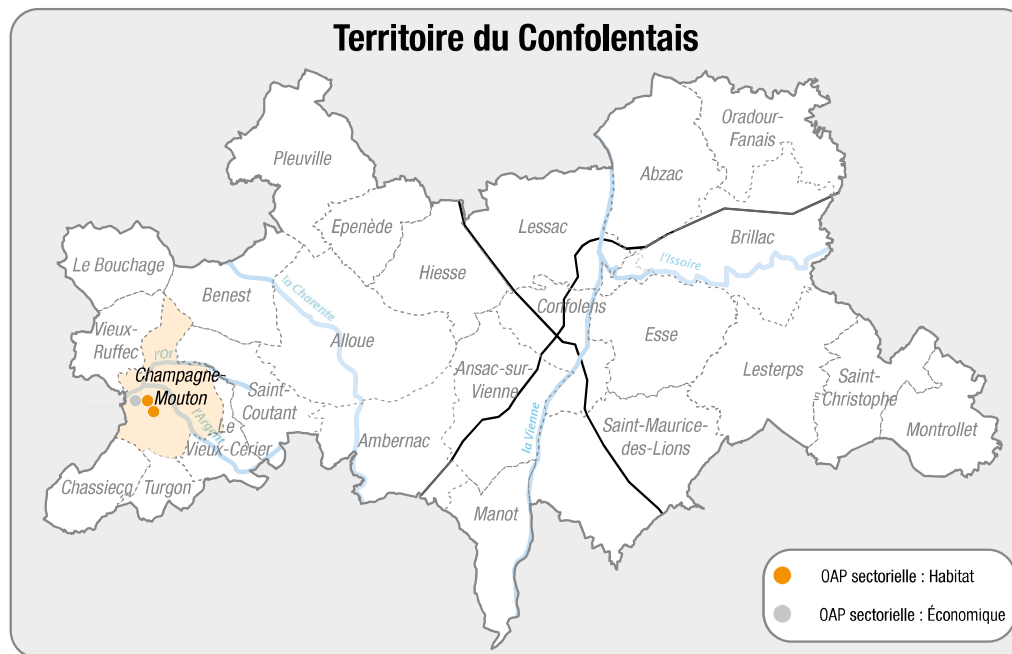
COMMUNE DE CHAMPAGNE-MOUTON

A. LOCALISATION DES SECTEURS

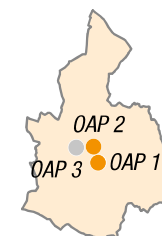
La commune de Champagne-Mouton comporte 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation «Sectorielles», toutes localisées dans le bourg.

2 secteurs sont à vocation d'habitat et 1 est à vocation économique. Les secteurs d'OAP sont différenciés selon un code couleur (cf. carte de localisation ci-après).

Tous les secteurs d'OAP se situent en continuité urbaine, dans le prolongement de l'urbanisation existante. Certains sont inclus en zone urbaine, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante, les autres sont en extension en zone à urbaniser.



CHAMPAGNE-MOUTON



OAP 1 : Localisation : Bourg Centre
Zonage : 1AU
Superficie : 2,4 ha

OAP 2 : Localisation : Bois de la Grange
Zonage : 1AU
Superficie : 0,9 ha

OAP 3 : Localisation : Bourg 1AUx
Zonage : 1AUx
Superficie : 7,8 ha

Réalisation : 6t 2018

B. PHASAGE DES SECTEURS

Les secteurs d'OAP de la commune de Champagne-Mouton ne font pas l'objet d'un phasage à l'ouverture de l'urbanisation ; ils sont donc indépendants les uns des autres.

2. OAP Sectorielle

6

COMMUNE DE CHAMPAGNE-MOUTON

OAP 1 : BOURG CENTRE - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur est en zone urbaine, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante du bourg, en continuité de développements récents de type pavillonnaire. Il se localise entre les rues du Calluraud à l'Ouest, de la Canette au Sud et de la Gare à l'Est, à proximité immédiate de la salle des fêtes et du collège de l'Argentor.

Type de zonage

Le secteur est en zone 1AU, en densification mais nécessitant des aménagements. Il est dédié à accueillir un développement à vocation résidentielle et les aménagements qui y sont liés (espaces publics, stationnements, etc).



2. OAP Sectorielle

6

COMMUNE DE CHAMPAGNE-MOUTON

OAP 1 : BOURG CENTRE - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Superficie

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie totale d'environ 2,4 ha.

| ZONAGE | PARCELLE | SURFACES TOTALES | SURFACES NON BÂTI | SURFACES HORS VRD (20%) |
|---------------|---------------------------|------------------|-------------------|-------------------------|
| Zone 1AU | AB 406, 561, 597 C 621 | 2,4 ha | 2,4 ha | 2 ha |
| Secteur d'OAP | voir détail ci-dessus | 2,4 ha | 2,4 ha | 2 ha |

Occupation du sol

Les terrains non bâtis (1AU) correspondent à des prairies permanentes herbacées fourragères et ligneuses d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2016. Le secteur présente une légère déclivité selon un axe Nord-Sud.



Réalisation : 6t 2018



Réalisation : 6t 2018

Équipements et réseaux

Le secteur pourra facilement être raccordé par le réseau d'assainissement collectif existant, le réseau d'AEP et DECI présents à proximité immédiate.

Risques et nuisances

Le secteur ne comporte aucun risque.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur est concerné par la servitude suivante :

- AC1 : compris à l'intérieur du périmètre de protection Monuments Historiques de «l'Église Saint-Michel».

2. OAP Sectorielle

6

COMMUNE DE CHAMPAGNE-MOUTON

OAP 1 : BOURG CENTRE - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
 - Deux phases de réalisation indépendantes : priorité donnée à la phase 1 (Champs de Derrière).
- Type de construction :
 - Construction à vocation résidentielle.
 - Favoriser l'habitat groupé / petit collectif en coeur de secteur et/ou à proximité d'espace public (voir schéma de principe).
- Principe de densité :
 - 15 log/ha sur l'ensemble du périmètre d'application de l'OAP soit 30 nouveaux logements minimum :
 - Phase 1 : 18 logements ;
 - Phase 2 : 12 logements.

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Création d'une voirie principale pour chaque phase (voir schéma de principe). Ces voiries devront se connecter entre les parcelles 561 et 406.
 - La voirie du secteur 2 (Sud) pourra permettre une densification de type BIMBY des constructions existantes. Une voirie secondaire pourra être envisagée à l'intérieur du secteur.
 - Privilégier un sens de circulation permettant de fluidifier le futur trafic attendu (voir schéma de principe).
- Liaisons douces :
 - Favoriser la mise en place d'une liaison douce de l'intérieur du périmètre d'OAP vers le futur espace public. Favoriser également la connexion de ce dernier à la Place du Champ de Foire vers le centre-bourg.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Créer/préserver une coupure végétale en limite Est d'OAP.
 - Favoriser la création d'espace de jardin en fond de parcelle.
- Espace public :
 - Création d'un espace public/de rencontre au Nord du secteur OAP sur la parcelle 597.
- Équipements et réseaux :
 - Assainissement collectif.
 - Les réseaux AEP et DECI bordent le secteur d'OAP.

2. OAP Sectorielle

6

COMMUNE DE CHAMPAGNE-MOUTON

OAP 1 : BOURG CENTRE - Sectorielle habitat

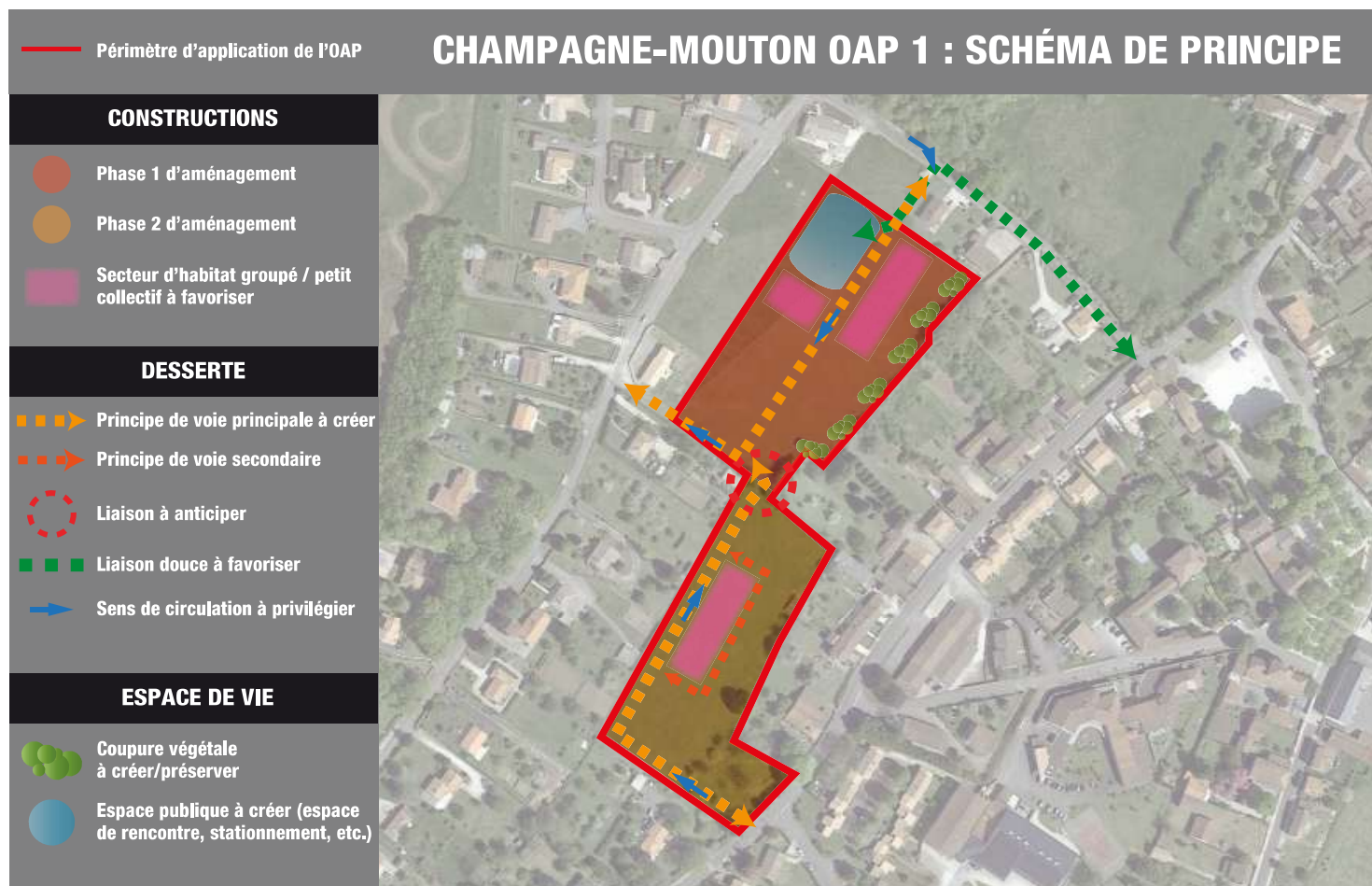
C. SCHÉMA DE PRINCIPE

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 DE CHAMPAGNE-MOUTON

OAP 2 : BOIS DE LA GRANGE - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe en continuité urbaine au Nord-Ouest du bourg, à l'arrière de développements récents, entre les rues du Chausse pied au Nord et du Panorama à l'Est.

Type de zonage

Le secteur est en zone 1AU, en extension urbaine du bourg. Il est dédié à accueillir un développement résidentiel de type pavillonnaire.



2. OAP Sectorielle

6

COMMUNE DE CHAMPAGNE-MOUTON

OAP 2 : BOIS DE LA GRANGE - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Superficie

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie totale d'environ 0,9 ha.

| ZONAGE | PARCELLE | SURFACES TOTALES | SURFACES NON BÂTI | SURFACES HORS VRD (20%) |
|---------------|-----------------------|------------------|-------------------|-------------------------|
| Zone 1AU | C 955 | 0,9 ha | 0,9 ha | 0,75 ha |
| Secteur d'OAP | voir détail ci-dessus | 0,9 ha | 0,9 ha | 0,75 ha |

Occupation du sol

Le terrain non bâti n'est pas recensé par la PAC et regroupe un pré d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2017.

Équipements et réseaux

Le secteur pourra être facilement raccordé par le réseau d'assainissement collectif existant. Toutefois, l'AEP devra être prolongé. Le secteur comporte un réseau DECI.



Source : Google 2018

Risques et nuisances

Le secteur ne comporte aucun risque.

Servitudes d'Utilité Publique

La servitude AC1 du périmètre de protection du titre des Monuments Historiques de «l'Église Saint-Michel» borde la limite Est du secteur.



Source : Google 2018

2. OAP Sectorielle

6

COMMUNE DE CHAMPAGNE-MOUTON

OAP 2 : BOIS DE LA GRANGE - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Type de construction :
 - Construction à vocation résidentielle, de type pavillonnaire.
- Principe de densité :
 - 11 log/ha soit 9 logements minimum sur l'ensemble du secteur.

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Création d'une voirie principale desservant l'ensemble du secteur, se raccordant au chemin du Chausse Pied, au Nord de l'opération, se terminant en espace de retournement (voir schéma de principe).
 - Un seul accès commun autorisé à ce chemin permettant de minimiser les risques.
 - Interdire tout autre accès au chemin du Chausse Pied.
 - Un accès piéton sera à conserver dans la partie Est du secteur (voir schéma de principe).

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Créer/préserver une coupure végétale en limite Ouest et Sud d'OAP.
 - Création d'un traitement végétal en limite Est d'opération pour permettre la mise en œuvre d'espace tampon.
 - Favoriser la création d'espace de jardin en fond de parcelle, faisant espace tampon avec la zone d'activités économiques attenante projetée.
- Espace public :
 - Création d'un espace public/stationnement en centre d'opération (voir schéma de principe).
- Équipements et réseaux :
 - Assainissement collectif et réseau DECI existants.
 - Le réseau AEP devra être prolongé pour desservir l'ensemble du secteur.

2. OAP Sectorielle

6

COMMUNE DE CHAMPAGNE-MOUTON

OAP 2 : BOIS DE LA GRANGE - Sectorielle habitat

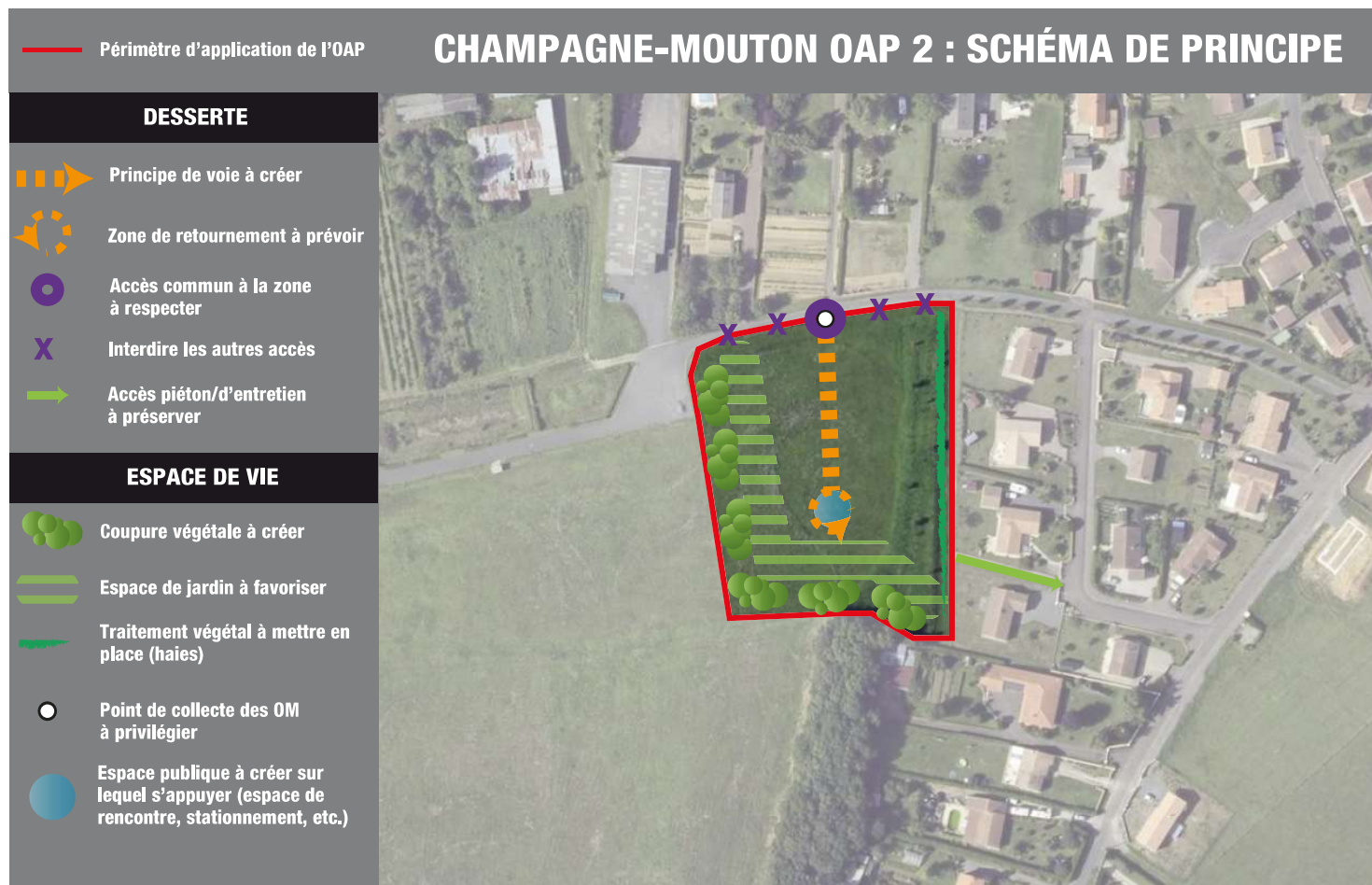
C. SCHÉMA DE PRINCIPE

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 DE CHAMPAGNE-MOUTON

OAP 3 : BOURG 1AUX - Sectorielle économique

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe en continuité urbaine au Nord-Ouest du bourg, au milieu d'une grande enclave entre les rues de la Verrière à l'Ouest et du Chausse pied au Nord.

Type de zonage

Le secteur est en zone 1AUx, en extension urbaine économique du bourg. Il est dédié à accueillir un développement à vocation économique. Il s'agit d'une zone d'activités économiques d'intérêt intercommunal.



2. OAP Sectorielle

6

COMMUNE DE CHAMPAGNE-MOUTON

OAP 3 : BOURG 1AUX - Sectorielle économique

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Superficie

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie totale d'environ 7,8 ha.

| ZONAGE | PARCELLE | SURFACES TOTALES | SURFACES NON BÂTI | SURFACES HORS VRD (20%) |
|---------------|----------------------------------|------------------|-------------------|-------------------------|
| Zone 1AUX | C 910, 948, 955, 994, 1009, 1010 | 7,8 ha | 7,8 ha | 6,5 ha |
| Secteur d'OAP | voir détail ci-dessus | 7,8 ha | 7,8 ha | 6,5 ha |

Occupation du sol

Les terrains non bâtis (1AUX) ne sont pas recensés par la PAC et regroupent des prés d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2016.

Équipements et réseaux

Le secteur pourra être facilement raccordé par le réseau d'assainissement collectif existant. L'AEP borde les terrains.

Risques et nuisances

Le secteur ne comporte aucun risque.

Servitudes d'Utilité Publique

La servitude AC1 du périmètre de protection du titre des Monuments Historiques de «l'Église Saint-Michel» borde la limite Est du secteur.



Réalisation : 6t 2018



Réalisation : 6t 2018

2. OAP Sectorielle

6

COMMUNE DE CHAMPAGNE-MOUTON

OAP 3 : BOURG 1AUX - Sectorielle économique

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Au coup par coup au fur et à mesure de l'avancement des réseaux.
- Type de construction :
 - Construction à vocation économique :
 - Favoriser l'artisanat et le commerce au Nord.
 - Favoriser l'activité industrielle au Sud.
 - Permettre l'implantation d'une centrale photovoltaïque au sol.
- Principe de densité :
 - Partie Nord : 8 lots a minima sont demandés correspondant à une surface d'environ 2 500 m² par entreprise.
 - Partie Sud : 5 lots a maxima sont demandés en plus de la centrale de production d'énergie photovoltaïque.

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Le secteur d'OAP est desservi par les voiries au Nord, à l'Ouest et au Sud.
 - Il est néanmoins recommandé la création d'une voirie traversant le secteur (voir schéma de principe).

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Création / préservation d'une coupure végétale en limite de secteur Est (voir schéma de principe).
- Équipements et réseaux :
 - Assainissement collectif.
 - Réseau DECI.
 - Les terrains sont desservis par le réseau AEP, qui borde le secteur d'OAP.

2. OAP Sectorielle

6

COMMUNE DE CHAMPAGNE-MOUTON

OAP 3 : BOURG 1AUX - Sectorielle économique

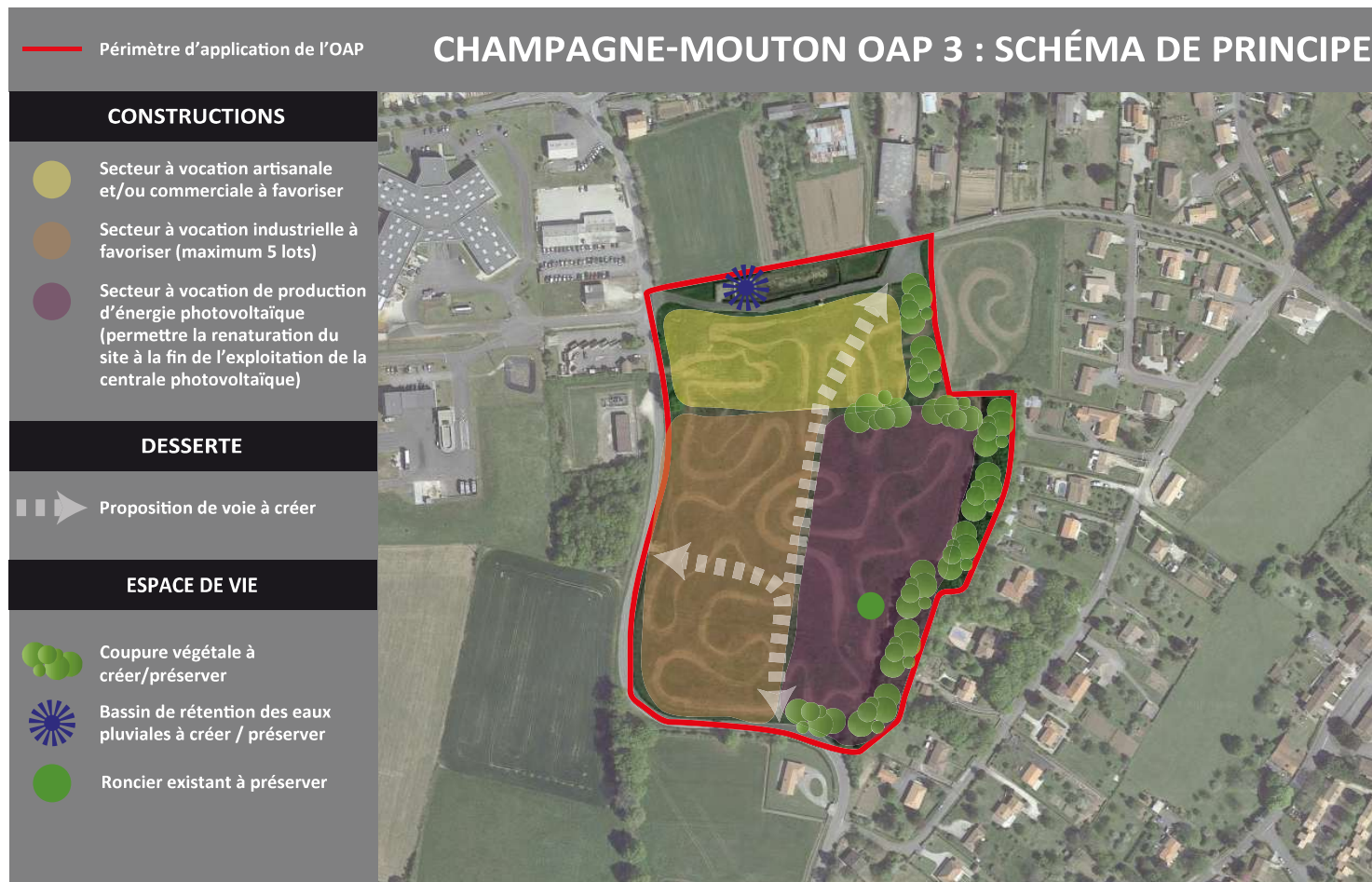
C. SCHÉMA DE PRINCIPE

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.





II -

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE

COMMUNE DE CHASSIECQ

2. OAP Sectorielle

7

COMMUNE DE CHASSIECQ

A. LOCALISATION DES SECTEURS

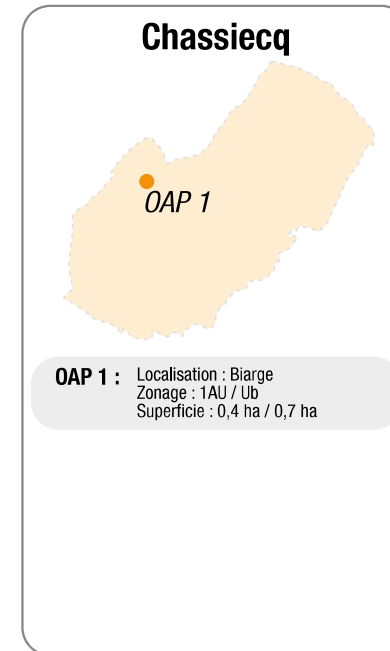
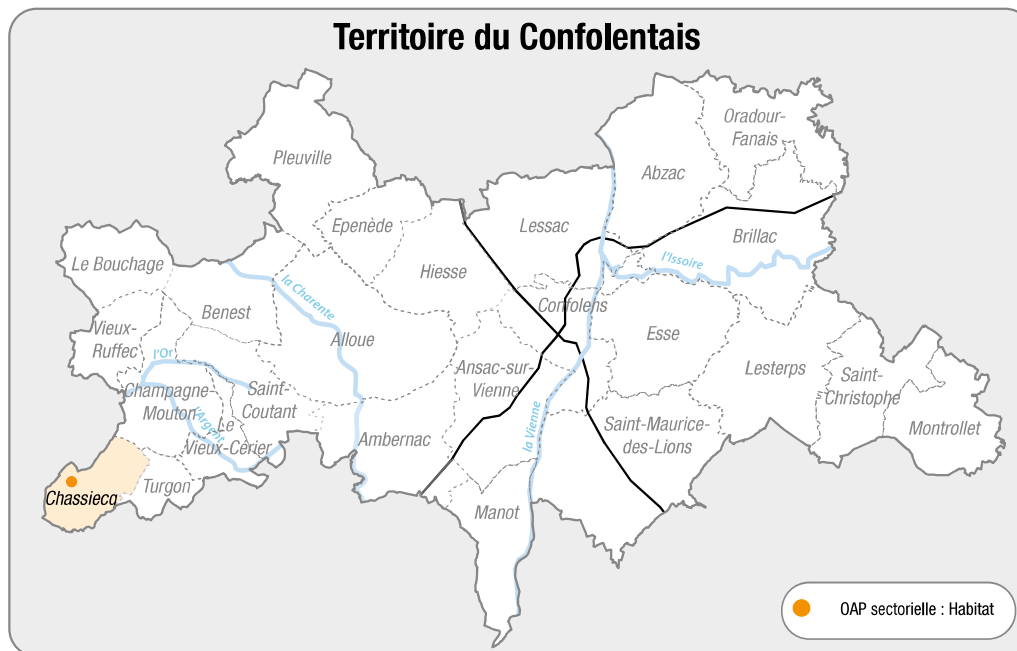
La commune de Chassiecq comporte 1 Orientation d'Aménagement et de Programmation «Sectorielle» localisée sur le village de Biarge.

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

Il se situe 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.



Réalisation : 6t 2018

2. OAP Sectorielle

7

COMMUNE DE CHASSIECQ

OAP 1 : BIARGE - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

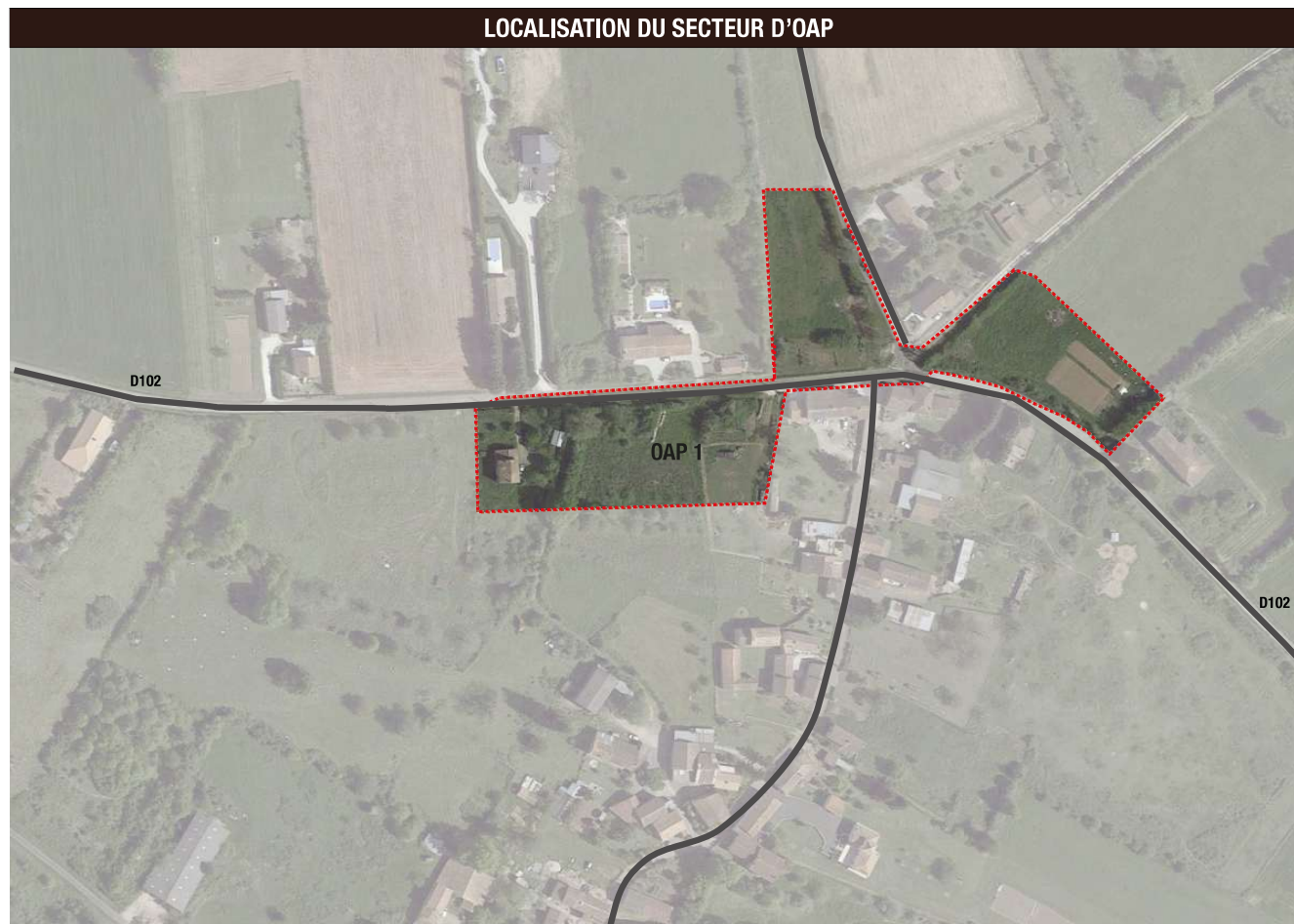
Le secteur se situe au village de Biarge, dans sa partie Nord, le long de la RD102.

Type de zonage

L'OAP comprend 3 secteurs différents :

- deux en zone Ub, densification de l'enveloppe urbaine existante ;
- un en zone 1AU.

Tous ces secteurs sont dédiés à accueillir un développement à vocation d'habitat, principalement en logement individuel.



2. OAP Sectorielle

7

COMMUNE DE CHASSIECQ

OAP 1 : BIARGE - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Équipements et réseaux

Les secteurs pourront être facilement raccordés au réseau d'AEP à proximité immédiate. L'assainissement devra être individuel.

Risques et nuisances

Les secteurs ne sont pas compris dans une zone à risque.

Superficie

Les secteurs s'étendent sur une superficie totale d'environ 1,1 ha.

| ZONAGE | PARCELLE | SURFACES TOTALES | SURFACES NON BÂTI | SURFACES HORS VRD (20%) |
|----------------------|--|------------------|-------------------|-------------------------|
| Zone Ub | D 192, 193, 194, 823 en totalité et 195, 821 en partie, D 868, 872 | 0,7 ha | 0,7 ha | 0,7 ha |
| Zone 1AU | C 49, 50 | 0,4 ha | 0,4 ha | 0,4 ha |
| Secteur d'OAP | voir détail ci-dessus | 1,1 ha | 1,1 ha | 1,1 ha |

Occupation du sol

Les terrains correspondent en partie à des cultures et à des prairies de fauche destinées au fourrage (alimentation du bétail) non recensées comme surfaces agricoles à la PAC. Les terrains sont plats et uniformes.

Servitudes d'Utilité Publique

Les secteurs ne sont pas concernés par une SUP.



2. OAP Sectorielle

7

COMMUNE DE CHASSIECQ

OAP 1 : BIARGE - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Au coup par coup au fur et à mesure de l'avancement des réseaux.
- Type de construction :
 - Construction à vocation résidentielle, principalement en logement individuel.
- Principe de densité :
 - 6 log/ha sur l'ensemble du périmètre d'application de l'OAP soit 7 nouveaux logements minimum correspondant à des lots d'environ 1600 m² :
 - Secteur A : 3 logements minimum ;
 - Secteur B : 2 logements minimum ;
 - Secteur C : 2 logements minimum.

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Desserte possible via le réseau viaire existant.
 - Interdire les accès sur la RD dans le virage sur le secteur C.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Espace public :
 - S'appuyer sur l'espace public existant pour mutualiser du stationnement public, créer un espace de rencontre, etc.
- Équipements et réseaux :
 - L'assainissement sera en individuel.
 - Les terrains sont desservis par le réseau AEP.

2. OAP Sectorielle

7

COMMUNE DE CHASSIECQ

OAP 1 : BIARGE - Sectorielle habitat

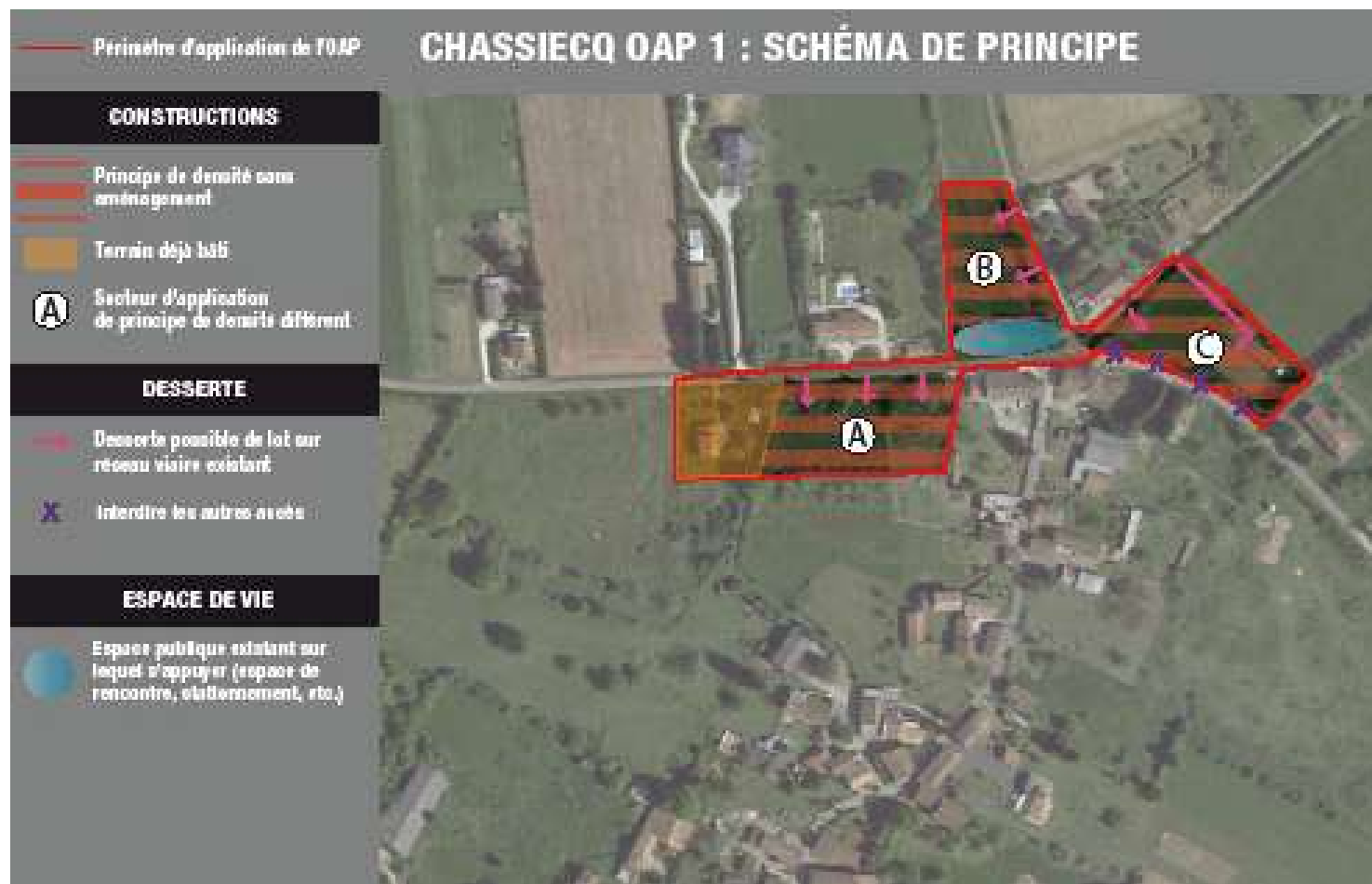
C. SCHÉMA DE PRINCIPE

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 SECTORIELLE

COMMUNE DE CONFOLENS

2. OAP Sectorielle

8

COMMUNE DE CONFOLENS

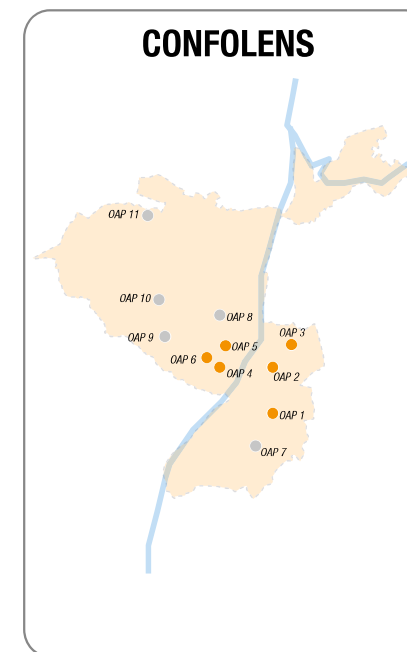
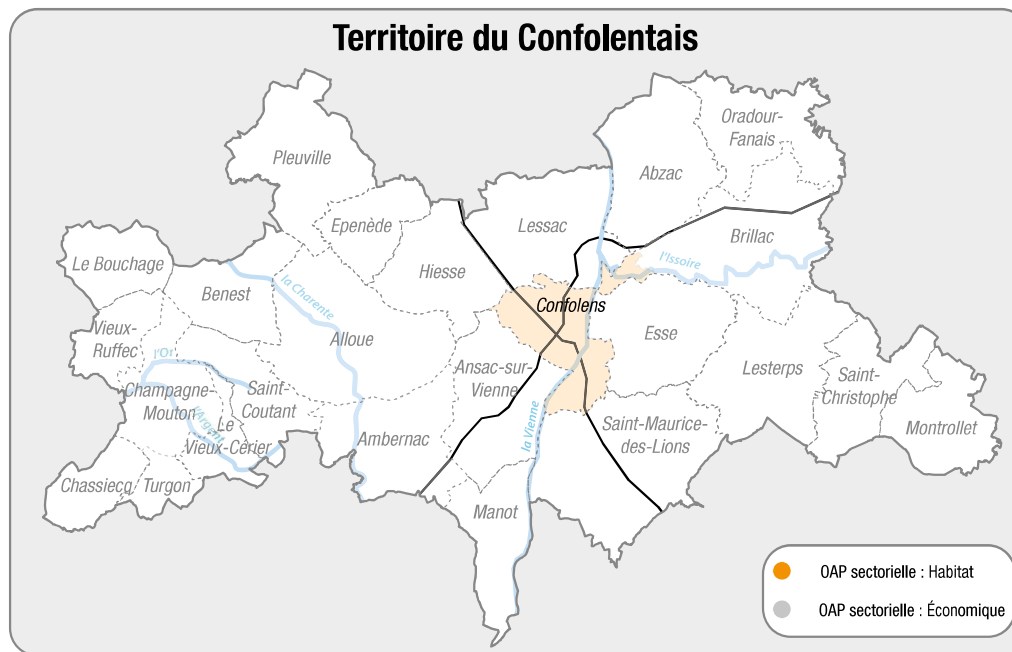
A. LOCALISATION DES SECTEURS

La commune de Confolens comporte 9 Orientations d'Aménagement et de Programmation «Sectorielles».

5 secteurs sont à vocation d'habitat et 4 sont à vocation économique.

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

Tous les secteurs d'OAP se situent en extension urbaine, en continuité directe de l'urbanisation existante. Certains sont inclus en zone urbaine, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante, les autres sont en extension en zone à urbaniser.



OAP 1 : Localisation : Les Pavats
 Zonage : 1AU
 Superficie : 1,6 ha



OAP 4 : Localisation : La Mignone
 Zonage : 1AU
 Superficie : 2,4 ha



OAP 7 : Localisation : Pré de l'étang
 Zonage : Ux et 1AUx
 Superficie : 7,1 ha



OAP 10 : Localisation : Terre Neuve
 Zonage : 1AUx
 Superficie : 8 ha



OAP 2 : Localisation : La Grange Peyraud
 Zonage : 1AU
 Superficie : 2,3 ha



OAP 5 : Localisation : La Fontaine
 Zonage : 1AU
 Superficie : 0,35 ha



OAP 8 : Localisation : La Régatine
 Zonage : 1AUx
 Superficie : 7,1 ha



OAP 11 : Localisation : La Martinie
 Zonage : NI
 Superficie : 5,2 ha



OAP 3 : Localisation : Les Chatelards
 Zonage : 1AU
 Superficie : 2,2 ha



OAP 6 : Localisation : Pièce Cornue
 Zonage : Uc
 Superficie : 0,7 ha



OAP 9 : Localisation : Les Bourniers
 Zonage : 1AUx
 Superficie : 1,8 ha



2. OAP Sectorielle

8

COMMUNE DE CONFOLENS

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 7 à 10 sont donc exclu 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 correspondantes 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 hectares.

PHASE INDÉPENDANTE

OAP 4 : La Mignone
OAP 5* : La Fontaine
OAP 6 : Pièce Cornue

• Phase 1

- Les zones en extension urbaine pourront être ouvertes à l'urbanisation dans le même temps que les potentiels de densification. 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.

• Phase 2

- Le troisième secteur ne pourra quant à lui être ouvert à l'urbanisation que lorsque le premier aura totalement été construit et que le deuxième secteur ouvert soit aménagé et construit à hauteur de 50%.

PHASE 1AU

OAP 1 : Les Pavats
OAP 2 : La Grange Peyraud
OAP 3* : Les Chatelards

- Ces secteurs correspondent à une surface totale d'environ 6 hectares.

• Phase 3

- Dans un second temps, à long terme, les secteurs en zone 2AU seront ouverts à l'urbanisation. Leurs ouvertures nécessiteront une révision du document d'urbanisme justifiant alors le besoin.
- Ces secteurs correspondent à une superficie totale d'environ 2 hectares.

PHASE 2AU

OAP 3* : Les Chatelards
OAP 5* La Fontaine

* Les secteurs 3 et 5 sont déjà divisés en deux zones 1AU et 2AU. Néanmoins, une OAP d'ensemble est traitée en amont.

2. OAP Sectorielle

8

COMMUNE DE CONFOLENS

OAP 1 : LES PAVATS - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe en extension urbaine, en continuité directe de l'urbanisation existante, en zone à urbaniser. Il se localise le long de l'Allée des Peupliers, au Sud de Confolens.

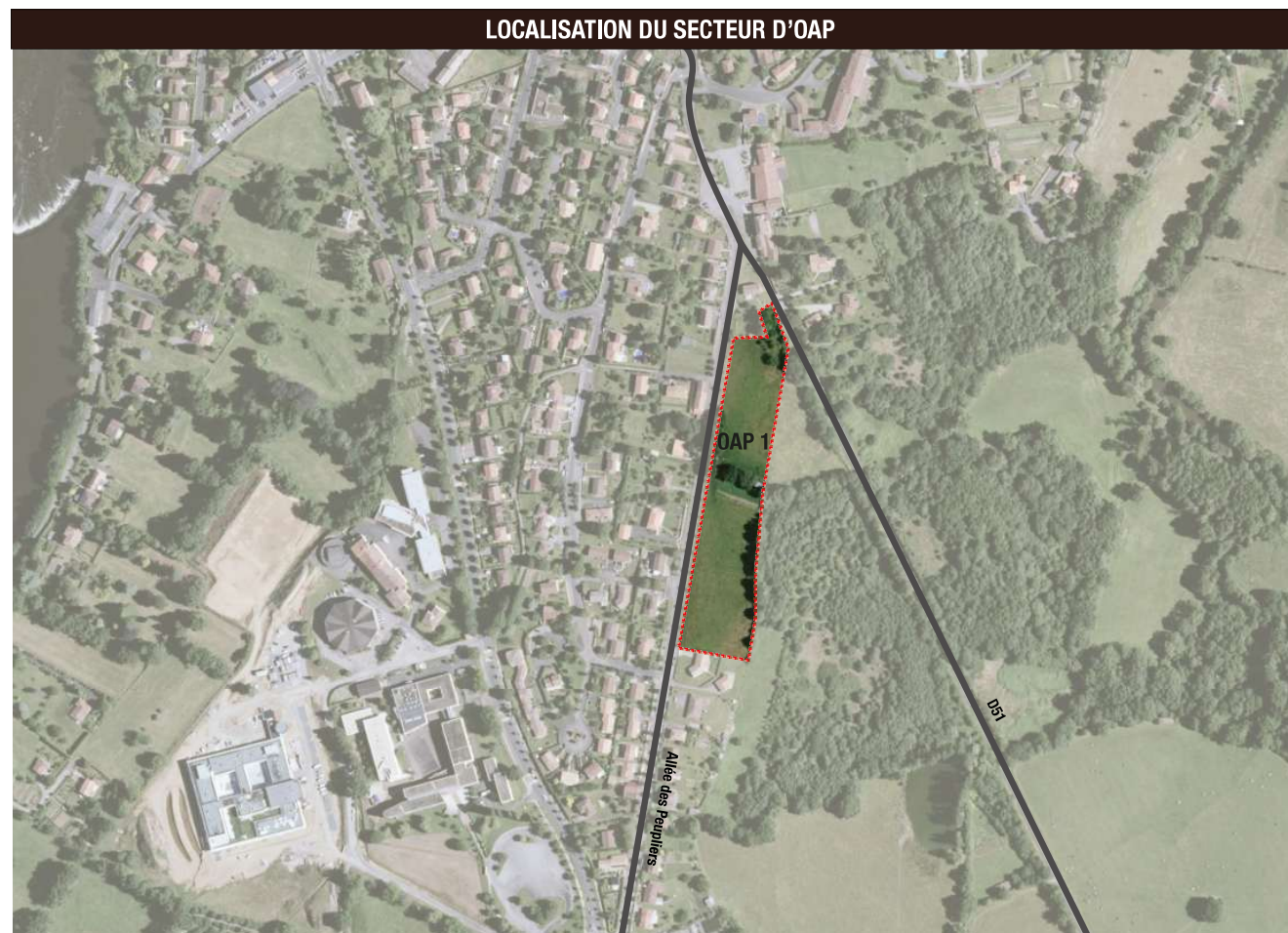
Type de zonage

Le secteur s'étend sur 2 zones du PLUi :

- 1AUa : en densification de l'existant compris à l'intérieur du périmètre de la ZPPAU ;
- 1AU : en extension urbaine du bourg.

Il est dédié à accueillir un développement à vocation résidentielle, principalement en logement individuel.

LOCALISATION DU SECTEUR D'OAP



2. OAP Sectorielle

8

COMMUNE DE CONFOLENS

OAP 1 : LES PAVATS - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Superficie

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie totale d'environ 1,6 ha répartis comme suit :

| ZONAGE | PARCELLE | SURFACES TOTALES | SURFACES NON BÂTI | SURFACES HORS VRD (20%) |
|---------------|-----------------------------|------------------|-------------------|-------------------------|
| 1AUa | AE 419 | 0,05 ha | 0,05 ha | 0,05 ha |
| 1AU | B 581 et 45, 47 pour partie | 1,35 ha | 1,35 ha | 1,35 ha |
| Secteur d'OAP | voir détail ci-dessus | 1,4 ha | 1,4 ha | 1,4 ha* |

*Aucune VRD n'est retenue car le secteur s'appuie sur la voirie et les réseaux existants de l'Allée des Peupliers.

Occupation du sol

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

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

Aucun risque n'est présent sur ce secteur.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur est concerné par la servitude suivante :

- AC1 : compris à l'intérieur du périmètre de protection Monuments Historiques de la «Chapelle du Saint-Esprit».



Réalisation : 6T 2018



Réalisation : 6T 2018

2. OAP Sectorielle

8

COMMUNE DE CONFOLENS

OAP 1 : LES PAVATS - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Opération d'aménagement d'ensemble.
 - Deux secteurs de réalisation indépendants :
 - Secteur A comprenant les parcelles 387 et 47 ;
 - Secteur B comprenant la parcelle 581.
- Type de construction :
 - Construction à vocation résidentielle, principalement en logement individuel.
- Principe de densité :
 - 12 log/ha soit 16 logements minimum sur l'ensemble du secteur, correspondant à des lots d'environ 833 m².

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Permettre des accès directs à l'allée des Peupliers. Ces derniers devront être mutualisés afin de limiter leurs nombres.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Favoriser la mise en place d'espaces de jardins en fond de parcelle, créant ainsi un espace tampon.
 - Les éléments végétaux présents, identifiés au schéma de principe seront à préserver pour garantir une bonne insertion de l'opération dans son environnement.
- Équipements et réseaux :
 - Réseaux d'assainissement collectif et d'AEP à prolonger pour desservir l'ensemble du secteur.

2. OAP Sectorielle

8

COMMUNE DE CONFOLENS

OAP 1 : LES PAVATS - Sectorielle habitat

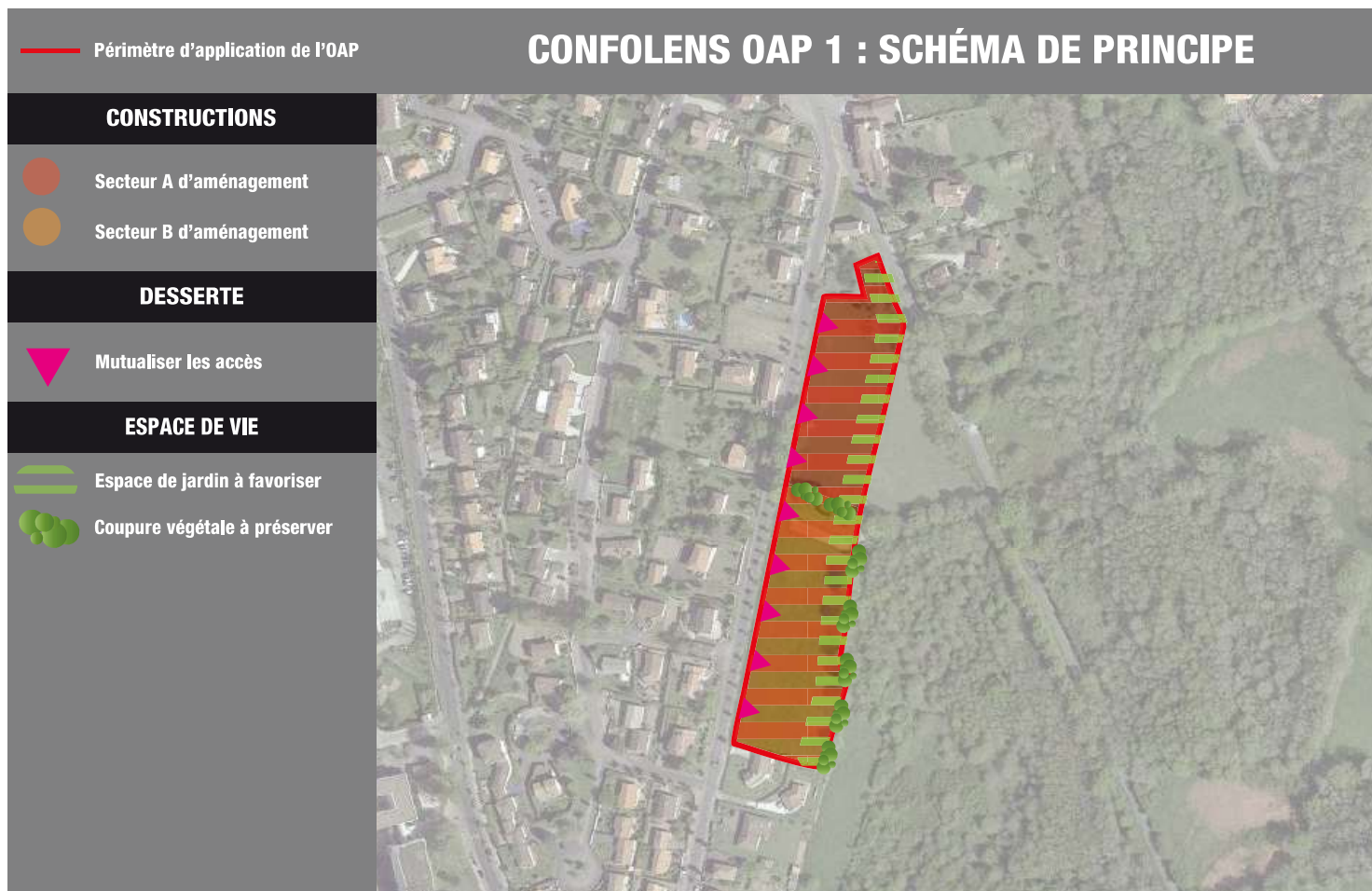
C. SCHÉMA DE PRINCIPE

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 CONFOLENS

OAP 2 : LA GRANGE PEYRAUD - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe en extension urbaine du bourg, entre les rues des Cailles au Sud et Sainte-Catherine au Nord, à proximité immédiate du cœur historique de Confolens.

Type de zonage

Le secteur est en zone 1AUa, en extension urbaine compris à l'intérieur du périmètre de la ZPPAU.

Il est dédié à accueillir un développement à vocation résidentielle.



2. OAP Sectorielle

8

COMMUNE DE CONFOLENS

OAP 2 : LA GRANGE PEYRAUD - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Superficie

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie totale d'environ 2,3 ha.

| ZONAGE | PARCELLE | SURFACES TOTALES | SURFACES NON BÂTI | SURFACES HORS VRD (20%) |
|----------------------|------------------------------|------------------|-------------------|-------------------------|
| 1AU | AD 41 | 2,3 ha | 2,3 ha | 1,9 ha |
| Secteur d'OAP | voir détail ci-dessus | 2,3 ha | 2,3 ha | 1,9 ha |

Occupation du sol

Le terrain non bâti correspond une prairie permanente herbacée fourragère et ligneuse d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2016. Le terrain est en déclivité selon un axe Est-Ouest.

Équipements et réseaux

Le secteur pourra être facilement raccordé par le réseau AEP qui borde les terrains, le long de la rue des Cailles. Le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera à prévoir.



Réalisation : 6t 2018



Réalisation : 6t 2018

Risques et nuisances

Aucun risque n'est présent sur ce secteur.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur est concerné par les servitudes

AC1 suivantes :

- compris à l'intérieur du périmètre de protection Monuments Historiques autour du «Vieux Pont» ;
- compris à l'intérieur du périmètre de protection Monuments Historiques autour de «l'Hôtel Dassier des Brosses» ;
- compris à l'intérieur du périmètre de protection Monuments Historiques autour du «Pont du Goire» ;
- compris à l'intérieur du périmètre de protection Monuments Historiques autour de la «Maison du Duc d'Épernon» ;
- compris à l'intérieur du périmètre de protection Monuments Historiques autour de «l'Église Saint-Maxime» ;
- compris à l'intérieur du périmètre de protection Monuments Historiques autour de «l'Ancienne Porte de ville» ;
- compris à l'intérieur du périmètre de protection Monuments Historiques autour de la «Maison bois».

2. OAP Sectorielle

8

COMMUNE DE CONFOLENS

OAP 2 : LA GRANGE PEYRAUD - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Type de construction :
 - Constructions à vocation résidentielle, d'une part via des logements collectifs et individuels groupés et en partie via des logements individuels.
- Principe de densité :
 - 20 log/ha soit 38 logements sur l'ensemble du secteur d'OAP.

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Création d'une voirie principale traversant la parcelle 41 selon un axe Sud-Nord qui doit aussi permettre de conserver le passage du chemin Sainte-Madeleine.
 - Cette voirie devra permettre une desserte de la zone d'habitat groupé/petit collectif via une zone de stationnement paysager. Un bouclage sera à mettre en place pour assurer une bonne desserte de l'ensemble du secteur (voir schéma de principe).
 - Un accès commun à la zone sera à respecter via la Rue des Cailles.
- Stationnement :
 - Des aires de stationnements mutualisées devront être intégrées au projet. Le stationnement à la parcelle pourra être permis en dehors du secteur habitat groupé/petit collectif.
- Liaisons douces :
 - Le chemin Sainte-Catherine devra être préservé et permettre l'accès au parc.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Un espace central mixte, regroupant espace vert, stationnement devra être réalisé.
 - Les végétaux présents en limites Ouest, Est et Nord devront être conservés.
- Équipements et réseaux :
 - Connexion à l'assainissement collectif à prévoir.
 - Les réseaux AEP et électricité sont localisés à proximité immédiate.

2. OAP Sectorielle

8

COMMUNE DE CONFOLENS

OAP 2 : LA GRANGE PEYRAUD - Sectorielle habitat

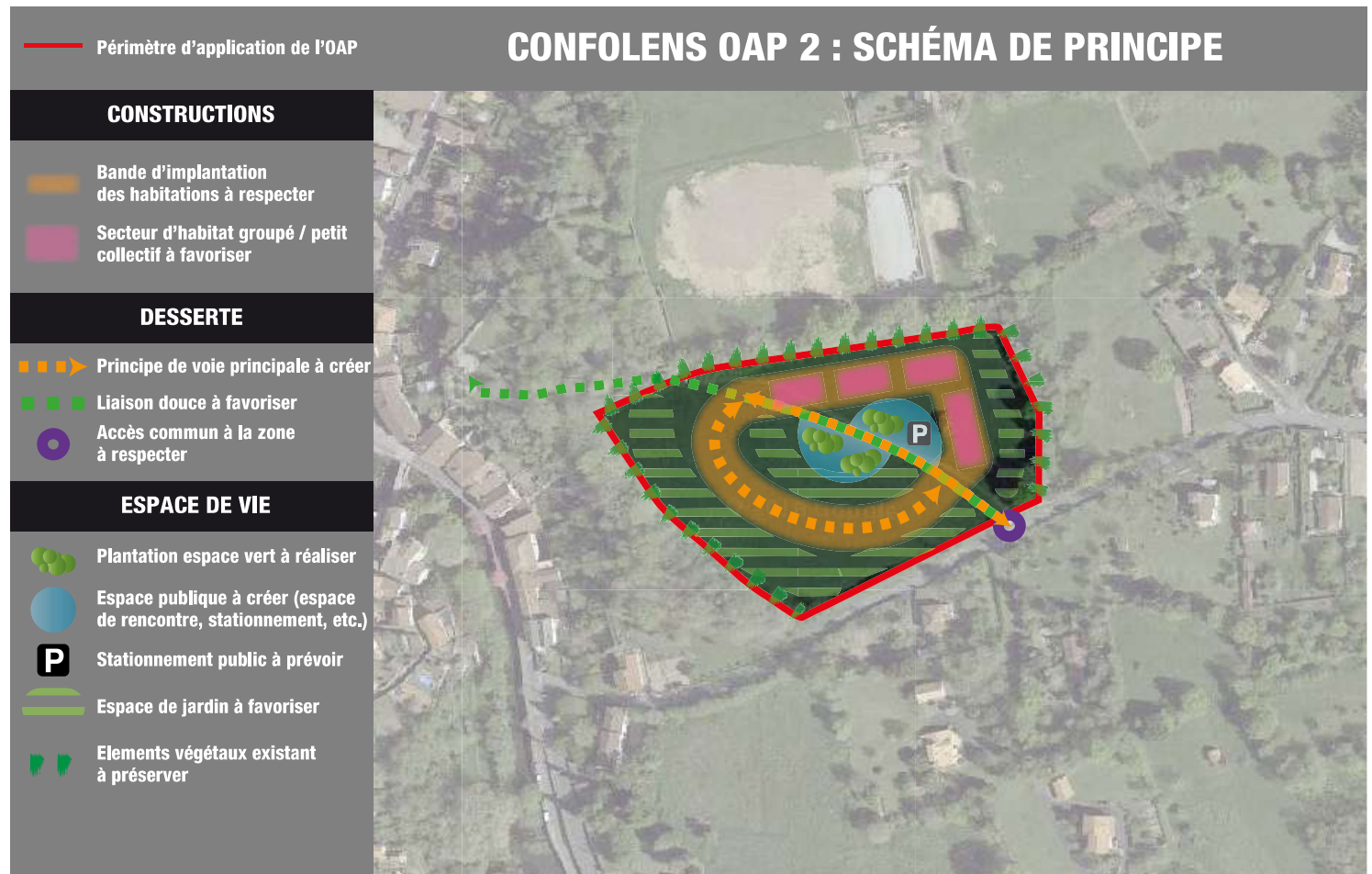
C. SCHÉMA DE PRINCIPE

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 CONFOLENS

OAP 3 : LES CHATELARDS - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe en extension urbaine du bourg, le long de la Route de Villevert, à l'Est du bourg de Confolens.

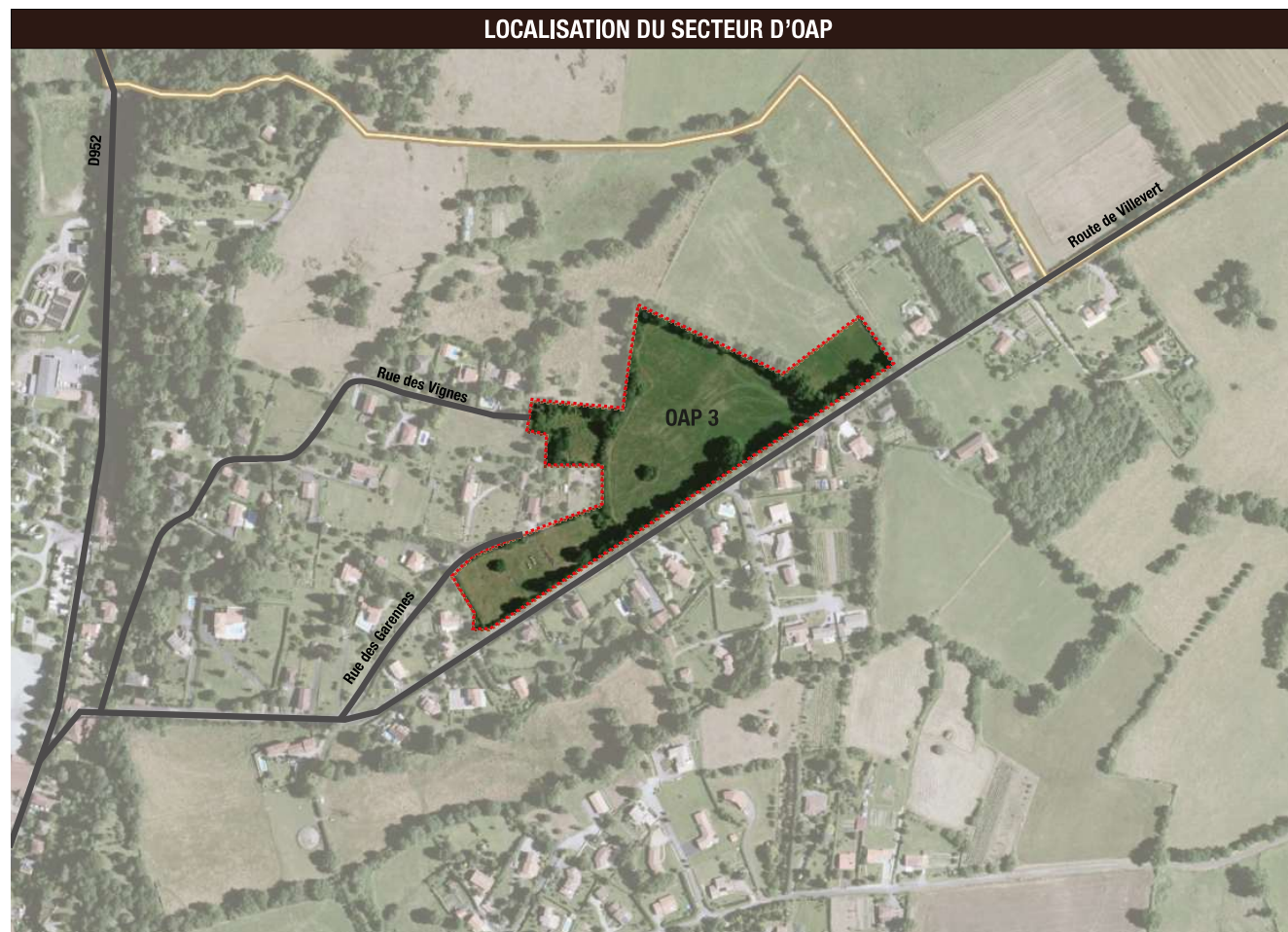
Type de zonage

Le secteur s'étend sur 3 zones du PLUi :

- Ub : en densification de l'existant ;
- 1AU : en extension urbaine du bourg ;
- 2AU : en potentiel de développement à long terme.

Il est dédié à accueillir un développement à vocation résidentielle, principalement en logement individuel.

LOCALISATION DU SECTEUR D'OAP



2. OAP Sectorielle

8

COMMUNE DE CONFOLENS

OAP 3 : LES CHATELARDS - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Superficie

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie totale d'environ 3,7 ha répartis comme suit :

| ZONAGE | PARCELLE | SURFACES TOTALES | SURFACES NON BÂTI | SURFACES HORS VRD (20%) |
|----------------------|---|------------------|-------------------|-------------------------|
| Ub | AC 35 | 0,7 ha | 0,7 ha | 0,7 ha |
| 1AU | A 201 et 22, 353 en partie AC 27, 35, 95 | 2,1 ha | 2,1 ha | 1,7 ha |
| 2AU | A 22 en partie | 0,8 ha | 0,8 ha | 0,7 ha |
| Secteur d'OAP | voir détail ci-dessus | 3,6 ha | 3,6 ha | 3,1 ha |

Occupation du sol

Les terrains non bâtis correspondent en partie à une prairie temporaire de 5 ans ou moins et à une prairie permanente herbacée fourragère et ligneuse d'après le Registre Parcelaire Graphique (RPG) de 2016. Les terrains sont en déclivité selon un axe Est-Ouest. Un Emplacement Réservé a été positionné sur la Rue des Vignes pour permettre le renforcement de la voirie.



Réalisation : 6T 2018

Équipements et réseaux

Le secteur pourra être facilement raccordé par les réseaux d'assainissement collectif et d'AEP existants.

Risques et nuisances

Aucun risque n'est présent sur ce secteur.

Servitudes d'Utilité Publique

Aucune SUP ne grève le secteur.

2. OAP Sectorielle

8

COMMUNE DE CONFOLENS

OAP 3 : LES CHATELARDS - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (secteur A).
 - Au coup par coup sur le secteur identifié sans aménagement (secteur B).
- Type de construction :
 - Constructions à vocation résidentielle, principalement en logement individuel.
- Principe de densité :
 - Secteur A : 15 log/ha soit 22 logements minimum sur l'ensemble du secteur avec des lots d'environ 666 m².
 - Secteur B : 8 log/ha soit 3 logements minimum sur l'ensemble du secteur correspondant à des lots d'environ 1250 m².

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Un principe de création de voirie, traversant le secteur A, dans le sens Est/Ouest.
 - Cette voirie principale viendra se connecter à l'Est sur la Route de Villevert avec un accès commun à la zone à respecter ; tout autre accès sera interdit.
 - La voie principale se connectera à l'Ouest sur la Rue des Vignes pour permettre un bouclage de la zone avec les voies existantes (VC 105).
 - Prévoir le renforcement de la voirie existante Rue des Garennes pouvant être connectée à la voirie principale en centre d'opération.
 - Une anticipation de la connexion de la voirie principale avec la zone 2AU sera à prévoir lors de l'aménagement de la zone 1AU.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Préservation de la coupure végétale en limite Nord de secteur pour garantir une bonne insertion de l'opération dans son environnement.
 - Préserver les éléments végétaux en bordure de la Route de Villevert.
- Espace public :
 - Création d'un espace vert/de rencontre en centre d'opération.
- Équipements et réseaux :
 - Réseaux d'assainissement collectif et d'AEP présents sur le secteur d'OAP.

2. OAP Sectorielle

8

COMMUNE DE CONFOLENS

OAP 3 : LES CHATELARDS - Sectorielle habitat

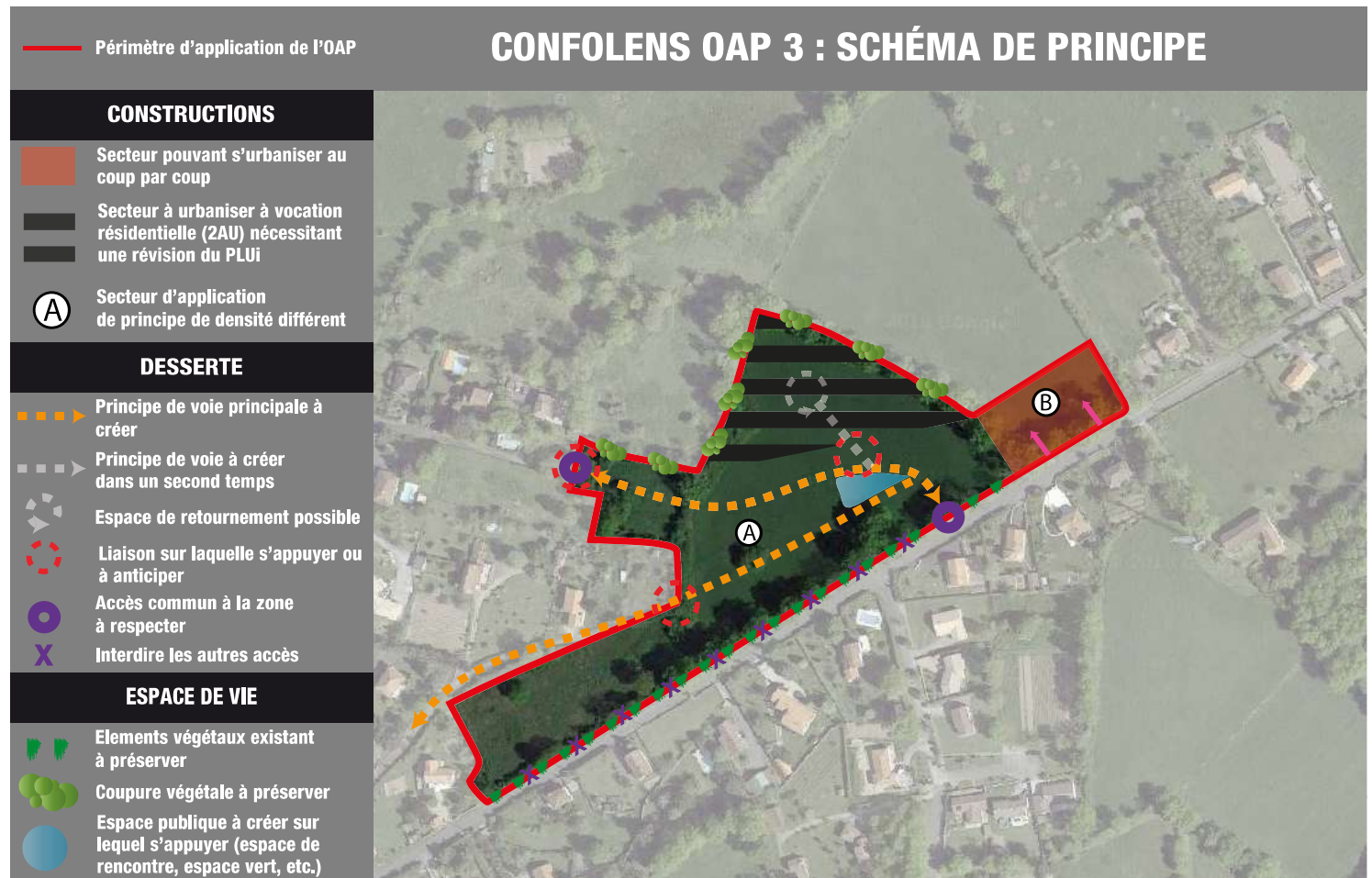
C. SCHÉMA DE PRINCIPE

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 CONFOLENS

OAP 4 : LA MIGNONE - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe en densification urbaine. Il se localise entre les rues de la Grange Boireau à l'Ouest, la Voie Latine au Nord et Victor Hugo à l'Est, dans le prolongement du lotissement «la Grange Boireau».

Type de zonage

Le secteur est en zone 1AU, en densification nécessitant un aménagement. Il est dédié à accueillir un développement à vocation résidentielle.

LOCALISATION DU SECTEUR D'OAP



2. OAP Sectorielle

8

COMMUNE DE CONFOLENS

OAP 4 : LA MIGNONE - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Superficie

Le secteur s'étend sur une superficie totale d'environ 2,4 ha.

| ZONAGE | PARCELLE | SURFACES TOTALES | SURFACES NON BÂTI | SURFACES HORS VRD (20%) |
|---------------|-----------------------|------------------|-------------------|-------------------------|
| 1AU | C 279, 280 | 2,4 ha | 2,4 ha | 2 ha |
| Secteur d'OAP | voir détail ci-dessus | 2,4 ha | 2,4 ha | 2 ha |



Réalisation : 6t 2018



Réalisation : 6t 2018



Réalisation : 6t 2018

Occupation du sol

Le terrain non bâti correspond à un mélange de légumineuses fourragères et d'herbacées ou de graminées fourragères d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2016. Le terrain est plat et uniforme.

Équipements et réseaux

Le terrain est desservi par les réseaux d'assainissement collectif et d'AEP. Il pourra être facilement raccordé.

Risques et nuisances

Aucun risque n'est présent sur ce secteur.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur est concerné par les servitudes AC1 suivantes :

- compris à l'intérieur du périmètre de protection Monuments Historiques autour de «l'Église Saint-Barthélémy» ;
- compris à l'intérieur du périmètre de protection Monuments Historiques autour du «Vieux Pont» ;
- compris à l'intérieur du périmètre de protection Monuments Historiques autour d'une «Maison bois, 12 rue de la Fontaine Guimard» ;
- compris à l'intérieur du périmètre de protection Monuments Historiques autour d'une «Maison bois, 9 rue des Portes d'Ansac» ;
- compris à l'intérieur du périmètre de protection Monuments Historiques autour de «Façades et toitures Place Fontorse» ;
- compris à l'intérieur du périmètre de protection Monuments Historiques autour de «Façades et toitures 4 et 6 rue des Portes d'Ansac».

2. OAP Sectorielle

8

COMMUNE DE CONFOLENS

OAP 4 : LA MIGNONE - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Type de construction :
 - Constructions à vocation résidentielle, via des logements collectifs et individuels groupés et en partie via des logements individuels.
- Principe de densité :
 - 20 log/ha soit 40 logements minimum sur l'ensemble du périmètre OAP correspondant à des lots d'environ 500 m².

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - La voirie principale à créer pourra s'appuyer sur trois accès localisés :
 - Rue de la Grange Boireau (Ouest) ;
 - Lotissement de Grange Boireau (Sud) ;
 - Voie Latine (Nord-Ouest).
 - Les autres accès seront interdits.
 - Des voies secondaires viendront compléter le maillage du secteur, s'appuyant sur la voie principale.
 - Un aménagement, de type petit giratoire, sera à mettre en place au Nord-Ouest du secteur au croisement du Chemin de la Cormenière, de la Voie Latine et de la Route de la Grange Boireau.
- Stationnement :
 - Plusieurs aires de stationnements seront à positionner de manières stratégiques afin de mailler la zone.
 - Les arbres présents sur zones pourront permettre un ombrage de ces zones de stationnement. Leurs préservations sera alors un atout pour le cadre de vie.

• Liaisons douces :

- Une liaison douce devra être assurée en complément de la voie principale.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Le chêne présent en milieu de parcelle devra être préservé et servir de support à l'aménagement d'une « agora verte ». Les arbres présents en limite Sud-Ouest devront être conservés.
 - La limite Nord pourra faire l'objet d'une insertion paysagère via l'implantation de haies de basse tiges.
- Équipements et réseaux :
 - Assainissement collectif.
 - Les terrains sont desservis par le réseau AEP.

2. OAP Sectorielle

8

COMMUNE DE CONFOLENS

OAP 4 : LA MIGNONE- Sectorielle habitat

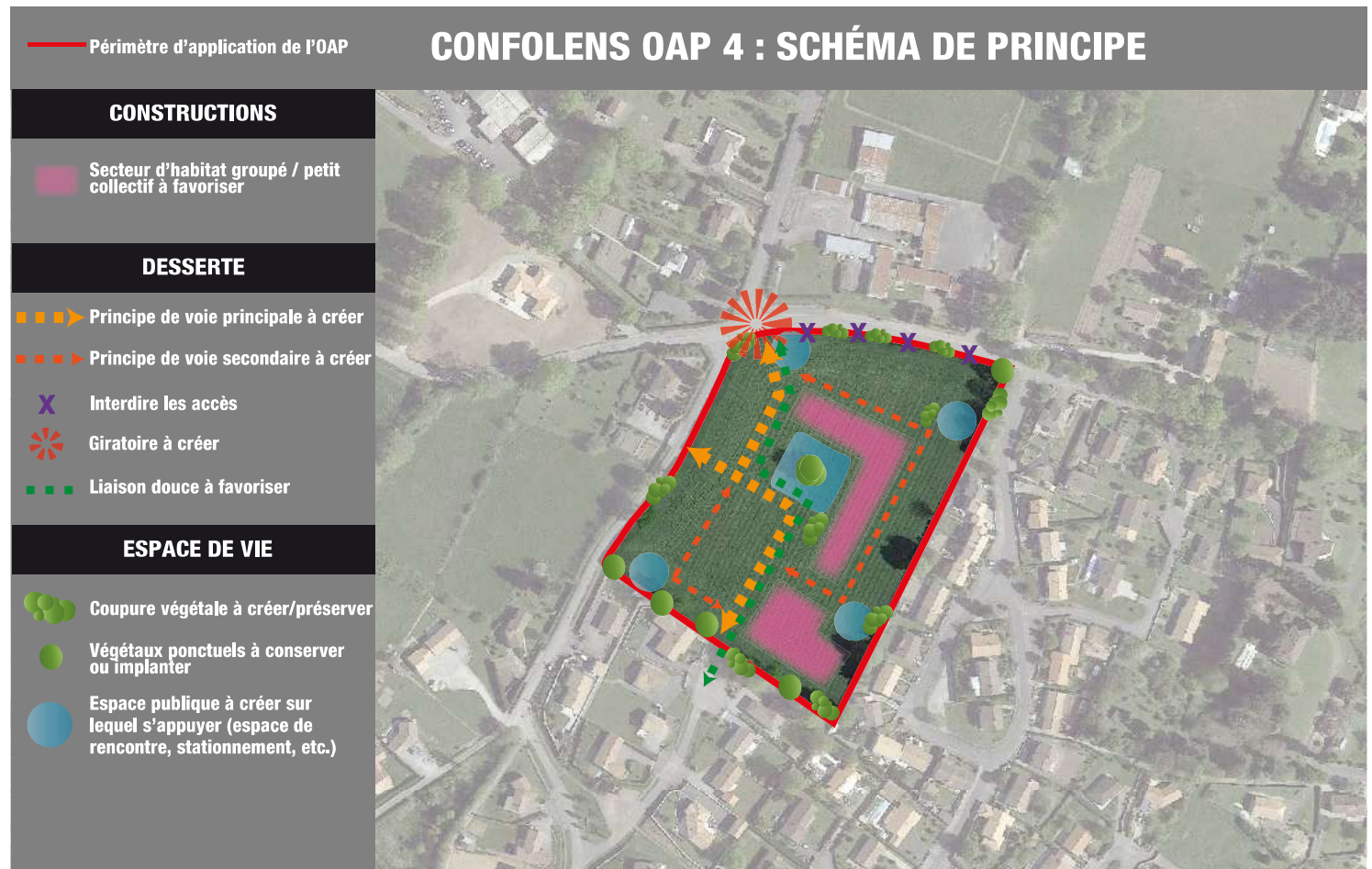
C. SCHÉMA DE PRINCIPE

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 CONFOLENS

OAP 5 : LA FONTAINE - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

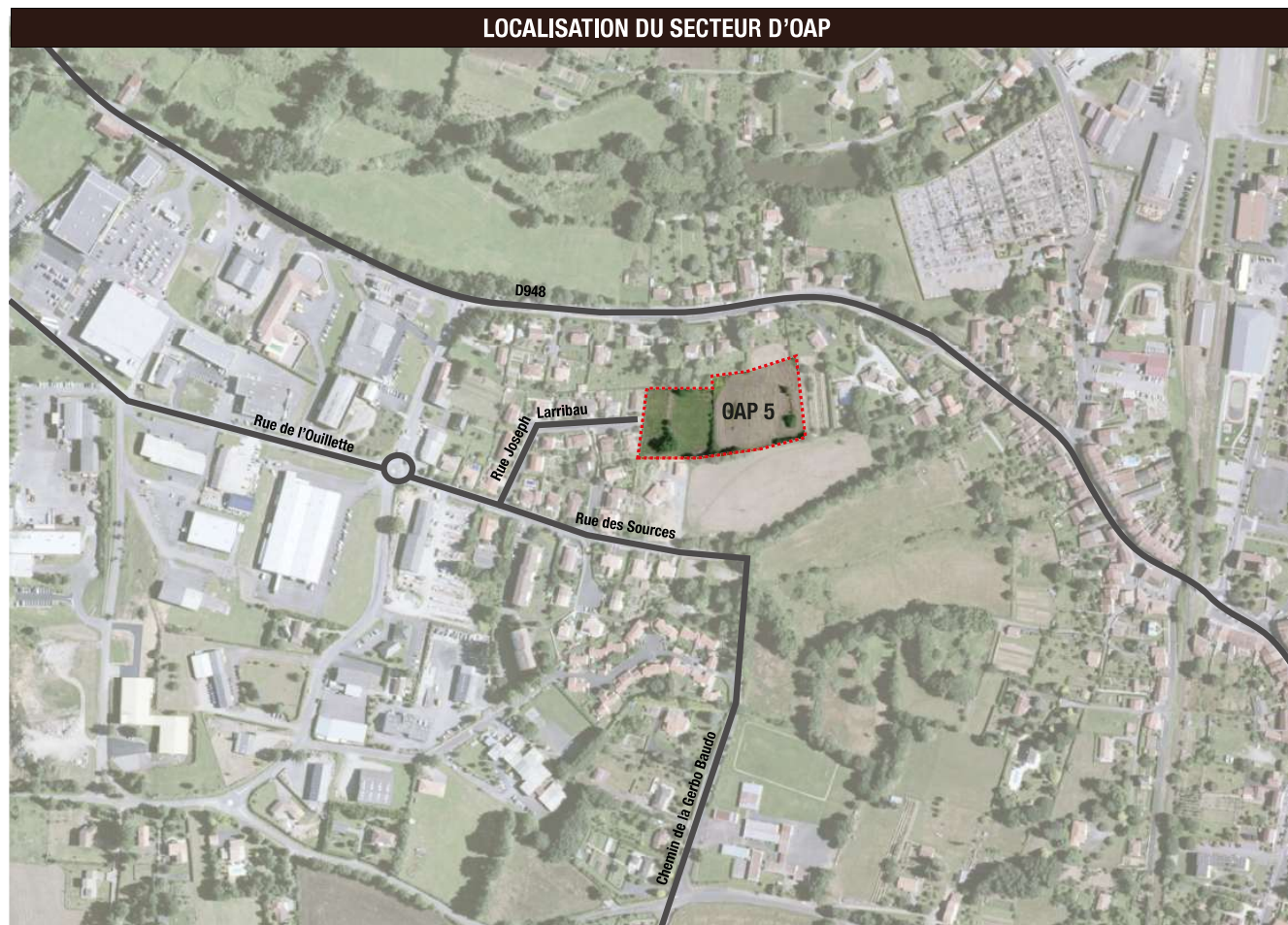
Le secteur se situe en densification urbaine, dans le prolongement de l'urbanisation existante rue Joseph Larribau.

Type de zonage

Le secteur s'étend sur 2 zones du PLUi :

- 1AU : en densification urbaine du bourg à aménager ;
- 2AU : en potentiel de développement à long terme.

Il est dédié à accueillir un développement à vocation résidentielle, de type pavillonnaire.



2. OAP Sectorielle

8

COMMUNE DE CONFOLENS

OAP 5 : LA FONTAINE - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Superficie

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

| ZONAGE | PARCELLE | SURFACES TOTALES | SURFACES NON BÂTI | SURFACES HORS VRD (20%) |
|----------------------|------------------------------|------------------|-------------------|-------------------------|
| 1AU | AK 436, 444 et 291 en partie | 0,4 ha | 0,4 ha | 0,3 ha |
| 2AU | AK 285, 289 et 288 en partie | 0,6 ha | 0,6 ha | 0,5 ha |
| Secteur d'OAP | voir détail ci-dessus | 1 ha | 1 ha | 0,8 ha |

Occupation du sol

Les terrains non bâtis (1AU et 2AU) correspondent à des prés non recensés comme surfaces agricoles à la PAC d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2016. Il est en légère déclivité selon un axe Nord-Sud.



Réalisation : 6t 2018

Équipements et réseaux

Le secteur pourra être facilement raccordé au réseau d'assainissement collectif existant. Toutefois, le réseau AEP devra être prolongé pour desservir les terrains.

Risques et nuisances

Aucun risque n'est présent sur ce secteur.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur est concerné par la servitude suivante :

- AC1 : compris à l'intérieur du périmètre de protection Monuments Historiques autour de «l'Église Saint-Barthélémy».

2. OAP Sectorielle

8

COMMUNE DE CONFOLENS

OAP 5 : LA FONTAINE - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble pour la partie 1AU.
 - Fermé à l'urbanisation pour la zone 2AU.
- Type de construction :
 - Construction à vocation résidentielle, de type pavillonnaire.
- Principe de densité :
 - 14 log/ha soit 4 logements minimum sur l'ensemble du secteur, correspondant à des lots d'environ 700 m².

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Un principe de création de voirie traversant le secteur, dans le sens Est-Ouest, est mis en avant (voir schéma de principe). Cette voirie principale viendra se connecter à l'Ouest sur la Rue Joseph Larribau et se finira en attente à l'Est.
 - Une anticipation de la connexion de la voirie principale avec la zone 2AU sera à prévoir lors de l'aménagement de la zone 1AU.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Favoriser la mise en place d'espace de jardin en fond de parcelle pour garantir une aération du bâti.
 - Préservation d'une coupure végétale à l'Est du secteur permettant une bonne insertion du site dans son environnement.
- Équipements et réseaux :
 - Assainissement collectif.
 - Réseau d'AEP à prolonger pour desservir la zone.

2. OAP Sectorielle

8

COMMUNE DE CONFOLENS

OAP 5 : LA FONTAINE - Sectorielle habitat

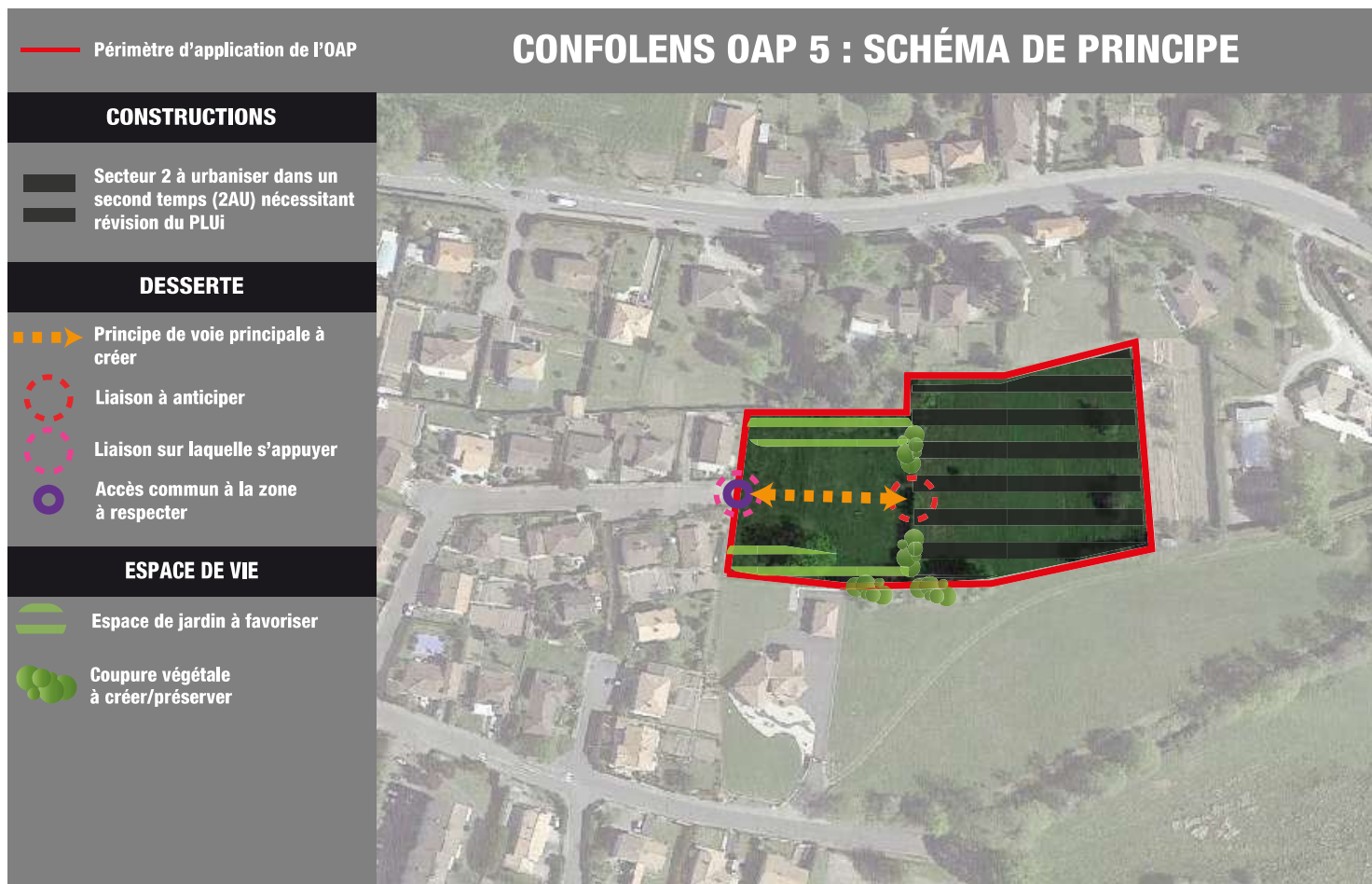
C. SCHÉMA DE PRINCIPE

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 CONFOLENS

OAP 6 : PIÈCE CORNUE - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe en continuité directe de l'urbanisation existante, inclus à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante entre les rues Jean Moulin au Nord et Voie Latine au Sud.

Type de zonage

Le secteur est en zone Uc, en densification de l'existant.
Il est dédié à accueillir un développement à vocation résidentielle, principalement en logement individuel.



2. OAP Sectorielle

8

COMMUNE DE CONFOLENS

OAP 6 : PIÈCE CORNUE - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Superficie

Le secteur s'étend sur une superficie totale d'environ 0,7 ha.

| ZONAGE | PARCELLE | SURFACES TOTALES | SURFACES NON BÂTI | SURFACES HORS VRD (20%) |
|---------------|-----------------------|------------------|-------------------|-------------------------|
| Uc | AM 248, 249, 250, 251 | 0,7 ha | 0,7 ha | 0,6 ha |
| Secteur d'OAP | voir détail ci-dessus | 0,7 ha | 0,7 ha | 0,6 ha |

Occupation du sol

Le terrain correspond à un pré non recensé comme surface agricole à la PAC d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2016. Le terrain est plat et uniforme.

Équipements et réseaux

Le secteur pourra être facilement raccordé par les réseaux d'assainissement collectif et AEP.

Risques et nuisances

Aucun risque n'est présent sur ce secteur.

Servitudes d'Utilité Publique

Aucune SUP ne grève le secteur.

2. OAP Sectorielle

8

COMMUNE DE CONFOLENS

OAP 6 : PIÈCE CORNUE - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Type de construction :
 - Construction à vocation résidentielle, principalement en logement individuel.
- Principe de densité :
 - 12 log/ha sur l'ensemble du périmètre d'application de l'OAP soit 7 nouveaux logements minimum correspondant à des lots d'environ 1 250 m².

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Un principe de création de voirie, traversant le secteur d'OAP, dans le sens Nord/Sud. Cette voirie principale viendra se connecter au Nord sur la voie existante et au Sud sur le chemin de la Cormenière.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Mettre en place un traitement végétal en limite Sud d'OAP.
 - Favoriser la création d'espace de jardin en fond de parcelle.
- Équipements et réseaux :
 - Assainissement collectif.
 - Le réseau AEP borde le secteur d'OAP.

2. OAP Sectorielle

8

COMMUNE DE CONFOLENS

OAP 6 : PIÈCE CORNUE - Sectorielle habitat

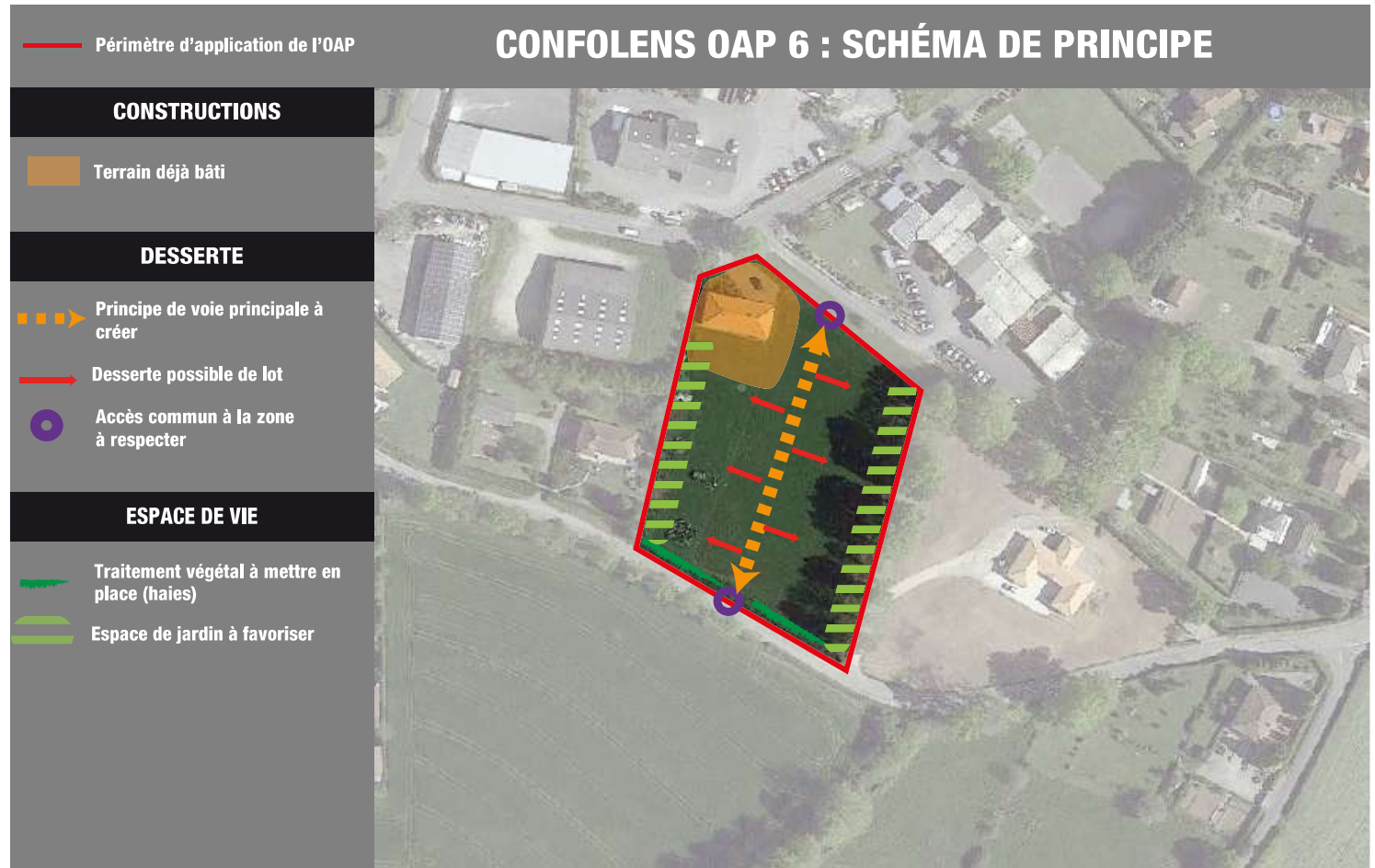
C. SCHÉMA DE PRINCIPE

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 CONFOLENS

OAP 7 : PRÉ DE L'ÉTANG - Sectorielle économique

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe de part et d'autre de la Route de Limoges (RD948), en entrée de ville, à proximité immédiate de la zone d'activités économiques du Pré de l'Étang, de la gendarmerie et de l'EHPAD.

Type de zonage

Le secteur s'étend sur 5 zones du PLUi :

- Ub : en cours de création ;
- Ux² : en cours de création ;
- 1AUx² : en extension urbaine ;
- 2AUx : en extension urbaine ;
- N : en zone naturelle.

Il est dédié à accueillir un développement à vocation économique : artisanat et commerce sur l'ensemble du secteur. Un secteur est dédié à l'habitat (en cours d'aménagement) à l'Ouest du secteur.

LOCALISATION DU SECTEUR D'OAP



2. OAP Sectorielle

8

COMMUNE DE CONFOLENS

OAP 7 : PRÉ DE L'ÉTANG - Sectorielle économique

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Superficie

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie totale d'environ 12,8 ha répartis comme suit :

| ZONAGE | PARCELLE | SURFACES TOTALES | SURFACES NON BÂTI | SURFACES HORS VRD (20%) |
|----------------------|---|------------------|-------------------|-------------------------|
| Ub* | B 248, 587 pour partie et 585 | 1,8 ha | 1,8 ha | 1,5 ha |
| Ux ^{2*} | B 248, 585 pour partie et 558, 559, 560, 595, 596, 597, 598 | 3,8 ha | 2 ha | 1,6 ha |
| N | B 634 et 639 pour partie | 0,4 ha | 0,4 ha | 0,4 ha |
| 1AUx ² | B 84, 85 et 86, 590, 591 | 5,1 ha | 5,1 ha | 4,25 ha |
| 2AUx | B 85 et 200 en partie | 1,5 ha | 1,5 ha | 1,25 ha |
| Secteur d'OAP | voir détail ci-dessus | 12,6 ha | 10,8 ha | 9 ha |

* Un permis d'aménager a été accepté à date d'élaboration du PLUi sur les secteurs Ub et Ux².

Occupation du sol

Les terrains non bâtis correspondent à des prairies temporaires de 5 ans ou moins d'après le Registre Parcellaire Graphique. Les terrains sont en légère déclivité selon un axe Est-Ouest.



Réalisation : 6t 2018



Réalisation : 6t 2018

Équipements et réseaux

Le secteur pourra être facilement raccordé par les réseaux d'assainissement collectif et d'AEP existants.

Risques et nuisances

Le secteur n'est pas compris dans une zone à risque.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur n'est grévé par aucune SUP.



Réalisation : 6t 2018

2. OAP Sectorielle

8

COMMUNE DE CONFOLENS

OAP 7 : PRÉ DE L'ÉTANG - Sectorielle économique

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Secteur A : Au coup par coup au fur et à mesure de l'avancement des réseaux.
 - Secteur B : Opération d'aménagement d'ensemble.
 - Fermé à l'urbanisation pour la zone 2AUX ; son ouverture sera conditionnée à une révision du PLUi.
- Type de construction :
 - Construction à vocation économique : artisanat et commerce sur l'ensemble du secteur (A+B) ;
 - Secteur dédié à l'habitat (en cours d'aménagement).
- Principe de densité :
 - Secteur A : 8 lots à minima sont demandés correspondant à une surface d'environ 2 500 m² par entreprise.
 - Secteur B : 8 lots à minima sont demandés correspond à une surface d'environ 5 000 m²

par entreprise.

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Secteur A : Une voirie traversant le secteur selon un axe Nord-Sud à travers les parcelles 248, 587 et 634. Cette desserte prendra appui sur les voiries en attentes localisées au Nord (entre les parcelles 531 et 532) et au Sud (parcelle 587).
 - Secteur B : Une voirie desservant la zone selon un sens Sud-Nord longera la RN 948 à travers les parcelles 591, 590, 90 et 85. Une zone de stationnement sera préservée entre cette voirie interne et la RN948.
 - La voirie interne devra prendre appui sur le carrefour giratoire existant. Ce dernier devra faire l'objet d'une modification afin d'intégrer cette nouvelle voirie.
- L'accès de la voie communale n°314 (VC314) aboutissant sur la RN948 devra être supprimé. Cependant l'aménagement devra permettre l'accès à l'écart «Chez

Ringeon» en recréant un accès à la VC 314 depuis la voirie interne.

- Le principe de voirie de l'ensemble du secteur (A+B) doit privilégier un sens de circulation permettant de fluidifier le futur trafic (voir schéma de principe).
- Liaisons douces :
 - Favoriser la mise en place d'une liaison douce de l'intérieur du périmètre d'OAP entre les différents espaces (Bord de Vienne, EHPAD, zones commerciales, résidences de la Gendarmerie). Cette liaison douce doit recevoir un traitement particulier pour traverser la RN948. Afin d'en sécuriser le franchissement un passage piéton doit être implanté afin de relier le secteur A au secteur B.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager
 - Secteur A : La voirie devra recevoir un traitement paysager poussé (végétal et terrassement) afin d'instaurer une réelle différenciation entre l'espace résidentiel à l'ouest et la

partie commerciale/artisanale à l'Est du secteur.

- Secteur B : La voirie devra faire l'objet d'un traitement paysager notamment sur sa bordure Ouest. Les limites de la zone devront faire l'objet d'une insertion paysagère (voir schéma de principe).
- Stationnement :
 - La création d'une zone commerciale implique l'implantation de stationnement.
- Secteur A :
 - Rendre possible le stationnement à la parcelle et le long de la voirie.
- Secteur B :
 - Stationnement possible à la parcelle et stationnement à favoriser entre la voirie de desserte et la RN 948.

- Équipements et réseaux :
 - L'assainissement collectif et l'AEP bordent le secteur d'OAP.

2. OAP Sectorielle

8

COMMUNE DE CONFOLENS

OAP 7 : PRÉ DE L'ÉTANG - Sectorielle économique

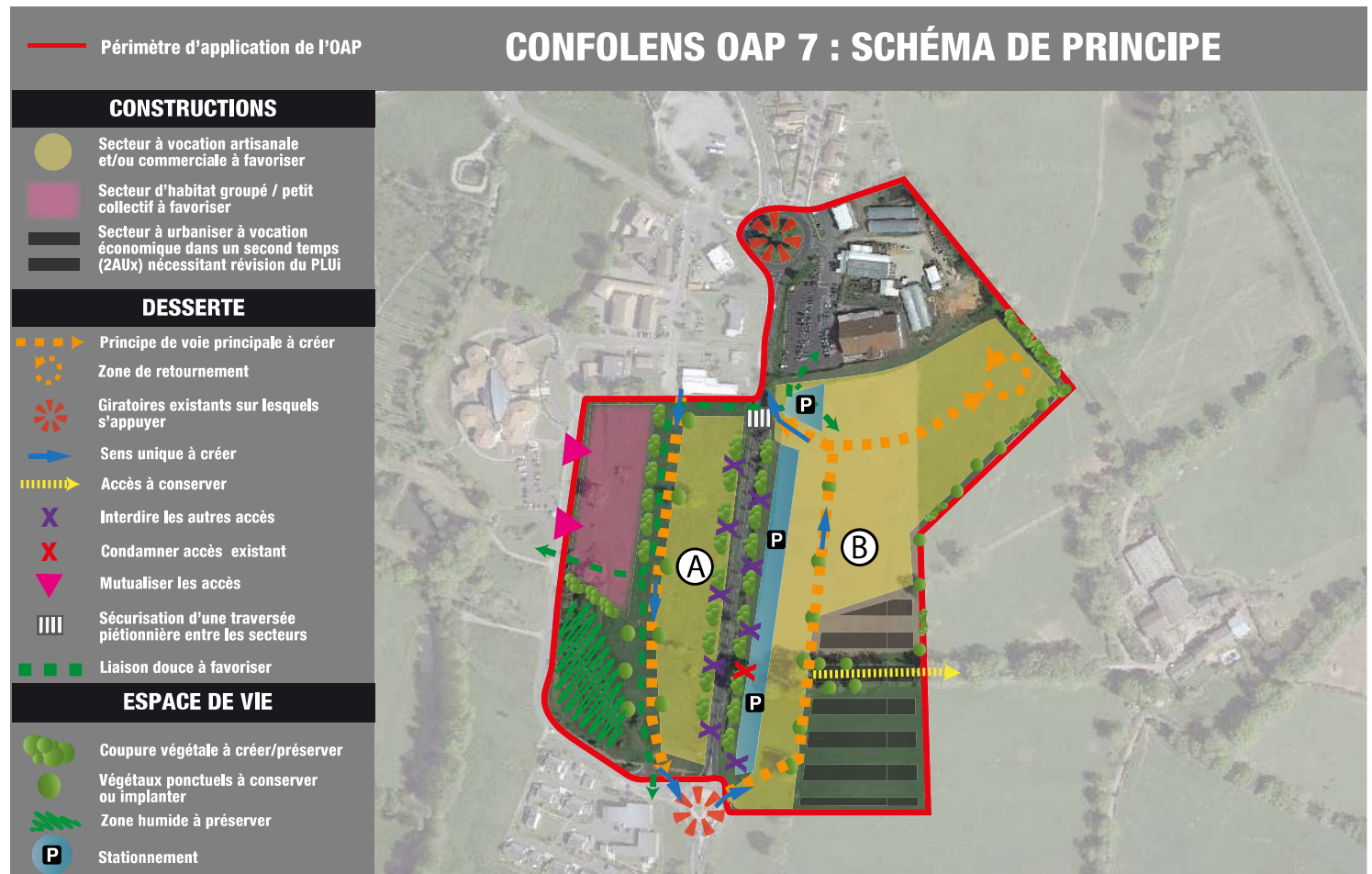
C. SCHÉMA DE PRINCIPE

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

8

COMMUNE DE CONFOLENS

OAP 8 : LA RÉGATINE - Sectorielle économique

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe en extension urbaine, dans le prolongement de la zone d'activités économiques existante, le long de la RD71, au Nord de Confolens.

Type de zonage

Le secteur est en zone 1AUx³, en extension urbaine économique.

Il est dédié à accueillir un développement à vocation économique de type industriel. Cette zone est prévue pour une possible extension de l'entreprise limitrophe.

LOCALISATION DU SECTEUR D'OAP



2. OAP Sectorielle

8

COMMUNE DE CONFOLENS

OAP 8 : LA RÉGATINE - Sectorielle économique

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Superficie

Le secteur s'étend sur une superficie totale d'environ 0,4 ha.

| ZONAGE | PARCELLE | SURFACES TOTALES | SURFACES NON BÂTI | SURFACES HORS VRD (20%) |
|----------------------|------------------------------|------------------|-------------------|-------------------------|
| 1AUx ³ | AB 6 en partie | 0,4 ha | 0,4 ha | 0,4 ha |
| Secteur d'OAP | voir détail ci-dessus | 0,4 ha | 0,4 ha | 0,4 ha |

Occupation du sol

Le terrain correspond à un pré non recensé comme surface agricole à la PAC d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2016. Le terrain est plat et uniforme.

Équipements et réseaux

Le secteur pourra être facilement raccordé au réseau d'assainissement collectif existant. Toutefois, le réseau AEP devra être prolongé pour desservir le secteur.

Risques et nuisances

Le secteur est bordé sur sa partie Est par la vallée de la Vienne mais n'est pas inclu dans le périmètre du plan de prévention du risque inondation. Toutefois, la zone est à dominante humide.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur est concerné par la servitude suivante :

- AC1 : compris à l'intérieur du périmètre de protection Monuments Historiques autour des «Halles des ateliers municipaux».

2. OAP Sectorielle

8

COMMUNE DE CONFOLENS

OAP 8 : LA RÉGATINE - Sectorielle économique

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Au coup par coup au fur et à mesure de l'avancement des réseaux.
- Type de construction :
 - Construction à vocation économique de type industriel. Cette zone est prévue pour une possible extension de l'entreprise limitrophe.
- Qualité architecturale :
 - Les hauteurs des constructions projetées devront s'adapter au site et aux constructions limitrophes voisines dans la zone Ux.

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Le secteur d'OAP est desservi par la D71. Un accès pourra directement s'y connecter.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Le secteur présente une zone humide au Nord. Il conviendra de protéger cette dernière.
- Équipements et réseaux :
 - Assainissement collectif.
 - Le réseau d'AEP devra être prolongé pour desservir le secteur.

2. OAP Sectorielle

8

COMMUNE DE CONFOLENS

OAP 8 : LA RÉGATINE - 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.

CONFOLENS OAP 8 : SCHÉMA DE PRINCIPE

— Périmètre d'application de l'OAP

CONSTRUCTIONS

● Secteur à vocation industrielle à favoriser

ESPACE DE VIE

▨ Zone humide à préserver



2. OAP Sectorielle

8

COMMUNE DE CONFOLENS

OAP 9 : LES BOURNIERS - Sectorielle économique

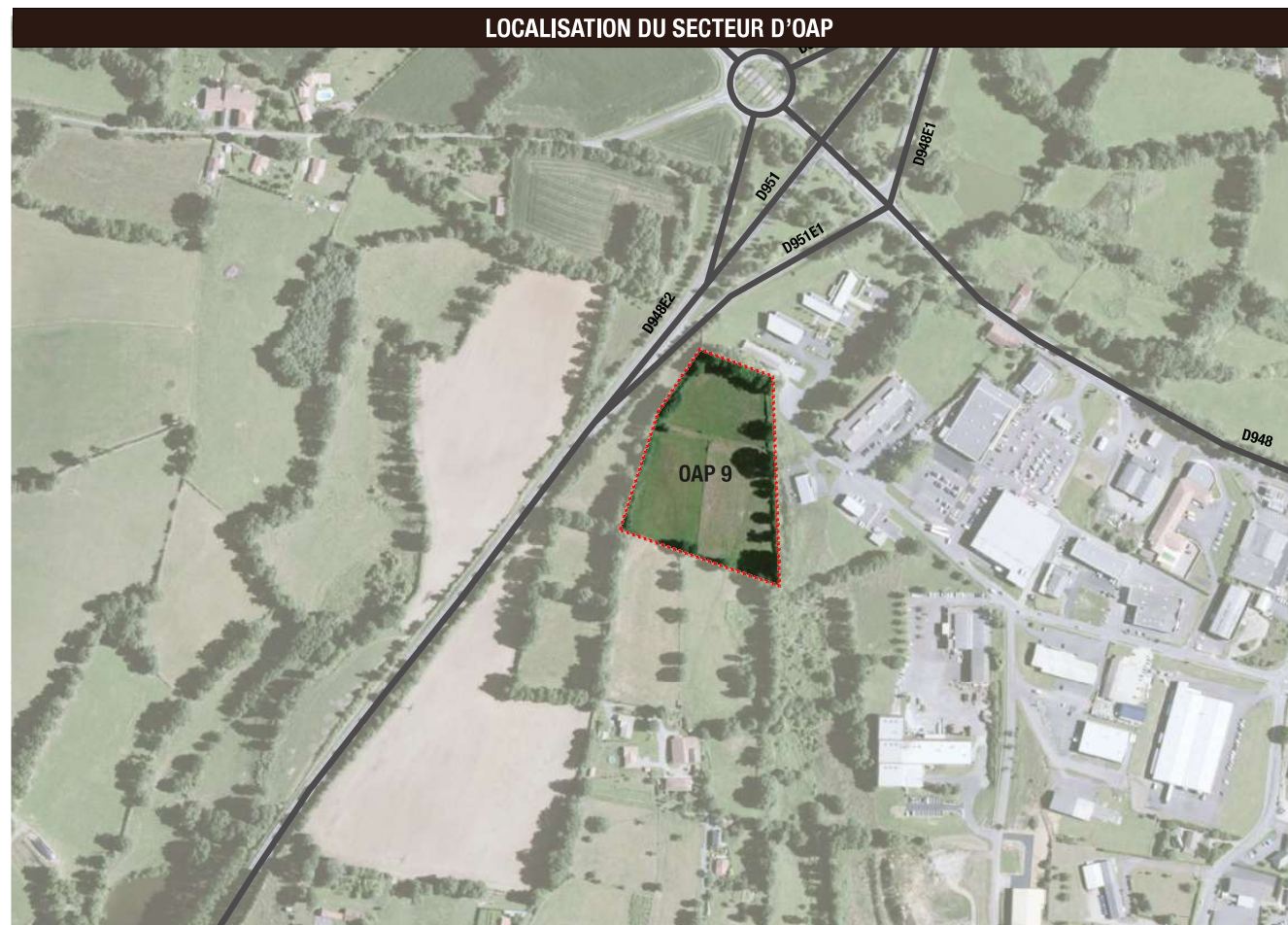
A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe en extension urbaine, dans le prolongement de la zone d'activités économiques intercommunale existante de la Croix Saint-Georges. Il se localise à proximité immédiate de la RD951 et de la RD948.

Type de zonage

Le secteur est en zone 1AUx¹, en extension urbaine économique. Il est dédié à accueillir un développement à vocation économique d'artisanat et de commerce sur l'ensemble du secteur.



2. OAP Sectorielle

8

COMMUNE DE CONFOLENS

OAP 9 : LES BOURNIERS - Sectorielle économique

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Superficie

Le secteur s'étend sur une superficie totale d'environ 1,7 ha.

| ZONAGE | PARCELLE | SURFACES TOTALES | SURFACES NON BÂTI | SURFACES HORS VRD (20%) |
|-------------------|-----------------------|------------------|-------------------|-------------------------|
| 1AUX ¹ | C 1, 2, 3, 4 | 1,7 ha | 1,7 ha | 1,4 ha |
| Secteur d'OAP | voir détail ci-dessus | 1,7 ha | 1,7 ha | 1,4 ha |

Occupation du sol

Le terrain non bâti correspond à une prairie permanente herbacée fourragère et ligneuse d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2016. Le terrain est en légère déclivité selon un axe Ouest-Est.

Équipements et réseaux

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

Risques et nuisances

Aucun risque n'est présent sur ce secteur.

Servitudes d'Utilité Publique

Aucune SUP ne grève le secteur.



Réalisation : 6t 2018



Réalisation : 6t 2018



Réalisation : 6t 2018



Réalisation : 6t 2018

2. OAP Sectorielle

8

COMMUNE DE CONFOLENS

OAP 9 : LES BOURNIERS - Sectorielle économique

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Au coup par coup au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.
- Type de construction :
 - Construction à vocation économique : artisanat et commerce sur l'ensemble du secteur.
- Principe de densité :
 - 3 lots à minima sont demandés correspondant à une surface d'environ 5 000 m² par entreprise.

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - L'accès au secteur se fera via la rue de l'Ouïette et prévoira un espace de retournement interne.
 - Pour parfaire la circulation de l'ensemble de la zone d'activités, la voirie passant devant le Pôle Emploi pourrait être renforcée pour déboucher sur l'Avenue du 8 mai 1945.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - L'alignement d'arbres présents en limite Est de zone devra être en partie conservé.
 - Les limites Sud et Nord devront être préservées afin de permettre une intégration paysagère des futures constructions.
- Équipements et réseaux :
 - Les réseaux d'assainissement collectif et d'AEP devront être prolongés pour desservir le secteur.

2. OAP Sectorielle

8

COMMUNE DE CONFOLENS

OAP 9 : LES BOURNIERS - Sectorielle économique

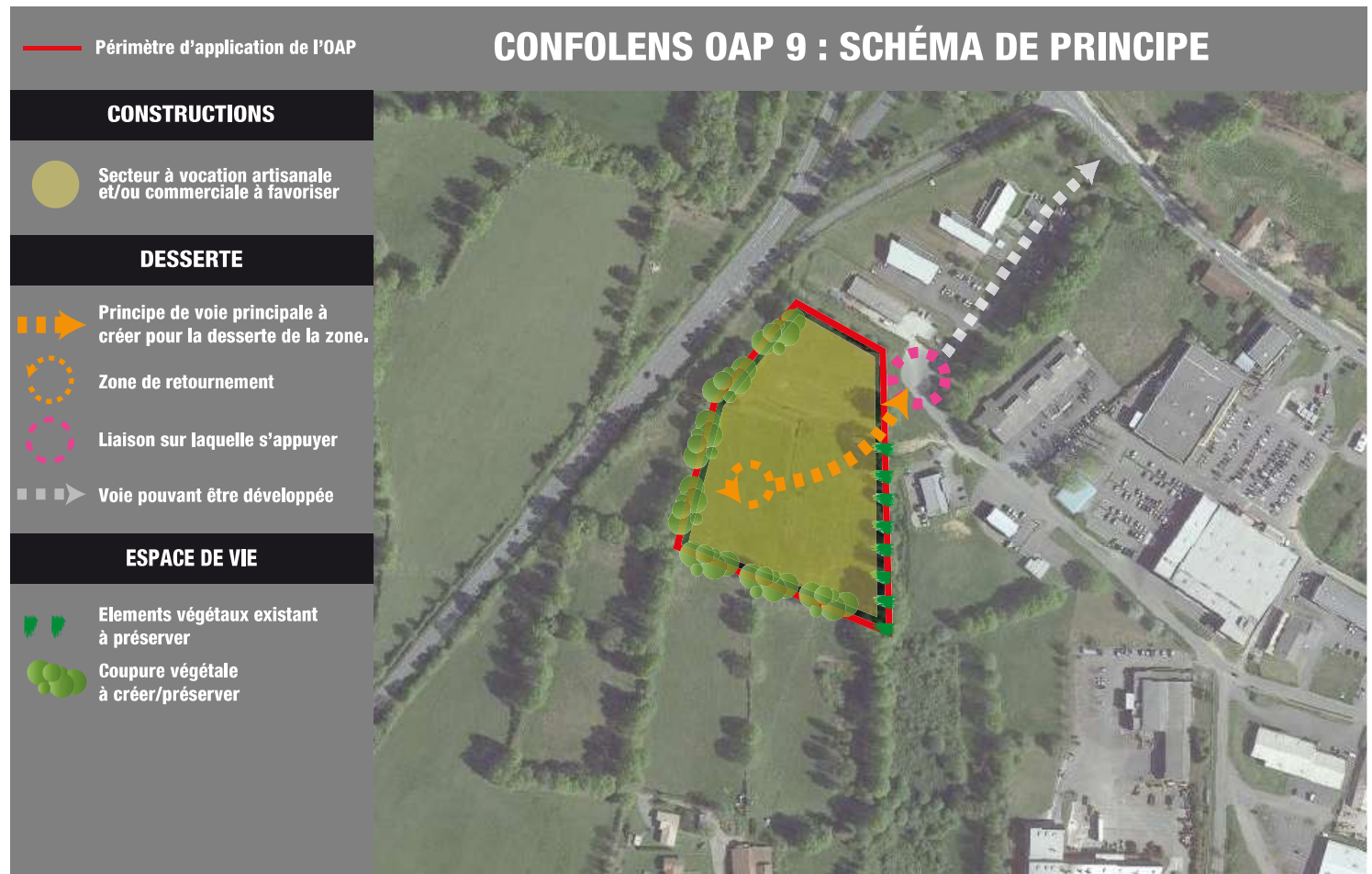
C. SCHÉMA DE PRINCIPE

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

8

COMMUNE DE CONFOLENS

OAP 10 : TERRE NEUVE - Sectorielle économique

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur correspond à la zone d'activités économiques intercommunale existante de Terre Neuve, à l'Ouest de Confolens, le long de la RD948.

Type de zonage

Le secteur s'étend sur 3 zones du PLUi :

- Ux¹ : en densification de l'existant ;
- 1AUx¹ : en extension urbaine ;
- 2AUx : en potentiel de développement à long terme.

Il est dédié à accueillir un développement à vocation économique : artisanat, industrie et d'entrepôt.

LOCALISATION DU SECTEUR D'OAP



2. OAP Sectorielle

8

COMMUNE DE CONFOLENS

OAP 10 : TERRE NEUVE - Sectorielle économique

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Superficie

Le secteur s'étend sur une superficie totale d'environ 17,3 ha répartis comme suit :

| ZONAGE | PARCELLE | SURFACES TOTALES | SURFACES NON BÂTI | SURFACES HORS VRD (20%) |
|-------------------|--|------------------|-------------------|-------------------------|
| Ux ¹ | E 146, 147, 148, 149, 268, 269, 588, 691, 714, 877, 946, 952 et 950, 954 en partie | 7 ha | 1,6 ha | 1,6 ha |
| 1AUx ¹ | E 270, 1046, 1047 et 948, 949, 950, 954 en partie | 8,1 ha | 8,1 ha | 6,8 ha |
| 2AUx | E 949, 950 en partie | 2,2 ha | 2,2 ha | 1,8 ha |
| Secteur d'OAP | voir détail ci-dessus | 17,3 ha | 11,9 ha | 10,2 ha |

Occupation du sol

Les terrains non bâtis correspondent à une prairie temporaire de 5 ans ou moins et un mélange de légumineuses fourragères et d'herbacées ou de graminées fourragères d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2016.

Équipements et réseaux

Le secteur pourra être facilement raccordé par les réseaux d'assainissement collectif et d'AEP existants.

Risques et nuisances

Aucun risque n'est présent sur ce secteur.

Servitudes d'Utilité Publique

Aucune SUP ne grève le secteur.

2. OAP Sectorielle

8

COMMUNE DE CONFOLENS

OAP 10 : TERRE NEUVE - Sectorielle économique

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Au coup par coup au fur et à mesure de l'avancement des réseaux (secteur Ux¹/1AUx) ;
 - Fermé à l'urbanisation pour la zone 2AUx ; son ouverture sera conditionnée à une révision du PLUi.
- Type de construction :
 - Construction à vocation économique : artisanat, industrie et d'entrepôt.
- Principe de densité :
 - 13 lots a minima sont demandés sur le secteur, correspondant à une surface d'environ 5 000 m².

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Création d'un principe de contre-voie traversant le secteur. Cette voirie viendra se connecter de part et d'autre de la voirie existante pour permettre un bouclage de l'opération dans son ensemble.
 - Une anticipation de la connexion de la voirie principale avec la zone 2AU sera à prévoir lors de l'aménagement de la zone 1AU.
 - Prévoir l'aménagement d'un carrefour en entrée Sud d'opération pour fluidifier le trafic supplémentaire engendré.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Préservation de la coupure végétale existante (voir schéma de principe) pour garantir une bonne insertion de l'opération dans son environnement.
- Équipements et réseaux :
 - Le secteur pourra être facilement raccordé par les réseaux d'assainissement collectif et d'AEP existants.

2. OAP Sectorielle

8

COMMUNE DE CONFOLENS

OAP 10 : TERRE NEUVE - 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.






CONFOLENS OAP 10 : SCHÉMA DE PRINCIPE

— Périumètre d'application de l'OAP

CONSTRUCTIONS

-  Secteur 1 à urbaniser à vocation artisanale dans un premier temps (1AUx)
-  Terrain déjà bâti
-  Secteur pouvant s'urbaniser au coup par coup
-  Secteur 2 à urbaniser à vocation artisanale dans un second temps (2AUx) nécessitant révision du PLUi

DESSERTE

-  Principe de voie principale à créer
-  Principe de voie à créer dans un second temps
-  Espace de retournement à prévoir
-  Liaison à anticiper
-  Carrefour à aménager

ESPACE DE VIE

-  Coupure végétale à créer/préserver
-  Espace public existant à conserver (aire de repos)



2. OAP Sectorielle

8

COMMUNE DE CONFOLENS

OAP 11 : LA MARTINIE - Sectorielle touristique

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe dans le lieu-dit « La Martinie » sur la commune de Confolens, sur les parcelles situées juste au sud du ruisseau de la Martinie, à l'Est du croisement entre la D168 et la D948.

Type de zonage

Le secteur s'étend sur une zone AI (zone agricole à vocation loisirs/tourisme). Il est dédié à accueillir des hébergements légers de loisirs insolites dans le cadre d'un projet agritouristique.

LOCALISATION DU SECTEUR D'OAP



2. OAP Sectorielle

8

COMMUNE DE CONFOLENS

OAP 11 : LA MARTINIE - Sectorielle touristique

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Superficie

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie totale d'environ 5,2 ha répartis comme suit :

| ZONAGE | PARCELLE | SURFACES TOTALES | SURFACES NON BÂTI | SURFACES HORS VRD (20%) |
|----------------------|---|------------------|-------------------|-------------------------|
| AI | E 12, 13, 22, 23, 24, 1048, 1050 et partie sud E 6, 608 | 2,7 ha | 2,4 ha | 2,4 ha |
| Np | E 7, 8, 9, 45, 610 et partie nord E 6 et 608 | 2,2 ha | 2,2 ha | 2,2 ha |
| A | E 10 | 0,3 ha | 0,3 ha | 0,3 ha |
| Secteur d'OAP | E 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 22, 23, 24, 45, 608, 610, 1048, 1050 | 5,2 ha | 4,9 ha | 4,9 ha |

Occupation du sol

Les terrains concernés correspondent à des prés et des boisements diffus participants à une trame paysagère de bocage. Certaines parcelles comportent du bâti.

Équipements et réseaux

Le secteur comprendra un bloc sanitaire pouvant être relié au tout-à-l'égout à proximité. Il est à noter que chaque hébergement touristique sera de type « léger » (sans aucune fondation et réversible) et ne nécessitera pas d'être raccordé aux réseaux.

Risques et nuisances

Aucun risque n'est présent sur ce secteur.

Servitudes d'Utilité Publique

Aucune SUP ne grève le secteur.

2. OAP Sectorielle

8

COMMUNE DE CONFOLENS

OAP 11 : LA MARTINIE - Sectorielle touristique

B. ORIENTATIONS RETENUES

Exemples d'hébergements touristiques



Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :

- Au coup par coup, au fur et à mesure des possibilités opérationnelles du porteur de projet.

- Type de construction :

- Installations à vocation touristique.
- Les hébergements touristiques ne comporteront aucune fondation en béton et seront positionnés sur des terrasses en bois (plots réglables).

Les hébergements touristiques pourront avoir différentes formes, parmi lesquelles :

- Cabane sur pilotis,
- Bulles,
- Cabane au sol,
- ...

Le bloc sanitaire sera aménagé dans un bâtiment existant.

- Qualité architecturale :

- Aucun hébergement touristique insolite ne pourra être vu par le voisinage (hiver/été). Il n'y a également aucune vision entre les hébergements insolites.
- L'implantation des hébergements touristiques n'induirait aucun impact paysager.
- Les hébergements touristiques seront autant que possible construits en matériaux de récupération, suivant des principes d'économie circulaire.

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :

- Un principe de création de voirie interne de desserte sur la parcelle 1048 pour connecter l'espace de stationnement situé sur la parcelle 13 à la route communale de la Martinie. Les cheminements internes à l'opération seront piétonniers et très légers, sans impact sur la perméabilité des sols.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :

- Préservation des espaces boisés existants
- Préservation d'un corridor écologique permettant le passage de la faune au nord du secteur de l'OAP.
- Eco-pâturage des espaces de prairie.

- Stationnement :

- Création de deux espaces de stationnement : l'un au sud de la parcelle 13 et l'un en chevauchement sur la parcelle 23 et 24.

- Équipements et réseaux :

- Le secteur pourra être facilement raccordé par les réseaux d'assainissement collectif et d'AEP existants en ce qui concerne le bloc sanitaire.
- Les hébergements touristiques ne nécessiteront pas de raccordement aux réseaux d'assainissement collectifs et d'AEP existants, en tant qu'ils seront équipés de toilettes sèches.

2. OAP Sectorielle

8

COMMUNE DE CONFOLENS

OAP 11 : LA MARTINIE - Sectorielle touristique

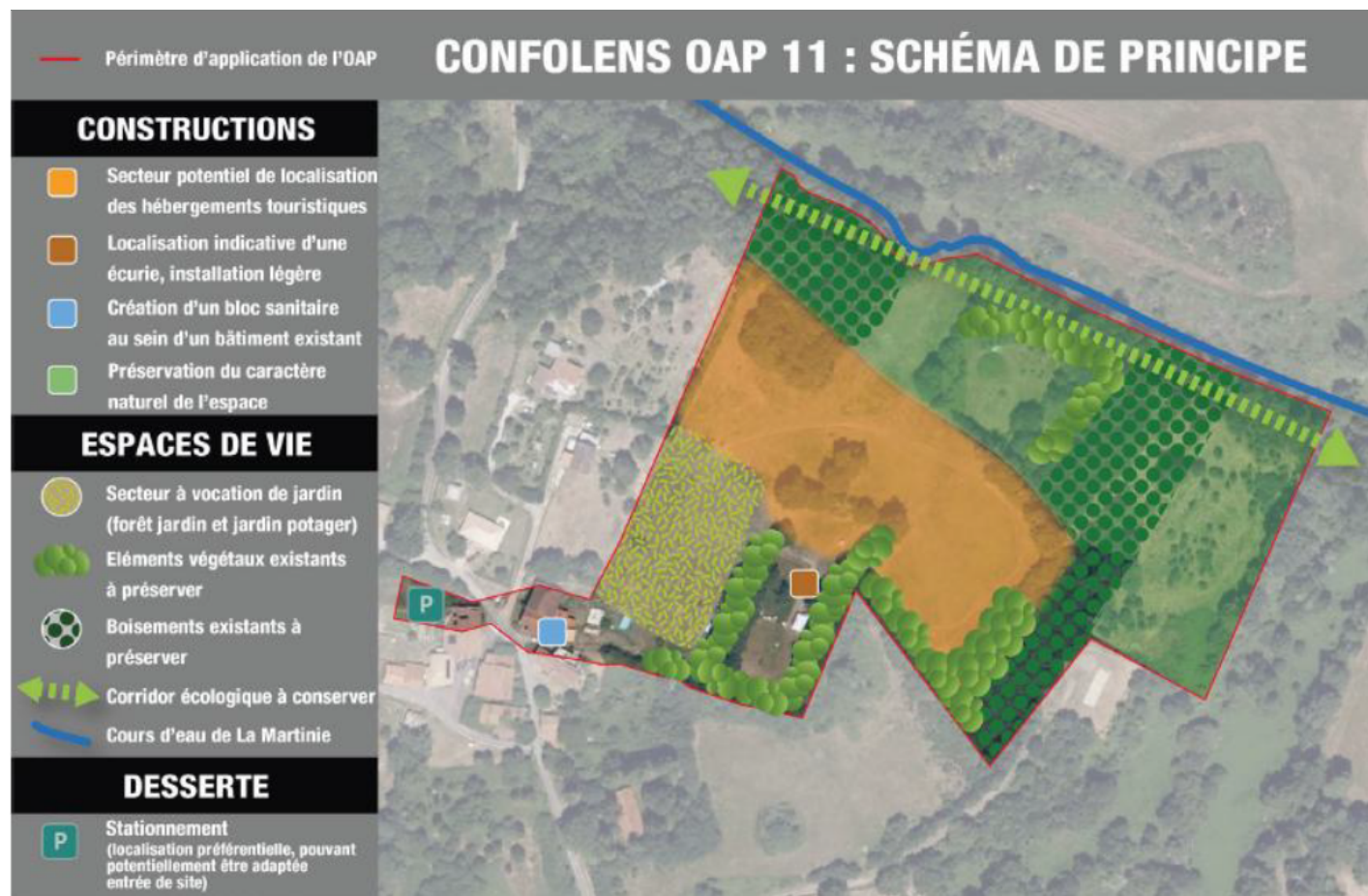
C. SCHÉMA DE PRINCIPE

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 D'ÉPENÈDE

2. OAP Sectorielle

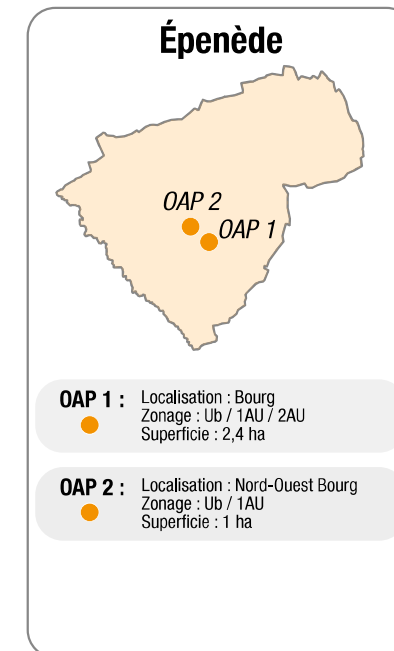
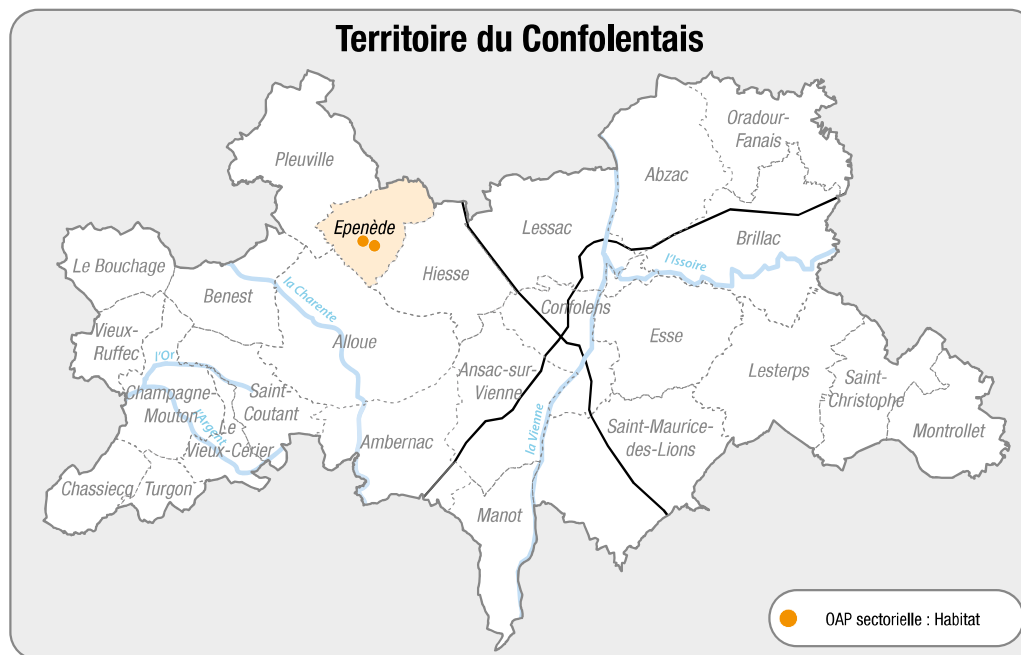
9

COMMUNE D'ÉPENÈDE

A. LOCALISATION DES SECTEURS

La commune d'Épenède comporte 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation «Sectorielles» à vocation d'habitat, localisées dans le bourg.

Le secteur d'OAP se situe en continuité urbaine, dans le prolongement de l'urbanisation existante, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante.



Réalisation : 6t 2018

B. PHASAGE DES SECTEURS

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

2. OAP Sectorielle

9

COMMUNE D'ÉPENÈDE

OAP 1 : BOURG - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se localise en continuité urbaine au Nord du bourg, entre les routes de Pressac à l'Ouest et de Hiesse au Sud. Il se situe à proximité immédiate du stade de football et du centre bourg d'Épenède.

Type de zonage

Le secteur s'étend sur 4 zones du PLUi :

- Ub : en densification de l'existant ;
- Ue : en appui sur le chemin existant ;
- 1AU : en extension urbaine du bourg ;
- 2AU : en extension urbaine du bourg.

Il est dédié à accueillir un développement à vocation résidentielle, principalement en logement individuel.



2. OAP Sectorielle

9

COMMUNE D'ÉPENÈDE

OAP 1 : BOURG - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Superficie

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie totale d'environ 2,4 ha répartis comme suit :

| ZONAGE | PARCELLE | SURFACES TOTALES | SURFACES NON BÂTI | SURFACES HORS VRD (20%) |
|----------------------|---|------------------|-------------------|-------------------------|
| Zone Ue | ZD 55 | 0,2 ha | 0,2 ha | 0,2 ha |
| Zone Ub | ZD 26, 27, 38, 39, 493, 494, 500 et 506 | 1,5 ha | 1,5 ha | 1,25 ha |
| Zone 1AU | ZD 106, 107, 112 | 0,5 ha | 0,5 ha | 0,4 ha |
| Zone 2AU | ZD 112 | 0,2 ha | 0,2 ha | 0,15 ha |
| Secteur d'OAP | voir détail ci-dessus | 2,4 ha | 2,4 ha | 2 ha |

Occupation du sol

Les terrains non bâtis correspondent des prés non recensés comme surfaces agricoles à la PAC d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2016. Le secteur est plat et uniforme.



Réalisation : 6t 2018

Équipements et réseaux

Le secteur pourra être facilement raccordé par le réseau d'assainissement collectif existant. Toutefois, le raccordement au réseau d'AEP sera à prévoir.

Risques et nuisances

Le secteur ne comporte aucun risque.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur n'est grevé par aucune SUP.



Réalisation : 6t 2018



Réalisation : 6t 2018

2. OAP Sectorielle

9

COMMUNE D'ÉPENÈDE

OAP 1 : BOURG - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Au coup par coup sur le secteur identifié sans aménagement.
 - Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble : deux phases sont identifiées.
 - Fermé à l'urbanisation pour la zone 2AU.
- Type de construction :
 - Construction à vocation résidentielle, principalement en logement individuel.
- Principe de densité :
 - 7 log/ha sur l'ensemble du périmètre d'application de l'OAP soit 12 nouveaux logements minimum, en prenant en compte les différences suivantes :
 - Secteur A : 8 log/ha. (soit environ 4 logements sur ce secteur).
 - Secteur B : 10 log/ha. (soit minimum 2 logements).
 - Secteur C : 6 log/ha. (soit minimum 6 logements).

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Création d'un principe de voirie traversant l'ensemble du secteur dans le sens Nord/Sud (voir schéma de principe). Cette voirie principale viendra se connecter, au Nord, à la voirie existante et au Sud à la RD30.
 - Une voirie pourra être prévue pour connecter le secteur à la RD169.
- Liaisons douces :
 - Préserver la liaison douce jouxtant le stade.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Un traitement végétal sera à mettre en place pour permettre la mise en oeuvre d'espace tampon (voir schéma de principe).
 - Les éléments végétaux existants identifiés au schéma de principe devront être préservés pour garantir une bonne insertion de l'opération dans son environnement.
- Espace public :
 - Préserver le bouledrome et le parking existant comme espace d'aménité.
- Équipements et réseaux :
 - Assainissement collectif.
 - Réseau AEP à prolonger pour desservir le secteur.

2. OAP Sectorielle

9

COMMUNE D'ÉPENÈDE

OAP 1 : BOURG - Sectorielle habitat

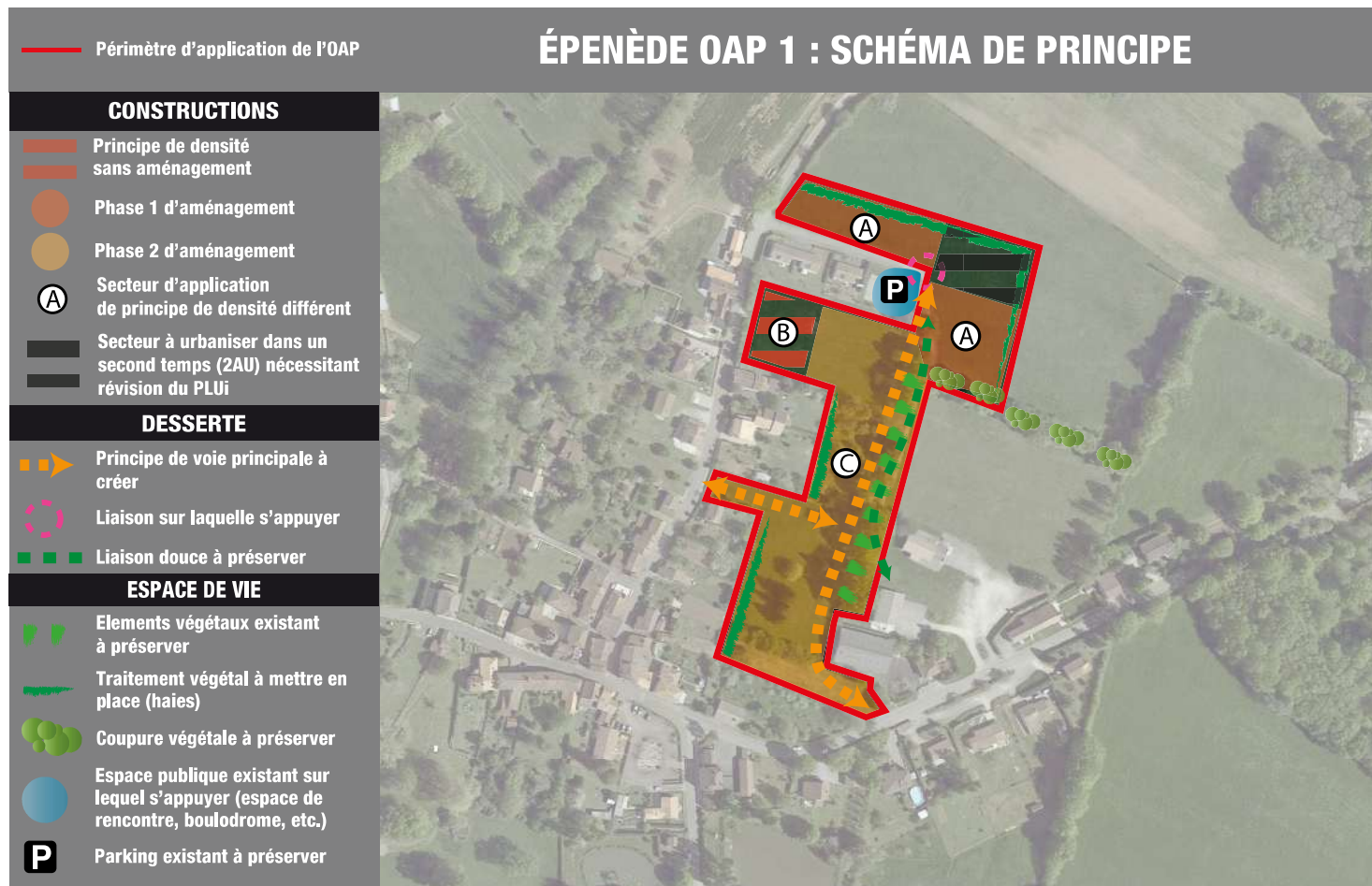
C. SCHÉMA DE PRINCIPE

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 D'ÉPENÈDE

OAP 2 : NORD-OUEST BOURG - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se localise en continuité urbaine au Nord-Ouest du bourg, de part et d'autre de la voirie. Il se situe à proximité immédiate des équipements de la commune d'Épenède.

Type de zonage

Le secteur s'étend sur 2 zones du PLUi :

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

Il est dédié à accueillir un développement à vocation résidentielle, principalement en logement individuel.



2. OAP Sectorielle

9

COMMUNE D'ÉPENÈDE

OAP 2 : NORD-OUEST BOURG - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Superficie

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

| ZONAGE | PARCELLE | SURFACES TOTALES | SURFACES NON BÂTI | SURFACES HORS VRD (20%) |
|----------------------|---------------------------------|------------------|-------------------|-------------------------|
| Zone Ub | A en partie sur 1126 | 0,3 ha | 0,3 ha | 0,3 ha |
| Zone 1AU | ZD en partie sur 36, 37, 75, 76 | 0,6 ha | 0,6 ha | 0,5 ha |
| Secteur d'OAP | voir détail ci-dessus | 1 ha | 1 ha | 0,8 ha |

Occupation du sol

Les terrains non bâtis correspondent en partie à des prairies temporaires de 5 ans ou moins et à des cultures de maïs ensilage recensées comme surfaces agricoles à la PAC d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2017. Le secteur est en légère déclivité d'Ouest en Est sur sa partie Ouest. Le reste du secteur est plat et uniforme.

Équipements et réseaux

Le secteur pourra être facilement raccordé par le réseau d'assainissement collectif et d'AEP existants à proximité immédiate.

Risques et nuisances

Le secteur ne comporte aucun risque.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur n'est grevé par aucune SUP.

2. OAP Sectorielle

9

COMMUNE D'ÉPENÈDE

OAP 2 : NORD-OUEST BOURG - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Au coup par coup ; secteur ne nécessitant pas d'aménagement.
- Type de construction :
 - Construction à vocation résidentielle, principalement en logement individuel.
- Principe de densité :
 - Secteur A : 6 log/ha. (soit environ 5 logements sur ce secteur).
 - Secteur B : 6 log/ha. (soit minimum 2 logements).

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Le secteur identifié sans aménagement a déjà un accès possible sur le réseau viaire existant.
 - S'appuyer sur le chemin d'accès existant, à renforcer au besoin.
 - Possibilité de créer deux accès sur le réseau viaire existant.

- Interdire tout les autres accès (voir schéma de principe).

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Un traitement végétal sera à mettre en place pour permettre la mise en oeuvre d'espace tampon (voir schéma de principe).
 - Les éléments végétaux existants identifiés au schéma de principe devront être préservés pour garantir une bonne insertion de l'opération dans son environnement.
- Équipements et réseaux :
 - Assainissement collectif et réseau AEP présents sur le secteur.

2. OAP Sectorielle

9

COMMUNE D'ÉPENÈDE

OAP 1 : NORD-OUEST BOURG - Sectorielle habitat

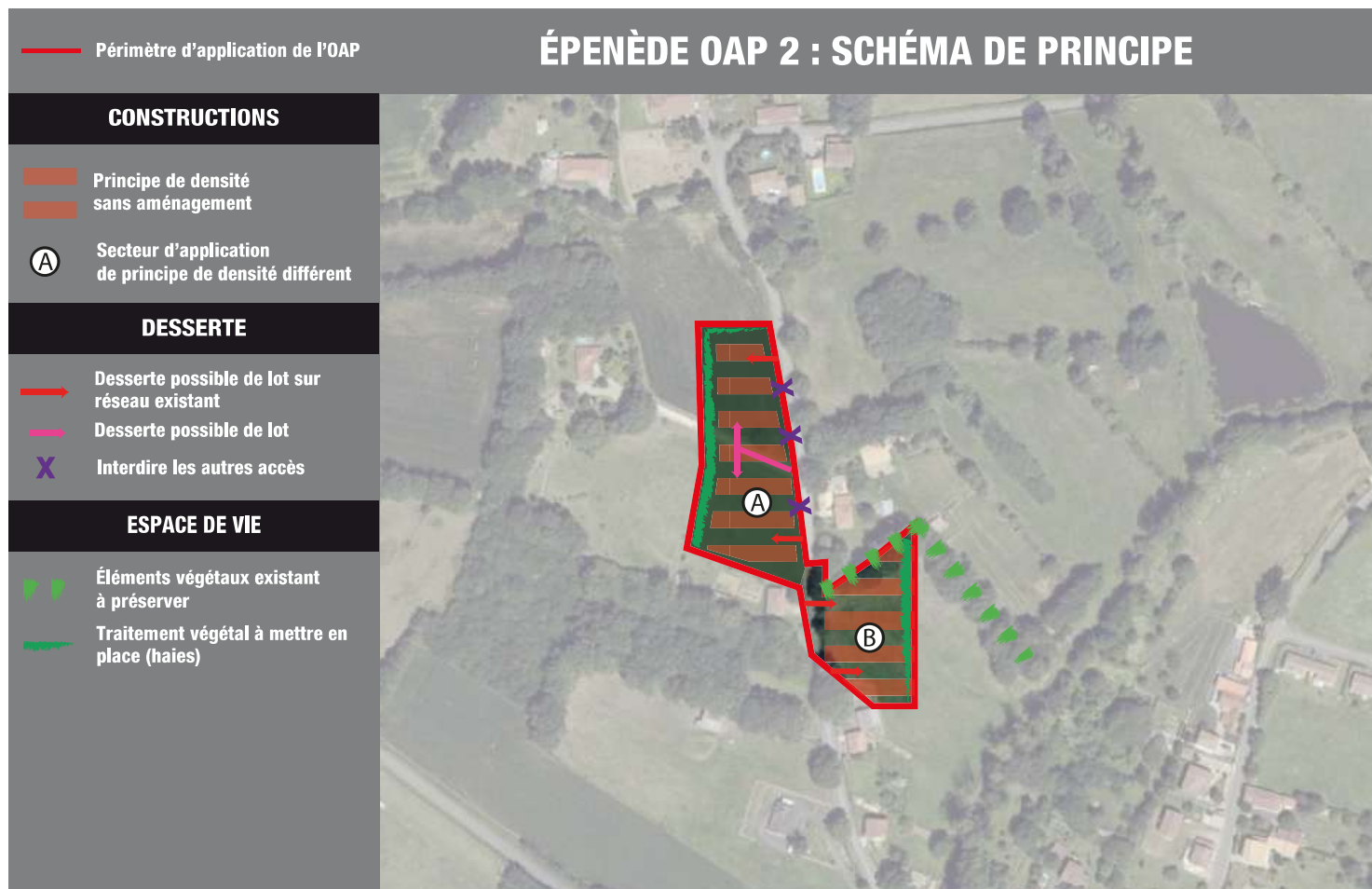
C. SCHÉMA DE PRINCIPE

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 SECTORIELLE

COMMUNE D'ESSE

2. OAP Sectorielle

10

COMMUNE D'ESSE

A. LOCALISATION DES SECTEURS

La commune d'Esse comporte 5 Orientations d'Aménagement et de Programmation «Sectorielles».

Tous les secteurs d'OAP se situent en continuité urbaine, dans le prolongement de l'urbanisation existante. Certains sont inclus en zone urbaine, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante, les autres sont en extension en zone à urbaniser.

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.



Esse

- OAP 1 :** Localisation : Aux Clapiers
Zonage : 1AU
Superficie : 0,5 ha
- OAP 2 :** Localisation : Sud Bourg
Zonage : 1AU
Superficie : 1 ha
- OAP 3 :** Localisation : Nord Bourg
Zonage : 1AU
Superficie : 0,7 ha
- OAP 4 :** Localisation : Le Marouin
Zonage : 1AU
Superficie : 0,5 ha
- OAP 5 :** Localisation : Les Vignes des Bouillons
Zonage : 1AU
Superficie : 0,5 ha

Réalisation : 6t 2018

Le phasage des ouvertures ne s'applique qu'au secteur à vocation d'habitat en zone urbaine et à urbaniser. 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 1**

- Deux secteurs différents peuvent être ouverts à l'urbanisation dans le même temps. Il n'est pas donné d'ordre de priorité sur la commune.

- **Phase 2**

- Il conviendra d'attendre qu'un des deux premiers secteurs ouvert lors de la phase 1 soit totalement aménagé et construit à hauteur de 75% avant d'avoir la possibilité d'ouvrir un troisième secteur, et ainsi de suite pour les quatrième et cinquième secteurs.

2. OAP Sectorielle

10

COMMUNE D'ESSE

OAP 1 : AUX CLAPIERS - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe en continuité urbaine, aux Clapiers, au Sud du bourg d'Esse. Il se localise le long de la rue les Baliveaux, à l'arrière de développements récents. Il correspond à l'évolution naturelle du lotissement «Les Châtaigniers» en cours d'aménagement et partiellement bâti pour l'heure.

Type de zonage

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

Il est dédié à accueillir un développement à vocation résidentielle, principalement en logement individuel.



2. OAP Sectorielle

10

COMMUNE D'ESSE

OAP 1 : AUX CLAPIERS - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Superficie

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie totale d'environ 0,5 ha.

| ZONAGE | PARCELLE | SURFACES TOTALES | SURFACES NON BÂTI | SURFACES HORS VRD (20%) |
|---------------|-----------------------|------------------|-------------------|-------------------------|
| Zone 1AU | E 1698, 1702 | 0,5 ha | 0,5 ha | 0,4 ha |
| Secteur d'OAP | voir détail ci-dessus | 0,5 ha | 0,5 ha | 0,4 ha |

Occupation du sol

Le terrain non bâti (1AU) correspond à une prairie recensée comme surface agricole à la PAC d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2016. Une liaison existante est en attente de connexion pour desservir le secteur au Nord. Les terrains présentent une légère déclivité selon un axe Nord-Sud.



Réalisation : 6t 2018

Équipements et réseaux

Le secteur pourra être facilement raccordé au réseau d'assainissement collectif. Toutefois, le raccordement au réseau d'AEP sera à prévoir. Le réseau DECI borde le secteur.

Risques et nuisances

Le secteur ne comporte aucun risque.

Servitudes d'Utilité Publique

Le périmètre de protection Monument Historique autour de «l'Église Saint-Étienne» borde la limite Est du secteur.

2. OAP Sectorielle

10

COMMUNE D'ESSE

OAP 1 : AUX CLAPIERS - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Type de construction :
 - Construction à vocation résidentielle, principalement en logement individuel.
- Principe de densité :
 - 10 log/ha sur l'ensemble du périmètre d'application de l'OAP soit 4 nouveaux logements minimum correspondant à des lots d'environ 1 000 m².

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Création d'une voirie principale en centre d'opération qui viendra se connecter à la liaison existante au Nord et se terminant en retournement temporaire au Sud dans l'attente d'un bouclage complet de la zone.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Favoriser la mise en place d'espace de jardin en fond de parcelle, faisant espaces tampon avec le monde agricole.
 - Préserver les éléments végétaux existants en limite Ouest afin de garantir une bonne insertion du secteur dans son environnement.
- Équipements et réseaux :
 - Assainissement collectif.
 - Réseaux AEP et DECI à prolonger pour desservir le secteur.

2. OAP Sectorielle

10

COMMUNE D'ESSE

OAP 1 : AUX CLAPIERS - 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 D'ESSE

OAP 2 : SUD BOURG - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe en continuité urbaine aux Clapiers, au Sud du bourg d'Esse. Il est localisé entre la route du petit ruisseau au Nord et le chemin des reliques au Sud, à l'arrière de développements récents.

Type de zonage

Le secteur s'étend sur 2 zones du PLUi :

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

Il est dédié à accueillir un développement à vocation résidentielle, principalement en logement individuel. L'OAP traite des deux zones pour garder une cohérence d'aménagement.



2. OAP Sectorielle

10

COMMUNE D'ESSE

OAP 2 : SUD BOURG - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Superficie

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

| ZONAGE | PARCELLE | SURFACES TOTALES | SURFACES NON BÂTI | SURFACES HORS VRD (20%) |
|----------------------|------------------------------|------------------|-------------------|-------------------------|
| Zone 1AU | E 357, 1612 | 1 ha | 1 ha | 0,85 ha |
| Secteur d'OAP | voir détail ci-dessus | 1 ha | 1 ha | 0,85 ha |

Occupation du sol

Le terrain non bâti (1AU) correspond à une prairie permanente herbacée fourragère et ligneuse d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2016. Une zone humide traverse le secteur d'Est en Ouest. Le terrain est plat et uniforme.

Équipements et réseaux

Le secteur pourra être facilement raccordé par le réseau AEP. Le réseau d'assainissement collectif devra être prolongé. Le réseau DECI borde le secteur.

Risques et nuisances

Le secteur ne comporte aucun risque.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur n'est grevé par aucune SUP.



Réalisation : 6t 2018



Réalisation : 6t 2018

2. OAP Sectorielle

10

COMMUNE D'ESSE

OAP 2 : SUD BOURG - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
 - Le secteur de densité sans aménagement pourra être ouvert indépendamment au coup par coup sans nuire au futur aménagement du secteur.
- Type de construction :
 - Construction à vocation résidentielle, principalement en logement individuel.
- Principe de densité :
 - 8 log/ha sur l'ensemble du périmètre d'application de l'OAP soit 8 nouveaux logements minimum, en prenant en compte les différences suivantes :
 - Secteur A : 10 log/ha, soit 2 logements minimum ;
 - Secteur B : 8 log/ha, soit 6 logements minimum.

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Prévoir le renforcement de la voirie existante en limite Sud d'opération. Cette voirie principale sera prolongée dans le sens Sud/Nord pour desservir les lots et se terminera en retournement au centre de l'opération.
 - Desserte possible sur le secteur sans aménagement via la route existante.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Préservation de la zone humide en centre d'opération.
 - Un traitement végétal sera à mettre en place en limite Est du secteur d'OAP, faisant espace tampon avec le monde agricole.
 - Les éléments végétaux existants identifiés en limite Ouest seront à préserver pour garantir une bonne insertion des nouvelles constructions dans leur environnement.
- Équipements et réseaux :
 - Le réseau d'assainissement collectif devra être prolongé pour desservir l'ensemble du secteur.
 - Le secteur pourra être facilement raccordé au réseau AEP existant.
 - Le réseau DECI borde le secteur d'OAP.

2. OAP Sectorielle

10

COMMUNE D'ESSE

OAP 2 : SUD 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 D'ESSE

OAP 3 : NORD BOURG - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe en continuité urbaine au Nord du bourg d'Esse. Il est localisé le long de la rue des Cailles, dans le prolongement du lotissement «Les Cailles». Il correspond à une enclave agricole.

Type de zonage

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

LOCALISATION DU SECTEUR D'OAP



2. OAP Sectorielle

10

COMMUNE D'ESSE

OAP 3 : NORD BOURG - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Superficie

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie totale d'environ 0,7 ha.

| ZONAGE | PARCELLE | SURFACES TOTALES | SURFACES NON BÂTI | SURFACES HORS VRD (20%) |
|----------------------|------------------------------|------------------|-------------------|-------------------------|
| Zone 1AU | C 1112 en partie | 0,7 ha | 0,7 ha | 0,58 ha |
| Secteur d'OAP | voir détail ci-dessus | 0,7 ha | 0,7 ha | 0,58 ha |

Occupation du sol

Le terrain non bâti (1AU) correspond à une parcelle agricole d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2017. La zone constitue une enclave en continuité de développements récents. Le terrain est en légère déclivité vers l'Est.

Équipements et réseaux

Le secteur pourra être facilement raccordé par le réseau AEP. Le réseau d'assainissement collectif devra être prolongé. Le réseau DECI borde le secteur.

Risques et nuisances

Le secteur ne comporte aucun risque.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur n'est grevé par aucune SUP.

2. OAP Sectorielle

10

COMMUNE D'ESSE

OAP 3 : NORD BOURG - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Type de construction :
 - Construction à vocation résidentielle, principalement en logement individuel.
- Principe de densité :
 - 10 log/ha sur l'ensemble du périmètre d'application de l'OAP soit 6 nouveaux logements minimum.

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Le secteur d'aménagement d'ensemble a déjà un accès possible sur le réseau viaire existant. Les accès à ces futurs lots pourront être facilement aménagés.
 - S'appuyer sur l'espace de retournement existant.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Les éléments végétaux présents, identifiés au schéma de principe seront à préserver pour garantir une bonne insertion de l'opération dans son environnement.
 - Favoriser la création d'un traitement végétal de part et d'autre du secteur permettant de bien insérer les futures constructions dans le site.
 - Favoriser des espaces de jardins en limite de secteur faisant tampon avec l'espace agricole.
- Équipements et réseaux :
 - Le réseau d'assainissement collectif devra être prolongé pour desservir l'ensemble du secteur.
 - AEP présent à proximité immédiate.
 - Le réseau DECI borde le secteur d'OAP.

2. OAP Sectorielle

10

COMMUNE D'ESSE

OAP 3 : NORD 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 D'ESSE

OAP 4 : LE MAROUIN - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe le long de la RD82, à l'Est du bourg d'Esse et au Nord du hameau le Marouin.

Type de zonage

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

LOCALISATION DU SECTEUR D'OAP



2. OAP Sectorielle

10

COMMUNE D'ESSE

OAP 4 : LE MAROUIN - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Superficie

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie totale d'environ 0,5 ha.

| ZONAGE | PARCELLE | SURFACES TOTALES | SURFACES NON BÂTI | SURFACES HORS VRD (20%) |
|----------------------|---------------------------------|------------------|-------------------|-------------------------|
| Zone 1AU | D 316 et 42, 312, 317 en partie | 0,5 ha | 0,5 ha | 0,4 ha |
| Secteur d'OAP | voir détail ci-dessus | 0,5 ha | 0,5 ha | 0,4 ha |

Occupation du sol

Les terrains non bâtis (1AU) correspondent en partie à un boisement et à une prairie non recensée comme surface agricole à la PAC.

Équipements et réseaux

Les réseaux d'assainissement collectif et d'AEP desservent le secteur qui pourra être facilement raccordé. Le réseau DECI est à proximité immédiate.

Risques et nuisances

Le secteur ne comporte aucun risque.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur n'est grevé par aucune SUP.

2. OAP Sectorielle

10

COMMUNE D'ESSE

OAP 4 : LE MAROUIN - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Au coup par coup ; secteur ne nécessitant pas d'aménagement.
- Type de construction :
 - Construction à vocation résidentielle, principalement en logement individuel.
- Principe de densité :
 - 8 log/ha sur l'ensemble du périmètre d'application de l'OAP soit 4 nouveaux logements minimum.

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Le secteur d'aménagement d'ensemble a déjà un accès possible sur le réseau viaire existant. Les accès à ces futurs lots pourront être facilement aménagés.
 - Interdire tout autre accès à la RD82 pour garantir la sécurisation des déplacements.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Maintenir les coupures végétales au Nord et à l'Ouest du secteur pour garantir une bonne insertion de l'opération.
 - Favoriser la création d'un traitement végétal au Sud et à l'Est du secteur pour permettre de bien insérer les futures constructions dans le site.
- Équipements et réseaux :
 - Assainissement collectif.
 - Les réseaux AEP et DECI sont localisés à proximité immédiate.

2. OAP Sectorielle

10

COMMUNE D'ESSE

OAP 4 : LE MAROUIN - 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 D'ESSE

OAP 5 : LES VIGNES DES BOUILLONS - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe en extension urbaine, aux Vignes des Bouillons, à l'Ouest du bourg d'Esse. Il se localise à l'arrière du lotissement du Grand Neuville.

Type de zonage

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

LOCALISATION DU SECTEUR D'OAP



2. OAP Sectorielle

10

COMMUNE D'ESSE

OAP 5 : LES VIGNES AUX BOUILLONS - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Superficie

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie totale d'environ 0,5 ha.

| ZONAGE | PARCELLE | SURFACES TOTALES | SURFACES NON BÂTI | SURFACES HORS VRD (20%) |
|----------------------|--|------------------|-------------------|-------------------------|
| Zone 1AU | B 282, 283, 284, 285, 286, 287 en partie | 0,5 ha | 0,5 ha | 0,4 ha |
| Secteur d'OAP | voir détail ci-dessus | 0,5 ha | 0,5 ha | 0,4 ha |

Occupation du sol

Les terrains non bâtis correspondent à une prairie temporaire de 5 ans ou moins et à une culture d'avoine d'hiver, recensées à la PAC, d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2017. Le secteur est plat et uniforme.

Équipements et réseaux

Les réseaux d'assainissement collectif et d'AEP desservent le secteur qui pourra être facilement raccordé. Le réseau DECI borde le secteur.

Risques et nuisances

Le secteur ne comporte aucun risque.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur n'est grevé par aucune SUP.

2. OAP Sectorielle

10

COMMUNE D'ESSE

OAP 5 : LES VIGNES AUX BOUILLONS - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Au coup par coup ; secteur ne nécessitant pas d'aménagement.
- Type de construction :
 - Construction à vocation résidentielle, principalement en logement individuel.
- Principe de densité :
 - 10 log/ha sur l'ensemble du périmètre d'application de l'OAP soit 5 nouveaux logements minimum.

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Desserte possible sur le secteur sans aménagement via la route existante.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Favoriser les espaces de jardins en limite de secteur et y favoriser la création d'un traitement végétal pour garantir une bonne insertion des futures constructions.
- Équipements et réseaux :
 - Réseaux d'assainissement collectif et d'AEP présents sur le secteur d'OAP.
 - Le réseau DECI borde le secteur.

2. OAP Sectorielle

10

COMMUNE D'ESSE

OAP 5 : LES VIGNES AUX BOUILLONS - Sectorielle habitat

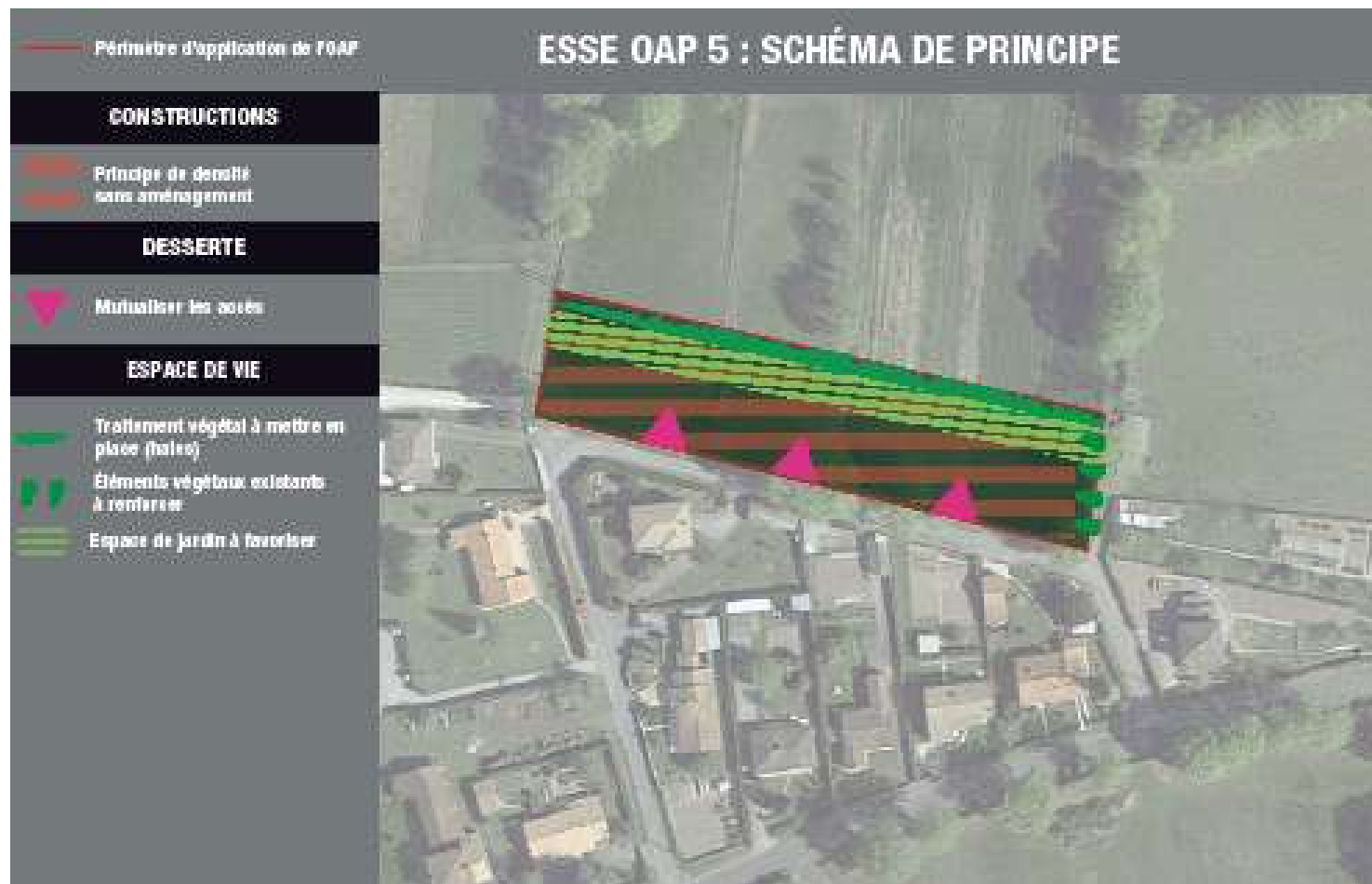
C. SCHÉMA DE PRINCIPE

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 SECTORIELLE

COMMUNE DE LESSAC

2. OAP Sectorielle

11

COMMUNE DE LESSAC

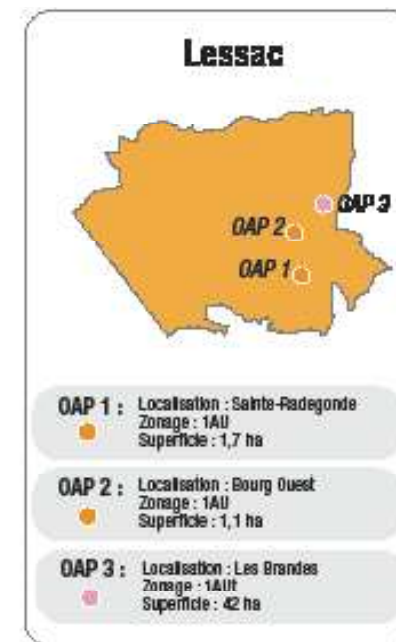
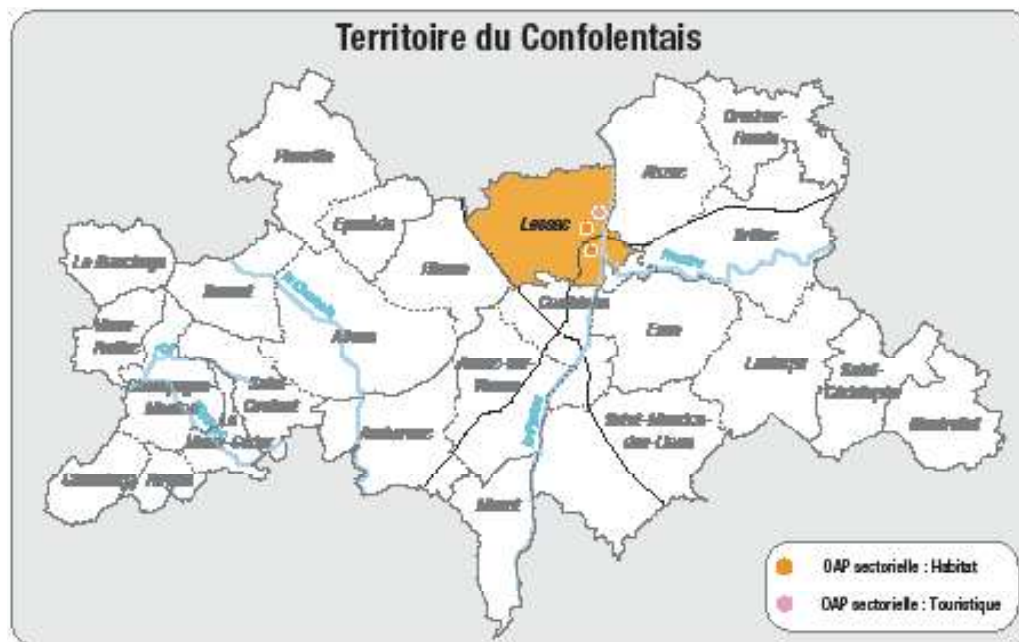
A. LOCALISATION DES SECTEURS

La commune de Lessac comporte 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation «Sectorielles».

La première, localisée à Sainte-Radegonde et la seconde, à l'Ouest du bourg, sont à vocation d'habitat. La troisième, localisée proche des Brandes, est à vocation touristique.

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

Tous les secteurs d'OAP se situent en continuité urbaine, dans le prolongement de l'urbanisation existante. Certains sont inclus en zone urbaine, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante, les autres sont en extension en zone à urbaniser.



Réalisation : 6t 2018

B. PHASAGE DES SECTEURS

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

2. OAP Sectorielle

11

COMMUNE DE LESSAC

OAP 1 : SAINTE-RADEGONDE - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe en continuité urbaine du village de Sainte-Radegonde, au Sud de la RD168.

Type de zonage

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

LOCALISATION DU SECTEUR D'OAP



Réalisation : 6t 2018

2. OAP Sectorielle

11

COMMUNE DE LESSAC

OAP 1 : SAINTE-RADEGONDE - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Superficie

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie totale d'environ 1,7 ha.

| ZONAGE | PARCELLE | SURFACES TOTALES | SURFACES NON BÂTI | SURFACES HORS VRD (20%) |
|---------------|--|------------------|-------------------|-------------------------|
| Zone 1AU | E 293, 294, 295, 296, 297, 298, 300, 407, 922, 967 | 1,7 ha | 1,7 ha | 1,4 ha |
| Secteur d'OAP | voir détail ci-dessus | 1,7 ha | 1,7 ha | 1,4 ha |

Occupation du sol

Les terrains non bâtis (1AU) correspondent à des prés pâturés non recensés comme surfaces agricoles à la PAC ou bien des jardins. Le Sud du secteur correspond à une prairie permanente prédominée par la strate herbacée d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2016.

Équipements et réseaux

Les terrains pourront être facilement raccordés par le réseau d'assainissement collectif existant. Les réseaux AEP et électricité sont à proximité immédiate de la zone.

Risques et nuisances

Le secteur ne comporte aucun risque.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur n'est grevé par aucune SUP.



Réalisation : 6t 2018



Réalisation : 6t 2018

2. OAP Sectorielle

11

COMMUNE DE LESSAC

OAP 1 : SAINTE-RADEGONDE - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Opération d'aménagement d'ensemble.
 - Deux phases de réalisation indépendantes sans priorité (secteur Nord et secteur Sud).
- Type de construction :
 - Construction à vocation résidentielle, principalement en logement individuel.
- Principe de densité :
 - 10 log/ha soit 14 logements minimum sur l'ensemble du secteur correspondant à des lots d'environ 1 000 m².

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Desserte possible via le réseau viaire existant : chemin à renforcer.
 - Favoriser une voie de desserte privée pour desservir le fond des parcelles 293, 294, 295, 296 et 298 (type parcelle en drapeau).
 - Une voirie interne pourrait néanmoins être envisagée dans la partie Nord.
 - Interdire les accès sur la RD168.
 - Prévoir un espace de retournement temporaire à l'Est du secteur.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Création/préservation d'une coupure végétale le long de la RD168.
- Équipements et réseaux :
 - Assainissement collectif.
 - Les réseaux AEP et électricité sont à proximité immédiate de la zone.

2. OAP Sectorielle

11

COMMUNE DE LESSAC

OAP 1 : SAINTE-RADEGONDE - 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

11

COMMUNE DE LESSAC

OAP 2 : BOURG OUEST - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe en extension urbaine, à l'Ouest du centre bourg de Lessac, de part et d'autre de la RD318.

Type de zonage

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

LOCALISATION DU SECTEUR D'OAP



2. OAP Sectorielle

11

COMMUNE DE LESSAC

OAP 2 : BOURG OUEST - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Superficie

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

| ZONAGE | PARCELLE | SURFACES TOTALES | SURFACES NON BÂTI | SURFACES HORS VRD (20%) |
|---------------|--------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------------|
| Zone 1AU | C 45, 46 et 11, 12, 13, 14 en partie | 1 ha | 1 ha | 0,83 ha |
| Secteur d'OAP | voir détail ci-dessus | 1 ha | 1 ha | 0,83 ha |

Occupation du sol

Les terrains non bâtis (1AU) correspondent à des prés pâturés non recensés comme surfaces agricoles à la PAC ou bien des jardins d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2017.

Équipements et réseaux

Les terrains pourront être facilement raccordés par le réseau d'assainissement collectif existant. Les réseaux AEP et DECI bordent le secteur.

Risques et nuisances

Le secteur ne comporte aucun risque.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur n'est grevé par aucune SUP.

2. OAP Sectorielle

11

COMMUNE DE LESSAC

OAP 2 : BOURG OUEST - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

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

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Desserte possible via la réseau viaire existant.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Maintenir les éléments végétaux existants en limite Nord de l'opération.
 - Favoriser la création d'un traitement végétal en Sud de secteur permettant de bien insérer les futures constructions dans le site.
- Équipements et réseaux :
 - Assainissement collectif.
 - Les réseaux AEP et DECI sont à proximité immédiate de la zone.

2. OAP Sectorielle

11

COMMUNE DE LESSAC

OAP 2 : BOURG OUEST - 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

11

COMMUNE DE LESSAC

OAP 3 : LES BRANDES - Sectorielle touristique

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se localise au Nord du bourg de Lessac, au lieu-dit les Brandes, entre la RD71 à l'Est et RD319 à l'Ouest.

Type de zonage

Le secteur est en zone 1AUt, en extension urbaine touristique.

Il est dédié à accueillir un développement touristique de type parc résidentiel de loisir correspondant à un projet de parc animalier.



2. OAP Sectorielle

11

COMMUNE DE LESSAC

OAP 3 : LES BRANDES - Sectorielle touristique

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Superficie

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie totale d'environ 39 ha.

| ZONAGE | PARCELLE | SURFACES TOTALES | SURFACES NON BÂTI | SURFACES HORS VRD (20%) |
|----------------------|--|------------------|-------------------|-------------------------|
| Zone 1AUt | B 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 244, 251, 252, 310, 311, 312, 313, 314, 316, 318, 320, 321, 322, 340, 341, 342, 343, 344, 346 | 39 ha | 39 ha | 32,5 ha |
| Secteur d'OAP | voir détail ci-dessus | 39 ha | 39 ha | 32,5 ha |

Occupation du sol

Les terrains non bâtis (1AUt) correspondent à des prairies temporaires (5 ans ou moins) et permanentes herbacées fourragères et ligneuses d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2016.

Équipements et réseaux

Le secteur pourra être facilement raccordé par le réseau d'AEP qui longe la RD71 au droit des terrains. L'assainissement devra être individuel.

Risques et nuisances

Le secteur n'est pas compris dans une zone à risque.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur n'est grevé par aucune SUP.



Réalisation : 6t 2018



Réalisation : 6t 2018

2. OAP Sectorielle

11

COMMUNE DE LESSAC

OAP 3 : LES BRANDES - Sectorielle touristique

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Opération d'aménagement d'ensemble.
- Type de construction :
 - Constructions liées à un parc résidentiel de loisirs :
 - Secteur 1 : Locaux techniques et d'accueil.
 - Secteur 2 : Hébergements touristiques.
 - Secteur 3 : Espace dédié à l'accueil des animaux du parc.

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Les accès sur la RD71 seront interdits pour encadrer la sécurité et sécuriser les déplacements.
 - Concernant la desserte interne, voir plan du projet.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Les éléments végétaux identifiés devront être préservés (voir schéma de principe).
- Équipements et réseaux :
 - Le secteur est desservi par le réseau AEP qui longe la RD71 au droit des terrains. Un renforcement sera à prévoir en fonction de la capacité d'accueil du projet.
 - Un assainissement autonome sera à prévoir sur le site.

2. OAP Sectorielle

11

COMMUNE DE LESSAC

OAP 3 : LES BRANDES - 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.

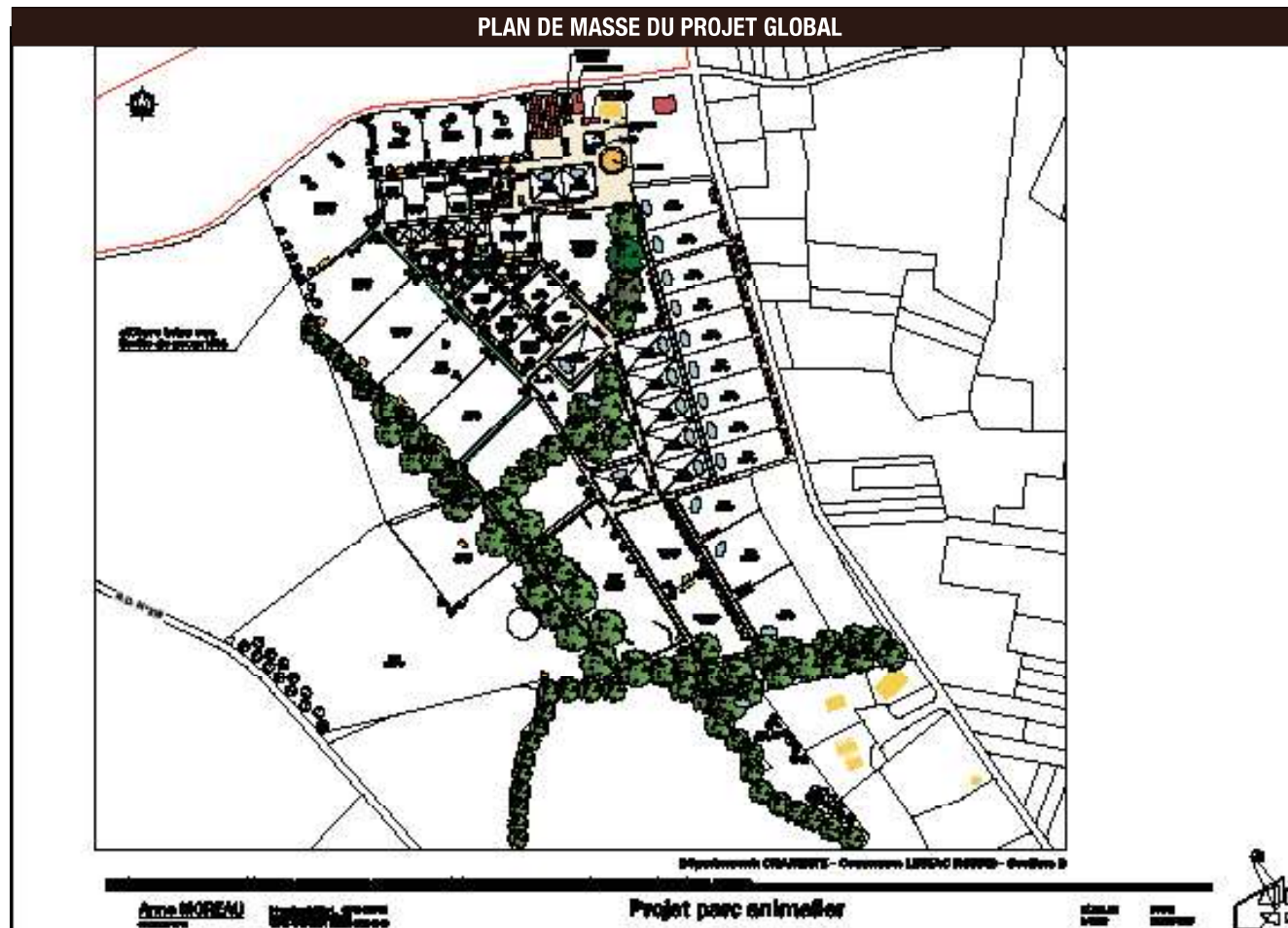


2. OAP Sectorielle

11

COMMUNE DE LESSAC

OAP 3 : LES BRANDES - Sectorielle touristique

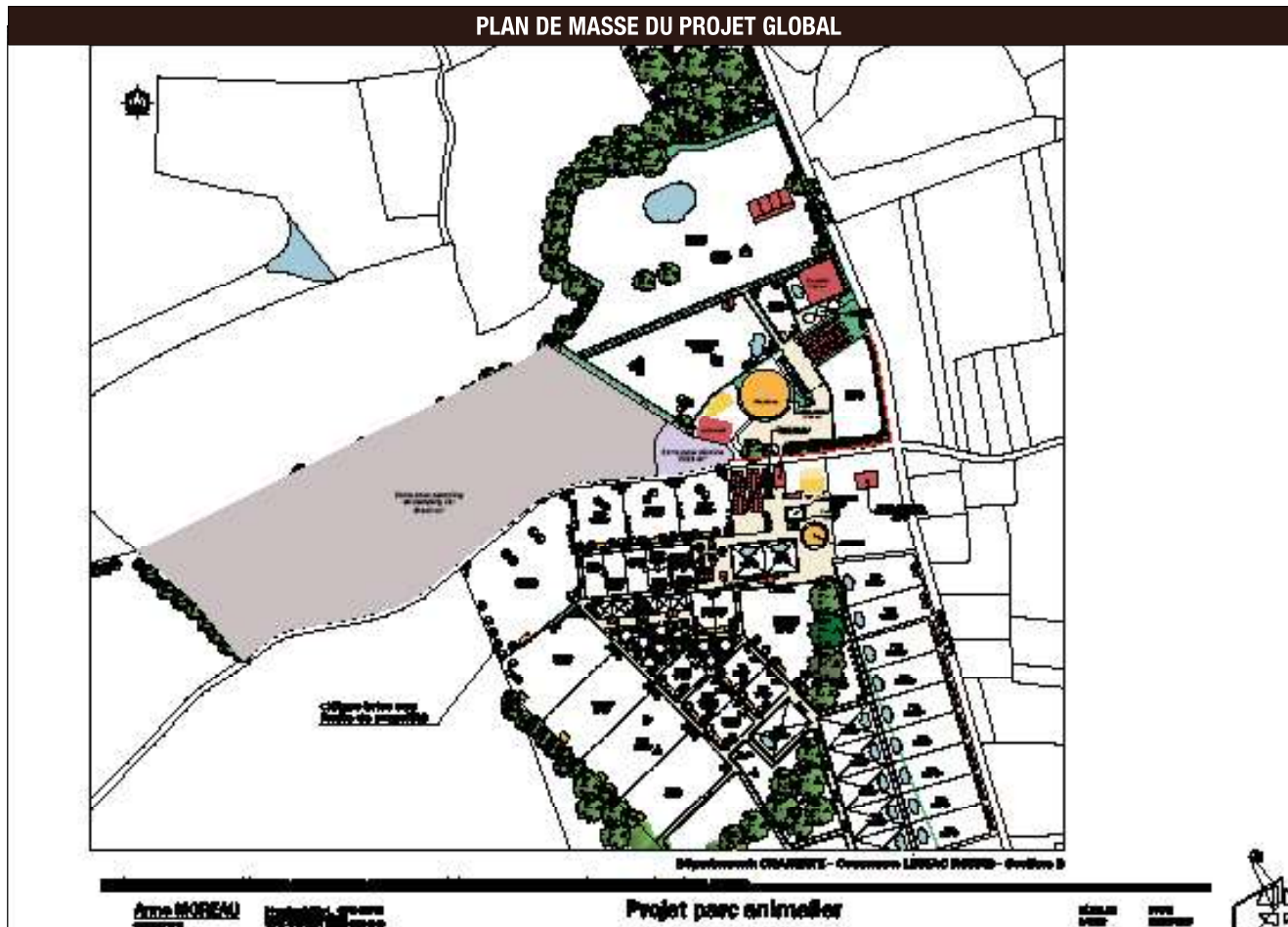


2. OAP Sectorielle

11

COMMUNE DE LESSAC

OAP 3 : LES BRANDES - Sectorielle touristique





II -

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE

COMMUNE DE LESTERPS

2. OAP Sectorielle

12

COMMUNE DE LESTERPS

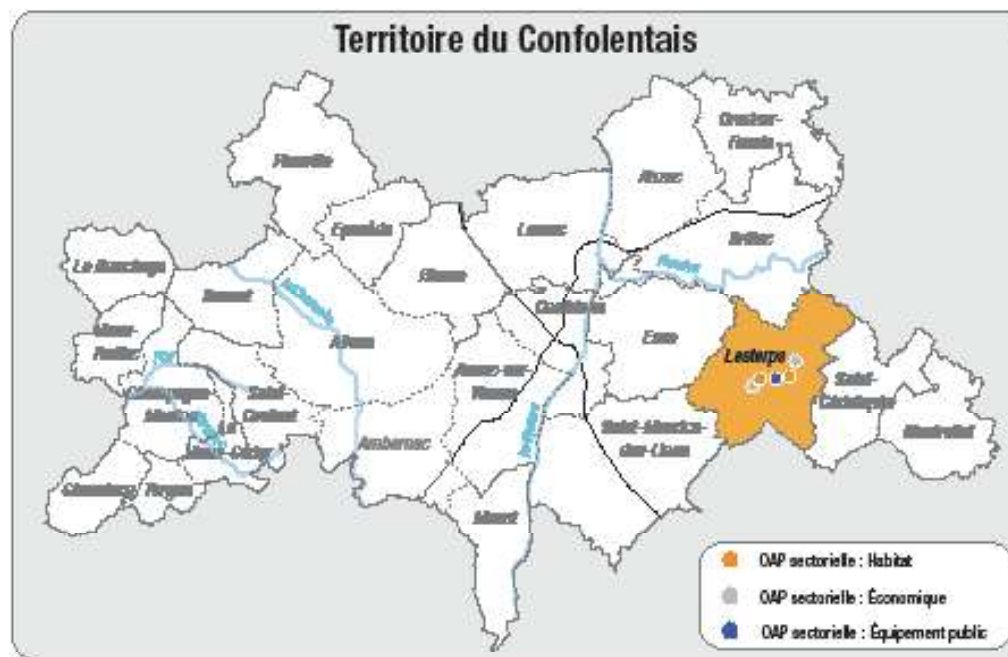
A. LOCALISATION DES SECTEURS

La commune de Lesters comporte 5 Orientations d'Aménagement et de Programmation «Sectorielles», toutes localisées dans le bourg.

2 secteurs sont à vocation d'habitat, un est à vocation d'équipement et 2 sont à vocation économique.

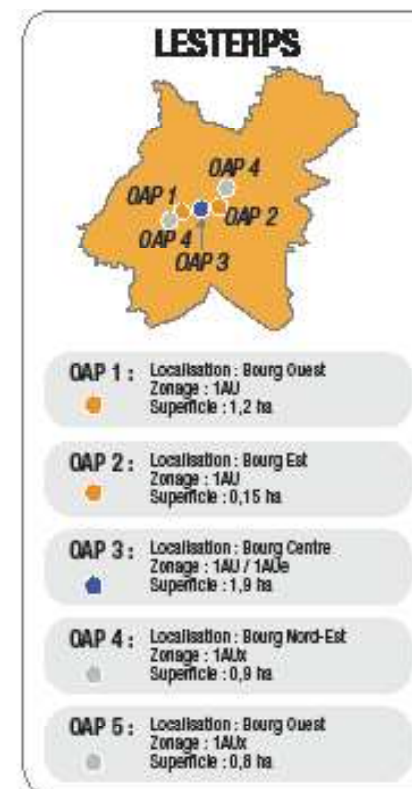
Les secteurs d'OAP sont différenciés selon un code couleur (cf. carte de localisation ci-après).

Tous les secteurs d'OAP se situent en continuité urbaine, dans le prolongement de l'urbanisation existante. Certains sont inclus en zone urbaine, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante, les autres sont en extension en zone à urbaniser.



B. PHASAGE DES SECTEURS

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



Réalisation : 6t 2018

2. OAP Sectorielle

12

COMMUNE DE LESTERPS

OAP 1 : BOURG OUEST - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe en continuité urbaine au lieu-dit de la Coufoulaude. Il se localise au Sud de la route de Confolens, à l'Ouest du bourg de Lesterps.

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, principalement en logement individuel.

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



2. OAP Sectorielle

12

COMMUNE DE LESTERPS

OAP 1 : BOURG OUEST - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Superficie

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie totale d'environ 1,2 ha.

| ZONAGE | PARCELLE | SURFACES TOTALES | SURFACES NON BÂTI | SURFACES HORS VRD (20%) |
|----------------------|------------------------------|------------------|-------------------|-------------------------|
| Zone 1AU | F 136 | 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

Le terrain non bâti (1AU) correspond à une prairie temporaire de 5 ans ou moins d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2016. Le terrain est en léger surplomb de la RD30, un talus de 2/3 mètres de haut est présent sur sa limite Nord.

Équipements et réseaux

Le secteur pourra être facilement raccordé par les réseaux d'AEP et d'assainissement collectif existants sur le secteur.

Risques et nuisances

Le secteur n'est pas compris dans une zone à risque.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur est concerné par la servitude suivante :

- AC1 : compris à l'intérieur du périmètre de protection au titre des Monuments Historiques autour de «l'Église Saint-Pierre».

2. OAP Sectorielle

12

COMMUNE DE LESTERPS

OAP 1 : BOURG OUEST - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

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

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Création d'une voirie principale desservant l'ensemble du secteur se raccordant à la RD30 Route de Confolens (voir schéma de principe).
 - Un seul accès commun autorisé à cette route permettant de minimiser les risques.
 - Interdire tout autre accès à la Route de Confolens (RD30).
 - La voirie à créer desservira l'ensemble des futurs lots et se terminera en raquette de retournement.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Les éléments végétaux existants identifiés au schéma de principe en limite d'opération devront être préservés.
 - Il est demandé de favoriser les espaces de jardins en fond de parcelle.
- Équipements et réseaux :
 - Assainissement collectif et réseau d'AEP présents sur le secteur.

2. OAP Sectorielle

12

COMMUNE DE LESTERPS

OAP 1 : BOURG OUEST - 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

12

COMMUNE DE LESTERPS

OAP 2 : BOURG EST - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe en continuité urbaine, inséré entre le lotissement de la Joue et le stade, à l'Est du bourg. Il correspond à l'évolution naturelle du lotissement.

Type de zonage

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

Il est dédié à accueillir un développement à vocation résidentielle, principalement en logement individuel.



2. OAP Sectorielle

12

COMMUNE DE LESTERPS

OAP 2 : BOURG EST - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Superficie

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie totale d'environ 0,15 ha.

| ZONAGE | PARCELLE | SURFACES TOTALES | SURFACES NON BÂTI | SURFACES HORS VRD (20%) |
|---------------|-----------------------|------------------|-------------------|-------------------------|
| Zone 1AU | F 863 | 0,15 ha | 0,15 ha | 0,15 ha |
| Secteur d'OAP | voir détail ci-dessus | 0,15 ha | 0,15 ha | 0,15 ha |

Occupation du sol

Le terrain non bâti (1AU) correspond à un pré non recensé comme surface agricole à la PAC.



Réalisation : 6t 2018



Réalisation : 6t 2018

Équipements et réseaux

Le secteur pourra être facilement raccordé par le réseau d'assainissement collectif existant. Le réseau AEP devra être prolongé pour desservir le secteur.

Un Emplacement Réservé est positionné le long de la bande constructible pour permettre des travaux de voirie conditionnant l'ouverture du secteur.

Risques et nuisances

Aucun risque n'est présent sur ce secteur.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur est concerné par la servitude suivante :

- AC1 : compris à l'intérieur du périmètre de protection au titre des Monuments Historiques autour de «l'Église Saint-Pierre».

2. OAP Sectorielle

12

COMMUNE DE LESTERPS

OAP 2 : BOURG EST - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Au coup par coup au fur et à mesure de l'avancement des réseaux.
- Type de construction :
 - Construction à vocation résidentielle, principalement en logement individuel.
- Principe de densité :
 - 13 log/ha soit 2 logements minimum sur l'ensemble du secteur correspondant à des lots d'environ 750 m².

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Une voirie principale à prolonger, conditionnant la constructibilité du secteur.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Un traitement végétal sera à mettre en place dans le cadre de l'aménagement du secteur en limite Sud.
- Équipements et réseaux :
 - Assainissement collectif.
 - Réseau d'AEP à prolonger pour desservir le secteur.

2. OAP Sectorielle

12

COMMUNE DE LESTERPS

OAP 2 : BOURG EST - 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

12

COMMUNE DE LESTERPS

OAP 3 : BOURG CENTRE - Sectorielle équipement public

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur d'OAP est en continuité urbaine du Bourg, à l'Est en face du cimetière, le long de la rue Émile Belly.

Type de zonage

Le secteur s'étend sur 3 zones du PLUi :

- Ub : permettant l'aménagement des jardins de l'abbaye ;
- 1AU : en densification urbaine nécessitant des aménagements ;
- 1AUe : en densification urbaine nécessitant des aménagements.



2. OAP Sectorielle

12

COMMUNE DE LESTERPS

OAP 3 : BOURG CENTRE - Sectorielle équipement public

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Superficie

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie totale d'environ 2,4 ha répartis comme suit :

| ZONAGE | PARCELLE | SURFACES TOTALES | SURFACES NON BÂTI | SURFACES HORS VRD (20%) |
|----------------------|------------------------------|------------------|-------------------|-------------------------|
| Zone Ub | F 709, 710, 711 | 0,5 ha | 0 ha | 0 ha |
| Zone 1AU | F 119, 948, 949 | 0,7 ha | 0,7 ha | 0,6 ha |
| Zone 1AUe | F 119, 718 | 1,2 ha | 1,2 ha | 1 ha |
| Secteur d'OAP | voir détail ci-dessus | 2,4 ha | 1,9 ha | 1,6 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 2016. Les terrains sont uniformes.



Réalisation : 6t 2018

Équipements et réseaux

Le secteur pourra être facilement raccordé par les réseaux d'assainissement collectif et d'AEP.

Risques et nuisances

Aucun risque n'est présent sur ce secteur.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur est concerné par la servitude suivante :
- AC1 : compris à l'intérieur du périmètre de protection au titre des Monuments Historiques autour de «l'Église Saint-Pierre».

2. OAP Sectorielle

12

COMMUNE DE LESTERPS

OAP 3 : BOURG CENTRE - Sectorielle équipement public

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Opération d'aménagement d'ensemble.
 - Plusieurs phases de réalisation sont possibles selon les vocations des secteurs.
- Type de construction :
 - Secteur 1 : à vocation résidentielle.
 - Secteur 2 : à vocation d'équipement/ d'espace public ; création d'un parc, espace récréatif, de loisirs.
- Principe de densité :
 - 12 log/ha soit 8 logements minimum sur l'ensemble du secteur résidentiel correspondant à des lots d'environ 833 m² en moyenne.
- Qualité architecturale :
 - Dans le secteur d'habitat groupé/jointif à favoriser, la hauteur ne devra pas dépasser 7m, soit RDC+ comble aménageable.

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Le secteur résidentiel s'appuiera sur le réseau viaire existant : Route du Stade à l'Est et le Lotissement la Nante au Sud.
 - Route du Stade, il conviendra de mutualiser les accès pour les nouvelles constructions.
- Liaisons douces : Des liaisons douces devront être prévues connectant notamment la Rue de la Mairie au Lotissement la Nante et la Route du Stade (voir schéma de principe).

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Les éléments végétaux existants identifiés au schéma de principe devront être préservés.
 - Un traitement végétal sera à mettre en place dans la partie Sud de l'opération (voir schéma de principe).
- Espace public :
 - Il conviendra de s'appuyer sur le projet d'aménagement des jardins de l'Abbaye en cours.
- Équipements et réseaux :
 - Réseaux d'assainissement collectif et d'AEP existants.
 - S'appuyer sur le bac d'orage à l'Ouest pour la gestion des eaux pluviales du secteur.

2. OAP Sectorielle

12

COMMUNE DE LESTERPS

OAP 3 : BOURG CENTRE - Sectorielle équipement public

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

12

COMMUNE DE LESTERPS

OAP 4 : BOURG NORD-EST - Sectorielle économique

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur est un espace inséré en continuité urbaine du lieu-dit la Lougère et la zone d'activités de matériel agricole, au Nord-Est du bourg.

Type de zonage

Le secteur s'étend sur 2 zones du PLUi :

- 1AUX : en extension urbaine économique ;
- 2AUX : en potentiel de développement économique à long terme.

Il est dédié à accueillir un développement à vocation artisanale de petites industries et d'entrepôt.



2. OAP Sectorielle

12

COMMUNE DE LESTERPS

OAP 4 : BOURG NORD-EST - Sectorielle économique

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Superficie

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

| ZONAGE | PARCELLE | SURFACES TOTALES | SURFACES NON BÂTI | SURFACES HORS VRD (20%) |
|----------------------|------------------------------|------------------|-------------------|-------------------------|
| Zone 1AUx | F 914 | 0,9 ha | 0,9 ha | 0,9 ha |
| Zone 2AUx | F 17 | 1 ha | 1 ha | 1 ha |
| Secteur d'OAP | voir détail ci-dessus | 1,9 ha | 1,9 ha | 1,9 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 2016. Les terrains sont en légère déclivité selon un axe Est-Ouest.



Réalisation : 6t 2018

Risques et nuisances

Aucun risque n'est présent sur ce secteur.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur est concerné par la servitude suivante :

- AC1 : compris à l'intérieur du périmètre de protection au titre des Monuments Historiques autour de «l'Église Saint-Pierre».

Équipements et réseaux

Les terrains pourront être facilement raccordés par le réseau d'AEP existant. Le raccordement par le réseau d'assainissement collectif sera à prévoir.

2. OAP Sectorielle

12

COMMUNE DE LESTERPS

OAP 4 : BOURG NORD-EST - Sectorielle économique

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Au coup par coup au fur et à mesure de la réalisation des réseaux pour le secteur 1 (1AUx).
 - Fermé à l'urbanisation pour la zone 2AUx (secteur 2) ; son ouverture sera conditionnée à une révision du PLUi.
- Type de construction :
 - Construction à vocation artisanale (petite industrie) et d'entrepôt.
- Principe de densité :
 - 3 lots à minima sont demandés sur le secteur correspondant à une surface d'environ 2 500 m² par entreprise.

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Le secteur s'appuie sur la RD329 qui dessert l'ensemble de la zone.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Création de coupures végétales en limite de secteur (voir schéma de principe), avec une attention toute particulière vis-à-vis des tiers limitrophes.
- Équipements et réseaux :
 - Raccordement au réseau d'assainissement collectif à prévoir.
 - Les terrains sont desservis par le réseau AEP.

2. OAP Sectorielle

12

COMMUNE DE LESTERPS

OAP 4 : BOURG NORD-EST - 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

12

COMMUNE DE LESTERPS

OAP 5 : BOURG OUEST - Sectorielle économique

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe en continuité urbaine au lieu-dit de la Coufoulade. Il se localise au Sud de la route de Confolens, à l'Ouest du bourg de Lesterps.

Type de zonage

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

Il est dédié à accueillir des constructions à vocation artisanale (petite industrie) et d'entrepôt. La zone est principalement dédiée à l'extension du garage présent en façade.

LOCALISATION DU SECTEUR D'OAP



2. OAP Sectorielle

12

COMMUNE DE LESTERPS

OAP 5 : BOURG OUEST - Sectorielle économique

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Superficie

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie totale d'environ 0,8 ha.

| ZONAGE | PARCELLE | SURFACES TOTALES | SURFACES NON BÂTI | SURFACES HORS VRD (20%) |
|---------------|-----------------------|------------------|-------------------|-------------------------|
| Zone 1AUx | F 132, 133, 134, 135 | 0,8 ha | 0,8 ha | 0,8 ha |
| Secteur d'OAP | voir détail ci-dessus | 0,8 ha | 0,8 ha | 0,8 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 2016. Les terrains sont plats et uniformes.



Réalisation : 6t 2018

Équipements et réseaux

Les terrains pourront être facilement raccordés par les réseaux d'assainissement collectif et d'AEP existants.

Risques et nuisances

Aucun risque n'est présent sur ce secteur.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur est concerné, sur son extrémité Ouest par la servitude suivante :

- AC1 : compris à l'intérieur du périmètre de protection au titre des Monuments Historiques autour de «l'Église Saint-Pierre».

2. OAP Sectorielle

12

COMMUNE DE LESTERPS

OAP 5 : BOURG OUEST - Sectorielle économique

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Au coup par coup au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.
- Type de construction :
 - Construction à vocation artisanale (petite industrie) et d'entrepôt. Zone principalement dédiée à l'extension du garage présent en façade.
- Principe de densité :
 - 3 lots à minima sont demandés sur le secteur correspondant à une surface d'environ 2 200 m² par entreprise.

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Le secteur s'appuie sur la Route de Confolens qui dessert l'ensemble de la zone.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Création de coupures végétales en limite de secteur (voir schéma de principe), avec une attention toute particulière vis-à-vis des tiers limitrophes.
- Équipements et réseaux :
 - Assainissement collectif.
 - Les terrains sont desservis par le réseau AEP.

2. OAP Sectorielle

12

COMMUNE DE LESTERPS

OAP 5 : BOURG OUEST - 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.





II -

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE

COMMUNE DE MANOT

2. OAP Sectorielle

13

COMMUNE DE MANOT

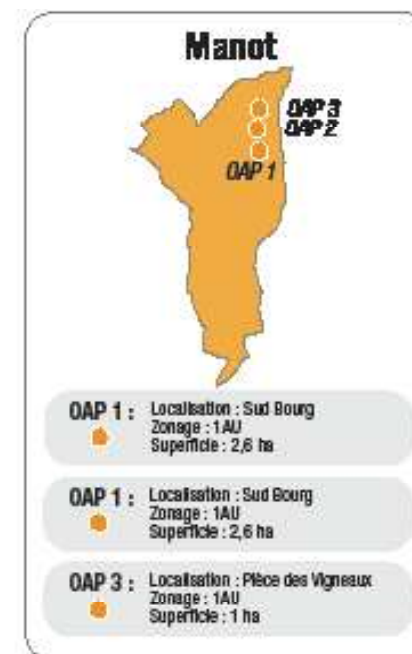
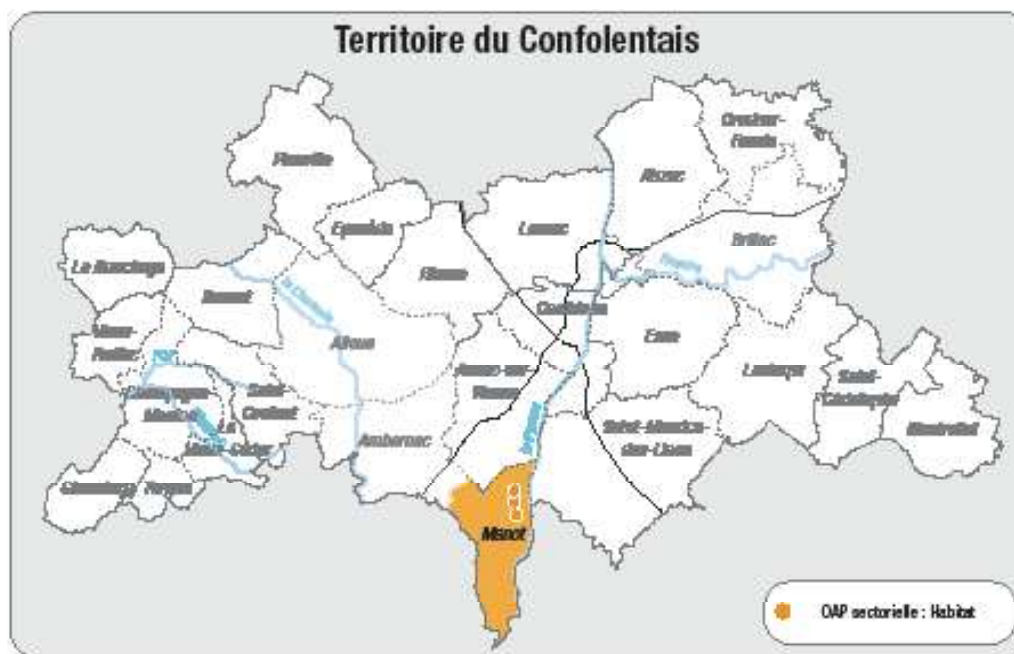
A. LOCALISATION DES SECTEURS

La commune de Manot comporte 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation «Sectorielles», toutes localisées dans le bourg. Les trois secteurs sont à vocation d'habitat.

Tous les secteurs d'OAP se situent en continuité urbaine, dans le prolongement de l'urbanisation existante. Certains sont inclus en zone urbaine, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante, les autres sont en extension en zone à urbaniser.

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.



Réalisation : 6t 2018

Le phasage des ouvertures ne s'applique qu'au secteur à vocation d'habitat en zone urbaine et à urbaniser. 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 1

- Deux secteurs différents peuvent être ouverts à l'urbanisation dans le même temps. Il n'est pas donné d'ordre de priorité sur la commune.

• Phase 2

- Il conviendra d'attendre qu'un des deux premiers secteurs ouvert lors de la phase 1 soit totalement aménagé et construit à hauteur de 75% avant d'avoir la possibilité d'ouvrir un troisième secteur.

2. OAP Sectorielle

13

COMMUNE DE MANOT

OAP 1 : SUD BOURG - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe en continuité urbaine, au Sud du bourg, entre les rues de Chantrezac au Nord-Ouest et du Praloux à l'Est.

Type de zonage

Le secteur s'étend sur 2 zones du PLUi :

- N : en zone naturelle ;
- 1AU : en extension urbaine du bourg.

Il est dédié à accueillir un développement à vocation résidentielle, principalement en logement individuel.



2. OAP Sectorielle

13

COMMUNE DE MANOT

OAP 1 : SUD BOURG - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Superficie

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie totale d'environ 3,8 ha répartis comme suit :

| ZONAGE | PARCELLE | SURFACES TOTALES | SURFACES NON BÂTI | SURFACES HORS VRD (20%) |
|----------------------|--------------------------------|------------------|-------------------|-------------------------|
| Zone N | B 694, 695, 701, 919, 932, 933 | 1,3 ha | 1,3 ha | 1,3 ha |
| Zone 1AU | F 536 B 697, 698, 699, 919 | 2,5 ha | 2,5 ha | 2,1 ha |
| Secteur d'OAP | voir détail ci-dessus | 3,8 ha | 3,8 ha | 3,4 ha |

Occupation du sol

Les terrains non bâtis (1AU et N) correspondent à un terrain agricole mettant en avant un assolement de mélange de légumineuses fourragères herbacées et de graminées fourragères d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2016. Le secteur présente une légère déclivité selon un axe Est-Ouest.

Équipements et réseaux

Le secteur pourra être facilement raccordé par les réseaux d'assainissement collectif et d'AEP existants. Le réseau DECI borde le secteur.

Risques et nuisances

Le secteur ne comporte aucun risque.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur est concerné par la servitude suivante :

- AC1 : compris à l'intérieur du périmètre de protection au titre des Monuments Historiques autour de «l'Église Saint-Martial».



Réalisation : 6t 2018



Réalisation : 6t 2018

2. OAP Sectorielle

13

COMMUNE DE MANOT

OAP 1 : SUD BOURG - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Type de construction :
 - Construction à vocation résidentielle, principalement en logement individuel.
 - Aménagement paysager, espace public.
- Principe de densité :
 - 10 log/ha sur le secteur à vocation résidentielle soit 21 nouveaux logements minimum, correspondant à des lots d'environ 1 000 m².

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Création d'un principe de voirie dans le sens Est/Ouest. Cette voirie viendra se connecter à l'Ouest sur la RD346 et à l'Est sur la RD16 pour permettre un bouclage de l'opération avec les voies existantes. Tous autres accès seront interdits sur ces RD.
 - Favoriser la création d'une liaison douce à l'intérieur du secteur d'OAP reliant le bourg à ses équipements, services et commerces pour garantir une centralité.
 - Maintenir le chemin existant en limite Sud de l'opération pour permettre la création d'une liaison douce.
 - Possibilité de créer des voies secondaires à l'intérieur du périmètre d'OAP.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Le boisement classé et la zone humide au Nord de l'opération seront préservés.
 - Les éléments végétaux identifiés, présents en limite Sud de l'opération seront à conserver faisant espace tampon avec le monde agricole.
 - Un traitement paysager sera à mettre en place le long de la RD16 pour garantir une bonne insertion de l'opération dans son environnement.
- Espace public :
 - Création d'un espace de rencontre ou partagé/aire de jeux en limite Nord du secteur pour favoriser le lien social.
- Équipements et réseaux :
 - Réseaux d'assainissement collectif, AEP et DECI existants.

2. OAP Sectorielle

13

COMMUNE DE MANOT

OAP 1 : SUD BOURG - Sectorielle habitat

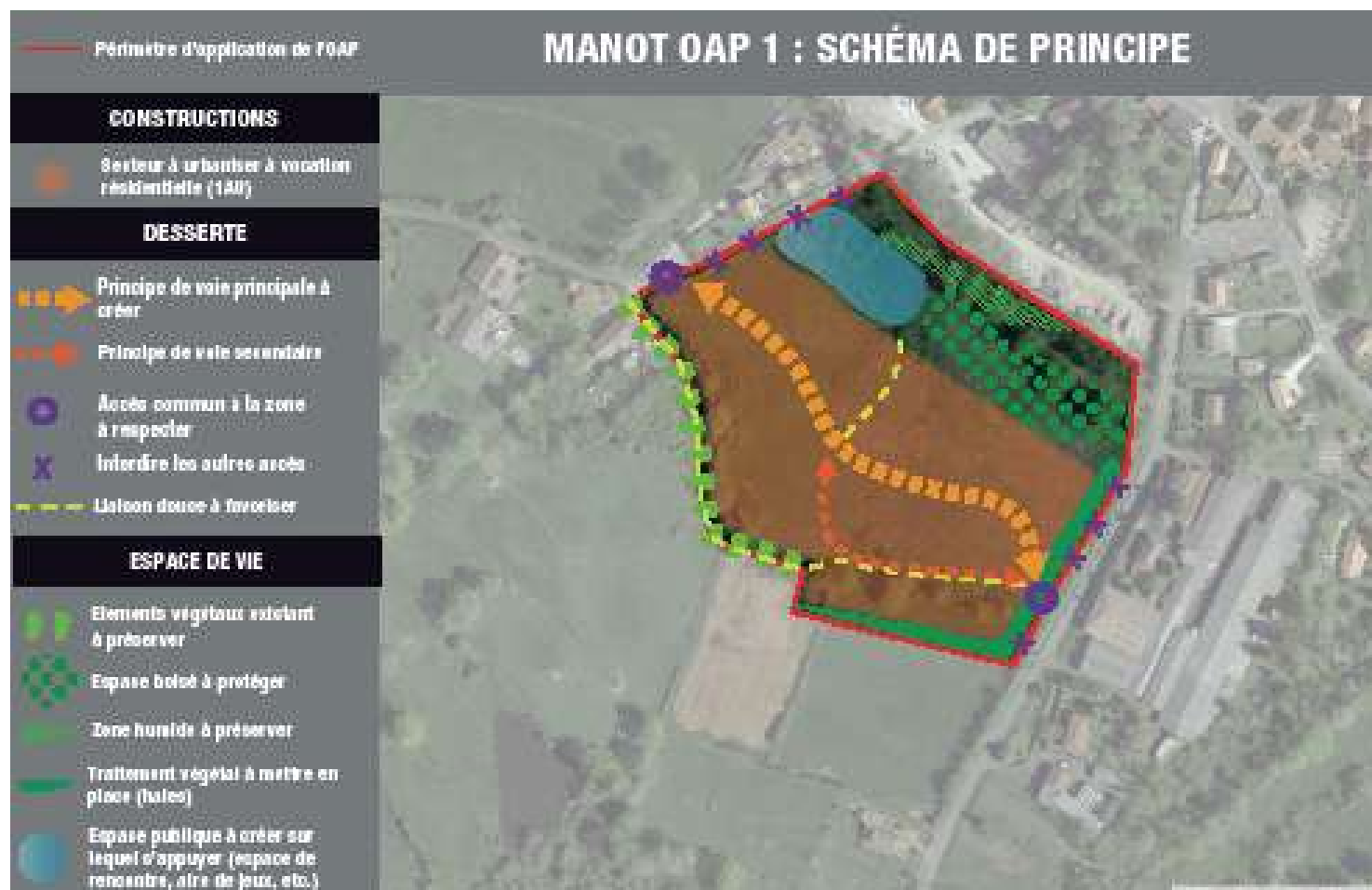
C. SCHÉMA DE PRINCIPE

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

13

COMMUNE DE MANOT

OAP 2 : CENTRE BOURG - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe en continuité urbaine, inséré dans l'enveloppe urbaine existante du bourg, de part et d'autre de la rue du Pigord.

Type de zonage

Le secteur s'étend sur 2 zones du PLUi :

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

Il est dédié à accueillir un développement à vocation résidentielle, principalement en logement individuel.

LOCALISATION DU SECTEUR D'OAP



2. OAP Sectorielle

13

COMMUNE DE MANOT

OAP 2 : CENTRE BOURG - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Superficie

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie totale d'environ 1,6 ha répartis comme suit :

| ZONAGE | PARCELLE | SURFACES TOTALES | SURFACES NON BÂTI | SURFACES HORS VRD (20%) |
|----------------------|--|------------------|-------------------|-------------------------|
| Zone Uc | B 549, 577, 1015, 1050, 1051, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1335 | 0,9 ha | 0,9 ha | 0,75 ha |
| Zone 1AU | B 1176, 1178 | 0,7 ha | 0,7 ha | 0,6 ha |
| Secteur d'OAP | voir détail ci-dessus | 1,6 ha | 1,6 ha | 1,35 ha |

Occupation du sol

Les terrains non bâtis correspondent en partie à une prairie herbacée fourragère et ligneuse et des cultures de blé tendre d'hiver d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2017.

Équipements et réseaux

Le secteur pourra être facilement raccordé par les réseaux d'assainissement collectif, d'AEP et de DECI existants à proximité immédiate.

Risques et nuisances

Le secteur ne comporte aucun risque.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur est concerné par la servitude suivante :

- AC1 : compris à l'intérieur du périmètre de protection au titre des Monuments Historiques autour de «l'Église Saint-Martial».

2. OAP Sectorielle

13

COMMUNE DE MANOT

OAP 2 : CENTRE BOURG - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Type de construction :
 - Construction à vocation résidentielle, principalement en logement individuel.
- Principe de densité :
 - 10 log/ha sur l'ensemble du périmètre d'application de l'OAP soit 14 nouveaux logements minimum correspondant à des lots d'environ 1 000 m².

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Desserte possible sur le réseau viaire existant.
 - Création d'un principe de voirie traversant l'ensemble du secteur dans le sens Est/Ouest (voir schéma de principe). Cette voirie principale viendra se connecter, à l'Est, sur la voirie existante.
 - Prévoir le renforcement du chemin existant à l'Est de l'opération.
 - Un accès commun à respecter sur la RD170.
 - Interdire tous les autres accès à la RD170 pour garantir la sécurisation des déplacements.
- Liaisons douces :
 - Une liaison douce devra être assurée en complément de la voirie principale.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Un traitement végétal sera à mettre en place en limite Nord et Sud de l'opération pour garantir une bonne insertion du secteur dans son environnement et limiter la co-visibilité avec le cimetière.
- Équipements et réseaux :
 - Réseaux d'assainissement collectif et d'AEP à raccorder à l'existant.
 - Réseau DECI à proximité immédiate.

2. OAP Sectorielle

13

COMMUNE DE MANOT

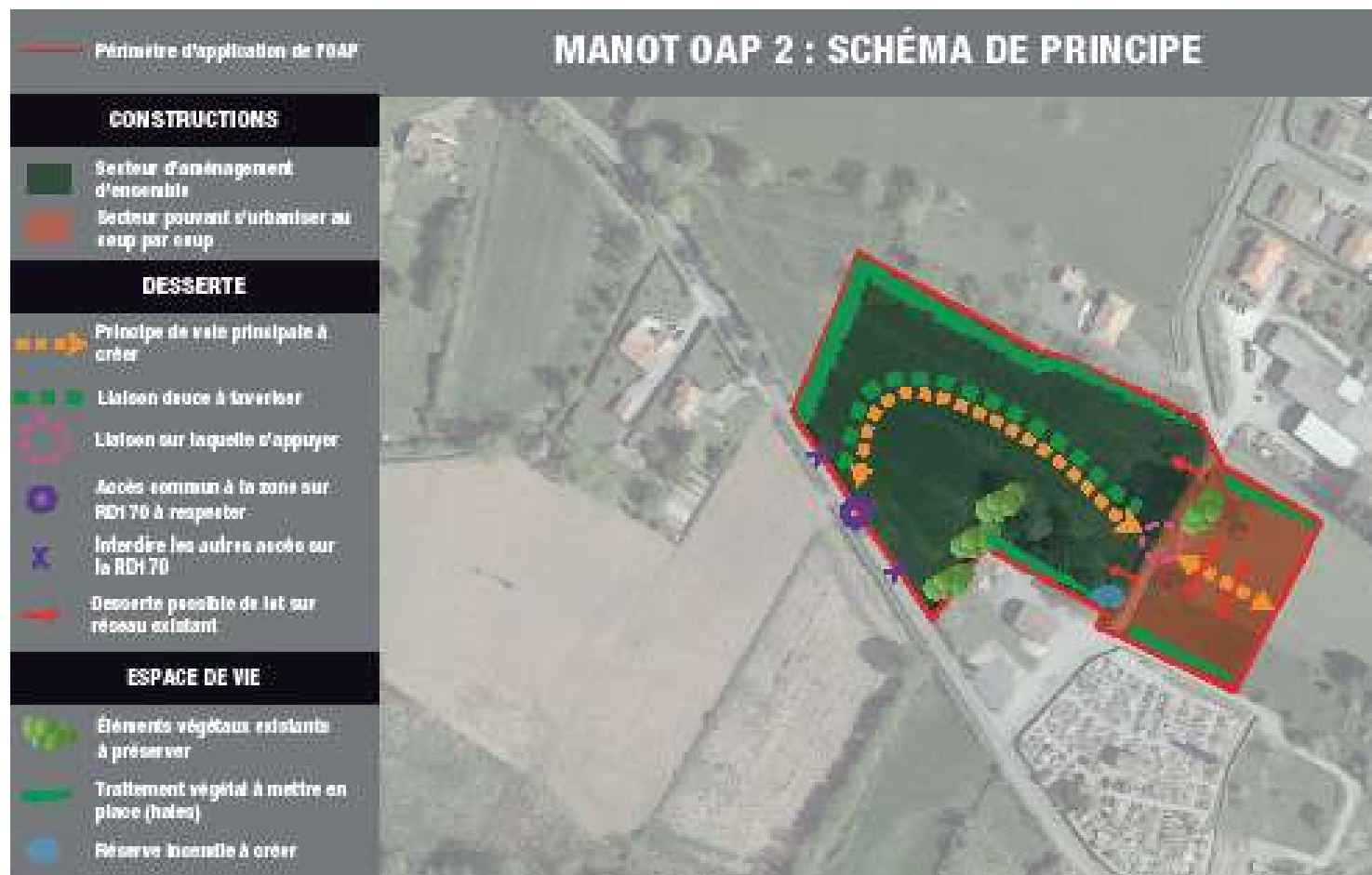
OAP 2 : CENTRE BOURG - Sectorielle habitat

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

13

COMMUNE DE MANOT

OAP 3 : PIÈCE DES VIGNEAUX - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe au Nord-Ouest du bourg, en continuité urbaine, à l'arrière du lotissement du bourg, le long de la rue du Pigord, dans le prolongement de l'urbanisation existante.

Type de zonage

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

Il est dédié à accueillir un développement à vocation résidentielle, principalement en logement individuel.

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



2. OAP Sectorielle

13

COMMUNE DE MANOT

OAP 3 : PIÈCE DES VIGNEAUX - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Superficie

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

| ZONAGE | PARCELLE | SURFACES TOTALES | SURFACES NON BÂTI | SURFACES HORS VRD (20%) |
|----------------------|--|------------------|-------------------|-------------------------|
| Zone 1AU | B 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1171 et 1170 en partie | 1 ha | 1 ha | 0,83 ha |
| Secteur d'OAP | voir détail ci-dessus | 0,83 ha | 0,83 ha | 0,83 ha |

Occupation du sol

Les terrains correspondent à une prairie temporaire de 5 ans ou moins d'après le Registre Parcellaire Graphique de 2017. Les terrains sont uniformes.

Équipements et réseaux

Le secteur pourra être facilement raccordé par les réseaux d'assainissement collectif et DECI existants. Le réseau AEP est présent à proximité immédiate mais devra être prolongé pour desservir l'ensemble du secteur.

Risques et nuisances

Le secteur ne comporte aucun risque.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur est concerné par la servitude suivante :

- AC1 : compris à l'intérieur du périmètre de protection au titre des Monuments Historiques autour de «l'Église Saint-Martial».

2. OAP Sectorielle

13

COMMUNE DE MANOT

OAP 3 : PIÈCE DES VIGNEAUX - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Au coup par coup au fur et à mesure de l'avancement des réseaux.
- Type de construction :
 - Construction à vocation résidentielle, principalement en logement individuel.
- Principe de densité :
 - 10 log/ha sur l'ensemble du périmètre d'application de l'OAP soit 10 nouveaux logements minimum correspondant à des lots d'environ 1 000 m².

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Le secteur résidentiel s'appuiera sur le réseau viaire existant.
 - Rue du Pigord, il conviendra de mutualiser les accès pour les nouvelles constructions.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Un traitement végétal sera à mettre en place en limite Sud-Ouest de l'opération pour garantir une bonne insertion du secteur dans son environnement et limiter la co-visibilité avec la construction existante.
 - Favoriser les espaces de jardins en limite de secteur (voir schéma de principe) faisant tampon avec l'espace agricole.
- Équipements et réseaux :
 - Réseaux d'assainissement collectif et d'AEP à raccorder à l'existant.
 - Réseau DECI à proximité immédiate.

2. OAP Sectorielle

13

COMMUNE DE MANOT

OAP 3 : PIÈCE DES VIGNEAUX - 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 SECTORIELLE

COMMUNE DE MONTROLLET

2. OAP Sectorielle

14

COMMUNE DE MONTROLLET

OAP 1 : BOURG - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe en continuité urbaine, inséré dans l'enveloppe urbaine existante du bourg, à proximité immédiate de la mairie et du bureau de poste.

Type de zonage

Le secteur s'étend sur 2 zones du PLUi :

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

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

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



2. OAP Sectorielle

14

COMMUNE DE MONTROLLET

OAP 1 : BOURG - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Superficie

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

| ZONAGE | PARCELLE | SURFACES TOTALES | SURFACES NON BÂTI | SURFACES HORS VRD (20%) |
|----------------------|------------------------------|------------------|-------------------|-------------------------|
| Zone Uc | E 1017 | 0,2 ha | 0,2 ha | 0,15 ha |
| Zone 1AU | | 0,9 ha | 0,9 ha | 0,75 ha |
| Secteur d'OAP | voir détail ci-dessus | 1,1 ha | 1,1 ha | 0,9 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 2016.

Équipements et réseaux

Le secteur pourra être facilement raccordé par les réseaux d'AEP et d'électricité. L'assainissement devra être individuel.

Risques et nuisances

Le secteur ne comporte aucun risque.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur n'est grevé par aucune SUP.



Réalisation : 6t 2018



Réalisation : 6t 2018



Réalisation : 6t 2018

2. OAP Sectorielle

14

COMMUNE DE MONTROLLET

OAP 1 : BOURG - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Opération d'aménagement d'ensemble.
- Type de construction :
 - Construction à vocation résidentielle, principalement en logement individuel.
- Principe de densité :
 - 8 log/ha soit 6 logements minimum sur l'ensemble du secteur correspondant à des lots d'environ 1 250 m².
- Qualité architecturale :
 - Mise en place d'une bande d'implantation des constructions principales de 7m par rapport à la limite d'emprise publique pour donner un front «rue».

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Création d'une voie principale desservant l'ensemble du secteur se connectant au Nord à la Rue des Anciennes écoles et Sud-Est à la Rue de la Résistance.
 - Un accès commun à respecter sur ces voiries existantes.
 - Anticiper une possible liaison en continuité à l'Est.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Le linéaire végétal localisé le long de la limite Nord-Est devra être conservé.
 - Favoriser les espaces de jardin en fond de parcelle des lots.
 - Plantation d'arbre d'alignement de part et d'autre de la future voirie.
- Équipements et réseaux :
 - L'assainissement sera individuel.
 - Réseau AEP et électricité présents à proximité immédiate.

2. OAP Sectorielle

14

COMMUNE DE MONTROLLET

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

14

COMMUNE DE MONTROLLET

OAP 2 : CROIX DU PEYRAT - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe en continuité urbaine, au Nord du bourg, au lieu-dit les Croix du Peyrat, le long de la route du Ployant.

Type de zonage

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

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



2. OAP Sectorielle

14

COMMUNE DE MONTROLLET

OAP 2 : CROIX DU PEYRAT - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Superficie

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie totale d'environ 0,5 ha répartis comme suit :

| ZONAGE | PARCELLE | SURFACES TOTALES | SURFACES NON BÂTI | SURFACES HORS VRD (20%) |
|----------------------|------------------------------|------------------|-------------------|-------------------------|
| Zone 1AU | F 565, 566, 567 | 0,5 ha | 0,5 ha | 0,41 ha |
| Secteur d'OAP | voir détail ci-dessus | 0,5 ha | 0,5 ha | 0,41 ha |

Occupation du sol

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

Équipements et réseaux

Le secteur pourra être facilement raccordé au réseau AEP existant.

L'assainissement devra être individuel.

Le secteur ne comporte aucun réseau DECI.

Risques et nuisances

Le secteur ne comporte aucun risque.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur n'est grevé par aucune SUP.

2. OAP Sectorielle

14

COMMUNE DE MONTROLLET

OAP 2 : CROIX DU PEYRAT - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

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

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Desserte possible via le réseau viaire existant

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Un traitement végétal sera à mettre en place dans le cadre de l'aménagement du secteur en limite Est.
- Équipements et réseaux :
 - Réseau AEP existant à proximité immédiate.
 - Assainissement individuel.
 - Le secteur ne comporte aucun réseau DECI.

2. OAP Sectorielle

14

COMMUNE DE MONTROLLET

OAP 2 : CROIX DU PEYRAT - Sectorielle habitat

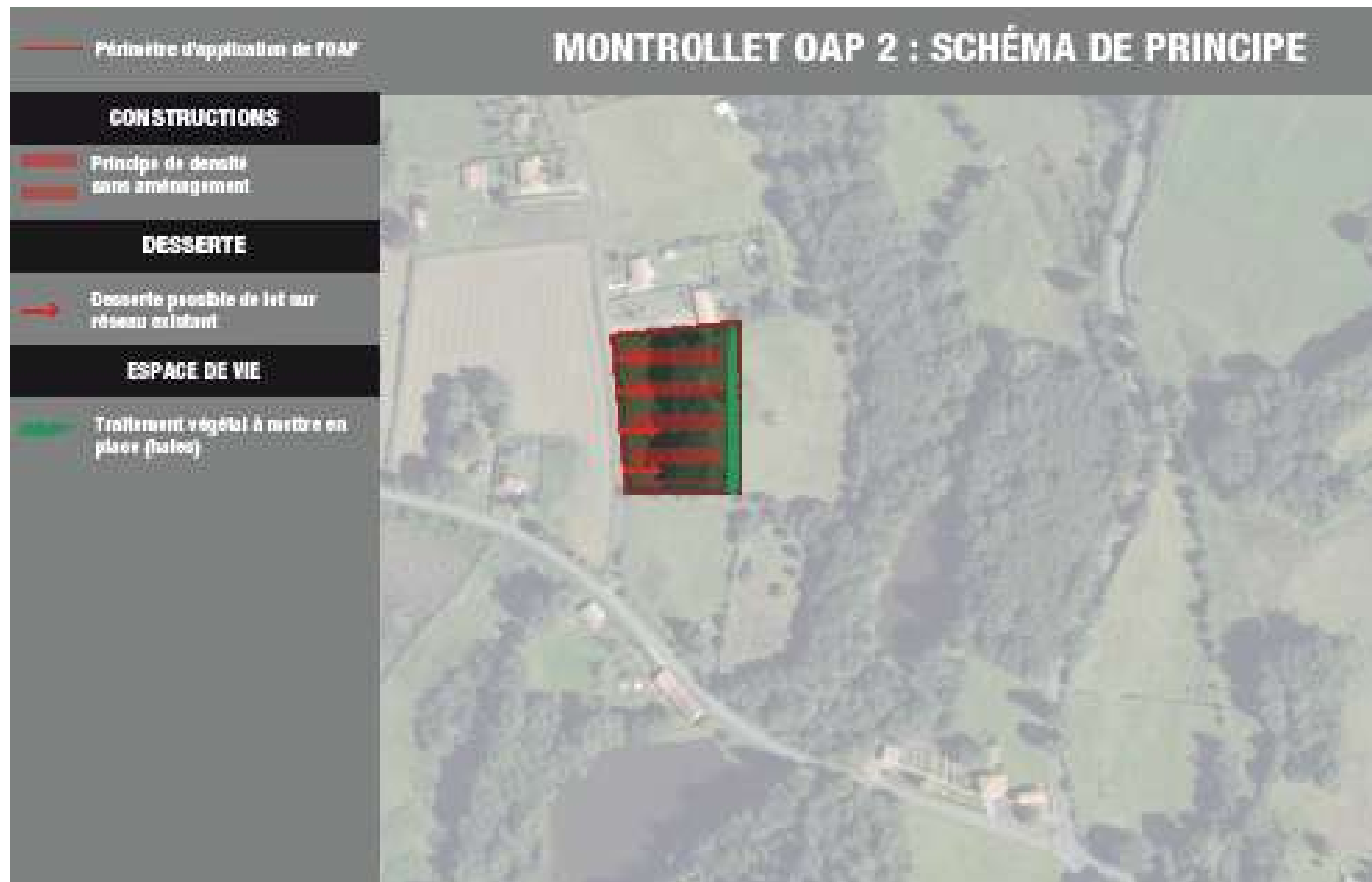
C. SCHÉMA DE PRINCIPE

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 SECTORIELLE

COMMUNE D'ORADOUR-FANAIS

2. OAP Sectorielle

15

COMMUNE D'ORADOUR-FANAIS

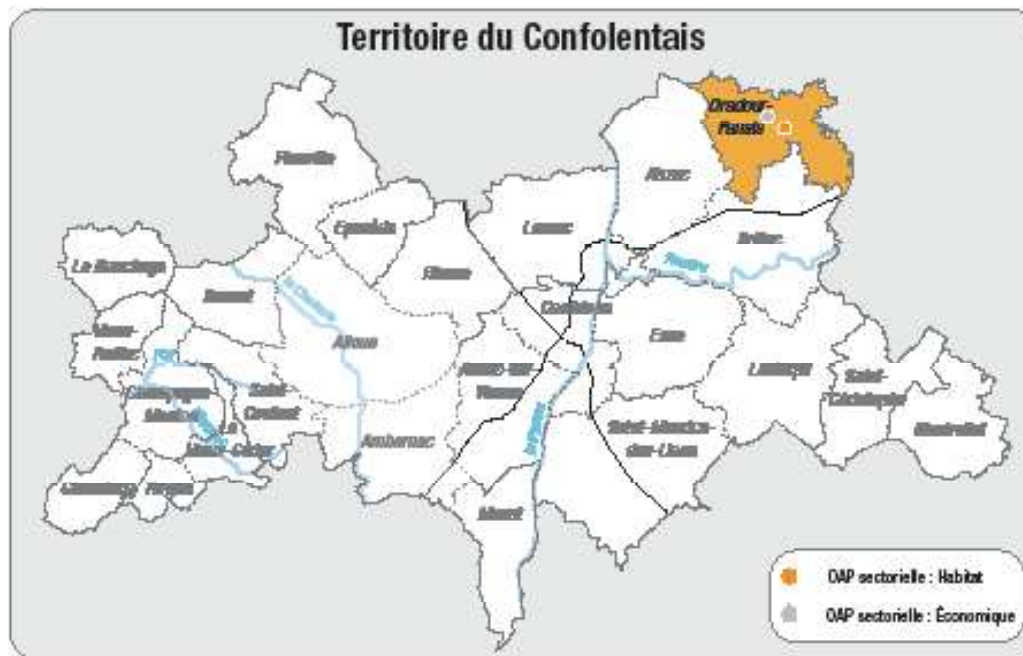
A. LOCALISATION DES SECTEURS

La commune d'Oradour-Fanais comporte 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation «Sectorielles», toutes localisées dans le bourg.

1 secteur est à vocation d'habitat et 1 est à vocation économique.

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

Tous les secteurs d'OAP se situent en continuité urbaine, dans le prolongement de l'urbanisation existante. Certains sont inclus en zone urbaine, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante, les autres sont en extension en zone à urbaniser.



B. PHASAGE DES SECTEURS

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



Réalisation : 6t 2018

2. OAP Sectorielle

15

COMMUNE D'ORADOUR-FANAI

OAP 1 : BOURG - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

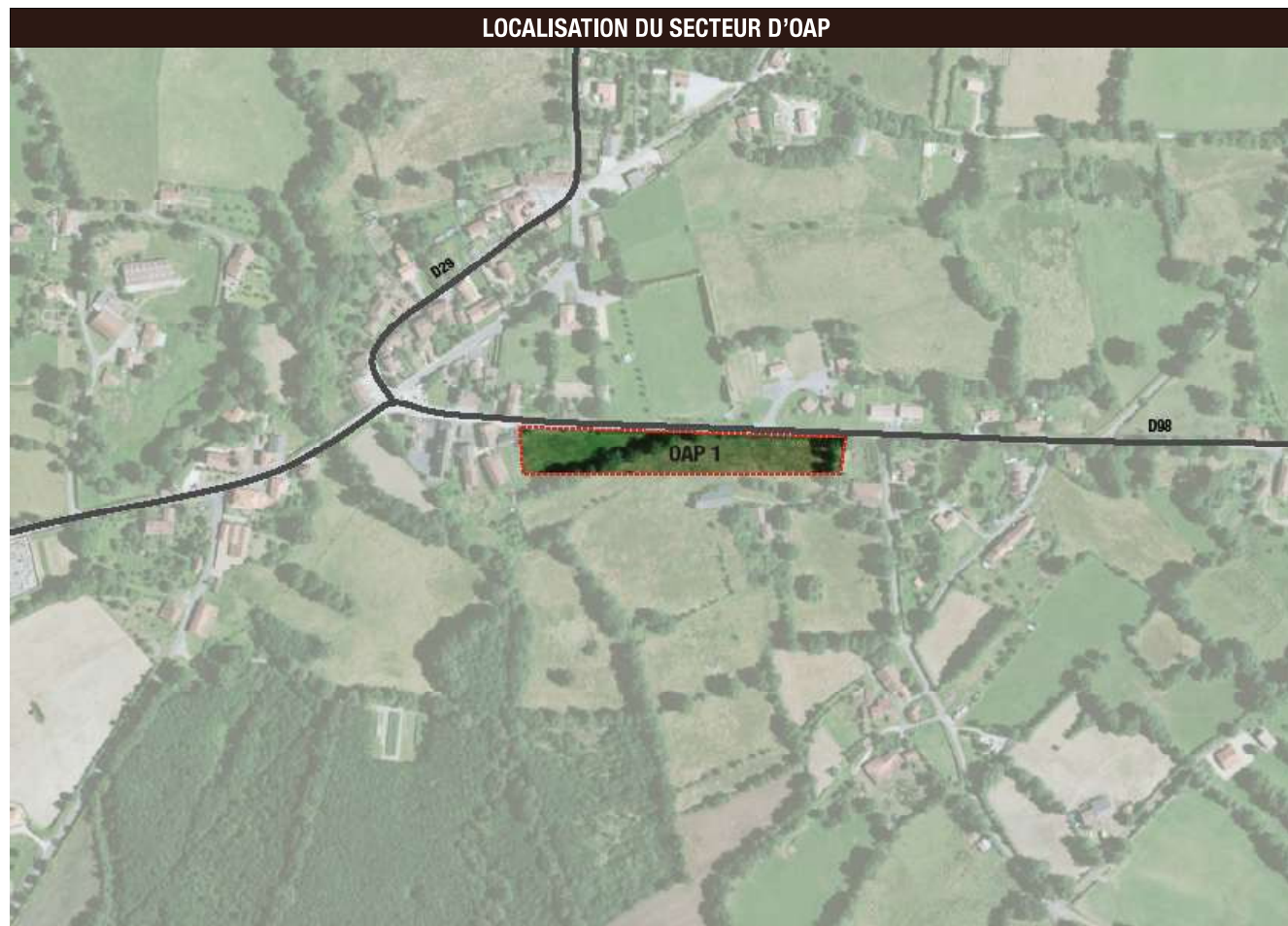
Le secteur se situe en continuité urbaine, dans le prolongement de l'urbanisation existante, en extension urbaine du bourg, le long de la RD98.

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, principalement en logement individuel.

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



2. OAP Sectorielle

15

COMMUNE D'ORADOUR-FANAIS

OAP 1 : BOURG - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Superficie

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

| ZONAGE | PARCELLE | SURFACES TOTALES | SURFACES NON BÂTI | SURFACES HORS VRD (20%) |
|---------------|-----------------------|------------------|-------------------|-------------------------|
| Zone 1AU | E 141, 716 | 1 ha | 1 ha | 0,85 ha |
| Secteur d'OAP | voir détail ci-dessus | 1 ha | 1 ha | 0,85 ha |

Occupation du sol

Les terrains non bâtis (1AU) correspondent en partie à une prairie permanente herbacée fourragère et ligneuse d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2016.

Équipements et réseaux

Le secteur pourra être facilement raccordé par le réseau d'AEP. Le réseau d'assainissement collectif sera à prolonger pour desservir l'ensemble du secteur d'OAP.

Risques et nuisances

Le secteur ne comporte aucun risque.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur est concerné par la servitude suivante :

- AC1 : compris à l'intérieur du périmètre de protection au titre des Monuments Historiques autour de «l'Église Saint-Martin».



Réalisation : 6t 2018

2. OAP Sectorielle

15

COMMUNE D'ORADOUR-FANAIS

OAP 1 : BOURG - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Au coup par coup au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.
- Type de construction :
 - Construction à vocation résidentielle, principalement en logement individuel.
- Principe de densité :
 - 8 log/ha soit 4 logements minimum sur l'ensemble du secteur correspondant à des lots d'environ 1 250 m².
- Qualité architecturale :
 - Assurer un front bâti pour l'implantation des constructions principales pour donner une ambiance «rue».

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Le secteur bénéficie d'accès direct à la RD98 en coeur d'agglomération. Néanmoins, afin de réduire les risques, il conviendra de mutualiser les accès à raison d'un accès pour au moins 2 constructions.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Les éléments végétaux existants identifiés au schéma de principe devront être préservés.
 - Un traitement végétal sera à mettre en place en fond d'opération sur sa limite Sud.
- Équipements et réseaux :
 - Le réseau d'assainissement collectif devra être prolongé.
 - Les terrains sont desservis par le réseau AEP.

2. OAP Sectorielle

15

COMMUNE D'ORADOUR-FANAIS

OAP 1 : BOURG - Sectorielle habitat

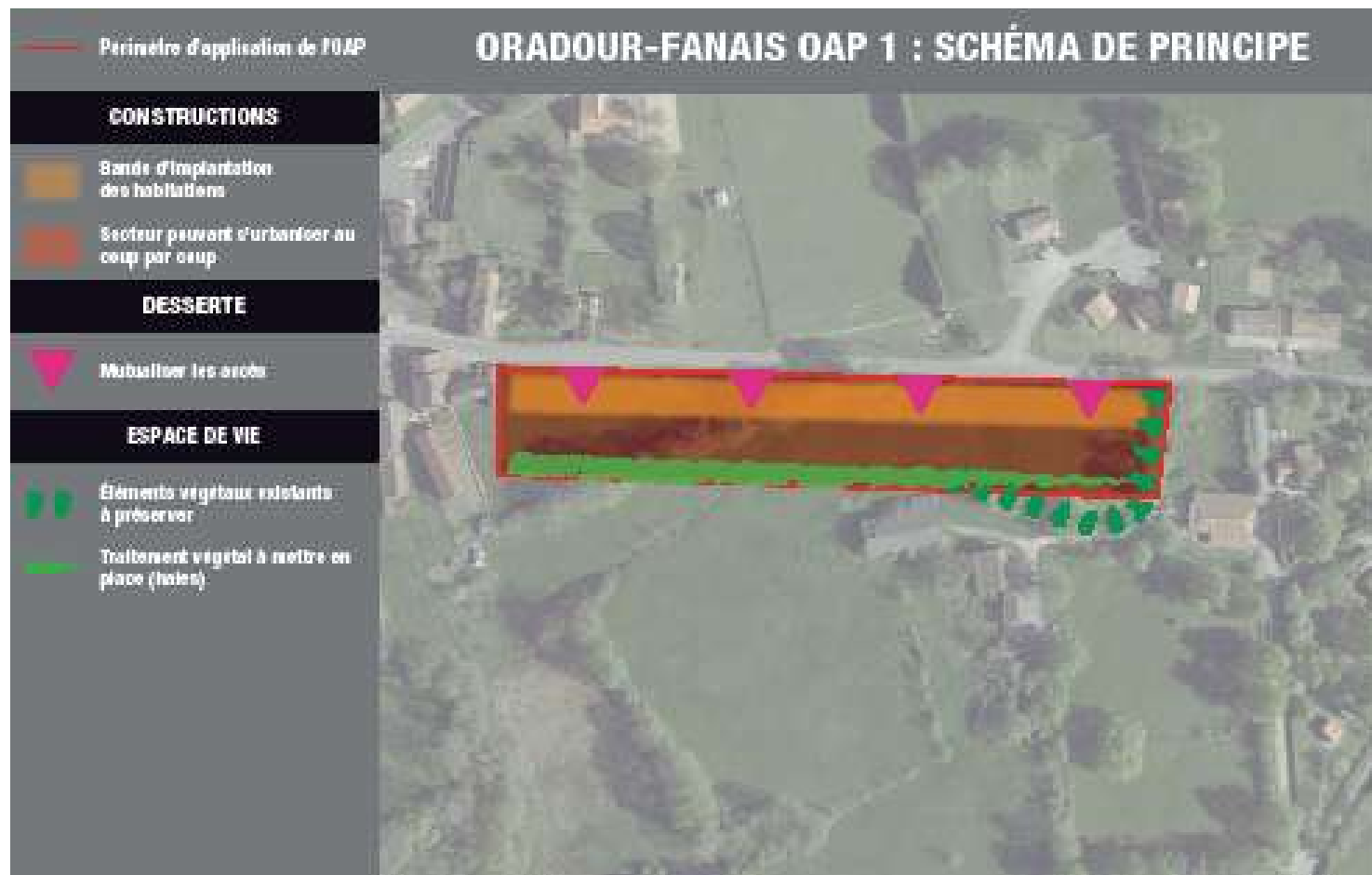
C. SCHÉMA DE PRINCIPE

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

15

COMMUNE D'ORADOUR-FANAIS

OAP 2 : BOURG NORD - Sectorielle économique

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe en continuité urbaine, dans le prolongement de l'urbanisation existante, en extension urbaine du bourg, le long de la RD29.

Type de zonage

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

Il est dédié à accueillir un développement à vocation artisanale (petites industries) et d'entrepôt.



2. OAP Sectorielle

15

COMMUNE D'ORADOUR-FANAIS

OAP 2 : BOURG NORD - Sectorielle économique

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Superficie

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie totale d'environ 0,9 ha.

| ZONAGE | PARCELLE | SURFACES TOTALES | SURFACES NON BÂTI | SURFACES HORS VRD (20%) |
|---------------|-----------------------|------------------|-------------------|-------------------------|
| Zone 1AUx | A 731 | 0,9 ha | 0,9 ha | 0,75 ha |
| Secteur d'OAP | voir détail ci-dessus | 0,9 ha | 0,9 ha | 0,75 ha |

Occupation du sol

Le terrain non bâti (1AUx) correspond à un pré non recensé comme surface agricole à la PAC d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2016. Le secteur est plat et uniforme.

Équipements et réseaux

Le secteur pourra être facilement raccordé par le réseau d'AEP. Le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera à prévoir.

Risques et nuisances

Le secteur ne comporte aucun risque.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur n'est grevé par aucune SUP.



Réalisation : 6t 2018



Réalisation : 6t 2018

2. OAP Sectorielle

15

COMMUNE D'ORADOUR-FANAI

OAP 2 : BOURG NORD - Sectorielle économique

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Au coup par coup au fur et à mesure de l'avancement des réseaux.
- Type de construction :
 - Construction à vocation artisanale (petite industrie) et d'entrepôt.
- Principe de densité :
 - 3 lots à minima sont demandés sur le secteur correspondant à une surface d'environ 2 500 m² par entreprise.

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Une voirie principale à créer en centre d'opération se terminant en retournement (voir schéma de principe).
 - Un accès commun à mettre en place sur la RD29.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Création/préservation de coupures végétales en limite de secteur (voir schéma de principe).
- Équipements et réseaux :
 - Raccordement au réseau d'assainissement collectif à prévoir.
 - Les terrains sont desservis par le réseau AEP.

2. OAP Sectorielle

15

COMMUNE D'ORADOUR-FANAIS

OAP 2 : BOURG NORD - 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.





II -

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE

COMMUNE DE PLEUVILLE

2. OAP Sectorielle

16

COMMUNE DE PLEUVILLE

A. LOCALISATION DES SECTEURS

La commune de Pleuville comporte 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation «Sectorielles», toutes localisées dans le bourg.

1 secteur est à vocation d'habitat et 1 est à vocation économique.

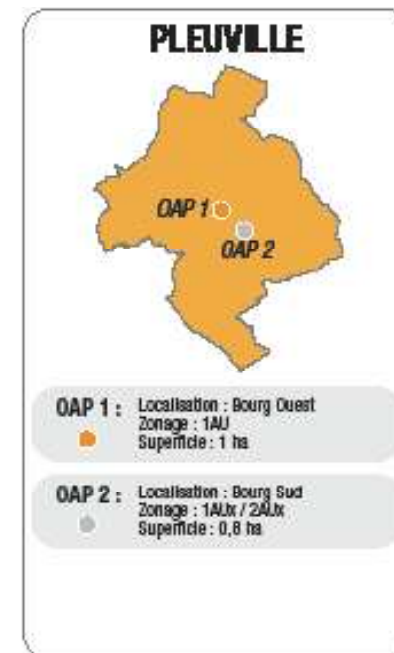
Les secteurs d'OAP sont différenciés selon un code couleur (cf. carte de localisation ci-après).

Tous les secteurs d'OAP se situent en continuité urbaine, dans le prolongement de l'urbanisation existante. Certains sont inclus en zone urbaine, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante, les autres sont en extension en zone à urbaniser.



B. PHASAGE DES SECTEURS

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



Réalisation : 6t 2018

2. OAP Sectorielle

16

COMMUNE DE PLEUVILLE

OAP 1 : BOURG OUEST - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe en continuité urbaine, dans le prolongement de l'urbanisation existante, en extension urbaine du bourg, le long de la RD30, à proximité du cimetière.

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, principalement en logement individuel.

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



2. OAP Sectorielle

16

COMMUNE DE PLEUVILLE

OAP 1 : BOURG OUEST - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Superficie

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

| ZONAGE | PARCELLE | SURFACES TOTALES | SURFACES NON BÂTI | SURFACES HORS VRD (20%) |
|---------------|-----------------------|------------------|-------------------|-------------------------|
| Zone 1AU | F 339 | 1 ha | 1 ha | 0,85 ha |
| Secteur d'OAP | voir détail ci-dessus | 1 ha | 1 ha | 0,85 ha |

Occupation du sol

Le terrain non bâti (1AU) correspond à une prairie temporaire de 5 ans ou moins d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2016. Le secteur est plat et uniforme.

Équipements et réseaux

Le secteur pourra être facilement raccordé par le réseau d'AEP qui borde les terrains. Le raccordement par le réseau d'assainissement collectif sera à prévoir.

Risques et nuisances

Le secteur ne comporte aucun risque.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur n'est grevé par aucune SUP.



Réalisation : 6t 2018



Réalisation : 6t 2018

2. OAP Sectorielle

16

COMMUNE DE PLEUVILLE

OAP 1 : BOURG OUEST - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Type de construction :
 - Construction à vocation résidentielle, principalement en logement individuel.
- Principe de densité :
 - 8 log/ha soit 7 logements minimum sur l'ensemble du secteur correspondant à des lots d'environ 1 250 m².

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Création d'une voirie principale s'appuyant sur la Rue de la Résistance, desservant l'ensemble du secteur. Un espace de retournement devra être prévu.
 - Cette voirie interne permettra de desservir les futurs lots. Tout autre accès sur les RD sera interdit.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Mettre en place un traitement végétal en limite Sud de secteur, permettant de faire coupure avec l'agricole.
 - Favoriser les espaces de jardin en fond de parcelle.
- Équipements et réseaux :
 - L'AEP borde le secteur au Sud.
 - Raccordement au réseau d'assainissement collectif à prévoir.

2. OAP Sectorielle

16

COMMUNE DE PLEUVILLE

OAP 1 : BOURG OUEST - 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

16

COMMUNE DE PLEUVILLE

OAP 2 : BOURG SUD - Sectorielle économique

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe en extension urbaine du bourg, inséré entre l'entreprise STPR présente, au Nord et la RD36, au Sud.

Type de zonage

Le secteur s'étend sur 2 zones du PLUi :

- 1AUx : en extension urbaine économique du bourg ;
- 2AUx : en potentiel de développement économique à long terme.

Il est dédié à accueillir un développement à vocation artisanale, industrielle et d'entrepôt. La zone est principalement dédiée à l'extension de l'entreprise présente STPR.



2. OAP Sectorielle

16

COMMUNE DE PLEUVILLE

OAP 2 : BOURG SUD - Sectorielle économique

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Superficie

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie totale d'environ 1,8 ha répartis comme suit :

| ZONAGE | PARCELLE | SURFACES TOTALES | SURFACES NON BÂTI | SURFACES HORS VRD (20%) |
|---------------|--------------------------------|------------------|-------------------|-------------------------|
| Zone 1AUx | E 171, 172, 173, 174, 175, 176 | 0,9 ha | 0,9 ha | 0,75 ha |
| Zone 2AUx | E 177, 178 | 0,9 ha | 0,9 ha | 0,75 ha |
| Secteur d'OAP | voir détail ci-dessus | 1,8 ha | 1,8 ha | 1,5 ha |

Occupation du sol

Les terrains non bâtis (1AUx et 2AUx) correspondent à une prairie permanente herbacée fourragère et ligneuse et à une culture de triticales d'hiver d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2016. Le secteur est plat et uniforme. Les terrains sont en légère déclivité selon un axe Nord-Sud.

Équipements et réseaux

Le réseau d'AEP devra être prolongé vers le Sud pour desservir le secteur. Le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera à prévoir.

Risques et nuisances

Le secteur ne comporte aucun risque.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur n'est grevé par aucune SUP.

2. OAP Sectorielle

16

COMMUNE DE PLEVILLE

OAP 2 : BOURG SUD - Sectorielle économique

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Au coup par coup au fur et à mesure de l'avancement des réseaux pour le secteur 1 (1AUx).
 - Fermé à l'urbanisation pour la zone 2AUx (secteur 2) ; son ouverture sera conditionnée à une révision du PLUi.
- Type de construction :
 - Construction à vocation artisanale (petite industrie) et d'entrepôt.
- Principe de densité :
 - 3 lots à minima sont demandés sur le secteur correspondant à une surface d'environ 2 500 m² par entreprise.

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Une voirie principale à créer en centre d'opération se terminant en retournement (voir schéma de principe).
 - Un accès commun à mettre en place sur la RD29.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Création/préservation de coupures végétales en limite de secteur (voir schéma de principe).
- Équipements et réseaux :
 - Raccordement au réseau d'assainissement collectif à prévoir.
 - Les terrains sont desservis par le réseau AEP.

2. OAP Sectorielle

16

COMMUNE DE PLEUVILLE

OAP 2 : BOURG SUD - 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.





II -

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE

COMMUNE DE SAINT-CHRISTOPHE

2. OAP Sectorielle

17

COMMUNE DE SAINT-CHRISTOPHE

A. LOCALISATION DES SECTEURS

La commune de Saint-Christophe comporte 1 Orientation d'Aménagement et de Programmation «Sectorielle», localisée à Essubras et à vocation touristique.

Le secteur d'OAP se situe en continuité urbaine, dans le prolongement de l'existant.

B. PHASAGE DES SECTEURS

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



Réalisation : 6t 2018

2. OAP Sectorielle

17

COMMUNE DE SAINT-CHRISTOPHE

OAP 1 : ESSUBRAS - Sectorielle touristique

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe au Nord-Est du bourg de Saint-Christophe, au village d'Essubras.

Type de zonage

Le secteur s'étend sur 2 zones du PLUi :

- Ut : en zone urbaine touristique ;
- 1AUt : en extension urbaine touristique.

Il est dédié à accueillir un développement touristique de type camping rural correspondant à un projet d'agrandissement du camping «En Campagne» existant.

LOCALISATION DU SECTEUR D'OAP



2. OAP Sectorielle

17

COMMUNE DE SAINT-CHRISTOPHE

OAP 1 : ESSUBRAS - Sectorielle touristique

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Superficie

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie totale d'environ 2,5 ha.

| ZONAGE | PARCELLE | SURFACES TOTALES | SURFACES NON BÂTI | SURFACES HORS VRD (20%) |
|----------------------|---|------------------|-------------------|-------------------------|
| Zone Ut | B 787, 786, 785, 784, 783, 778, 777, 776, 775, 774, 773, 771, 770, 768, 766, 765, 764, 1463, 1462, 1461, 1460, 1459, 1458, 1457, 1436, 1435 | 1,3 | 0,2 | 0,16 ha |
| Zone 1AUt | | 1,2 ha | 1,2 ha | 1,2 ha |
| Secteur d'OAP | voir détail ci-dessus | 2,5 ha | 1,4 ha | 1,36 ha |

Occupation du sol

Les terrains non bâtis correspondent en partie à une prairie permanente d'herbe prédominante et à un mélange de céréales d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2017.

Équipements et réseaux

L'assainissement sera autonome.

Le secteur est desservi par un réseau DECI. Le réseau AEP devra être prolongé pour desservir l'ensemble du secteur.

Risques et nuisances

Le secteur ne comporte aucun risque.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur n'est grevé par aucune SUP.

2. OAP Sectorielle

17

COMMUNE DE SAINT-CHRISTOPHE

OAP 1 : ESSUBRAS - Sectorielle touristique

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Opération d'aménagement d'ensemble.
- Type de construction :
 - Constructions à vocation d'hébergements touristiques.

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Les accès sur la RD330 seront interdits pour encadrer la sécurité et sécuriser les déplacements.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Les éléments végétaux identifiés devront être préservés (voir schéma de principe).
 - Un traitement végétal devra être mis en place (voir schéma de principe) pour garantir une bonne insertion du projet dans son environnement.
- Équipements et réseaux :
 - Un assainissement autonome sera à prévoir sur le site.
 - Le réseau AEP devra être prolongé pour desservir l'ensemble du secteur d'OAP.
 - Le secteur comporte un réseau DECI.

2. OAP Sectorielle

17

COMMUNE DE SAINT-CHRISTOPHE

OAP 1 : ESSUBRAS - 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 SAINT-COUTANT

2. OAP Sectorielle

18

COMMUNE DE SAINT-COUTANT

A. LOCALISATION DES SECTEURS

La commune de Saint-Coutant comporte 1 Orientation d'Aménagement et de Programmation «Sectorielle», à vocation d'habitat.

Le secteur est localisé au village chez Gavinet.

Le secteur d'OAP se situe 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.



Réalisation : 6t 2018

2. OAP Sectorielle

18

COMMUNE DE SAINT-COUTANT

OAP 1 : CHEZ GAVINET - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe en continuité urbaine du village de Chez Gavinet, à l'Ouest du bourg de Saint-Coutant.

Type de zonage

Le secteur s'étend sur 3 zones du PLUi :

- Ub : en densification de l'existant ;
- 1AU : en extension urbaine ;
- 2AU : en extension urbaine.

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



2. OAP Sectorielle

18

COMMUNE DE SAINT-COUTANT

OAP 1 : CHEZ GAVINET - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Superficie

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

| ZONAGE | PARCELLE | SURFACES TOTALES | SURFACES NON BÂTI | SURFACES HORS VRD (20%) |
|----------------------|----------------------------------|------------------|-------------------|-------------------------|
| Zone Ub | A 394, 754 et 393, 831 en partie | 0,4 ha | 0,4 ha | 0,33 ha |
| Zone 1AU | A 391 | 0,25 ha | 0,25 ha | 0,21 ha |
| Zone 2AU | A 832 et 831 en partie | 0,35 ha | 0,35 ha | 0,29 ha |
| Secteur d'OAP | voir détail ci-dessus | 1 ha | 1 ha | 0,83 ha |

Occupation du sol

Les terrains correspondent en partie à une prairie permanente d'herbes prédominantes 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.

Équipements et réseaux

Le secteur pourra être facilement raccordé par les réseaux AEP et électricité présents à proximité.

L'assainissement devra être individuel.

Le secteur ne comporte aucun réseau DECI.

Risques et nuisances

Le secteur ne comporte aucun risque.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur n'est grevé par aucune SUP.

2. OAP Sectorielle

18

COMMUNE DE SAINT-COUTANT

OAP 1 : CHEZ GAVINET - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Au coup par coup au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.
 - Fermé à l'urbanisation pour la zone 2AU.
- Type de construction :
 - Construction à vocation résidentielle, principalement en logement individuel.
- Principe de densité :
 - 6,5 log/ha soit 5 logements minimum sur l'ensemble du secteur correspondant à des lots d'environ 1 500 m².

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Accès depuis le chemin rural n°104.
 - Interdiction de créer des accès sur la RD36.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Le linéaire végétal localisé le long de la limite Ouest devra être renforcé.
 - Des éléments végétaux ponctuels devront être conservés (voir schéma de principe).
- Équipements et réseaux :
 - L'assainissement sera individuel.
 - Réseau AEP et électricité présents à proximité.
 - Aucun réseau DECI.

2. OAP Sectorielle

18

COMMUNE DE SAINT-COUTANT

OAP 1 : CHEZ GAVINET - Sectorielle habitat

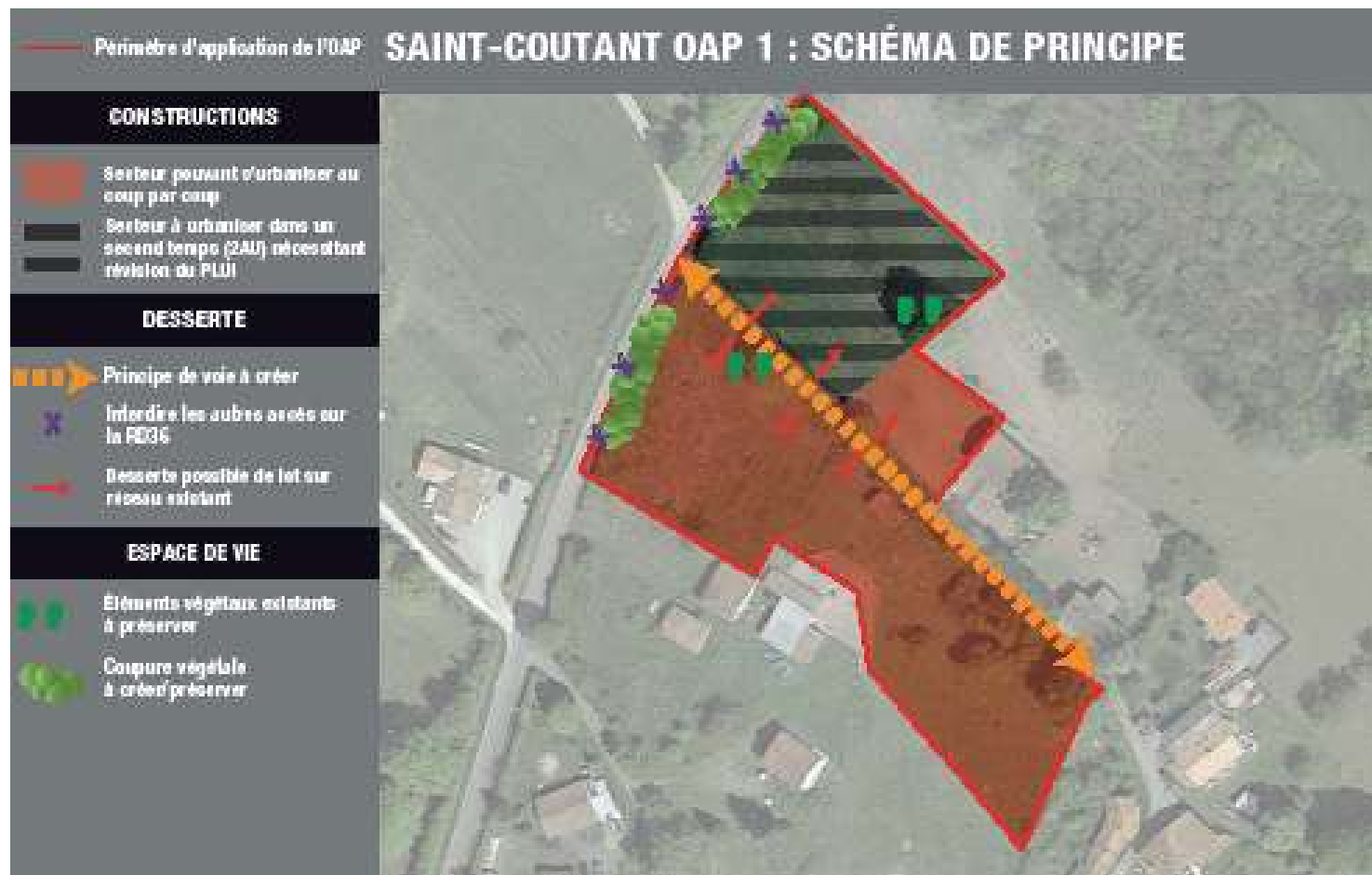
C. SCHÉMA DE PRINCIPE

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 SECTORIELLE

COMMUNE DE SAINT-MAURICE-DES-LIONS

2. OAP Sectorielle

19

COMMUNE DE SAINT-MAURICE-DES-LIONS

A. LOCALISATION DES SECTEURS

La commune de Saint-Maurice-des-Lions comporte 1 Orientation d'Aménagement et de Programmation «Sectorielle», localisée dans le bourg et à vocation d'habitat.

Le secteur d'OAP est différencié selon un code couleur (cf. carte de localisation ci-après).

B. PHASAGE DES SECTEURS

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



Réalisation : 6t 2018

2. OAP Sectorielle

19

COMMUNE DE SAINT-MAURICE-DES-LIONS

OAP 1 : SUD BOURG - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe en continuité urbaine, dans le prolongement de l'urbanisation existante, en extension urbaine, au Sud du bourg, le long de la RD166.

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, principalement en logement individuel.

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



2. OAP Sectorielle

19

COMMUNE DE SAINT-MAURICE-DES-LIONS

OAP 1 : SUD BOURG - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Superficie

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie totale d'environ 2,3 ha.

| ZONAGE | PARCELLE | SURFACES TOTALES | SURFACES NON BÂTI | SURFACES HORS VRD (20%) |
|---------------|-----------------------|------------------|-------------------|-------------------------|
| Zone 1AU | E 1306, 1307, 1464 | 2,3 ha | 2,3 ha | 1,91 ha |
| Secteur d'OAP | voir détail ci-dessus | 2,3 ha | 2,3 ha | 1,91 ha |

Occupation du sol

Le terrain non bâti (1AU) correspond à une prairie permanente herbacée fourragère et ligneuse d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2016. Le secteur est en déclivité selon un axe Est-Ouest.

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.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur n'est grevé par aucune SUP.



Réalisation : 6t 2018



Réalisation : 6t 2018



Réalisation : 6t 2018

2. OAP Sectorielle

19

COMMUNE DE SAINT-MAURICE-DES-LIONS

OAP 1 : SUD BOURG - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
 - Deux phases de réalisation indépendantes : priorité donnée à la phase 1 (moitié Est).
- Type de construction :
 - Construction à vocation résidentielle, principalement en logement individuel.
- Principe de densité :
 - 10 log/ha sur l'ensemble du périmètre d'application de l'OAP soit 19 nouveaux logements minimum correspondant à des lots d'environ 1 000 m².

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Un principe de création de voirie, traversant le secteur est mis en avant (voir schéma de principe). Cette voirie principale viendra se connecter au Nord sur la Rue du Pit, à l'Ouest sur le chemin des Vignes et à l'Est sur la RD166.
 - Les aménagements proposés devront conditionner un bon équilibre des circulations sans créer de conflits d'usagers. Il s'agit de créer des ambiances de «rue» et non de boulevard.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Favoriser les espaces de jardins en limite de secteur (voir schéma de principe) afin de garantir une aération du bâti.
 - Un traitement végétal sera à mettre en place en bordure de secteur pour garantir une bonne insertion de l'opération dans son environnement.
 - Il conviendra de préserver les végétaux (arbres) identifiés au schéma de principe.
 - Préservation des terrains à dominante humide à l'Ouest du secteur.
- Équipements et réseaux :
 - Réseaux d'assainissement collectif et d'AEP à prolonger pour desservir le secteur.

2. OAP Sectorielle

19

COMMUNE DE SAINT-MAURICE-DES-LIONS

OAP 1 : SUD BOURG - Sectorielle habitat

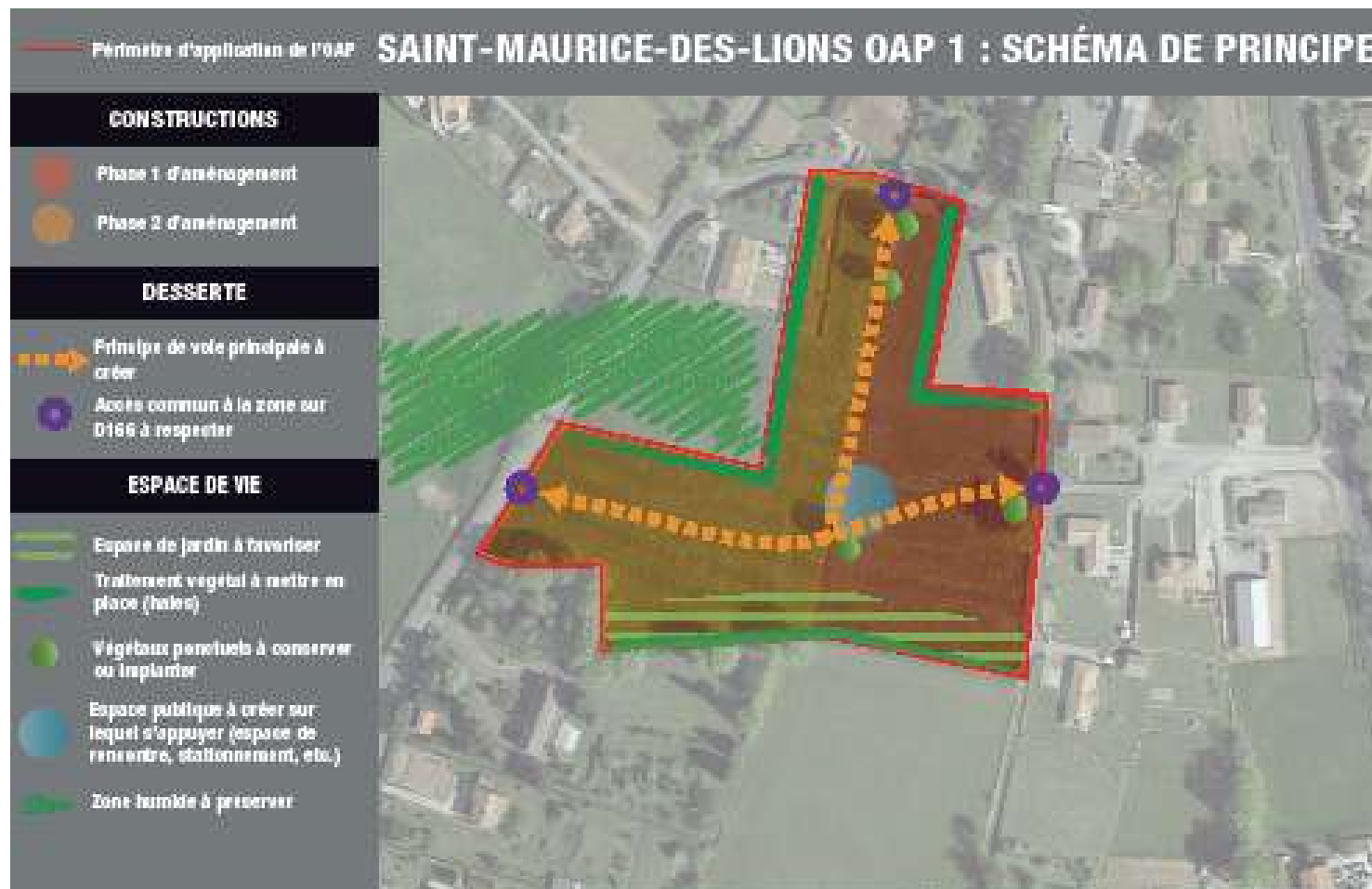
C. SCHÉMA DE PRINCIPE

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 SECTORIELLE

COMMUNE DE TURGON

2. OAP Sectorielle

20 COMMUNE DE TURGON

A. LOCALISATION DES SECTEURS

La commune de Turgon comporte 1 Orientation d'Aménagement et de Programmation «Sectorielle», à vocation d'habitat, localisée Chez la Rose.

Le secteur d'OAP se situe en continuité urbaine, dans le prolongement de l'urbanisation existante sur la commune du Vieux-Cérier.

B. PHASAGE DES SECTEURS

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



Réalisation : 6t 2018

2. OAP Sectorielle

20

COMMUNE DE TURGON

OAP 1 : CHEZ LA ROSE - Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Localisation

Le secteur se situe en continuité urbaine du village de Chez la Rose, le long de la RD28, dans le prolongement de l'urbanisation existante sur la commune de Vieux-Cérier.

Type de zonage

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

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



2. OAP Sectorielle

20

COMMUNE DE TURGON

OAP 1 : CHEZ LA ROSE- Sectorielle habitat

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

Superficie

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie totale d'environ 0,5 ha.

| ZONAGE | PARCELLE | SURFACES TOTALES | SURFACES NON BÂTI | SURFACES HORS VRD (20%) |
|---------------|-------------------------|------------------|-------------------|-------------------------|
| Zone 1AU | B 49, 50, 51, 52 et 640 | 0,5 ha | 0,5 ha | 0,41 ha |
| Secteur d'OAP | voir détail ci-dessus | 0,5 ha | 0,5 ha | 0,41 ha |

Occupation du sol

Les terrains non bâtis (1AU) correspondent en partie à des cultures de blé tendre d'hiver d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2017. Le reste du secteur correspond à des prés non recensés comme surfaces agricoles à la PAC. Les terrains sont plats et uniformes.

Équipements et réseaux

Le secteur pourra être facilement raccordé par le réseau d'AEP. L'assainissement devra être individuel. Le secteur ne comporte aucun réseau DECI.

Risques et nuisances

Le secteur ne comporte aucun risque.

Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur n'est grevé par aucune SUP.

2. OAP Sectorielle

20

COMMUNE DE TURGON

OAP 1 : CHEZ LA ROSE - Sectorielle habitat

B. ORIENTATIONS RETENUES

Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
 - Au coup par coup au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.
- Type de construction :
 - Construction à vocation résidentielle, principalement en logement individuel.
- Principe de densité :
 - 6 log/ha soit 3 logements minimum sur l'ensemble du secteur correspondant à des lots d'environ 1 666 m².

Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
 - Desserte possible via le réseau viaire existant.
 - Interdire les accès à la RD28.

Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
 - Préservation du linéaire de haie en limite de secteur Est pour minimiser les nuisances avec la RD28 et préserver les fruitiers présents.
 - Mise en place d'un traitement végétal en bordure Nord et Ouest de secteur (haie par exemple), faisant coupure avec l'agriculture.
- Équipements et réseaux :
 - L'assainissement sera individuel.
 - Les terrains sont desservis par le réseau AEP.
 - Le secteur ne comporte aucun réseau DECI.

2. OAP Sectorielle

20

COMMUNE DE TURGON

OAP 1 : CHEZ LA ROSE - 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.

