



# Plan Local d'urbanisme intercommunal

## Communauté de Communes Gartempe Saint-Pardoux

3

### Orientations d'Aménagement et de Programmation – Cahier des OAP

Vu pour être annexé à la délibération N° 2025-09-001 du Conseil communautaire en date du

30 Septembre 2025

Le Président, Gérard RUMEAU

Extrait de l'article L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme

*« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*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 ville 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 »*

**Les demandes d'autorisation d'urbanisme, sur un des secteurs concernés par une OAP, devront être compatibles avec ces dernières et en respecter les principes.** Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles traduisent le projet de développement urbain de la commune exprimé au sein du PADD.

Elles définissent :

- d'une part, les principes d'aménagement, c'est-à-dire le passage de la voirie, la localisation des espaces collectifs, l'implantation des constructions, les éléments paysagers à créer ou préserver, la gestion des eaux pluviales à mettre en place...

- d'autre part, une programmation de logements, c'est-à-dire le nombre de logements et éventuellement la typologie de logements souhaitée (locatifs, accession, lots libres) mais également la densité et les formes urbaines à respecter.

**Rappel :** Chaque OAP indique une densité minimum. Il s'agit d'un nombre prévisionnel de logements attendus, exprimé par le biais d'une densité (logements par hectare) et d'un nombre minimal de logements. Le programme de construction de la future opération devra respecter ce nombre minimum de logement à produire.

L'implantation des constructions se fera de manière à libérer un espace d'agrément confortable. Elle devra respecter le principe suivant : proscrire l'implantation des constructions au centre de la parcelle.

Cette implantation devra s'accompagner d'une réflexion quant à l'agencement interne du bâti en privilégiant les espaces de vie sur la façade « calme » de la construction.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernent des secteurs à projet et des zones ouvertes à l'urbanisation.

Ces orientations sont opposables, dans un rapport de compatibilité, aux projets qui s'inscrivent dans les périmètres. Elles sont complétées par le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Gartempe – Saint Pardoux.

## **OBJECTIFS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATON**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à donner corps et structure aux éléments stratégiques d'aménagement contenus dans le PADD.

- Elles n'ont pas vocation à se substituer aux projets urbains (projets d'aménagement ou projets d'architecture), mais à déterminer ce qui constitue un « invariant » de l'aménagement projeté : objectifs d'aménagement, schémas de principe, principes de liaison, conditions de réalisation, etc.
- Elles sont rédigées dans une perspective opérationnelle, tout en laissant aux concepteurs des « objets » de l'aménagement (schémas d'aménagement, constructions) la marge de manœuvre nécessaire à la réalisation de leurs missions spécifiques.
- Elles constituent des éléments qui permettent de visualiser, pour les secteurs stratégiques, les objectifs et les conséquences des choix opérés dans le cadre du PLUi.

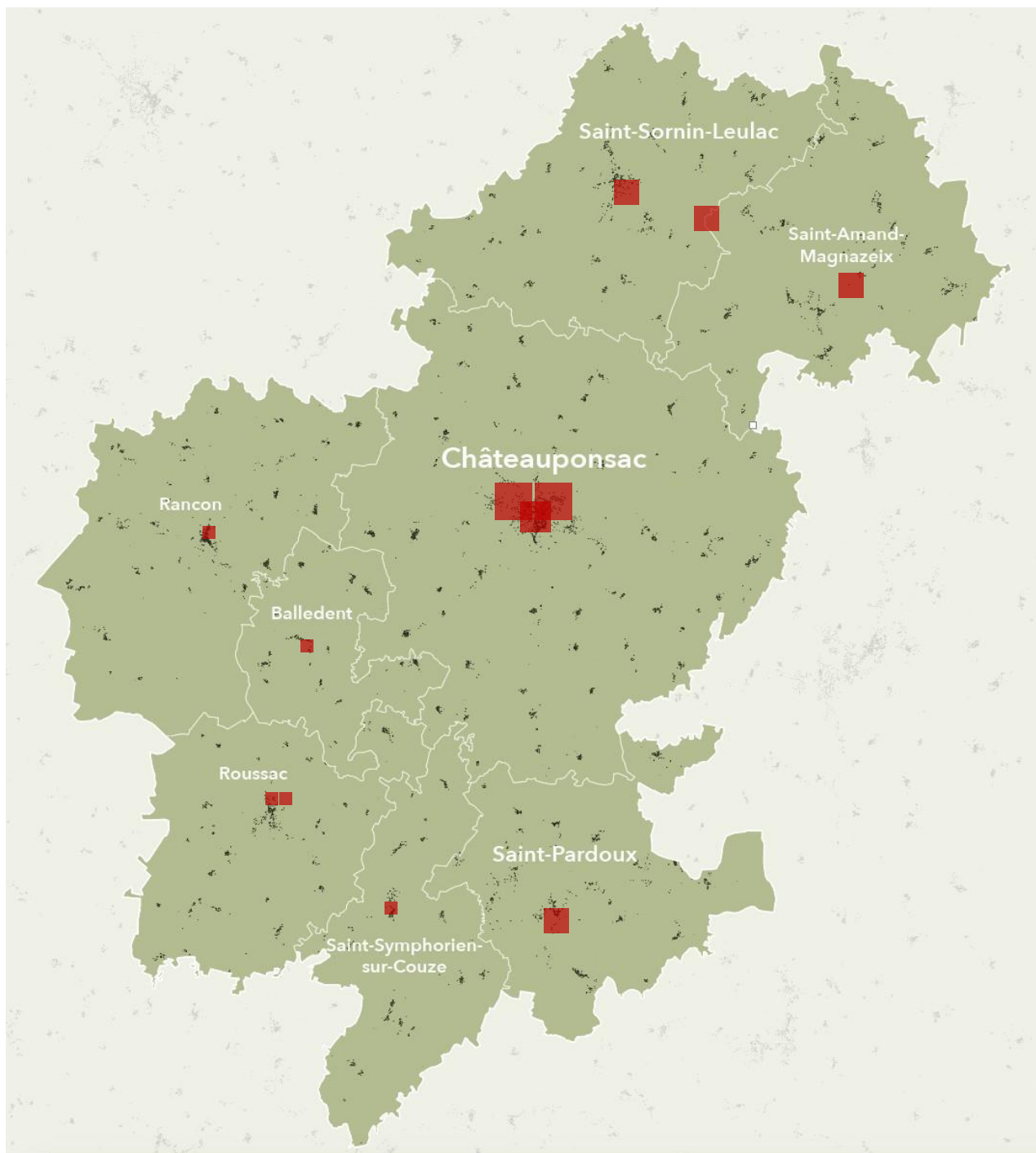
## **REPERAGE DES OAP AU DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation font l'objet d'un repérage sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage du PLUi).

## **PRINCIPES DE TRAVE VIAIRE ET ACCESSIBILITE**

Les principes de tracé viaire représentés et des accès dans les schémas des OAP sont indicatifs, ils illustrent les principes de connexion et de desserte. La conception des routes, et notamment les tracés, pourront différer à condition que les principes de connexion et de desserte soient respectés.

---



## RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD

- Objectifs du maillage territorial

## OAP – POLE RURAL STRUCTURANT

- Châteauponsac – Entrée bourg Est
- Châteauponsac – Les Perrières
- Châteauponsac – Le Préampaud

## OAP – BOURGS RURAUX RELAIS

- Saint-Pardoux – Bourg
- Saint-Sornin-Leulac – Bourg
- Saint-Sornin-Leulac – Economie
- Saint-amand-Maganzeix - Bourg

## OAP – COMMUNES DE TRES GRANDE PROXIMITE

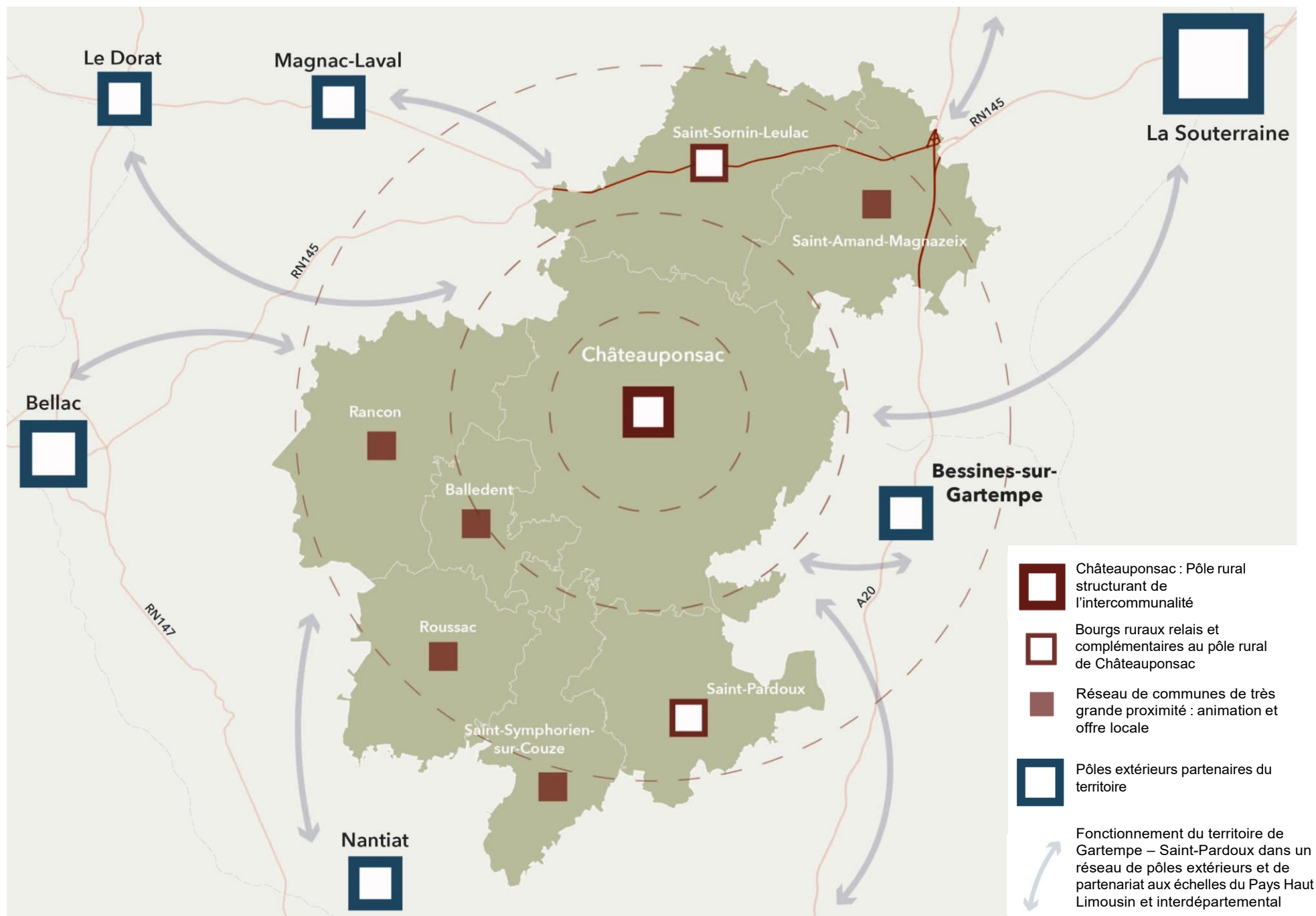
- Balledent – Bourg
- Saint-Symphorien-sur-Couze
- Rancon
- Roussac – Bourg Nord
- Roussac – Bourg Sud

## OAP – COMMERCE

- Contexte de l'OAP commerce
- Principes de localisation préférentielle du commerce



## **LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**



### OBJECTIFS DU MAILLAGE TERRITORIAL

La stratégie de développement et d'aménagement de Gartempe – Saint Pardoux vise l'affirmation du pôle rural structurant sur le plan résidentiel et économique de Châteauponsac et ce dans un territoire multi-polarisé.

Elle s'appuie sur la montée en puissance d'une armature de pôles organisés sur le territoire de l'intercommunalité. Ainsi en appui à Châteauponsac, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe un objectif de bourgs ruraux relais au nord et au sud du territoire : Saint-Sornin-Leulac et Saint-Pardoux.

La vocation des pôles sur le territoire intercommunal est de contribuer, en fonction de leurs ressources respectives, au développement et à la diversification de l'offre territoriale, à travers l'accueil de fonctions centrales et de fonctions relais : commerces, services et équipements, habitat, vie associative, activités de production.

Le maillage territorial doit ainsi répondre aux objectifs suivants :

- accompagner les développements des activités économiques et agricoles, l'accueil de nouvelles activités et le tourisme,
- organiser le développement résidentiel de façon hiérarchisée (entre Châteauponsac – pôle rural structurant, les bourgs ruraux relais et les communes de très grande proximité identifiés au PADD) et proportionnée aux capacités et ressources propres à chaque commune,
- répondre au besoin en équipements pour accompagner le développement résidentiel, de loisirs et touristique,
- contribuer à la valorisation des paysages offerts par les espaces ruraux et naturels qui enserrent les bourgs et villages : entrées de bourgs, paysages bordiers des routes principales, ceinture éco-paysagère, zones humides, etc.,
- contribuer à une gestion proactive des risques naturels, des risques industriels et des nuisances sonores à travers un urbanisme qui prévoit les mesures de maîtrise de l'exposition des populations.

Afin d'assurer la mise en œuvre de ces objectifs, le PLUi décline ces objectifs dans le cadre des OAP ci-après.

**OAP – POLE RURAL STRUCTURANT**



## CHATEAUPONSAC - ENTREE DE BOURG EST

### OAP - Périmètre

- Périmètre de l'OAP

### Programmation - Phasage

- Activités économiques et artisanales (hors commerces)
- Aménagement du secteur économique en 2 phases
- Gendarmerie / équipement public et d'intérêt collectif
- secteur de maisons individuelles - maisons de ville

### Principes voirie - accès

- Accès et desserte principale sécurisée du secteur OAP
- Maintien d'une aire de sécurité visuelle

### Principes architecturaux et urbains

- Qualité architecturale et des paysages bâtis bordiers de l'entrée de bourg de Châteauponsac et des rives de la rue Semeret
- Maintien de la tranquillité des abords résidentiels

### Principes paysagers

Recherche d'une biodiversité intense à l'échelle de l'opération d'aménagement : faible imperméabilisation des sols, palette végétale support de biodiversité et favorable à une diversité biologique et une qualité paysagère

- Structure de maille bocagère à conserver
- Transition paysagère à créer / à conforter
- Espace paysager en interface avec les tissus résidentiels riverains pour ménager et préserver des ambiances d'intimité

### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes afin de s'inscrire dans la continuité de la maille viaire en place. Son aménagement sera conçu pour sécuriser les accès et les sorties des automobiles et des usagers. Les dessertes viaires seront connectées à la trame viaire existante : rues Semenet, les Faugerades et le Puy Joly, avenue Jean Moulin.

Aucun nouvel accès ou nouvelle voie de desserte ne sera autorisée sur la route départementale 711 (avenue d'Alsace). Les abords des voies existantes débouchant sur la RD711 devront conserver des aires visuelles dégagées pour répondre aux besoins de sécurité routière.

La largeur des voies sera proportionnée et dimensionnée en fonction de l'importance de l'opération et du nombre des activités et des équipements desservis. Les emprises des chaussées créées dans le secteur OAP seront dimensionnées pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Le stationnement des automobiles, des poids-lourd, des véhicules et deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Pour accompagner la transition entre espace urbain – espace agricole, et parfaire le paysage du seuil aggloméré, l'interface avec les espaces agricoles fera l'objet d'un traitement paysager spécifique par l'aménagement de transitions végétales.

L'aménagement paysager du secteur intégrera les haies existantes dans la composition d'ensemble du projet sous condition que les arbres présentent un intérêt paysager, patrimonial et sous condition de présenter un bon état de pérennité, un bon état physiologique et mécanique, de ne pas présenter de risque pour les futures constructions, les biens et les personnes.

Des filtres végétalisés seront aménagés sur les limites en interface avec les espaces agricoles et naturels. Le paysagement de ces franges fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'une haie présentant un étagement et une composition « multistrates » d'essences végétales dites champêtres en port libre et développant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu.

### COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement devra veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis en place environnants et la vocation d'entrée d'agglomération.

Le paysage du seuil aggloméré de Châteauponsac devra être pris en compte par un traitement urbain, architectural et paysager qualitatif des paysages bordiers de la route départementale 711 et de la rue de Semenet. L'architecture des façades visibles depuis la RD 711 et la rue Semenet feront l'objet d'un traitement et d'une mise en œuvre qualitative. Aucune aire de stationnement ne sera aménagée en façade sur la RD711.

L'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP à vocation économique sera à maintenir et à renforcer. Plus particulièrement, dans les secteurs identifiés « Maintien de la tranquillité résidentielle », des aménagements paysagers seront prévus et une distance sera maintenue pour éviter les conflits de voisinage et les sources de nuisances trop importantes.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération

d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des bureaux et des espaces d'accueil du public), et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

Les principes d'aménagement rechercheront un coefficient de biodiversité intense à l'échelle de l'opération (faible imperméabilisation des sols, toitures et murs végétalisés, palette végétale champêtre...) pour une diversité biologique.

### ECHÉANCIER ET ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

La destination des secteurs OAP est à dominante économique, d'équipements et de logements (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi). La zone économique fait l'objet d'un échancier en 2 phases.

L'urbanisation de la zone participera :

- à la diversification du tissu économique de l'intercommunalité (cf. schéma OAP).
- à l'accueil d'un équipement public d'intérêt collectif rue du Puy Joly (cf. schéma OAP).
- à l'accueil de 12-15 logements (cf. schéma OAP) sur le secteur OAP résidentiel.

Le programme comprend notamment : une offre économique, de logements et d'équipements publics et d'intérêt collectif (gendarmerie), un paysagement des interfaces du secteur OAP avec les espaces agricoles et naturels, un traitement architectural et urbain qualitatif des paysages bordiers de la RD 711 et de la rue Semenet, des dessertes viaires connectées aux rues Semenet, les Faugerades et le Puy Joly.



## CHATEAUPONSAC - LES PERRIERES

### OAP - Périmètre

- Périmètre de l'OAP
- Distance aux équipements, commerces, services du centre-bourg de Châteauponsac

### Principes voirie - accès

- Accessibilité et desserte par les modes doux
- Accessibilité agricole à maintenir
- Maintien d'une aire de sécurité visuelle

### Principes typologie bâtie

- Secteur de maisons individuelles - maisons de ville

### Principes paysagers

Recherche d'une biodiversité intense à l'échelle de l'opération d'aménagement : faible imperméabilisation des sols, palette végétale support de biodiversité et favorable à une diversité biologique et une qualité paysagère

- Transition paysagère à créer / à conforter

### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire interne et les accès seront conçus pour se raccorder à la voie existante (route des Perrières).

La largeur des voies et des accès sera proportionnée et dimensionnée en fonction de l'importance de l'opération et du nombre de logements desservis.

Les emprises des chaussées créées dans le secteur OAP seront dimensionnées pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Un cheminement réservé aux modes de circulation doux suivra le tracé de la route des Perrières.

Le stationnement résidentiel des automobiles et deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public. Les places de stationnement seront réalisées sur sol perméable.

La vocation du chemin agricole au sud du secteur OAP devra conserver sa fonction de circulation des engins agricoles. En aucun cas, ce chemin pourra être destiné à la desserte automobile du secteur OAP.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Des filtres végétalisés seront aménagés sur les limites en interface avec les espaces agricoles et naturels. Le paysagement de ces franges fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'une haie présentant un étagement et une composition « multistrates » d'essences végétales dites champêtres en port libre et développant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et assurer une fonctionnalité de la trame bleue dans le bourg.

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

Les clôtures seront discrètes et devront se fondre dans le paysage et permettre le passage de la petite faune (la clôture sera végétale avant tout).

### COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement devra veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à maintenir et à renforcer en aménageant une interface composée de jardins privatifs.

La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées, maisons de ville.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie), et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

Les principes d'aménagement rechercheront un

coefficient de biodiversité intense à l'échelle de l'opération (faible imperméabilisation des sols, toitures et murs végétalisés, palette végétale champêtre...) pour une diversité biologique.

### ECHÉANCIER ET ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéance.

La destination du secteur sera à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi).

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur la commune et l'intercommunalité. Le programme de logements comprendra environ 20 unités logements et contribuera à satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

Le programme comprend notamment : une offre de logements résidentiels, un paysagement des limites du secteur OAP, un cheminement piétonnier



#### OAP – Périmètre

Périmètre de l'OAP

#### Principe typologie du bâti

Secteur de maisons individuelles  
Maisons de ville

#### Principes voiries accès

Accès sécurisé aux logements

Maintien d'une aire de sécurité visuelle

#### Principes architecturaux et urbains

Limite d'implantation du bâti

#### Principes paysagers

Recherche d'une biodiversité intense à l'échelle de l'opération  
aménagement ; faible  
imperméabilisation des sols, palette végétale  
support de biodiversité, et favorable à une diversité  
biologique et une qualité paysagère.

Trame verte à maintenir à l'ouest et au nord  
de la parcelle.

Les OAP permettent un aménagement réfléchi, notamment à travers la diminution de la consommation d'espaces en augmentant la densité de logements à l'hectare. Les OAP « densité » assurent la densification du tissu existant en zone urbaine.

| Site          | Type de zone | Superficie           | Nombre de logements minimum |
|---------------|--------------|----------------------|-----------------------------|
| Le Prémappaud | Ub           | 2 227 m <sup>2</sup> | 2                           |

### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Les accès seront conçus pour se raccorder à la voie existante (Avenue du Général de Gaulle).

Les accès aux futures constructions depuis l'avenue seront, de manière privilégiée mais non exclusive, mutualisées lorsque cela est possible.

La largeur des voies et des accès sera proportionnée et dimensionnée en fonction de l'importance de l'opération et du nombre de logements desservis.

Les emprises des chaussées créées dans le secteur OAP seront dimensionnées pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Le stationnement résidentiel des automobiles et deux roues sera prévu en dehors de l'espace public.

Les places de stationnement seront réalisées sur sol perméable.

### ASSAINISSEMENT

Le secteur est raccordé à ce jour au réseau d'assainissement collectif. Les futures constructions devront respecter la législation en vigueur et disposer d'une filière d'assainissement des eaux usées aux normes.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Pour accompagner les nouvelles constructions dans le paysage résidentiel et le centre-bourg, l'aménagement paysager des secteurs OAP intégrera les haies et les arbres existants dans la composition d'ensemble du projet sous condition que les arbres présentent un intérêt paysager, patrimonial et sous condition de

présenter un bon état de pérennité, un bon état physiologique et mécanique, de ne pas présenter de risque pour les futures constructions, les biens et les personnes.

Les filtres végétalisés seront conservés sur les limites en interface avec les espaces agricoles et naturels.

Le paysagement des franges végétales fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'une haie présentant un étagement et une composition « multi-strates » d'essences végétales dites champêtres en port libre et développant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et assurer une fonctionnalité de la trame bleue dans le bourg.

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

Les constructions devront se faire de part et d'autre de la limite d'implantation en respectant un retrait de minimum 5 mètre de retrait par rapport à cette limite.

Les clôtures seront discrètes et devront se fondre dans le paysage et permettre le passage de la petite faune (la clôture sera végétale avant tout).

### COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement devra veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie), et les préconisations

architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

Les principes d'aménagement rechercheront un coefficient de biodiversité intense à l'échelle de l'opération (faible imperméabilisation des sols, toitures et murs végétalisés, palette végétale champêtre...) pour une diversité biologique.

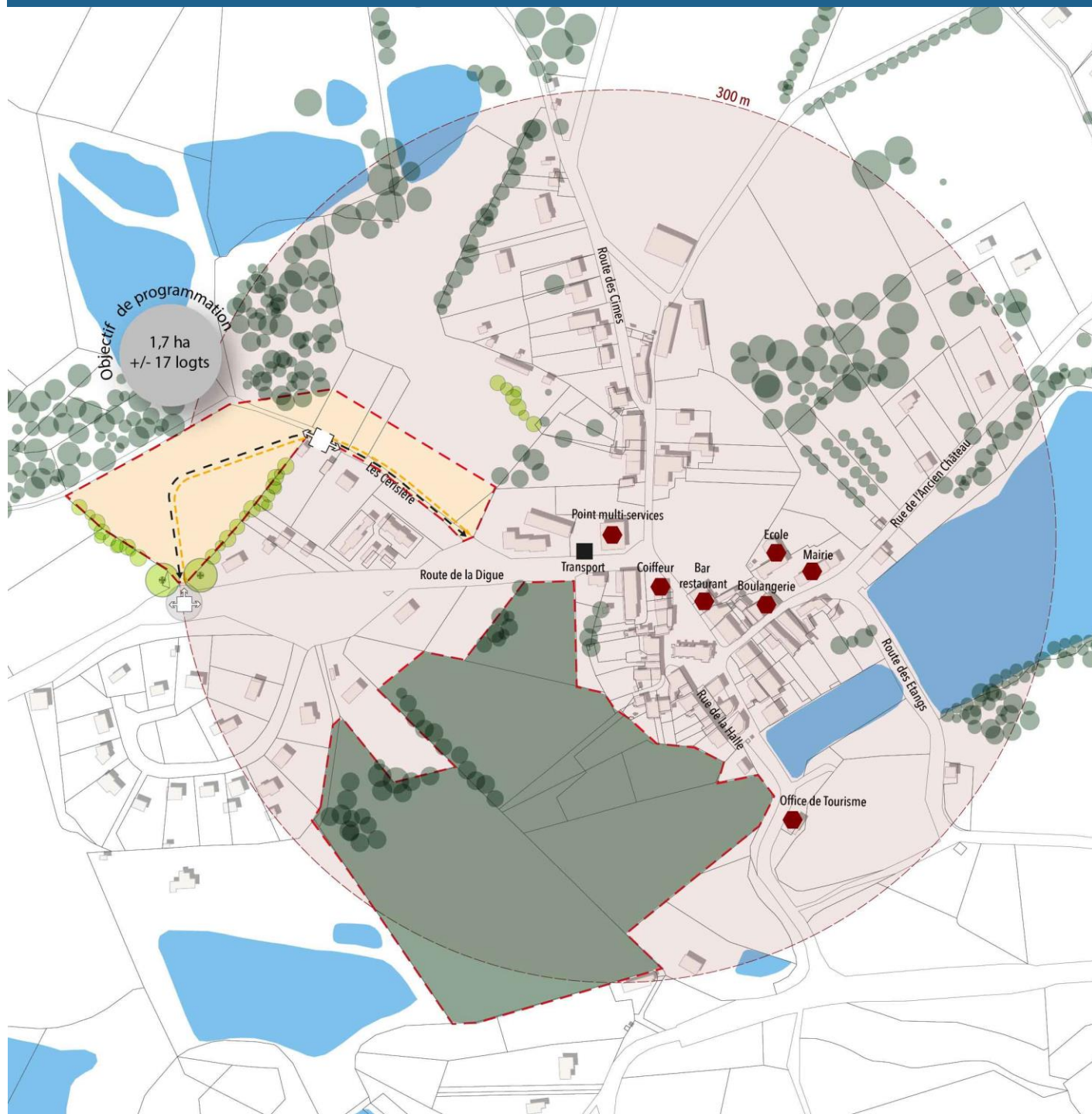
### ECHÉANCIER ET ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéance.

La destination du secteur sera à dominante résidentielle (Cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi).

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur la commune et l'intercommunalité.

**OAP – BOURGS RURAUX RELAIS**



## SAINT-PARDOUX - BOURG

### OAP - Périmètre

- Périmètre de l'OAP
- Equipements et commerces de proximité
- Arrêt transport

### Principes voirie - accès

- Accès et desserte principale sécurisée du secteur OAP
- Anticipation de la desserte du secteur et de la continuité de la maille viaire
- > Voie d'accès et de desserte nouvellement créée
- > Accessibilité et desserte par les modes doux
- > Accessibilité agricole à maintenir

### Principes typologie bâtie

- Secteur de maisons individuelles

### Principes paysagers

Recherche d'une biodiversité intense à l'échelle de l'opération d'aménagement : faible imperméabilisation des sols, palette végétale support de biodiversité et favorable à une diversité biologique et une qualité paysagère

- Jardin public
- Structure de maille bocagère à conserver
- Transition paysagère à créer / à conforter
- + Seuil végétal à créer / arbre de haut jet

### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

#### OAP résidentielle

Le réseau viaire interne des trois secteurs OAP résidentielle sera conçu pour se raccorder aux voies existantes. La largeur des voies sera proportionnée et dimensionnée en fonction de l'importance de l'opération et du nombre de logements desservis pour chaque OAP.

Les emprises des chaussées créées dans les secteurs OAP seront dimensionnées pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Un cheminement réservé aux modes de circulation doux suivra le tracé des voies de circulation principale.

Le stationnement résidentiel des automobiles et deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public. Les places de stationnement seront réalisées sur sol perméable.

#### OAP jardin public

L'accès et la desserte interne du jardin public seront conçus pour les mobilités douces. La circulation et l'accès des engins d'entretien, de la sécurité civile devront être possibles et facilités.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

#### OAP résidentielle

Pour accompagner les opérations résidentielles dans le paysage, des haies filtreront les vues sur les nouvelles constructions et permettront de maintenir une interface paysagère et environnementale de qualité avec les espaces agricoles et naturels voisins.

L'aménagement paysager des secteurs OAP intégrera les arbres et les haies existants dans la composition d'ensemble des projets sous condition qu'ils présentent un intérêt paysager, un bon état de pérennité, un bon état

physiologique et mécanique, de ne pas présenter de risque pour les futures constructions, les biens et les personnes.

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et assurer une fonctionnalité de la trame bleue dans le bourg.

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

Les clôtures seront discrètes et devront se fondre dans le paysage et permettre le passage de la petite faune (la clôture sera végétale avant tout).

#### OAP jardin public

Le paysagement et l'aménagement du jardin public seront favorables à la biodiversité. Les orientations reposent avant tout sur une gestion adaptée des milieux. Une fauche permettra de maintenir un couvert végétal "haut" au printemps. Plus la date de fauche sera tardive, plus la flore aura le temps d'atteindre le stade de fructification nécessaire à sa reproduction. Les couverts herbacés formeront un abri pour les petits mammifères et les oiseaux (notamment pour la nidification). La fauche sera ramassée.

L'aménagement paysager du jardin public intégrera les haies et arbres existants dans la composition d'ensemble du projet sous condition que les arbres existants présentent un intérêt paysager, de présenter un bon état de pérennité, un bon état physiologique et mécanique, de ne pas présenter de risque pour les personnes.

Le jardin public n'a pas vocation à être urbanisé. Il fera l'objet d'une valorisation pédagogique. L'objectif sera de permettre la découverte des milieux et de proposer des espaces récréatifs et ludiques. Des aménagements légers et réversibles seront réalisés afin de permettre aux

visiteurs de découvrir le site : cheminement en platelage bois, panneaux pédagogiques, observatoires, tables et bancs...

Les mares et les zones humides seront maintenues et entretenues pour rester fonctionnelles sur le plan écologique et paysager. Dans le cas de mise en place de clôture, celle-ci devra permettre le passage de la petite faune

### COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

#### OAP résidentielle

L'aménagement devra veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords des secteurs OAP sera à maintenir et à renforcer en aménageant une interface composée de jardins privatifs.

La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie), et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

### OAP jardin public

Pour conserver et développer une perméabilité écologique entre jardin public de cœur de bourg et l'environnement naturel et agricole, il s'agira :

- d'empêcher les obstacles isolants entre le jardin public, la trame prairiale et les espaces cultivés majeurs.
- de garantir le fonctionnement naturel d'ensemble du site et la qualité paysagère associée.

### ECHÉANCIER ET ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

#### OAP résidentielle

L'urbanisation des zones ne comporte pas d'échéancier.

La destination des secteurs sera à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi).

L'urbanisation des deux secteurs OAP participera à la diversification de l'offre en logements sur la commune et l'intercommunalité. Le programme de logements comprendra environ 25 logements sur les deux secteurs OAP (11 logements, 14 logements) et contribuera à satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

Le programme comprend notamment : une offre de logements résidentiels, un paysagement des lisières des secteurs OAP et l'aménagement d'accès et de desserte (automobile et douce) des secteurs OAP.

#### OAP jardin public

L'aménagement du jardin public ne comporte pas d'échéancier.

Le programme comprend notamment : une desserte pour les mobilités douces et un accès pour les engins d'entretien et de la sécurité civile, une offre en installations et équipements de plein air à vocation pédagogique, ludique et récréative.

---



## SAINT-SORNIN-LEULAC - BOURG

### OAP - Périmètre

- Périmètre de l'OAP
- Equipements et commerces de proximité
- Arrêt transport

### Principes voirie - accès

- Accès et desserte principale sécurisée du secteur OAP
- Voie d'accès et de desserte nouvellement créée
- Accessibilité et desserte par les modes doux

### Principes architecturaux et urbains

- Qualité architecturale et des paysages bâtis bordiers de la route nationale 145

### Principes typologie bâtie

- Secteur de maisons individuelles

### Principes paysagers

Recherche d'une biodiversité intense à l'échelle de l'opération d'aménagement : faible imperméabilisation des sols, palette végétale support de biodiversité et favorable à une diversité biologique et une qualité paysagère

- Structure de maille bocagère à intégrer dans les aménagements (conserver, reconstituer)
- Transition paysagère à créer / à conforter
- Seuil végétal à créer / arbre de haut jet

**ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT**

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder à la rue du Stade (OAP sud) et du chemin de la Chatte (OAP est) afin de s'inscrire dans la continuité de la maille viaire en place dans le cœur de bourg. Son aménagement sera conçu pour sécuriser les accès et les sorties des automobiles et des usagers (piétons, cyclistes...).

Par leur configuration et leur environnement urbain, la desserte de secteurs OAP sera non traversante.

L'OAP du secteur Est ne peut présenter aucun accès sur la route nationale 145.

La localisation des accès sur le schéma des OAP est indicative. Aucun autre accès automobile ne pourra être ajouté à ces secteurs.

La largeur des voies des secteurs OAP sera proportionnée et dimensionnée en fonction de l'importance de l'opération et du nombre de logements desservis.

L'emprise de la chaussée créée dans les secteurs OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

OAP Sud : un cheminement sera aménagé à l'ouest de l'OAP pour relier l'école à la mairie. Celui-ci sera uniquement réservé aux modes doux.

Un cheminement réservé aux modes de circulation doux suivra le tracé des voies de circulation principale.

Le stationnement résidentiel des automobiles et deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public. Les places de stationnement seront réalisées sur sol perméable.

**ORIENTATIONS PAYSAGÈRES**

Pour accompagner les nouvelles constructions dans le paysage résidentiel et le centre-bourg, l'aménagement paysager des secteurs OAP intégrera les haies et les arbres existants dans la composition d'ensemble du projet sous condition que les arbres présentent un intérêt paysager, patrimonial et sous condition de présenter un bon état de pérennité, un bon état physiologique et mécanique, de ne pas présenter de risque pour les futures constructions, les biens et les personnes.

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et assurer une fonctionnalité de la trame bleue dans le bourg.

Le paysagement des sites OAP fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

Les clôtures seront discrètes et devront se fondre dans le paysage et permettre le passage de la petite faune (la clôture sera végétale avant tout).

**COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE**

L'aménagement devra veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants (rues du Stade, du Tramway, chemin de la Chatte) et l'architecture du centre-bourg ancien de Saint-Sornin-Leulac. L'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à maintenir et à renforcer en aménageant une interface composée de jardins privatifs.

La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées, maisons de ville.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de

matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie), et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

**ECHÉANCIER ET ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES**

L'urbanisation des deux secteurs OAP ne comporte pas d'échéance.

La destination des deux secteurs OAP sera à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi).

L'urbanisation des deux secteurs participera à la diversification de l'offre en logements sur la commune et l'intercommunalité. Le programme de logements comprendra environ 16-18 logements sur les secteurs OAP :

- OAP sud, environ 7-8 logements,
- OAP est, environ 9-10 logements.

Le programme de logements contribuera à satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

Le programme comprend notamment : une offre de logements résidentiels, un paysagement des lisières du secteur OAP, l'aménagement d'accès et de desserte du secteur OAP, un cheminement doux entre la mairie et l'école (secteur OAP sud).



## SAINT-SORNIN-LEULAC - ZONE ECONOMIQUE

### OAP - Périmètre

Périmètre de l'OAP

### Programmation - Phasage

Activités économiques et artisanales (hors commerces)

### Principes voirie - accès

Accès et desserte principale sécurisée du secteur OAP

Voie d'accès et de desserte nouvellement créée

Maintien d'une aire de sécurité visuelle

### Principes architecturaux et urbains

Qualité architecturale et des paysages bâtis bordiers de la route nationale 145

### Principes paysagers

Recherche d'une biodiversité intense à l'échelle de l'opération d'aménagement : faible imperméabilisation des sols, palette végétale support de biodiversité et favorable à une diversité biologique et une qualité paysagère

Structure de maille bocagère à intégrer dans les aménagements (conserver, reconstituer)

Transition paysagère à créer / à conforter

### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder à la voie existante (contre-voie de la route nationale 145) afin de s'inscrire dans la continuité de la maille viaire en place. Son aménagement sera conçu pour sécuriser les accès et les sorties des automobiles, des poids-lourds et des usagers de la zone d'activité. Les dessertes viaires internes seront connectées à la trame viaire existante (route de Lignières).

Aucun nouvel accès ou nouvelle voie de desserte routière et douce ne sera autorisé directement sur la route nationale 145.

La largeur des voies sera proportionnée et dimensionnée en fonction de l'importance de l'opération et du nombre des activités et des équipements desservis. Les emprises des chaussées créées dans le secteur OAP seront dimensionnées pour assurer sécurité, confort, praticité pour tous les usagers (automobilistes, poids-lourds, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...).

Le stationnement des automobiles, des poids-lourds, des véhicules et deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Pour accompagner la transition entre espace urbain – espace agricole, et parfaire le paysage du seuil aggloméré et de la façade avec la route nationale 145, l'interface avec le faisceau routier fera l'objet d'un traitement paysager spécifique par l'aménagement de transitions végétales. Le paysagement des lisières du secteur OAP fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité par la plantation d'essences végétales dites champêtres en port libre et développant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu.

### COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement devra veiller à développer un dialogue architectural avec les paysages environnants et la vocation « signal » en entrée de commune de Saint-Sornin-Leulac.

Le paysage de la zone d'activité devra être pris en compte par un traitement urbain, architectural et paysager qualitatif des paysages bordiers de la route nationale 145.

L'architecture des façades visibles depuis la route nationale 145 fera l'objet d'un traitement de qualité et d'une mise en œuvre qualitative des matériaux de construction. L'objectif est de composer un effet de « vitrine économique ». Les aires de dépôts et de stockage sont à éviter au droit de la contre-voie.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition rechercheront la maximisation des apports solaires, l'éclairage des bureaux, des espaces de production et des espaces d'accueil du public.

Les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

Les principes d'aménagement rechercheront un coefficient de biodiversité intense à l'échelle de l'opération (faible imperméabilisation des sols, toitures et murs végétalisés, palette végétale champêtre...) pour une diversité biologique.

### ECHÉANCIER ET ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéance.

La destination du secteur est à vocation économique (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi).

L'urbanisation de la zone participera à la diversification du tissu économique de l'intercommunalité. Le programme contribuera à satisfaire aux besoins fonciers à vocation économique de l'intercommunalité.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement d'une partie ne compromette pas la réalisation de l'ensemble, tant pour les orientations d'aménagement que pour la programmation.

Le programme comprend notamment :

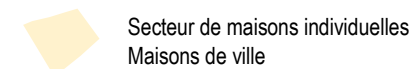
- une offre foncière économique,
- un paysagement des interfaces du secteur OAP avec les abords de la RN145 et les espaces agricoles et naturels,
- une desserte interne.



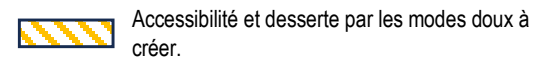
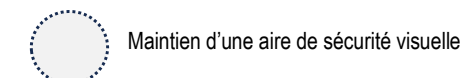
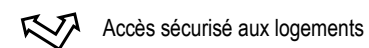
## OAP – Périmètre



## Principe typologie du bâti



## Principes voirie Accès

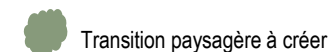
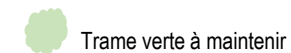


## Principes architecturaux et urbains



## Principes paysagers

Recherche d'une biodiversité intense à l'échelle de l'opération aménagement ; faible imperméabilisation des sols, palette végétale support de biodiversité, et favorable à une diversité biologique et une qualité paysagère.



Les OAP permettent un aménagement réfléchi, notamment à travers la diminution de la consommation d'espaces en augmentant la densité de logements à l'hectare. Les OAP « densité » assurent la densification du tissu existant en zone urbaine.

| Site          | Type de zone | Superficie           | Nombre de logements minimum |
|---------------|--------------|----------------------|-----------------------------|
| Le Peu regard | Ub           | 3 900 m <sup>2</sup> | 3                           |

### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Les accès seront conçus pour se raccorder à la voie existante (Route du Peu regard et D63 Bonneuil).

Les accès aux futures constructions depuis ces voies seront, de manière privilégiée mais non exclusive, mutualisées lorsque cela est possible.

La largeur des voies et des accès sera proportionnée et dimensionnée en fonction de l'importance de l'opération et du nombre de logements desservis.

Les emprises des chaussées créées dans le secteur OAP seront dimensionnées pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Le stationnement résidentiel des automobiles et deux roues sera prévu en dehors de l'espace public.

Les places de stationnement seront réalisées sur sol perméable.

### ASSAINISSEMENT

Le secteur n'est à ce jour pas raccordé au réseau d'assainissement collectif. Les futures constructions devront donc prévoir un système d'assainissement non collectif et respecter la législation en vigueur.

Elles devront également disposer d'une filière d'assainissement des eaux usées aux normes.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Pour accompagner les nouvelles constructions dans le paysage résidentiel et le centre-bourg, l'aménagement paysager des secteurs OAP intégrera les haies et les arbres existants dans la composition d'ensemble du projet sous condition que les arbres présentent un intérêt paysager, patrimonial et sous condition de présenter un bon état de pérennité, un bon état physiologique et mécanique, de ne pas présenter de risque pour les futures constructions, les biens et les personnes.

Les filtres végétalisés seront conservés sur les limites en interface avec les espaces agricoles et naturels.

Le paysagement des franges végétales fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'une haie présentant un étagement et une composition « multistrates » d'essences végétales dites champêtres en port libre et développant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et assurer une fonctionnalité de la trame bleue dans le bourg.

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

Les clôtures seront discrètes et devront se fondre dans le paysage et permettre le passage de la petite faune (la clôture sera végétale avant tout).

Le cheminement de desserte par les modes doux devra faire l'objet d'un aménagement végétal le long de la voie (structure de maille bocagère) afin de sécuriser et délimiter l'espace.

### COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement devra veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairement des pièces de vie), et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

Les principes d'aménagement rechercheront un coefficient de biodiversité intense à l'échelle de l'opération (faible imperméabilisation des sols, toitures et murs végétalisés, palette végétale champêtre...) pour une diversité biologique.

Le cheminement de desserte par les modes doux devra comporter des mâts d'éclairage tout le long de la voie (en privilégiant les mâts autonomes fonctionnant à l'énergie solaire avec un allumage par détection de présence).

Ce système d'éclairage devra veiller à disposer d'une température de couleur de la lumière qui limite l'impact sur la biodiversité, et posséder un éclairage vers le bas uniquement.

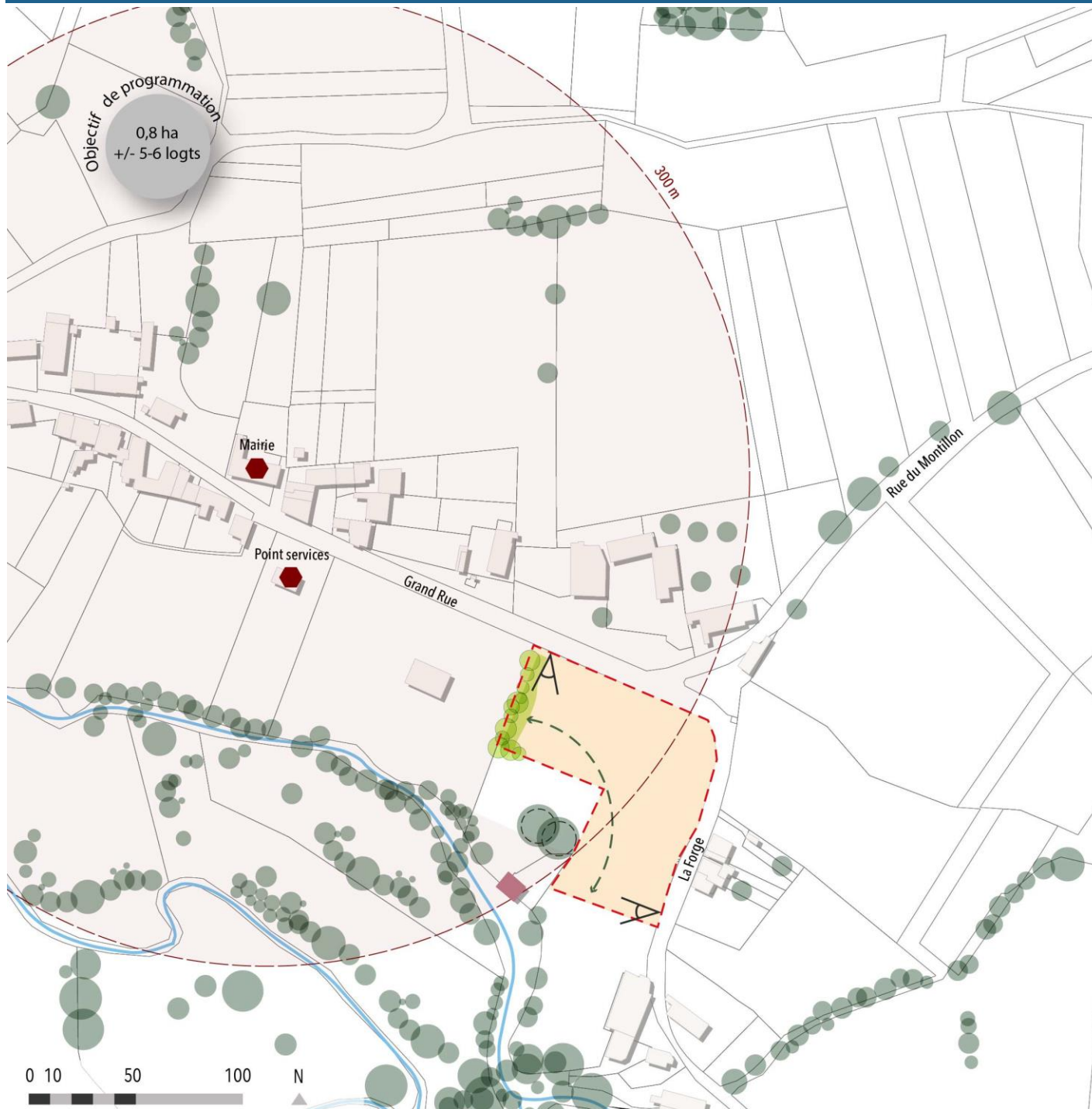
### ECHÉANCIER ET ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéance.

La destination du secteur sera à dominante résidentielle (Cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi).

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur la commune et l'intercommunalité.

**OAP – COMMUNES DE TRES GRANDE PROXIMITE**



## BALLEDENT - CENTRE BOURG

### OAP - Périmètre

Périmètre de l'OAP

Équipements et commerces de proximité

### Principes typologie bâtie

Secteur de maisons individuelles

### Principes paysagers

Recherche d'une biodiversité intense à l'échelle de l'opération d'aménagement : faible imperméabilisation des sols, palette végétale support de biodiversité et favorable à une diversité biologique et une qualité paysagère

Transition paysagère à créer / à conforter

Arbre à conserver et à valoriser dans l'aménagement

Maintien d'une aire visuelle non bâtie aux abords des arbres borniers et du moulin

Jardins privés en interface avec les tissus bâtis riverains pour ménager et préserver des ambiances d'intimité et le caractère résidentiel

Bâti d'intérêt patrimonial à mettre en valeur, vue à maintenir dégagée sur le moulin

## ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder à la voie existante.

Un point de raccordement avec la voirie existante sera aménagé afin de sécuriser les entrées et sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes...). L'accès sera unique et à double sens.

Le point de raccordement sera aménagé :

- à distance du carrefour route du Montillon – Grand Rue pour répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès sur une route départementale en zone agglomérée.
- dans l'axe visuel de l'ancien moulin afin de conserver une perspective dégagée sur l'élément de petit patrimoine.

La largeur de la voie sera proportionnée et dimensionnée en fonction de l'importance de l'opération et du nombre de logements desservis.

L'emprise de la chaussée créée dans le secteur OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Le stationnement résidentiel des automobiles et deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public. Les places de stationnement seront réalisées sur sol perméable.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Pour accompagner les nouvelles constructions dans le paysage, la lisière de la séquence Ouest et Sud du secteur OAP intégrera une haie champêtre végétale. Cette haie filtrera les vues sur les nouvelles constructions mais permettra de maintenir une interface paysagère et environnementale de qualité avec les espaces agricoles.

L'aménagement paysager du secteur intégrera dans la composition d'ensemble du projet les deux arbres borniers existants en maintenant une aire visuelle non bâtie à leurs abords sous condition que les arbres présentent un bon état de pérennité, un bon état physiologique et mécanique, et qu'ils ne présentent pas de risque pour les futures constructions, les biens et les personnes. Cette respiration végétale participera à la mise en scène de l'ancien moulin

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité de la trame bleue dans le bourg.

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

Les clôtures seront discrètes, devront se fondre dans le paysage et permettre le passage de la petite faune (la clôture sera végétale avant tout).

## COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement doit veiller à :

- développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants,
- mettre en scène la vue sur l'ancien moulin situé en arrière du secteur OAP le long de la rivière,
- composer une séquence paysagère libre de toute construction aux abords des arbres borniers.

La composition urbaine et architecturale se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées, maisons de ville.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie), et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

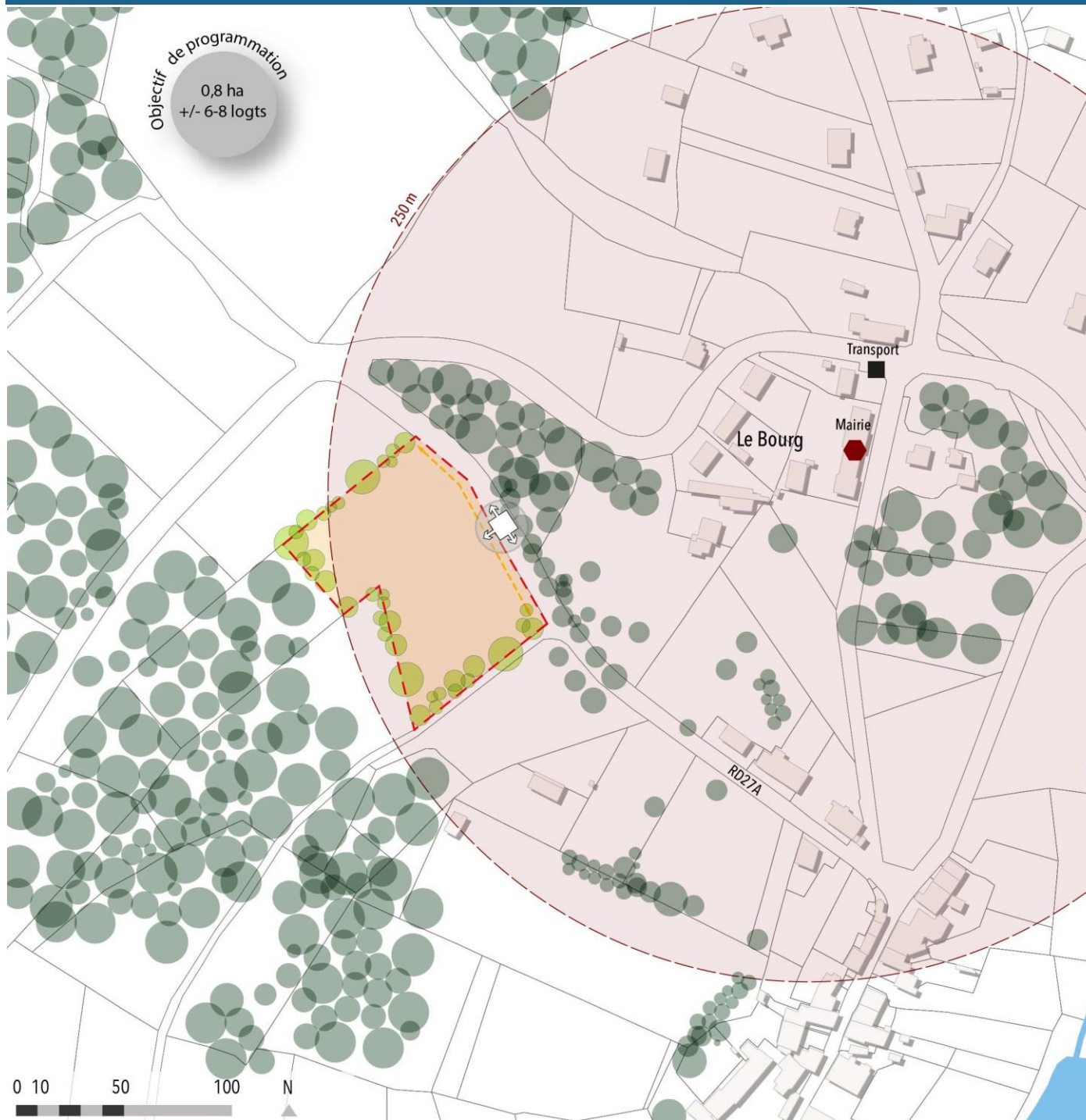
## ECHÉANCIER ET ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéance.

La destination du secteur sera à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi).

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur la commune. Le programme de logements comprendra environ 5-6 unités logements et contribuera à satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

Le programme comprend notamment : une offre de logements résidentiels, un paysagement de la façade Ouest et Sud du secteur OAP et l'aménagement d'accès et de desserte du secteur OAP.



## SAINT-SYMPHORIEN-SUR-COUZE - CENTRE BOURG

### OAP - Périmètre

Périmètre de l'OAP

Équipements de proximité

Arrêt transport en commun

### Principes typologie bâtie

Secteur de maisons individuelles

### Principes voirie - accès

Accès et desserte principale sécurisée du secteur OAP

Accessibilité et desserte par les modes doux

### Principes paysagers

Recherche d'une biodiversité intense à l'échelle de l'opération d'aménagement : faible imperméabilisation des sols, palette végétale support de biodiversité et favorable à une diversité biologique et une qualité paysagère

Transition paysagère à créer / à conforter

### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder à la voie existante. Le point de raccordement sera aménagé depuis la RD27A et prendra en compte la topographie de l'accotement (léger talus en remblai).

L'accès automobile sera unique et à double sens. La localisation de l'accès sur le schéma de l'OAP est indicative.

Ce point de raccordement avec la voirie existante sera aménagé afin :

- de sécuriser les entrées et sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes...),
- de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès sur une route départementale en zone agglomérée.

La largeur de la voie sera proportionnée et dimensionnée en fonction de l'importance de l'opération et du nombre de logements desservis. L'emprise de la chaussée créée dans le secteur OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Le cheminement existant en rive de la RD27A sera conservé pour sécuriser et faciliter la circulation des piétons en direction du centre bourg.

Le stationnement résidentiel des automobiles et deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public. Les places de stationnement seront réalisées sur sol perméable.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Pour accompagner les nouvelles constructions dans le paysage, les lisières du secteur OAP intégreront une haie champêtre végétale. Cette haie filtrera les vues sur les nouvelles constructions mais permettra surtout de maintenir une interface paysagère et environnementale de

qualité avec les espaces naturels.

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité de la trame bleue dans le bourg.

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

Les clôtures seront discrètes. Elles devront se fondre dans le paysage et permettre le passage de la petite faune (la clôture sera végétale avant tout).

### COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants.

La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie), et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

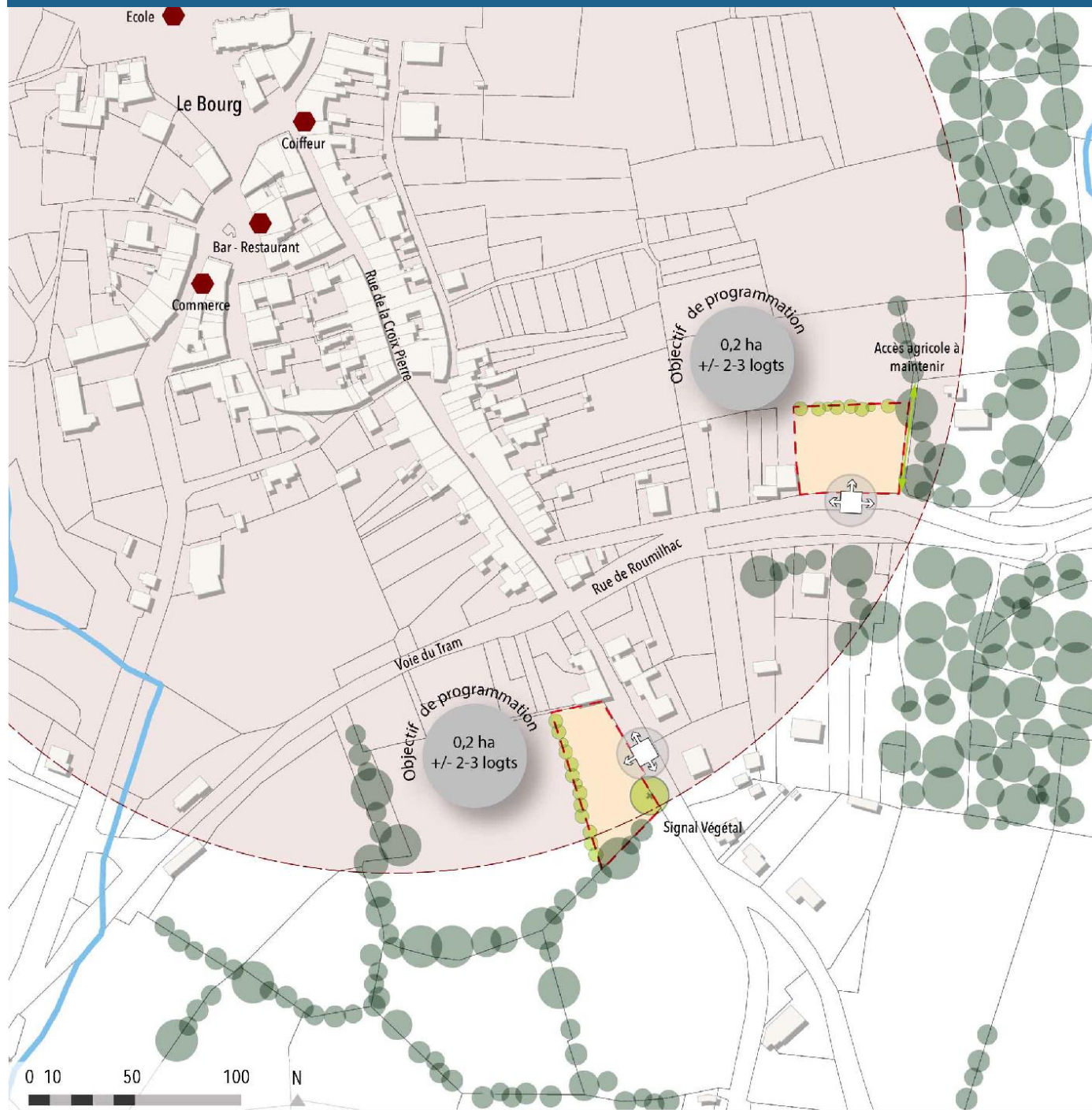
### ECHÉANCIER ET ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéance.

La destination du secteur sera à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi).

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur la commune et de l'intercommunalité. Le programme de logements comprendra environ 6-8 unités logements et contribuera à satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

Le programme comprend notamment une offre de logements résidentiels, un paysagement des lisières du secteur OAP, l'aménagement d'un accès et d'une desserte automobile du secteur OAP.



## RANCON - ENTREES DE BOURG SUD

### OAP - Périmètre

- Périmètre de l'OAP
- Equipements et commerces de proximité

### Principes voirie - accès

- Accès et desserte principale sécurisée du secteur OAP
- Accessibilité agricole à maintenir

### Principes typologie bâtie

- Secteur de maisons individuelles

### Principes paysagers

Recherche d'une biodiversité intense à l'échelle de l'opération d'aménagement : faible imperméabilisation des sols, palette végétale support de biodiversité et favorable à une diversité biologique et une qualité paysagère

- Transition paysagère à créer / à conforter
- Seuil végétal à créer / arbre de haut jet

### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

La desserte des deux secteurs OAP sera conçue pour se raccorder aux voies existantes :

- rue de la Croix Pierre pour l'OAP entrée sud du bourg,
- rue de Roumilhac pour l'OAP entrée est du bourg.

L'accès automobile sera unique, à double sens et mutualisé entre plusieurs unités foncières. La localisation de l'accès sur le schéma de l'OAP est indicative.

En aucun cas le chemin agricole au droit du secteur OAP rue de Roumilhac ne pourra être aménagé pour la desserte automobile. Le chemin doit conserver sa vocation de desserte agricole.

Le stationnement résidentiel des automobiles et deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public. Les places de stationnement seront réalisées sur sol perméable.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Pour accompagner les nouvelles constructions dans le paysage en entrée de bourg, les lisières des secteurs OAP intégreront les haies existantes afin de maintenir un seuil paysager de bourg de qualité.

Le maintien des haies permettra de filtrer les vues sur les nouvelles constructions mais également de maintenir une interface paysagère et environnementale avec les espaces agricoles et les espaces naturels en ceinture de bourg.

L'intégration des haies et petits boisements dans la composition d'ensemble du projet se fera sous condition. Les arbres devront présenter un intérêt paysager, patrimonial, un bon état de pérennité, un bon état physiologique et mécanique, et devront ne pas présenter de risque pour les futures constructions, les biens et les personnes.

Enfin rue de la Croix Saint-Pierre, en lisière ouest du secteur OAP, et rue de Roumilhac, en Lisière nord, une

haie champêtre sera plantée au contact des espaces agricoles et pâturés.

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité de la trame bleue dans le bourg.

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

Les clôtures seront discrètes, devront se fondre dans le paysage et permettre le passage de la petite faune (la clôture sera végétale avant tout).

### COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants et avec le paysage d'entrée de bourg.

La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairement des pièces de vie), et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

### ECHÉANCIER ET ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéance.

La destination du secteur sera à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi).

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur la commune et l'intercommunalité. Le programme de logements comprendra pour chaque secteur OAP environ 2-3 unités logements.

L'offre résidentielle contribuera à satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

Le programme comprend notamment une offre de logements résidentiels, un paysagement des lisières du secteur OAP et des accès, l'aménagement d'un accès et d'une desserte automobile mutualisé des secteurs OAP.



## ROUSSAC - BOURG NORD

### OAP - Périmètre

-  Périmètre de l'OAP
-  Equipements et commerces de proximité
-  Arrêt transport en commun

### Principes voirie - accès

-  Accès et desserte principale sécurisée du secteur OAP
-  Anticipation de la desserte du secteur et de la continuité de la maille viaire
-  Voie d'accès et de desserte nouvellement créée
-  Accessibilité et desserte par les modes doux
-  Accessibilité agricole à maintenir

### Principes typologie bâtie

-  Secteur de maisons individuelles

### Principes paysagers

Recherche d'une biodiversité intense à l'échelle de l'opération d'aménagement : faible imperméabilisation des sols, palette végétale support de biodiversité et favorable à une diversité biologique et une qualité paysagère

-  Structure de maille bocagère à conserver
-  Transition paysagère à créer / à conforter
-  Seuil végétal à créer / arbre de haut jet

### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder à la rue de Laubard. Ce point de raccordement n'a pas d'emplacement précis mais il doit être unique.

L'accès automobile sera unique et à double sens. Ce point de raccordement avec la voirie existante sera aménagé afin de sécuriser les entrées et sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes...).

La largeur de la voie sera proportionnée et dimensionnée en fonction de l'importance de l'opération et du nombre de logements desservis. L'emprise de la chaussée créée dans le secteur OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Le principe de desserte interne du secteur intégrera dès sa conception un point accès et de desserte futur en limite nord du secteur. Ce point de raccordement n'a pas d'emplacement précis mais il doit être unique.

En aucun cas le chemin agricole au droit du secteur OAP ne pourra être aménagé pour la desserte automobile. Le chemin doit conserver sa vocation de desserte agricole.

Un cheminement réservé aux modes de circulation doux suivra le tracé des voies de circulation principale.

La réalisation d'accès individuels depuis la route des Pouges sera possibles dans le cadre du projet d'aménagement.

Le stationnement résidentiel des automobiles et deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public. Les places de stationnement seront réalisées sur sol perméable.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Pour accompagner les nouvelles constructions dans le paysage, les lisières du secteur OAP intégreront une haie champêtre végétale. Cette haie filtrera les vues sur les

nouvelles constructions et permettra de maintenir une interface paysagère et environnementale de qualité avec les espaces agricoles.

L'aménagement paysager du secteur intégrera les haies existantes dans la composition d'ensemble du projet sous condition que les arbres présentent un intérêt paysager, patrimonial et sous condition de présenter un bon état de pérennité, un bon état physiologique et mécanique, de ne pas présenter de risque pour les futures constructions, les biens et les personnes.

L'accès automobile aménagé rue de Laubard sera signalé par des arbres de haut jet formant repère dans le paysage de la rue.

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité de la trame bleue dans le bourg.

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

Les clôtures seront discrètes, devront se fondre dans le paysage et permettre le passage de la petite faune (la clôture sera végétale avant tout).

### COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement devra veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants.

La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture

contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie), et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

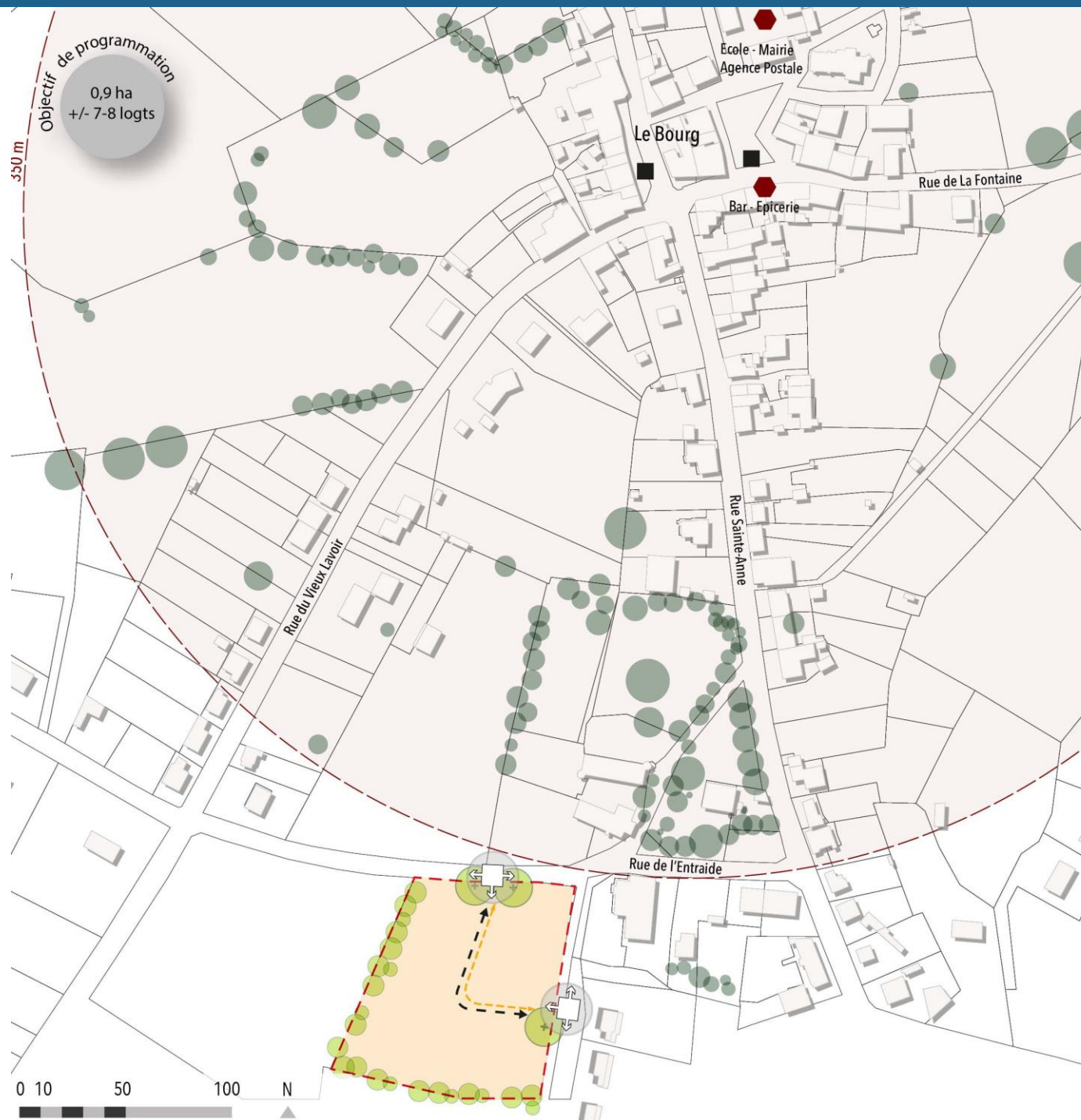
### ECHÉANCIER ET ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéance.

La destination du secteur sera à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi).

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur la commune et l'intercommunalité. Le programme de logements comprendra environ 8-9 unités logements et contribuera à satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

Le programme comprend notamment une offre de logements résidentiels, un paysagement des lisières du secteur OAP et des accès, l'aménagement d'un accès et d'une desserte automobile du secteur OAP, l'anticipation d'un accès et d'une desserte automobile au sud du secteur OAP.



## ROUSSAC - BOURG SUD

### OAP - Périmètre

- Périmètre de l'OAP
- ◆ Equipements et commerces de proximité
- Arrêt transport en commun

### Principes voirie - accès

- Accès et desserte principale sécurisée du secteur OAP
- Voie d'accès et de desserte nouvellement créée
- Accessibilité et desserte par les modes doux

### Principes typologie bâtie

- Secteur de maisons individuelles

### Principes paysagers

Recherche d'une biodiversité intense à l'échelle de l'opération d'aménagement : faible imperméabilisation des sols, palette végétale support de biodiversité et favorable à une diversité biologique et une qualité paysagère

- Transition paysagère à créer / à conforter
- Seuil végétal à créer / arbre de haut jet

### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux rue de l'Entraide et Chez Galleix afin de s'inscrire dans la continuité de la maille viaire en place. Son aménagement sera conçu pour sécuriser les accès et les sorties des automobiles et des usagers (piétons, cyclistes...).

Deux accès seront à aménager pour desservir le nouveau secteur résidentiel. La localisation de l'accès sur le schéma de l'OAP est indicative. Aucun autre accès ne pourra être ajouté à ce secteur.

La largeur de la voie sera proportionnée et dimensionnée en fonction de l'importance de l'opération et du nombre de logements desservis. L'emprise de la chaussée créée dans le secteur OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Un cheminement réservé aux modes de circulation doux suivra le tracé des voies de circulation principale.

Le stationnement résidentiel des automobiles et deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public. Les places de stationnement seront réalisées sur sol perméable.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Des filtres végétalisés seront aménagés sur les limites en interface avec les espaces agricoles et naturels. Le paysagement de ces franges fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'une haie présentant un étagement et une composition « multistrates » d'essences végétales dites champêtres en port libre et développant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

L'accès automobile aménagé rue de l'Entraide sera signalé par des arbres de haut jet formant repère dans le paysage de la rue.

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement afin de limiter les pressions urbaines

sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité de la trame bleue dans le bourg.

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

Les clôtures seront discrètes, devront se fondre dans le paysage et permettre le passage de la petite faune (la clôture sera végétale avant tout).

### COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à maintenir et à renforcer en aménageant une interface composée de jardins privatifs.

La construction identifiée au schéma de l'OAP ne présente pas d'intérêt architectural et patrimonial. Elle pourra être démolie.

La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie), et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

### ECHÉANCIER ET ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéance.

La destination du secteur sera à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi).

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur la commune et l'intercommunalité. Le programme de logements comprendra environ 7-8 logements et contribuera à satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

Le programme comprend notamment : une offre de logements résidentiels, un paysagement des lisières du secteur OAP et des accès, l'aménagement d'un accès et d'une desserte automobile du secteur OAP.

**OAP – COMMERCE**

### CONTEXTE DE L'OAP COMMERCE

L'article L141-6 du Code de l'urbanisme prévoit que « *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.* »

### CONTENU DE L'OAP COMMERCE

Le contenu de l'OAP commerce est défini par les articles du Code se référant au contenu du Schéma de Cohérence Territoriale et donc au Document d'Orientations et d'Objectif (DOO).

L'article 141-16 du Code de l'urbanisme prévoit que :

*« Le document d'orientation et d'objectifs précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal. Il définit les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture. »*

L'article 141-17 du Code de l'urbanisme porte sur la définition du contenu du DAAC (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial), optionnel dans le cadre du SCOT, mais que l'article L.141-6 (vu ci-avant) impose aux PLUi non concernés par un SCOT.

*« Le document d'orientation et d'objectifs peut comprendre un document d'aménagement artisanal et commercial déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.*

*Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement.*

*Elles portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la*

*performance énergétique et de la gestion des eaux.*

*Le document d'aménagement artisanal et commercial localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L.141-16. Il peut prévoir des conditions d'implantation des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés. L'annulation du document d'aménagement artisanal et commercial est sans incidence sur les autres documents du schéma de cohérence territoriale. »*

### EFFETS DE L'OAP COMMERCE

L'orientation d'aménagement et de programmation « commerce » 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 l'autorisation d'exploitation commerciale de la CDAC (Commission Départementale d'Aménagement Commercial 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 (art. L752-1 du Code de commerce) :

- Les créations ou extensions de magasin de commerce de détail de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- Les changements de secteurs d'activité d'un magasin de plus de 2 000 m<sup>2</sup> de surface de vente (1 000 m<sup>2</sup> pour un commerce à prédominance alimentaire) ;
- Les créations ou extensions d'ensembles commerciaux d'une surface de vente supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> ;
- La réouverture d'un commerce ou d'un ensemble commercial, d'une surface de vente supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, 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 permis de construire ne peut pas être délivré (L.425-4 du code de l'urbanisme).

## PRINCIPES DE LOCALISATION PREFERENTIELLE DES COMMERCES

Déclinant les principes d'aménagement et de développement exprimés dans le PADD, l'objectif de développement commercial sur le territoire de Gartempe - Saint-Pardoux est de favoriser la localisation prioritaire des commerces au sein des centralités urbaines du territoire (les bourgs).

L'objectif est de conforter et de renforcer la proximité des équipements commerciaux avec les habitants, les actifs, les usagers du territoire et les touristes. Il s'agit d'assurer l'animation territoriale de l'ensemble de l'intercommunalité et de proposer un niveau de qualité de vie pour tous les habitants.

1. Les équipements commerciaux sont prioritairement (mais sans exclusivité) accueillis dans les centralités du maillage territorial de l'intercommunalité définies au PADD et rappelées ci-après :

- le centre-bourg de Châteauponsac identifié pôle rural structurant de l'intercommunalité,
- les bourgs ruraux relais de Saint-Sornin-Leulac et Saint-Pardoux (bourgs complémentaires au pôle rural de Châteauponsac),
- les autres centres-bourgs identifiés communes de très grande proximité (Balledent, Saint-Amand-Magnazeix, Saint-Symphorien-sur-Couze, Rancon, Roussac).

Au sein de ces centralités, l'implantation de nouveaux équipements commerciaux doit être privilégiée en continuité des implantations existantes ou à proximité pour conforter la fonction de centralité.

Dans ces secteurs, les constructions et les aménagements sont soumis aux dispositions prévues par le règlement du PLUi.

2. A Châteauponsac pour les surfaces de vente comprise entre 500 à 1 500 m<sup>2</sup>, les nouveaux équipements commerciaux peuvent s'implanter en périphérie de la centralité du centre-bourg, dans les zones urbaines, si le règlement du PLUi le permet et que l'aménagement est compatible avec les objectifs d'insertion urbaine suivants :

- Les bâtiments doivent présenter un gabarit cohérent avec la morphologie générale du tissu bâti environnant. Ils ne doivent pas présenter de couleur criarde.
- L'accès à la parcelle doit prévoir les besoins inhérents aux modes de transports de façon sécurisée et qualitative : automobile, vélo, piéton et personnes à mobilité réduite, etc.

- La gestion des eaux de pluie doit être prévue sur les parcelles et, de façon privilégiée, mobiliser des techniques d'infiltration sur la parcelle (utilisation de revêtements perméables par exemple).
- Les espaces de stationnement doivent être mutualisés entre plusieurs activités si possible. Les surfaces de stationnement ne doivent pas représenter plus de 75% de la surface bâtie (selon les modalités de calcul prévues par l'article L111-19 du Code de l'urbanisme). Des places de stationnement pour les voitures et un espace de stationnement dédié aux vélos doivent être prévus.
- Le stockage des déchets et l'entreposage doivent être prévu par le biais d'un dispositif proposant une insertion paysagère des plateformes de stockage et d'entreposage.
- L'orientation du bâtiment ou des façades doivent contribuer au respect ou, le cas échéant, à la constitution de continuités visuelles cohérentes.

3. Afin de maintenir un maillage de commerces de proximité et une localisation préférentielle des commerces dans les zones urbaines des pôles du territoire de l'intercommunalité Gartempe – Saint-Pardoux, les parcs commerciaux urbains et les zones commerciales ne sont pas autorisés et donc ne font pas l'objet de localisation préférentielle.

