

3a

Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles



PLUi-H

Approbation par délibération du Conseil Communautaire le 20/01/2026

Référence : 50108



SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
A. PREAMBULE	4
1. RAPPEL SUR LES ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).....	4
B. GUIDE DE LECTURE DES OAP	5
1. STRUCTURATION DES OAP SECTORIELLES	5
2. VALEUR DES EVENTUELS SCHEMAS D'AMENAGEMENT	6
3. ORGANISATION DES OAP SECTORIELLES.....	6
4. PRINCIPALES VISEES DES OAP SECTORIELLES DEFINIES EN ZONE U.....	6
5. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION DESTINE AUX ZONES A URBANISER : MODE D'EMPLOI.....	7
6. PRECISION DES TERMES UTILISES DANS LES OAP	9
C. CATALOGUE DES OAP SECTORIELLES	11

A. PREAMBULE

1. RAPPEL SUR LES ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont définies en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Ce document peut traduire des projets portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et déplacements.

Elles sont plus précisément définies par les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme. Le second précise que les OAP peuvent notamment :

« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, 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.

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

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement dans un rapport de compatibilité, et non de conformité. Les projets doivent ainsi être dans l'esprit des orientations indiquées.

B. GUIDE DE LECTURE DES OAP

1. STRUCTURATION DES OAP SECTORIELLES

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles détaillées ci-après visent à organiser un développement urbain raisonnable et durable.

Elles sont structurées de la façon suivante :

- **Rappel du contexte** : description des caractéristiques du site (surface, topographie, risques) et de son environnement proche (urbain, agricole...).
- **Programmation** : indications relatives à la vocation de la zone (résidentielle, économique, équipements publics ou d'intérêt général). Si le secteur d'OAP est à vocation résidentielle, précision du nombre de logements attendus à minima, selon une densité variable en fonction des sites, répondant à l'objectif de densité moyenne nette inscrite au PADD de 20 logements/ha pour les bourgs-centres et de 15 logements/ha pour les autres communes. Dans le cas uniquement des zones à urbaniser, il est précisé, en fonction des caractéristiques des secteurs, le mode opératoire attendu pour leur urbanisation : au coup par coup, ou selon une opération d'aménagement d'ensemble, dans certains cas plusieurs phases sont possibles. Quel que soit le zonage, les typologies bâties attendues sont précisées, avec parfois des indications relatives à la mixité sociale, dans l'objectif de répondre aux orientations du PADD en matière de diversification des formes d'habitat et des statuts d'occupations.
- **Echéancier d'ouverture à l'urbanisation** : seuls les secteurs d'OAP classés en zone à urbaniser sont concernés par un échéancier d'ouverture à l'urbanisation. Les secteurs classés en zone urbaine ne comportent aucune indication relative à un échéancier d'ouverture à l'urbanisation dans la mesure où la nature du zonage même (U) les rend immédiatement constructible.
- **Accès et déplacements** : indications relatives à l'insertion du projet en termes de fonctionnement urbain et agricole. Un nombre d'accès peut ainsi être fixé,

ainsi que leurs localisations, avec un positionnement le plus souvent indicatif, sauf indications contraires. Lorsque l'aménagement du site nécessite la création d'une voirie pour desservir les constructions, il est indiqué comment cette nouvelle voie doit s'insérer dans la trame viaire existante, considérant qu'à l'exception des secteurs où seul l'aménagement d'une voie en impasse est possible, le bouclage viaire pour les circulations motorisées est rendu systématiquement obligatoire. Dans ce cas, l'aménagement de la nouvelle voie doit proposer des aménagements pour les modes actifs. De plus, dans certains cas, des connexions hors OAP dédiées aux modes actifs sont également indiquées pour rejoindre plus facilement un pôle d'intérêt situé à proximité. L'OAP peut également préconiser que l'urbanisation ne compromette pas l'accessibilité aux espaces agricoles alentours.

- **Qualité architecturale et paysagère** : indications relatives à l'insertion du projet d'un point de vue architectural et paysager. En cohérence avec les orientations du PADD, il peut être indiqué la nécessité de traiter de façon qualitative les interfaces du secteur d'OAP en limite d'espaces agricoles. Il s'agit de veiller à ce que les secteurs urbanisés s'insèrent correctement d'un point de vue paysager. Dans certains cas, si des éléments paysagers sont présents sur le site, leur maintien peut être préconisé dans la mesure du possible, ou rendu obligatoire. Dans ce cas, dans un souci d'articulation entre les pièces du PLUi-H, les éléments en question font également l'objet de mesures de protection aux règlements écrit et graphique. Il en est de même si le site offre des éléments d'intérêt architectural (murs en pierre, pigeonnier, tonne de vigne...). Des préconisations sont également prévues pour que l'architecture des constructions respecte les caractéristiques de l'environnement bâti dans lequel elles s'insèrent.
- **Environnement et réseaux** : indications relatives à la prise en compte des problématiques environnementales dans le cadre des futures opérations :
 - o ouverture à l'urbanisation conditionnée à la démonstration de l'absence de zone humide ou de l'absence d'incidence sur une zone humide dans les secteurs en extension de l'enveloppe urbaine,

- limitation de l'imperméabilisation des sols par la priorisation des espaces de pleine terre,
- gestion des eaux pluviales en surface,
- prise en compte des problématiques de perméabilité écologique pour le déplacement de la petite faune en zone urbanisée (cortèges volants : oiseaux, insectes volants, chiroptères),
- prise en compte le cas échéant de la présence de risques naturels,
- mesures relatives à la production d'énergies renouvelables.

La partie texte de l'OAP est complétée par une carte permettant de localiser le secteur d'OAP et de prendre connaissance des prescriptions réglementaires figurant au plan de zonage.

2. VALEUR DES EVENTUELS SCHEMAS D'AMENAGEMENT

Les OAP sectorielles se présentent ainsi sous la forme d'orientations détaillées pour chaque secteur, accompagnées, le cas échéant, de schémas d'aménagement visant à faciliter la compréhension des aménagements visés.

En fonction des enjeux propres à chaque site, certaines indications telles que les accès, le tracé de la voie ou des cheminements dédiés aux modes actifs sont positionnées généralement à titre indicatif (laisant de la souplesse en phase opérationnelle), et parfois rendues obligatoires. **C'est la partie texte de l'OAP qui précise clairement leur valeur indicative ou obligatoire. Les schémas d'aménagement qui accompagnent dans certains cas le texte n'ont qu'une valeur illustrative.**

3. ORGANISATION DES OAP SECTORIELLES

Les OAP sectorielles figurent dans le catalogue ci-après selon la logique d'organisation suivante :

- regroupement des OAP sectorielles par commune, chaque OAP dispose d'un numéro unique permettant de l'identifier ;
- au sein d'une commune, les OAP visant la densification de secteurs en zone urbanisée apparaissent en premier. En fonction de la taille des secteurs, ils peuvent être classés en zone urbaine ou à urbaniser. Dans ce cas, un échéancier d'ouverture à l'urbanisation est précisé à l'OAP comme l'impose le code de l'urbanisme pour ce type de zone. Elles sont suivies de celles

- portant sur des secteurs en extension urbaine, systématiquement classées en zone 1AU avec un échéancier d'ouverture à l'urbanisation.
- enfin, lorsque l'OAP porte sur un secteur à vocation non résidentielle pour des projets économiques ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif, elle figure en dernière position du groupe d'OAP communales.

4. PRINCIPALES VISEES DES OAP SECTORIELLES DEFINIES EN ZONE U

Afin d'encourager un urbanisme plus économique en espace, le PADD prévoit dans les secteurs de projet de tendre vers des densités globales moyennes différenciées entre les bourgs-centres et les autres communes. Les densités retenues, exprimées en « net », c'est-à-dire sans prise en compte des voiries et espaces verts et/ ou publics à réaliser, sont les suivantes :

- 20 logements/ha pour les bourgs-centres ;
- 15 logements/ha pour les autres communes.

Ces valeurs peuvent être modulées en fonction du tissu bâti environnant, de la qualité paysagère et des contraintes topographiques.

En parallèle, le PADD prévoit d'organiser un aménagement de qualité des zones à urbaniser et des potentialités foncières stratégiques en extension ou d'une surface supérieure à 2000 m² en dent creuse par la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation.

Ainsi, un certain nombre de dents creuses classées en zone urbaine font l'objet d'OAP sectorielles. Sur ces sites, parfois de taille modeste, les principaux objectifs des OAP sont les suivants :

- **garantir la faisabilité d'un nombre minimal de logements**, sans pour autant imposer que ces logements soient réalisés en même temps. Ainsi, lorsqu'il est prévu à minima 3 logements sur un secteur, la 1^{ère} construction réalisée devra être implantée de telle sorte qu'il soit possible d'en insérer encore deux autres.
- **gérer les accès, en imposant leur mutualisation**, afin d'éviter leur démultiplication par des découpages parcellaires en drapeau qui déqualifient l'espace public.

Elles font également l'objet de mesures relatives à la qualité architecturale et paysagère, ou à la prise en compte de problématiques environnementales permettant d'assurer la qualité avenir de leur urbanisation.

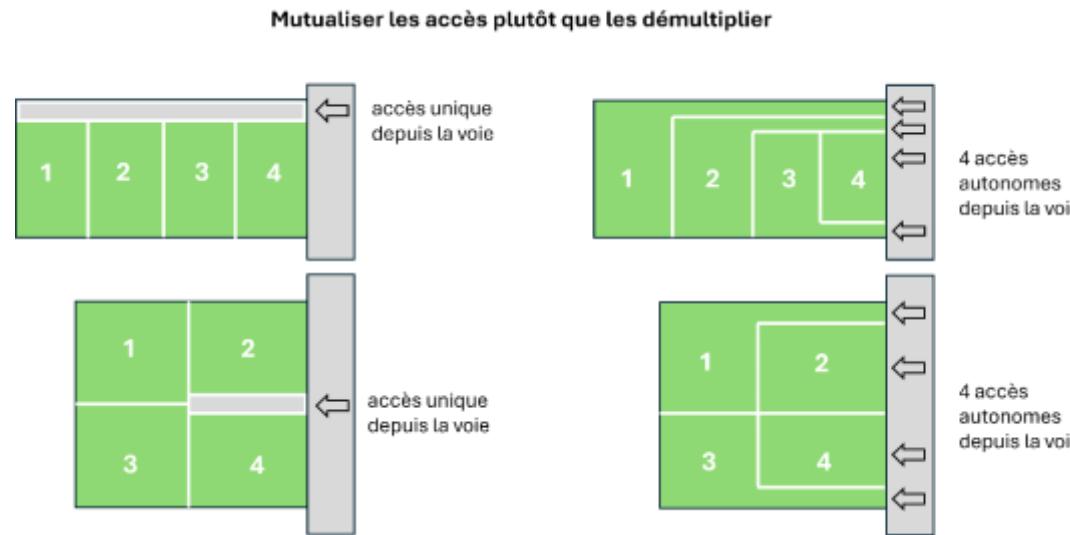


Schéma illustrant la visée des orientations limitant le nombre d'accès pouvant être créés sur la voie publique.

5. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION DESTINE AUX ZONES A URBANISER : MODE D'EMPLOI

La définition d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser résulte de deux impératifs :

- concrétiser les orientations du PADD relatives à la priorisation du développement urbain au sein des espaces déjà bâties, en temporisant les possibilités d'investir des secteurs en extension urbaine ;
- répondre à l'article L 151-6-1 du code de l'urbanisme qui prévoit : « *Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.* »

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de toutes les zones à urbaniser est conditionnée par le respect de l'échéancier précisé dans les OAP sectorielles.

Plusieurs cas de figure sont à distinguer :

- **pour les zones à urbaniser correspondant à des dents creuses dans l'enveloppe urbaine** : l'échéancier précise qu'elles peuvent être ouvertes à l'urbanisation immédiatement ;
- **pour les zones à urbaniser situées en dehors de l'enveloppe urbaine, mais incluses néanmoins dans la tache urbaine** : l'échéancier précise qu'elles peuvent être ouvertes à l'urbanisation immédiatement, considérant que leur urbanisation ne participe pas à l'étalement urbain ;
- **pour les zones à urbaniser situées à l'extérieur de la tache urbaine** : l'échéancier précise les conditions à réunir pour être ouvertes à l'urbanisation :

- **dans le cas des bourgs** : les zones à urbaniser en extension urbaine peuvent pas être investies à partir du moment où un volume de logements a été produit dans la tache urbaine communautaire ainsi que dans la tache urbaine communale.

Les capacités d'accueil dans la tache urbaine à l'échelle communautaire ont été estimées à 1 162 logements. Celles des communes sont précisées ci-dessous :

	Capacités d'accueil en nombre de logements dans la tache urbaine communale	Seuil de 60 % pour les bourgs-centres ou de 25 % pour les autres bourgs
AIGUEPERSE	119	71
ARTONNE	42	11
AUBIAT	44	11
BAS-ET-LEZAT	18	4
BEAUMONT-LES-RANDAN	17	4
BUSSIERES-ET-PRUNS	24	6
CHAPTUZAT	26	6
EFFIAT	86	21
LIMONS	40	10
LUZILLAT	62	16
MARINGUES	222	133
MONS	27	7
MONTPENSIER	35	9
RANDAN	78	47
SAINT-AGOULIN	18	4
SAINT-ANDRE-LE-COQ	23	6
SAINT-CLEMENT-DE-REGNAT	27	7
SAINT-DENIS-COMBARNAZAT	20	5
SAINT-GENES-DU-RETZ	21	5
SAINT-PRIEST-BRAMEFANT	50	13
SAINT-SYLVESTRE-PRAGOULIN	49	12
SARDON	14	4
THURET	44	11
VENSAT	28	7
VILLENEUVE-LES-CERFS	28	7

Dans le cas des trois bourgs-centres, les zones à urbaniser en extension urbaine pourront ainsi être investies selon les deux conditions cumulatives suivantes : atteindre 50 % des capacités d'accueil de la tache urbaine communautaire (soit 581 logements) et atteindre 60 % des capacités d'accueil communales.

Dans le cas des autres bourgs, les zones à urbaniser en extension urbaine pourront être investies selon les deux conditions cumulatives suivantes : atteindre 50 % des capacités d'accueil de la tache urbaine communautaire (soit 581 logements) et atteindre 25 % des capacités d'accueil communales.

L'atteinte des capacités d'accueil est à considérer au regard du nombre de logements autorisés dans les permis de construire délivrés à l'échelle de la CCPL et à l'échelle communale dans la tache urbaine **à partir de 2022**.

- **dans le cas des hameaux** : il est nécessaire de distinguer les communes ayant des zones à urbaniser en extension dans un seul hameau, de celles qui en ont dans deux hameaux.

1^{er} cas - un seul hameau est concerné par des zones à urbaniser en extension : ces zones peuvent être investies à partir du moment où un volume de logements a été produit dans les zones à urbaniser en extension urbaine du bourg de la commune. Ce volume est identique pour toutes les communes : il est fixé à 50 %. Ainsi, les zones à urbaniser en extension d'un hameau ne pourront être investies tant que 50 % des logements programmés dans les zones à urbaniser en extension urbaine du bourg ne seront pas atteints. Ce seuil est à considérer au regard du nombre de logements autorisés dans les permis de construire délivrés dans les zones à urbaniser en extension du bourg de la commune.

2^e cas – deux hameaux sont concernés par des zones à urbaniser en extension : le même principe que celui défini ci-dessus s'applique, mais selon un jeu de vases communicants s'appliquant à l'échelle communale. Il s'agit de définir un ordre de priorité entre les deux hameaux selon leur taille. Le hameau d'importance sera prioritaire par rapport à l'autre hameau. Ainsi, les zones en extension urbaine du hameau d'importance pourront être investies selon le même principe que celui défini ci-avant dans le cas d'un seul hameau (atteindre 50 % des logements programmés dans les zones à urbaniser en extension du bourg). Pour le second hameau, le lien de dépendance est défini par rapport au hameau d'importance : ses zones à urbaniser en extension urbaine ne pourront

être investies tant que 50 % des logements programmés dans les zones à urbaniser en extension urbaine du hameau d'importance ne seront pas atteints. Ce seuil est également à considérer au regard du nombre de logements autorisés dans les permis de construire délivrés dans les zones à urbaniser en extension du hameau d'importance de la commune.

6. PRECISION DES TERMES UTILISES DANS LES OAP

Précision des termes utilisés dans les parties écrites et graphiques des OAP

Accès	Partie de la limite du secteur d'OAP jouxtant une voie existante ouverte à la circulation publique permettant d'accéder directement ou par le biais d'une desserte viaire aux futures constructions.
Voie	Il s'agit de la voie carrossable ouverte à la circulation publique à aménager pour permettre la desserte viaire des futures constructions dans un secteur d'OAP. D'une façon générale, les nouvelles voies à créer dans les secteur d'OAP peuvent avoir une largeur variable en fonction de leur fonctionnement à sens unique ou à double sens. Ces voies ont uniquement une vocation de desserte locale et doivent par conséquent être aménagées de manière à limiter la vitesse de circulation des véhicules motorisés (30 km/h dans les secteurs à vocation résidentielle). Les piétons et cycles doivent pouvoir emprunter ces voies en toute sécurité.
Voie douce	Cheminement dont l'usage est dédié uniquement aux modes actifs (piétons, cycles...) à réaliser en matériaux perméables.
Elément paysager ponctuel	Il s'agit d'éléments de végétation - principalement des arbres - présents initialement dans un secteur d'OAP qui devront être préservés dans le cadre du futur aménagement. En fonction des détails apportés dans le texte de l'OAP, la conservation de ces éléments est rendue obligatoire, ou recommandée dans la mesure du possible.
Elément paysager linéaire	Il s'agit d'éléments présents initialement dans un secteur d'OAP, de configuration linéaire (principalement des murs, haies ou alignements d'arbres) qui devront être préservés dans le cadre du futur aménagement. En fonction des détails apportés dans le texte de l'OAP, la conservation de ces éléments est rendue obligatoire, ou recommandée dans la mesure du possible. Des ouvertures peuvent potentiellement être réalisées pour créer des accès.
Elément paysager surfacique	Ces éléments ne sont pas forcément présents à l'état initial dans le secteur d'OAP. Il s'agit d'espaces verts de pleine terre à prévoir en accompagnement des futures voies à aménager. Ils seront idéalement plantés mais pourront également être utilisés en espaces publics ou en zones de gestion des eaux pluviales.
Frange paysagère	Les franges paysagères sont des haies ou des alignements d'arbres existants à conforter ou à créer, visant à limiter les covisibilités. Celles-ci seront composées d'essences d'arbres locales et diversifiées.

La densité inscrite dans le présent document est indiquée selon un nombre minimal de logements à produire, n'interdisant pas de réaliser des opérations un peu plus denses (dans les limites fixées par le règlement écrit). Cette densité minimale est calculée en fonction de la surface mobilisable pour l'implantation d'habitations, sans prendre en compte, *le cas échéant*, la surface nécessaire à la viabilisation du site, incluant l'aménagement d'une voie de desserte ouverte à la circulation publique et l'aménagement d'éventuels espaces verts communs. Cette surface est estimée, uniquement pour les sites nécessitant une viabilisation, sur la base d'un ratio de 10 % de la surface du secteur d'OAP. Les densités inscrites dans le présent document pourront ainsi être revues à la marge dans le cas où la surface allouée à la viabilisation et aux aménagements paysagers s'avère un peu plus importante.

Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble pouvant être réalisées en plusieurs phases, la densité devra être recalculée à l'échelle de la surface de chaque phase, sur la base de la densité minimale prescrite à l'OAP. Néanmoins, dans le cas où il serait réalisé plus de logements que le seuil minimal recalculé à l'échelle d'une phase, il pourra être admis une densité plus faible sur une autre phase, dans la mesure où la densité à l'échelle du secteur d'OAP respecte la densité minimale prescrite.

Densité nette

Habitat collectif Construction divisée en appartements formant des parties privatives auxquelles sont adjointes des parties communes notamment pour l'accès aux logements (hall, escaliers, couloirs), les locaux techniques (chaufferie...), etc. Elle comprend au minimum trois logements et se déploie en général sur plusieurs niveaux.

Ce type d'habitat, à mi-chemin entre la maison individuelle et l'appartement en immeuble collectif, répond aux critères suivants :

- un espace privatif extérieur (si possible au moins égale au quart de la superficie du logement) ;
- un accès individuel au logement par l'extérieur ;
- deux logements superposés minimum, sans pouvoir dépasser une hauteur en R+3 ;
- des vis-à-vis limités.

Habitat individuel groupé

Il s'agit de maisons réalisées simultanément, accolées et juxtaposées sur au moins un côté de leur côté.

Habitat individuel

Constructions d'habitation non accolées à un autre bâtiment.

Opération d'aménagement d'ensemble

Cette terminologie figure au code de l'urbanisme pour caractériser l'un des moyens d'équiper une zone à urbaniser afin d'y autoriser des constructions. Le PLU peut ainsi imposer ce mode d'équipement et s'opposer de ce fait à l'urbanisation au coup par coup de la zone au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Cette possibilité permet ainsi à la collectivité d'imposer un projet global pour une zone donnée, en précisant si cette opération doit porter sur la totalité de la zone à urbaniser, ou si plusieurs phases sont possibles. L'aménagement « d'ensemble » signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, en une ou plusieurs phases, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

Espace de pleine terre

Espace composé de terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel, incluant les espaces en eau liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement.

C. CATALOGUE DES OAP SECTORIELLES

CATALOGUE DES OAP

AIGUEPERSE - OAP n°1	pages 12 et 13	LUZILLAT - OAP n°44	pages 98 et 99	SAINT-GENES-DU-RETZ - OAP n°87	pages 184 et 185
AIGUEPERSE - OAP n°2	pages 14 et 15	LUZILLAT - OAP n°45	pages 100 et 101	SAINT-GENES-DU-RETZ - OAP n°88	pages 186 et 187
AIGUEPERSE - OAP n°3	pages 16 et 17	LUZILLAT - OAP n°46	pages 102 et 103	SAINT-GENES-DU-RETZ - OAP n°89	pages 188 et 189
AIGUEPERSE - OAP n°4	pages 18 et 19	LUZILLAT - OAP n°47	pages 104 et 105	SAINT-PRIEST-BRAMEFANT - OAP n°90	pages 190 et 191
AIGUEPERSE - OAP n°5	pages 20 et 21	LUZILLAT - OAP n°48	pages 106 et 107	SAINT-PRIEST-BRAMEFANT - OAP n°91	pages 192 et 193
AIGUEPERSE - OAP n°6	pages 22 et 23	MARINGUES - OAP n°49	pages 108 et 109	SAINT-PRIEST-BRAMEFANT - OAP n°92	pages 194 et 195
AIGUEPERSE - OAP n°7	pages 24 et 25	MARINGUES - OAP n°50	pages 110 et 111	SAINT-SYLVESTRE-PRAGOULIN - OAP n°93	pages 196 et 197
AIGUEPERSE - OAP n°8	pages 26 et 27	MARINGUES - OAP n°51	pages 112 et 113	SAINT-SYLVESTRE-PRAGOULIN - OAP n°94	pages 198 et 199
AIGUEPERSE - OAP n°9	pages 28 et 29	MARINGUES - OAP n°52	pages 114 et 115	SAINT-SYLVESTRE-PRAGOULIN - OAP n°95	pages 200 et 201
AIGUEPERSE - OAP n°10	pages 30 et 31	MARINGUES - OAP n°53	pages 116 et 117	SAINT-SYLVESTRE-PRAGOULIN - OAP n°96	pages 202 et 203
ARTONNE - OAP n°11	pages 32 et 33	MARINGUES - OAP n°54	pages 118 et 119	SAINT-SYLVESTRE-PRAGOULIN - OAP n°97	pages 204 et 205
ARTONNE - OAP n°12	pages 34 et 35	MARINGUES - OAP n°55	pages 120 et 121	SAINT-SYLVESTRE-PRAGOULIN - OAP n°98	pages 206 et 207
ARTONNE - OAP n°13	pages 36 et 37	MARINGUES - OAP n°56	pages 122 et 123	SARDON - OAP n°99	pages 208 et 209
AUBIAT - OAP n°14	pages 38 et 39	MARINGUES - OAP n°57	pages 124 et 125	SARDON - OAP n°100	pages 210 et 211
AUBIAT - OAP n°15	pages 40 et 41	MARINGUES - OAP n°58	pages 126 et 127	SARDON - OAP n°101	pages 212 et 213
AUBIAT - OAP n°16	pages 42 et 43	MARINGUES - OAP n°59	pages 128 et 129	SARDON - OAP n°102	pages 214 et 215
AUBIAT - OAP n°17	pages 44 et 45	MARINGUES - OAP n°60	pages 130 et 131	THURET - OAP n°103	pages 216 et 217
AUBIAT - OAP n°18	pages 46 et 47	MONS - OAP n°61	pages 132 et 133	THURET - OAP n°104	pages 218 et 219
AUBIAT - OAP n°19	pages 48 et 49	MONS - OAP n°62	pages 134 et 135	THURET - OAP n°105	pages 220 et 221
AUBIAT - OAP n°20	pages 50 et 51	MONS - OAP n°63	pages 136 et 137	THURET - OAP n°106	pages 222 et 223
AUBIAT - OAP n°21	pages 52 et 53	MONS - OAP n°64	pages 138 et 139	THURET - OAP n°107	pages 224 et 225
BAS-ET-LEZAT - OAP n°22	pages 54 et 55	MONS - OAP n°65	pages 140 et 141	VENSAT - OAP n°108	pages 226 et 227
BAS-ET-LEZAT - OAP n°23	pages 56 et 57	MONTPENSIER - OAP n°66	pages 142 et 143	VENSAT - OAP n°109	pages 228 et 229
BAS-ET-LEZAT - OAP n°24	pages 58 et 59	MONTPENSIER - OAP n°67	pages 144 et 145	VENSAT - OAP n°110	pages 230 et 231
BAS-ET-LEZAT - OAP n°25	pages 60 et 61	RANDAN - OAP n°68	pages 146 et 147	VILLENEUVE-LES-CERFS - OAP n°111	pages 232 et 233
BEAUMONT-LES-RANDAN - OAP n°26	pages 62 et 63	RANDAN - OAP n°69	pages 148 et 149	VILLENEUVE-LES-CERFS - OAP n°112	pages 234 et 235
BEAUMONT-LES-RANDAN - OAP n°27	pages 64 et 65	RANDAN - OAP n°70	pages 150 et 151	VILLENEUVE-LES-CERFS - OAP n°113	pages 236 et 237
BEAUMONT-LES-RANDAN - OAP n°28	pages 66 et 67	RANDAN - OAP n°71	pages 152 et 153	VILLENEUVE-LES-CERFS - OAP n°114	pages 238 et 239
BUSSIERES-ET-PRUNS - OAP n°29	pages 68 et 69	RANDAN - OAP n°72	pages 154 et 155		
BUSSIERES-ET-PRUNS - OAP n°30	pages 70 et 71	RANDAN - OAP n°73	pages 156 et 157		
BUSSIERES-ET-PRUNS - OAP n°31	pages 72 et 73	SAINT-AGOULIN - OAP n°74	pages 158 et 159		
BUSSIERES-ET-PRUNS - OAP n°32	pages 74 et 75	SAINT-AGOULIN - OAP n°75	pages 160 et 161		
BUSSIERES-ET-PRUNS - OAP n°33	pages 76 et 77	SAINT-AGOULIN - OAP n°76	pages 162 et 163		
CHAPTUZAT - OAP n°34	pages 78 et 79	SAINT-ANDRE-LE-COQ - OAP n°77	pages 164 et 165		
CHAPTUZAT - OAP n°35	pages 80 et 81	SAINT-ANDRE-LE-COQ - OAP n°78	pages 166 et 167		
CHAPTUZAT - OAP n°36	pages 82 et 83	SAINT-ANDRE-LE-COQ - OAP n°79	pages 168 et 169		
EFFIAT - OAP n°37	pages 84 et 85	SAINT-ANDRE-LE-COQ - OAP n°80	pages 170 et 171		
EFFIAT - OAP n°38	pages 86 et 87	SAINT-CLEMENT-DE-REGNAT - OAP n°81	pages 172 et 173		
EFFIAT - OAP n°39	pages 88 et 89	SAINT-CLEMENT-DE-REGNAT - OAP n°82	pages 174 et 175		
EFFIAT - OAP n°40	pages 90 et 91	SAINT-DENIS-COMBARNAZAT - OAP n°83	pages 176 et 177		
LIMONS - OAP n°41	pages 92 et 93	SAINT-DENIS-COMBARNAZAT - OAP n°84	pages 178 et 179		
LIMONS - OAP n°42	pages 94 et 95	SAINT-DENIS-COMBARNAZAT - OAP n°85	pages 180 et 181		
LIMONS - OAP n°43	pages 96 et 97	SAINT-GENES-DU-RETZ - OAP n°86	pages 182 et 183		

THURET

Contexte

Le site est localisé au sud du bourg de Thuret. D'une superficie de 0,31 ha, il est entouré d'un tissu peu dense composé de maisons individuelles. Le terrain est parcouru d'une pente d'environ 4 %, dont le point haut se situe au nord-ouest et le point bas au sud-est. Le site est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau fort.

Programmation

Le site accueillera au minimum 4 logements pour une densité nette de 15 logts/ha. L'aménagement du site offrira des logements individuels groupés.

Qualité architecturale et paysagère

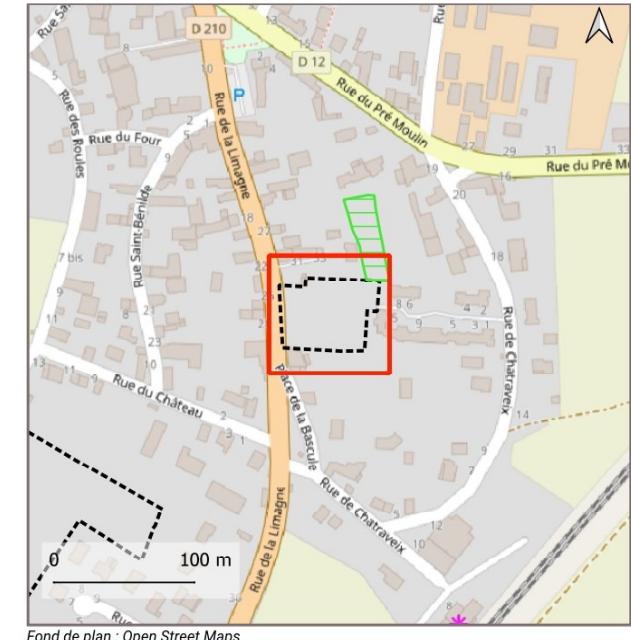
L'implantation et l'orientation des constructions devront tenir compte de la topographie, de l'ensoleillement et des vis-à-vis. L'aspect général et l'architecture des constructions doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Environnement et réseaux

L'aménagement du site devra limiter l'imperméabilisation des sols en priorisant les espaces de pleine terre et la végétalisation. Des espaces verts continus seront maintenus en limite nord. Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.). Cette gestion devra tenir compte de la pente présente sur le site. Les habitations devront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, tout en veillant à leur insertion paysagère.

Accès et déplacements

Un accès unique sera créé sur la rue de la Limagne. L'aménagement du site devra réserver la possibilité de créer un accès au terrain localisé en limite sud. Une connexion à minima piétonne sera assurée à la résidence du Courniolet située à l'est du site.



Fond de plan : Open Street Maps

- ◻ Secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- ◻ Secteur concerné par la présente OAP

Prescriptions figurants au plan de zonage

- * Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du CU
- ◻ Parcs et jardins à protéger au titre de l'article L151-19 du CU



THURET - OAP n°103

Superficie du site : 3118 m²

Nombre de logements attendus : 4

THURET

Contexte

Le site est localisé à l'est du hameau de Chassenet. D'une superficie de 0,6 ha, il correspond à un ensemble composé de dents creuses et de jardins, entouré d'un tissu peu dense composé de maisons individuelles. La topographie est plane. Le site est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible.

Programmation

Le site accueillera au minimum 8 logements pour une densité nette de 15 logts/ha. Le programme opérationnel (plan masse, esquisses, coupes...) qui sera établi devra être compatible avec le Schéma d'aménagement général du site (voir page suivante). L'aménagement de la zone devra s'effectuer selon une opération d'aménagement d'ensemble (possibilité de prévoir deux phases) offrant de l'habitat individuel groupé sur la partie nord et de l'habitation individuel et/ou individuel groupé sur la partie sud.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

Le site peut être ouvert à l'urbanisation immédiatement.

Accès et déplacements

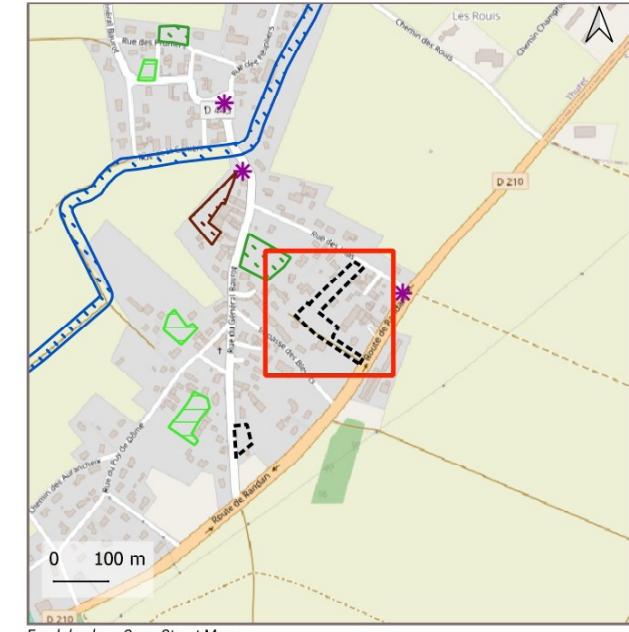
La desserte viaire s'effectuera par le nord depuis la rue des Lilas et par le sud depuis l'impasse des Pervenches (principe de bouclage viaire entre les deux voies obligatoire, positionnement des accès et tracé viaire indicatifs). La nouvelle voie à aménager desservira l'ensemble des habitations (à l'exception de celles pour lesquelles un accès direct à l'impasse des Pervenches est possible) et sera à sens unique pour limiter l'emprise de la voirie. Il pourra être créé un accès dans l'espace paysager prévu en accompagnement de l'impasse des Pervenches.

Qualité architecturale et paysagère

Des franges paysagères (alignements d'arbres, bosquets, haies...) seront créées sur les limites du site, tel qu'indiqué au plan, afin de servir d'espace-tampon avec les terrains voisins et de limiter l'impact visuel des futures constructions. La haie arborée présente le long de l'impasse des Pervenches ainsi que l'arbre présent sur le site tel qu'indiqués au plan seront conservés dans la mesure du possible (sans pour autant interdire la création d'accès sur l'impasse des Pervenches comme indiqué ci-avant). L'implantation et l'orientation des constructions devront tenir compte de la topographie, de l'ensoleillement et des vis-à-vis. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances devront être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Environnement et réseaux

L'aménagement du site devra limiter l'imperméabilisation des sols en priorisant les espaces de pleine terre et la végétalisation. Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.). Cette gestion devra tenir compte de la pente présente sur le site. Les habitations devront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, tout en veillant à leur insertion paysagère.

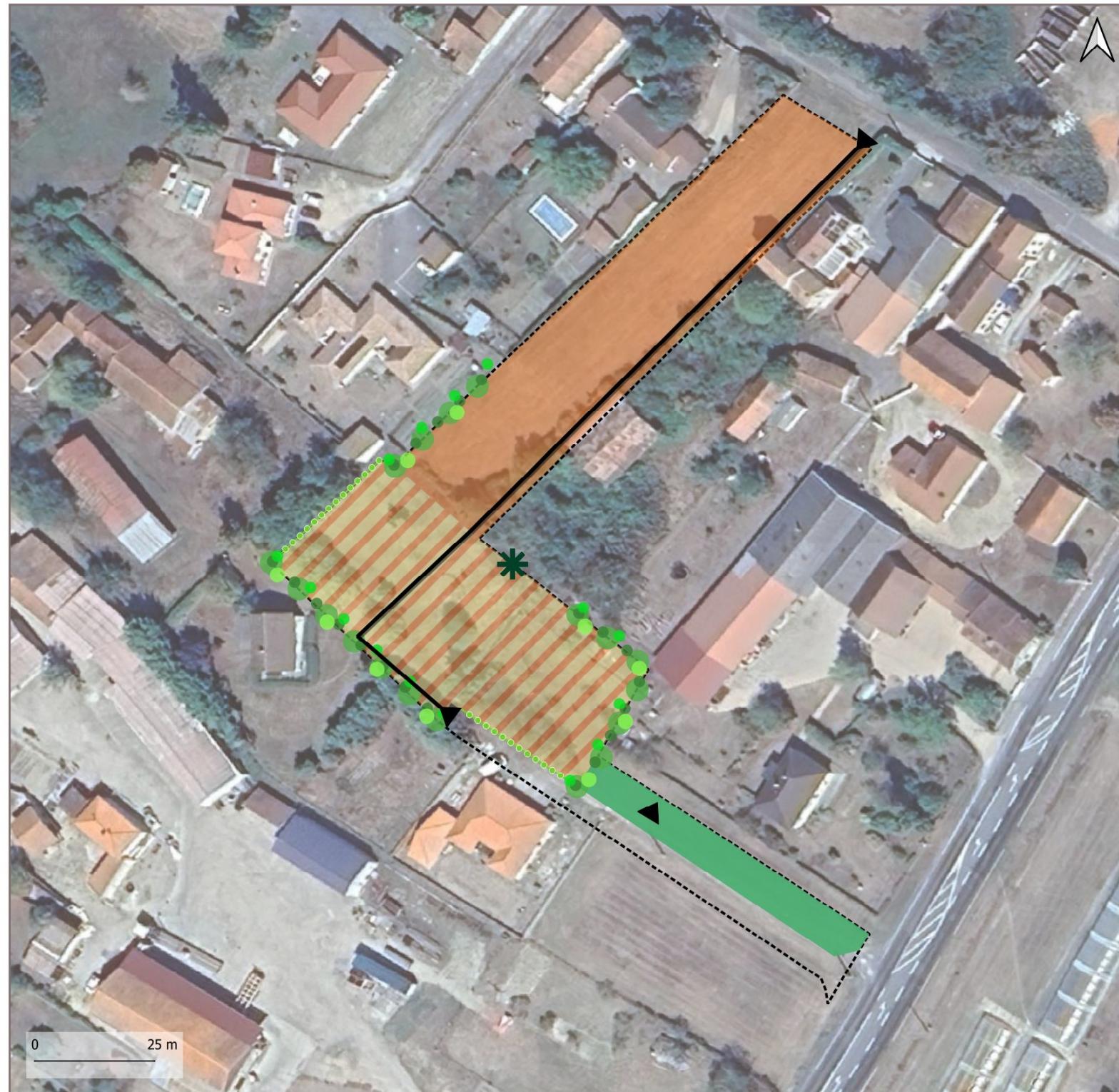


Fond de plan : Open Street Maps

- Secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Secteur concerné par la présente OAP

Prescriptions figurant au plan de zonage

- * Petit patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du CU
- Parcs et jardins à protéger au titre de l'article L151-19 du CU
- Boisement à protéger au titre de l'article L151-23 du CU
- Cours d'eau à protéger au titre de l'article L151-23 du CU
- Elément de la Trame Verte et Bleue (TVB) à protéger en zones urbaines ou à urbaniser au titre de l'article L151-23 du CU



THURET - OAP n°104

Superficie du site : 5988 m²

Nombre de logements attendus : 8

OAP

ACCÈS ET DÉPLACEMENTS



- Accès
- Voie

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE



Élement paysager ponctuel



Franges paysagères



• Éléments paysagers linéaires



Éléments paysagers surfaciques

PROGRAMMATION



Individuel groupé



Mixte individuel et/ou individuel groupé

THURET

Contexte

Le site est localisé au sud du bourg de Thuret. D'une superficie de 0,95 ha, il correspond à un vaste cœur d'îlot non bâti cerné principalement d'un tissu peu dense composé de maisons individuelles. Il jouxte un espace agricole en limite sud-ouest. Le terrain est parcouru d'une pente d'environ 7 %, dont le point haut se situe au nord-ouest et le point bas au sud-est. Le site est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau fort.

Programmation

Le site accueillera au minimum 13 logements pour une densité nette de 15 logts/ha. L'aménagement de la zone devra s'effectuer selon une opération d'aménagement d'ensemble (possibilité de prévoir deux phases) offrant de l'habitat individuel et/ou individuel groupé.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

Le site pourra être ouvert à l'urbanisation lorsque 50 % des capacités d'accueil de la tache urbaine communautaire et 25 % des capacités d'accueil de la tache urbaine communale seront atteints (conditions cumulatives).

Accès et déplacements

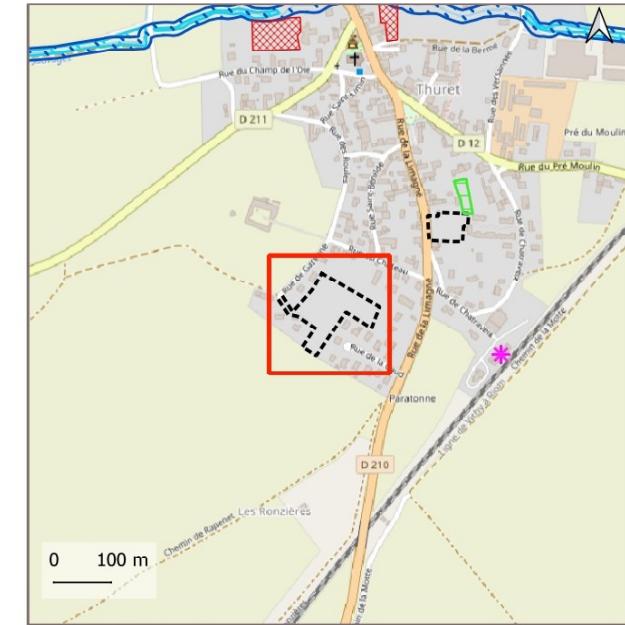
L'opération sera desservie par un accès unique depuis la rue de la Garenne. La nouvelle voie à aménager desservira l'ensemble des habitations et se terminera en impasse.

Qualité architecturale et paysagère

La nouvelle voie à aménager sera accompagnée d'éléments paysagers afin de maintenir un espace-tampon entre les habitations et qualifier les aménagements par la végétalisation. Des franges paysagères (alignements d'arbres, bosquets, haies...) seront créées sur les limites du site au contact de la zone agricole et de la zone Ud, afin de servir d'espace-tampon avec les terrains agricoles voisins et de limiter l'impact visuel des futures constructions. Les arbres présents sur le site seront conservés dans la mesure du possible. L'implantation et l'orientation des constructions devront tenir compte de la topographie, de l'ensoleillement et des vis-à-vis. De manière générale, l'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances devront être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Environnement et réseaux

L'urbanisation du site est conditionnée à la démonstration d'absence de zone humide ou d'absence d'incidence sur une zone humide. L'aménagement devra limiter l'imperméabilisation des sols en priorisant les espaces de pleine terre et la végétalisation. Une continuité des espaces verts devra être assurée depuis la limite de l'OAP au contact de la zone agricole jusqu'à la zone Ud. Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est une composante essentielle qui doit être intégrée dans la conception du projet au travers de dispositifs adaptés (ex : infiltration à la parcelle, bassins, noues plantées, etc.). Cette gestion devra tenir compte de la pente présente sur le site. Les habitations devront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, tout en veillant à leur insertion paysagère.



Fond de plan : Open Street Map

- Secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Secteur concerné par la présente OAP

Prescriptions figurants au plan de zonage

- ✿ Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du CU
 - Parcs et jardins à protéger au titre de l'article L151-19 du CU
 - ▢ Zone humide à protéger au titre de l'article L151-23 du CU
 - ▢ Cours d'eau à protéger au titre de l'article L151-23 du CU
 - ▣ Emplacement réservé



THURET - OAP n°105

Superficie du site : 9540 m²

Nombre de logements attendus : 13

THURET

Contexte

Le site est localisé au nord du bourg de Thuret. D'une superficie de 0,24 ha, il est entouré d'un tissu peu dense composé de maisons individuelles. Le terrain est parcouru d'une pente d'environ 9 %, dont le point haut se situe au nord-est et le point bas au sud-ouest. Le site est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau fort.

Programmation

Le site accueillera au minimum 3 logements pour une densité nette de 15 logts/ha. L'aménagement de la zone devra s'effectuer selon une opération d'aménagement d'ensemble offrant de l'habitat individuel et/ou individuel groupé.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

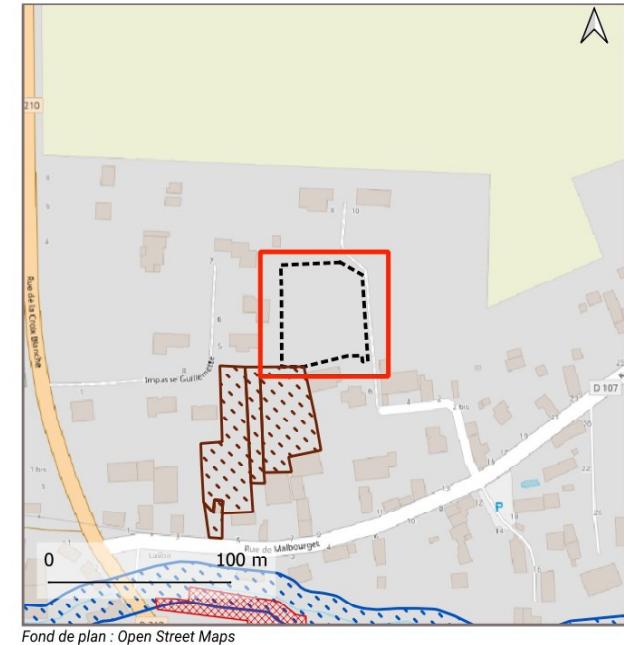
Le site pourra être ouvert à l'urbanisation lorsque 50 % des capacités d'accueil de la tache urbaine communautaire et 25 % des capacités d'accueil de la tache urbaine communale seront atteints (conditions cumulatives).

Accès et déplacements

L'opération sera desservie par un accès unique depuis la voie privée menant à l'impasse des Tuchins. La nouvelle voie à aménager desservira l'ensemble des habitations et se terminera en impasse.

Qualité architecturale et paysagère

Les arbres présents sur le site seront conservés dans la mesure du possible. L'implantation et l'orientation des constructions devront tenir compte de la topographie, de l'ensoleillement et des vis-à-vis. L'aspect général et l'architecture des constructions doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.



████ Secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

████ Secteur concerné par la présente OAP

Prescriptions figurant au plan de zonage

- ████ Boisement à protéger au titre de l'article L151-23 du CU
- ████ Cours d'eau à protéger au titre de l'article L151-23 du CU
- ████ Emplacement réservé



THURET - OAP n°106

Superficie du site : 2425 m²

Nombre de logements attendus : 3

THURET

Contexte

Le site est localisé en limite sud-est du hameau de Chassenet. D'une superficie de 0,13 ha, il correspond à un jardin fortement colonisé par des Robiniers Faux Acacias (Espèces Exotiques Envahissantes), entouré d'un tissu peu dense de maisons individuelles. La topographie est plane. Le site est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible.

Programmation

Le site accueillera au minimum 2 logements pour une densité nette de 15 logts/ha. L'aménagement de la zone pourra être réalisé au coup par coup et offrira de l'habitat individuel et/ou individuel groupé.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

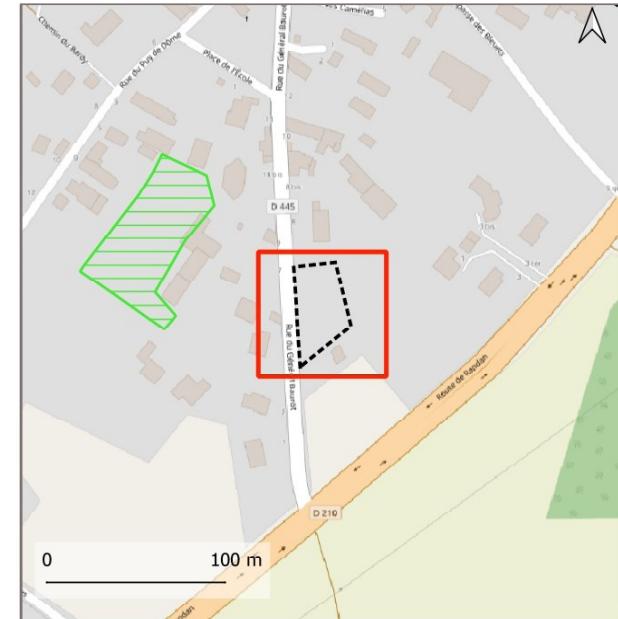
Le site pourra être ouvert à l'urbanisation lorsque 50 % des logements programmés dans les OAP des zones 1AU en extension du bourg seront réalisés (à considérer au regard du nombre de logements des PC délivrés).

Accès et déplacements

Les habitations seront desservies par des accès à créer sur la rue du Général Baurot.

Qualité architecturale et paysagère

Une frange végétalisée sera reconstituée en bordure sud du site à partir d'essences d'arbres locales. L'implantation et l'orientation des constructions devront tenir compte de la topographie, de l'ensoleillement et des vis-à-vis. L'aspect général et l'architecture des constructions devront être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.



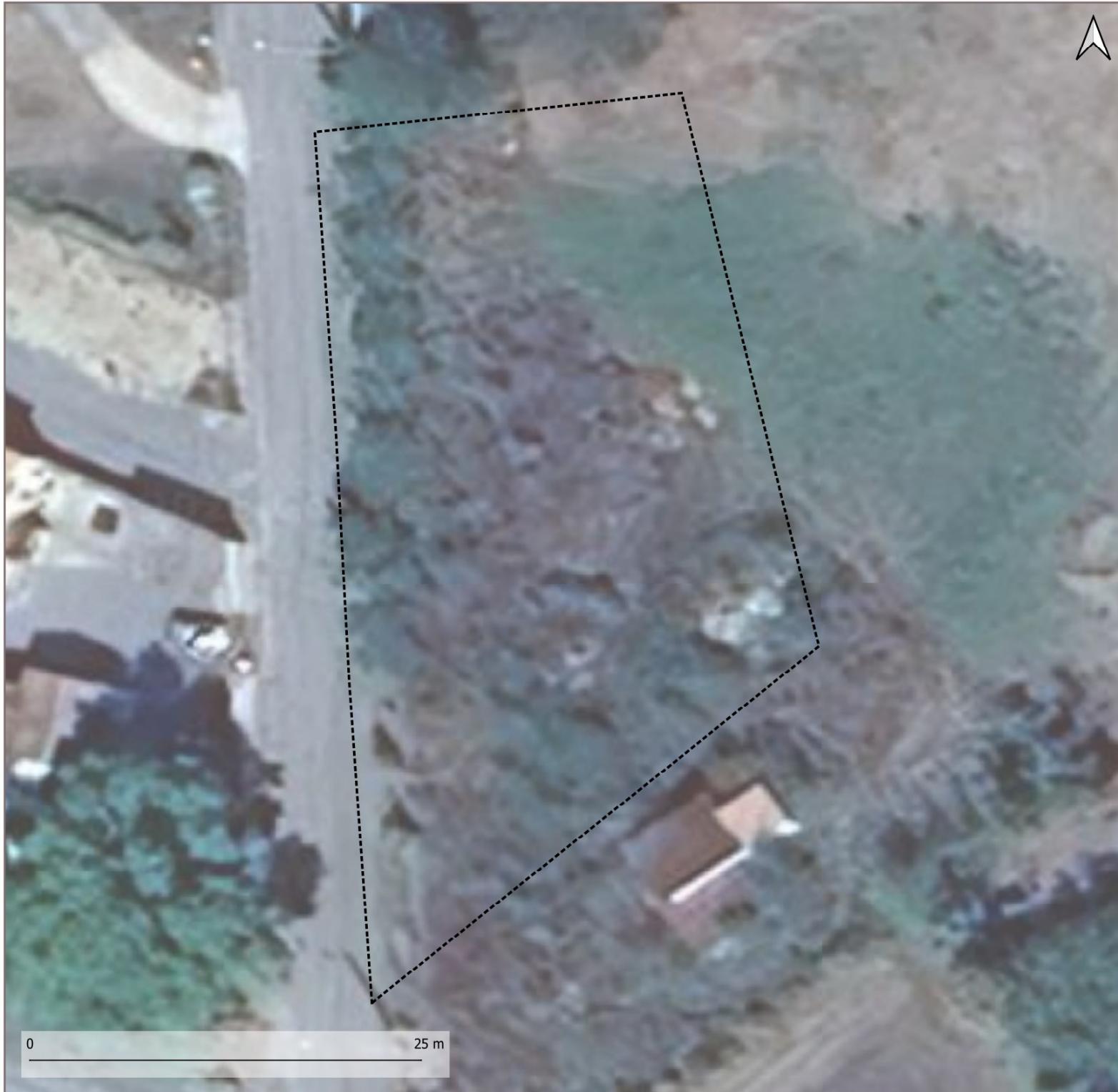
Fond de plan : Open Street Maps

 Secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

 Secteur concerné par la présente OAP

Prescriptions figurant au plan de zonage

 Parcs et jardins à protéger
au titre de l'article L151-19 du CU



THURET - OAP n°107

Superficie du site : 1262 m²

Nombre de logements attendus : 2