

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5 – Orientations d'aménagement et de Programmation



Projet approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 29 mars 2021

Patricia MORELLON
Urbanisme

BIOS
Environnement

Tca&BP
Architecture

SOMMAIRE

| | |
|---|------|
| 5.1 – Orientations commerciales | p 3 |
| 5.2 – Orientations d'Aménagement et de Programmation pour l'habitat et l'activité | p 9 |
| 5.3 – Trame noire et biodiversité | p 69 |

5.1 – Orientations commerciales

5.1.A - CADRE LEGISLATIF

Article L151-6 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

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.

Article L141-16 du code de l'urbanisme

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.

Article L141-17 du code de l'urbanisme

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.

5.1.B - DEFINITIONS

La destination commerces et activités de service :

La destination commerces et activités de service définie par le code de l'urbanisme regroupe l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangerie, boucherie, charcuterie...) ou de services (cordonnerie, salon de coiffure, salon de beauté...) le commerce de détail (épiceries, supermarchés, hypermarchés, « drive »), la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (professions libérales telles que médecin, architecte...), les prestataires de service (banques, assurances, agences immobilières...), l'hébergement hôtelier et touristique (hôtels, résidence de tourisme...).

Centralité : espace concentrant en même lieu des activités commerciales, services, équipements et habitations.

Centralité urbaine : centralité concernant un espace urbain (par opposition à un espace rural ou l'on parlera de centralité villageoise). Sur la CCPBELVA, on parlera de centralité urbaine sur La Guerche-sur-l'Aubois et Jouet-sur-l'Aubois, qui sont les seules communes à présenter une réelle densité du bâti et une concentration importante de commerces suffisante pour évoquer l'idée de « ville », aussi petites soient-elles.

Implantation commerciale : commerce s'installant dans un local existant.

Création commerciale : commerce créant un nouveau bâtiment ou un nouveau local par changement de destination.

5.1.C - DESCRIPTION DE LA STRUCTURE COMMERCIALE EXISTANTE

La Guerche-sur-l'Aubois est un pôle de services intermédiaires du fait de la présence du collège, de supermarchés, d'une maison de Santé, d'une maison des Services Publics... Jouet-sur-l'Aubois constitue un pôle de services de proximité du fait d'une offre nombreuse et diversifiée de commerces, services et équipements de proximité. Les secteurs commerciaux centraux de ces deux pôles connaissent cependant une perte de leur dynamisme commercial avec la fermeture de nombreux commerces.

La communauté de communes ne présente pas de zone commerciale importante mais les deux pôles disposent chacun d'un supermarché.

Le diagnostic a constaté aussi une forte attractivité du pôle de services supérieurs que constitue Nevers.

De par leur implantation géographique (Jouet au Nord, La Guerche au Sud), les deux pôles répondent aux besoins de l'ensemble des habitants, même si l'attractivité du pôle majeur de Nevers reste importante pour les commerces et services de niveau supérieur pour toutes les communes mais aussi pour les commerces de proximité pour les communes les plus proches de la Nièvre.

5.1.D - OBJECTIFS

- Lutter contre la dévitalisation commerciale des centres-villes et centres-bourgs
- Assurer une offre diversifiée et complète de proximité
- Limiter les déplacements pour motif d'achats
- Maîtriser la consommation de l'espace
- Limiter les friches commerciales en favorisant la réutilisation des locaux commerciaux vides
- Favoriser la qualité des zones d'activités

5.1.E - ORIENTATIONS

1 – ORIENTER L'AMENAGEMENT COMMERCIAL SUR LE TERRITOIRE EN FONCTION DE LA STRUCTURATION DE L'APPAREIL COMMERCIAL

Renforcer le rôle des centralités

La Guerche-sur-l'Aubois et Jouet-sur-l'Aubois

Les centralités urbaines se caractérisent par une densité et une continuité du bâti ainsi qu'une concentration de commerces, une offre de stationnement existante, une mixité des fonctions urbaines (habitat, équipements, activités de services, commerces, activités médicales...).

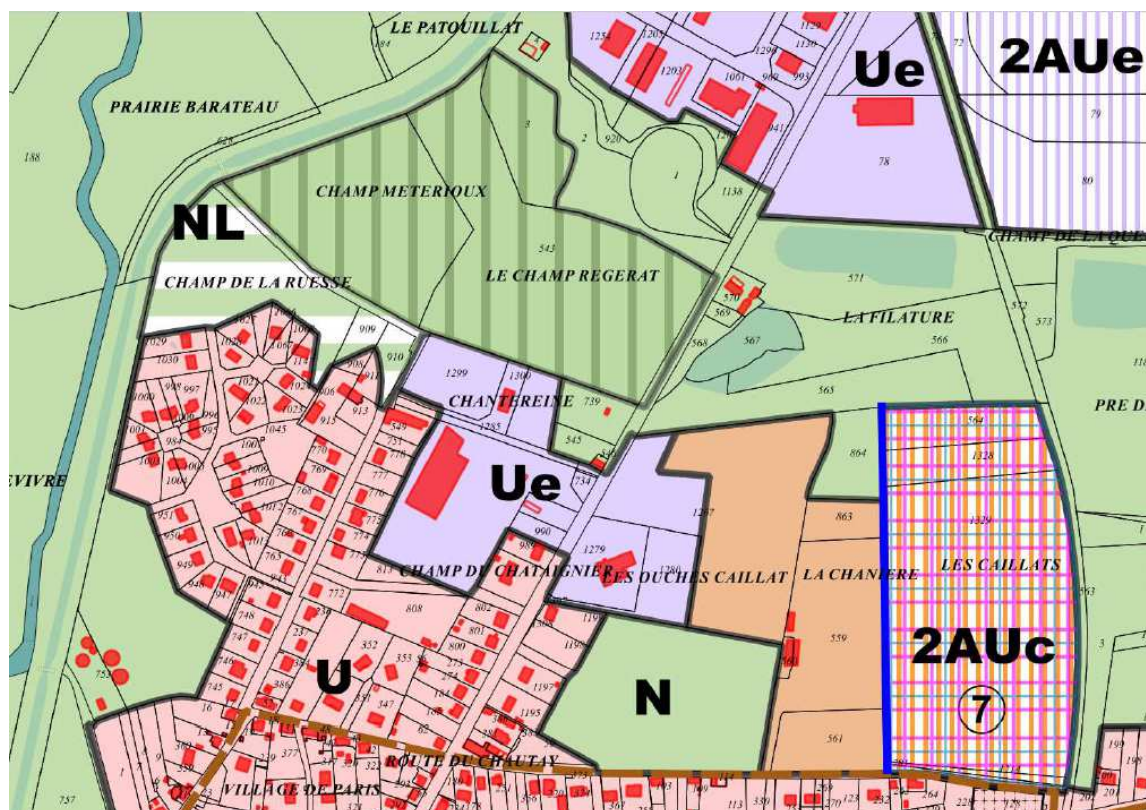
Le projet de territoire affirme le rôle des centralités comme lieu de lien et de cohésion sociale et donne la priorité au renforcement des centres anciens des principaux bourgs.

La centralité urbaine de La Guerche-sur-l'Aubois se localise sur l'axe principal dénommé rue Henri Barbusse et la place Charles de Gaulle, qui regroupe de nombreuses places de stationnement.

L'objectif est de conforter et valoriser ces linéaires commerçants qui sont localisés sur un axe de circulation important (liaison Bourges / Nevers).

Les zones commerciales

Seules La Guerche-sur-l'Aubois et Jouet-sur-l'Aubois bénéficient de supermarchés. Les créations de nouvelles surfaces commerciales de plus de 300 m² et les surfaces commerciales peu compatibles avec l'environnement des centres-villes (nuisances sonores, foncier disponible, flux de circulation...) seront orientées en priorité à proximité des supermarchés pour profiter de la présence de clientèle et concourir à la baisse de l'utilisation de la voiture (éviter de multiplier les déplacements). La zone d'activités de La Guerche-sur-l'Aubois peut aussi accueillir des activités qui auraient besoin d'un foncier important.



Le secteur commercial en zone Ue à La Guerche-sur-l'Aubois

La création de commerces à l'extérieur des centralités et des zones commerciales

La création de commerces liés à la valorisation touristique du territoire tel qu'un restaurant, un local de vente de produits régionaux... peut se faire en fonction des points d'attractivité touristique du territoire ou des flux de circulation.

Modalités d'application :

Pour un projet d'implantation ne répondant pas aux orientations et à leurs objectifs, il conviendra de rencontrer le pétitionnaire et d'étudier avec lui les possibilités d'implantation dans les centralités ou les zones commerciales et d'examiner les contraintes qui ont imposé un autre choix d'implantation (maîtrise du foncier, besoin de stationnement important, proximité d'une autre activité, d'un équipement, de son habitation, d'un axe de circulation, travaux de réhabilitation trop importants, zone de chalandise...).

On parle cependant bien dans les orientations de « prioriser, privilégier ou de limiter, éviter », ce qui veut bien dire que les orientations d'aménagement et de programmation ou pour objectif d'orienter dans la mesure du possible la localisation des commerces mais ne sont en rien contraignantes sur le lieu d'implantation.

2 – ALLER VERS DES AMENAGEMENTS PLUS DURABLES

Pour toute nouvelle implantation commerciale on tentera de respecter les principes suivants, de manière à tendre vers un aménagement plus durable des espaces commerciaux.

Economiser l'espace

En favorisant le regroupement des activités commerciales, on réduit l'emprise foncière, notamment en mutualisant les espaces extérieurs (aires de livraison, espaces communs, aménagements paysagers...) et les surfaces de stationnement.

Améliorer la desserte pour réduire les émissions de gaz à effet de serre

- Limitier les déplacements
En favorisant le regroupement des activités commerciales, on favorise la réduction des déplacements liés aux achats et on réduit ainsi les déplacements motorisés.
- Encourager le développement des déplacements doux
Dans les futurs aménagements, on réfléchira aux possibilités de créer une liaison avec les centres-bourgs par des aménagements dédiés aux modes de déplacements doux (piétons, vélos).

Des zones commerciales respectueuses du cadre de vie

- Assurer une intégration urbaine, architecturale et paysagère de qualité
Pour lutter contre la détérioration des paysages des zones d'activités et des entrées de ville, les nouveaux commerces devront prévoir des aménagements paysagers et présenter des volumes et gabarits compatibles avec leur environnement.
- Améliorer les abords des zones commerciales
L'implantation de nouveaux commerces, l'agrandissement de surfaces commerciales ou de zones d'activités peuvent être l'occasion d'améliorer l'insertion dans le paysage et le milieu urbain de ces zones d'activités.

Limiter les impacts sur l'environnement et tendre vers des aménagements durables

Chaque projet d'implantation doit réfléchir aux points suivants :

- l'amélioration des performances énergétiques (utilisation d'énergies renouvelables...)
- la gestion et la valorisation des déchets pour réduire la pollution
- la gestion des eaux pluviales par des techniques alternatives comme des noues...

5.2 – Orientations d’Aménagement et de Programmation pour l’habitat et l’activité

(Réalisées par Noémie Malet, Atelier Passages)

5.2.A LES PRECONISATIONS GENERALES D’AMENAGEMENT

La trame viaire

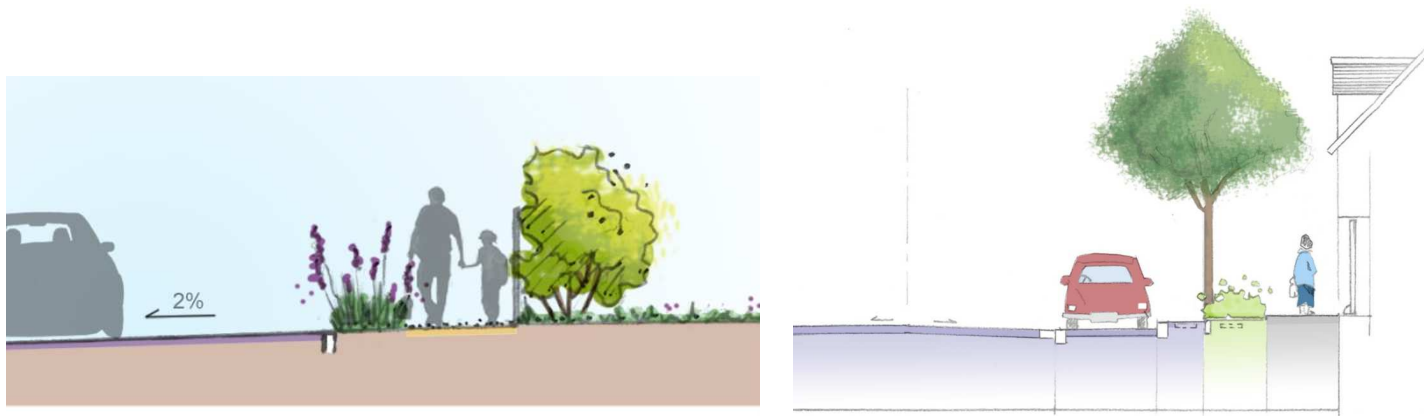
Cette trame est constituée de différents types d’axes de circulation que l’on peut hiérarchiser en fonction de leur dimensionnement et de leur fonction : les axes majeurs, les axes secondaires et les liaisons douces.

- La trame de voies de communication : Les axes majeurs

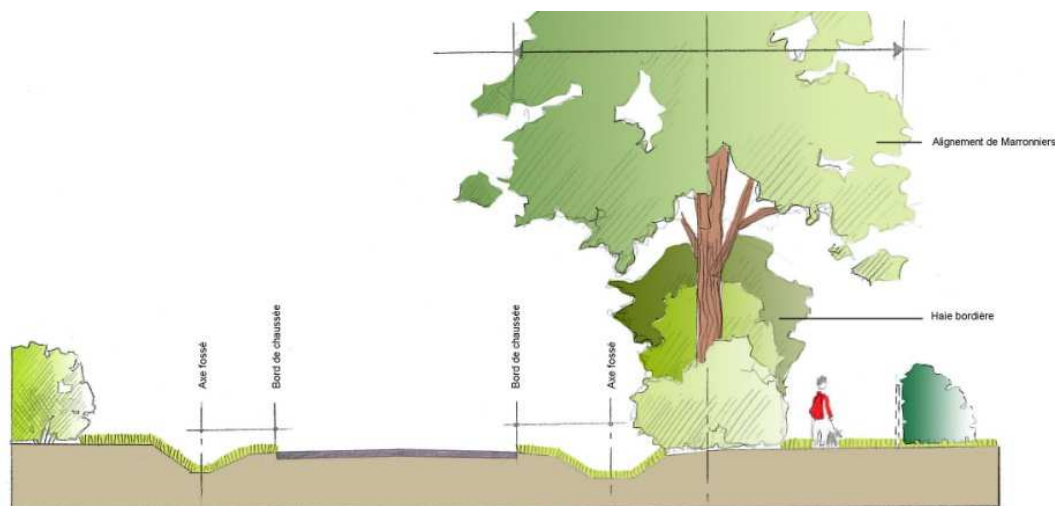
Les axes majeurs sont les axes structurants de l’aménagement. Se sont généralement des axes regroupant déplacements automobiles, cyclistes et piétonniers, ils doivent donc répondre aux besoins des différents usagers. De plus ils font également partie de la trame paysagère et à ce titre ils sont souvent associés à une trame végétale.

Objectifs :

- Permettre l’utilisation de véhicules assurant un service public
- Dimensionnement des voies en fonction du site et des besoins avec une prise en compte systématique des cheminements piétonniers et vélo et de l’accessibilité pour les PMR
- Utiliser le végétal pour dissocier les espaces, faire que les voies participent à la trame végétale de l’aménagement, sécuriser et mettre à distance les déplacements doux.



Mettre en évidence les **différents usages de l’espace** / Dissocier cheminement piétonnier, vélo et automobile / Mise en scène par le végétale ou les éléments structurants de l’espace (mobilier, bordures, caniveaux, etc....)



Privilégié la sécurisation des liaisons douces et l’accessibilité

Accompagnement de la trame viaire par une trame végétale plus ou moins développée qui peut répondre à des enjeux plus larges : paysagers, gestion des eaux pluviales ou encore biodiversité.

- La trame de voies de communication : Les axes secondaires

Au niveau des axes secondaires, des axes principaux de petites zones ou d'accès aux parcelles, les voies peuvent prendre un caractère « **de voie partagée** » où le piéton est au centre de l'aménagement. Cela participe à rendre la rue beaucoup plus accueillante et favorise la « vie de quartier ». Elle est alors assimilée à un espace public utilisable.

Objectifs :

- Favoriser la mixité des espaces
- Diversifier les espaces publics avec des espaces pouvant remplir plusieurs fonctions (espace de jeux, stationnement, promenade, etc..)



Exemples en Allemagne : Rues pouvant être porteuses de différentes activités ou usages. Ces différents usages se côtoient. La priorité est donnée aux déplacements doux.

- La trame de voies de communication : Les déplacements doux

Les voies pour les déplacements doux sont à taille humaine et possèdent une ambiance particulière qui les différencie des axes plus importants.



- Espace facilement identifiable par leur mise en scène et leur dimensionnement
- Utilisation du végétal pour accompagner le tracé
- Mise en place de mobilier approprié

Ces axes enrichissent la trame viaire et forment des liens importants à l'intérieur de l'aménagement mais aussi vers l'extérieur, vers le centre bourg ou commerces par exemple.

Exemple : ZAC Maréchal Juin / Bourges

La gestion des eaux pluviales

La gestion de l'eau peut prendre plusieurs formes :

- Gestion à l'échelle du projet d'ensemble ou de la parcelle (noue, fossé, puisard, bassin,....)
- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser les écoulements en surface
- Prévoir dans les aménagements la mise en place d'espaces végétalisés au niveau des espaces publics et/ou privés



Les différents dispositifs liés à la gestion des eaux pluviales peuvent être intégrés à la trame générale de l'aménagement, c'est-à-dire en accompagnement des axes de circulation ou des aménagements paysagers (jardins, parc,...).

Source : Concours aménagement d'un quartier à Pierrefitte sur Sauldre : écoulements à ciel ouvert au niveau des cheminements et d'un parc.

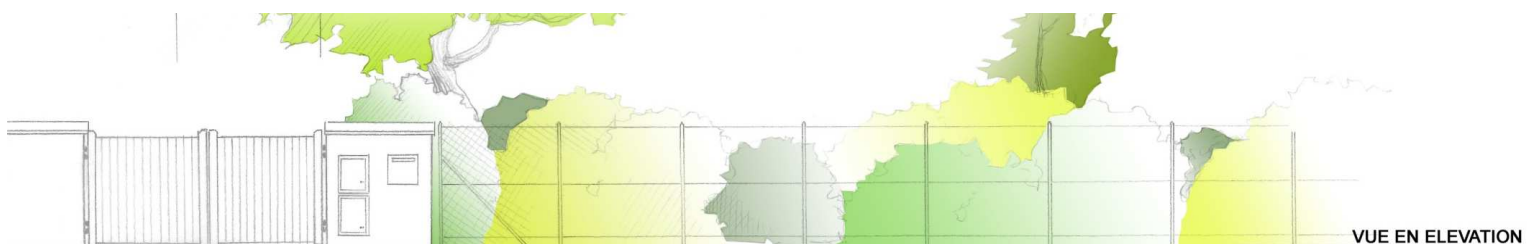


Une palette végétale locale, adaptée au site et diversifiée

(Cf. Annexe : Liste des végétaux et des essences à privilégier)

L'utilisation d'essences locales permet :

- Une meilleure intégration des aménagements dans le site
- De participer à l'écologie des lieux (strate herbacée, arbustive, arborée)
- De diminuer les coûts d'entretien et de réduire les besoins en eau



VUE EN ELEVATION



Cornouiller sanguin



Viorne lantane



Amélanchier



Camérisier à balai



Troène commun



Noisetier



Néflier

Exemple de palette proposée pour des projets de haies champêtres dans le secteur

Adaptation et intégration des projets au site

Au niveau du site :

Tous les espaces à urbaniser ont des particularités qui leurs sont propres : Leur orientation, leur dénivelé, les positions géographiques au sein des communes, leur aire climatique, la végétation présente, leur accessibilité, etc.... La prise en compte de ces différents éléments permet d'obtenir un projet adapté à son terrain, qui s'intègre dans son environnement.



1/ Rue Du Bois à Cours les Barres en bordure d'une zone 2AU

2/ Le chapelet d'étangs au cœur du bourg de Cours les Barres avec le Canal en bordure

3/ Mare présente à proximité d'une zone à bâtir à Cuffy / La parcelle de la mare est en elle-même inconstructible mais cet élément pourrait être intégré à un espace public de la zone ou à la trame de gestion des eaux pluviales.

4/ Cône de vue sur le bocage avec présence d'une haie champêtre sur la parcelle / Le Chautay

5/ Cône de vue, position d'un terrain à bâtir en belvédère sur le bourg / Jouet sur l'Aubois

6/ Terrain à bâtir à proximité de maison de caractère / Beurenard – Saint Hilaire de Gondilly

5.2.B – LES OAP SECTORIELLES

Les OAP et les prescriptions réglementaires sont utilisées de manière complémentaire. Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité, et non de conformité. Cela signifie que les opérations d'aménagement et de construction qui se réaliseront sur ces secteurs devront respecter « dans l'esprit », les principes d'aménagement et de programmation définis, mais également se conformer au règlement.

En accord avec les orientations établies par le PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation mettent en pratique le projet de développement de chaque commune. Elles peuvent définir de nombreux éléments qui permettent d'organiser l'urbanisation (occupation des sols, axe de circulation, accès aux parcelles, déplacement automobile et déplacement doux, connexion avec l'existant, élément bâti ou végétal à préserver, cône de vue, etc...) et de préserver l'environnement (maintien des haies, plantation de nouveau linéaire, gestion des limites entre urbanisation et espace agricole ou naturel, ...).

Les OAP ont plusieurs échelles de résonance, de la parcelle en elle-même jusqu'au grand paysage. Leur logique et leur existence sont souvent à re-situer à l'échelle du bourg ou de la zone bâtie. Elles exposent la manière dont la Communauté de Communes souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou plus généralement le territoire.

Les OAP identifiées sur le territoire portent sur des zones à vocation d'habitat, de loisirs ou d'activité dans l'enveloppe urbaine existante ou en extension. **28 OAP** ont été établies dans le cadre de ce projet de PLUi :
Code couleur selon la destination de la zone : **Habitat** / **Loisirs** / **Activités**

5-2-b-1 Commune d'Apremont-sur-Allier / Pas d'OAP

5-2-b-2 Commune de La Chapelle Hugon

- 1/ « Centre-bourg » / Zones U
- 2/ « Les Auvergnats et le Boisseau de Noix » / Zones U

5-2-b-3 Commune du Chautay

- 1/ « Le Champs du Chautay » / Zones U

5-2-b-4 Commune de Cours-les-Barres

- 1/ « La Clairière rue du Bois » / Zone 2AUb
- 2/ « Le Quartier du Canal » / Zones 1AUb et 2AUb
- 3/ « Entrée du bourg depuis Jouet-sur-l'Aubois » / Zone U
- 4/ « Quartier du Champ Turnin » / Zone 1AUb

5-2-b-5 Commune de Cuffy

- 1/ « Entre le Roc et le Champ de la Poule » / Zone 2AUb
- 2/ « Le Palot et les Carrières » / Zones 1AUb
- 3/ « Les Fourmis » / Zones U
- 4/ Zone de loisirs et tourisme « Le Grand Cour » / Zone NL

5-2-b-6 Commune de Germigny-l'Exempt

- 1/ « La Malanderie » / Zones U et 1AUb

5-2-b-7 Commune de la Guerche-sur-l'Aubois

- 1/ Zone de loisirs et tourisme « Les Caillats » / Zone 2AUc
- 2/ Zone d'activités intercommunale / Zone 1AUe

5-2-b-8 Commune de Jouet-sur-l'Aubois

- 1/ Zone d'activité et d'habitat du Quartier des Mares / Zones 2AUe et 2AUb
- 2/ « Quartier des Genièvres » / Zones 1AUb
- 3/ « Quartier Saint Germain » / Zone 1AUb
- 4/ « Le Canal » / Zone Ue

5-2-b-9 Commune de Marseilles-lès-Aubigny

- 1/ « Zone d'activités des Essarts » / Zone 1AUe
- 2/ « Quartier des Clarcis » / Zones Uc, 1AUb et 2AUb
- 3/ Jardins des Crots Barons » / zone 2AUb
- 4/ « Hameau des Loges » / Zones U

5-2-b-10 Commune de Menetou-Couture

- 1/ « Hameau de l'Usage » / Zones U
- 2/ « Feuillarde » / Zone U

5-2-b-11 Commune de Saint-Hilaire-de-Gondilly

- 1/ « Petit Villefranche, Grand Cour et Villefranche » avec le Golf de Saint Hilaire / Zones U et NLc

5-2-b-12 Commune de Torteron

- 1/ « La Petite Garenne » / Zones U et 2AUb
- 2/ « Rue de la Gare et rue des Loges » / Zones U
- 3/ « Rue du Lavoir, chemin du Petit Torteron » / Zones U

Les différents secteurs soumis à OAP et phasage indicatif des zones à vocation d'habitat

| Chapitre | Commune | N° | Nom de la zone | Surface (en ha) | Nombre indicatif de constructions (chiffre minimum) | Zone |
|---|---------------------------|----|--|-----------------|---|------|
| Zone pour l'habitat à court terme ou moyen terme | | | | | | |
| 5-2-b-2 | La Chapelle Hugon | 1 | Centre-bourg | 1,66 | 12 | U |
| 5-2-b-2 | La Chapelle Hugon | 2 | Les Auvergnats et le Boisseau de Noix | 1,98 | 11 | U |
| 5-2-b-3 | Le Chautay | 1 | Le champs du Chautay | 0,47 | 4 | U |
| 5-2-b-4 | Cours les Barres | 2 | Quartier du Canal | 1,79 | 13 | 1AUB |
| 5-2-b-4 | Cours les Barres | 3 | Entrée du bourg depuis Jouet | 1,80 | 11 | U |
| 5-2-b-4 | Cours les Barres | 4 | Quartier du Champ Turnin | 1,10 | 6 | 1AUB |
| 5-2-b-5 | Cuffy | 2 | Le Palot et les Carrières | 3,94 | 27 | 1AUB |
| 5-2-b-5 | Cuffy | 3 | Les Fourmis | 1,61 | 10 | U |
| 5-2-b-6 | Germigny-l'Exempt | 1 | La Malanderie | 1,31 | 9 | 1AUB |
| 5-2-b-8 | Jouet-sur-l'Aubois | 2 | Quartier des Genievres | 2,80 | 16 | 1AUB |
| 5-2-b-8 | Jouet-sur-l'Aubois | 3 | Quartier de Saint Germain | 1,47 | 10 | 1AUB |
| 5-2-b-9 | Marseilles-lès-Aubigny | 2 | Quartier des Clarcis | 0,80 | 5 | 1AUB |
| 5-2-b-9 | Marseilles-lès-Aubigny | 4 | Hameau des Loges | 1,00 | 5 | U |
| 5-2-b-10 | Menetou-Couture | 1 | Hameau de l'Usage | 1,02 | 7 | U |
| 5-2-b-10 | Menetou-Couture | 2 | Feuillarde | 0,67 | 5 | U |
| 5-2-b-11 | Saint Hilaire de Gondilly | 1 | Petit Villefranche, Grand Cour et Villefranche | 0,62 | 5 | U |
| 5-2-b-12 | Torteron | 1 | La Petite Garenne | 1,38 | 8 | U |
| 5-2-b-12 | Torteron | 2 | Rue de la Gare et rue des Loges | 1,58 | 11 | U |
| 5-2-b-12 | Torteron | 3 | Rue du Lavoir et Chemin du Petit Torteron | 0,93 | 6 | U |
| Total à court et moyen terme (0 à 10 ans) | | | | 27,93 | 181 | |

Opération d'aménagement d'ensemble

Opération d'aménagement d'ensemble
Opération d'aménagement d'ensemble

Opération d'aménagement d'ensemble
Opération d'aménagement d'ensemble
Opération d'aménagement d'ensemble
Opération d'aménagement d'ensemble

| Chapitre | Commune | N° | Nom de la zone | Surface (en ha) | Nombre indicatif de constructions (chiffre minimum) | Zone |
|----------|---------|----|----------------|-----------------|---|------|
|----------|---------|----|----------------|-----------------|---|------|

Zone pour l'habitat à long terme

| | | | | | | | |
|--|------------------------|---|--------------------------------------|-------|-----|------|--|
| 5-2-b-4 | Cours les Barres | 1 | La Clairière rue du Bois | 1,70 | 10 | 2AUb | Opération d'aménagement d'ensemble Opération d'aménagement d'ensemble Opération d'aménagement d'ensemble Opération d'aménagement d'ensemble Opération d'aménagement d'ensemble Opération d'aménagement d'ensemble Opération d'aménagement d'ensemble Opération d'aménagement d'ensemble |
| 5-2-b-4 | Cours les Barres | 2 | Quartier du Canal | 3,57 | 26 | 2AUb | |
| 5-2-b-5 | Cuffy | 1 | Entre le Roc et le Champ de la Poule | 2,20 | 13 | 2AUb | |
| 5-2-b-8 | Jouet-sur-l'Aubois | 1 | Quartier des Mares | 1,79 | 12 | 2AUb | |
| 5-2-b-9 | Marseilles-lès-Aubigny | 2 | Quartier des Clarcis | 2,22 | 15 | 2AUb | |
| 5-2-b-9 | Marseilles-lès-Aubigny | 3 | Jardins des Crots Barons | 1,76 | 12 | 2AUb | |
| 5-2-b-12 | Torteron | 1 | La Petite Garenne | 2,58 | 17 | 2AUb | |
| Total à long terme (à 10 ans et plus) | | | | 15,82 | 105 | | |

Zone de loisirs

| | | | | | | |
|----------|---------------------------|---|--|------|--|------|
| 5-2-b-5 | Cuffy | 4 | Le Grand Cour | 1,19 | | NL |
| 5-2-b-7 | La Guerche sur l'Aubois | 1 | Zone de loisirs et tourisme "Les Caillats" | 5,92 | | 2AUc |
| 5-2-b-11 | Saint Hilaire de Gondilly | 1 | Le Golf | 1,32 | | NLc |

Zone d'activités

| | | | | | | |
|---------|--|---|---------------------------------------|------|--|------|
| 5-2-b-7 | La Guerche sur l'Aubois | 2 | Zone d'activité intercommunale | 3,25 | | 1AUe |
| 5-2-b-8 | Jouet-sur-l'Aubois | 1 | Zone d'activité du quartier des Mares | 3,26 | | 2AUe |
| 5-2-b-8 | Jouet-sur-l'Aubois Marseilles lès-Aubigny | 4 | Zones Ue au bord du canal | 3,95 | | Ue |
| 5-2-b-9 | Marseilles-lès-Aubigny | 1 | Zone d'activités des Essarts | 1,37 | | 1AUe |

Chaque OAP fait l'objet d'une fiche de présentation.

Détail des fiches :

- > *Eléments de contexte avec plan de localisation du périmètre de l'OAP*
- > *Eléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements avec schéma de l'OAP :*
 - *Objectif de densité*
 - *Connexion avec le bourg*
 - *Intégration paysagère / respect des structures paysagères présentes*
 - *Gestion des eaux pluviales*
- > *Conditions d'ouverture à l'urbanisation*

1/ «Centre-bourg» / Zones U

2/ «Les Auvergnats et le Boisseau de Noix» / Zones U

Ci-dessous : Carte de la Communauté de Communes



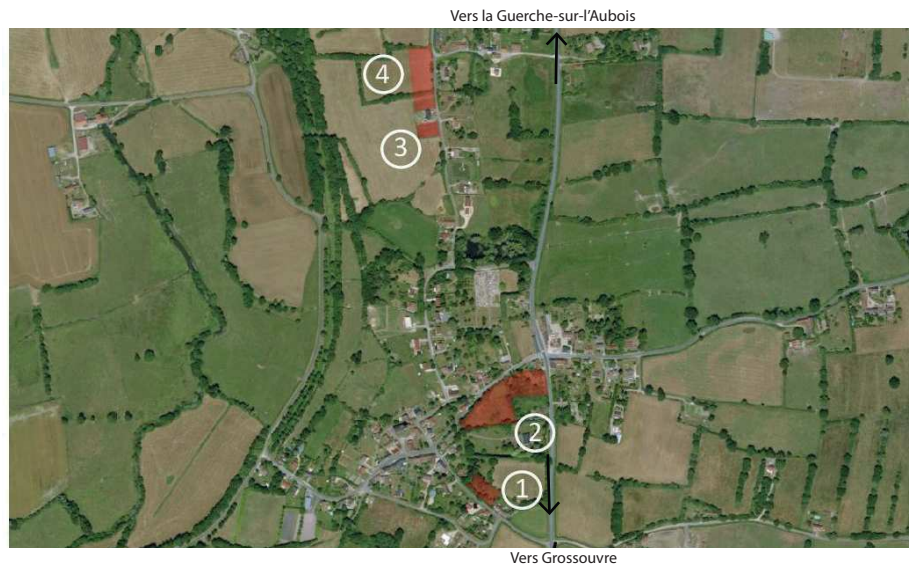
Éléments de contexte :

Ces parcelles se situent toutes dans le centre-bourg. C'est un espace encore préservé, organisé autour de son centre ancien et de son église.

Superficie totale de l'OAP (Section OA)

- > 1/ Parcelles 418 et 531 : 0.23 ha (Zone U)
- > 2/ Parcelles 339 et 424 : 0.86 ha (Zone U)
- > 3/ Parcelles 736 et 738 : 0.22 ha (Zone U)
- > 4/ Parcelles 190 : 0.35 ha (Zone U)

Vue à vol d'oiseau vers le Nord du bourg / Source : Google earth



Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

> Densifier l'urbanisation existante et préserver le caractère particulier du bourg

Objectif (nombre indicatif de constructions) : secteur 1 : 2 constructions, secteur 2 : 5 constructions, secteur 3 : 2 constructions et secteur 4 : 3 constructions.

Connexion avec la ville :

- > L'accès aux parcelles se fait depuis la rue. Pour les parcelles 339 et 424, un accès au niveau de la parcelle 339 devra être aménagé pour le désenclavement de la parcelle 424. Aucune sortie sur la RD 920 ne sera autorisée.
- > Pour la parcelle 190, les parcelles pourront avoir un accès direct sur la rue.
- > Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle (minimum de 2 places sur parcelle par lot).

Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :

> Les structures de haie champêtres présentes en bordure de parcelles devront être conservées. Des structures de haies arbustives champêtres sont à planter sur certaines limites de parcelles particulièrement exposées (voir schéma).

Gestion des eaux pluviales :

- > La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à la parcelle. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de cette dernière.
- > Au niveau de chaque lot : 50% minimum de la parcelle devra rester perméable.

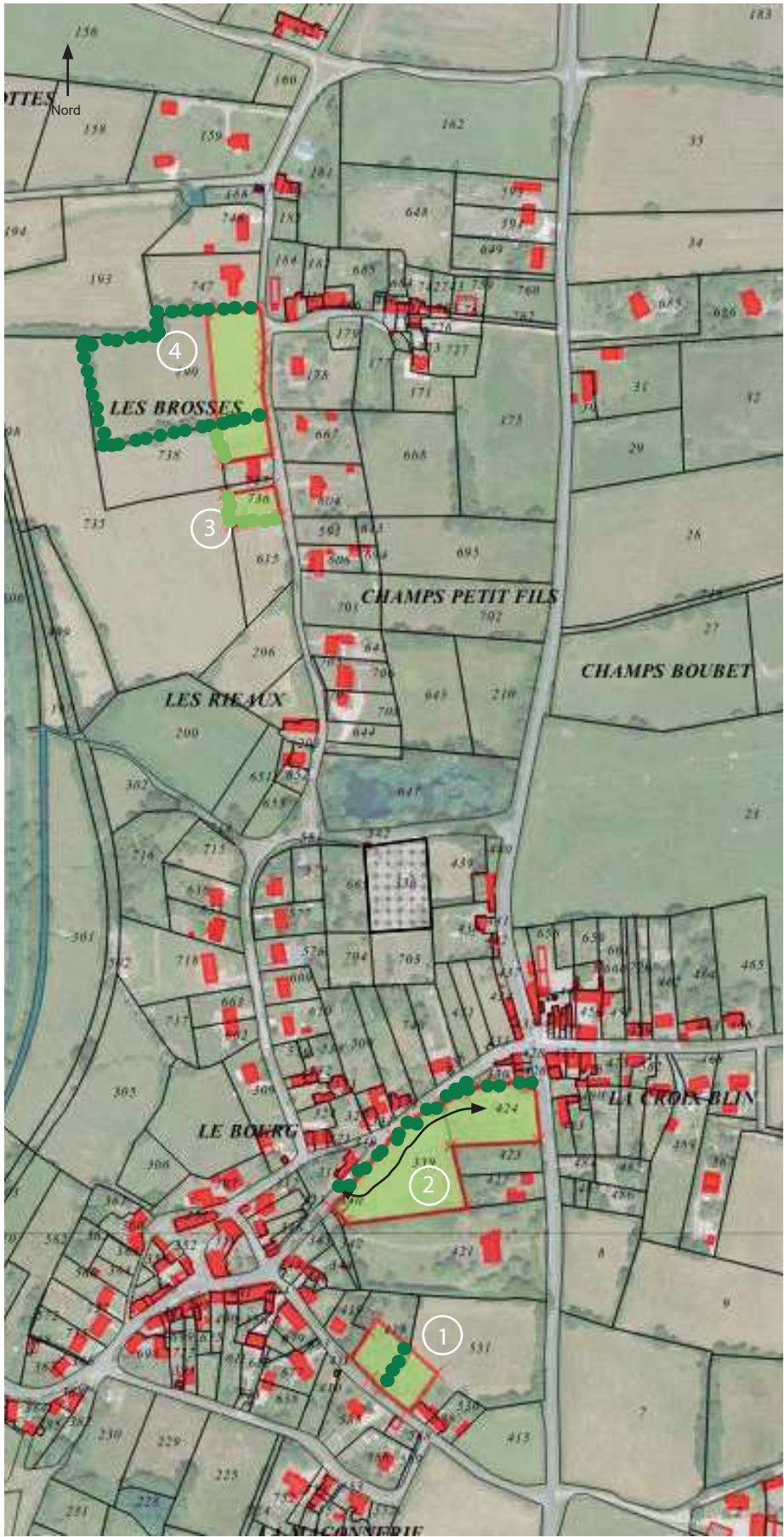




Schéma d'organisation de l'OAP


Délimitation du projet


 Zone concernée par l'OAP

Accès

 Accès parcelle à créer (6m de largeur minimum)

Structures paysagères

 Structure de haie champêtre mixte arbustive et arborée à conserver

 Structure de haie champêtre mixte arbustive et arborée à créer

Éléments de contexte :

Ces parcelles se situent toutes dans les hameaux des Auvergnats au Nord sur la vue ci-contre et celui du Boisseau de Noix au sud. Ces deux hameaux forment un ensemble cohérent et compact où les maisons sont principalement situées le long des axes de circulation.

Superficie totale de l'OAP (Section OB)

1/ Parcelle 748 : 0.36 ha (Zone U)

2/ Parcelle 274 : 0.43 ha (Zone U)

3/ Parcelles 349 et 348 : 0.82 ha (Zone U)

4/ Parcelles 396 : 0.37 ha (Zone U)



Vue à vol d'oiseau / Source : Google ear

Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

> Densifier l'urbanisation existante et préserver le caractère champêtre des hameaux (Zones U)

Objectif (nombre indicatif de constructions) : 11 constructions pour l'ensemble des zones U

Connexion avec le bourg :

> L'accès aux parcelles se fait depuis la rue. En façade de rue, privilégier les entrées jumelées quand cela est possible.

> Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle (minimum de 2 places sur parcelle par lot).

Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :

> Les structures de haie champêtres présentes en bordure de parcelles devront être conservées. Pour les accès aux parcelles, des ouvertures pourront être créées dans la haie. La largeur de l'ouverture devra être en adéquation avec l'urbanisation de la parcelle. Des structures de haies arbustives champêtres sont à planter sur certaines limites de parcelles particulièrement exposées (voir schéma).

> Une bande de constructibilité est imposée pour certaines parcelles (voir schéma). Bande de 40m constructible par rapport à la rue. Les constructions nouvelles devront également s'aligner sur les façades des maisons voisines ou être à 5m minimum de la rue. Seules des annexes peuvent être construites en dehors de la bande constructible de 40 m.

> A noter : quand il n'y a pas de zone constructible définie au niveau de la parcelle, l'ensemble de la parcelle, comprise dans l'OAP, est considéré comme constructible

Gestion des eaux pluviales :


> La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à la parcelle. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis au autorisation de cette dernière.

> Au niveau de chaque lot : 50% minimum de la parcelle devra rester perméable.





Schéma d'organisation de l'OAP

Délimitation du projet


 Zone concernée par l'OAP

Structures paysagères

 Structure de haie champêtre mixte arbustive et arborée à conserver

 Structure de haie champêtre mixte arbustive et arborée à créer

Constructibilité

 Bande constructible de 40m par rapport à la rue

5-2-b-3

OAP COMMUNE DU CHAUTAY

1/ «Le Champs du Chautay» / Zone U

Ci-dessous : Carte de la Communauté de Communes



Éléments de contexte :

Ces parcelles se situent dans la partie Sud Est du bourg. Cet ensemble est en bordure de la route de Chichevet, à proximité de l'école. Cette opération vient en continuité avec une urbanisation pavillonnaire récente. Au niveau de cette dernière, la commune a initié un aménagement des abords de qualité en acquérant la maîtrise foncière des abords de la route sur une bande de 10m de largeur environ où un double mail d'arbres a été planté. La commune souhaite poursuivre cette façon d'opérer.



Vue à vol d'oiseau vers le Nord du bourg / Source : Google earth

Surface totale de l'OAP (parcelles 666, 672 et 630 Section OA) :
0.47ha (zone U)

Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

> **Objectif (nombre indicatif des constructions) :** 4 constructions (Zone U)

Connexion avec le bourg :

- > L'accès aux lots se fait depuis la route de Chichevet avec une servitude de passage, la commune souhaitant acquérir la maîtrise foncière d'une bande d'environ 10m de largeur entre la rue et les parcelles à bâtir. Une entrée par lot.
- > Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle (2 places de stationnement minimum par lot).

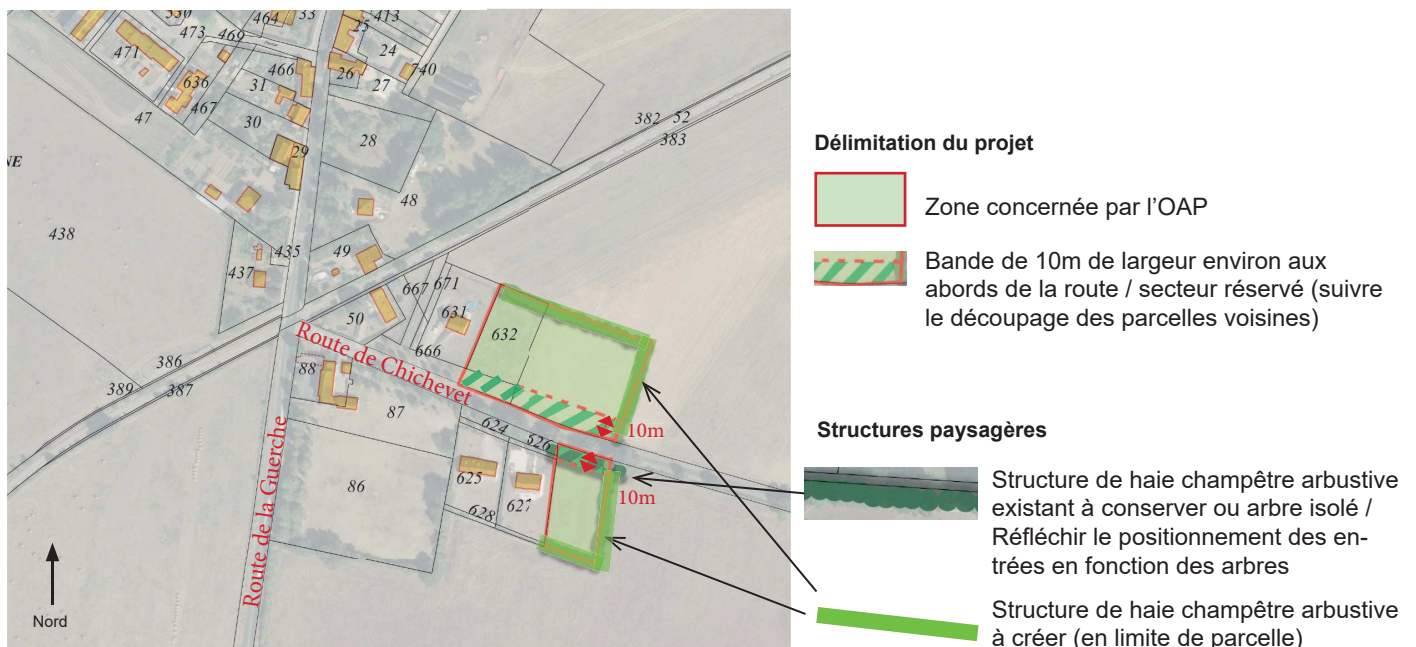
Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :

- > La structure de haie arbustive ou les arbres isolés présents en bordure de parcelle route de Chichevet (accotement côté école) devront être conservés. Pour les accès aux parcelles, des ouvertures pourront être créées dans la haie. La largeur de l'ouverture devra être en adéquation avec l'urbanisation de la parcelle.
- > En bordure de parcelle, côté espace agricole, une haie arbustive champêtre mixte devra être implantée.

Gestion des eaux pluviales :

- > La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.
- > Au niveau de chaque lot : 50% minimum de la parcelle devra rester perméable

Schéma d'organisation de l'OAP

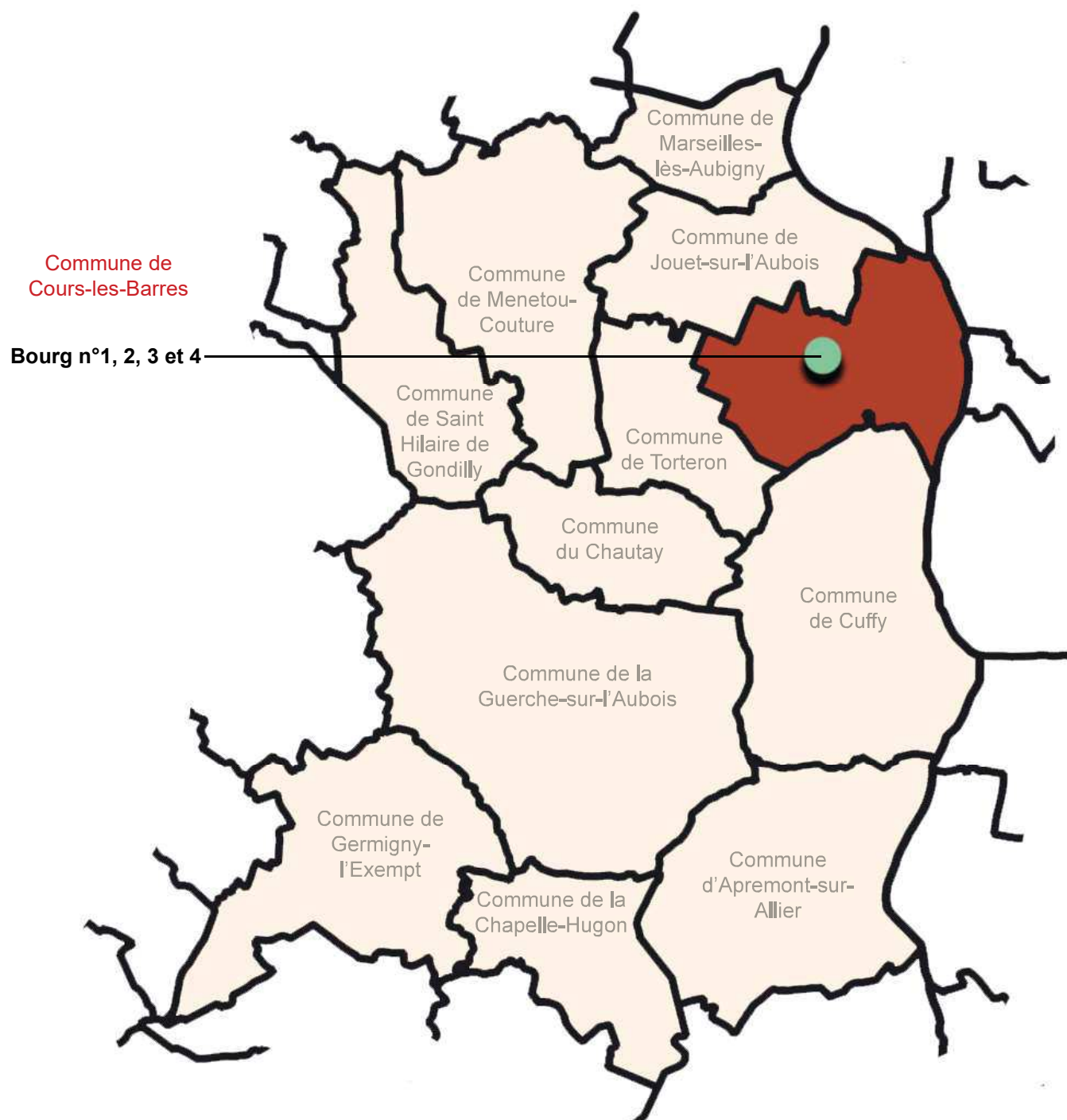


5-2-b-4

OAP COMMUNE DE COURS-LES-BARRES

- 1/ «La Clairière rue du Bois» / Zone 2AUb
- 2/ «Le Quartier du Canal» / Zones 1AUb et 2AUb
- 3/ «Entrée du bourg depuis Jouet-sur-l'Aubois» / Zone U
- 4/ «Quartier du Champ Turnin» / Zone 1AUb

Ci-dessous : Carte de la Communauté de Communes



Éléments de contexte :

Ces parcelles forment un ensemble en arrière de l'urbanisation existante. La rue du Bois encercle le tout dans le tissu urbain et crée la limite avec la forêt. Les parcelles concernées par cette OAP sont des prairies bordées pour certaines de haies. Un chemin traverse l'ensemble et permet de faire la liaison entre la rue du Bois et la rue des Usages. Cette dernière offre ensuite la possibilité de rejoindre le tissu urbain et le réseau existant du bourg.



Surface totale de l'OAP (parcelles 149, 148, 147, 146, 145, 545 / Section OD) : 1,7 ha en zone 2AUb

Vue d'oiseau vers l'ouest de la partie Nord du bourg / Source : Google earth

Vers le centre-bourg de Cours les Barres

Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

> **Objectif** (nombre indicatif de constructions) : 10 constructions (surface moyenne des lots 1000 m², hors voirie et espaces publics)

Connexion avec le bourg :

- > L'accès aux parcelles se fait depuis la rue du Bois uniquement et le nombre de point d'entrée est limité (cf. schéma d'organisation ci-dessous). Pas d'accès (sauf piéton) à la rue des Usages.
- > Les axes de circulation devront prendre en compte l'intégralité de la zone et permettre d'ouvrir l'arrière des parcelles à l'urbanisation avec un cheminement piéton aux normes PMR. Ainsi, si l'urbanisation de la zone se réalise en plusieurs phases, l'aménagement et la connexion de la future zone d'aménagement devra être prise en compte avec une possibilité de la connecter au réseau de voirie existant.
- > Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle (minimum de 2 places par lot).
- > Les accès aux parcelles donneront sur les axes internes de circulation pour préserver au maximum les haies existantes.
- > Le prolongement de la rue des Usages sera aménagé en cheminement piétonnier. Les parcelles riveraines pourront ouvrir un accès piétonnier par lot sur ce chemin.
- > Un ou des cheminements transversaux devront relier les cheminements piétons de la rue des Usages à la voie de desserte interne à l'opération.

Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :

- > La rue du Bois est un chemin avec une forte ambiance forestière ce qui donne aux prairies le caractère de clairière. Dans l'idée de conserver cet aspect identitaire du lieu, les structures végétales présentes telles que la haie le long du chemin (futur prolongement de la rue des Usages) et la haie le long de la rue du Bois sont à préserver. Pour les accès aux parcelles, des ouvertures pourront être créées dans la haie. La largeur de l'ouverture devra être en adéquation avec l'urbanisation de la parcelle (largeur maximale de 15m). Les haies, faisant l'objet de protection, sont positionnées le long des limites de propriété. Une bande de 10m d'inconstructibilité (depuis la limite de propriété) est mise en place pour le maintien des haies. Seules des annexes peuvent être construites dans cette bande inconstructible de 10 m.
- > Les haies présentes sont aujourd'hui des haies champêtres mixtes arbustives et arborées. Cette mixité devra être conservée avec 1/5 du linéaire total de haie occupé par des arbres sur les nouvelles haies.
- > La proximité de la forêt exige également un traitement spécifique de cette lisière entre boisement et future zone bâtie. Dans cette optique, une bande de recul des constructions de 25m de largeur est préconisée par rapport à la limite cadastrale de la forêt. Seules des annexes peuvent être construites dans cette bande inconstructible de 25m.

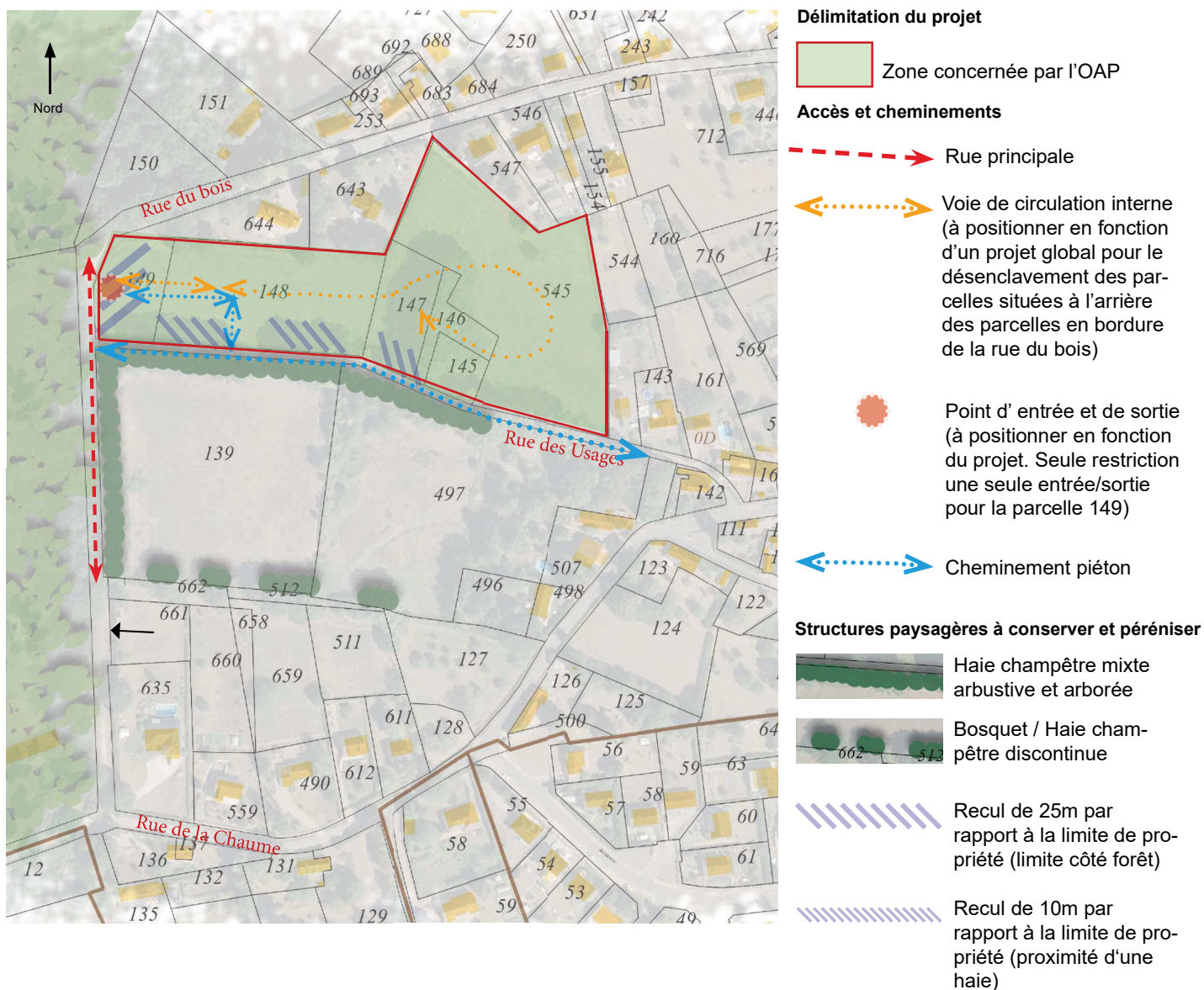
Gestion des eaux pluviales :

- > La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.
- > Au niveau de chaque lot : 50% minimum de la parcelle devra rester perméable.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Cette urbanisation ne pourra voir le jour qu'après le prolongement par la commune de la rue du Bois. L'ouverture de cette zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, avec un phasage possible.

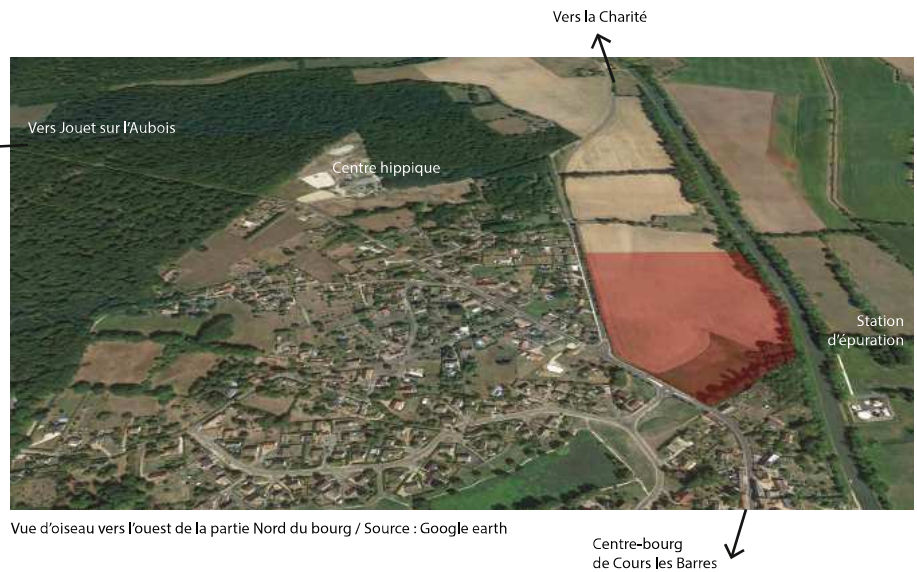
Schéma d'organisation de l'OAP



Éléments de contexte :

La parcelle est comprise entre le centre-bourg, un quartier pavillonnaire et le canal. La proximité de la station d'épuration en fait un lieu stratégique de développement. Cet espace se situe également dans la continuité du chapelet d'étangs qui traverse Cours les Barres. La partie sud de la parcelle est en effet un ancien étang. Les étangs sont des espaces, ouverts, non construits. L'espace de l'ancien étang reprendra donc les mêmes caractéristiques pour former un axe traversant dans le bourg jusqu'au canal.

Surface totale de l'OAP parcelles constructibles (D750) : 6.4ha avec 1,79 ha en zone 1AUb, 3,57 ha en zone 2AUb.



Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

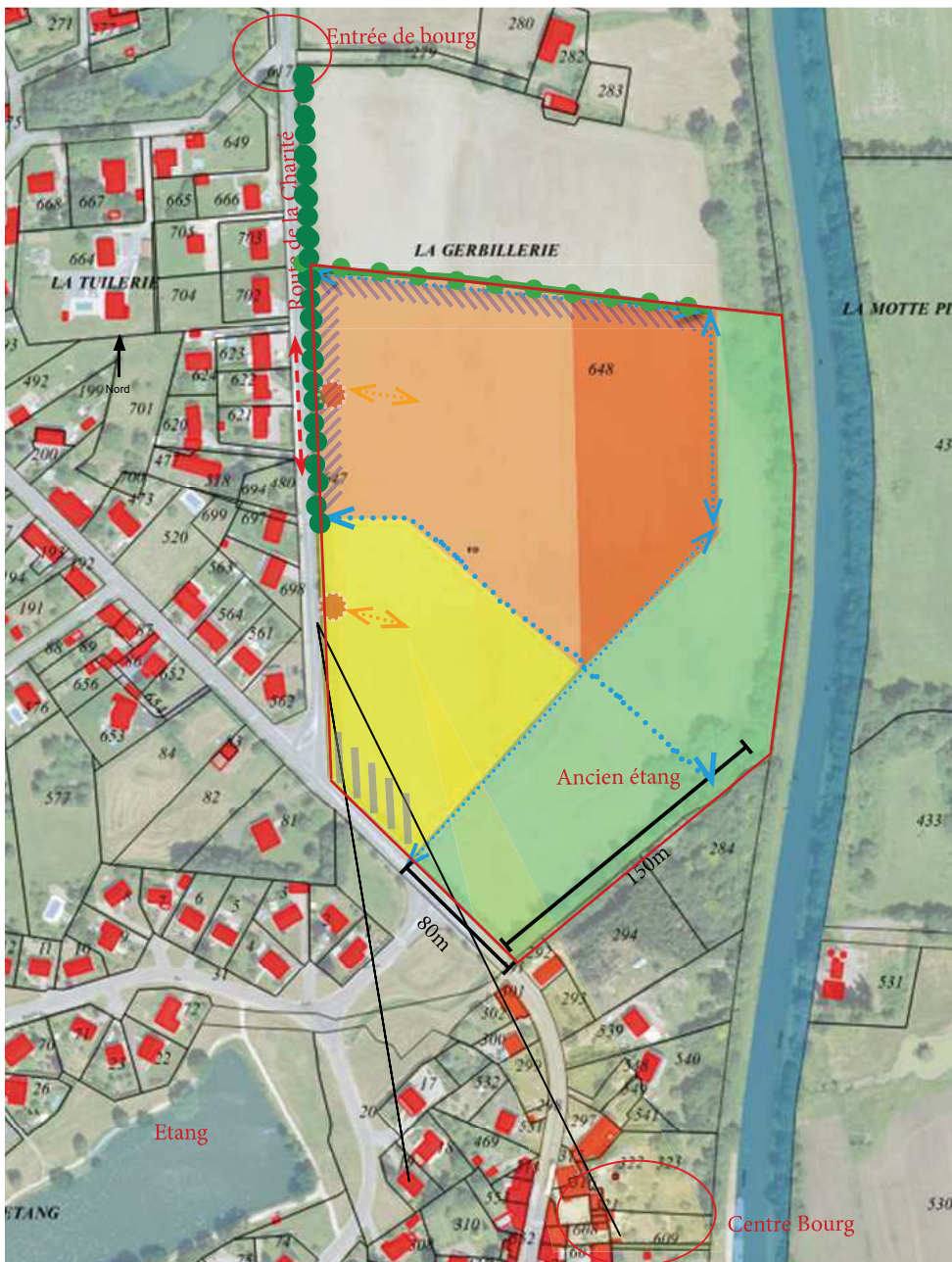
> **Objectif** (nombre indicatif de constructions) : 13 constructions en zone 1AUb et 26 constructions en zone 2AUb (surface moyenne des lots 1000m² hors voirie et espaces publics)

Connexion avec le bourg :

- > Les voies d'accès internes à l'opération se feront uniquement depuis la route de la Charité et le nombre de points d'entrée sont limités (cf. schéma d'organisation ci-dessous). Pas d'accès (sauf piéton) à la Grande rue (RD920).
- > Les axes de circulation devront prendre en compte l'intégralité de la zone et permettre d'ouvrir l'arrière des parcelles à l'urbanisation avec un cheminement piéton aux normes PMR. Ainsi, si l'urbanisation de la zone se réalise en plusieurs phases, l'aménagement et la connexion de la future zone d'aménagement devront être pris en compte avec une possibilité de la connecter au réseau de voirie existant.
- > Les accès aux lots donneront sur les axes internes de circulation pour préserver au maximum les haies existantes.
- > Un maillage de cheminement piétonnier est à inclure dans le projet avec une partie des cheminements piétonniers indépendants des voies de circulation. Favoriser les cheminements transversaux. Leur positionnement reste libre. Le schéma présent est une proposition.
- > Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle (minimum de 2 places par lot).
- > La zone de «l'ancien étang» est un emplacement réservé (150mx80m environ / cf. plan de zonage) pour prolonger les aménagements verts publics autour des étangs qui ont été créés de l'autre côté de la route.

Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :

- > Une bande de 10m d'inconstructibilité (depuis la limite de propriété) est mise en place pour le maintien des haies. Seules des annexes peuvent être construites dans cette bande inconstructible de 10 m.
- > Pour l'accès à la parcelle, des ouvertures pourront être créées dans la haie. La largeur de l'ouverture devra être en adéquation avec l'urbanisation de la parcelle.
- > Les haies présentes sont aujourd'hui des haies mixtes arbustives et arborées champêtres : mixité à conserver.
- > La proximité du canal exige également un traitement spécifique de cette lisière entre ripisylve et future zone bâtie. Une bande de recul des constructions de 25m de largeur est appliquée par rapport à la limite cadastrale de la parcelle côté canal. Seules des annexes peuvent être construites dans cette bande inconstructible de 25m.
- > En limite Nord, au niveau du contact avec la parcelle agricole, une haie champêtre mixte arbustive et arborée sera mise en place pour mettre à distance la nouvelle urbanisation et l'espace agricole et pour recréer l'enveloppe végétale du bourg. La haie devra être composée par 30% minimum d'arbres tiges environ. Un recul de 10 m des constructions sera observé par rapport à la limite parcellaire du côté de cette haie nouvellement créée. Seules des annexes peuvent être construites dans cette bande inconstructible de 10 m.
- > Depuis la route de la Charité, en approchant du carrefour avec la RD920, un cône de vue se forme sur le centre bourg et son clocher. Pour préserver ce point de vue, un recul des constructions de 30m par rapport à la limite de la parcelle côté Grande rue est demandé. Seules des annexes peuvent être construites dans cette bande inconstructible de 30m.



Gestion des eaux pluviales :
 > La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.
 > Au niveau de chaque lot : 50% minimum de la parcelle devra rester perméable

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

L'ouverture de cette zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, avec un phasage possible.

Phasage du projet

- 1er secteur d'aménagement (Zone 1AUB)
- 2ème secteur d'aménagement (Zone 2AUB)

Schéma d'organisation de l'OAP

Délimitation du projet

Zone concernée par l'OAP

Accès et cheminements

- Rue principale
- Voie de circulation interne (à positionner en fonction d'un projet global pour la desserte de l'ensemble de la zone / toutes phases confondues)
- Cheminement piéton (Leur positionnement reste libre. Le schéma présent est une proposition)
- Point d'entrée et de sortie (à positionner en fonction du projet. Deux ouvertures possibles sur la parcelle depuis la route de la Charité / 15m de largeur maximum)

Cône de vue à protéger

Cône de vue sur le centre bourg à maintenir ouvert / recul des constructions de 30m par rapport à la limite de la parcelle côté rue

Structures paysagères à conserver et pérenniser

- Espace naturel (dont ancien étang)
- Structure de haie champêtre mixte arbustive et arborée à conserver sauf au niveau des 2 entrées
- Structure de haie champêtre mixte arbustive et arborée à créer (avec 30% minimum d'arbres tiges)
- Recul des constructions de 10m par rapport à la limite de propriété (côté route et espace agricole au nord de la parcelle)

Éléments de contexte :

Les parcelles sont comprises entre un quartier pavillonnaire et la forêt.

Surface totale de l'OAP (parcelles 529, 581, 580, 444, 247, 246 / Section OD) : 1,8 ha en zone U

Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

> **Objectif** (nombre indicatif de constructions) : 11 constructions

Connexion avec le bourg :

> L'accès aux parcelles se fait depuis la route de Jouet sur l'Aubois uniquement.

> Les axes de circulation devront prendre en compte l'intégralité de la zone. Ainsi si l'urbanisation de la zone se réalise en plusieurs phases, l'aménagement et la connexion des opérations suivantes devront être pris en compte avec une possibilité de la connecter au réseau de voirie existant.

> Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle (minimum de 2 places par lot).

Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :

> La proximité de la forêt exige un traitement spécifique de cette lisière entre boisement et future zone bâtie. Dans cette optique, une bande de recul des constructions de 25m de largeur est appliquée par rapport à la limite cadastrale de la forêt. Seules des annexes peuvent être construites dans cette bande inconstructible de 25 m.

Gestion des eaux pluviales :

> La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.

> Au niveau de chaque lot : 50% minimum de la parcelle devra rester perméable.



Vue d'oiseau vers l'ouest de la partie Nord du bourg / Source : Google earth

Centre-bourg de Cours les Barres

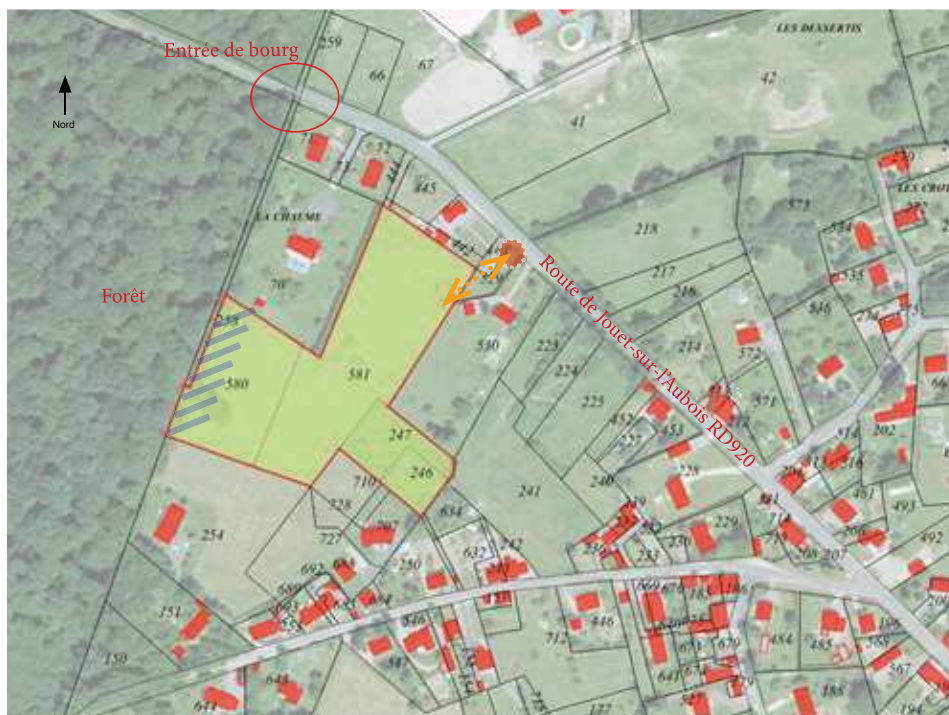





Schéma d'organisation de l'OAP

Délimitation du projet

 Zone concernée par l'OAP

Accès et cheminements

 Voie de circulation interne

 Point d'entrée et de sortie pour l'ensemble de l'OAP

Structures paysagères à conserver et pérenniser

 Recul des constructions de 25m par rapport à la limite de propriété de la forêt

Éléments de contexte :

Les parcelles sont comprises en continuité d'une zone pavillonnaire existante. Ces parcelles surplombent également le cordon des étangs.
Surface totale de l'OAP (parcelles 27, 48, 49 section ZK) : 1.1ha (zone 1AUb)

Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

> **Objectif** (nombre indicatif de constructions) : 6 constructions

Connexion avec le bourg :

> L'accès aux parcelles se fait depuis la voie existante de la zone pavillonnaire.
> Les axes de circulation devront prendre

en compte l'intégralité de la zone et permettre d'ouvrir l'arrière des parcelles à l'urbanisation avec un cheminement piéton aux normes PMR. Ainsi si l'urbanisation de la zone se réalise en plusieurs phases, l'aménagement et la connexion de la future zone d'aménagement devront être pris en compte.

> Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle (minimum de 2 places par lot).

> La proximité de l'espace public associé aux étangs est une opportunité pour connecter cette zone aux équipements du bourg. L'aménagement d'un cheminement piétonnier dans le talus boisé en bordure nord de la parcelle permettra de mettre en relation ces deux espaces.

> Un accès à la prairie en arrière de cette nouvelle urbanisation sera à conserver (6m minimum de largeur).

Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :

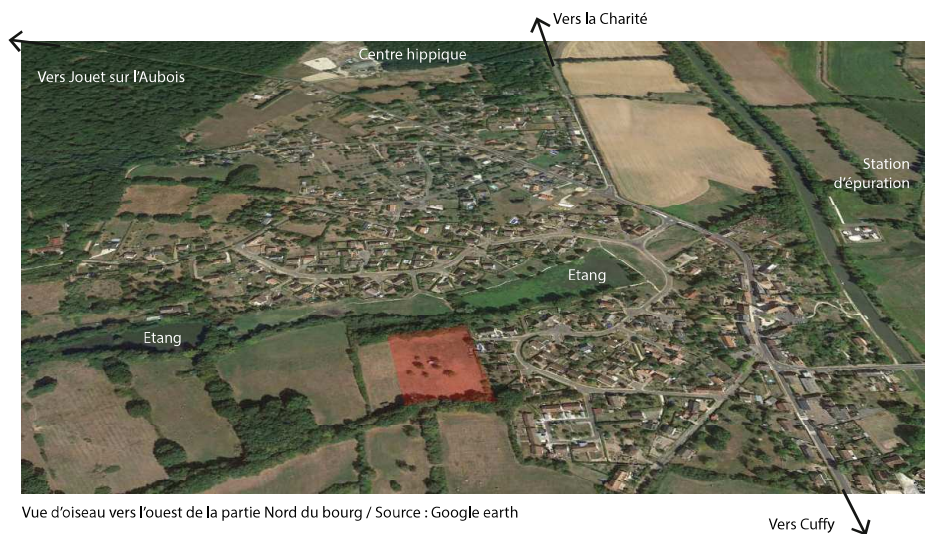
> Les structures de haie ou de boisements présents en bordure de parcelle devront être conservés.

> En bordure de parcelle, côté espace agricole, une haie arbustive champêtre mixte devra être implantée.

Gestion des eaux pluviales :

> La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.

> Au niveau de chaque lot : 50% minimum de la parcelle devra rester perméable




Vue d'oiseau vers l'ouest de la partie Nord du bourg / Source : Google earth

Conditions d'ouverture à l'urbanisation : L'ouverture de cette zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, avec un phasage possible. (secteur à projet / surface moyenne des lots 1000m²)







Schéma d'organisation de l'OAP




Délimitation du projet

 Zone concernée par l'OAP

Accès et cheminements

-  Voie de circulation interne
-  Cheminement piéton (Leur positionnement reste libre)
-  Conserver un accès pour la prairie en arrière de 6m minimum de largeur
-  Point d'entrée et de sortie pour l'ensemble de l'OAP

Structures paysagères à conserver et pérenniser

-  Bois conservé en zone N
-  Structure de haie champêtre mixte existante à conserver
-  Structure de haie champêtre arbustive à créer

5-2-b-5

OAP COMMUNE DE CUFFY

- 1/ «Entre le Roc et le Champs de la Poule» (Zone 2AUb)
- 2/ «Le Palot et les carrières» (Zones 1AUb)
- 3/ «Les Fourmis» (Zone U)
- 4/ «Le Grand Cour» (Zone NL)

Ci-dessous : Carte de la Communauté de Communes



Éléments de contexte :

Cette parcelle se situe dans la partie sud du bourg. Elle est comprise dans la trame de chemins et de haie de Cuffy et à l'arrière de l'urbanisation existante. L'accès à la parcelle est positionné rue du Pré du Roc

Surface totale de l'OAP (parcelle 959 / Section OB) : 2.2 ha (zone 2AUb)

Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

> **Objectif (nombre indicatif de constructions) :** 13 constructions (Zone 2AUb) (surface moyenne des lots 1000m²)

Connexion avec le bourg :

> L'accès aux parcelles se fait depuis la rue du Pré du Roc. Aucune sortie ne sera autorisée (sauf piétonne) au niveau du chemin du Champs de la Poule.

> Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle (minimum 2 places de stationnement / lot).

> Un cheminement piétonnier devra être créé pour compléter la trame existante des chemins et pour permettre de rejoindre l'entrée de la zone (côté rue du Pré du Roc) au chemin du Champs de la Poule. Son positionnement est libre. Le schéma ci-dessous est une proposition.

Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :

> Les structures de haie champêtres (comprenant des arbres de haute tige) en bordure de parcelle devront être conservées.

> Un recul des constructions de 10m est mis en place par rapport aux limites ouest et nord de la parcelle pour la préservation des haies existantes. Un autre recul des constructions de 5m par rapport à un élément paysager, un fossé existant à l'intérieur de la parcelle, est demandé soit 5m de recul de chaque côté de l'élément. Seules des annexes peuvent être construites dans ces bandes inconstructibles de 10 m.

Gestion des eaux pluviales :

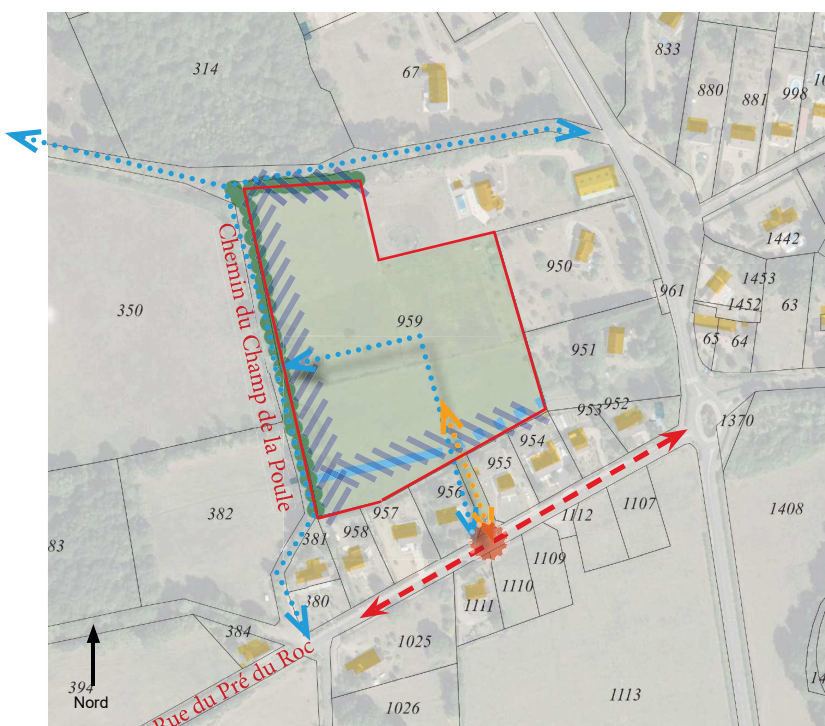
> La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.


> Au niveau de chaque lot : 50% minimum de la parcelle devra rester perméable




Vue à vol d'oiseau vers le Nord du bourg / Source : Google earth


Vers la Grenouille


**Schéma d'organisation de l'OAP****Délimitation du projet**


 Zone concernée par l'OAP

Accès et cheminements

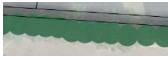
 Rue principale


 Voie de circulation interne


 Cheminement piéton existant et à créer

 Point d'entrée et de sortie

Structures paysagères

 Structure de haie champêtre mixte arbustive et arborée existante à conserver

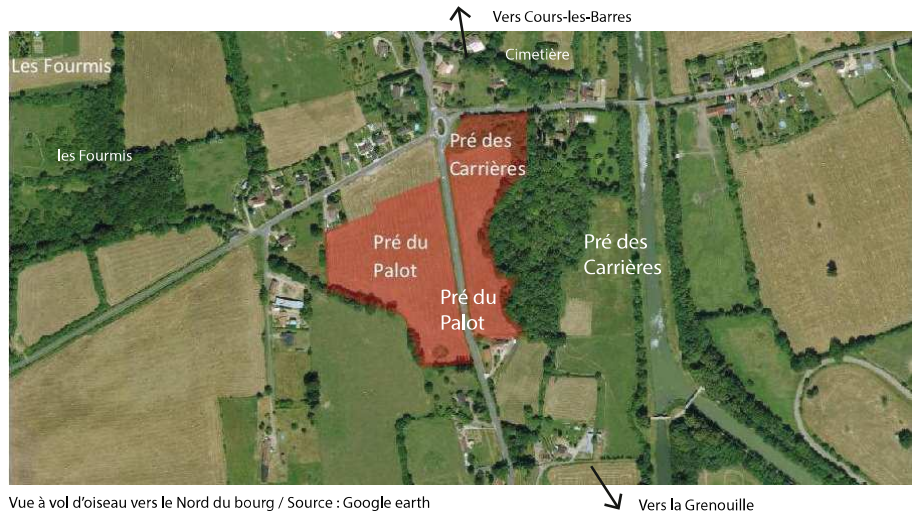
 Recul des constructions par rapport à la limite de propriété ou élément paysager

 Fossé existant : privilégier son écoulement en surface

Éléments de contexte :

Cette parcelle se situe dans la partie sud du bourg. Elle est comprise dans la trame de haies de Cuffy et à l'arrière de l'urbanisation existante.

L'accès à la parcelle est positionné rue du Pré du Roc pour le Pré du Palot et rue du Colombier pour le Pré des Carrières. Surface totale de l'OAP : Pré du Palot (parcelles 1113, 899) 2.05 ha (Zone 1Aub) et Pré des Carrières (parcelle 1408) 1.89 ha (Zone 1Aub).



Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

> **Objectif (nombre indicatif de constructions) :** Pré des Carrières 13 constructions et Pré du Palot 14 constructions (Zones 1AU) (secteur à projet / surface moyenne des lots 1000m²)

Connexion avec le bourg :

> Aucune sortie ne sera autorisée au niveau de la RD 45 sauf en cas d'autorisation du gestionnaire de la voie. En cas contraire, l'accès aux parcelles se fera depuis la rue du Pré du Roc et de la rue du Colombier. Au niveau du Pré des Carrières, un seul point d'entrée et de sortie sera autorisé avec une largeur en adéquation avec l'urbanisation de la parcelle pour préserver la structure de haie existante.

> Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle (minimum 2 places de stationnement / lot).

Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :

> Les structures de haie champêtres présentes en bordure de parcelle devront être conservées.

> La parcelle où est située la mare au Sud du Pré du Palot est inconstructible (parcelle 899).

> Un recul des constructions de 10m est mis en place par rapport aux limites parcellaires pour la préservation des haies mixtes existantes ou des boisements (se reporter au schéma). Seules des annexes peuvent être construites dans cette bande inconstructible de 10 m.

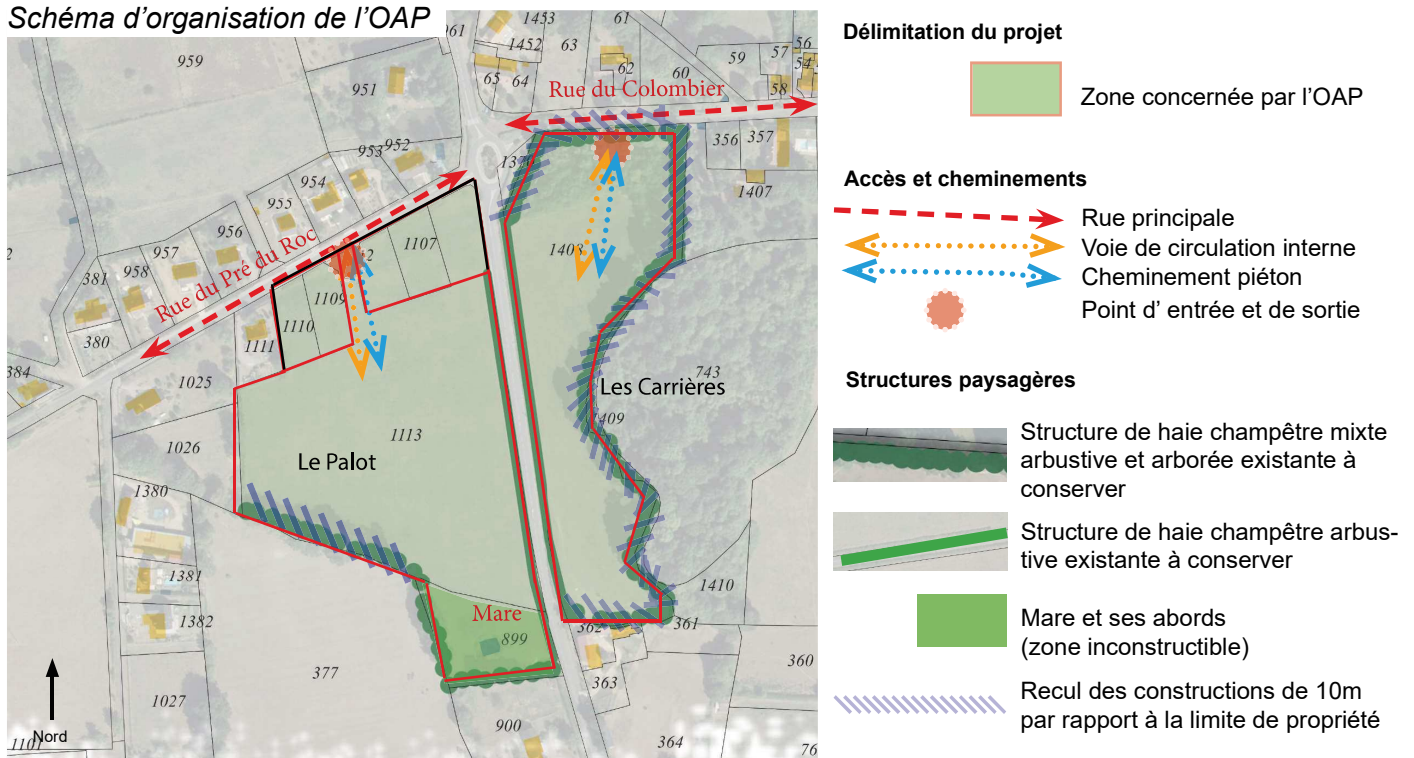
Gestion des eaux pluviales :

> La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.

> Au niveau de chaque lot : 50% minimum de la parcelle devra rester perméable

Conditions d'ouverture à l'urbanisation : L'ouverture des zones devra se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble

Schéma d'organisation de l'OAP



Éléments de contexte :

Ces parcelles se situent dans la partie ouest du bourg, au niveau du quartier des Fourmis. Elles sont comprises dans la trame de haie de Cuffy et en continuité de l'urbanisation existante. Elles bordent le chemin des Mares.

Surface totale de l'OAP (parcelles 1096, 1288, 1287 / Section OB) :
1.61 ha (zone U)

Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

> **Objectif** : Densifier l'urbanisation existante (Zone U) / Nombre indicatif de constructions : 10 constructions

Connexion avec le bourg :

- > L'accès aux parcelles se fait depuis le chemin des Mares. En façade de rue, privilégier les entrées jumelées.
- > Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur des parcelles (minimum 2 places de stationnement / lot)

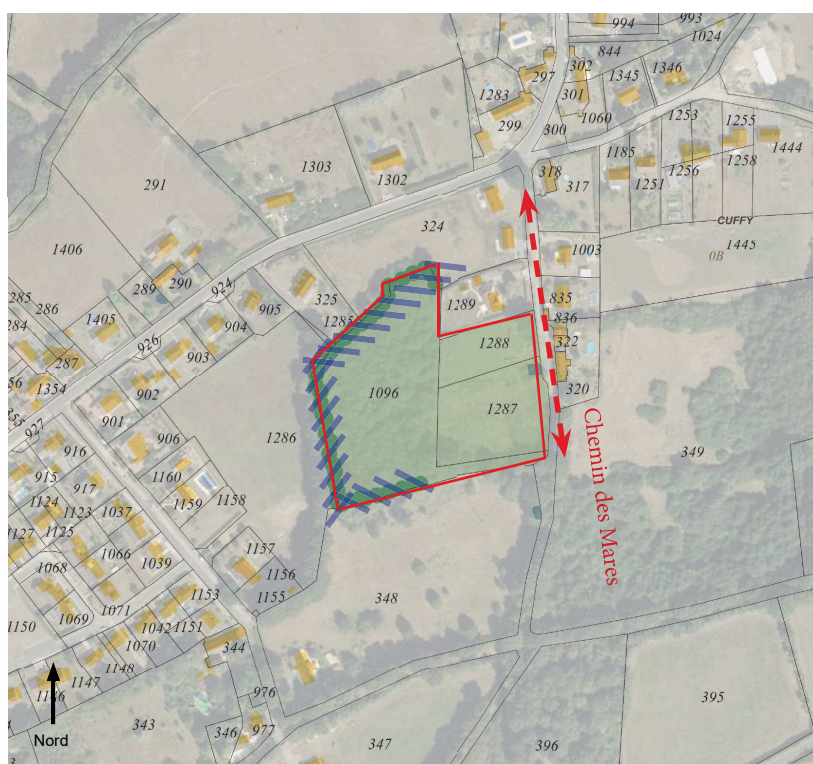
Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :

- > Les structures de haie champêtres présentes en bordure de parcelle devront être conservées ou créées au moment de la suppression du boisement existant sur la parcelle cadastrale n° 1096.
- > Un recul des constructions de 10m est mis en place par rapport aux limites parcellaires pour la préservation des haies mixtes existantes ou des arbres isolés conservés. Seules des annexes peuvent être construites dans cette bande inconstructible de 10m.

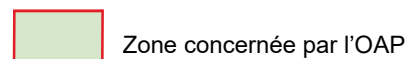
Gestion des eaux pluviales :

- > La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.
- > Au niveau de chaque lot : 50% minimum de la parcelle devra rester perméable.

Schéma d'organisation de l'OAP



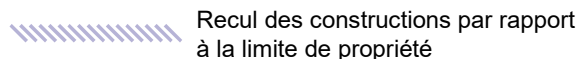
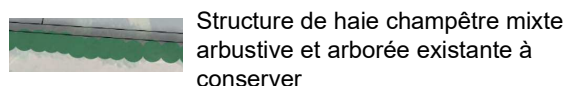
Délimitation du projet



Accès et cheminements



Structures paysagères



Vue à vol d'oiseau vers le Nord du bourg / Source : Google earth

Éléments de contexte :

Cette parcelle se situe dans le bourg de Cuffy, entre le chemin du cimetière, la rue des Ecoles et la bande de constructions rue de l'église.

Surface totale de l'OAP (parcelles 1062, Section OB) : 1.19 ha (zone NL).

Ce secteur est dans le site classé du Bec d'Allier et demande donc une attention particulière.



Vue à vol d'oiseau vers le Nord du bourg / Source : Google earth

Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

> **Objectif :** Espace de loisirs (développement des équipements sportifs...), création d'un parking

Connexion avec le bourg :

- > Les équipements sportifs seront développés à l'arrière des terrains de tennis existants
- > Un parking pourra être créé à côté de la salle des fêtes

Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :

- > La haie champêtre présente à l'arrière des terrains de tennis sera préservée.
- > Une haie d'essences diverses sera en plantée en limite à l'Est du site et le long de la rue du cimetière. Elle présentera au moins 30% d'arbres tige pour retrouver les haies champêtres et constituer un écran vis à vis du canal. Le parking sera clos par une haie d'essences diverses. Il sera planté d'arbres à raison d'un arbre pour 8 emplacements.
- > Si le parking fait plus de 500 m2, des haies devront venir partager l'espace du parking (à adapter selon la taille). Dans ce cas, au moins une partie du parking sera constituée d'un revêtement végétalisé (type dalle engazonnée).

Gestion des eaux pluviales :

- > L'imperméabilisation sera limitée de manière à limiter l'écoulement des eaux pluviales.
- > Les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelles.

Schéma d'organisation de l'OAP



Délimitation du projet

Zone concernée par l'OAP

Limite d'implantation du parking

Structures paysagères

Structure de haie champêtre mixte arbustive et arborée existante à conserver

Structure de haie champêtre mixte arbustive et arborée existante à créer

5-2-b-6

OAP COMMUNE DE GERMINY-L'EXEMPT

1/ «La Malanderie» / Zone 1AUb

Ci-dessous : Carte de la Communauté de Communes



Éléments de contexte :

Ces parcelles se situent dans la partie Nord Est du bourg. Cet ensemble est en bordure de la route de la Guerche d'un côté et de la rue de la Grenouille de l'autre. Deux accès existent aujourd'hui au niveau de la route de la Guerche. Cet ensemble est compris dans l'urbanisation du bourg.

Surface totale de l'OAP (parcelles 163, 164, 167 / Section OB) : 1.31ha (zone 1AUb)

Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

> **Objectif** (nombre indicatif de constructions) : 9 constructions (Zone 1AUb) (secteur à projet / surface moyenne des lots 1000m²)

Connexion avec le bourg :

> L'accès aux parcelles se fait depuis la route de la Guerche-sur-l'Aubois au niveau des deux accès existants. Un accès sera aménagé au niveau de la rue de la Grenouille pour créer un axe traversant qui desservira les lots de l'intérieur. Positionnement libre de la sortie au niveau de la rue de la Grenouille. Le schéma ci-dessous est une proposition. Les accès aux lots donneront sur les axes internes de circulation ou au niveau des entrées.

> Les axes de circulation devront prendre en compte l'intégralité de la zone et permettre d'ouvrir l'arrière des parcelles à l'urbanisation avec un cheminement piéton aux normes PMR. Ainsi si l'urbanisation de la zone se réalise en plusieurs phases, le restant de la zone à aménager sera pris en compte avec une possibilité de le connecter au réseau de voirie existant par la suite.

> Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle (minimum 2 places de stationnement par lot).

Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :

> La structure de haie champêtre arbustive présente en bordure de parcelle, côté route de la Guerche, devra être conservée. Pour les accès aux parcelles, des ouvertures pourront être créées dans la haie. La largeur de l'ouverture devra être en adéquation avec l'urbanisation de la parcelle.

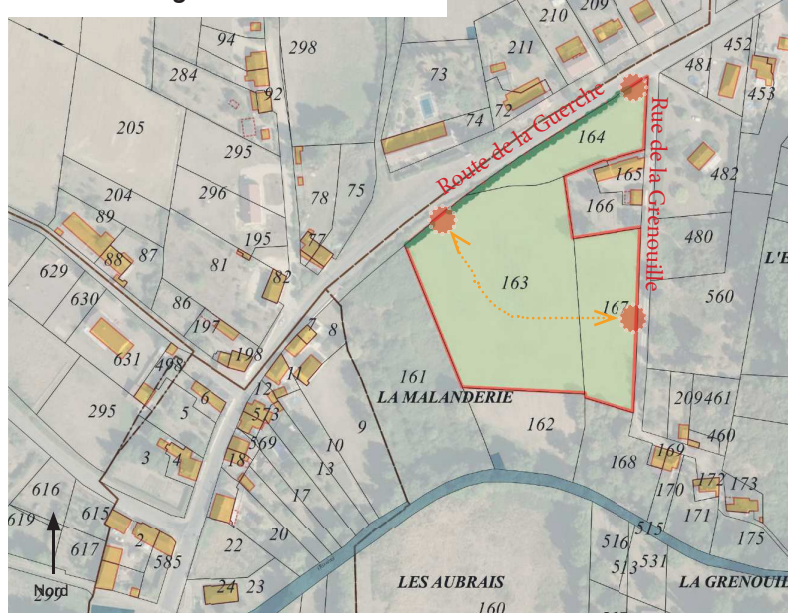
Gestion des eaux pluviales :

> La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.

> Au niveau de chaque lot : 50% minimum de la parcelle devra rester perméable

Conditions d'ouverture à l'urbanisation : L'ouverture de cette zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, avec un phasage possible.

Schéma d'organisation de l'OAP



Délimitation du projet



Zone concernée par l'OAP

Accès et cheminements



Voie de circulation interne



Point d'entrée et de sortie

Structures paysagères



Structure de haie champêtre arbustive existant à conserver



Vue à vol d'oiseau vers le Nord du bourg / Source : Google earth

5-2-b-7

OAP COMMUNE DE LA GUERCHE-SUR-L'AUBOIS

- 1/ Zone de loisirs et tourisme «Les Caillats» 2AUc
- 2/ Zone d'activités intercommunale 1AUe

Ci-dessous : Carte de la Communauté de Communes



OAP COMMUNE DE LA GUERCHE-SUR-L'AUBOIS

1/ ZONE DE LOISIRS ET DE TOURISME «LES CAILLATS»

Éléments de contexte :

Cette zone se situe rue de la Chanière, entre les équipements sportifs de la ville et la voie ferrée. Elle se trouve également dans le périmètre de 500m autour de l'église du Gravier, classée Monument Historique. C'est actuellement un champ en bordure d'un chapelet d'étangs.

Surface totale de l'OAP (parcelles 564, 1328, 1329, 1214, 781 / Section OB) : 5.92 ha (zone 2AUc)



Vue à vol d'oiseau vers le Nord du bourg / Source : Google earth

Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

> **Objectif** : Développement des activités sur la commune en complétant et confortant le pôle d'équipements déjà existant

Connexion avec la ville :

- > L'accès existant se situe rue de la Chanière. Deux entrées/sorties seront autorisées sur cette voie. D'autres accès pourront être créés depuis les autres parcelles communales à l'ouest de cette parcelle.
- > La création de voirie se fera en tenant compte des différentes phases possibles d'urbanisation. Elle devra desservir l'ensemble de la parcelle.
- > Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle. Le nombre de place de stationnement devra être en adéquation avec le projet d'aménagement.

Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :


- > Les structures de haie champêtre présentes en bordure de parcelle devront être conservées
- > En limite de parcelle, les clôtures végétales seront à privilégier.


Gestion des eaux pluviales :

- > La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.
- > Au niveau de chaque lot : 30% minimum de la parcelle devra rester perméable.



Schéma d'organisation de l'OAP

Délimitation du projet


 Zone concernée par l'OAP

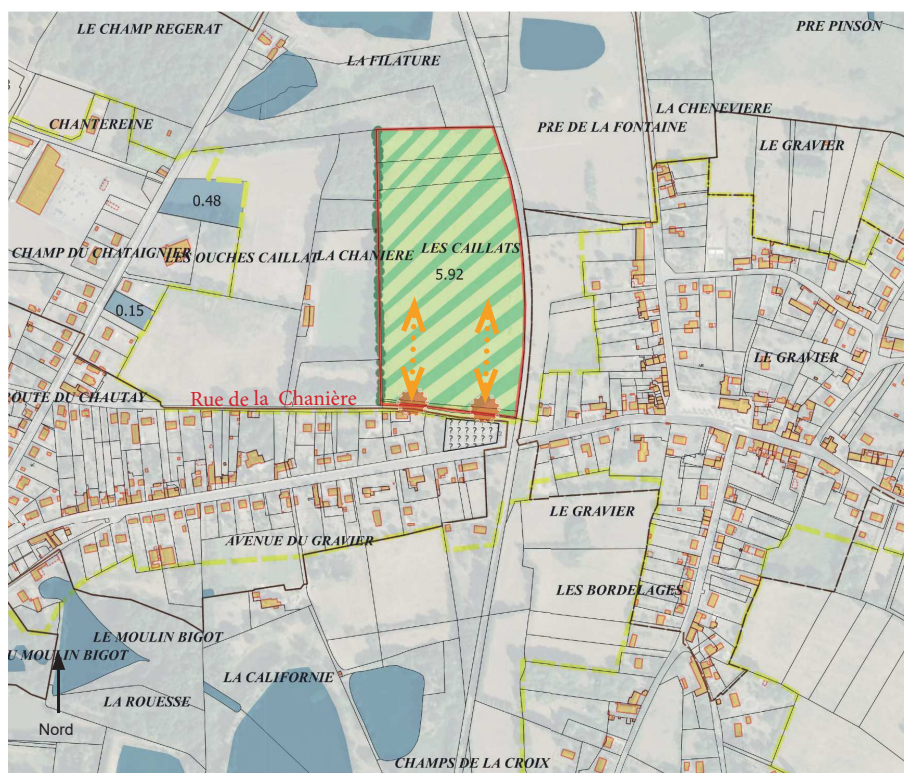
 Secteur réservé

Accès et cheminements

 Voie de circulation interne
 Point d'entrée et de sortie (à positionner en fonction du projet)

Structures paysagères à conserver et pérenniser

 Structure de haie champêtre mixte arbustive et arborée existante à conserver



Éléments de contexte :

Cette zone se situe dans la continuité de la zone d'activité existante, vers le nord. Son accès se fait d'ailleurs en traversant cette zone. Les aménagements de la zone d'activité existante ont été fait en prévision de cette extension. La zone est à proximité du canal et d'une ancienne maison éclusaire. Une zone de transition douce entre les deux espaces est donc nécessaire pour la préservation de ce patrimoine et le développement de la zone d'activités.

Surface totale de l'OAP (parcelles 0B 1316, 1317) : 3.25ha (zone 1AUe)



Vue à vol d'oiseau vers le Nord / Source : Google earth

Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

> **Objectif** : Développement de la zone d'activités intercommunale qui est aujourd'hui entièrement occupée

Connexion avec la ville :

> L'accès existant se situe au niveau de la zone d'activité existante. Au niveau du chemin de Cazin, aucun accès véhicules lourds ne sera autorisé. Tout accès à ce chemin sera soumis à autorisation de la commune.

> La création de voirie se fera de manière à desservir l'ensemble des phases possibles d'urbanisation.

> Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle. Le nombre de place de stationnement devra être en adéquation avec le projet d'aménagement.

Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :

> En limite de parcelle, les clôtures végétales seront à créer. L'aménagement de la limite nord, côté chemin de Cazin, devra se faire avec la plantation d'une haie arborée et arbustive champêtre composé de minimum 30% d'arbres tiges.

> Les structures de haie champêtre présentes en bordure de parcelle devront être conservées. Pour les accès, des ouvertures pourront être créées dans la haie. De nombreux arbres sont présents à l'intérieur de la parcelle, l'aménagement devra prendre en compte leur présence pour essayer d'en conserver un maximum (notamment à proximité des limites parcellaires). A défaut la replantation de bosquet d'arbres sera à envisager.

> Une bande de 10m de largeur depuis la limite cadastrale côté canal est totalement inconstructible. Puis au delà de cette bande, un recul des constructions sur une bande de 15m de largeur est demandé. Seules des annexes peuvent être construites dans la bande de 15m de recul des constructions principales.

> Si la zone potentiellement humide s'avère, après investigations complémentaires (étude de sol), être une zone humide, elle ne sera pas construite mais aménagée en prenant en compte ce caractère.

Gestion des eaux pluviales :

> La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.

> Au niveau de chaque lot : 30% minimum de la parcelle devra rester perméable.

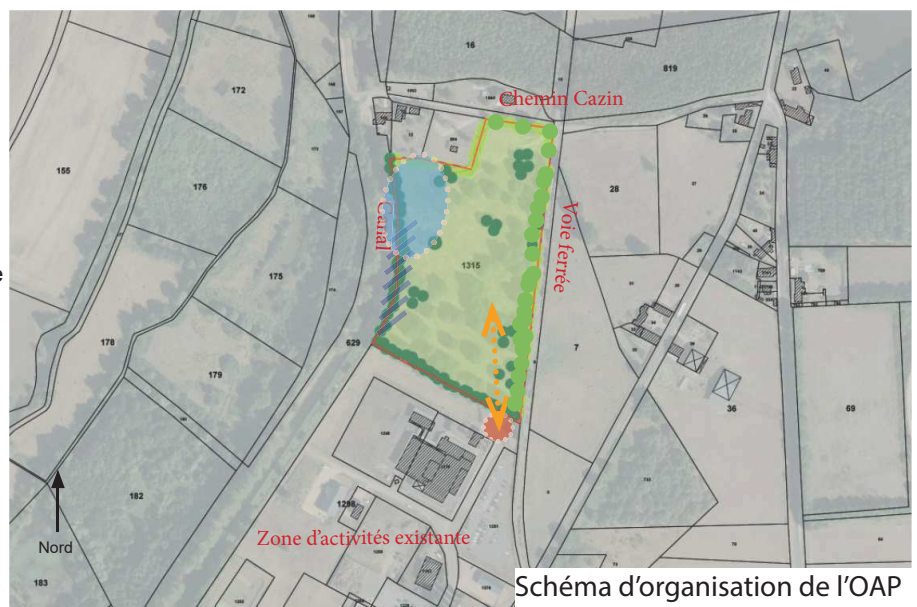
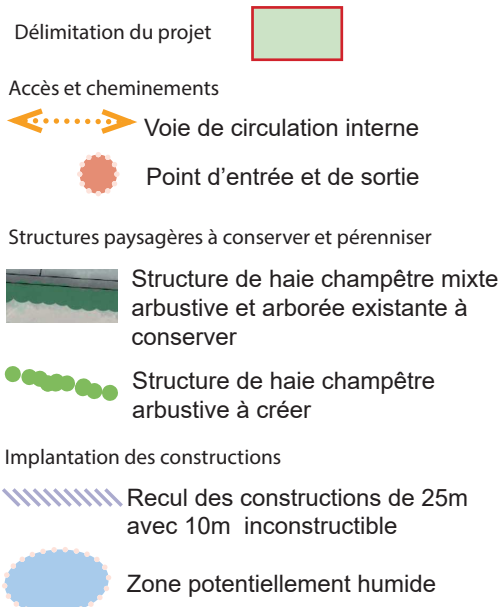
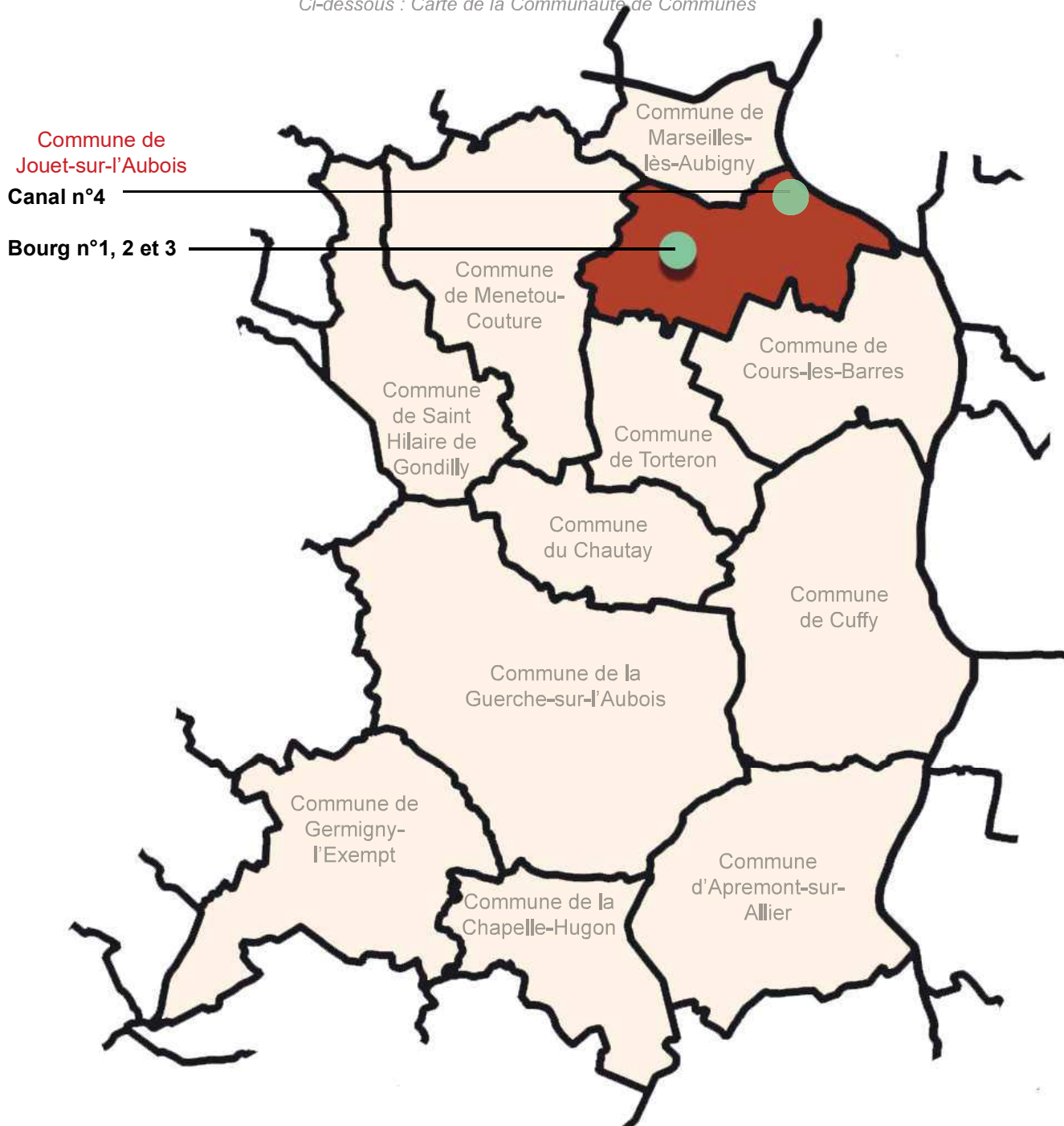


Schéma d'organisation de l'OAP

5-2-b-8 OAP COMMUNE DE JOUET-SUR-L'AUBOIS

- 1/ Zone d'activité et zone d'habitat Quartier des Mares / Zones 2AUe et 2AUb
- 2/ «Quartier des Genièvres» / Zones 1AUb
- 3/ «Quartier de Saint Germain» / Zone 1AUb
- 4/ «Le Canal» / Zone UE

Ci-dessous : Carte de la Communauté de Communes



OAP COMMUNE DE JOUET SUR L'AUBOIS

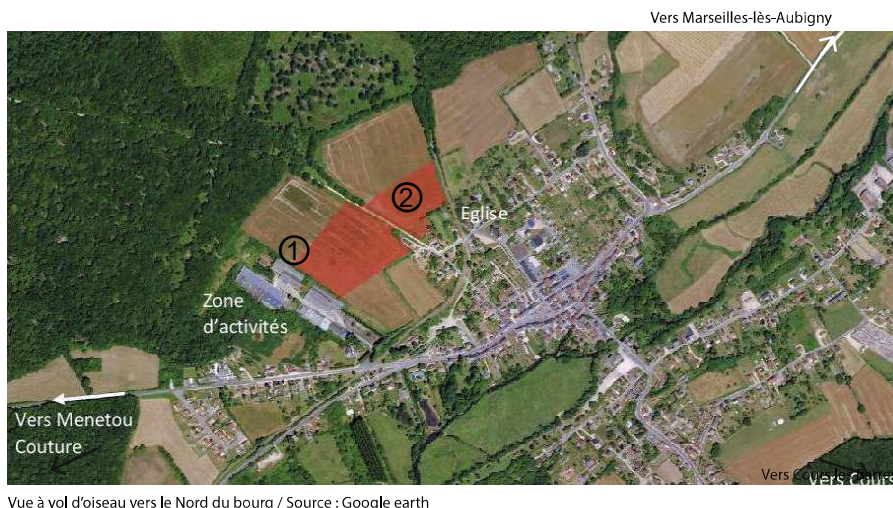
1/ ZONE D'ACTIVITÉ ET ZONE D'HABITAT QUARTIER DES MARES

Éléments de contexte :

Ces parcelles sont situées entre l'ancienne gare de Jouet et la forêt, à proximité directe de la zone d'activités existante. On accède actuellement à ces parcelles par le haut par un chemin en continuité avec la rue des Mares et par le bas par un chemin en parallèle à la voie ferrée.

Surface totale de l'OAP

- > 1/ Parcelle ZA (parcelle 15 Section OB) : 3.26 ha (zone 2AUe)
- > 2/ Parcelle «Chemin des Mares» (parcelle 29 / Section OB) : 1.79 ha (Zone 2AUb)



Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

> **Objectif** : Penser l'urbanisation et le développement des activités à long terme / Pour la zone d'habitat mixte 12 constructions (Zone 2AUb) (surface moyenne des lots pour l'habitat 1000m²)

1/ Parcelles du Champ des Mares (zone 2AUe)

Connexion avec le bourg :

> L'accès se fait depuis le chemin existant en parallèle de la voie ferrée, en continuité de la voie d'accès actuelle à la ZA existante. Une bande de 40m de largeur environ est inscrite en emplacement réservé pour l'aménagement d'une voie d'accès à la nouvelle zone. Aucun accès (sauf piéton) ne sera autorisé sur le chemin rural en continuité de la rue des Mares.

> La création de voirie se fera en tenant compte des différentes phases possibles d'urbanisation.

> Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle. Le nombre de place de stationnement devra être en adéquation avec le projet d'aménagement.

Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :

> Les structures de haie champêtres présentes en bordure de parcelle devront être conservées. Des ouvertures sont possibles dans la haie du chemin des Mares pour des cheminements piétonniers.

> En limite de parcelle, les clôtures végétales seront à privilégier.

> En limite Nord (limite cadastrale avec le Champ Boulaise) et en limite Sud (au niveau de la rupture de pente et de la limite cadastrale avec le secteur du Clos de la Gare), une haie champêtre mixte arbustive et arborée sera mise en place pour compléter l'enveloppe végétale de la parcelle. La haie devra être composée par 30% d'arbres tiges environ. Un recul de 10 m des constructions sera observé par rapport à ces limites parcellaires qui seront bordées de haies. Seules des annexes peuvent être construites dans cette bande inconstructible de 10 m.

Gestion des eaux pluviales :

> La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.

> Au niveau de chaque lot : 30% minimum de la parcelle devra rester perméable.

2/ Parcelle «Chemin des Mares» (zone 2AUb)

Connexion avec le bourg :

- > L'accès se fait depuis le chemin rural en continuité de la rue des Mares. Au maximum deux accès sont autorisés pour des axes routiers avec des ouvertures dans la haie dont la largeur devra être en adéquation avec l'urbanisation de la parcelle. D'autres ouvertures seront autorisées pour des cheminements piétonniers. La voirie créée sera à sens unique.
- > Un maillage de cheminement piétonnier est à inclure dans le projet avec une partie des cheminements piétonniers indépendants des voies de circulation. Favoriser les cheminements transversaux. Leur positionnement reste libre.
- > La création de voirie se fera en tenant compte des différentes phases possibles d'urbanisation.
- > Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle (minimum 2 places de stationnement par lot)

Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :

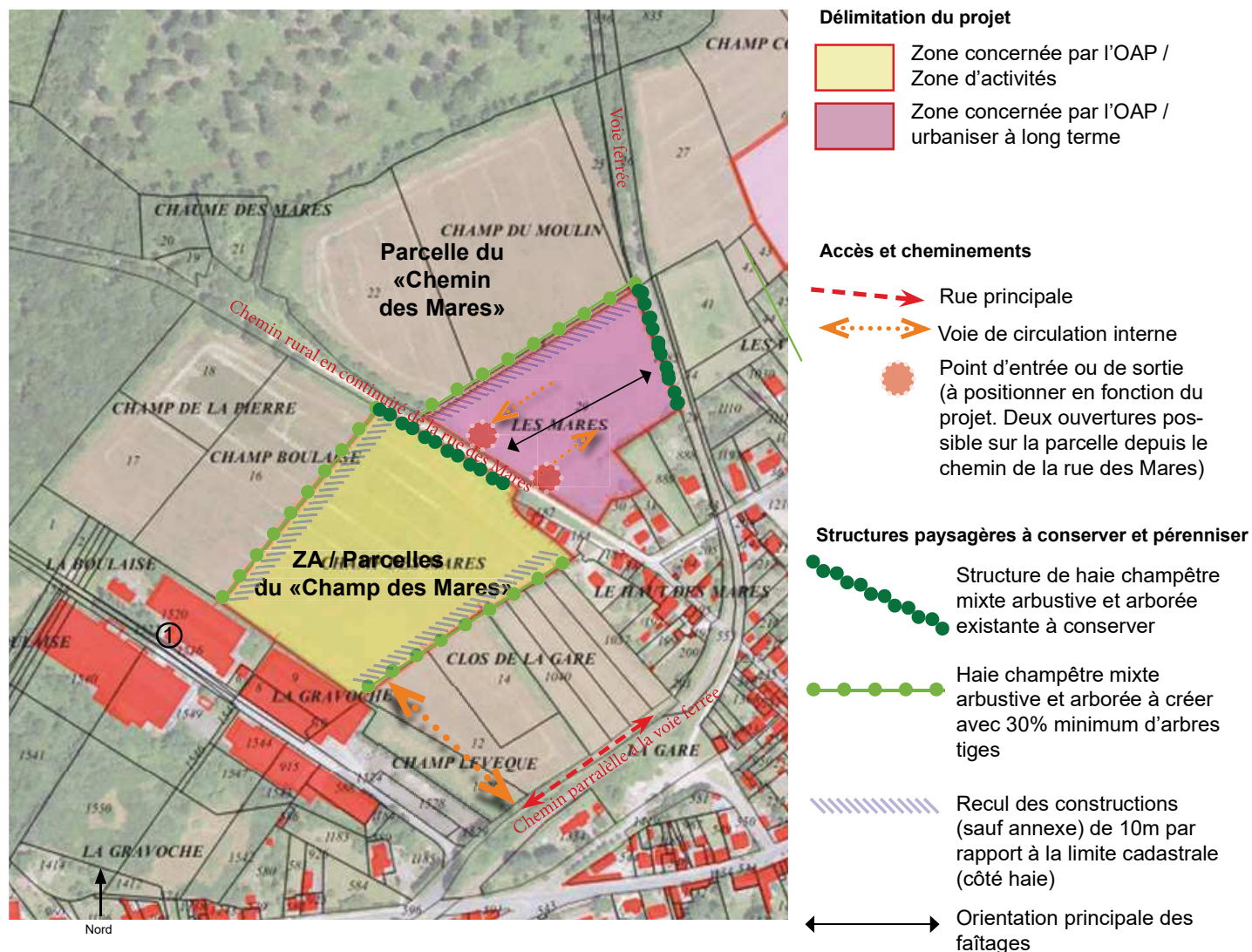
- > Les structures de haie champêtre présentes en bordure de parcelle devront être conservées.
- > En limite Nord, au niveau de la limite cadastrale, une haie champêtre mixte arbustive et arborée sera mise en place pour mettre à distance la nouvelle urbanisation et l'espace agricole. La haie devra être composée par 30% minimum d'arbres tiges environ. Un recul de 10 m des constructions sera observé par rapport à cette haie nouvellement créée. Seules des annexes peuvent être construites dans cette bande inconstructible de 10m.
- > Les façades des toitures devront avoir la même orientation.

Gestion des eaux pluviales :

- > La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.
- > Au niveau de chaque lot : 50% minimum de la parcelle devra rester perméable.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation : L'ouverture de la zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble avec un phasage possible.

Schéma d'organisation de l'OAP



Éléments de contexte :

Ces parcelles sont situées entre des extensions résidentielles en périphérie du centre-bourg et la forêt. On accède actuellement à ces parcelles par le haut par l'impasse de la Garenne et par le bas par la rue des Genievres (RD920).

Surface totale de l'OAP

> Parcelles 68, 69, 1466, 1465, 1464, 1463, 1462, 1467, 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, 1476, 1477 / Section OB ← 2.80 ha (zone 1AUb)



Vue à vol d'oiseau vers le Nord du bourg / Source : Google earth

Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

> **Objectif** (nombre indicatif de constructions) : 16 constructions / Zone 1AUb (surface moyenne des lots 1000m²)

Connexion avec le bourg :

- > L'accès se fait pour une partie de la zone par l'Impasse de la Garenne puis pour une autre partie par la RD 920 (rue des Genievres).
- > L'organisation de la partie nord-est du secteur se fera conformément au découpage préexistant de lotissement.
- > Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle (minimum 2 places de stationnement par lot).
- > Un accès aux parcelles agricoles en arrière de cette nouvelle urbanisation sera à conserver (6m minimum de largeur).

Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :

- > Les structures de haie présentes en bordure de parcelles devront être conservées.
- > En limite de parcelle, les clôtures végétales seront à privilégier.
- > En limite Nord-Ouest, au niveau de la limite de la zone à urbaniser, une haie champêtre mixte arbustive et arborée de 3m de largeur sera mise en place pour mettre à distance la nouvelle urbanisation et l'espace agricole et pour recréer l'enveloppe végétale du bourg. La haie devra être composée par 30% minimum d'arbres tiges environ. Un recul de 10 m des constructions sera observé par rapport à la limite parcellaire du côté de cette haie nouvellement créée. Seules des annexes peuvent être construites dans cette bande inconstructible de 10m.

Gestion des eaux pluviales :

- > La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.
- > Au niveau de chaque lot : 50% minimum de la parcelle devra rester perméable

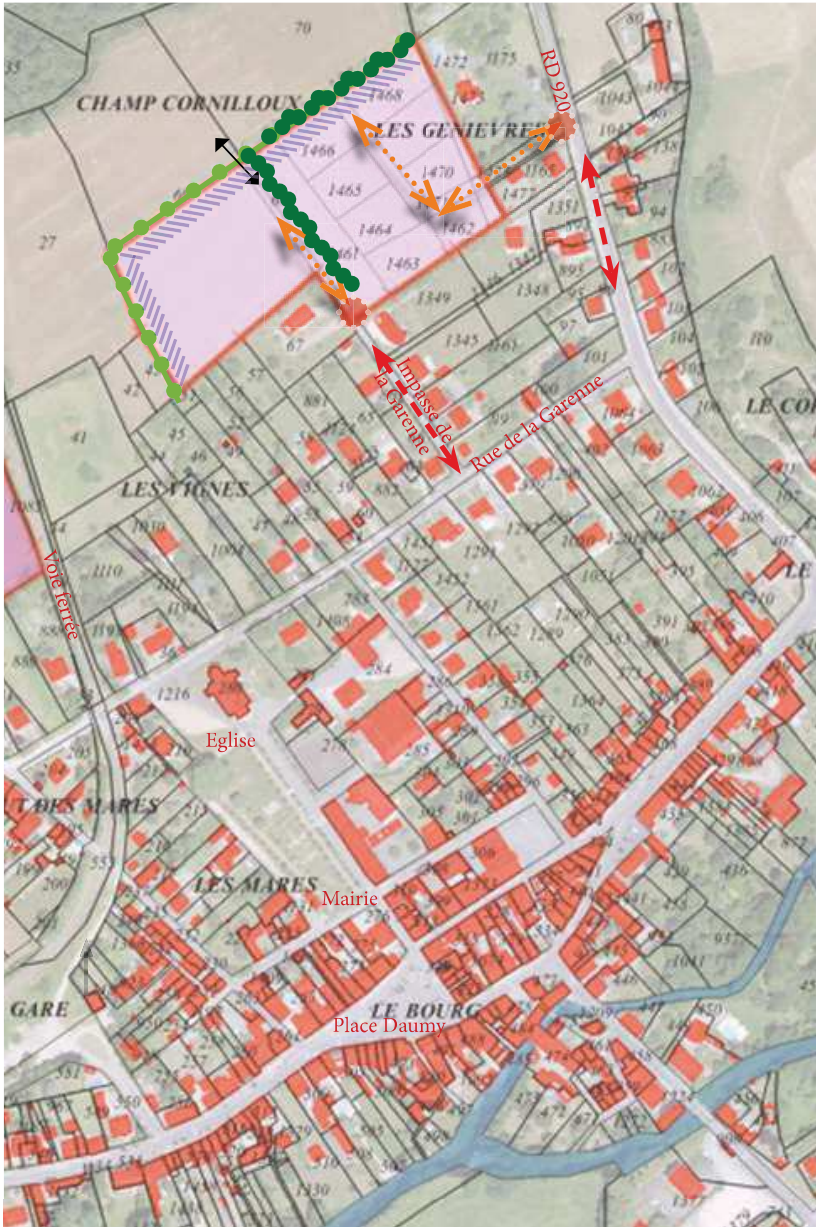
Prise en compte de la biodiversité :

- > Prévoir des clôtures perméables du fait de la proximité de réservoirs de biodiversité (bois).



Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

L'ouverture de la zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble avec un phasage possible.





Schéma d'organisation de l'OAP






Délimitation du projet

-  Zone concernée par l'OAP
-  Zone concernée par l'OAP / urbaniser à court terme

Accès et cheminements

-  Rue principale
-  Voie de circulation interne
-  Point d'entrée et/ou de sortie
-  Conserver un accès pour la parcelle agricole en arrière de 6m minimum de largeur

Structures paysagères

-  Haie champêtre mixte arbustive et arborée à créer avec 30% minimum d'arbres tiges
-  Haie existante à conforter
-  Recul des constructions (sauf annexe) de 10m par rapport à la limite cadastrale (côté haie)

Éléments de contexte :

Cette parcelle est située à l'arrière d'une zone pavillonnaire. Elle est comprise dans l'urbanisation. Deux accès existent: l'un au niveau de la rue du Sereau et l'autre au niveau du chemin qui longe le cimetière.

Surface totale de l'OAP (parcelle 1653 / Section OA) : 1.47 ha (zone 1AUB)

Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

> **Objectif** (nombre indicatif de constructions) : 10 constructions (Zone 1AUB) (secteur à projet / surface moyenne des lots 1000m²)

Connexion avec le bourg :

- > Les accès se font au niveau des accès existants (rue du Sereau et au niveau du chemin le long du cimetière)
- > La création de voirie se fera en tenant compte de différentes phases possibles d'urbanisation et de l'ensemble de la parcelle.
- > Un maillage de cheminement piétonnier est à inclure dans le projet avec une partie des cheminements piétonniers indépendants des voies de circulation. Favoriser les cheminements transversaux. Leur positionnement reste libre.
- > Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle (minimum 2 places de stationnement par lot).

Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :

- > En limite de parcelle, les clôtures végétales seront à privilégier.
- > Les structures de haie présentes en bordure de parcelle devront être conservées.


Gestion des eaux pluviales :

- > La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.
- > Au niveau de chaque lot : 50% minimum de la parcelle devra rester perméable.


Conditions d'ouverture à l'urbanisation : L'ouverture de la zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble avec un phasage possible.


Schéma d'organisation de l'OAP

Délimitation du projet


 Zone concernée par l'OAP

Accès et cheminements

 Voie de circulation interne (à positionner en fonction d'un projet global pour la desserte de l'ensemble de la zone / toutes phases confondues)

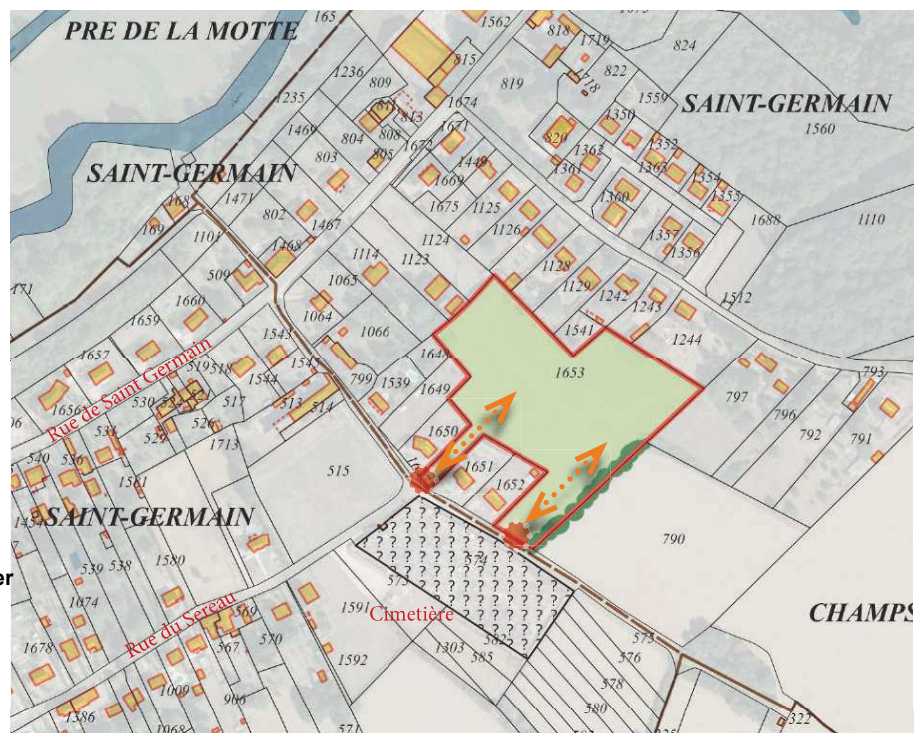
 Point d'entrée et de sortie (à positionner en fonction du projet. Deux ouvertures possibleS sur la parcelle)

Structures paysagères à conserver et pérenniser

 Structure de haie champêtre mixte arbustive existante à conserver



Vue à vol d'oiseau vers le Nord du bourg / Source : Google earth



Éléments de contexte :

Ces parcelles, situées principalement sur Jouet-sur-l'Aubois mais aussi en partie sur Marseilles-les-Aubigny, concernent le chantier naval en bordure du canal et son extension possible.

Surface totale de l'OAP : parcelles AI 60, 61, 62, 1321, 1322 : 1, 24 ha ; parcelle OA 3 : 2,71 ha. Zone UE



Vue à vol d'oiseau vers le Nord du bourg / Source : Google earth

Principes d'aménagement :

> **Objectif** : Assurer l'insertion paysagère des activités existantes et futures en créant une transition paysagère vis à vis du canal.




Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :

> En limite de parcelles, la création de clôtures végétales est obligatoire.

> En particulier, à proximité du canal (en limite mais aussi perpendiculairement au canal pour constituer des écrans vis à vis des circulations sur le canal), une structure de haies champêtres mixtes arbustives et arborées devra être plantée.

Schéma d'organisation de l'OAP

Délimitation du projet

-  Zone concernée par l'OAP
-  Structure de haie champêtre mixte arbustive et arborée à planter
-  Structure de haie champêtre mixte arbustive à planter



5-2-b-9

OAP COMMUNE DE MARSEILLES-LÈS-AUBIGNY

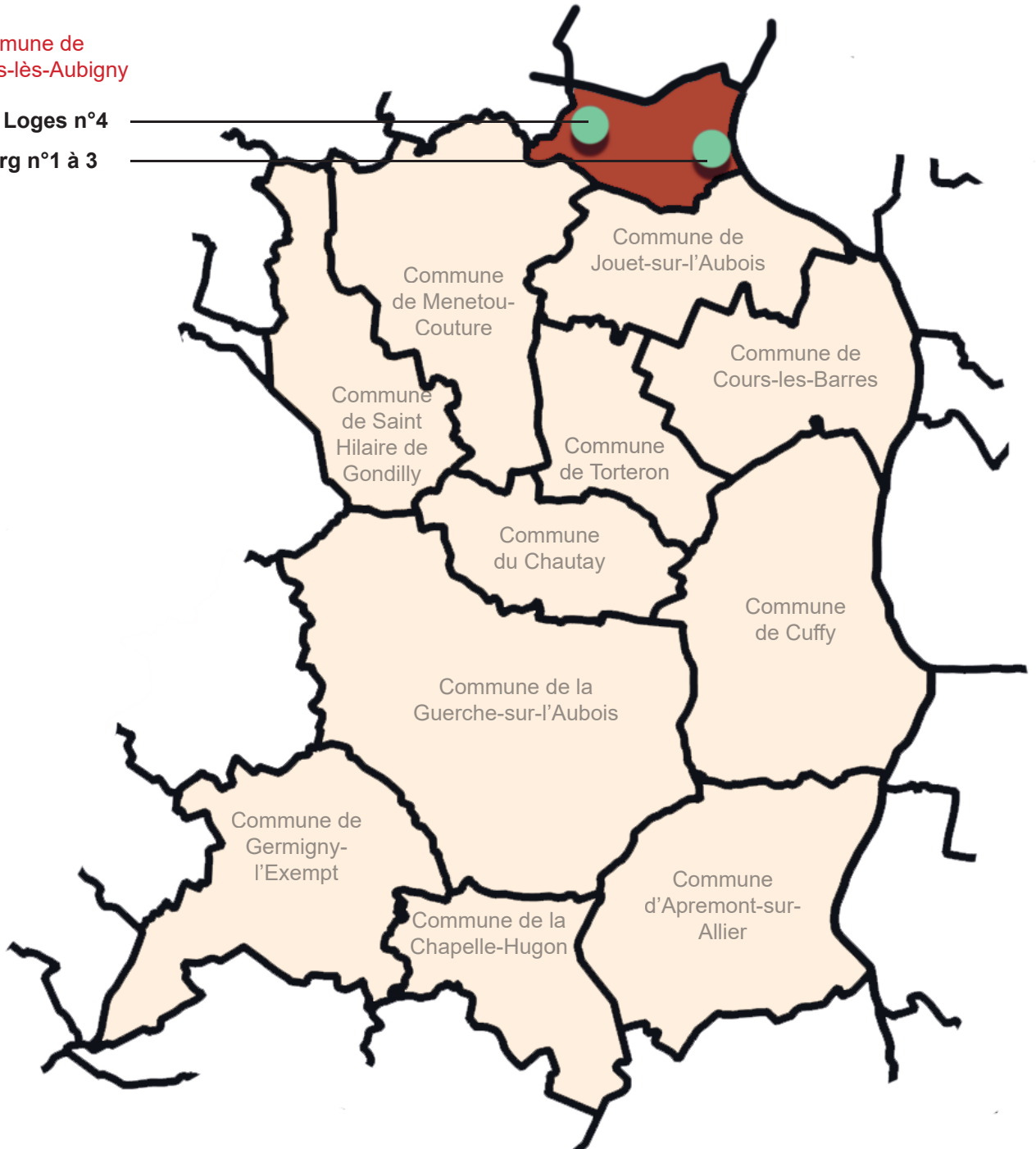
- 1/ «Zone d'activités des Essarts» / 1AUe
- 2/ «Quartier des Clarcis» / Zones Uc, 1AUb et 2AUb
- 3/ «Jardins des Crots Barons» / Zone 2AUb
- 4/ «Hameau des Loges» / Zones U

Ci-dessous : Carte de la Communauté de Communes

Commune de
Marseilles-lès-Aubigny

Les Loges n°4

Centre bourg n°1 à 3



OAP COMMUNE DE MARSEILLES-LÈS-AUBIGNY

1/ «ZONE D'ACTIVITÉS DES ESSARTS»

Éléments de contexte :

Cette zone est l'ancien terrain de foot de la commune. Elle se situe le long de la rue des Essarts. Elle est close par des haies ou arbres isolés. De l'autre côté de la voie se trouvent des pavillons d'habitation.

Surface totale de l'OAP (parcelle 79 / Section AK) : 1.37 ha (Zone 1AUe)

Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

> **Objectif** : Penser le développement des activités sur la commune (zone 1AUe)

Connexion avec le bourg :

- > L'accès existant ne sera pas conservé. L'accès devra se faire dans la partie nord de la parcelle, dans les 80m en partant de l'angle avec la parcelle 77. Une seule ouverture sur la rue des Essarts sera autorisée.
- > La création de voirie se fera en tenant compte des différentes phases possibles d'urbanisation. Elle devra desservir l'ensemble de la parcelle.
- > Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle. Le nombre de place de stationnement devra être en adéquation avec le projet d'aménagement.

Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :

- > Les structures de haie champêtres ou arbres isolés présents en bordure de parcelle devront être conservés (sauf au niveau de l'ouverture de l'entrée du site)
- > En limite de parcelle, les clôtures végétales seront à privilégier.


Gestion des eaux pluviales :

- > La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.
- > Au niveau de chaque lot : 30% minimum de la parcelle devra rester perméable.


Schéma d'organisation de l'OAP


Point d'entrée et de sortie à positionner dans les 80 premiers mètres de la parcelle en partant de l'angle avec la parcelle 77

Délimitation du projet


 Zone concernée par l'OAP

Accès et cheminements

 Voie de circulation interne

 Point d'entrée et de sortie (à positionner en fonction du projet dans la partie nord de la parcelle)

Structures paysagères à conserver et pérenniser

 Structure de haie champêtre mixte arbustive et arborée existante à conserver



Vue à vol d'oiseau vers le Nord du bourg / Source : Google earth



OAP COMMUNE DE MARSEILLES-LÈS-AUBIGNY 2/ «QUARTIER DES CLARCIS» ZONES UC, 1AUb ET 2AUb.

Éléments de contexte :

Cette parcelle se situe à proximité du centre bourg, du cimetière et de la Salle des fêtes. Elle est prévue pour accueillir une urbanisation en plusieurs phases et une zone d'équipement. Le parking de la salle des fêtes pourrait ainsi être mutualisé avec un autre équipement.

Surface totale de l'OAP (parcelles 393 et 367 / Section AK) :

- > Parcelle 1AUb : 0.8 ha
- > Parcelle 2AUb : 2.22 ha
- > Parcelle équipement : 0.79 ha



Vue à vol d'oiseau vers le Nord du bourg / Source : Google earth

Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

> **Objectif** (nombre indicatif de constructions) : 5 constructions / Zone 1AUb et 15 constructions / Zone 2AUb (secteur à projet / surface moyenne des lots 1000m²)

Zone d'habitat :

Connexion avec le bourg :

- > Les accès existants et conservés sont : celui de la rue du Pré Sentou et celui depuis l'accès au cimetière qui longe le mur nord du cimetière. L'accès à la parcelle 367 se fera par la parcelle 393.
- > La création de voirie se fera en tenant compte des différentes phases possibles d'urbanisation. Elle devra desservir l'ensemble des parcelles (zones 1AUb et 2AUb). Positionnement libre.
- > Un maillage de cheminements piétonniers est à inclure dans le projet avec une partie des cheminements piétonniers indépendants des voies de circulation. Favoriser les cheminements transversaux. Leur positionnement reste libre. Le schéma présent est une proposition.
- > Un cheminement piétonnier de 2m de largeur est cependant demandé le long du mur du cimetière. Il pourra déboucher sur la rue des Essarts d'un côté et de l'autre du cimetière.
- > Un cheminement piéton permettra de rejoindre la zone d'équipement prévue à l'Est de la zone d'OAP.
- > Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle (minimum 2 places de stationnement par lot)

Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :

> En limite sud de la parcelle 367, au niveau de la limite de l'OAP, une haie champêtre mixte arbustive et arborée sera mise en place pour mettre à distance la nouvelle urbanisation et l'espace agricole et pour recréer l'enveloppe végétale du bourg. La haie devra être composée par 30% minimum d'arbres tiges environ. Un recul de 10 m des constructions sera observé par rapport à la limite parcellaire du côté de cette haie. Seules des annexes peuvent être construites dans cette bande inconstructible de 10 m.

Gestion des eaux pluviales :

- > La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.
- > Au niveau de chaque lot : 50% minimum de la parcelle devra rester perméable

Zone d'équipement :

Connexion avec le bourg :

- > L'accès se fera par le parking existant qui donne sur la rue du Pré Sentou.
- > Une connection avec les cheminements piétonniers de la nouvelle zone d'habitation (parcelle 393 et 367) est à inclure dans le projet.
- > Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle.

Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :

> En limite sud de la parcelle 367, au niveau de la limite de l'OAP, une haie champêtre mixte arbustive et arborée sera mise en place pour mettre à distance la nouvelle urbanisation et l'espace agricole et pour recréer l'enveloppe végétale du bourg. La haie devra être composée par 30% minimum d'arbres tiges environ. Un recul de 10 m des constructions

sera observé par rapport à la limite parcellaire du côté de cette haie. Seules des annexes peuvent être construites dans cette bande inconstructible de 10 m.

Gestion des eaux pluviales :

> La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.

> Au niveau de chaque lot : 30% minimum de la parcelle devra rester perméable.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation : L'ouverture de la zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble avec un phasage possible.

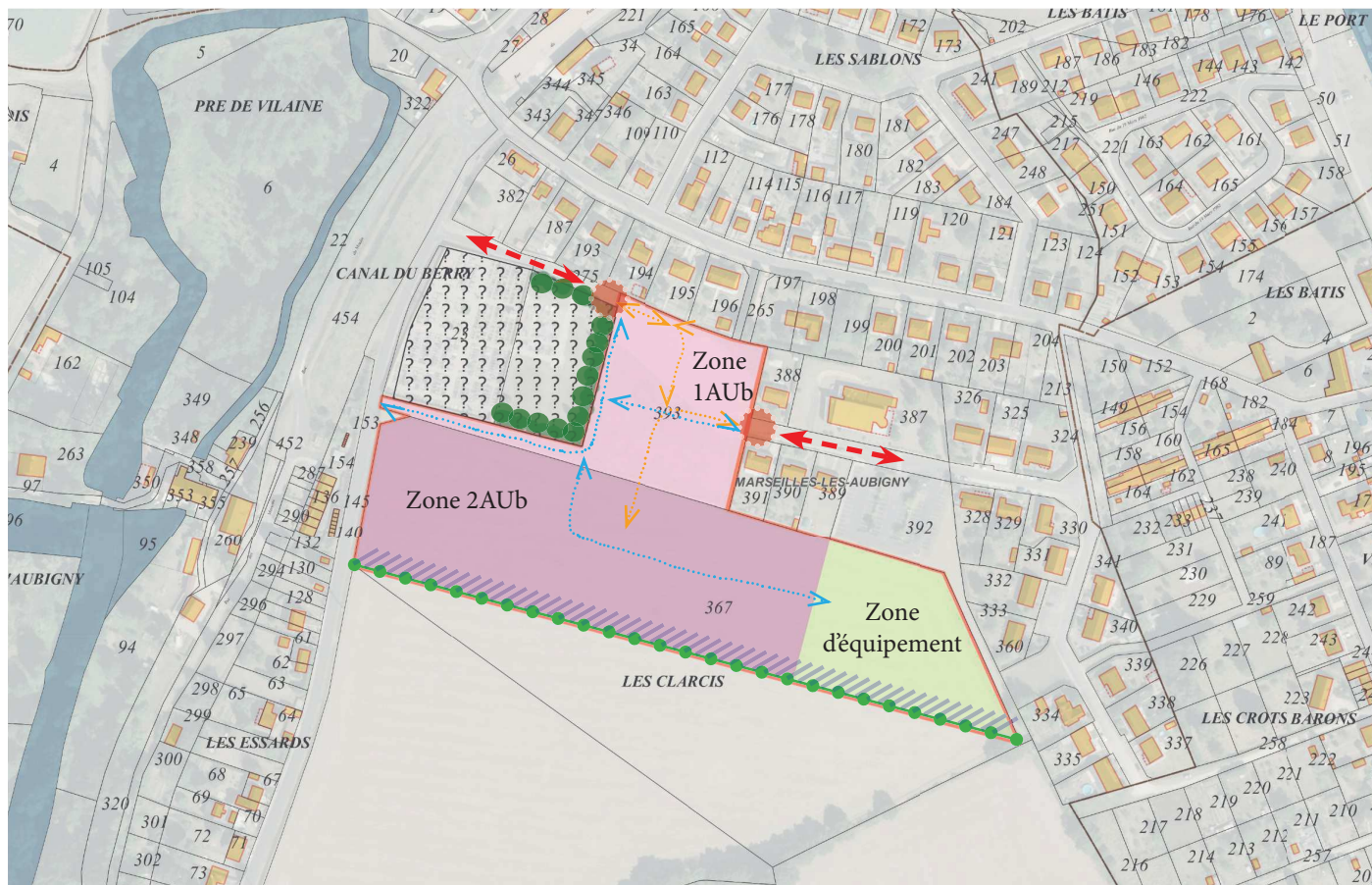








Schéma d'organisation de l'OAP




Délimitation du projet

-  Zone concernée par l'OAP / Zone d'équipement
-  Zone concernée par l'OAP / urbaniser à court terme 1AUB
-  Zone concernée par l'OAP / urbaniser à long terme 2AUB

Accès et cheminements

-  Rue principale
-  Voie de circulation interne
Cheminement piéton
-  Point d'entrée et de sortie

Structures paysagères

-  Haie à conserver
-  Haie champêtre mixte arbustive et arborée à créer (30% minimum d'arbres tiges)
-  Recul des constructions (sauf annexe) de 10m par rapport à la limite cadastrale (côté haie)

OAP COMMUNE DE MARSEILLES-LÈS-AUBIGNY

3/ «JARDINS DES CROTS BARONS» ZONE 2AUB .

Éléments de contexte :

Ces parcelles se situent dans l'urbanisation actuelle à la limite de la commune de Marseilles-lès-Aubigny et de Jouet sur l'Aubois. Ces parcelles sont actuellement des jardins. Les voies d'accès sont définies comme secteurs réservés. La zone pourra être ouverte à l'urbanisation quand un ou plusieurs chemins d'accès auront été acquis par la commune.

Surface totale de l'OAP (parcelles 258, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 215, 214, 213, 212, 211, 210, 257, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 203, 202, 201, 200, 199, 198, 256 / Section AI : 1.76 ha (zone 2AUB)



Vue à vol d'oiseau vers le Nord du bourg / Source : Google earth

Vers Jouet sur l'Aubois

Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

> **Objectif** (nombre indicatif de constructions) : 12 constructions (Zone 2AUB)

Connexion avec le bourg :

- > Les voies d'accès existantes sont conservées.
- > Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle (minimum 2 places de stationnement par lot)

Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :



- > Les structures de haie champêtres ou arbres isolés présents en bordure de parcelle devront être conservés (sauf au niveau de l'ouverture de l'entrée du site)
- > En limite de parcelle, les clôtures végétales sont à privilégier.

Gestion des eaux pluviales :


- > La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.
- > Au niveau de chaque lot : 50% minimum de la parcelle devra rester perméable

Schéma d'organisation de l'OAP

Délimitation du projet

-  Zone concernée par l'OAP
-  Secteurs réservés pour créer des rues de desserte

Structures paysagères à conserver et pérenniser

-  Structure de haie champêtre mixte arbustive et arborée existante à conserver



Éléments de contexte :

Ces parcelles se situent dans le hameau des Loges. Hameau compact avec une atmosphère de clairière à préserver.

Surface totale de l'OAP (parcelles (133, 132, 122, 105, 106 / Section AC) : 1.00 ha (zones U)

Objectif (nombre indicatif de constructions) : 5 constructions



Vue à vol d'oiseau vers le Nord / Source : Google earth

Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

Connexion avec le bourg :

> Pour les parcelles le long de la RD 81, les accès se feront directement sur voie. Pour les deux parcelles à l'arrière (105 et 106), l'accès de la parcelle 105 se fera depuis le chemin, à l'angle avec la parcelle 103 et pour la parcelle 106, l'accès se fera en passant par la parcelle 104.

> Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle (minimum 2 places de stationnement par lot)

Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :

> Les structures de haie champêtres présentes en bordure de parcelle devront être conservées.

> En limite de parcelle, les clôtures végétales sont à privilégier.

Gestion des eaux pluviales :

> La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.

> Au niveau de chaque lot : 50% minimum de la parcelle devra rester perméable

Schéma d'organisation de l'OAP

Délimitation du projet



Zone concernée par l'OAP

Structures paysagères à conserver et pérenniser



Structure de haie champêtre mixte arbustive et arborée existante à conserver



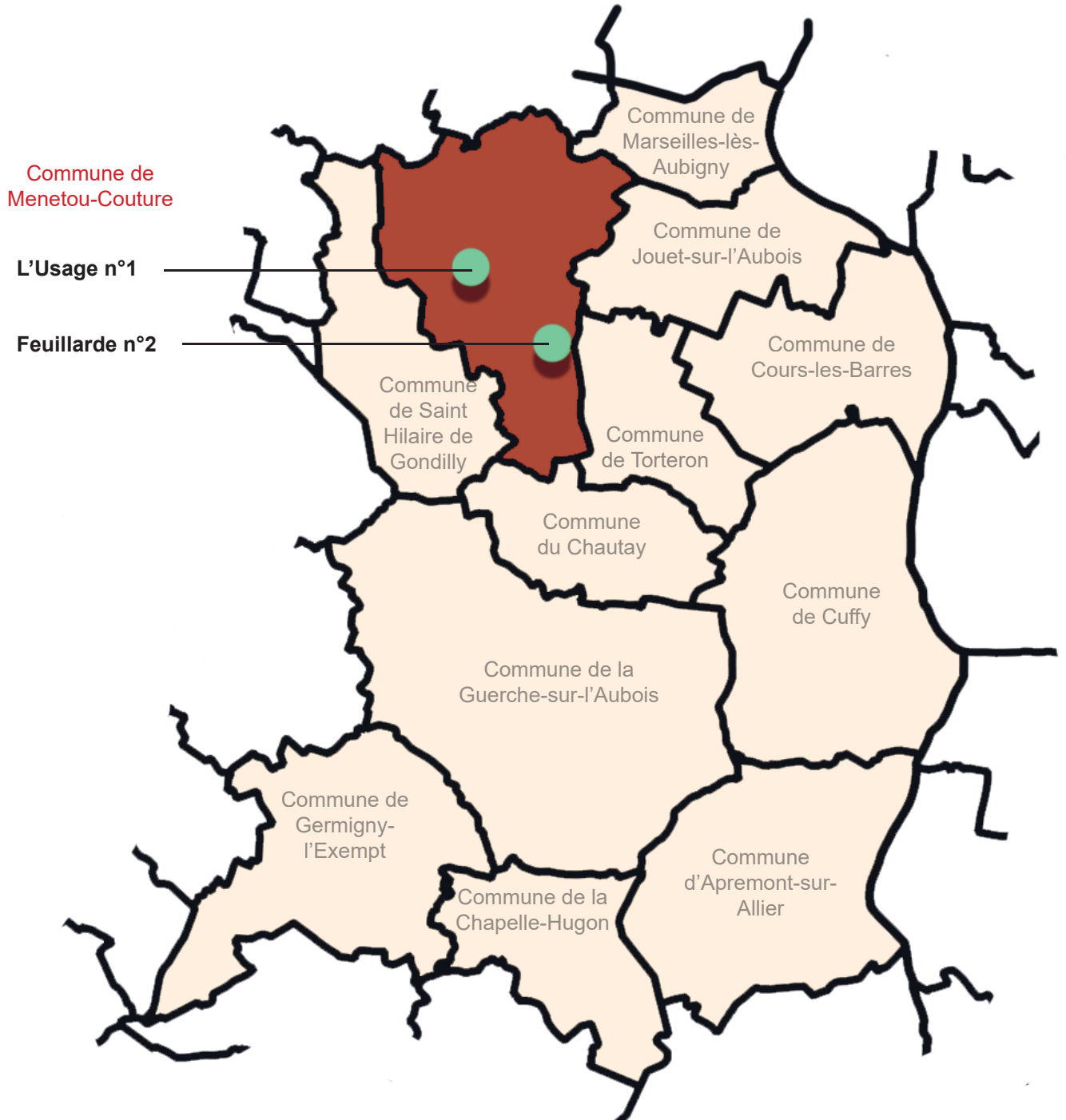
Structure de haie champêtre arbustive à créer

↔ Accès parcelle



- 1/ «Hameau de l'Usage» / Zones U
- 2/ «Feuillarde» / Zone U

Ci-dessous : Carte de la Communauté de Communes



Éléments de contexte :

Ces parcelles se situent dans le hameau de l'Usage, à proximité de la RD 12.

Hameau compact avec une atmosphère de clairière à préserver.

Surface constructible totale des parcelles / Section ZE :

- > parcelle 79 : 0.26 ha zone U
- > Parcelle 28 : 0.24 ha zone U
- > Parcelle 26 : 0.22 ha zone U
- > Parcelle 22 : 0.16 ha zone U
- > Parcelle 23 : 0.14 ha zone U

Objectif (nombre indicatif de constructions) : 7 constructions



Vue à vol d'oiseau vers le Nord du bourg / Source : Google earth

Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

Connexion avec le bourg :

- > Les accès se feront depuis le chemin des Grives, le chemin des Acacias et le chemin de l'Usage. Aucun accès ne sera autorisés sur la RD12. En façade de rue, privilégier les entrées jumelées pour les lots contigus.
- > Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle (minimum 2 places de stationnement par lot)

Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :

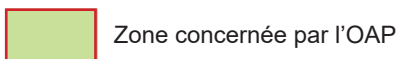
- > Les structures de haie champêtres présentes en bordure de parcelle devront être conservées ainsi que l'arbre isolé dans l'angle Est de la parcelle 79. Des structures de haies arbustives champêtres sont à implanter sur certaines limites de parcelles particulièrement exposées (voir schéma). (ouvertures possibles pour les entrées)
- > Une bande de constructibilité est demandée pour certaines parcelles. Une bande de 40m est constructible par rapport à la rue pour les parcelles 23 et 22. Pour les parcelles 79 et 28, la zone constructible s'étend de la rue jusqu'à l'arrière de la construction existante. Cela crée une bande de 25 m environ de largeur. Au niveau de la parcelle 26, la zone constructible s'étend de la rue jusqu'à la ligne qui relie le fond de la parcelle 78 et celui de la parcelle 100. Seules des annexes peuvent être construites en dehors de la bande constructible.

Gestion des eaux pluviales :

- > La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.
- > Au niveau de chaque lot : 50% minimum de la parcelle devra rester perméable

Schéma d'organisation de l'OAP

Délimitation du projet



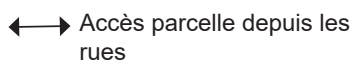
Structures paysagères à conserver et pérenniser



Structure de haie champêtre mixte arbustive et arborée existante à conserver



Structure de haie champêtre arbustive à créer (en limite de parcelle)



Constructibilité



Bandes ou zones constructibles



Éléments de contexte :

Ces parcelles se situent à Feuillarde, au niveau de la route du Chautay. C'est un espace en bordure de terrains agricoles et de boisements.

Surface totale de l'OAP (parcelles 848, 845 / Section OB) :
> 0.67 ha en zone U

Objectif (nombre indicatif de constructions) : 5 constructions



Vue à vol d'oiseau vers le Nord du bourg / Source : Google earth

Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

Connexion avec le bourg :

- > Les accès se feront depuis la route du Chautay. En façade de rue, privilégier les entrées jumelées pour les lots contigus.
- > Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle (minimum 2 places de stationnement par lot)

Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :

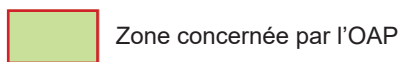
- > En bordure de parcelle, côté espace agricole, une haie arbustive champêtre mixte devra être implantée. Il serait souhaitable qu'elle soit complétée par une strate arborée.

Gestion des eaux pluviales :

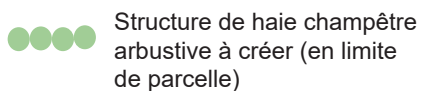
- > La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.
- > Au niveau de chaque lot : 50% minimum de la parcelle devra rester perméable

Schéma d'organisation de l'OAP

Délimitation du projet



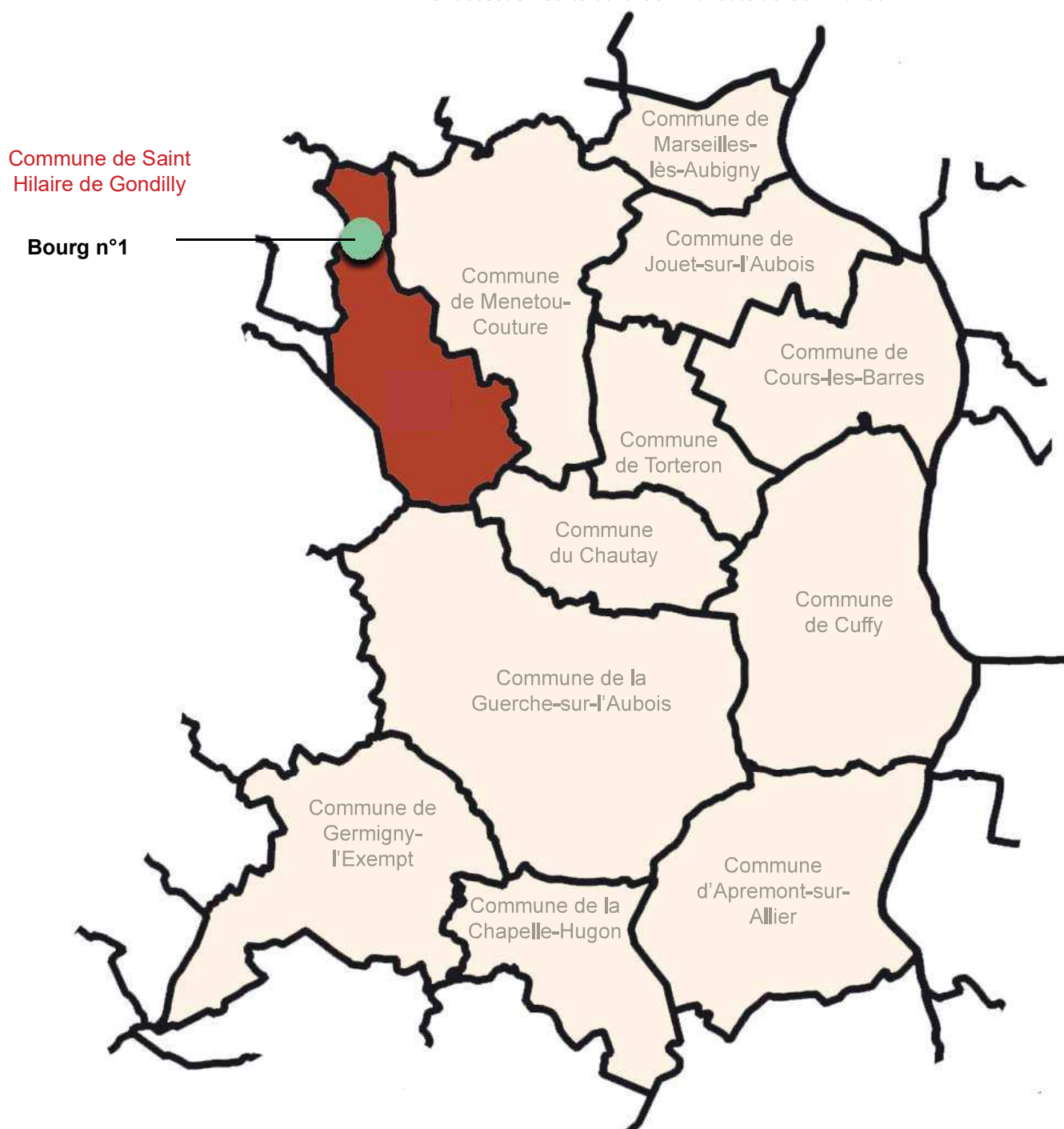
Structures paysagères à conserver et pérenniser



5-2-b-11 OAP COMMUNE DE SAINT HILAIRE DE GONDILLY

1/ «Petit Villefranche, Grand-Cour et Villefranche» / Zone U et NLc

Ci-dessous : Carte de la Communauté de Communes



OAP COMMUNE DE SAINT HILAIRE DE GONDILLY

1/«PETIT VILLEFRANCHE, GRAND-COUR ET VILLEFRANCHE»

Éléments de contexte :

Ces parcelles sont situées dans la partie sud du bourg. Elles viennent s'insérer dans une zone d'habitat dispersé. On note la présence de nombreuses haies. Cette OAP regroupe une partie du bourg et une partie du golf de Saint Hilaire de Gondilly.

Parcelles 240 (0,62 ha), 397 (1,32 ha)
Section OA.

Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

> **Objectif** : Densifier l'urbanisation existante et offrir une possibilité au golf de se développer

Connexion avec le bourg :

> L'accès aux parcelles se fait depuis la rue. Pour le golf, un seul point d'accès est autorisé. Il se situe à l'angle sud de la parcelle, au niveau du parking actuel. Aucun autre accès sur la RD48 sauf sur la base d'un schéma d'organisation cohérent.

> Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle (minimum de 2 places par lot dédié à l'habitat).

Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :

> Les structures de haie présentes en bordure de parcelle devront être conservées.

> Dans le bourg, au niveau de l'OAP, les zones sont soumises à un recul des constructions de 5m. Il est mis en place par rapport à la rue pour une meilleure intégration dans le tissu urbain existant.

> Une bande de constructibilité est demandée à l'intérieur du bâti existant : bande de 35m constructible située après le recul de 5m par rapport à la rue. Seules des annexes peuvent être construites en dehors de la bande constructible.

> Un recul des constructions de 10m par rapport aux limites parcellaires pour la préservation des haies mixtes existantes ou des boisements est demandé. Seules des annexes peuvent être construites dans cette bande inconstructible de 10m.

> A noter : quand il n'y a pas de zone constructible définie au niveau de la parcelle, l'ensemble de la parcelle comprise dans l'OAP est considéré comme constructible

Gestion des eaux pluviales :

> La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble et à la parcelle. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à l'autorisation de cette dernière.

> Au niveau de chaque lot : 50% minimum de la parcelle devra rester perméable.




Vue à vol d'oiseau vers le Nord / Source : Google earth


Schéma d'organisation de l'OAP

Délimitation du projet


 Zone concernée par l'OAP


Accès et cheminements

 Point d'entrée et de sortie


 Voie de circulation interne


Structures paysagères


 Structure de haie champêtre mixte arbustive et arborée à conserver

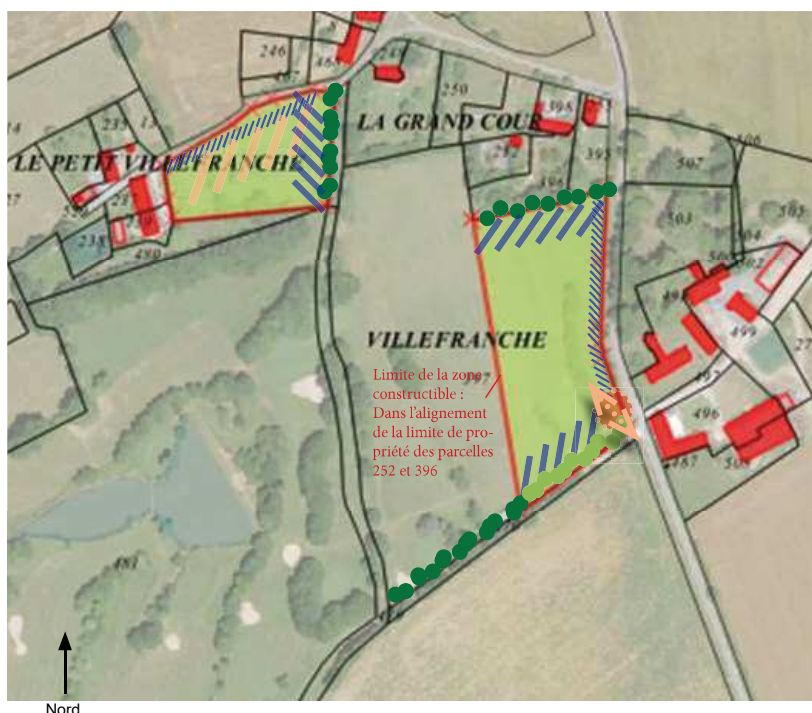
 Structure de haie champêtre mixte arbustive et arborée à créer

Constructibilité

 Recul des constructions de 5m par rapport à la rue

 Recul des constructions de 10m par rapport à la limite de propriété

 Bande constructible de 35m après la zone de recul des constructions demandée de 5m par rapport à la rue.

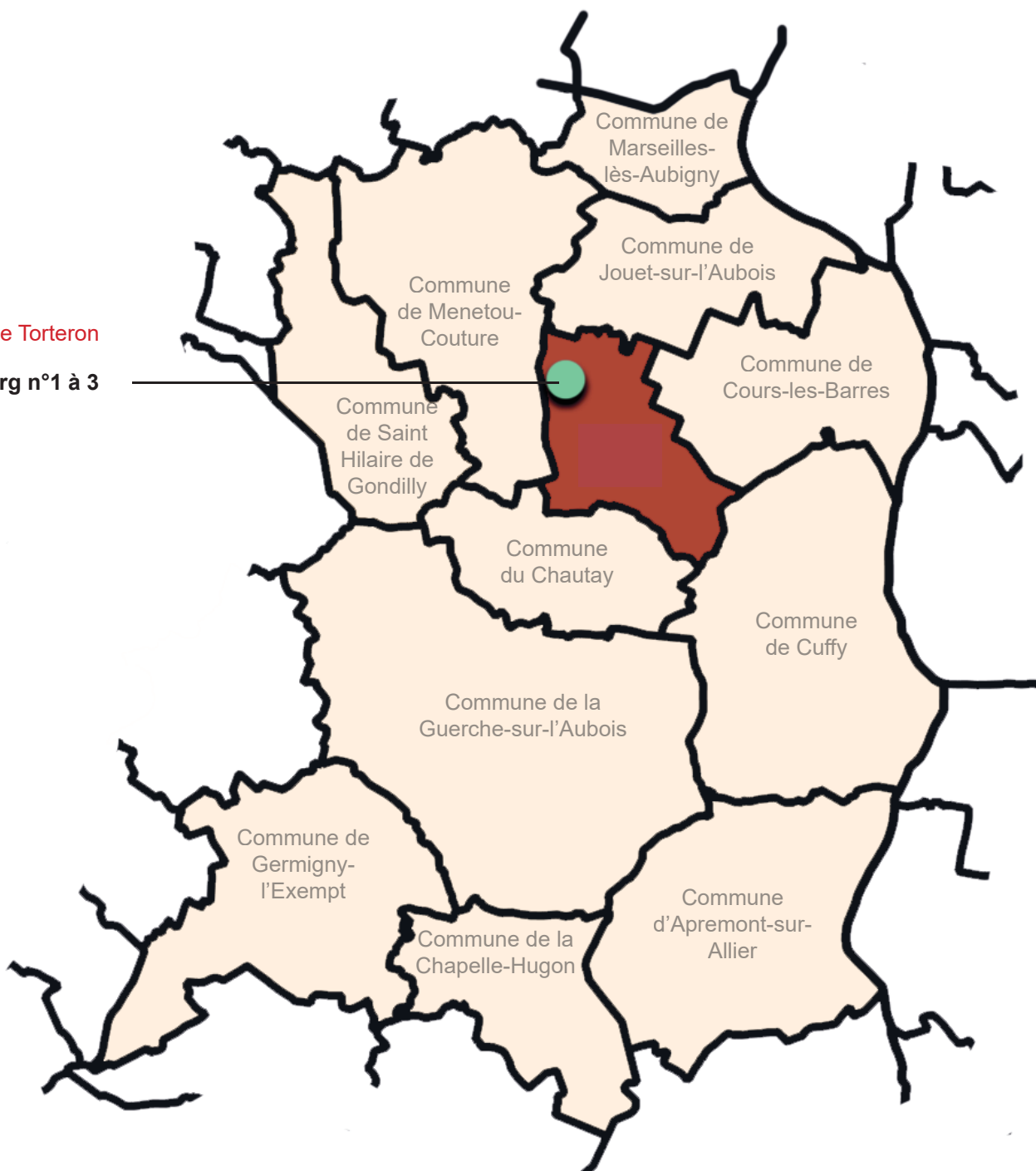


- 1/ «La Petite Garenne» / Zones U et 2AUb
- 2/ «Rue de la Gare et rue des loges» / Zones U
- 3/ «Rue du Lavoir et Chemin du Petit Torteron» / Zones U

Ci-dessous : Carte de la Communauté de Communes

Commune de Torteron

Centre bourg n°1 à 3



Éléments de contexte :

Ces parcelles se situent dans la partie Sud/Est du bourg. Elles constituent un ensemble cohérent organisé entre la rue de la gare, le chemin de la petite Garenne et la RD 50. Des accès sont possibles depuis chacune de ces rues. A noter que le chemin de la Petite Garenne est un chemin privé faisant l'objet d'un emplacement réservé par la mairie.

Surface de l'OAP (parcelles 1004, 1221, 1222, 1226, 1136, 137, 1138, 1139, 1065, 1066, 1067, 1068, 692, 623, 694 Section OC) :

Zone U (1ère phase) : 1.38 ha

Zone 2AUb (2ème phase) : 1.4 ha

Zone 2AUb (3ème phase) : 1.18 ha



Vue à vol d'oiseau vers le Nord du bourg / Source : Google earth

Vers la Gerche-sur-l'Aubois

Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

> **Objectif** : Organiser une urbanisation en plusieurs phases pour la création d'un nouveau quartier de Torteron. Nombre indicatif de constructions : 8 constructions (zones U), 9 constructions (1ère zone 2AUb) et 8 constructions (2ème zone 2AUb) / (Zone 2AUb secteur à projet / surface moyenne des lots 1000m²).

Éléments généraux :

> Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle (minimum 2 places de stationnement par lot).

> Les structures de haie champêtres présentes en bordure de parcelle devront être conservées. Pour les accès aux parcelles, des ouvertures pourront être créées dans la haie. La largeur de l'ouverture devra être en adéquation avec l'urbanisation de la parcelle.

> La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.

> Au niveau de chaque lot : 50% minimum de la parcelle devra rester perméable

L'urbanisation de l'OAP se fera en plusieurs phases successives. Les secteurs suivants pourront voir le jour une fois que les précédents seront en grande partie urbanisés.

1er secteur (Zone U)

> Pour les parcelles riveraines du Chemin de la Garenne et ayant droit d'y accéder, les accès pourront se faire depuis ce chemin

> Pour les parcelles en bordure de la rue de la Gare, les accès pourront se faire directement sur cet axe. Pour les parcelles 1226 et 1066, un accès commun devra être aménagé pour permettre à la parcelle 1066 d'être desservie.


2ème secteur (Zone en 2AUb) : Objectif de densité 1000m² en moyenne/lot

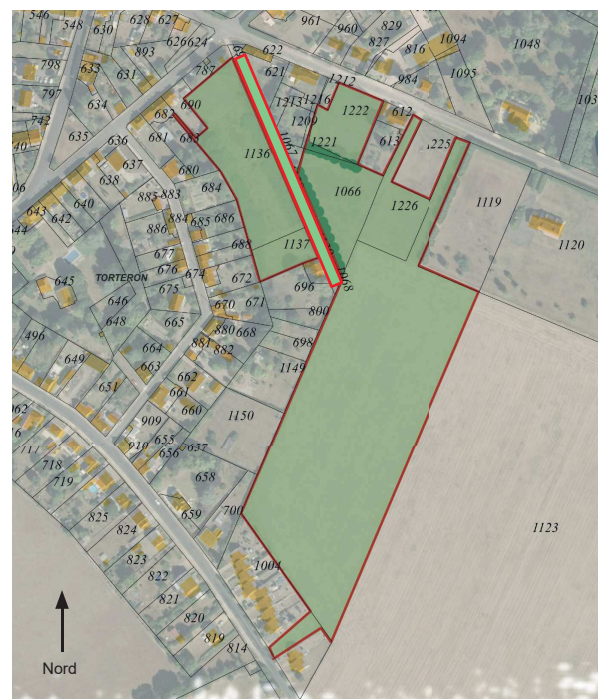
> Accès existant au niveau de la rue de la Gare. Connexion à réaliser avec le chemin de la Petite Garenne si son statut est devenu public.

> La création de voirie se fera en tenant compte d'une 3ème phase d'urbanisation. Les voiries seront donc réalisées dans l'optique d'un raccordement possible avec une voie venant du dernier secteur à aménager.

> En limite Sud Est, au niveau du contact avec la parcelle agricole, une haie champêtre mixte arbustive et arborée sera mise en place pour mettre à distance la nouvelle urbanisation et l'espace agricole et pour recréer l'enveloppe végétale du bourg. La haie devra être composée par 30% minimum d'arbres tiges environ. Un recul de 10 m des constructions sera observé par rapport à la limite parcellaire du côté de cette haie. Seules des annexes peuvent être construites dans cette bande inconstructible de 10 m.

Délimitation du projet

 Zone concernée par l'OAP



> Un maillage de cheminements piétonniers est à inclure dans le projet avec une partie des cheminements piétonniers indépendants des voies de circulation. Favoriser les cheminements transversaux. Leur positionnement reste libre. Le schéma présent est une proposition.

> Création d'un cheminement piétonnier en continuité du chemin de la Petite Garenne pour raccorder les nouveaux aménagements à l'existant.

3ème secteur (Zone en 2AUb) : Objectif de densité 1000m² en moyenne/lot

> Accès existant au niveau de la RD 50. Réseau de voirie à connecter avec le réseau existant de la phase 2.

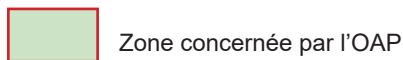
> Prolongement de la haie champêtre mixte arbustive et en limite Sud Est de la parcelle. La haie devra être composée par 30% minimum d'arbres tiges environ. Un recul de 10 m des constructions sera observé par rapport à la limite parcellaire du côté de cette haie. Seules des annexes peuvent être construites dans cette bande inconstructible de 10 m.

> Un maillage de cheminements piétonniers est à inclure dans le projet avec une partie des cheminements piétonniers indépendants des voies de circulation. Favoriser les cheminements transversaux. Leur positionnement reste libre. Le schéma présent est une proposition.

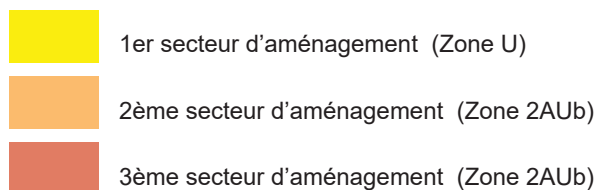
Conditions d'ouverture à l'urbanisation : L'ouverture de la zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble avec un phasage possible. *A noter que l'ordre d'aménagement des secteurs 2 et 3 est interchangeable si le projet proposé le justifie.*

Schéma d'organisation de l'OAP

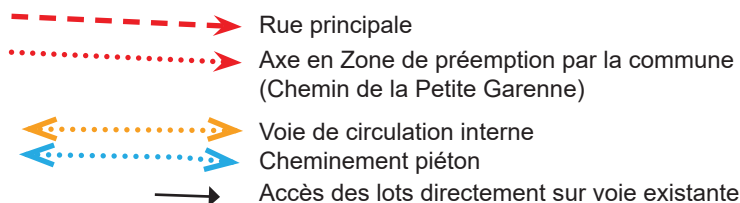
Délimitation du projet



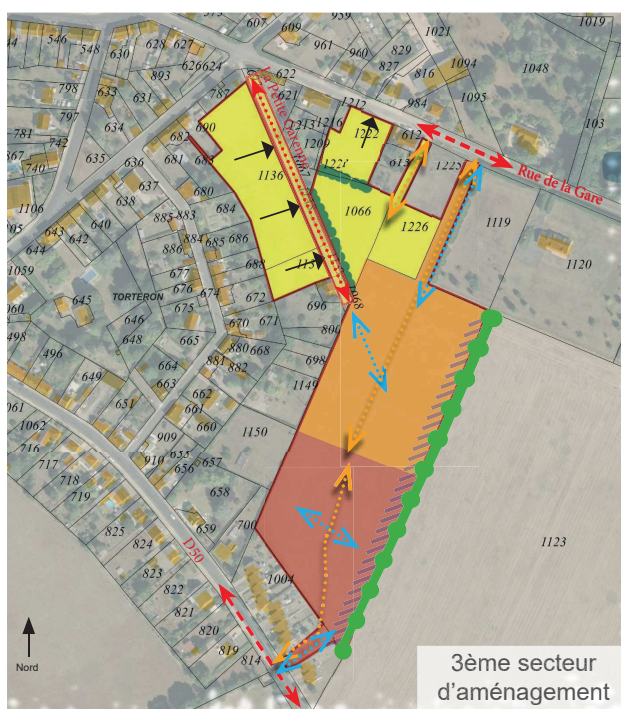
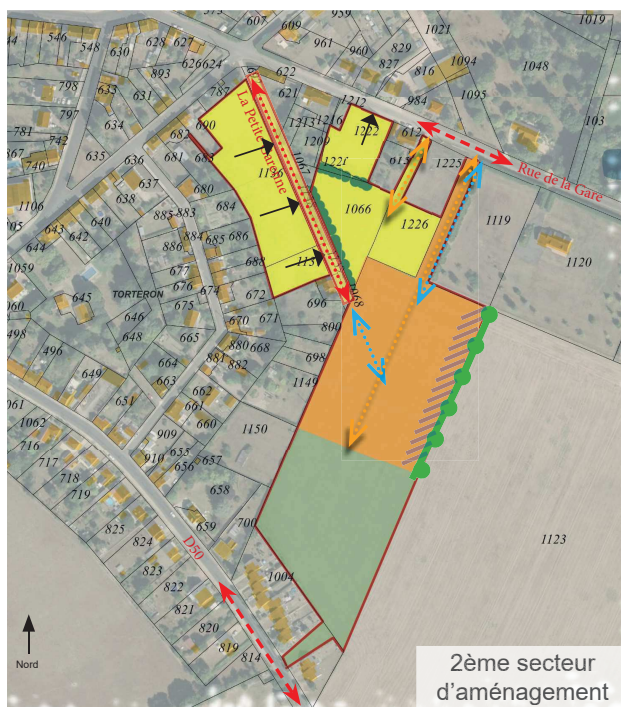
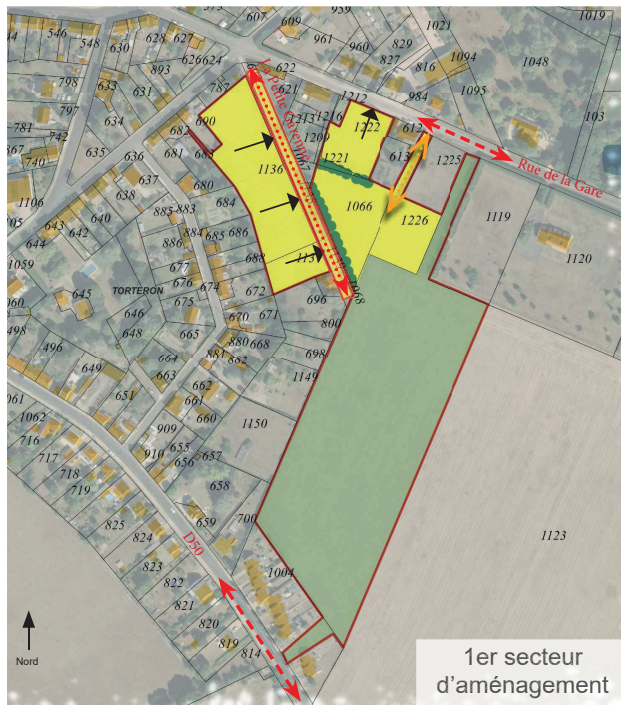
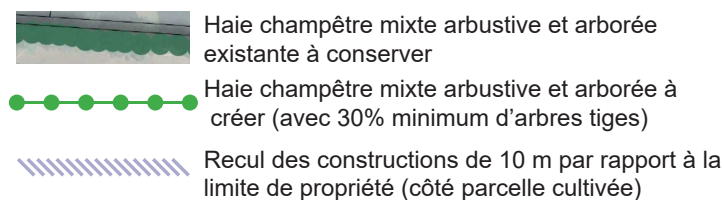
Phasage du projet



Accès et cheminements



Structures paysagères



Éléments de contexte :

Deux zones sont comprises dans cette OAP. La première se situe en bordure de la rue des Loges, au sud/ouest du centre bourg et la seconde au niveau de la rue de la Gare à l'est du bourg. Elles présentent des caractéristiques similaires par leur positionnement en bordure de voie et en limite d'espace agricole.

Surface totale de l'OAP (parcelles 1122, 967 Section OC)

> rue des Loges : 0.43 ha

> rue de la Gare : 1.15 ha



Vue à vol d'oiseau vers le Nord du bourg / Source : Google earth

Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

> **Objectif** (nombre indicatif de constructions) :

rue des loges : 4 constructions (Zone U) et rue de la Gare : 7 constructions (Zone U)

Connexion avec le bourg :

> L'accès se fait depuis la rue de la Gare et la rue des Loges. Les entrées jumelées sont demandées pour les lots contigus.

> Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle (minimum de 2 places de stationnement par lot).

Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :

> Les structures de haie champêtres présentes en bordure de parcelle devront être conservées. Pour les accès aux parcelles, des ouvertures pourront être créées dans la haie. La largeur de l'ouverture devra être en adéquation avec l'urbanisation de la parcelle.

> En limite de parcelle, la plantation d'une clôture végétale de type haie champêtre arbustive créera un écran vis à vis de l'espace agricole.

Gestion des eaux pluviales :


> La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.

> Au niveau de chaque lot : 50% minimum de la parcelle devra rester perméable


Schéma d'organisation de l'OAP

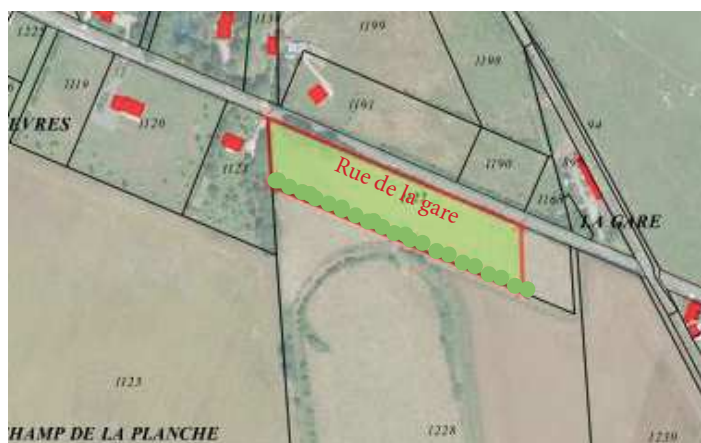


Délimitation du projet

 Zone concernée par l'OAP

Structures paysagères

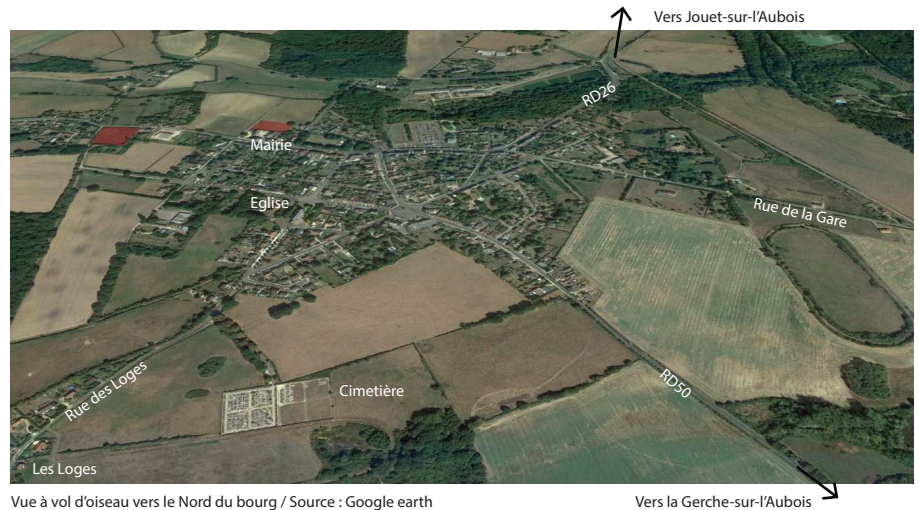
 Structure de haie champêtre arbustive à privilégier



Éléments de contexte :

Deux zones sont comprises dans cette OAP. La première se situe en bordure de la rue du Lavoir, dans le centre bourg, à l'arrière de la mairie et la seconde au niveau du chemin du Petit Torteron, au contact du bourg de Feuillarde, en bordure de la RD 26. Elles présentent des caractéristiques similaires par leur positionnement en centre bourg et leur proximité à la RD 26.

Surface totale de l'OAP (parcelles 345, 139, 1202, 1203 Section OC) (zones U)
> rue du Lavoir : 0.34 ha
> chemin du Petit Torteron : 0.59 ha



Vue à vol d'oiseau vers le Nord du bourg / Source : Google earth

Vers la Gerche-sur-l'Aubois

Éléments de programmation, principes d'aménagement et éléments liés aux déplacements :

> **Objectif** (nombre indicatif de constructions) : 6 constructions

Connexion avec le bourg :

> L'accès se fait depuis la rue du Lavoir et le chemin du Petit Torteron. Aucun accès direct sur la RD 26 n'est autorisé.
> Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle (minimum de 2 places de stationnement par lot).
> Au niveau de la zone de la rue du Lavoir, un accès devra être mis en place au niveau de la parcelle 139 pour le désenclavement de la parcelle 345 (6m de largeur minimum).

Intégration paysagère / Respect des structures paysagères présentes :

> Les structures de haie champêtres présentes en bordure de parcelle devront être conservées. Pour les accès aux parcelles, des ouvertures pourront être créées dans la haie. La largeur de l'ouverture devra être en adéquation avec l'urbanisation de la parcelle.
> En limite de parcelle, la plantation d'une clôture végétale de type haie champêtre arbustive créera un écran vis à vis de l'espace agricole.

Gestion des eaux pluviales :

> La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.

Schéma d'organisation de l'OAP



Délimitation du projet



Zone concernée par l'OAP

Accès et cheminements



Conservé un accès pour la parcelle en arrière de 6m minimum de largeur

Structures paysagères



Structure de haie champêtre mixte arbustive et arborée existante à conserver



Structure de haie champêtre arbustive à créer

5.2.C – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX DE ZONE HUMIDE.

De manière générale, lorsqu'une zone humide est susceptible d'être impactée, il convient d'appliquer la séquence ERC (évite – réduire – compenser). Ainsi, les maîtres d'ouvrage des projets sur ces secteurs devront rechercher une alternative permettant de ne pas détruire les zones humides concernées et, à défaut d'alternative, une réduction ou une compensation des impacts devra être mise en œuvre.

Hors OAP sectorielles, à la Guerche-sur-l'Aubois :

- Zone urbaine :
 - ✓ Face au lavoir : Probabilité d'écoulements des eaux pluviales vers le canal : prévoir la prise en compte des écoulements d'eaux pluviales dans l'aménagement de la parcelle.



- ✓ La Gare d'Eau : Parcelles probablement humides déjà bâties. En cas d'extension ou de nouvelles constructions, il conviendra de vérifier le caractère de zone humide.
- Zone Npv à Chanteraine : l'installation de panneaux photovoltaïques au sol devra prendre en compte la présence éventuelle d'une zone humide sur le terrain.
- Zone 2AU :
 - ✓ 2AUb à La Presle : des creux avec des sols hydromorphes mais ne présentant pas de caractéristiques de zones humides.
 - ✓ 2AUe en extension de la zone d'activités : Pas d'enjeu de zone humide.



5. 3 – OAP Trame noire et biodiversité

5.3.A – Introduction

L'OAP « Trame noire et biodiversité » vise à renforcer la prise en compte de la biodiversité sur le territoire de La CC PBELVA. Son objectif est de placer cette thématique au cœur de la réflexion sur les projets d'aménagement.

Le code de l'urbanisme (art L151-7) précise que : « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ; »

Dans ce but, des préconisations sont proposées afin de préserver les espaces ou éléments remarquables existants du territoire. Les OAP apportent des solutions pour développer l'approche la plus respectueuse de l'environnement dans les projets d'urbanisation et ainsi favoriser la biodiversité. Celles-ci sont opposables aux tiers par compatibilité et, fixent des principes à respecter et des objectifs à atteindre pour répondre aux orientations du PADD.

La présente OAP s'articule en deux parties. La première est consacrée à l'intégration de la trame verte et bleue et plus particulièrement de la trame noire sur le territoire de la CC PBELVA et la deuxième aborde comment favoriser le maintien de la biodiversité au sein des espaces urbains.

Dans chacune de ces parties, les recommandations sont présentées dans un encadré bleu.

5.3.B – Intégration de la TVB, et en particulier de la trame Noire

La TVB

La Trame verte et bleue est un réseau formé de réservoirs et continuités écologiques terrestres et aquatiques. Elle contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau. Réglementée et prise en compte de l'échelle nationale à l'échelle locale au travers de la législation et des documents d'urbanisme.

S'il est aujourd'hui facile d'identifier les trames vertes et bleues et donc de les prendre en compte (forte documentation, législation plus mature et adaptée, intégration dans les us et mœurs ...), il n'en est pas de même pour la trame noire élément pourtant essentiel dans la conservation de la biodiversité. L'intégration et la protection des réservoirs et corridors des trames verte, bleue et noire de ce PLUi s'est faite en partie au travers du zonage et des prescriptions mais nécessite (particulièrement pour la trame noire) un complément au travers de la présente OAP pour une protection intégrée et éclairée au niveau local et individuel.

L'ensemble des prescriptions et recommandations présentées aux chapitres suivants s'appliquent en priorité aux zones couvertes par la Trame Noire (cf atlas communal en fin de document). Pour autant, les porteurs de projets sur d'autres secteurs du territoire, y compris dans les communes non directement concernées par la trame noire, sont invités à appliquer les mêmes réflexions et pratiques, dans un souci de cohérence et de préservation de patrimoine naturel commun.

La faune nocturne

Malgré les apparences, l'activité de la faune est importante la nuit. De nombreuses espèces se déplacent et se nourrissent la nuit, profitant de la baisse de luminosité (aube ou crépuscule) voire de l'obscurité totale. Il en va ainsi de très nombreux insectes, de la petite faune du sol, des hérissons, renards, chauve-souris et de nombreux rapaces nocturnes, autant d'espèces auxiliaires des cultures et jardins.

La perturbation des cycles de forte et faible luminosité par l'apport de sources lumineuses artificielles est un élément dégradant fortement un fonctionnement écologique dans son ensemble. (Dérèglement biologique, nuisance dans la chasse ou la dissimulation, effet d'attraction et de concentration ...)

Éléments de richesse locale, les chiroptères

La trame noire de la TVB du Pays Loire Val d'Aubois s'inscrit sur le territoire comme une trame intégratrice et transversale. Elle associe une mosaïque de milieux favorables aux espèces nocturnes et notamment aux chiroptères (chauves-souris), dont 4 espèces ont été listées comme espèces à enjeux :

- la Barbastelle d'Europe,
- le Grand murin
- le Grand rhinolophe
- le Petit rhinolophe

Ces espèces sont insectivores et sont donc sensibles aux diminutions de population d'insectes. Ce régime alimentaire exclusif les rend particulièrement **sensible aux insecticides**, de manière directe (empoisonnement) ou indirecte (manque de nourriture).

Les 4 espèces présentes sur la CC nichent ou peuvent **nicher dans les bâtiments**.

La cohabitation avec ces animaux dans les habitations n'est pas compliquée dans la mesure où les chauves-souris n'entraînent pas de dégâts sur les charpentes et n'apportent pas de matériaux pour leur nid. Les quelques nuisances (bruit et odeurs dus à l'accumulation de guano) peuvent être facilement gérées par de simples précautions :

- Installer des toiles tôt au printemps sous la zone où les chauves-souris se concentrent pour un nettoyage facile à l'automne,
- Installer une gouttière amovible sous les volets pour récupérer le guano facilement.
- Installer des nichoirs pour orienter leur installation
- ...

Le groupe mammalogique et herpétologique du limousin a réalisé un ensemble de fiches techniques synthétiques présentant la méthodologie de cohabitation en fonction des situations. (cf. Annexe des ressources utiles). Une rubrique leur est également consacrée sur le site du muséum de Bourges afin de vous permettre la meilleure cohabitation possible avec elles.

Afin d'éviter la venue d'animaux dont la présence serait indésirable, le maintien d'ouvertures dans les bâtiments doit être un orifice suffisamment étroit pour ne laisser entrer que les chauves-souris. Des fils de fer tendus horizontalement et espacés de 5 cm suffisent à laisser passer les chauves-souris et à empêcher l'accès aux pigeons ou autres oiseaux.

En fonction des espèces, les chauves-souris ont des lieux préférentiels d'habitat :

| <i>O= majeure partie de la pop X= pop partielle</i> | <i>Arbres creux</i> | | <i>Ponts</i> | <i>bâtiments</i> | | <i>cavités</i> | |
|---|---------------------|----------|--------------|------------------|----------|----------------|----------|
| | <i>H</i> | <i>E</i> | <i>E</i> | <i>H</i> | <i>E</i> | <i>H</i> | <i>E</i> |
| <i>Saison E= été, H= Hiver</i> | | | | | | | |
| <i>Barbastelle d'Europe</i> | | X | | | X | X | |
| <i>Grand Murin</i> | | | | X | X | | X |
| <i>Grand Rhinolophe</i> | | | X | X | O | O | X |
| <i>Petit Rhinolophe</i> | | | | | O | O | |

Prendre en compte les lieux de nidification des chauves-souris lors des travaux de construction ou rénovation permet le maintien des espèces dans les milieux urbanisés et facilite leur vie dans les zones rurales périurbaines. La CC présente un profil très accueillant pour ces animaux, entre gîtes urbains (vieux bâtis...) et zone rurale propice à la chasse (zones de bocages et de prairies préservés et favorables aux chiroptères).

Avant de commencer des travaux de rénovation sur le bâti, il est donc important de vérifier si des chauves-souris occupent les lieux. Cela permet d'éviter des dérangements inutiles et des emmurement regrettables (période de travaux).

Une attention particulière doit être portée en cas

- de jointement ou de crépissage des murs avec une vérification des jointures et de leur éventuel état d'occupation pour éviter l'emmurement
- de travaux en période estivale (présence de jeunes individus non volant), il convient alors de choisir une période plus adaptée et d'installer des nichoirs de substitution
- de traitement des charpentes. Celui-ci empoisonne les chauves-souris, pour limiter les contacts et l'empoisonnement les traitements

Les arbres d'intérêts (gites et élément de chasse)

Les arbres peuvent relever d'un intérêt patrimonial et paysager pour les communes. L'arbre centenaire d'une place comme le tilleul proche de l'Abbaye Notre-Dame de Fontmorigny par exemple est prescrit au titre de son intérêt paysager. (Référéncé dans les préconisations ponctuelles au titre du paysage)



Figure 1 Tilleul de l'Abbaye de Fontmorigny

Un arbre isolé peut également posséder un intérêt écologique fort (gîte pour une espèce protégée ou menacée comme les capricornes ou les chiroptères, sujet rare, extrêmement vieux ou bien développé).

Certaines tailles d'arbre favorisent la présence d'espèces d'intérêt. La coupe « têtard » par exemple, encore présente dans les zones de bocage, mais aussi les dessus de talus, les bords de fossés ou ripisylves, effectuée sur frêne, saule, charme ou chêne, favorise la création de creux dans le tronc, pouvant servir de gîte à la faune sauvage comme les écureuils, rapaces nocturnes, chiroptères... (Référéncé dans les préconisations ponctuelles au titre de l'intérêt écologique)



Figure 2 Saule têtard à la Guerche sur l'Aubois

L'aire de protection d'un arbre est un cercle dont le centre est le tronc et dont le diamètre est plus ou moins égal à la hauteur du spécimen.

En cas de projet d'aménagement sur une parcelle ou zone abritant un arbre remarquable ou têtard, il convient de vérifier l'absence/présence d'espèce remarquable (rapaces nocturnes, pics, chiroptères, insectes protégés comme le Grand capricorne...).

En fonction du spécimen et de son rapport à la faune (gîte, point de repère, point de chasse, refuge, zone de nidification...). La réflexion d'une cohabitation entre le projet et le ou les sujets peut alors être entamée.

Dans le cas d'une cohabitation impossible, des mesures compensatoires devront être mises en place pour compenser les impacts dus à la disparition du ou des sujets.

Dans le cas d'une replantation, le biotope local devra être pris en compte dans le choix de l'essence réimplantée (voir liste des essences). Afin de maximiser les chances de réimplantation, l'âge du sujet, la période de replantation et le soin apporté au sujet durant les premières années devront être adaptés (les sujets trop jeunes reprennent moins facilement et plus lentement).

Haies et vergers

Les haies sont bien plus que de simples alignements d'arbres à la seule vocation séparative : elles peuvent être « irrégulières » par la diversité des essences qui les constituent, se développer sur plusieurs strates (herbacée, buissonnante et arborée) et ainsi présenter un caractère paysager contribuant à l'identité d'une commune ou d'un territoire.



Figure 3 Haies jouant un rôle paysager fort en intégrant Germigny-l'Exempt dans le paysage

La composition et la structure de la haie dénotent d'une utilité différente en fonction des caractéristiques mises en avant :

- haies basses utiles en séparation de pâture,
- haies arborées et buissonnantes en brise vent,
- haies de maintien sur les fortes pentes avec un choix d'essence au système racinaire développé et plongeant
- ...



Figure 4 Haies de tilleul en sortie de bourg à Marseilles-lès-Aubigny jouant un rôle de transition entre milieu urbain et milieu naturel

A la fois gîte et zone de chasse, aire de repos et refuge, la haie favorise le maintien d'une biodiversité riche.

Pour les chiroptères, la haie est un élément de repère très important lors de ces déplacements entre gîtes et pendant ses sessions de chasse.

En résumé, il existe une multitude de types de haies ayant chacun un rôle fondamental pour le territoire :

- Rôle identitaire et paysager (structurant, intégrateur, transition entre milieu urbain et milieux naturel...)
- Rôle économique (bois d'œuvre et de chauffe facilement exploitable)
- Rôle agricole pour son aspect séparatif, brise-vent et ombrageux
- Rôle de maintien de la biodiversité (gîte, zone de chasse, refuge...)
- Lutte contre l'érosion et protection des cours d'eau



Figure 5 Haies jouant un rôle de corridor au sud du territoire

Aux vues de leur importance, des prescriptions linéaires au titre du paysager et de l'écologie ont été relevées sur l'ensemble du territoire.



Figure 6 Haies basses ayant un rôle agricole séparatif

Leur prise en compte dans la vallée de l'Aubois et le long de la Loire (corridor de la Trame Noire, voir atlas communal) est d'autant plus importante qu'à cette localisation leur utilité est multiple, à la fois paysagère, environnementale, épuratrice, protectrice des rivières, zone de chasse et gîte potentiel...



Figure 7 Haie de saules têtards en bord de canal à la Guerche sur l'Aubois donnant une identité paysagère et d'un intérêt écologique fort

- La conception de projets prendra en compte le maintien des haies et de leur sphère d'influence (bande enherbée d'une largeur égale à leur hauteur si possible).
- Les ouvertures dans une haie seront limitées aux besoins d'accès aux parcelles. Dans le cas contraire, la replantation d'un linéaire au moins équivalent et de caractéristiques semblables ou optimisées (diversification des essences et strates) sera effectuée.

Les vergers sont des milieux semi-ouverts ayant pour vocation première la culture fruitière mais possédant un intérêt écologique insoupçonné.

Prescriptions :

- plantation d'espèces anciennes, locales si possible
- bannissement des traitements phytosanitaires autre que ceux utilisables en agriculture biologique
- fauche tardive ou sélective (uniquement sous les arbres par exemple)

Prairies et bandes herbacées

Les bandes enherbées au bord des haies, le long des cours d'eau, le long des routes, en limite de parcelle... peuvent avoir plusieurs avantages pour le maintien de la biodiversité.

A la fois zones tampons et source de vie, les bandes enherbées ont un intérêt double pour l'agriculture (réduction de l'évaporation, des ruissellements et de l'érosion, filtration et infiltration des eaux, réserve de matière organique) et la biodiversité (insectes et faune du sol, se répercutant positivement sur tous les groupes faunistiques).

Recommandations :

- peu de fauches (2 maximum/an)
- fauche tardive (septembre)
- produits phytosanitaires proscrits
- ensemencement avec des espèces prairiales locales (graminées, prairie fleurie)

Ces actions simples peuvent facilement s'intégrer aux projets et aux pratiques et permettre de concilier les aspects paysagers et écologiques.



Figure 8 : Bande fleurie à base de chicorée sauvage, anthémis, carotte sauvage.

Source : A.Gardarin, AgroParis Tech.

Zones humides

La CC est particulièrement riche en milieux humides globalement bien préservés. Ces milieux et zones humides sont, pour les plus importants, recensés dans le zonage à l'aide de prescriptions surfaciques. Pour les chiroptères ces milieux particulièrement concentrés dans la vallée de l'Aubois, sont une zone de chasse de choix. Afin de maintenir la biodiversité qu'ils abritent, ils doivent être respectés in situ, en amont et en aval.

Prescriptions :

Eviter

- Le drainage,
- L'imperméabilisation des sols,
- L'assèchement des milieux humides rencontrés sur les parcelles de projets.

Intégrer tant que possible les milieux humides aux aménagements (gestion des eaux pluviales en noues paysagées, zones d'infiltration avec bassin aménagé)



Figure 9 Prairie humide à la Guerche sur l'Aubois

Cours d'eau et ripisylve



Figure 10 Ripisylve le long de l'Aubois à la Guerche sur l'Aubois

Une ripisylve est une formation végétale arborescente qui longe les cours d'eau. En plus de ses fonctions communes aux haies, la ripisylve joue un rôle primordial pour :

- La filtration des eaux de ruissellement
- Son effet tampon sur les crues
- La prévention de l'érosion des berges
- La diversité des habitats qu'elle crée pour la faune terrestre et aquatique



Figure 11 Traversée de l'Aubois au niveau de la D26 à Jouet sur l'Aubois

Espace de transition entre milieux aquatique et terrestre, une ripisylve est une formation très favorable pour le gîte, le nourrissage et la reproduction de nombreuses espèces. Sa linéarité en fait un corridor écologique.

Prescriptions :

- Maintien des ripisylves existantes sur l'Aubois
- Entretien possible pour des raisons de sécurité ou de bon écoulement de l'eau
- Préservation des caractères naturels des berges et des espaces de divagation du cours d'eau (éviter enrochements, rupture, artificialisation)

Recommandations :

- Recul de 10 à 15m par rapport à la berge pour tout aménagement envisagé.
- En l'absence de ripisylve, respect d'une bande enherbée de 5m au moins le long de la berge

Eclairage

La faune sauvage et la plupart des chauves-souris sont sensibles aux perturbations lumineuses. Pour les chiroptères présents sur la CC (rhinolophes, grand murin...), on parle même d'espèces fortement lucifuges, la lumière devenant un « mur » infranchissable. Les insectes (micro-lépidoptères majoritairement, source principale d'alimentation des chiroptères) attirés par les lumières se concentrent sous les sources de lumières artificielles, ce qui provoque une perte de disponibilité alimentaire pour ces espèces lucifuges.

Cette pollution lumineuse perturbe les déplacements des espèces sensibles et peut conduire à l'abandon de zones de chasse des espèces concernées. Aussi, tout éclairage permanent est défavorable, surtout s'il s'agit d'halogènes.

Afin de diminuer les impacts de la pollution lumineuse sur les chiroptères, les conditions suivantes doivent être respectées

- Mettre en place un minuteur ou un éclairage automatique dans les zones les moins fréquentées par le public ;
- Utiliser un éclairage au sodium à basse pression ;
- Orienter les réflecteurs vers le sol, en aucun cas vers le haut ou sur les côtés ;
- Minimiser les éclairages inutiles, notamment au niveau des zones plus naturelles (haies, prairies enherbées, nouvelles zones humides) qui attirent les chiroptères en chasse ;
- Bannir l'éclairage des parkings après la fermeture des magasins.

D'une manière générale pour les zones accueillant du public et pour plus de détails se reporter à l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.

Synthèse

En conclusion, pour un maintien de la biodiversité ordinaire et remarquable locale dans son ensemble, il convient de prêter attention à l'ensemble des petits détails de nature ordinaire, de l'arbre creux du fond de jardin aux réseaux de haies bocagères.

Dans la conduite de projet d'aménagements, on se concentrera sur ces détails :

- Eléments naturels pouvant ponctuer initialement l'aire d'implantation du projet. (arbre remarquable, mare, bâti à l'abandon, gîtes à chiroptères ...).
- Structures linéaires entourant ou traversant l'aire du projet. (haies, ripisylves, ru, ruisseau, murets)
- Milieux sensibles et favorables à la biodiversité (vergers, prairies humides, zones enherbées...).
- Impact lumineux du projet

Les actions menées en ce sens dans la conception et la réalisation des aménagements peuvent en outre faire l'objet de communications sur l'implication pour la biodiversité, de parcours pédagogiques ou de promenade etc. Les aménagements ainsi conçus sont vecteurs de cohésion sociale, à plus forte raison quand ils sont au cœur d'espaces publics partagés.

5.3.C – Favoriser la biodiversité au sein des espaces urbains

Les règles énoncées dans les chapitres précédents concernant les zones rurales ou naturelles partagent la logique qui sera appliquée en milieu urbain : protéger et développer les points de biodiversité et de nature ordinaire pour permettre à la richesse exceptionnelle de la CC de se maintenir.

Les règles de base pour favoriser la biodiversité en milieu urbain sont :

- L'analyse de l'existant,
- La détermination des points forts et faibles,
- L'analyse des moyens intrinsèques,
- le choix des variétés et aménagements.

Ces grands principes peuvent s'appliquer à une multitude de situations :

- Aménagement des jardins,
- Végétalisation des espaces bâtis,
- Aménagement de nichoirs, gîtes et hôtels à insectes,
- Gestion des espaces publics....

Quelques règles générales sont à retenir :

Au moment de l'analyse de l'aire d'implantation de projet :

- Repérer les éléments de végétation, paysage et biodiversité présent ; arbres remarquables, alignements, haies bocagères, nid, ruches ...
- Vérifier et analyse le positionnement de l'espace considéré par rapport à la Trame Verte et Bleue.

Pendant la définition du projet :

- **Conserver au maximum la richesse existante** (arbres creux, cavités, souches, ...)
- **S'approprier le projet** grâce au choix des essences et aménagement choisis (muret, tas de bois, arbres, alignements...)
- **Eviter de trop morceler les milieux** et faire particulièrement attention aux effets de lisière (clôtures...).
- **Bannir les plantes envahissantes**, très compétitrices au détriment des espèces locales
- **Penser pluriel et varié** pour offrir une diversité de milieux et de sources de nourriture
- **Ne pas se limiter aux plantes « flatteuses »**. Les ronces sont de très bonnes plantes d'accueil de la faune et des invertébrés, comme le fenouil ou les orties
- **Ne pas repousser les petits mammifères** (taupes, hérissons, chauves-souris), véritables régulateurs biologiques
- **Offrir des micro-milieux** (tas de pierre, de branches...)
- **Installer des nichoirs** à oiseaux, à chauves-souris
- **Ne pas se limiter aux seuls espaces verts ou jardins**, mais penser à la conception entière du projet (bâti dont les murs et la toiture, stationnements, structures minérales majoritaires...)
- **Limiter voire éviter l'usage de produits phytosanitaires**
- **Ne pas hésiter à semer des couverts de prairies fleuries**, moins consommatrice en entretien que les pelouses et véritable buffet à pollinisateur (abeilles, bourdon)

Dans le choix et l'utilisation des espèces végétales :

- Comme en milieu rural, il faut penser la haie comme porteuse de plusieurs services écologiques. La réfléchir sur plusieurs strates et plusieurs essences (toujours locales) permettra de gagner en identité et en intérêt biologique. La même réflexion peut être adoptée dans la création d'un bosquet (pluristratifié, et pluri variétal)

Création et entretien des milieux type jardin perméable intégrateur (clôture, haies, couvert)

Un jardin est potentiellement un concentré de biodiversité : massifs de fleurs, arbres fruitiers, arbres d'ornement, végétation sur les murs ou bâtis, petits bassins, nichoirs,

Pour maximiser ce potentiel, il faut :

- Utiliser des méthodes de traitement non agressives pour la faune (paillage des massifs...)
- Créer des gîtes pour reptiles et insectes (fagot de tiges creuses, buche percée, petit tas de pierre, ...)
- Penser à aménager un point d'eau (bassin, sous-pot rempli d'eau, vasque ...) sans oublier de laisser des éléments immergés partiellement pour permettre aux insectes de boire
- Tondre/faucher sa pelouse en deux phases espacées l'une de l'autre de plusieurs jours afin de laisser le temps à la faune de se déplacer
- Donner l'accès à son jardin à la petite faune par l'utilisation de clôtures adaptées (clôtures à maillage large, ouvertures tous les 10 m au ras du sol (hérissons)...

Pour plus de détails se reporter à l'annexe des ressources utiles.

Végétation des espaces bâtis



Figure 12 Bord de route et façades végétalisées à Apremont sur Allier

Pour maintenir la biodiversité en ville il faut y instaurer une certaine continuité. Afin de relier parcs et jardin, la

biodiversité en milieux urbain s'invite par :

- **La végétalisation des trottoirs** et la minimisation de l'imperméabilisation des sols par :
 - la pose de treillis anti dérapant
 - l'enherbement dès que possible, l'acceptation de la présence d'« herbe »
 - L'installation de jardinière sur les chicanes routière...
- **La végétalisation des façades** à l'aide de plantes verticales (roses trémières) ou plantes grimpantes. Il en existe deux sortes :
 - Les plantes nécessitant un support (treillis, structures en bois ou câble) : glycines, chèvrefeuilles, clématites, rosiers...
 - Les plantes ne nécessitant pas de support : lierres, jasmin, vignes....
- **La végétalisation des toits** en intensif ou en extensif.

Pour plus de détails sur ces points précis, voir l'annexe des ressources utiles

Parcs et espaces collectifs

Afin de maintenir la biodiversité dans les espaces ouverts au public des actions peuvent être mises en place en fonction des besoins et opportunités locales :

- L'utilisation d'animaux pour l'entretien par pâturage des pelouses
- La pratique de la fauche tardive
- L'implantation de bandes enherbées
- L'implantation de massifs fleuris utilisant des variétés locales et/ou vivaces
- La minimisation de l'imperméabilisation
- ...

D'une manière plus globale, la mise en pratique de la gestion différenciée des espaces verts est une des pistes mise en avant par les régions (voir fiche en annexe des ressources utiles)

ANNEXE DES RESSOURCES UTILES

Cohabiter avec les chiroptères :

- [Fiches proposées par la GMHL](#)

Aménagement des jardins :

- [Fiches proposées par le parc du Vexin](#)
- [Fiche proposée par la CAUE et la LPO](#)

Végétalisation des trottoirs et bâtis :

- [Fiche proposée par la MCE et Bretagne vivante](#)

Toiture végétalisées :

- [Fiche proposée par la mairie de Paris](#)

Gestion différenciée :

- [Définition proposée par l'association Nord Nature Chico Mendès](#)

[Fiche proposée par la région Centre](#)

