

## OAP

ORIENTATIONS

D'AMENAGEMENT

ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Communautaire

en date du 2 mars 2020

approuvant le PLUi de la Marche  
Berrichonne.

Le Président,

Pascal COURTAUD



## SOMMAIRE

PREAMBULE .....	2
SITE DE BONTEMPS A AIGURANDE.....	1
SITE DES PEYROTS A AIGURANDE.....	3
SITE DE LA COUTURE / LE TIVOLI A AIGURANDE.....	6
SITE DU FAUBOURG GAYET A AIGURANDE .....	8
SITE DE LA GRANDE CROUZETTE A AIGURANDE .....	10
SITE DU CALVAIRE A AIGURANDE .....	12
SITE DES EBAUDONS A CREVANT.....	14
SITE DES ROCHES A MONTCHEVRIER .....	17
SITE DES OUCHES A ORSENNES .....	20
SITE DE BORD LE CREUX A SAINT-DENIS-DE-JOUHET .....	22

**SITE RUE EUGENE MENET A SAINT-DENIS-DE-JOUHET .....24**

**SITE DE LA ROUTE D'AIGURANDE A LOURDOUEIX-SAINT-MICHEL..26**

## PRÉAMBULE

« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent l'une des pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les OAP doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité. »

Extrait du site [Certu.developpement-durable.gouv.fr](http://Certu.developpement-durable.gouv.fr)

### Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi de la Marche Berrichonne intéressent des sites sectorisés à aménager :

À vocation principalement résidentielle mais pouvant aussi intégrer des équipements, des commerces, des services ...)

- Aigurande :

- Site du Bontemps
- Site des Peyrots
- Site la Couture / le Tivoli
- Site de la rue du Faubourg Gayet
- Site de la Grande Crouzette
- Site du Calvaire

- Crevant : site des Ebaudons








- Montchevrier : site des Rochers

- Orsennes : site des Ouches

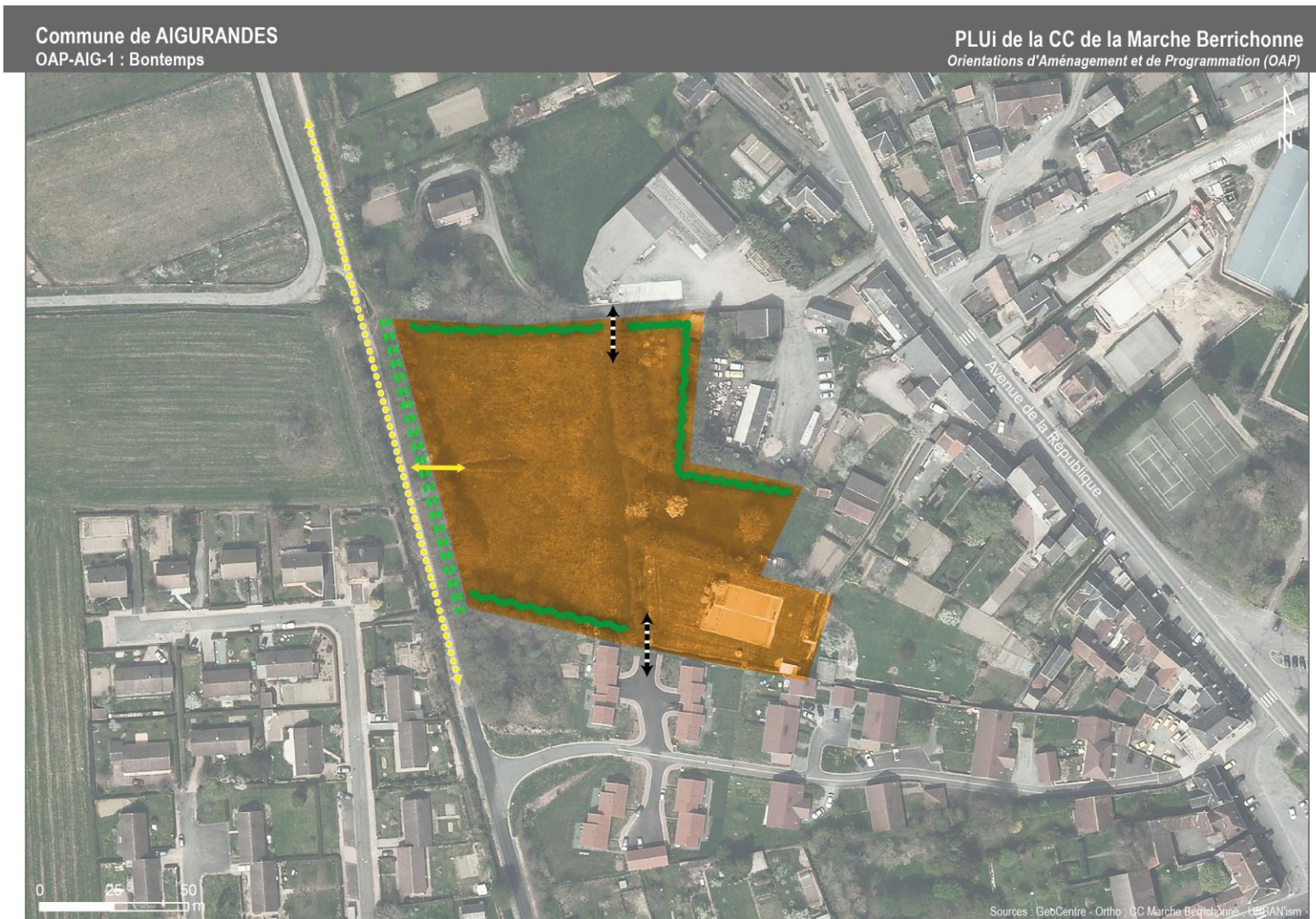
- Saint-Denis-de-Jouhet :

- Site de Bord le Creux
- Site de la Rue Eugène Menet

#### Légende des OAP

-  Accès automobile à l'opération
-  Accès à la liaison douce
-  Liaison douce à conserver
-  Haie à conserver
-  Haie à planter
-  Talus arboré à conserver
-  Ecran paysager à conforter pouvant intégrer des ouvrages de gestion des eaux pluviales

## SITE DE BONTEMPS À AIGURANDE



## PROGRAMME

<b>Surface brute du site :</b>	1,15 ha
<b>Densité brute recherchée :</b>	12 logements/ha
<b>Production de logements :</b>	14 logements environ
<b>Typologie autorisée :</b>	Habitat individuel (pur ou groupé) ou intermédiaire
<b>Mixité sociale :</b>	Pas d'objectifs particuliers
<b>Phasage</b>	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération

## PARTI D'AMENAGEMENT

### DEPLACEMENTS

L'opération sera desservie par une voie de desserte principale reliant le chemin de Marméron au nord à l'allée de la Mothe aux Vents au sud. La profondeur de l'opération pourra être desservie par des voies tertiaires développant un principe de chaussée mixte. Les impasses routières seront autorisées dans la mesure où la collecte des ordures ménagères sera anticipée en amont. Elles seront dans la mesure du possible prolongées par une liaison douce.

Aucun accès automobile ne sera autorisé sur l'ancienne ligne de chemin de fer qui conservera son caractère de ceinture pédestre ou cyclable. Un ou plusieurs cheminements doux devront raccorder l'opération à cette liaison douce.

### FORMES URBAINES

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie seront autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

La trame parcellaire et la gestion des implantations bâties seront étudiées afin de diversifier les configurations des lots et des îlots, aussi bien dans leur superficie que dans leur proportion, pour éviter tout systématisme dans la composition d'ensemble.

La démarche de projet s'attachera à ancrer le projet en référence à certaines morphologies urbaines et architecturales du bourg. Elle s'appuiera sur la volonté de structurer les voies et espaces publics internes par certaines accroches bâties et par certaines mitoyennetés, et de diversifier les principes d'implantations en fonction de la hiérarchie des voies et de l'orientation solaire, pour retrouver sur certaines séquences des ambiances plus identitaires du bourg traditionnel telles que des bâtis jumelés reprenant davantage le gabarit du bâti ancien (des maisons de bourg) ou encore des accroches en pignon pour délimiter placettes et venelles et ce tout en privilégiant et préservant l'intimité de chacun.

## **ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS**

La composition d'ensemble veillera à insérer le quartier dans le paysage proche ou plus lointain.

En corrélation avec la qualification des voies, le projet paysager s'appuiera sur la volonté d'intégrer le site dans son paysage naturel, arboré et agricole alentour, ainsi que sur la volonté de créer un cadre paysager de qualité en privilégiant des essences locales nécessitant peu d'entretien, adaptées à la nature des sols et en harmonie avec la palette végétale existante autour du site.

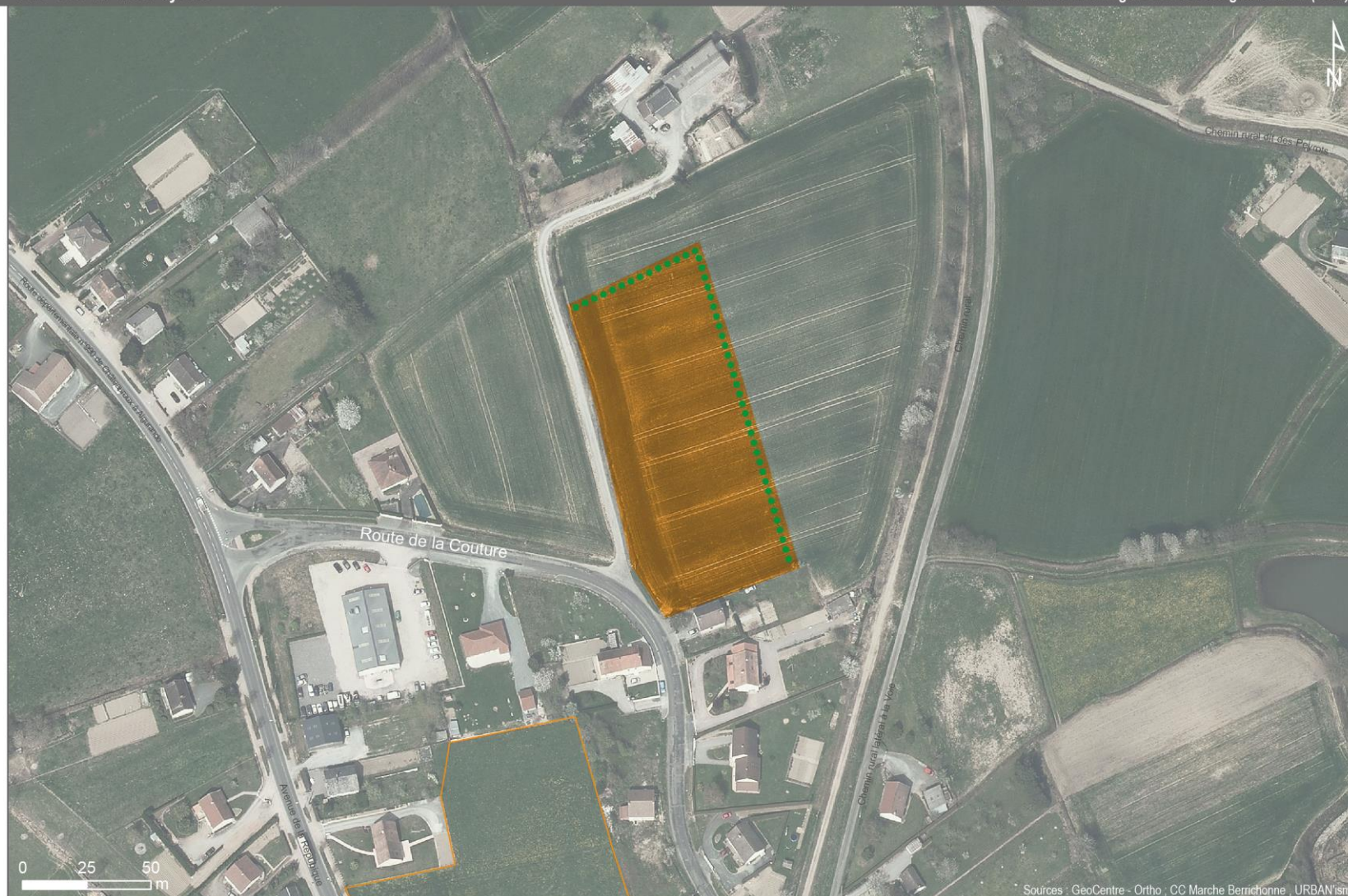
La composition des espaces publics, pensée en même temps que la composition des espaces de circulation, entendra avant tout à donner du sens aux ambiances publiques traversées, en cherchant à pérenniser leurs usages. Pour cela, une attention particulière sera apportée sur le dimensionnement des espaces paysagers et le choix des végétaux, notamment pour éviter tout conflit entre les constructions et les plantations, la circulation automobile et les plantations ...

Les haies arborées existantes seront préservées.

## SITE DES PEYROTS À AIGURANDE

Commune de AIGURANDE  
OAP-AIG-2 : Les Peyrots

PLUi de la CC de la Marche Berrichonne  
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)





## PROGRAMME

<b>Surface brute du site :</b>	0,75 ha
<b>Densité brute recherchée :</b>	12 logements/ha
<b>Production de logements :</b>	9 logements environ
<b>Typologie autorisée :</b>	Habitat individuel (pur ou groupé) ou intermédiaire
<b>Mixité sociale :</b>	Pas d'objectifs particuliers
<b>Phasage</b>	Opération d'ensemble à réaliser d'un seul tenant

Une orientation d'aménagement et de programmation est définie pour garantir une gestion économe du foncier en cas de mise en œuvre d'un programme d'habitat. Cependant, cet espace pourrait évoluer vers un autre usage, tel que l'artisanat par exemple. Dans ce cas, il va de soi que le programme affiché ci-dessus ne serait pas à respecter, sous réserve de prévoir un parti d'aménagement compatible avec le principe de gestion économe du foncier.

## PARTI D'AMENAGEMENT

### DEPLACEMENTS

L'opération sera desservie par une voie de desserte principale débouchant sur la route de la Couture.

### FORMES URBAINES

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie seront autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

La trame parcellaire et la gestion des implantations bâties seront étudiées afin de diversifier les configurations des lots et des îlots, aussi bien dans leur superficie que dans leur proportion, pour éviter tout systématisme dans la composition d'ensemble.

La démarche de projet s'attachera à ancrer le projet en référence à certaines morphologies urbaines et architecturales du bourg. Elle s'appuiera sur la volonté de structurer les voies et espaces publics internes par certaines accroches bâties et par certaines mitoyennetés, et de diversifier les principes d'implantations en fonction de la hiérarchie des voies et de l'orientation solaire, pour retrouver sur certaines séquences des ambiances plus identitaires du bourg traditionnel telles que des bâtis jumelés reprenant davantage le gabarit du bâti ancien (des maisons de bourg) ou encore des accroches en pignon pour délimiter placettes et venelles et ce tout en privilégiant et préservant l'intimité de chacun.

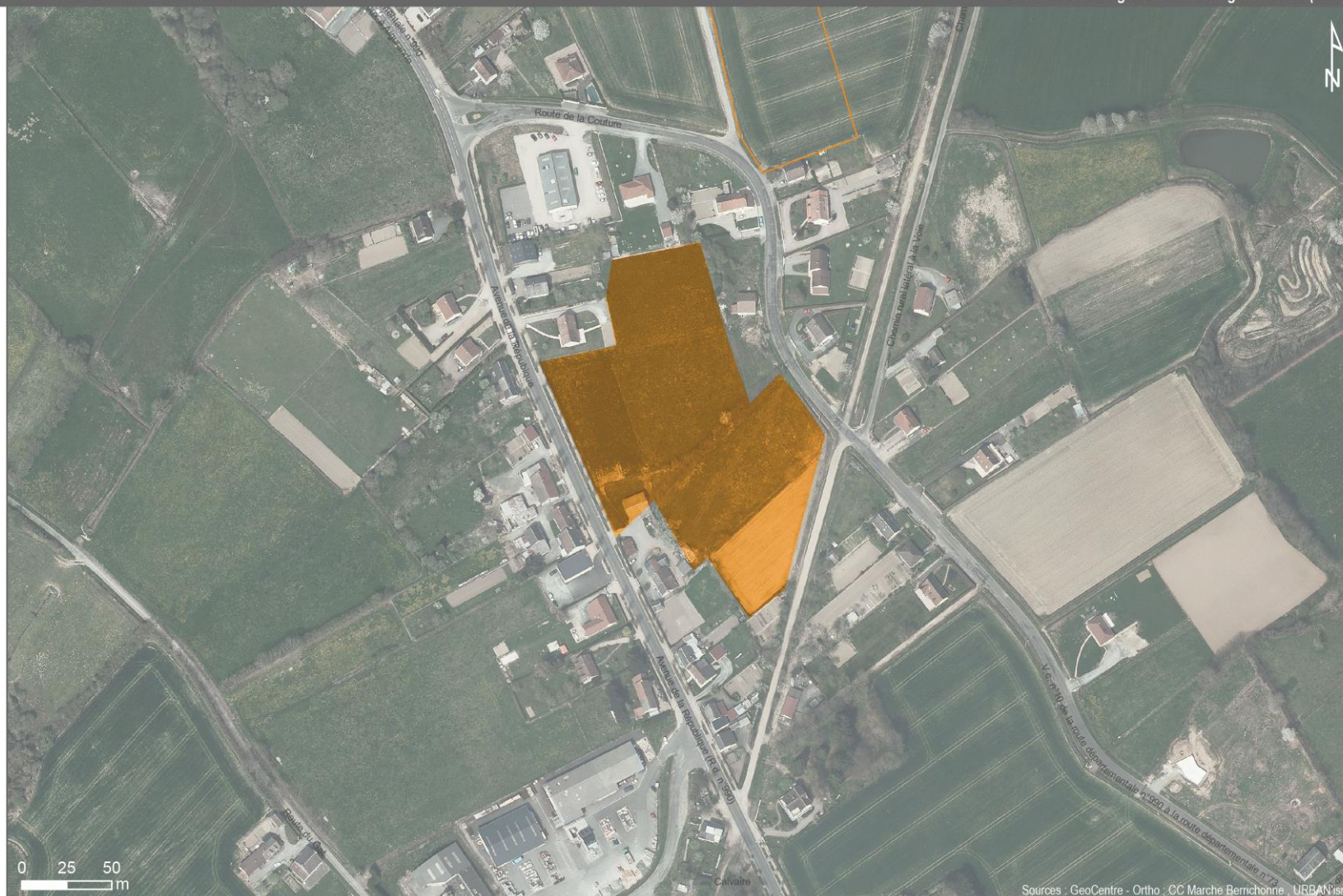
**ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS**

La composition d'ensemble veillera à insérer le quartier dans le paysage proche ou plus lointain. En particulier, une haie bocagère devra être plantée au pourtour de l'opération, à la transition avec les terres agricoles.

## SITE DE LA COUTURE / LE TIVOLI À AIGURANDE

Commune de AIGURANDE  
OAP-AIG-3 : La Couture / Le Tivoli

PLUi de la CC de la Marche Berrichonne  
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



## PROGRAMME

<b>Surface brute du site :</b>	1,72 ha
<b>Densité brute recherchée :</b>	12 logements/ha
<b>Production de logements :</b>	20 logements environ
<b>Typologie autorisée :</b>	Habitat individuel (pur ou groupé) ou intermédiaire
<b>Mixité sociale :</b>	Pas d'objectifs particuliers
<b>Phasage</b>	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération

Une orientation d'aménagement et de programmation est définie pour garantir une gestion économe du foncier en cas de mise en œuvre d'un programme d'habitat.

## PARTI D'AMENAGEMENT

### DEPLACEMENTS

L'opération sera desservie par une voie de desserte principale reliant la route de la Coutures à l'avenue de la République. La profondeur de l'opération pourra être desservie par des voies tertiaires développant un principe de chaussée mixte. Les impasses routières seront autorisées dans la mesure où la collecte des ordures ménagères sera anticipée en amont. Elles seront dans la mesure du possible prolongées par une liaison douce.

Un ou plusieurs cheminements doux devront raccorder l'opération à l'ancienne ligne de chemin de fer.

### FORMES URBAINES

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie seront autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

La trame parcellaire et la gestion des implantations bâties seront étudiées afin de diversifier les configurations des lots et des îlots, aussi bien dans leur superficie que dans leur proportion, pour éviter tout systématisme dans la composition d'ensemble.

La démarche de projet s'attachera à ancrer le projet en référence à certaines morphologies urbaines et architecturales du bourg. Elle s'appuiera sur la volonté de structurer les voies et espaces publics internes par certaines accroches bâties et par certaines mitoyennetés, et de diversifier les principes d'implantations en fonction de la hiérarchie des voies et de l'orientation solaire, pour retrouver sur certaines séquences des ambiances plus identitaires du bourg traditionnel telles que des bâtis jumelés reprenant davantage le gabarit du bâti ancien (des maisons de bourg) ou encore des accroches en pignon pour délimiter placettes et venelles et ce tout en privilégiant et préservant l'intimité de chacun.

## SITE DU FAUBOURG GAYET À AIGURANDE

Commune de AIGURANDE  
OAP-AIG-4 : Rue du Faubourg Gayet

PLUi de la CC de la Marche Berrichonne  
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



## PROGRAMME

<b>Surface brute du site :</b>	0,66 ha
<b>Densité brute recherchée :</b>	12 logements/ha
<b>Production de logements :</b>	8 logements environ
<b>Typologie autorisée :</b>	Habitat individuel (pur ou groupé) ou intermédiaire
<b>Mixité sociale :</b>	Pas d'objectifs particuliers
<b>Phasage</b>	Opération d'ensemble à réaliser d'un seul tenant

## PARTI D'AMENAGEMENT

### DEPLACEMENTS

L'opération sera desservie par une voie de desserte principale débouchant sur la rue du Faubourg Gayet.

### FORMES URBAINES

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie seront autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

La trame parcellaire et la gestion des implantations bâties seront étudiées afin de diversifier les configurations des lots et des ilots, aussi bien dans leur superficie que dans leur proportion, pour éviter tout systématisme dans la composition d'ensemble.

La démarche de projet s'attachera à ancrer le projet en référence à certaines morphologies urbaines et architecturales du bourg. Elle s'appuiera sur la volonté de structurer les voies et espaces publics internes par certaines accroches bâties et par certaines mitoyennetés, et de diversifier les principes d'implantations en fonction de la hiérarchie des voies et de l'orientation solaire, pour retrouver sur certaines séquences des ambiances plus identitaires du bourg traditionnel telles que des bâtis jumelés reprenant davantage le gabarit du bâti ancien (des maisons de bourg) ou encore des accroches en pignon pour délimiter placettes et venelles et ce tout en privilégiant et préservant l'intimité de chacun.

### ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

La composition d'ensemble veillera à insérer le quartier dans le paysage proche ou plus lointain. En particulier, les haies bocagères existantes au pourtour du site devront être conservées.

# SITE DE LA GRANDE CROUZETTE À AIGURANDE

Commune de AIGURANDE  
OAP-AIG-5 : La Grande Crouzette

PLUi de la CC de la Marche Berrichonne  
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



## PROGRAMME

<b>Surface brute du site :</b>	0,71 ha
<b>Densité brute recherchée :</b>	12 logements/ha
<b>Production de logements :</b>	9 logements environ
<b>Typologie autorisée :</b>	Habitat individuel (pur ou groupé) ou intermédiaire
<b>Mixité sociale :</b>	Pas d'objectifs particuliers
<b>Phasage</b>	Opération d'ensemble à réaliser d'un seul tenant

## PARTI D'AMENAGEMENT

### DEPLACEMENTS

L'opération sera desservie par une voie de desserte principale prolongeant la voie de desserte de l'immeuble locatif social voisin, ou défaut d'accord, par la création d'un accès unique sur la route de Measnes.

### FORMES URBAINES

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie seront autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

La trame parcellaire et la gestion des implantations bâties seront étudiées afin de diversifier les configurations des lots et des ilots, aussi bien dans leur superficie que dans leur proportion, pour éviter tout systématisme dans la composition d'ensemble.

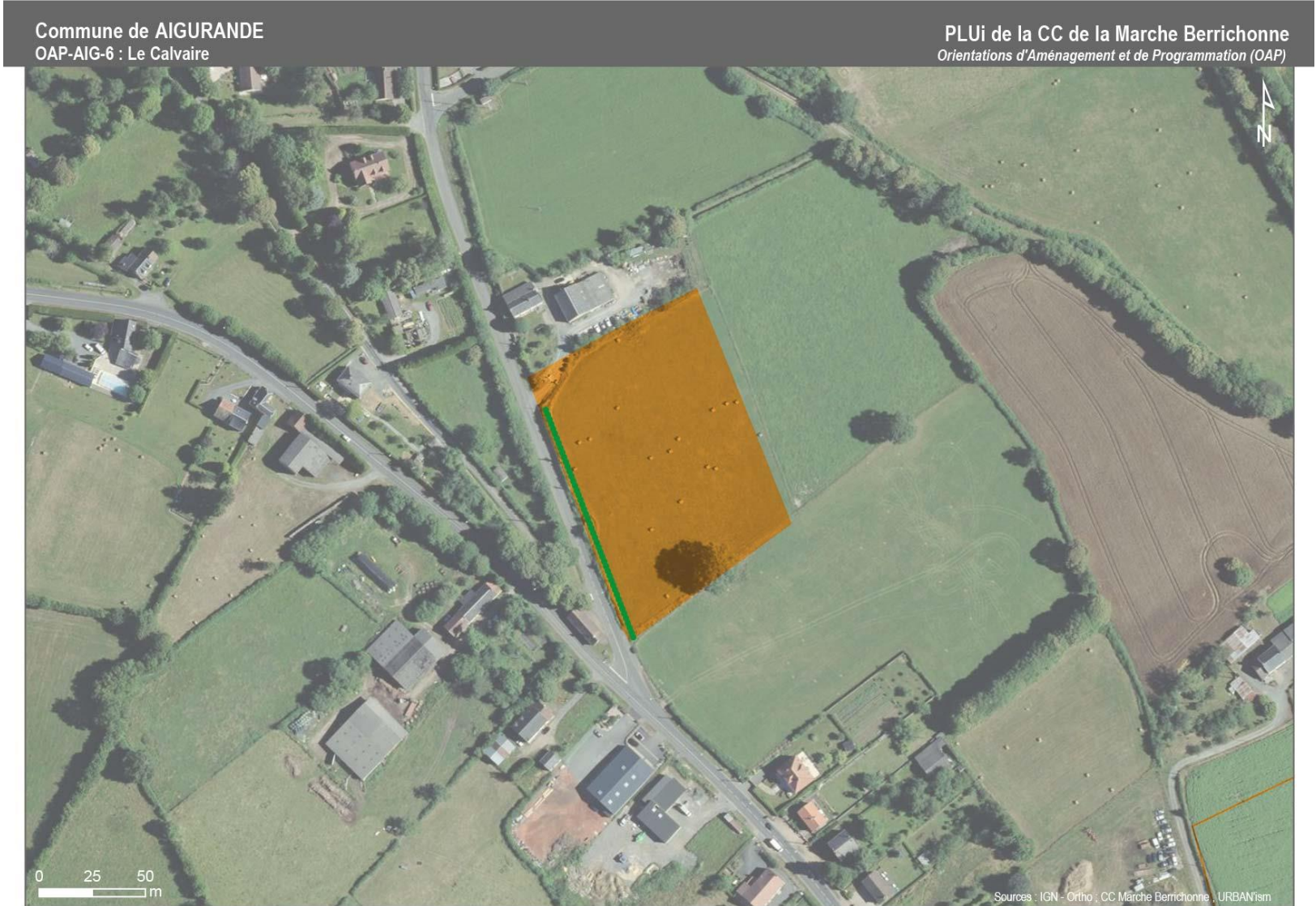
La démarche de projet s'attachera à ancrer le projet en référence à certaines morphologies urbaines et architecturales du bourg. Elle s'appuiera sur la volonté de structurer les voies et espaces publics internes par certaines accroches bâties et par certaines mitoyennetés, et de diversifier les principes d'implantations en fonction de la hiérarchie des voies et de l'orientation solaire, pour retrouver sur certaines séquences des ambiances plus identitaires du bourg traditionnel telles que des bâtis jumelés reprenant davantage le gabarit du bâti ancien (des maisons de bourg) ou encore des accroches en pignon pour délimiter placettes et venelles et ce tout en privilégiant et préservant l'intimité de chacun.

### ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

La composition d'ensemble veillera à insérer le quartier dans le paysage proche ou plus lointain. En particulier, la haie arborée bordant la route de Measnes devra être conservée (sauf à l'endroit de la création d'un accès unique si nécessaire) et une haie bocagère devra être plantée au pourtour de l'opération, à la transition avec les terres agricoles.



## SITE DU CALVAIRE À AIGURANDE



## PROGRAMME

<b>Surface brute du site :</b>	1,15 ha
<b>Densité brute recherchée :</b>	12 logements/ha
<b>Production de logements :</b>	14 logements environ
<b>Typologie autorisée :</b>	Habitat individuel (pur ou groupé)
<b>Mixité sociale :</b>	Pas d'objectifs particuliers
<b>Phasage</b>	Opération d'ensemble à réaliser d'un seul tenant

## PARTI D'AMENAGEMENT

### DEPLACEMENTS

L'opération sera desservie par la création d'un accès unique sur la D19.

### FORMES URBAINES

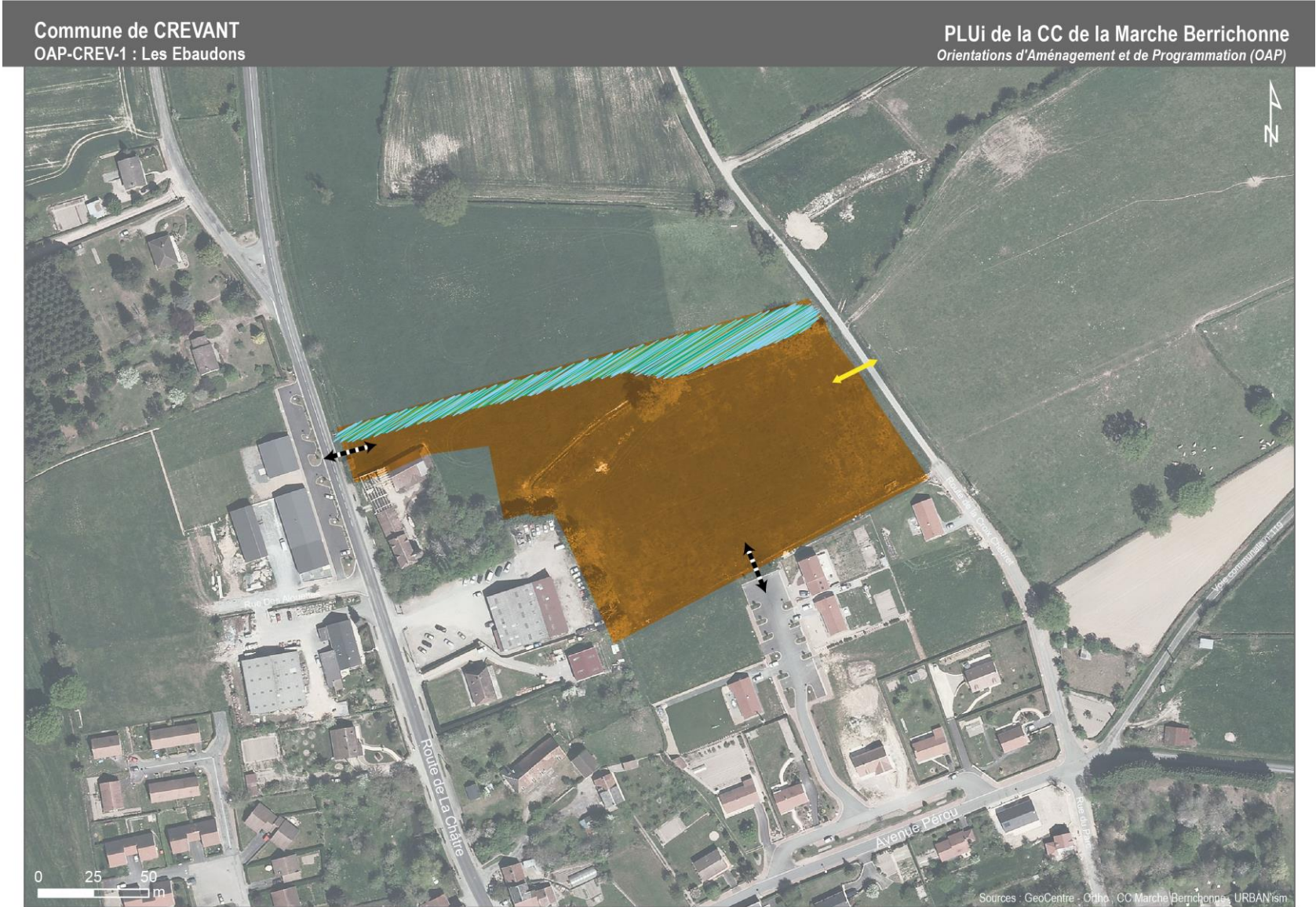
La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie seront autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

La trame parcellaire et la gestion des implantations bâties seront étudiées afin de diversifier les configurations des lots et des ilots, aussi bien dans leur superficie que dans leur proportion, pour éviter tout systématisme dans la composition d'ensemble.

### ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

La composition d'ensemble veillera à insérer le quartier dans le paysage proche ou plus lointain. Pour cela, la haie bocagère présente en façade devra être préservée dans son intégralité mais pourra faire l'objet d'un percement ponctuel pour la création d'un accès unique au site.

# SITE DES EBAUDONS À CREVANT



## PROGRAMME

<b>Surface brute du site :</b>	1,97 ha
<b>Densité brute recherchée :</b>	10 logements/ha
<b>Production de logements :</b>	20 logements environ
<b>Typologie autorisée :</b>	Habitat individuel (pur ou groupé) ou intermédiaire
<b>Mixité sociale :</b>	Pas d'objectifs particuliers
<b>Phasage</b>	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération

## PARTI D'AMENAGEMENT

### DEPLACEMENTS

L'opération sera desservie par une voie de desserte principale reliant la route de La Châtre au nord-ouest à l'avenue Pérou au sud. La profondeur de l'opération pourra être desservie par des voies tertiaires développant un principe de chaussée mixte. Les impasses routières seront autorisées dans la mesure où la collecte des ordures ménagères sera anticipée en amont. Elles seront dans la mesure du possible prolongées par une liaison douce.

Un ou plusieurs cheminements doux devront raccorder l'opération à la route de la Croix Chebret. Les accès directs automobiles sur cette dernière pourront être autorisés.

### FORMES URBAINES

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie seront autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

La trame parcellaire et la gestion des implantations bâties seront étudiées afin de diversifier les configurations des lots et des ilots, aussi bien dans leur superficie que dans leur proportion, pour éviter tout systématisme dans la composition d'ensemble.

### ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

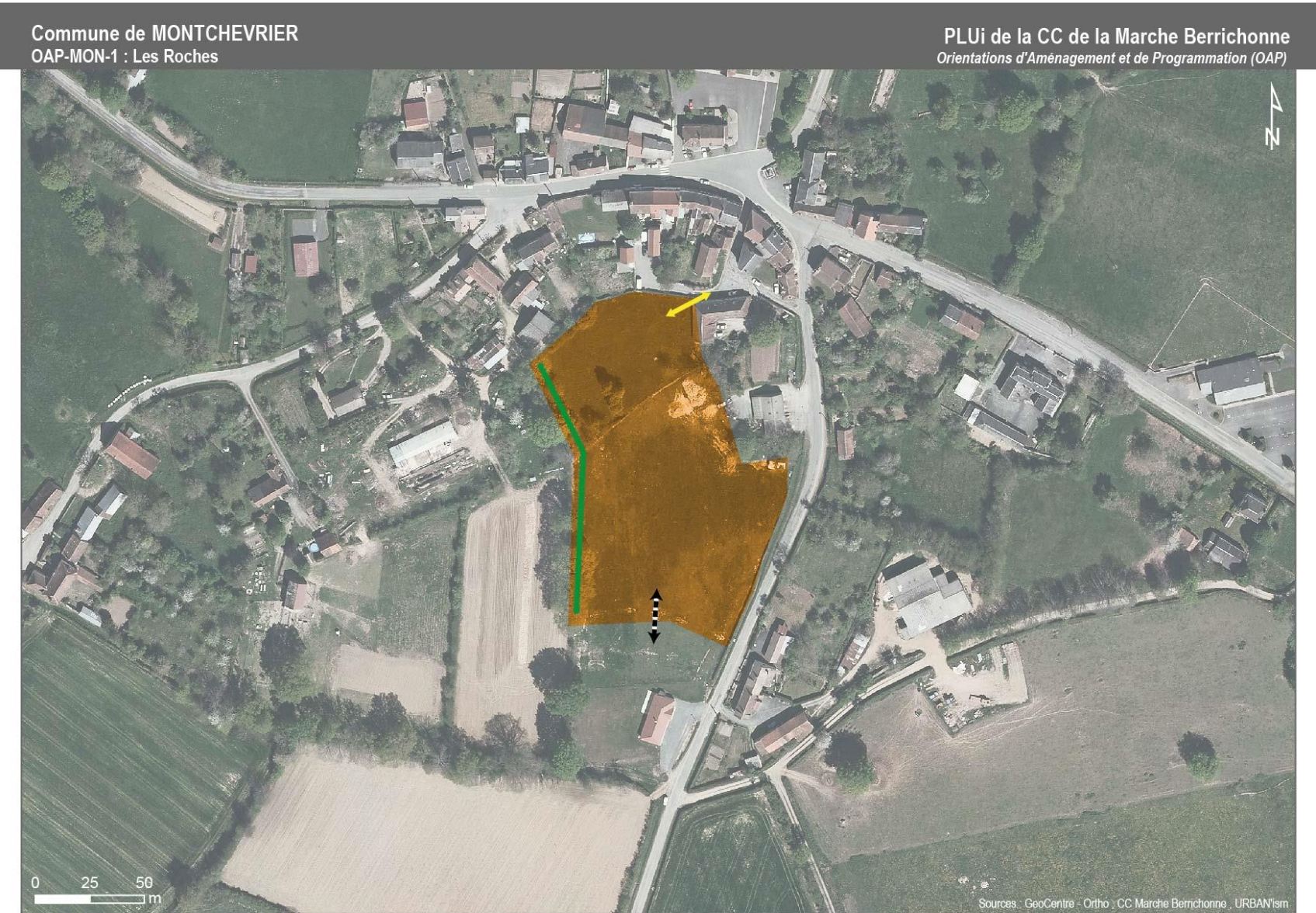
La composition d'ensemble veillera à insérer le quartier dans le paysage proche ou plus lointain.

En corrélation avec la qualification des voies, le projet paysager s'appuiera sur la volonté d'intégrer le site dans son paysage naturel, arboré et agricole alentour, ainsi que sur la volonté de créer un cadre paysager de qualité en privilégiant des essences locales nécessitant peu d'entretien, adaptées à la nature des sols et en harmonie avec la palette végétale existante autour du site.

La composition des espaces publics, pensée en même temps que la composition des espaces de circulation, entendra avant tout à donner du sens aux ambiances publiques traversées, en cherchant à pérenniser leurs usages. Pour cela, une attention particulière sera apportée sur le dimensionnement des espaces paysagers et le choix des végétaux, notamment pour éviter tout conflit entre les constructions et les plantations, la circulation automobile et les plantations ...

Un écran paysager suffisamment étoffé, et pouvant intégrer des dispositifs de gestion des eaux pluviales, devra être aménagé à la frange nord de l'opération, en transition avec la zone artisanale limitrophe.

### SITE DES ROCHES À MONTCHEVRIER



## PROGRAMME

<b>Surface brute du site :</b>	1,24 ha
<b>Densité brute recherchée :</b>	10 logements/ha
<b>Production de logements :</b>	12 logements environ
<b>Typologie autorisée :</b>	Habitat individuel (pur ou groupé) ou intermédiaire
<b>Mixité sociale :</b>	Pas d'objectifs particuliers
<b>Phasage</b>	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération

## PARTI D'AMENAGEMENT

### DEPLACEMENTS

L'opération sera desservie par une voie de desserte principale débouchant sur la voie créée en partie sud de la parcelle 834 ; son tracé cherchera à valoriser le cône de vue sur l'église communale.

La profondeur de l'opération pourra être desservie par des voies tertiaires développant un principe de chaussée mixte. Les impasses routières seront autorisées dans la mesure où la collecte des ordures ménagères sera anticipée en amont. Elles seront dans la mesure du possible prolongées par une liaison douce.

Un cheminement doux devra raccorder l'opération au cœur du bourg en partie nord.

### FORMES URBAINES

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie seront autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

La trame parcellaire et la gestion des implantations bâties seront étudiées afin de diversifier les configurations des lots et des ilots, aussi bien dans leur superficie que dans leur proportion, pour éviter tout systématisme dans la composition d'ensemble.

### ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

La composition d'ensemble veillera à insérer le quartier dans le paysage proche ou plus lointain.

En corrélation avec la qualification des voies, le projet paysager s'appuiera sur la volonté d'intégrer le site dans son paysage naturel, arboré et agricole alentour, ainsi que sur la volonté de créer un cadre paysager de qualité en privilégiant des essences locales nécessitant peu d'entretien, adaptées à la nature des sols et en harmonie avec la palette végétale existante autour du site.

La composition des espaces publics, pensée en même temps que la composition des espaces de circulation, entendra avant tout à donner du sens aux ambiances publiques traversées, en cherchant à pérenniser leurs usages. Pour cela, une attention particulière sera apportée sur le dimensionnement des espaces paysagers et le choix des végétaux, notamment pour éviter tout conflit entre les constructions et les plantations, la circulation automobile et les plantations ...

La haie bocagère existante à la frange ouest de l'opération devra être conservée.



### SITE DES OUCHES À ORSENNES

Commune de ORSENNES  
OAP-ORS-1 : Les Ouches

PLUi de la CC de la Marche Berrichonne  
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



## PROGRAMME

<b>Surface brute du site :</b>	0,65 ha
<b>Densité brute recherchée :</b>	10 logements/ha
<b>Production de logements :</b>	6 logements environ
<b>Typologie autorisée :</b>	Habitat individuel (pur ou groupé) ou intermédiaire
<b>Mixité sociale :</b>	Pas d'objectifs particuliers
<b>Phasage</b>	Opération d'ensemble à réaliser d'un seul tenant

Une orientation d'aménagement et de programmation est définie pour garantir une gestion économe du foncier en cas de mise en œuvre d'un programme d'habitat.

## PARTI D'AMENAGEMENT

### DEPLACEMENTS

L'opération sera desservie par une voie de desserte principale débouchant sur la rue de la Poste.

### FORMES URBAINES

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie seront autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

La trame parcellaire et la gestion des implantations bâties seront étudiées afin de diversifier les configurations des lots et des ilots, aussi bien dans leur superficie que dans leur proportion, pour éviter tout systématisme dans la composition d'ensemble.

La démarche de projet s'attachera à ancrer le projet en référence à certaines morphologies urbaines et architecturales du bourg. Elle s'appuiera sur la volonté de structurer les voies et espaces publics internes par certaines accroches bâties et par certaines mitoyennetés, et de diversifier les principes d'implantations en fonction de la hiérarchie des voies et de l'orientation solaire, pour retrouver sur certaines séquences des ambiances plus identitaires du bourg traditionnel telles que des bâtis jumelés reprenant davantage le gabarit du bâti ancien (des maisons de bourg) ou encore des accroches en pignon pour délimiter placettes et venelles et ce tout en privilégiant et préservant l'intimité de chacun.

# SITE DE BORD LE CREUX À SAINT-DENIS-DE-JOUHET



**PROGRAMME**

<b>Surface brute du site :</b>	0,93 ha
<b>Densité brute recherchée :</b>	10 logements/ha
<b>Production de logements :</b>	9 logements environ
<b>Typologie autorisée :</b>	Habitat individuel (pur ou groupé) ou intermédiaire
<b>Mixité sociale :</b>	Pas d'objectifs particuliers
<b>Phasage</b>	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération

Une orientation d'aménagement et de programmation est définie pour garantir une gestion économe du foncier en cas de mise en œuvre d'un programme d'habitat.

### SITE RUE EUGENE MENET À SAINT-DENIS-DE-JOUHET



**PROGRAMME**

<b>Surface brute du site :</b>	0,45 ha
<b>Densité brute recherchée :</b>	10 logements/ha
<b>Production de logements :</b>	4 logements environ
<b>Typologie autorisée :</b>	Habitat individuel (pur ou groupé) ou intermédiaire
<b>Mixité sociale :</b>	Pas d'objectifs particuliers
<b>Phasage</b>	Opération d'ensemble à réaliser d'un seul tenant

Une orientation d'aménagement et de programmation est définie pour garantir une gestion économe du foncier en cas de mise en œuvre d'un programme d'habitat.

### SITE DE LA ROUTE D'AIGURANDE A LOURDOUEIX-SAINT-MICHEL



## PROGRAMME

<b>Surface brute du site :</b>	0,39 ha
<b>Densité brute recherchée :</b>	10 logements/ha
<b>Production de logements :</b>	4 logements environ
<b>Typologie autorisée :</b>	Habitat individuel (pur ou groupé)
<b>Mixité sociale :</b>	Pas d'objectifs particuliers
<b>Phasage</b>	Opération d'ensemble à réaliser d'un seul tenant

## PARTI D'AMENAGEMENT

### DEPLACEMENTS

L'opération sera desservie par la création d'un accès unique sur la D87. Attention, l'accès à l'habitation située à l'arrière du site devra être préservé voire même pourra être mutualisé avec celui de l'opération en logements.

### FORMES URBAINES

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie seront autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

La trame parcellaire et la gestion des implantations bâties seront étudiées afin de diversifier les configurations des lots et des ilots, aussi bien dans leur superficie que dans leur proportion, pour éviter tout systématisme dans la composition d'ensemble.

### ESPACES PUBLICS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

La composition d'ensemble veillera à insérer le quartier dans le paysage proche ou plus lointain. Pour cela, la haie bocagère présente en façade devra être préservée dans son intégralité mais pourra faire l'objet d'un percement ponctuel pour la création d'un accès unique au site. Les alignements d'arbres présents sur le site devront également être préservés car participant à la qualité du cadre de vie.