

PLUi-H

Plan **Local** d'Urbanisme
intercommunal Habitat
Montluçon Communauté



**Les Orientations d'Aménagement et de
Programmation**

Dossier d'approbation-25 novembre 2024

**MON
CO**
MONTLUÇON
COMMUNAUTÉ

PRÉAMBULE

Préambule

Définies aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et en complément du règlement, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Le présent document détaille les différentes OAP mises en œuvre dans le cadre du PLUi de Montluçon Communauté.

Ces OAP, dont les dispositions s'ajoutent aux règles édictées par le règlement, ont vocation à orienter l'aménagement futur ou l'urbanisation progressive de secteurs stratégiques selon des principes directeurs définis dans un souci de cohérence territoriale et de rationalité budgétaire.

38 OAP « sectorielles » sont définies sur les communes de Montluçon Communauté.

Ces OAP constituent des outils de traduction pré-opérationnelle et de mise en œuvre du projet urbain porté par le PADD. A ce titre, elles contribuent à répondre aux besoins et exigences notamment en termes de logements, de création d'activités et d'équipements, ainsi que des déplacements et particulièrement des modes actifs.

Les équipements à créer seront soit des équipements publics dont la réalisation est nécessaire pour permettre la constructibilité, soit des équipements propres aux opérations d'aménagement.

Les principes d'aménagement sont détaillés pour chacune des orientations et disposent d'une transcription graphique.

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

I. - 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, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

[...]

Cohérence avec le PADD

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont établies dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui définit les orientations générales pour l'aménagement et le développement de l'ensemble du territoire de Montluçon Communauté.

Articulation avec le règlement

L'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation, elle doit également être conforme au règlement (article L.152-1 du code de l'urbanisme).









Les dispositions issues du règlement et des OAP s'appliquent de façon complémentaire. Leur articulation s'organise de la façon suivante :

- Lorsque l'orientation de l'OAP porte sur un sujet qui fait l'objet de dispositions prévues dans le règlement, ainsi que le prévoit ce dernier ce sont les dispositions de l'OAP qu'il convient d'appliquer.
- Lorsque l'orientation de l'OAP porte sur un sujet qui ne fait pas l'objet de dispositions prévues dans le règlement, les projets sont réalisés en compatibilité avec l'orientation de l'OAP.
- Lorsque l'OAP ne prévoit pas d'orientation particulière à l'égard de dispositions fixées par le règlement ou ne leur apportent pas de précisions, les dispositions réglementaires s'imposent et le projet leur est conforme.

CONTENU DES OAP SECTORIELLES

Légende commune des schémas des OAP : destination générale et programmation

Les opérations mises en œuvre devront être compatibles avec **les vocations du sol** suivantes, détaillées dans chaque schéma d'aménagement :

-  **Habitat individuel pavillonnaire**
-  **Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)**
Dans ces espaces, seules sont autorisées les constructions à destination d'habitation sous forme d'habitat individuel, semi-groupé ou groupé (maisons semi-mitoyennes ou mitoyennes) dans le respect des densités minimales imposées et des hauteurs identifiées graphiquement.
-  **Habitat individuel groupé**
Dans ces espaces, seules sont autorisées les constructions à destination d'habitation sous forme d'habitat semi-groupé ou groupé (maisons semi-mitoyennes ou mitoyennes) dans le respect des densités minimales imposées et des hauteurs identifiées graphiquement.
-  **Habitat intermédiaire ou petit collectif**
Dans ces espaces, seules sont autorisées les constructions à destination d'habitation sous forme d'habitat intermédiaire (regroupement de plusieurs logements dans une même construction mais sans parties communes) ou collectif (avec parties communes) dans le respect des densités minimales imposées et des hauteurs identifiées graphiquement.
-  **Secteur d'activités mixtes**
Dans ces espaces, sont autorisées l'ensemble des constructions à vocation d'activité économique dans le respect des hauteurs identifiées graphiquement.
-  **Équipement d'intérêt collectif et service public**
Dans ces espaces, seules sont autorisés les équipements publics répondant à l'intérêt collectif ou liés aux services publics.
-  **Commerce et activité de service**
Dans ces espaces, seules sont autorisées les constructions à destination d'activités commerciales et artisanales sous réserve de s'intégrer dans le fonctionnement urbain du quartier et de respecter les hauteurs identifiées graphiquement.
-  **Zone de stationnement**
Dans ces espaces, des aires de stationnement doivent être aménagées. Une attention particulière devra être portée sur la végétalisation de ces espaces. L'imperméabilisation des sols devra être limitée au maximum.

Légende commune des schémas des OAP : composition et morphologie urbaine



Hauteur du bâti

Le figuré suivant indique la hauteur des constructions à respecter. Ces dernières ont été définies en cohérence avec les hauteurs du bâti alentours majoritairement. Pour certains secteurs de centre urbain, les hauteurs auront tendance à être plus élevées.



Front bâti structurant

Par ce figuré, il s'agit de représenter l'orientation des futures constructions qui sera à privilégier au regard de l'environnement bâti alentours mais aussi des voiries ou encore en fonction de l'exposition.



Aire de jeux

Le figuré suivant identifie les espaces devant accueillir une aire de jeux. Cette aire de jeux devra répondre aux besoins liés à la nouvelle opération et être complémentaire aux aires de jeux déjà existantes dans la commune.



Relief / talus à préserver

Le figuré suivant permet de repérer les reliefs et de les prendre en compte dans les futurs aménagements (préservations des vues, prise en compte d'une gestion des eaux pluviales adaptée).



Ordures ménagères

Ce pictogramme permet de repérer, sur certains sites, des emplacements potentiels de collecte des ordures ou des aires de compostage de proximité mutualisés à l'échelle de l'opération.

Légende commune des schémas des OAP : qualité paysagère et environnementale

Une attention particulière devra être portée à la végétalisation de tous les espaces de chaque OAP, l'objectif étant de constituer de nouveaux quartiers agréables à vivre et à pratiquer (activités sportives, de loisirs etc.). Ainsi :

- les espaces libres de constructions devront être aménagés en espaces verts ;
- les voies piétonnes, modes doux et le stationnement devront être arborés pour apporter ombre et fraîcheur ;
- les interfaces avec les milieux urbains, naturels et agricoles environnant devront faire l'objet d'un traitement paysager permettant de veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions et limiter les covisibilités
- les structures végétales existantes seront conservées autant que possible et confortées.
- les espaces verts seront plantés d'espèces rustiques nécessitant peu d'entretien et peu d'arrosage. Les arbustes seront de préférence, plantés en bosquets. Les essences locales devront être privilégiées.

Outre ces orientations générales, les opérations devront respecter les dispositions précisées sur les schémas d'aménagement :



Arbre isolé : Le maintien des arbres existants devra être privilégié.



Haie paysagère à créer ou à préserver



Alignement d'arbre à préserver ou à créer

Ces franges ont pour objectif d'affirmer les transitions entre les nouvelles opérations et les espaces environnants. Elles doivent faire l'objet d'une préservation et être renforcées en veillant à une diversification des plantations en termes d'espèces, de types de végétation (arbres, arbustes...) et présenter une densité végétale conséquente. Leur aménagement ne doit en aucun cas se limiter à quelques arbres sur une bande enherbée. Elles doivent disposer d'une largeur de 3 à 5 m en cohérence avec l'importance de l'opération et veiller à moyen terme (3 à 5 ans) à permettre de limiter les covisibilités.



Perspective paysagère à valoriser : Une réflexion quant au positionnement des constructions devra être engagée afin de veiller au maintien de vues sur le grand paysage depuis les espaces publics ou ouverts au public.



Espace boisé : Ces espaces, souvent maintenus en bordure des opérations, ont vocation à assurer une liaison douce entre les futures constructions et le boisement environnant. Ces espaces pourront être mis à profit pour accueillir des espaces de verdure partagés.



Espace public à dominante végétale : Ces espaces doivent être majoritairement de pleine terre et faire l'objet d'une végétalisation. Ils pourront être le support des mobilités douces et accueillir des espaces de jeux pour enfants ou des parcours santé.



Maintien du caractère d'entrée de ville : Ces espaces ont vocation, dans les secteurs d'entrée de ville, à assurer une liaison douce entre l'espace agricole et les futures constructions.

Légende commune des schémas des OAP : mobilité et accessibilité

 Principe de desserte

 Voie à sens unique

 Voie primaire

 Voie secondaire

 Principe d'accès

 Cheminement doux

 Station de transport en commun

Principes de desserte de l'opération

L'opération devra être maillée par un réseau de voies adapté à son importance. Il apparaît essentiel d'assurer des liaisons avec le réseau viaire existant et de limiter les voies en impasse, afin d'éviter les allongements de parcours et des quartiers refermés sur eux-mêmes. La voirie sera dimensionnée en fonction de son rôle dans le quartier.

La desserte principale identifiera les espaces spécifiques à l'automobile (chaussée, stationnement) et aux piétons et vélos. L'emprise de la chaussée doit être limitée afin de ne pas favoriser la vitesse et de ne pas afficher une priorité aux véhicules à moteur.

Les dessertes secondaires pourront être traitées comme espace partagé (pas de démarcation entre les espaces utilisés par les véhicules motorisés, les piétons et les vélos) et donner la priorité aux déplacements doux.

Principes d'aménagements des accès

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères. Il convient de ne pas multiplier les sorties sur les voies principales pour ne pas augmenter les risques. Les accès doivent être proportionnés aux dessertes auxquelles ils sont liés (principale, secondaire, piétonne/mode doux...)

Principes relatifs aux modes doux et aux transports en commun

Des circulations douces réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans le schéma d'aménagement. Ces circulations présenteront une largeur adaptée au regard de l'opération et de minimum 1,50m (hors voirie partagée), dégagée de tout obstacle (luminaire, panneaux...). Elles pourront être traitées en contre-allée paysagère le long du maillage viaire structurant défini dans les schémas.

Des aménagements sécurisés ou réservations devront être prévus afin de permettre la circulation ou l'accessibilité proche aux transports collectifs existants.


Légende commune des schémas des OAP : risques


Les opérations d'aménagement devront être neutres au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant l'aménagement. Aussi, une compensation devra être mise en place par une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site grâce à l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers.... Les surfaces des espaces de cheminement doux et de stationnements en surface seront revêtues de matériaux drainants.

La végétalisation des toitures pourra également être mise en œuvre.

Les opérations d'aménagement pourront également prévoir des dispositifs de stockage et de recyclage des eaux de pluie pour l'entretien et l'arrosage des espaces verts, des jardins...

Outre ces orientations générales, les opérations devront respecter les dispositions précisées sur les schémas d'aménagement :

-  **Gestion des eaux pluviales : noue / fossé**
Des dispositifs longitudinaux de rétention des eaux pluviales de type noue ou fossé devront être réalisés dans les espaces identifiés. Ils pourront s'intégrer dans les espaces végétalisés et les franges végétales paysagères à condition de ne pas remettre en cause la qualité exigée dans ces espaces

-  **Ligne électrique**
Ce figuré permet de localiser les lignes électriques (haute tension) traversant certains sites, qui devront être prises en compte dans les futurs aménagements de manière à limiter les nuisances qu'elles peuvent induire.

Contenu des OAP sectorielles

Le phasage des secteurs d'OAP

Lorsque le site de projet couvre une surface importante (*au-delà d'un hectare et demi*), et quand la configuration du site s'y prête, l'OAP comprend un phasage. Ce phasage s'applique de la façon suivante : la phase 2 de chaque OAP concernée ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'une fois 50% des logements réalisés en phase 1.

Pour les autres OAP, mises à part celle de Lavault-Sainte-Anne, l'urbanisation se réalisera d'un seul et même tenant, via une opération d'aménagement d'ensemble.



La mise en place d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation des OAP à l'échelle de chaque commune

Pour chaque commune comportant plus d'une OAP sectorielle, une priorisation est proposée afin de conditionner l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à la réalisation (entière ou partielle) d'une autre zone d'urbanisation de la commune. Il existe trois niveaux de priorisation. Chaque zone 1AU faisant l'objet d'une OAP pourra être ouverte à l'urbanisation suivant cet échancier :

- Priorité 1 (inférieur à 3 ans)
- Priorité 2 (entre 3 et 6 ans)
- Priorité 3 : projet de long terme (supérieur à 6 ans).

Les OAP à vocation économique ne sont pas concernées.

Les communes ne comportant qu'une seule OAP ne sont pas concernées.

ARPHEUILLES-SAINT-PRIEST

CONTEXTE

Arpheilles-Saint-Priest
Centre-bourg
1,05 hectare
Habitat



OAP concernée ●



Contexte de l'OAP de Arpheilles-Saint-Priest

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

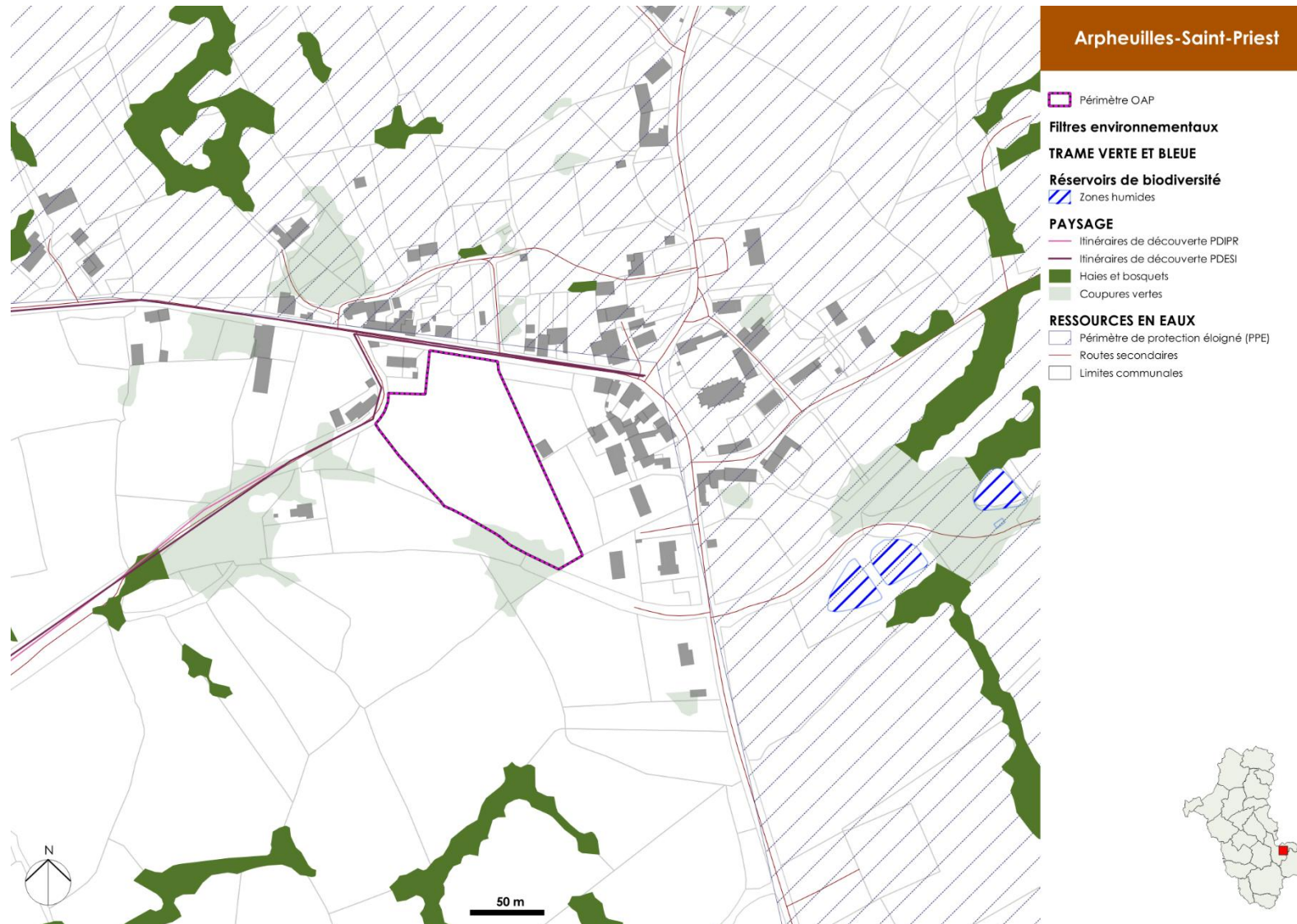
Arpheilles-Saint-Priest est une commune rurale du sud de Montluçon. Elle se situe au croisement de plusieurs routes départementales, la D1089, assurant une connexion nord / sud donc entre Marcillat-en-Combraille et Montluçon, la D69, assurant une connexion avec le nord-est (Commentry) et la D160, permettant de relier la commune avec le sud-est (Ronnet).

Le site de l'OAP s'inscrit en plein cœur de bourg et est longé par la D160, assurant une connexion directe avec Montluçon. Le secteur bénéficie de vues sur le grand paysage, notamment les coteaux au sud de la commune ainsi qu'une vue privilégiée sur le clocher de l'église Saint-Pierre.

OBJECTIFS

- Créer une nouvelle zone d'habitat à proximité immédiate du centre-bourg permettant d'assurer un lien bâti entre le centre densifié à l'est et les habitations plus dispersées à l'ouest ;
- Maintenir le caractère architectural de centre bourg rural environnant ;
- Conserver le paysage et le cadre de vie singuliers de la commune.





DYNAMIQUES ECOLOGIQUES ET PAYSAGERES

Cet espace est actuellement majoritairement composé de prairies permanentes, quelques bosquets ponctuels sont également recensés. En sus, cette zone constitue une aire de respiration végétalisée intéressante au sein du bourg.

En ce qui concerne les qualités paysagères, le site offre des vues intéressantes sur le clocher de l'Eglise Saint-Pierre

Dans le cadre du projet, l'enjeu principal est de veiller à minimiser les artificialisations du sol, à conserver, dans la mesure du possible, les éléments arborés qui sont particulièrement favorables à la biodiversité et à préserver les vues sur le clocher de l'Eglise Saint-Pierre.

DÉPLACEMENTS

Le futur secteur de développement est situé à proximité d'un itinéraire de découverte inscrit au PDESI.

Le projet devra, dans la mesure du possible, créer des liens et utiliser les cheminements existants.

RISQUES ET NUISANCES

Le périmètre d'étude n'est pas soumis à des contraintes environnementales particulières en lien avec des risques et nuisances. Toutefois, dans le contexte actuel de réchauffement climatique, la probabilité d'occurrence des phénomènes climatiques extrêmes vont avoir tendance à s'accroître. Par conséquent l'intégralité du territoire pourrait voir son niveau d'exposition aux risques liés en particulier au ruissellement pluvial augmenter.

Les projets devront limiter à leurs stricts besoins l'imperméabilisation des sols et privilégier des systèmes de gestion des eaux pluviales adaptés. Les éléments boisés ainsi que les espaces perméables devront être préservés ou renforcer autant que possible afin de limiter le ruissellement urbain.

EAU ET ASSAINISSEMENT

L'approvisionnement en eau ne sera pas impacté car aucun périmètre de protection de captage n'est recensé au sein du périmètre.

Les informations sur les réseaux ne sont pas disponibles. Toutefois, la présence de quartiers d'habitation à proximité immédiate présage de la présence des réseaux d'AEP et d'assainissement.

La gestion de l'eau ne pose pas de problématique particulière au regard du développement projeté sur la commune.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Absence d'information.

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Préservation de prairies permanentes et de bosquets		
Paysage et patrimoine		Préservation des vues sur le clocher de l'Eglise Saint-Pierre	
Risques et nuisances	Limitation du phénomène de ruissellement des eaux pluviales		
Gestion de l'eau	Absence d'information		

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Superficie du site : **1,05 Ha** ;
- Prévoir la réalisation de **8 logements** minimum pour atteindre une densité moyenne de 8 logements par hectare ;
- Privilégier la réalisation d'habitat individuel ;
- Intégrer la création d'au moins deux accès ;
- Travailler l'insertion architecturale du projet en continuité du cœur historique à l'est ;
- Assurer la création de jardins qualitatifs ;
- Travailler de façon qualitative les franges et espaces de transition entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles.
- Ce projet fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Mener une réflexion sur l'implantation des futures constructions et optimiser leur insertion en proposant des formes bâties (volumes, gabarits, matériaux, etc.) en cohérence avec le tissu urbain environnant et permettant de valoriser les vues sur le grand paysage ;
- Conserver au maximum les vues existantes sur le clocher, à l'est du site d'OAP, qui participent à la singularité du lieu ;
- Maintenir des éléments végétaux structurants en particulier des arbres de haute tige au sud de la parcelle concernée afin de favoriser l'ambiance végétale du site contribuant à un cadre de vie qualitatif et apaisé ;
- Créer des alignements d'arbres le long des axes de circulations au sein de l'opération pour une ambiance ombragée participant à conforter les pratiques de mobilités actives ;

- Intégrer la proximité de bâtiments d'intérêt patrimoniaux par une architecture qualitative et respectueuse des pratiques locales (ouvertures, matériaux, couleurs, toitures,...) ;
- Préserver des espaces de respiration au sein des nouveaux secteurs bâtis, par la réalisation d'espaces publics ou d'espaces verts de proximité.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Assurer une circulation interne à sens unique en privilégiant les accès au niveau de la rue de l'Ancienne Gare et de la rue du Marché d'Antan (RD160) ;
- Créer un cheminement à destination des modes doux permettant de relier les nouveaux logements au centre-bourg ;
- Privilégier des revêtements perméables pour les aires de stationnement.

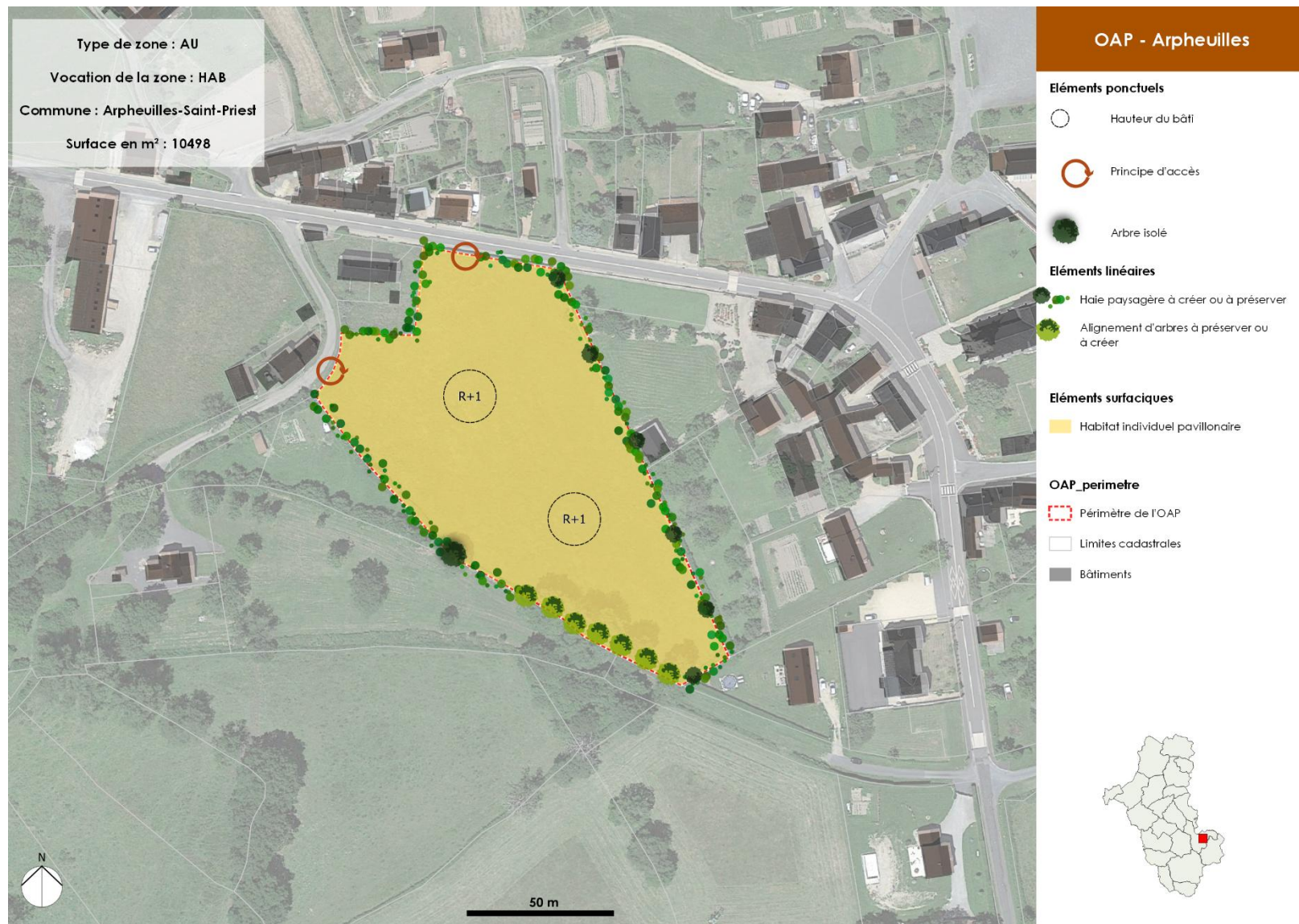
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Maintenir des éléments végétaux structurants en particulier des arbres de haute tige et les haies afin de favoriser :
 - la fonctionnalité écologique du secteur ;
 - le drainage des eaux de pluie ;
- Afin de limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux pluviales, limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs des revêtements perméables ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques sur les toitures.

DESERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes.
- Assurer une gestion et un traitement des eaux pluviales à l'échelle de l'opération.
- Mener une réflexion quant à l'opportunité de mettre en place un dispositif de compostage mutualisé à l'échelle de l'opération.
- Veiller à la bonne défense incendie du projet : proximité des bornes incendie, calibrage des voies pour l'accès des véhicules de secours...

SCHEMA DE PRINCIPE



DESERTINES

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

Secteur d'OAP	Échéance d'ouverture à l'urbanisation
OAP - Sud Marmignolles	1
OAP - Tour Perrier	2

CONTEXTE

Désertines
Sud Marmignolles
Pôle urbain
3,53 hectares
Habitat



OAP concernée ●



Contexte de l'OAP Sud Marmignolles

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

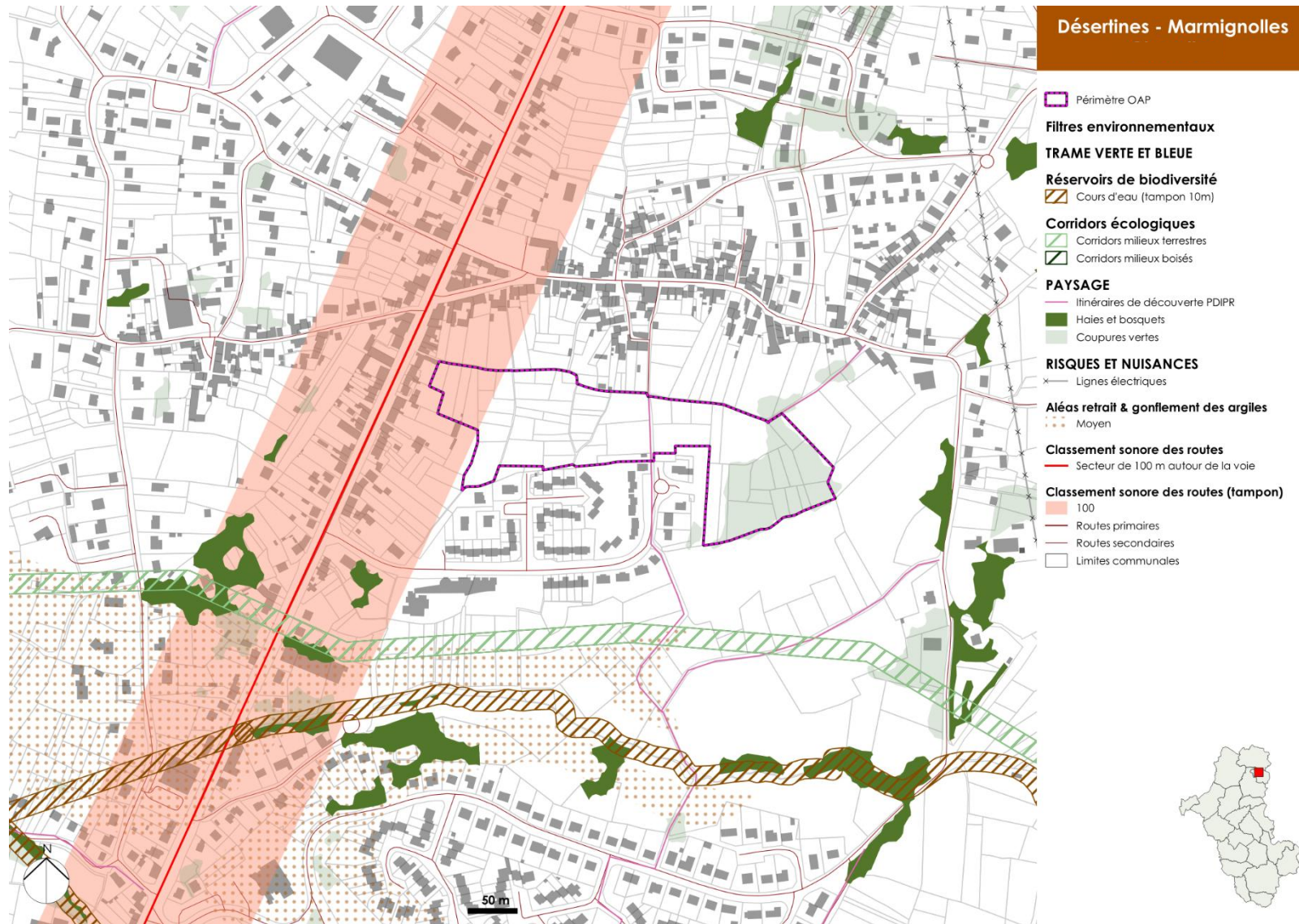
La commune de Désertines est identifiée en cœur d'agglomération et représente donc une polarité urbaine importante à l'échelle de Montluçon communauté. La commune se caractérise par une partie est principalement rurale et une partie ouest urbaine, accolée à Montluçon.

La commune est carencée en logements sociaux et ce secteur d'OAP prévu pourra permettre de rattraper ce retard et de structurer le tissu urbain constitué, notamment à proximité de l'axe de la RD2144.

Le secteur d'OAP se situe à proximité du centre-ville de Désertines et bénéficie de la proximité de l'axe routier principal, la route départementale D2144. La présence d'un coteau très arboré à l'est du site participe à la qualité du cadre de vie et permet une échappée visuelle sur le grand paysage.

OBJECTIFS

- Permettre le renforcement et la diversification du parc de logements existant, afin de faciliter la trajectoire résidentielle des ménages sur la commune ;
- Travailler les transitions entre le projet et l'environnement bâti existant : tissu ancien mixte de centre bourg au nord, bâti individuel-groupé au sud et à l'ouest ;
- Etudier la pertinence d'intégration de logements locatifs sociaux selon des formes urbaines densifiées, notamment à l'ouest du secteur ;
- Prendre en compte les éléments naturels préexistants en les intégrant au projet, notamment des espaces verts jardinés au sein du secteur et l'espace boisé à l'est ;
- Travailler les vues sur le grand paysage à l'est du secteur.



DYNAMIQUES ECOLOGIQUES ET PAYSAGERES

Cet espace est actuellement composé d'un important boisement à l'Est, d'arbres ponctuels, de prairies non inscrites au sein du RPG 2020, quelques jardins sont également recensés.

Une importante partie Est du périmètre est identifiée en tant que « coupures vertes » au regard du rôle multifonctionnel supporté par ces espaces:

- Écologique, en préservant la fonctionnalité des habitats naturels et en permettant le déplacement des espèces,
- Paysager, en maintenant les caractéristiques du paysage naturel en limitant l'étalement urbain,
- Récréatif, selon l'usage qui est attribué à cette « zone tampon ».

Dans le cadre du projet, l'enjeu principal est de veiller à minimiser les artificialisations du sol et à conserver, dans la mesure du possible, les éléments arborés qui sont particulièrement favorables à la biodiversité et au maintien des qualités paysagères.

DÉPLACEMENTS

Le futur secteur de développement est situé à proximité d'un itinéraire de découverte inscrit au PDESI.

Le projet devra, dans la mesure du possible, créer des liens et utiliser les cheminements existants.

RISQUES ET NUISANCES

Le périmètre d'étude est concerné par des nuisances sonores. En effet, il se situe dans la bande tampon de 100m autour de la RD2144. De plus, dans le contexte actuel de réchauffement climatique, la probabilité d'occurrence des phénomènes climatiques extrêmes vont avoir tendance à s'accroître. Par conséquent l'intégralité du territoire pourrait voir son niveau d'exposition aux risques liés en particulier au ruissellement pluvial augmenter.

Une vigilance devra être portée par rapport au risque de nuisances sonores lié au trafic à la RD2144 afin de maintenir un cadre de vie de qualité. Les projets devront également limiter à leurs stricts besoins l'imperméabilisation des sols et privilégier des systèmes de gestion des eaux pluviales adaptés. Les éléments boisés ainsi que les espaces perméables devront être préservés ou renforcer autant que possible afin de limiter le ruissellement urbain.

EAU ET ASSAINISSEMENT

L'approvisionnement en eau ne sera pas impacté car aucun périmètre de protection de captage n'est recensé au sein du périmètre.

Les informations sur les réseaux ne sont pas disponibles. Toutefois, la présence de quartiers d'habitation à proximité immédiate présage de la présence des réseaux d'AEP et d'assainissement.

La gestion de l'eau ne pose pas de problématique particulière au regard du développement projeté sur la commune.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

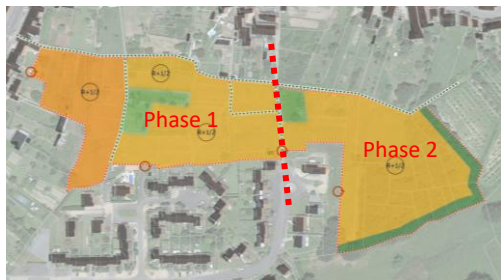
Absence d'information.

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Préservation d'un boisement et d'une prairie		
Paysage et patrimoine	Préservation d'un espace naturel caractéristique du paysage « rural »		
Risques et nuisances		Limiter l'exposition des futurs habitants aux nuisances sonores Maitriser le ruissellement des eaux pluviales	
Gestion de l'eau	Absence d'information		

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Superficie du site : **3,53 Ha** ;
- Prévoir un phasage d'ouverture à l'urbanisation de l'opération en 3 temps : une urbanisation qui se fera dans un premier temps sur la partie ouest du site, puis sur la partie est (phase 2 et 3), au fur et à mesure de la réalisation des aménagements ;



- Prévoir la réalisation de **105 logements** minimum pour atteindre une densité moyenne de 30 logements par hectare environ dont 20% de logements locatifs sociaux ;
- Assurer la réalisation d'une opération d'ensemble pour ce secteur de manière à assurer la mise en œuvre du projet dans son ensemble (respect et équilibre des densités, cohérence globale du projet) ;
- Encourager la diversification des typologies de logements en privilégiant des formes urbaines adaptées et assurant une densification du secteur. Veiller à s'inscrire dans le style architectural des habitations déjà présentes au sud du secteur avec des formes de types individuel groupé, voire petits collectifs à l'ouest du site ;
- Assurer le maintien des jardins qualitatifs et des cheminements doux existants ;
- Préserver la limite d'urbanisation en assurant la transition entre les jardins du projet et la frange agricole.
- Ce projet fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Mener une réflexion sur l'implantation des futures constructions et optimiser leur insertion en proposant des formes bâties (volumes, gabarits, matériaux, etc.) densifiées et restant en cohérence avec le tissu urbain environnant ;
- Conserver au maximum les vues existantes sur les coteaux à l'est du secteur, qui participent à la singularité du lieu ;
- Maintenir des éléments végétaux structurants en particulier une partie de l'espace boisé à l'est du site de l'OAP, afin de favoriser l'ambiance végétale du site contribuant à un cadre de vie qualitatif et apaisé ;
- Créer des alignements d'arbres le long des axes de circulations pour une ambiance ombragée participant à conforter les pratiques de mobilités actives ;
- Préserver des espaces de respiration au sein des nouveaux secteurs bâtis, par la réalisation d'espaces publics ou d'espaces verts de proximité.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Intégrer la création de plusieurs accès de desserte notamment à l'est via la rue Salvador Allende, au sud via la rue Jean Luçat et à l'ouest via la rue de Stalingrad ;
- Assurer une circulation interne, si possible, à sens unique de sorte à faciliter les flux et limiter les surfaces de voirie supplémentaires ;
- Mettre en place un maillage modes doux au sein du quartier à partir des cheminements nord-sud existants en l'appuyant d'une trame végétale ;
- Privilégier des revêtements perméables pour les aires de stationnement ;

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

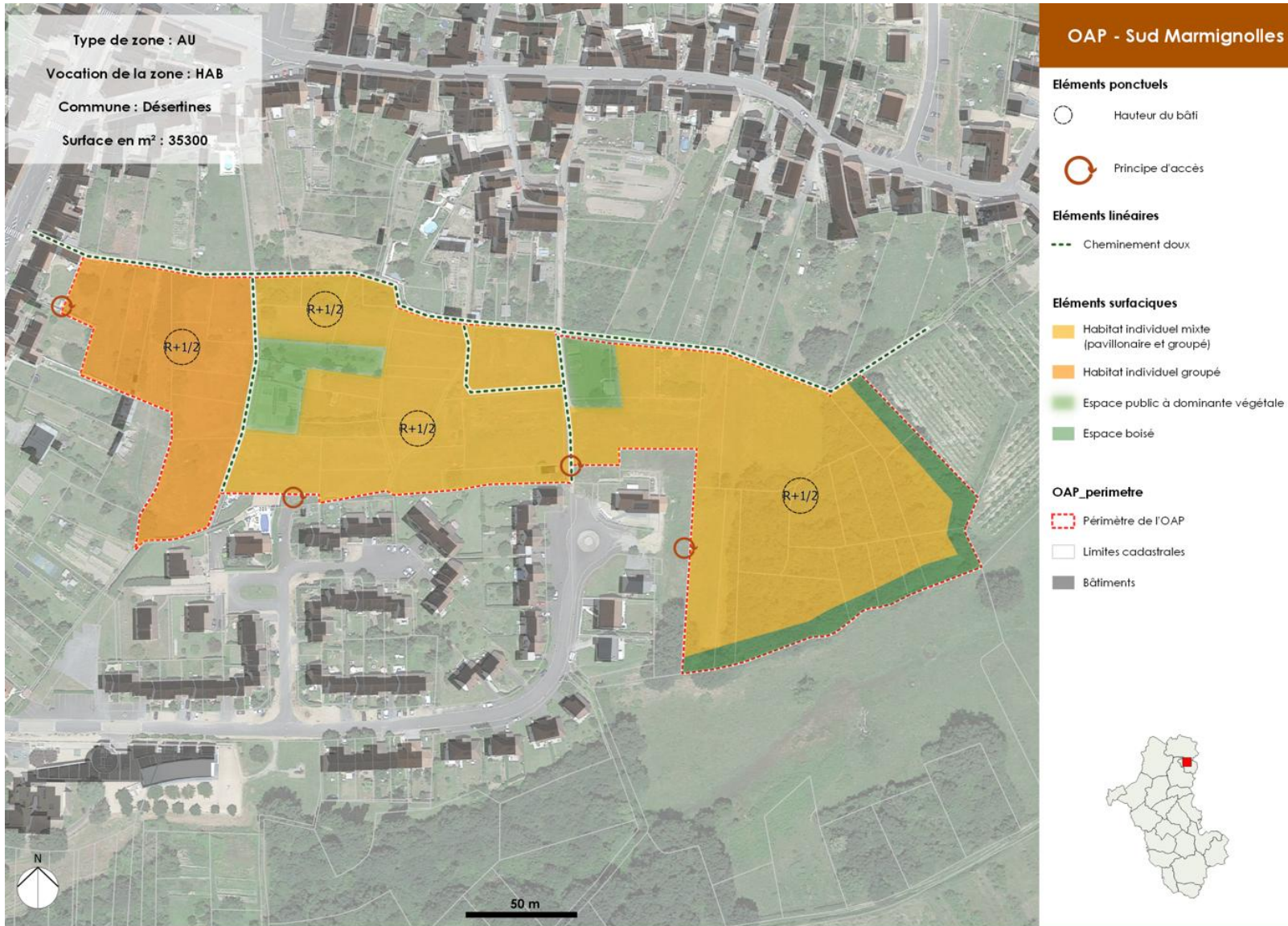
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Maintenir des éléments végétaux structurants en particulier des arbres de haute tige et les haies afin de favoriser :
 - la fonctionnalité écologique du secteur,
 - le drainage des eaux de pluie ;
- Afin de limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux pluviales, limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces densifiés des revêtements perméables ;
- Pour le bâti situé dans les zones affectées par le bruit lié aux routes départementales 2144 :
 - recourir à une isolation acoustique renforcée,
 - orienter les bâtiments de façon à éviter la propagation des bruits liés au trafic,
 - orienter l'agencement interne des constructions en éloignant les pièces sensibles du bruit ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

DESERTE PAR LES RESEAUX

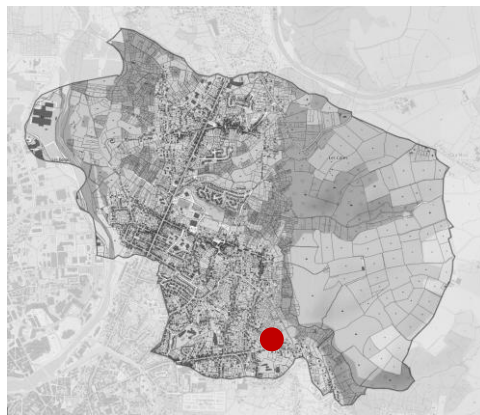
- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes.
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et favoriser la rétention et/ou la récupération pour la valorisation des eaux pluviales à l'échelle du projet (noue, récupération des eaux pour l'arrosage des espaces verts...).
- Mener une réflexion quant à l'opportunité de mettre en place un dispositif de compostage mutualisé à l'échelle de l'opération.
- Veiller à la bonne défense incendie du projet : proximité des bornes incendie, calibrage des voies pour l'accès des véhicules de secours...

SCHEMA DE PRINCIPE



CONTEXTE

Désertines
Tour Perrier
Pôle urbain
1,25 hectares
Habitat



OAP concernée ●



Contexte de l'OAP Tour Perrier

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

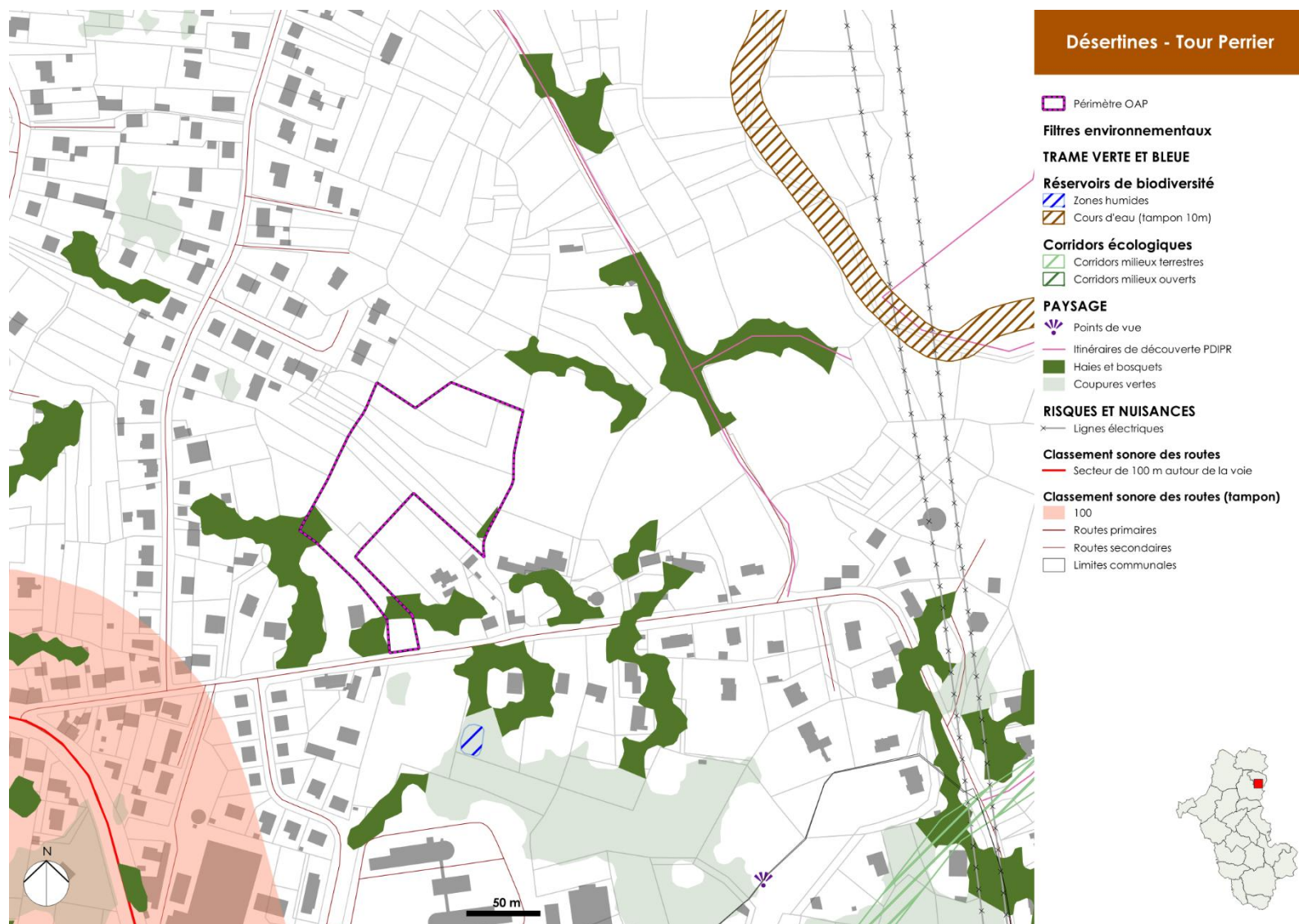
LOCALISATION ET ENJEUX

La commune de Désertines est identifiée en cœur d'agglomération et représente donc une polarité urbaine importante à l'échelle de Montluçon communauté. La commune se caractérise par une partie est principalement rurale et une partie ouest urbaine, accolée à Montluçon.

Le secteur d'OAP se situe à proximité immédiate du centre-ville de Désertines et bénéficie également de la proximité de Montluçon. Le site s'inscrit en continuité d'une zone d'habitat pavillonnaire et s'intègre à l'interface entre la zone bâtie et des espaces agricoles à l'est.

OBJECTIFS

- Créer une nouvelle zone d'habitat au sud de la commune de sorte à promouvoir l'offre de logement au plus près du cœur d'agglomération de Montluçon ;
- Permettre le renforcement et la diversification du parc de logements existant, afin de faciliter la trajectoire résidentielle des ménages sur la commune ;
- Penser une opération qui s'inscrit à l'interface entre un tissu urbain pavillonnaire et les espaces agricoles à l'est ;
- S'appuyer sur les éléments paysagers présents en bordure du site pour gérer qualitativement les interfaces entre les espaces pavillonnaires à l'ouest et au sud et la zone agricole à l'est.



DYNAMIQUES ECOLOGIQUES ET PAYSAGERES

Cet espace est actuellement majoritairement composé de prairies permanentes et de boisements, quelques arbres ponctuels sont également recensés. Cette zone se situe à proximité d'un continuum écologique structuré autour du Ruisseau du Préau.

Le secteur étudié concentre des enjeux écologiques qu'il est nécessaire de prendre en compte. Dans le cadre du projet, l'enjeu principal est de veiller à minimiser les artificialisations du sol et à conserver, dans la mesure du possible, les éléments arborés qui sont particulièrement favorables à la biodiversité et au maintien des qualités paysagères.

DÉPLACEMENTS

Le futur secteur de développement est situé à proximité d'un itinéraire de découverte inscrit au PDESI.

Le projet devra, dans la mesure du possible, créer des liens et utiliser les cheminements existants.

RISQUES ET NUISANCES

Le périmètre d'étude n'est pas soumis à des contraintes environnementales particulières en lien avec des risques et nuisances. Toutefois, dans le contexte actuel de réchauffement climatique, la probabilité d'occurrence des phénomènes climatiques extrêmes vont avoir tendance à s'accroître. Par conséquent l'intégralité du territoire pourrait voir son niveau d'exposition aux risques liés en particulier au ruissellement pluvial augmenter.

Les projets devront limiter à leurs stricts besoins l'imperméabilisation des sols et privilégier des systèmes de gestion des eaux pluviales adaptés. Les éléments boisés ainsi que les espaces perméables devront être préservés ou renforcer autant que possible afin de limiter le ruissellement urbain.

EAU ET ASSAINISSEMENT

L'approvisionnement en eau ne sera pas impacté car aucun périmètre de protection de captage n'est recensé au sein du périmètre.

Les informations sur les réseaux ne sont pas disponibles. Toutefois, la présence de quartiers d'habitation à proximité immédiate présage de la présence des réseaux d'AEP et d'assainissement.

La gestion de l'eau ne pose pas de problématique particulière au regard du développement projeté sur la commune.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Absence d'information.

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue		Préservation de prairies permanentes et de boisement	
Paysage et patrimoine	Préservation d'un espace de prairies permanentes et de boisements		
Risques et nuisances	Limitier le phénomène de ruissellement des eux pluviales		
Gestion de l'eau	Absence de donnée		

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Superficie du site : **1,25 Ha** ;
- Prévoir la réalisation de **37 logements** minimum pour atteindre une densité moyenne de 30 logements par hectare environ ;
- Prévoir une diversification des typologies de logements en proposant des formes urbaines permettant de répondre à la densité de 30 logements à l'hectare. Pour cela, créer un épannelage des hauteurs allant d'une hauteur plus importante en limite avec la zone déjà urbanisée et moins haute en frange de l'espace agricole ;
- Intégrer la création d'un accès via la rue Montplaisir ;
- Gérer l'insertion architecturale du projet en lien avec les habitations environnantes ;
- Préserver la limite d'urbanisation en assurant la transition entre les jardins du projet et la frange agricole.
- Ce projet fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Mener une réflexion sur l'implantation des futures constructions et optimiser leur insertion en proposant des formes bâties (volumes, gabarits, matériaux, etc.) en cohérence avec le tissu urbain environnant ainsi que la pente du secteur ;
- Maintenir des éléments végétaux structurants du site notamment des espaces boisés en bordure est et ouest ainsi que des arbres isolés de haute tige de manière à favoriser l'ambiance végétale du site contribuant à un cadre de vie qualitatif et apaisé ;
- Conserver et créer des alignements d'arbres le long des axes de circulations pour une ambiance ombragée participant à conforter les pratiques de mobilités actives ;

- Préserver des espaces de respiration au sein des nouveaux secteurs bâtis, par la réalisation d'espaces publics ou d'espaces verts de proximité ;
- Conserver au maximum les vues existantes sur le grand paysage qui participent à la singularité du lieu.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Assurer une circulation interne optimale et adaptée à la taille de l'opération, créer un accès au niveau de la rue Montplaisir ;
- Créer un cheminement du nord au sud dédié aux modes doux permettant de relier les nouveaux logements aux autres quartiers et aux équipements à l'ouest ;
- Privilégier des revêtements perméables pour les aires de stationnement.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

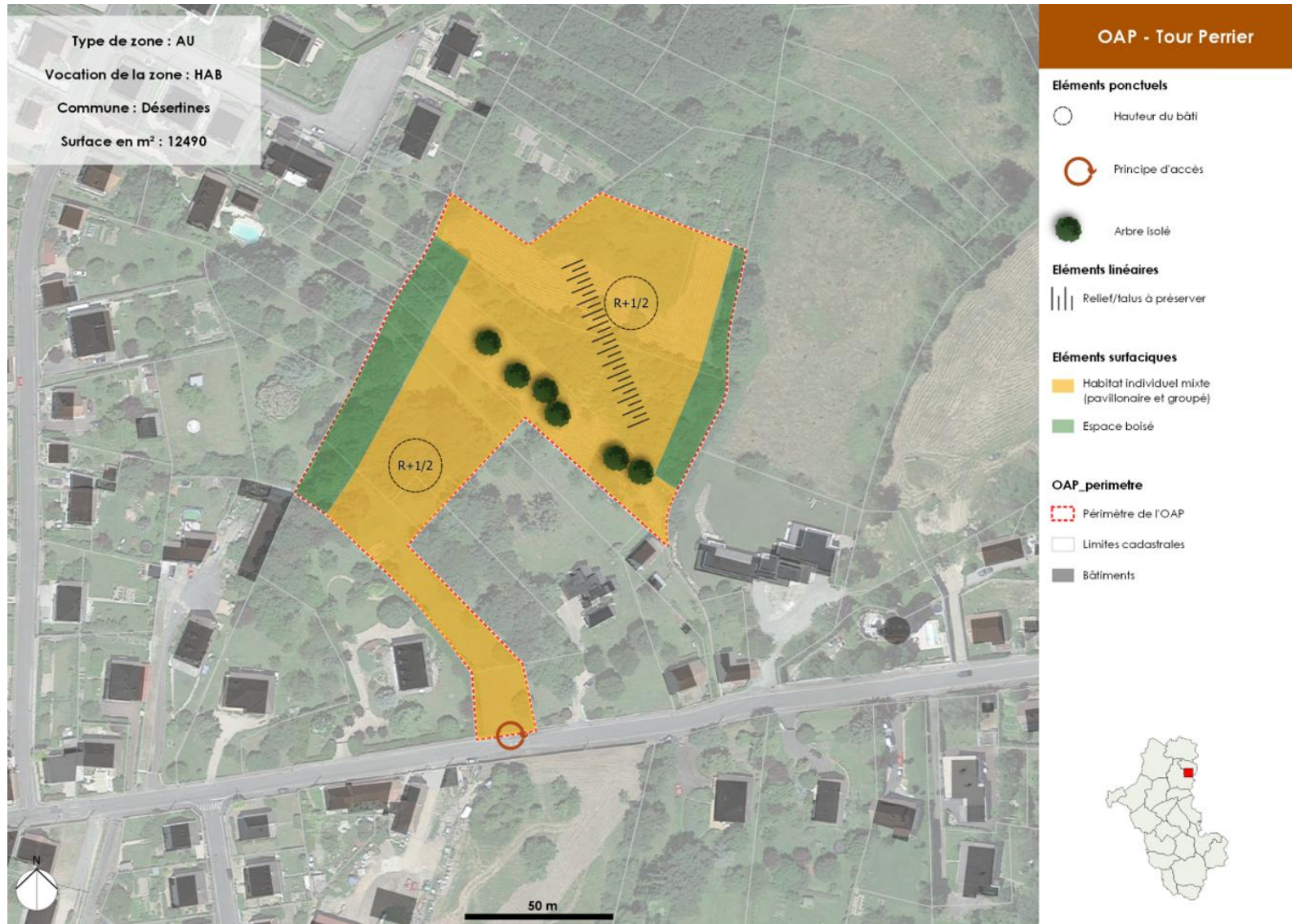
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Maintenir les éléments végétaux structurants, en particulier les franges paysagères du site et les arbres isolés ;
- Utiliser des essences variées et locales afin d'empêcher les ensembles mono-spécifiques et les plantes invasives ;
- Afin de limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux pluviales, limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs des revêtements perméables ;
- Créer/maintenir une frange arborée le long de la RD 1005 et de la RD 984 afin de limiter la propagation du bruit et la diffusion des polluants liés au trafic routier ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

DESERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes.
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et favoriser la rétention et/ou la récupération pour la valorisation des eaux pluviales à l'échelle du projet (noue, récupération des eaux pour l'arrosage des espaces verts...).
- Mener une réflexion quant à l'opportunité de mettre en place un dispositif de compostage mutualisé à l'échelle de l'opération.
- Veiller à la bonne défense incendie du projet : proximité des bornes incendie, calibrage des voies pour l'accès des véhicules de secours...

SCHEMA DE PRINCIPE

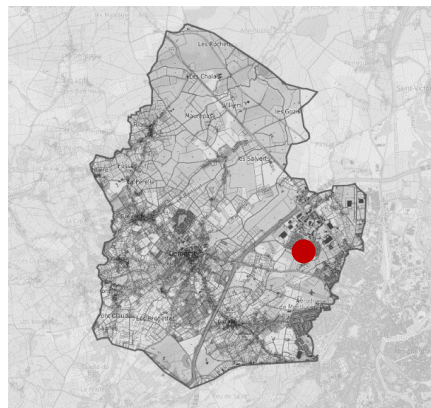


DOMERAT

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

Secteur d'OAP	Échéance d'ouverture à l'urbanisation
OAP - Le Cros	2
OAP - Nord-est centre-ville	1
OAP - Sud centre-ville	3

Domérat
Le Cros
Zone pavillonnaire
Surface totale : 2,79 Ha
Surface bâtie : 2,1 Ha
Habitat



OAP concernée ●



Contexte de l'OAP Le Cros

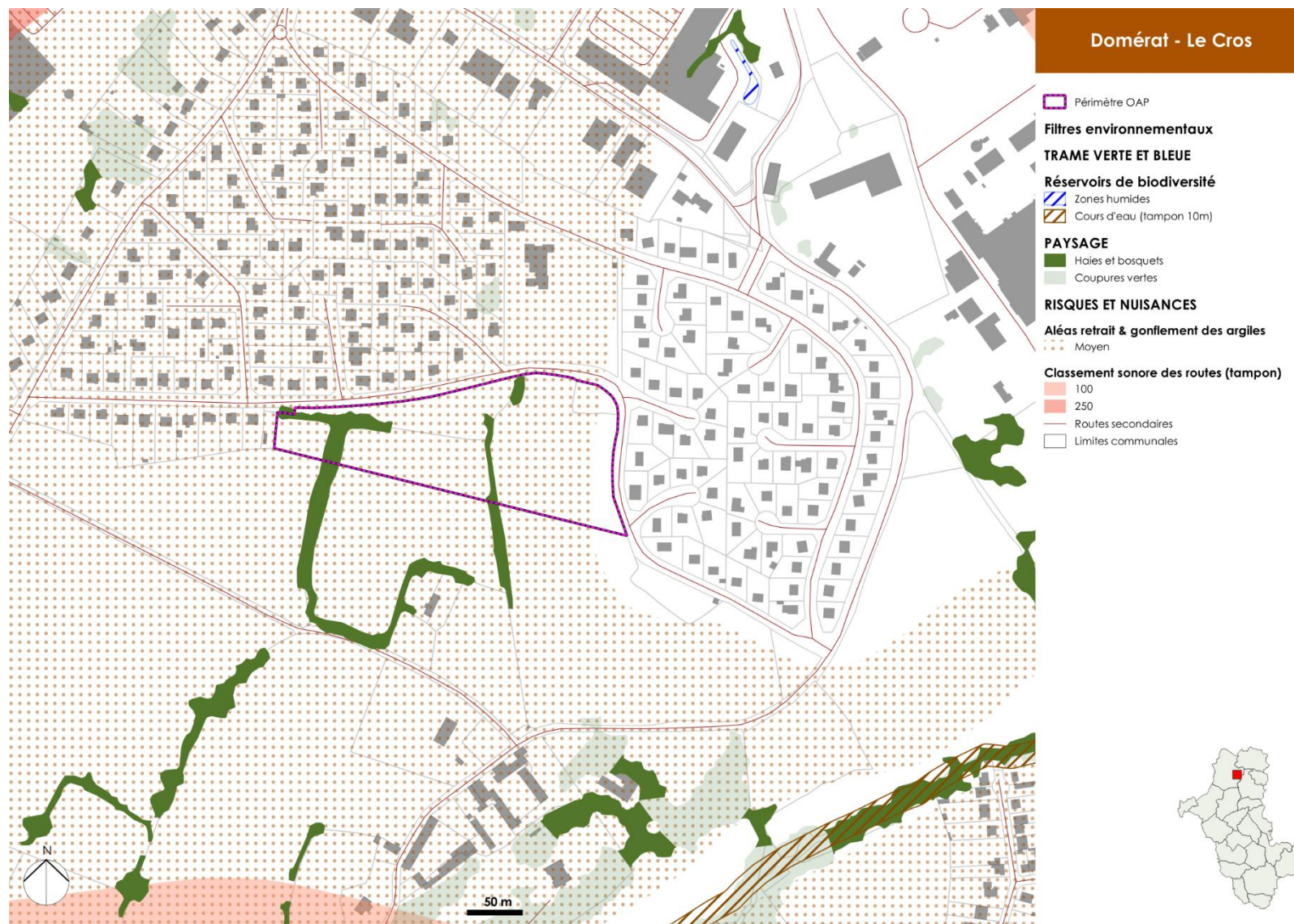
LOCALISATION ET ENJEUX

Domérat est identifiée comme commune appartenant au cœur d'agglomération et représente donc une polarité urbaine importante à l'échelle de Montluçon Communauté. Elle bénéficie de la proximité de Montluçon à l'est et se caractérise par de grandes surfaces agricoles cultivées, notamment au nord.

Le secteur d'OAP se situe à l'est du centre-ville de Domérat (environ 2,5 km), au niveau du quartier pavillonnaire du Cros, s'inscrivant au sud d'une zone d'activités. A défaut de jouir de la proximité du centre-ville, le secteur bénéficie des services commerciaux de la zone d'activité au nord ainsi que de la proximité du ruisseau de Couraud et de la couronne nord-ouest de Montluçon. Le site s'inscrit en continuité d'une zone d'habitat pavillonnaire et s'intègre à l'interface entre la zone bâtie et des espaces agricoles au sud.

OBJECTIFS

- Créer une nouvelle zone d'habitat au sud de la commune de sorte à promouvoir l'offre de logement au plus près du cœur d'agglomération de Montluçon ;
- Permettre le renforcement et la diversification du parc de logements existant, afin de faciliter la trajectoire résidentielle des ménages sur la commune ;
- Penser une opération qui s'inscrit à l'interface entre un tissu urbain pavillonnaire et les espaces agricoles au sud ;
- S'appuyer sur les éléments paysagers présents en bordure du site pour gérer qualitativement les interfaces entre les espaces pavillonnaires à l'ouest et au sud et la zone agricole à l'est.



DYNAMIQUES ECOLOGIQUES ET PAYSAGERES

Cet espace est actuellement majoritairement composé de prairies permanentes, de quelques arbres ponctuels et d'éléments constituant une « coupure verte » principalement localisé en partie ouest.

Dans le cadre du projet, l'enjeu principal est de veiller à minimiser les artificialisations du sol et à conserver, dans la mesure du possible, la coupure verte ainsi que les éléments arborés qui sont particulièrement favorables à la biodiversité et au maintien des qualités paysagères

DÉPLACEMENTS

Le périmètre d'étude n'est pas situé à proximité d'axes de mobilités actives.

RISQUES ET NUISANCES

La majorité du secteur est impacté par un aléa moyen de retrait gonflement des argiles. En sus, dans le contexte actuel de réchauffement climatique, la probabilité d'occurrence des phénomènes climatiques extrêmes vont avoir tendance à s'accroître. Par conséquent l'intégralité du territoire pourrait voir son niveau d'exposition aux risques liés en particulier au ruissellement pluvial augmenter.

Les projets devront limiter à leurs stricts besoins l'imperméabilisation des sols et privilégier des systèmes de gestion des eaux pluviales adaptés. Les éléments boisés ainsi que les espaces perméables devront être préservés ou renforcer autant que possible afin de limiter le ruissellement urbain. Concernant le risque spécifique lié au retrait-gonflement des argiles, des études géotechniques spécifiques pourront être requises afin de limiter les risques d'endommagement des bâtiments.

EAU ET ASSAINISSEMENT

L'approvisionnement en eau ne sera pas impacté car aucun périmètre de protection de captage n'est recensé au sein du périmètre.

Les informations sur les réseaux ne sont pas disponibles. Toutefois, la présence de quartiers d'habitation à proximité immédiate présage de la présence des réseaux d'AEP et d'assainissement.

La gestion de l'eau ne pose pas de problématique particulière au regard du développement projeté sur la commune.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

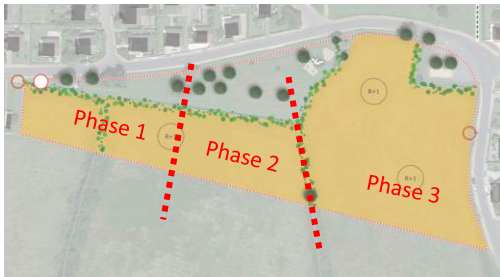
Absence d'information.

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Préservation de prairies permanentes, d'arbres ponctuels et d'une coupure verte		
Paysage et patrimoine	Préservation de prairies permanentes, d'arbres ponctuels et d'une coupure verte		
Risques et nuisances		Aléa « moyen » de retrait-gonflement des argiles Limiter le phénomène de ruissellement des eaux pluviales	
Gestion de l'eau	Absence d'information		

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Superficie du site : 2,79 Ha. La surface bâtie prise en compte dans le total de consommation d'espace est de **2,1 Ha** (les deux zones d'espace vert ne sont pas comptabilisées dans le total) ;
- Phaser l'opération de façon à ouvrir progressivement l'ensemble de la zone à l'urbanisation. Une urbanisation qui se fera dans un premier temps sur la partie ouest du site, dans la continuité du lotissement existant (phase 1) puis sur la partie est (phase 2 et 3), au fur et à mesure de la réalisation des aménagements ;



- Prévoir la réalisation de **63 logements** pour atteindre une densité moyenne de 30 logements par hectare environ dont 20% de logements locatifs sociaux ;
- Assurer la réalisation d'une opération d'ensemble pour ce secteur de manière à assurer la mise en œuvre du projet dans son ensemble (respect et équilibre des densités, cohérence globale du projet) ;
- Prévoir des typologies d'habitats individuels et/ou individuels groupés en R+1 sur l'ensemble du secteur ;
- Intégrer la création de deux accès permettant un axe unique de circulation au sein de l'OAP ;
- Gérer l'insertion architecturale du projet en lien avec les habitations environnantes ;
- Préserver la limite d'urbanisation en assurant la transition entre les jardins du projet et la frange agricole.
- Ce projet fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Proposer des formes urbaines plus compactes et moins consommatrices d'espace que la zone pavillonnaire au nord en proposant une typologie d'habitat plus dense (habitat intermédiaire) sur le secteur ;
- Maintenir des éléments végétaux structurants du site notamment les haies ainsi que les arbres de haute tige ;
- Maintenir et mettre en valeur l'espace vert longeant la rue de la Malicorne ainsi que les jeux pour enfants, créant une interface entre la voirie et les futures habitations au sud ;
- Veiller à une insertion paysagère qualitative du projet, via un renforcement du maillage bocager en interne, mais aussi un traitement végétalisé des interfaces ;
- Conserver et créer des alignements d'arbres le long des axes de circulations pour une ambiance ombragée participant à conforter les pratiques de mobilités actives ;
- Préserver des espaces de respiration au sein des nouveaux secteurs bâtis, par la réalisation d'espaces publics ou d'espaces verts de proximité.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Aménager et sécuriser les voies "mode actif" donnant accès à cet arrêt de bus ;
- Assurer une circulation interne optimale et adaptée à la taille de l'opération, intégrer une circulation à sens unique au sein du site avec deux accès de part et d'autre du secteur, rue Malicorne ;
- Créer des cheminements doux nord-sud de manière à favoriser l'accès à pied à l'espace vert au nord et au quartier alentour ;
- Privilégier des revêtements perméables pour les aires de stationnement.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Maintenir les éléments végétaux structurants, en particulier les franges paysagères du site et les arbres isolés ;
- Utiliser des essences variées et locales dans l'intégration d'espaces végétalisés ;
- Afin de limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux pluviales, limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs des revêtements perméables ;
- Maintenir le réseau de haies existant, support de l'intégration paysagère des futures constructions ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;
- Réalisation une étude géotechnique préalable à tout projet de construction situé dans la zone d'aléa de retrait-gonflement des argiles, afin de limiter le risque d'endommagement des bâtiments.

DESERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes.
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et favoriser la rétention et/ou la récupération pour la valorisation des eaux pluviales à l'échelle du projet (noue, récupération des eaux pour l'arrosage des espaces verts...).
- Mener une réflexion quant à l'opportunité de mettre en place un dispositif de compostage mutualisé à l'échelle de l'opération.
- Veiller à la bonne défense incendie du projet : proximité des bornes incendie, calibrage des voies pour l'accès des véhicules de secours...

SCHEMA DE PRINCIPE



OAP - Le Cros

Éléments ponctuels

- Hauteur du bâti
- Principe d'accès
- Station de transport en commun
- Arbre isolé
- Aire de jeux

Éléments linéaires

- Cheminement doux
- Haie paysagère à créer ou à préserver

Éléments surfaciques

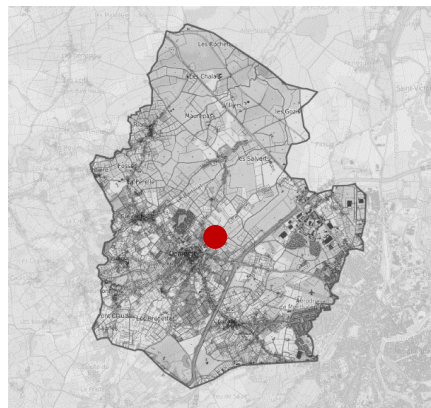
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
- Périmètre de l'OAP
- Limites cadastrales
- Bâtiments



CONTEXTE

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

Domérat
Nord-est centre-ville
Entrée de ville
Surface totale : 1,63 Ha
Surface bâtie : 1,3 Ha
Habitat



OAP concernée ●



Contexte de l'OAP Nord-est centre-ville

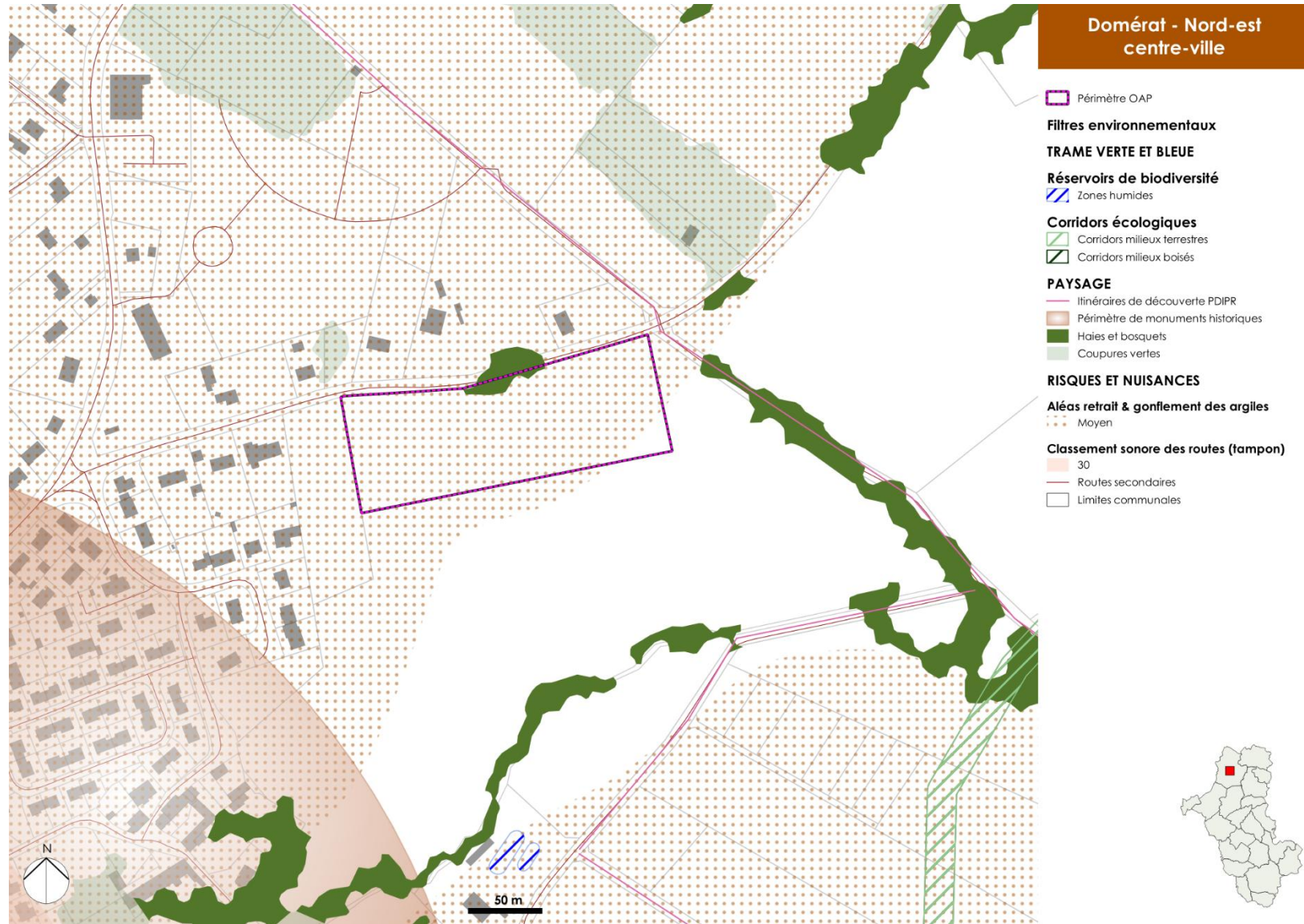
LOCALISATION ET ENJEUX

Domérat est identifiée comme commune appartenant au cœur d'agglomération et représente donc une polarité urbaine importante à l'échelle de Montluçon Communauté. Elle bénéficie de la proximité de Montluçon à l'est et se caractérise par de grandes surfaces agricoles cultivées, notamment au nord.

Le secteur d'OAP se caractérise par sa localisation en entrée de ville, au nord-est du centre-ville, le long du chemin des Gandoux. Le site, s'inscrivant en extension de l'enveloppe urbaine de la commune, devra respecter dans la mesure du possible le caractère d'entrée de ville. Une articulation entre l'espace agricole au sud et à l'est et la future opération nécessite un traitement qualitatif dans les futurs aménagements.

OBJECTIFS

- Structurer l'entrée nord-est de la commune de Domérat en maîtrisant la densification de ce site, en aménageant de façon qualitative les abords du chemin des Gandoux et la partie est du secteur ;
- Permettre le renforcement et la diversification du parc de logements existant, afin de faciliter la trajectoire résidentielle des ménages sur la commune ;
- Penser une opération qui s'inscrit à l'interface entre un tissu urbain pavillonnaire et les espaces agricoles au sud et à l'est ;
- S'appuyer sur les éléments paysagers présents en bordure du site, notamment les haies, véritables zones tampon.



DYNAMIQUES ECOLOGIQUES ET PAYSAGERES

Cet espace est actuellement majoritairement composé de prairies non inscrite au RPG 2020, de quelques arbres ponctuels.

Dans le cadre du projet, l'enjeu principal est de veiller à minimiser les artificialisations du sol.

DÉPLACEMENTS

Le futur secteur de développement est situé à proximité d'un itinéraire de découverte inscrit au PDIPR.

Le projet devra, dans la mesure du possible, créer des liens et utiliser ces cheminements existants.

RISQUES ET NUISANCES

La majorité du secteur est impacté par un aléa moyen de retrait gonflement des argiles. En sus, dans le contexte actuel de réchauffement climatique, la probabilité d'occurrence des phénomènes climatiques extrêmes vont avoir tendance à s'accroître. Par conséquent l'intégralité du territoire pourrait voir son niveau d'exposition aux risques liés en particulier au ruissellement pluvial augmenter.

Les projets devront limiter à leurs stricts besoins l'imperméabilisation des sols et privilégier des systèmes de gestion des eaux pluviales adaptés. Les éléments boisés ainsi que les espaces perméables devront être préservés ou renforcer autant que possible afin de limiter le ruissellement urbain. Concernant le risque spécifique lié au retrait-gonflement des argiles, des études géotechniques spécifiques pourront être requises afin de limiter les risques d'endommagement des bâtiments.

EAU ET ASSAINISSEMENT

L'approvisionnement en eau ne sera pas impacté car aucun périmètre de protection de captage n'est recensé au sein du périmètre.

Les informations sur les réseaux ne sont pas disponibles. Toutefois, la présence de quartiers d'habitation à proximité immédiate présage de la présence des réseaux d'AEP et d'assainissement.

La gestion de l'eau ne pose pas de problématique particulière au regard du développement projeté sur la commune.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Absence d'information.

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Préservation d'une prairie et d'arbres		
Paysage et patrimoine	Préservation d'une prairie et d'arbres		
Risques et nuisances		Aléa « moyen » de retrait gonflement des argiles Limitation du phénomène de ruissellement des eaux pluviales	
Gestion de l'eau	Absence d'information		

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Superficie du site : 1,63 Ha. La surface bâtie prise en compte dans le total de consommation d'espace est de **1,3 Ha** (la partie est du secteur est dédiée à la préservation du caractère d'entrée de ville) ;
- Prévoir la réalisation de **39 logements** pour atteindre une densité moyenne de 30 logements par hectare environ ;
- Prévoir des typologies d'habitats individuels et/ou individuels groupés en R+1 sur l'ensemble du secteur ;
- Créer un espace paysager partagé à l'est, permettant d'offrir des espaces de respiration récréatifs aux futurs habitants et de maintenir un caractère d'entrée de ville qualitatif.
- Ce projet fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Proposer une forme bâtie en cohérence avec le tissu pavillonnaire existant et prendre en compte les hauteurs, gabarits, implantations, matériaux, etc. ;
- Prévoir une implantation des futures constructions parallèle à la voirie au vu de la forme allongée de la parcelle ;
- Maintenir des éléments végétaux structurants du site notamment la haie généreuse longeant le chemin des Gandoux ;
- Assurer un traitement paysager qualitatif des limites du site afin de gérer les interfaces avec les espaces agricoles alentour par la mise en place de franges tampon paysagères ;

- Veiller à une qualification de la future entrée de ville : franges végétalisées, préservation des perspectives visuelles... ;
- Prévoir une zone destinée aux locaux communs (local à ordures ménagères) en entrée d'opération ;
- Préserver des espaces de respiration au sein des nouveaux secteurs bâtis, par la réalisation d'espaces publics ou d'espaces verts de proximité.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Articuler les futurs aménagements de voirie en prenant en compte l'arrêt de bus à l'extrémité ouest du secteur ;
- Assurer une circulation interne optimale et adaptée à la taille de l'opération, intégrer une circulation à sens unique au sein du site avec deux accès de part et d'autre du secteur, chemin des Gandoux ;
- Créer des cheminements doux internes au site et assurer une connexion piétonne avec le centre-ville ;
- Privilégier des revêtements perméables pour les aires de stationnement.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

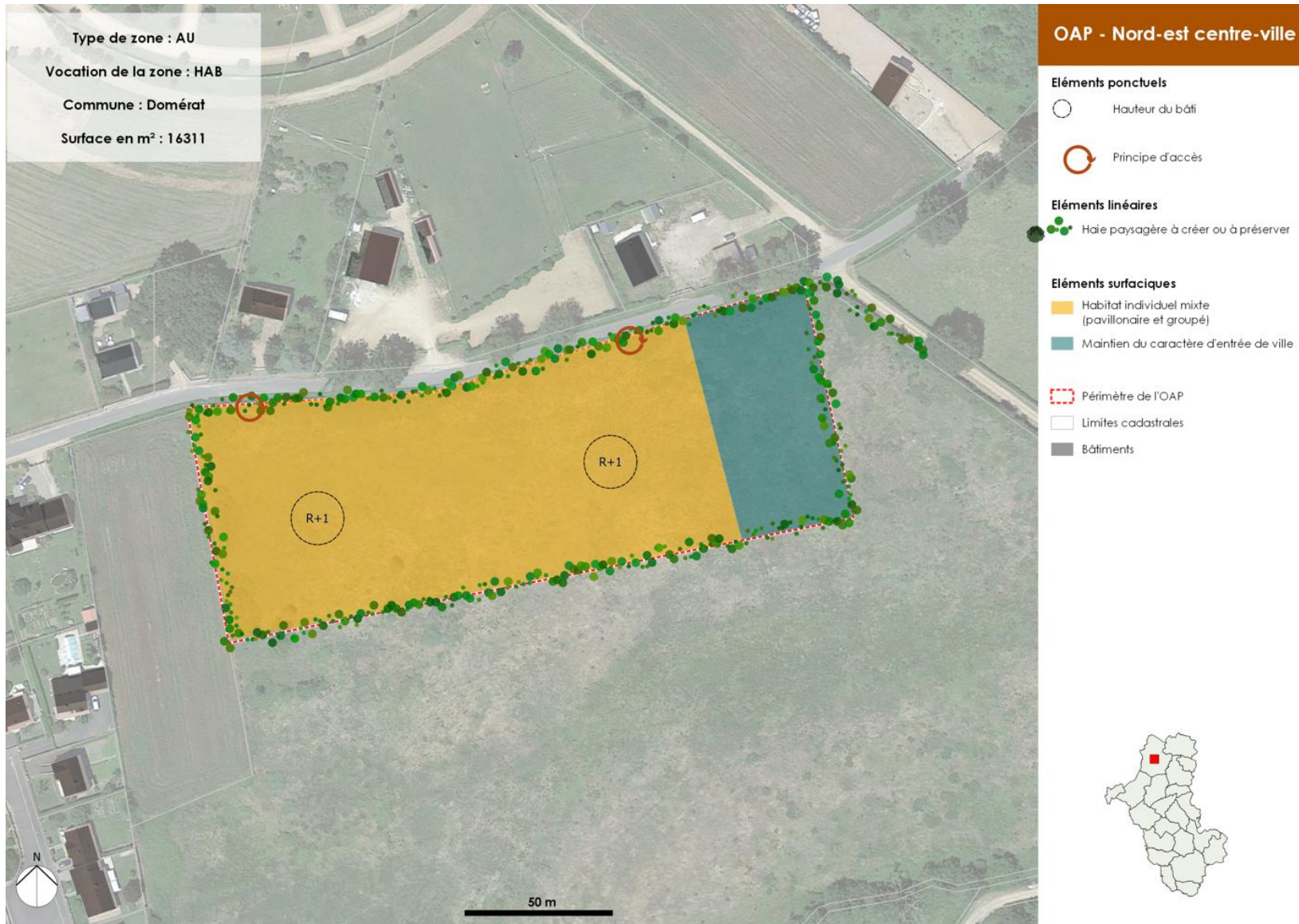
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- De sorte à gérer les interfaces entre les futurs logements et la zone agricole alentours, mettre en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques (essences locales, densité végétale...) afin de venir renforcer la trame verte d'entrée de ville ;
- Réduire au maximum l'imperméabilisation des sols au sein des lots afin de limiter le ruissellement ;
- Dans les aménagements paysagers, privilégier des essences locales et éviter la mono spécificité ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;
- Réaliser une étude géotechnique préalable à tout projet de construction situé dans la zone d'aléa de retrait-gonflement des argiles, afin de limiter le risque d'endommagement des bâtiments.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes.
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et favoriser la rétention et/ou la récupération pour la valorisation des eaux pluviales à l'échelle du projet (noue, récupération des eaux pour l'arrosage des espaces verts...). Les dispositifs de rétention/infiltration des eaux pluviales doivent, autant que possible, participer à la composition paysagère du site.
- Mener une réflexion quant à l'opportunité de mettre en place un dispositif de compostage mutualisé à l'échelle de l'opération.
- Veiller à la bonne défense incendie du projet : proximité des bornes incendie, calibrage des voies pour l'accès des véhicules de secours...

SCHEMA DE PRINCIPE



CONTEXTE

Domérat
Sud centre-ville

4,17 hectares
Habitat et loisirs

OAP concernée ●



Contexte de l'OAP « Sud centre-ville »

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

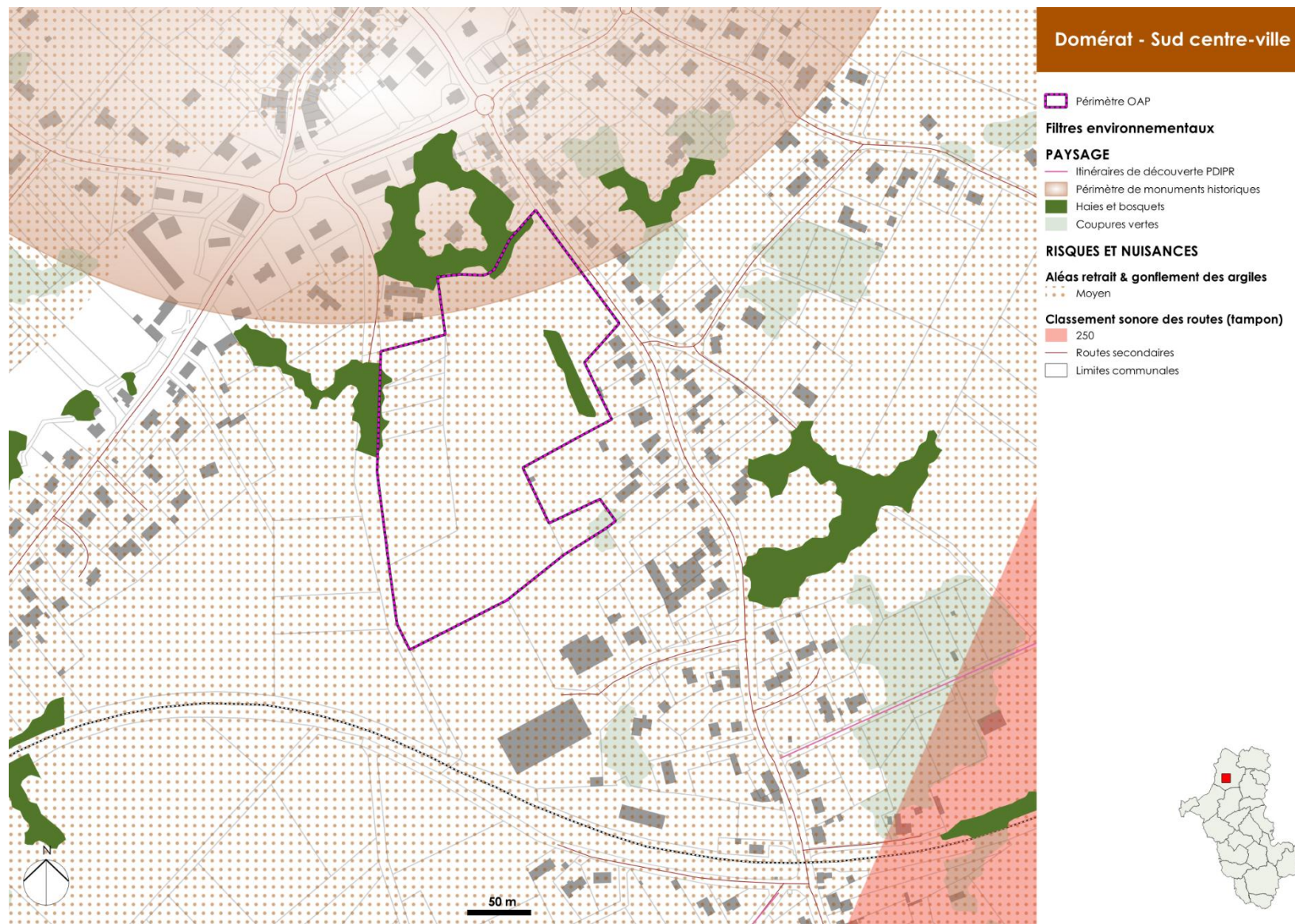
LOCALISATION ET ENJEUX

Domérat est identifiée comme commune appartenant au cœur d'agglomération et représente donc une polarité urbaine importante à l'échelle de Montluçon Communauté. Elle bénéficie de la proximité de Montluçon à l'est et se caractérise par de grandes surfaces agricoles cultivées, notamment au nord.

Le secteur d'OAP se caractérise par sa taille importante tout en étant à proximité immédiate du centre-ville. La construction de ce secteur viendra finaliser son urbanisation à caractère résidentiel et à dominante pavillonnaire. Une place importante au sein du secteur a vocation à maintenir l'actuel terrain de football enherbé de sorte à compléter l'offre d'équipement sportif de la commune.

OBJECTIFS

- Créer une continuité urbaine au sein du bâti existant et renforcer le développement résidentiel de Domérat ;
- Maîtriser la densification de ce site en proposant des formes urbaines diversifiées, adaptées à la trame bâtie existante et à la configuration du secteur ;
- Gérer les interfaces avec le tissu urbain constitué en s'appuyant sur la trame végétale existante et par la création d'une frange tampon paysagère.



DYNAMIQUES ECOLOGIQUES ET PAYSAGERES

Cet espace est actuellement principalement composé de prairies non inscrites au RPG 2020 et de quelques arbres ponctuels, un continuum boisé intéressant est identifié à l'ouest du périmètre.

La partie nord du site est localisée dans le périmètre des abords d'un monument historique (500m).

Dans le cadre du projet, l'enjeu principal est de veiller à minimiser les artificialisations du sol et de créer, dans la mesure du possible des continuités écologiques avec le boisement à l'ouest favorable à la biodiversité et au maintien des qualités paysagères.

Une attention particulière devra être requise au niveau de la qualité architecturale des nouvelles constructions comprise au sein du périmètre de protection du monument historique.

DÉPLACEMENTS

Le futur secteur de développement est situé à proximité d'un itinéraire de découverte PDIPR.

Le projet devra, dans la mesure du possible, créer des liens et utiliser ces cheminements existants.

RISQUES ET NUISANCES

La majorité du secteur est impacté par un aléa moyen de retrait gonflement des argiles. En sus, dans le contexte actuel de réchauffement climatique, la probabilité d'occurrence des phénomènes climatiques extrêmes vont avoir tendance à s'accroître. Par conséquent l'intégralité du territoire pourrait voir son niveau d'exposition aux risques liés en particulier au ruissellement pluvial augmenter.

Les projets devront limiter à leurs stricts besoins l'imperméabilisation des sols et privilégier des systèmes de gestion des eaux pluviales adaptés. Les éléments boisés ainsi que les espaces perméables devront être préservés ou renforcer autant que possible afin de limiter le ruissellement urbain. Concernant le risque spécifique lié au retrait-gonflement des argiles, des études géotechniques spécifiques pourront être requises afin de limiter les risques d'endommagement des bâtiments.

EAU ET ASSAINISSEMENT

L'approvisionnement en eau ne sera pas impacté car aucun périmètre de protection de captage n'est recensé au sein du périmètre.

Les informations sur les réseaux ne sont pas disponibles. Toutefois, la présence de quartiers d'habitation à proximité immédiate présage de la présence des réseaux d'AEP et d'assainissement.

La gestion de l'eau ne pose pas de problématique particulière au regard du développement projeté sur la commune.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

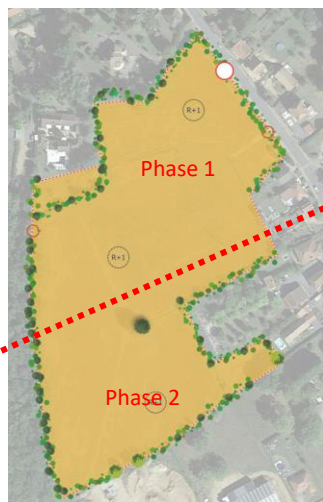
Servitude d'utilité publique relative au périmètre de protection des Monuments Historiques.

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Préservation de prairies et d'arbres ponctuels		
Paysage et patrimoine			Préservation de prairies et d'arbres ponctuels Secteur Nord localisé dans un périmètre de protection des Monuments Historiques
Risques et nuisances		Aléa « moyen » du retrait gonflement des argiles Limitation du phénomène de ruissellement des eaux pluviales	
Gestion de l'eau	Absence d'information		

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Superficie du site : **4,17 Ha** ;
- L'ouverture à l'urbanisation de cette zone sera effectuée progressivement selon un phasage des opérations. Une urbanisation qui se fera dans un premier temps sur la partie nord du site, dans la continuité du lotissement existant (phase 1) puis sur la partie sud (phase 2), au fur et à mesure de la réalisation des aménagements. Ici, l'ouverture de la phase 2 est conditionnée à la réalisation de 50% de la phase 1 ;



- Prévoir la réalisation de **99 logements** pour une densité moyenne de 30 logements par hectare environ dont 20% de logements locatifs sociaux ;
- Assurer la réalisation d'une opération d'ensemble pour ce secteur de manière à assurer la mise en œuvre du projet dans son ensemble (respect et équilibre des densités, cohérence globale du projet) ;
- Prévoir des typologies d'habitats individuels et/ou individuels groupés en R+1 sur l'ensemble du secteur.
- Ce projet fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Proposer des formes urbaines plus compactes et moins consommatrices d'espace que la zone pavillonnaire à l'est et à l'ouest en proposant une typologie d'habitat plus dense (habitat intermédiaire) sur le secteur ;
- Maintenir les éléments végétaux structurants du site notamment les haies arborées au nord ainsi que le continuum boisé longeant le secteur à l'ouest, dans la continuité de l'impasse de la Cave, ainsi que les arbres isolés ;
- Veiller à une insertion paysagère qualitative du projet, via par exemple un traitement végétalisé des interfaces et une poursuite du maillage bocager existant au sein du site ;
- Conserver et créer des alignements d'arbres le long des axes de circulations pour une ambiance ombragée participant à conforter les pratiques de mobilités actives ;
- Préserver des espaces de respiration au sein des nouveaux secteurs bâtis, par la réalisation d'espaces publics ou d'espaces verts de proximité ;
- Prévoir une zone destinée aux locaux communs (local à ordures ménagères) en entrée d'opération ;
- Pour tout projet localisé dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, l'Architecte des Bâtiments de France devra être consulté.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Prévoir la création de 2 accès principaux garantissant une desserte est/ouest du site : un depuis la rue Jean Jaurès à l'est et un autre à l'ouest, dans le prolongement de l'impasse de la Cave ;
- Favoriser les mobilités actives par la mise en place d'un maillage piéton à l'échelle du site et permettant des connexions avec le centre-ville, les quartiers alentour, et notamment avec l'arrêt de bus à proximité immédiate (rue Jean Jaurès) ;
- Privilégier des revêtements perméables pour les aires de stationnement.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

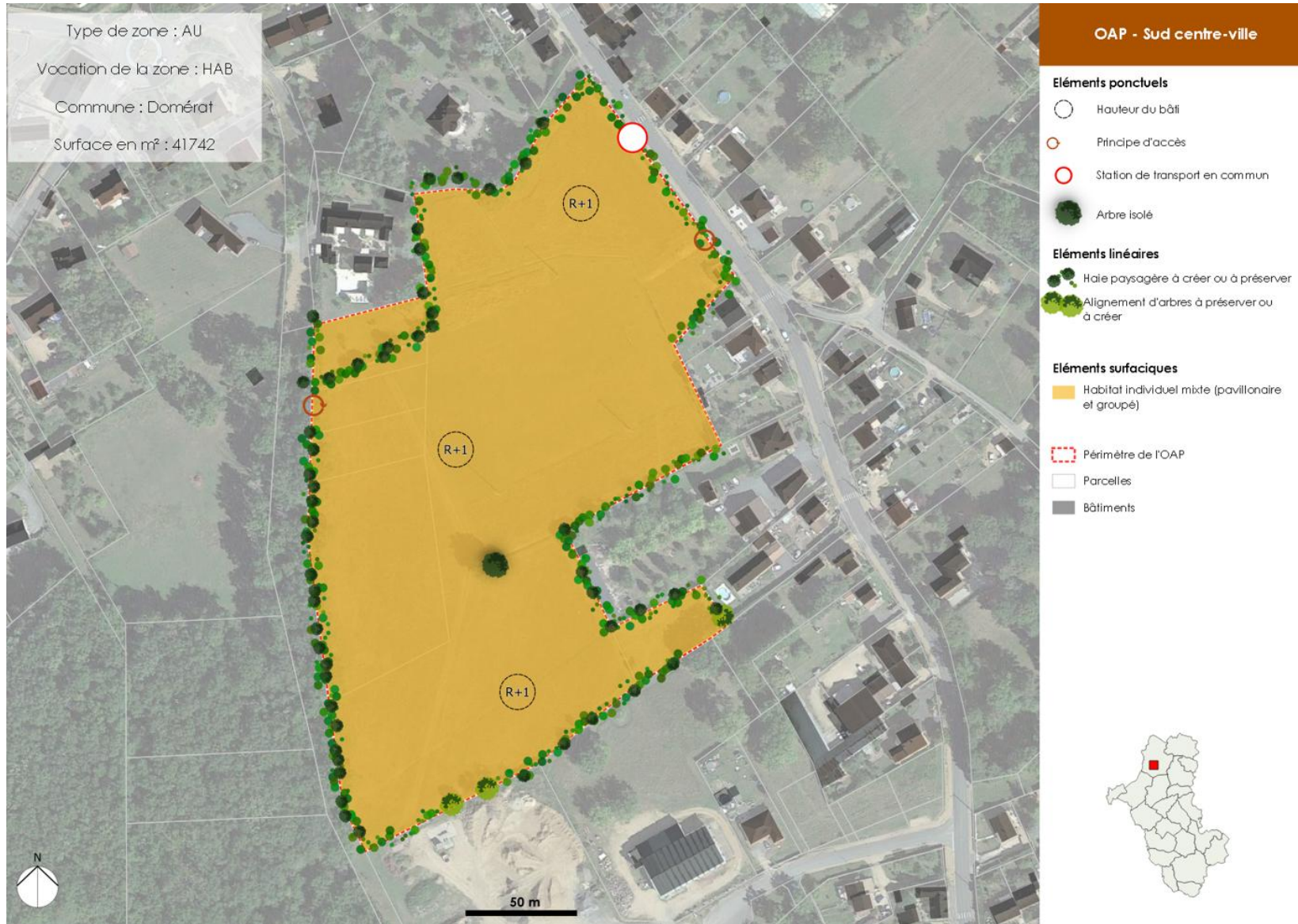
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Préserver le continuum boisé en limite ouest du secteur afin de maintenir le rôle de cet espace dans la trame verte urbaine ;
- Porter une attention particulière à la gestion des interfaces entre le futur projet et le tissu urbain constitué par un traitement qualitatif des limites avec les habitations alentour : création d'une frange paysagère au sud du terrain enherbé et conservation des éléments végétaux structurants ;
- Réduire au maximum l'imperméabilisation des sols au sein des lots afin de limiter le ruissellement ;
- Dans les aménagements paysagers, privilégier des essences locales et éviter la mono-spécificité ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;
- Réaliser une étude géotechnique préalable à tout projet de construction situé dans la zone d'aléa de retrait-gonflement des argiles, afin de limiter le risque d'endommagement des bâtiments.

DESERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes.
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et favoriser la rétention et/ou la récupération pour la valorisation des eaux pluviales à l'échelle du projet (noue, récupération des eaux pour l'arrosage des espaces verts...). Les dispositifs de rétention/infiltration des eaux pluviales doivent, autant que possible, participer à la composition paysagère du site.
- Mener une réflexion quant à l'opportunité de mettre en place un dispositif de compostage mutualisé à l'échelle de l'opération.
- Veiller à la bonne défense incendie du projet : proximité des bornes incendie, calibrage des voies pour l'accès des véhicules de secours...

SCHEMA DE PRINCIPE

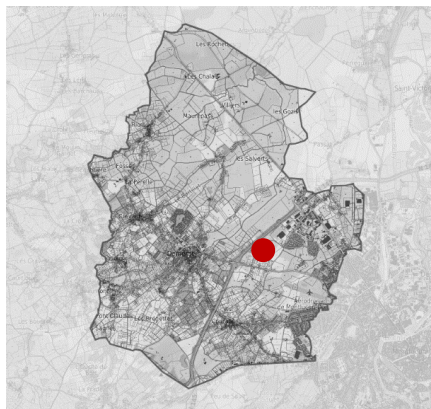


CONTEXTE

Domérat
ZAC Chateaugay II

23,9 hectares
Activités économiques

OAP concernée ●



Contexte de l'OAP « ZAC Chateaugay II »

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

Domérat est identifiée comme commune appartenant au cœur d'agglomération et représente donc une polarité urbaine importante à l'échelle de Montluçon Communauté. Elle bénéficie de la proximité de Montluçon à l'est et se caractérise par de grandes surfaces agricoles cultivées, notamment au nord.

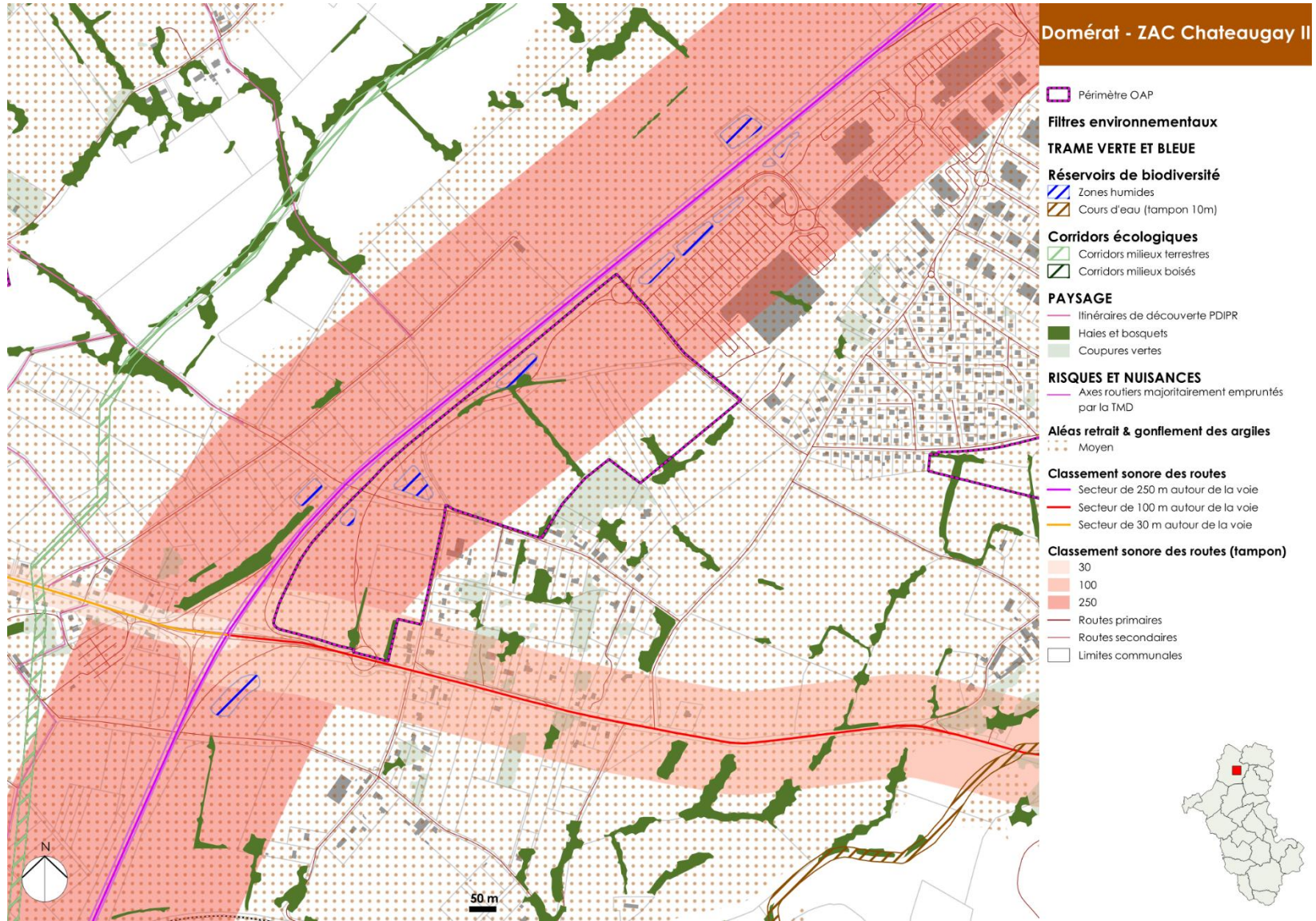
- Ce secteur d'environ 24 hectares se situe sur la commune de Domérat et s'inscrit dans le développement d'une zone d'activités existante. Elle concerne un secteur mêlant urbanisation et espaces agricoles au Nord-Est du bourg de Domérat, en bordure de la RCEA (R.N. 145). Il est, dans le PLU, inscrit comme zone à vocation d'activités industrielles ou économiques.
- Afin de poursuivre le développement économique du secteur de Châteaugay, favorisé par son positionnement en bordure de la RCEA, la Communauté d'Agglomération Montluçonnaise souhaiterait créer une extension de la zone de Châteaugay 1 en réalisant la Z.A.C. de Châteaugay 2.

OBJECTIFS

- Poursuivre le développement économique de la Communauté d'Agglomération Montluçonnaise en y intégrant une enseigne de grande distribution, un secteur de commerces et de services ainsi qu'une zone artisanale,
- S'appuyer sur l'opération réalisée de Châteaugay 1 pour créer des continuités, en termes de réseaux, voiries... ,
- Veiller à l'intégration des futurs projets dans leur environnement, en intégrant des linéaires arborés au sein du site mais aussi en limites (franges paysagères).

Domérat – ZAC Chateaugay II

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE



DYNAMIQUES ECOLOGIQUES ET PAYSAGERES

Cet espace est en partie un espace ouvert et est composé d'arbres ponctuels.

Le site présente plusieurs bassins de rétentions artificiels, qui appartiennent à la trame des zones humides.

Le site est composé de coupures vertes.

Plusieurs vues sur les reliefs environnants sont perceptibles depuis le site.

Dans le cadre du projet, l'enjeu principal est de veiller à minimiser les artificialisations du sol et de créer, dans la mesure du possible des continuités écologiques avec le boisement favorable à la biodiversité et au maintien des qualités paysagères.

DÉPLACEMENTS

Le futur secteur de développement est situé à proximité d'un itinéraire de découverte PDIPR.

Le projet devra, dans la mesure du possible, créer des liens et utiliser ces cheminements existants.

RISQUES ET NUISANCES

Le site est entièrement localisé en aléa moyen de retrait-gonflement des argiles.

Les projets devront limiter à leurs stricts besoins l'imperméabilisation des sols et privilégier des systèmes de gestion des eaux pluviales adaptés. Les éléments boisés ainsi que les espaces perméables devront être préservés ou renforcer autant que possible afin de limiter le ruissellement urbain. Concernant le risque spécifique lié au retrait-gonflement des argiles, des études géotechniques spécifiques pourront être requises afin de limiter les risques d'endommagement des bâtiments.

De plus, le site est exposé aux risques de transport de matière dangereuses présents sur la RN145. Il est également soumis aux nuisances sonores, des infrastructures routières à proximité, notamment celles de la RN145 à l'Ouest.

EAU ET ASSAINISSEMENT

L'approvisionnement en eau ne sera pas impacté car aucun périmètre de protection de captage n'est recensé au sein du périmètre.

Les informations sur les réseaux ne sont pas disponibles. Toutefois, la présence de quartiers d'habitation à proximité immédiate présage de la présence des réseaux d'AEP et d'assainissement.

La gestion de l'eau ne pose pas de problématique particulière au regard du développement projeté sur la commune.

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue		Préservation d'un espace ouvert, d'arbres ponctuels et de haies.	
Paysage et patrimoine		Préservation d'un espace ouvert, d'arbres ponctuels et de haies. Préservation des vues sur les reliefs environnants.	
Risques et nuisances			Aléa « moyen » du retrait gonflement des argiles Limitation du phénomène de ruissellement des eaux pluviales Risque de transport de matière dangereuse, et exposition aux nuisances sonores de la RN145
Gestion de l'eau	Absence d'information		

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

Sont projetés sur cette zone d'activité à vocation commerciale et artisanale :

- L'implantation d'une enseigne de grande distribution en limite Nord du site ;
- La création d'un secteur à vocation commerciale et de services au centre de la Z.A.C. ;
- L'aménagement d'une zone technique végétalisée en bordure de la R.C.E.A. et servant de zone tampon entre les activités commerciales et les activités artisanales ;
- La création d'une zone artisanale au Sud.
- Ce projet fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Une attention particulière à la qualité architecturale des futures constructions devra être portée de manière à favoriser l'harmonisation des différents bâtiments et la cohérence globale du site ;
- Pour les grands volumes, seront recherchés des rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures ;
- Un ordonnancement harmonieux des futures constructions devra être pensé afin de faciliter la lecture du site aux futurs usagers ;
- Des aménagements paysagers seront créés sur les lots et en accompagnement de la voie de desserte pour intégrer le projet au mieux dans son environnement et vis-à-vis de la R.C.E.A : créer des alignements d'arbres le long des axes de circulations pour une ambiance ombragée participant à conforter les pratiques de mobilités actives ;
- Travailler les accès, abords et entrées de secteur de manière à garantir une bonne desserte et intégration paysagère de la zone d'activité ;
- Les espaces non aménagés devront au maximum rester enherbés ou plantés, de manière à assurer la gestion des eaux pluviales sur le site.

Toiture

- Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur des façades de la construction.
- Lorsque techniquement possible, les toitures devront accueillir des installations photovoltaïques, de manière à privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments.
- Lorsqu'elles ne sont pas couvertes par des installations photovoltaïques, les toitures végétalisées sont à privilégier. Dans ce cas, une mise en œuvre qualitative et un choix pertinent de dispositif limitant leur entretien devront être effectués afin de garantir leur pérennité.

Matériaux et couleur

- Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergies renouvelables, est encouragé.
- L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Clôtures

Du fait de son positionnement à l'interface entre l'autoroute, à l'Ouest, une zone résidentielle, au Sud-Est et un espace agricole, un traitement qualitatif des limites est essentiel : des clôtures végétalisées (arborées) sont à privilégier de manière à ce qu'elles occupent un rôle de barrière sonore et visuelle.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

Desserte interne

- Le programme des équipements publics prévoit la réalisation d'une voie de desserte interne raccordée à la Z.A.C. de Châteaugay 1 au Nord et à la R.D. 916 au Sud grâce à deux giratoires.
- Ces ouvrages permettront :
 - de répartir les flux de véhicules vers les différentes zones de la Z.A.C. ;
 - d'assurer la fluidité du trafic routier ;
 - de faciliter le repérage des usagers dans la zone.

Stationnement

La végétalisation des parkings est vivement recommandée de manière à apporter des ruptures sur ces grandes surfaces imperméables, recueillir les eaux pluviales, mais aussi apporter de l'ombrage.

Les surfaces de stationnements pourront également, si ces dernières ne sont pas végétalisées, accueillir des ombrières photovoltaïques de manière à « rentabiliser » l'artificialisation de ces grandes surfaces de stationnement.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

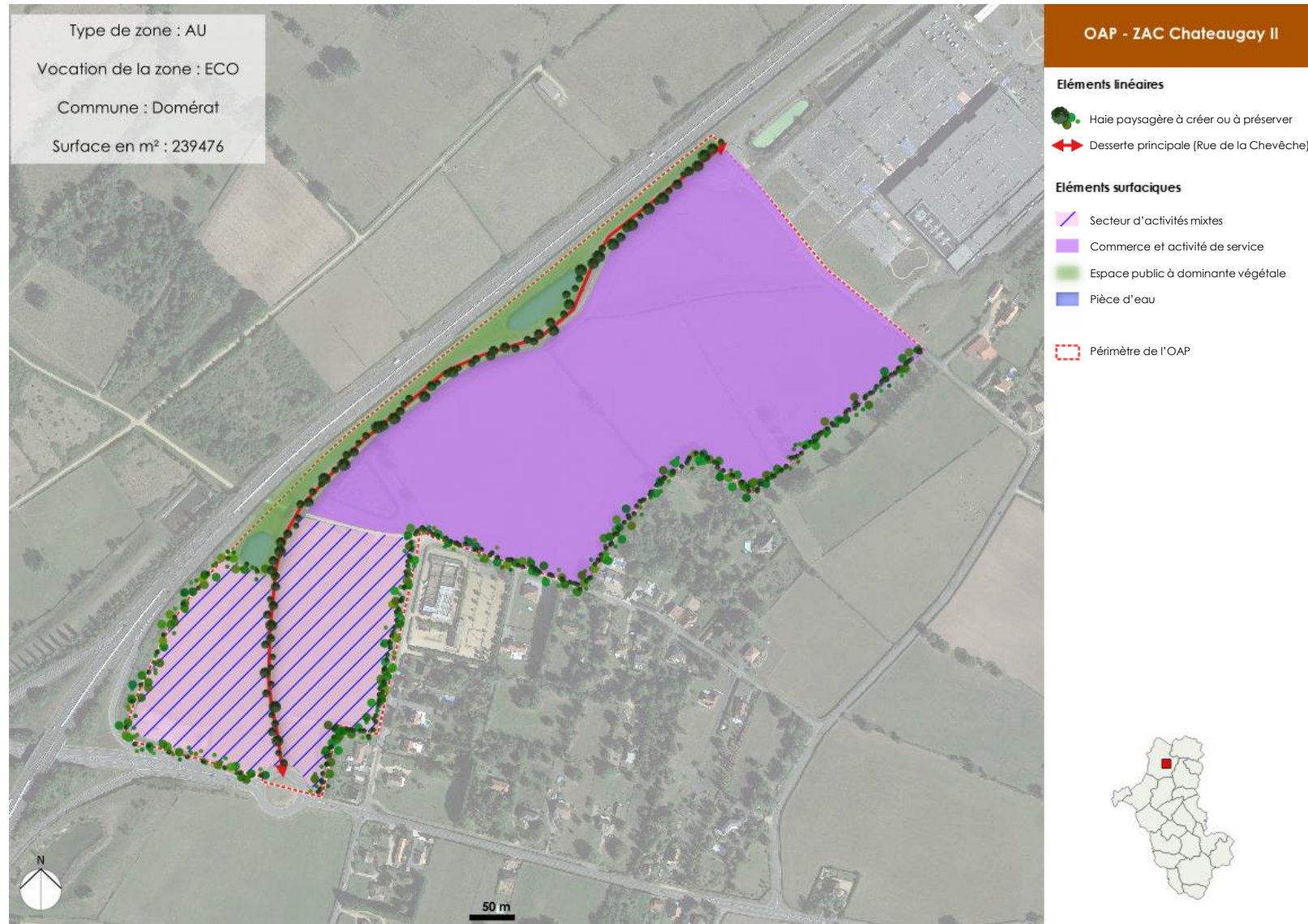
- Préserver les zones humides à l'Ouest du secteur de projet ;
- Porter une attention particulière à la gestion des interfaces entre le futur projet et le tissu urbain constitué par un traitement qualitatif des limites avec les habitations alentour, notamment sur la partie Est ;
- Réduire au maximum l'imperméabilisation des sols afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales ;
- Dans les espaces publics à dominante végétale, et pour la réalisation de la haie paysagère, privilégier des essences locales et éviter la mono-spécificité ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;
- Réaliser une étude géotechnique préalable à tout projet de construction situé dans la zone d'aléa de retrait-gonflement des argiles, afin de limiter le risque d'endommagement des bâtiments ;
- Les bâtiments devront optimiser leur isolement acoustique pour limiter l'exposition des usagers du site aux nuisances sonores.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes.
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et favoriser la rétention et/ou la récupération pour la valorisation des eaux pluviales à l'échelle du projet (noue, récupération des eaux pour l'arrosage des espaces verts...). Les dispositifs de rétention/infiltration des eaux pluviales doivent, autant que possible, participer à la composition paysagère du site.
- Mener une réflexion quant à l'opportunité de mettre en place un dispositif de compostage mutualisé à l'échelle de l'opération.
- Veiller à la bonne défense incendie du projet : proximité des bornes incendie, calibrage des voies pour l'accès des véhicules de secours...

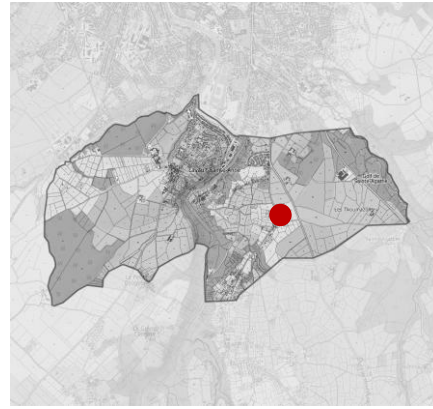
Domérat – ZAC Chateaugay II

SCHEMA DE PRINCIPE



Lavault-Sainte-Anne

Lavault-Sainte-Anne
Entrée de ville
1,33 hectares
Habitat



OAP concernée ●



Contexte de l'OAP

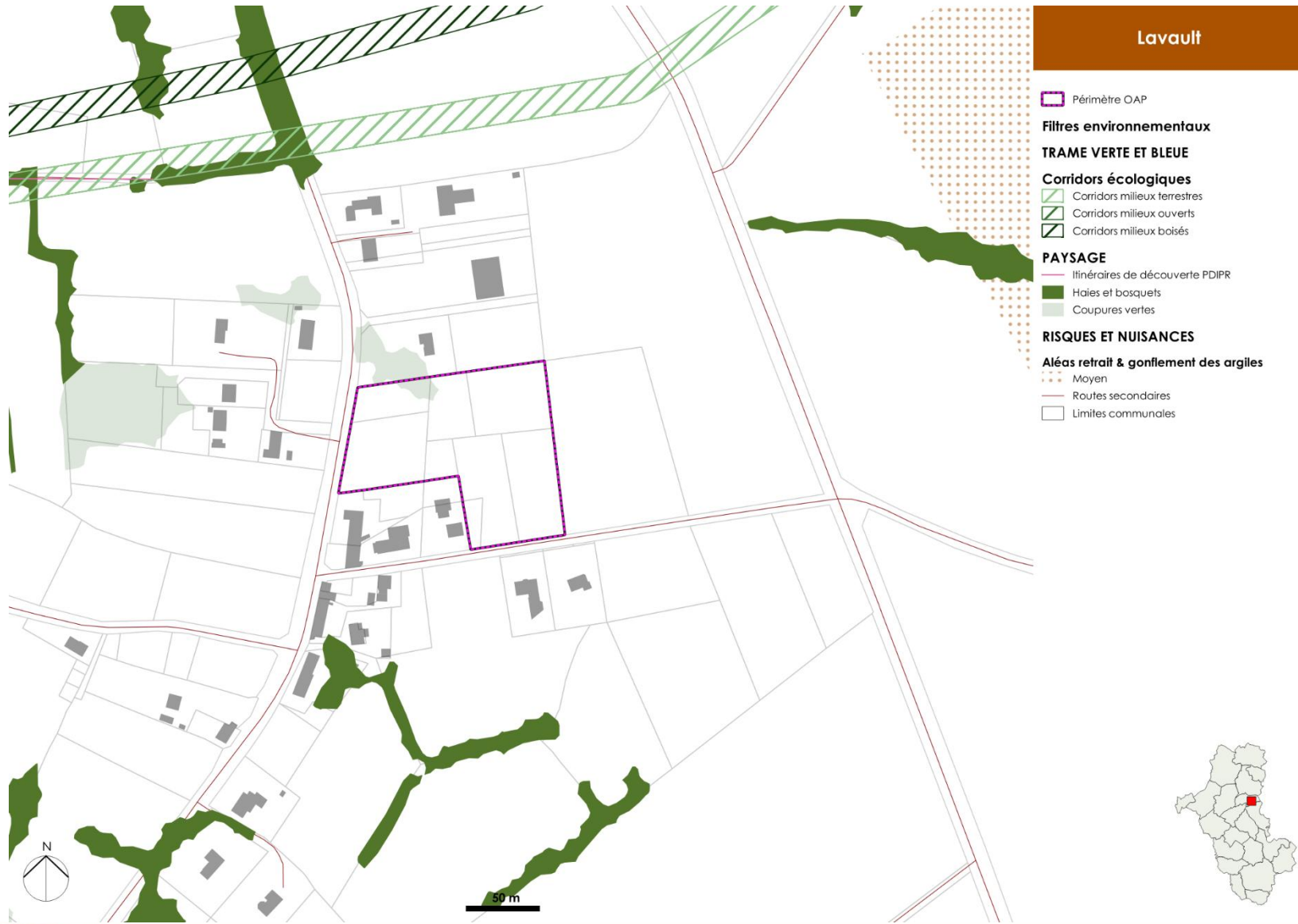
LOCALISATION ET ENJEUX

Lavault-Sainte-Anne est une commune rurale de l'agglomération bénéficiant de la proximité immédiate de Montluçon, au nord. Elle se caractérise par le passage du Cher, de grands espaces agricoles et boisés, notamment sur sa partie ouest. Le tissu bâti s'apparente en grande majorité à de l'habitat pavillonnaire, relativement diffus.

Le secteur d'OAP s'intègre en entrée de ville, à proximité immédiate de zones agricoles, en continuité d'un groupement de maisons, à l'est de la commune. L'enjeu de ce site est de préserver le caractère rural du secteur et d'assurer une intégration optimale de la future opération dans son environnement, dans un contexte d'entrée de ville.

OBJECTIFS

- Permettre le renforcement et la diversification du parc de logements existant, afin de faciliter la trajectoire résidentielle des ménages sur la commune ;
- Penser une opération qui s'inscrit à l'interface entre un tissu urbain pavillonnaire situé au Nord et au Sud et les espaces agricoles situés à l'Est ;
- Intégrer des éléments paysagers structuraux (haies) de manière à traiter les limites du secteur en lien avec la proximité des espaces agricoles et des espaces bâtis environnants.



DYNAMIQUES ECOLOGIQUES ET PAYSAGERES

Cet espace est uniquement composé de prairies en rotation longue selon le RPG 2020.

Dans le cadre du projet, l'enjeu principal est de veiller à minimiser les artificialisations du sol et à développer, dans la mesure du possible, des éléments arborés permettant de créer une transition entre les espaces agricoles environnants et les nouvelles constructions.

RISQUES ET NUISANCES

Le périmètre d'étude n'est pas soumis à des contraintes environnementales particulières en lien avec des risques et nuisances. Toutefois, dans le contexte actuel de réchauffement climatique, la probabilité d'occurrence des phénomènes climatiques extrêmes vont avoir tendance à s'accroître. Par conséquent l'intégralité du territoire pourrait voir son niveau d'exposition aux risques liés en particulier au ruissellement pluvial augmenter.

Les projets devront limiter à leurs stricts besoins l'imperméabilisation des sols et privilégier des systèmes de gestion des eaux pluviales adaptés. Les éléments boisés ainsi que les espaces perméables devront être préservés ou renforcer autant que possible afin de limiter le ruissellement urbain.

MOBILITE

Le futur secteur de développement est situé à proximité d'un itinéraire de découverte PDIPR.

Le projet devra, dans la mesure du possible, créer des liens et utiliser ces cheminements existants.

EAU ET ASSAINISSEMENT

L'approvisionnement en eau ne sera pas impacté car aucun périmètre de protection de captage n'est recensé au sein du périmètre.

Les informations sur les réseaux ne sont pas disponibles.

La gestion de l'eau ne pose pas de problématique particulière au regard du développement projeté sur la commune.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Absence d'information.

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Préservation de prairies		
Paysage et patrimoine	Préservation de prairies		
Risques et nuisances	Limitier le phénomène de ruissellement des eaux pluviales		
Gestion de l'eau	Absence d'information		

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Superficie du site : **1,32 Ha** ;
- Prévoir la réalisation de **11 logements** pour atteindre une densité moyenne de 8 logements par hectare environ ;
- Prévoir des typologies d'habitats individuels et/ou individuels groupés en R+1 sur l'ensemble du secteur ;
- Créer un espace paysager partagé à l'est, permettant d'offrir une zone de jeux pour enfants et des espaces de respiration récréatifs aux futurs habitants afin de maintenir un espace qualitatif.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Proposer une forme bâtie en cohérence avec le tissu pavillonnaire existant et prendre en compte les hauteurs, gabarits, implantations, matériaux, etc. ;
- Prévoir une implantation des futures constructions parallèle à la voirie au vu de la forme allongée de la parcelle ;
- Maintenir, dans la mesure du possible, des éléments végétaux existants du site notamment la haie à l'ouest le long de la route de Saint-Genest et les arbres isolés du site ;
- Assurer un traitement paysager qualitatif des limites du site afin de gérer les interfaces avec les espaces agricoles alentour par la mise en place de franges paysagères ;
- Prévoir une zone destinée aux locaux communs (local à ordures ménagères) en entrée d'opération.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Assurer une circulation interne optimale et adaptée à la taille de l'opération, intégrer une circulation Est-Sud au sein du site avec deux accès de part et d'autre du secteur, chemin de Marlinat et route de Saint-Genest ;
- Privilégier des revêtements perméables pour les aires de stationnement ;
- Veiller à l'intégration paysagère des voies de desserte.

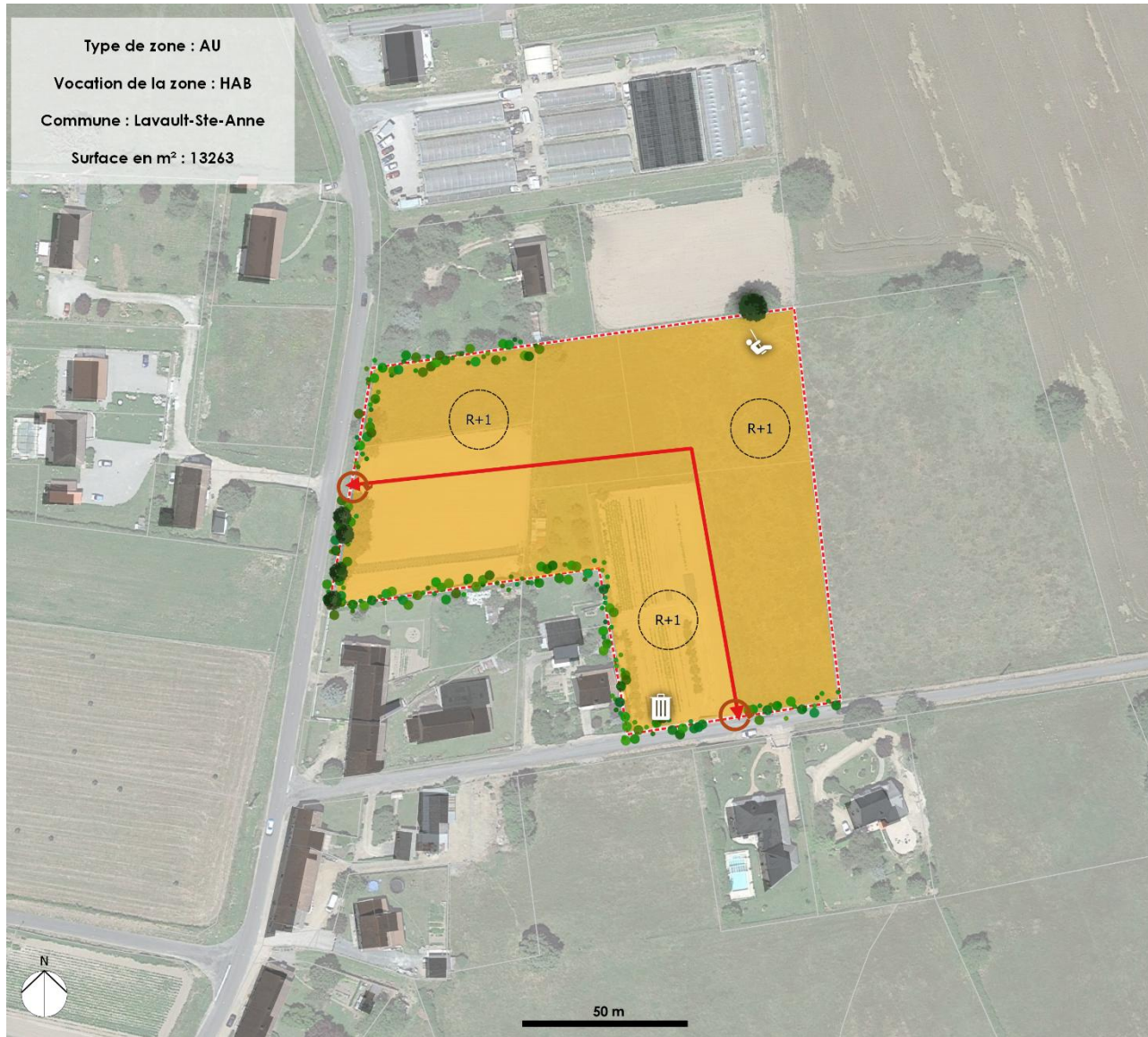
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- De sorte à gérer les interfaces entre les futurs logements et la zone agricole alentours, mettre en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques (essences locales, densité végétale...) afin de venir renforcer la trame verte d'entrée de ville ;
- Réduire au maximum l'imperméabilisation des sols au sein des lots afin de limiter le ruissellement ;
- Dans les aménagements paysagers, privilégier des essences locales et éviter la mono spécificité ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

DESERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et favoriser la rétention et/ou la récupération pour la valorisation des eaux pluviales à l'échelle du projet (noue, récupération des eaux pour l'arrosage des espaces verts...). Les dispositifs de rétention/infiltration des eaux pluviales doivent, autant que possible, participer à la composition paysagère du site.
- Mener une réflexion quant à l'opportunité de mettre en place un dispositif de compostage mutualisé à l'échelle de l'opération.
- Veiller à la bonne défense incendie du projet : proximité des bornes incendie, calibrage des voies pour l'accès des véhicules de secours...

SCHEMA DE PRINCIPE



OAP - Lavault

Éléments ponctuels

- Hauteur du bâti
- Principe d'accès
- Arbre isolé
- 🏠 Aire de jeux
- 🗑️ Ordures ménagères

Éléments linéaires

- Haie paysagère à créer ou à préserver
- ↔ Principe de desserte principale à créer

Éléments surfaciques

- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
- ▭ Périmètre de l'OAP
- ▭ Limites cadastrales
- Bâtiments



Lignerolles

Lignerolles

1,98 hectares
Habitat

OAP concernée ●



Contexte de l'OAP

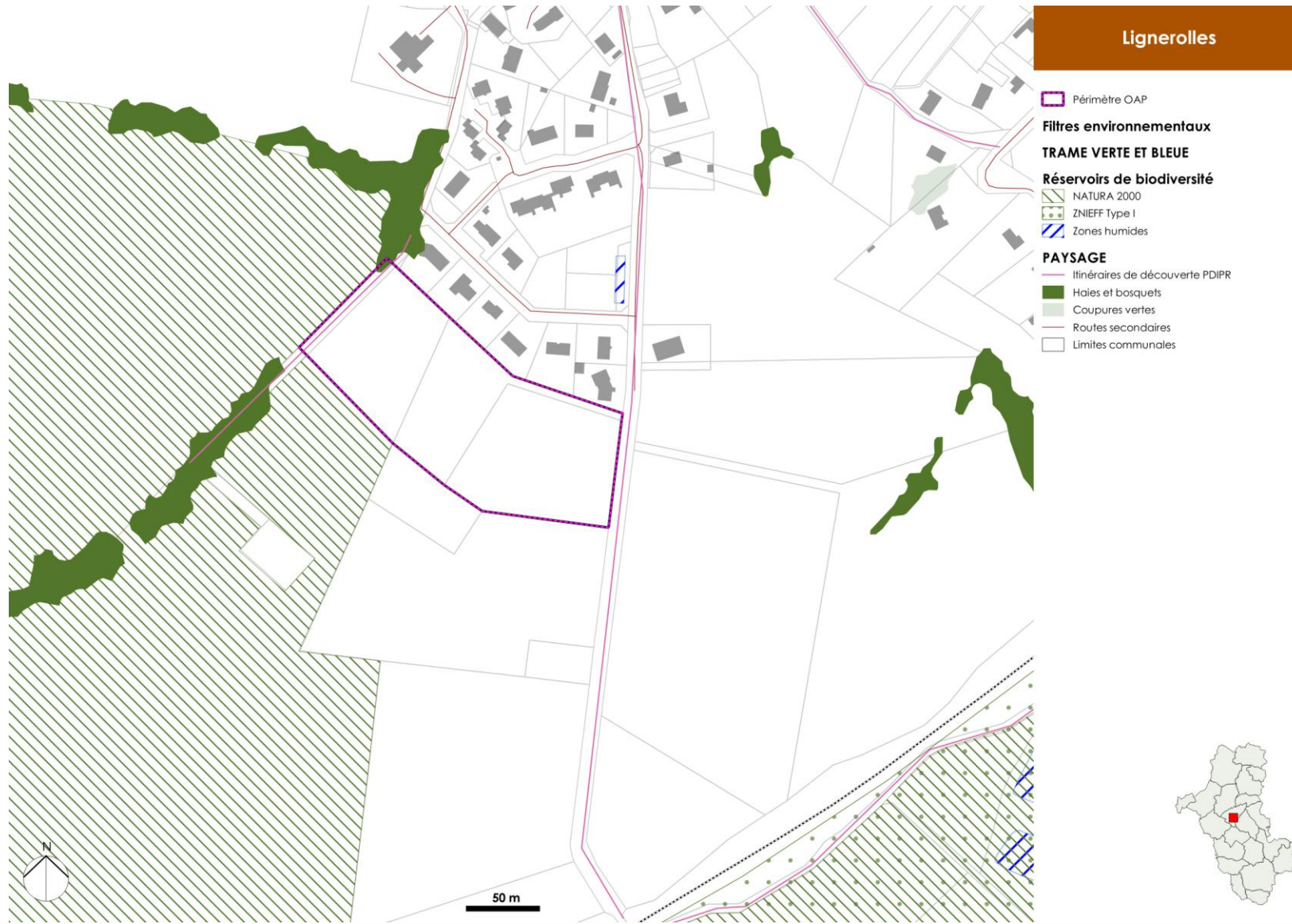
LOCALISATION ET ENJEUX

Lignerolles est une commune rurale à l'échelle de l'agglomération, se situant au sud de Montluçon. Elle est délimitée à l'est par le passage du Cher et se compose en grande majorité d'espaces agricoles cultivés. Le tissu bâti de la commune se structure majoritairement autour d'un centre bourg et de petits hameaux diffus.

Le secteur d'OAP de Lignerolles s'intègre en extension du tissu bâti résidentiel, sur une zone agricole, au sud du centre bourg de la commune. La future opération devra s'intégrer dans l'environnement agricole au sud et résidentiel au nord. Les vues existantes sur le grand paysage au sud-est, participant à la singularité du lieu, sont à préserver.

OBJECTIFS

- Permettre le renforcement et la diversification du parc de logements existant, afin de faciliter la trajectoire résidentielle des ménages sur la commune ;
- Penser une opération qui s'inscrit à l'interface entre un tissu urbain pavillonnaire au Nord et la zone classée « Natura 2000 » à l'Ouest ;
- Faciliter l'accessibilité en mode doux depuis le secteur de l'OAP vers le centre-bourg ;
- Prendre en compte la topographie du secteur dans les futurs aménagements et préserver les vues sur le grand paysage ;
- Renforcer les éléments paysagers du site de manière à traiter les interfaces avec la zone agricoles au sud en intégrant des franges paysagères tampon.



DYNAMIQUES ECOLOGIQUES ET PAYSAGES

Cet espace est uniquement composé de triticales d'hiver selon le RPG 2020 et constitue, de ce fait, une zone à faible enjeu écologique.

Un site Natura 2000 : « Gorges du Haut-Cher » est également recensé à proximité du périmètre de projet.

Dans le cadre du projet, l'enjeu principal est de veiller à minimiser les artificialisations du sol et à développer, dans la mesure du possible, des éléments arborés permettant de créer une transition entre les espaces agricoles au sud et à l'ouest et les nouvelles constructions.

En sus, il sera nécessaire de veiller à renforcer les plantations en limite ouest pour limiter l'impact de cette future zone d'aménagement sur le site Natura 2000.

DEPLACEMENTS

Le futur secteur de développement est situé à proximité d'un itinéraire de découverte PDIPR.

Le projet devra, dans la mesure du possible, créer des liens et utiliser ces cheminements existants.

RISQUES ET NUISANCES

Le périmètre d'étude n'est pas soumis à des contraintes environnementales particulières en lien avec des risques et nuisances. Toutefois, dans le contexte actuel de réchauffement climatique, la probabilité d'occurrence des phénomènes climatiques extrêmes vont avoir tendance à s'accroître. Par conséquent l'intégralité du territoire pourrait voir son niveau d'exposition aux risques liés en particulier au ruissellement pluvial augmenter.

Les projets devront limiter à leurs stricts besoins l'imperméabilisation des sols et privilégier des systèmes de gestion des eaux pluviales adaptés. Les éléments boisés ainsi que les espaces perméables devront être préservés ou renforcer autant que possible afin de limiter le ruissellement urbain.

EAU ET ASSAINISSEMENT

L'approvisionnement en eau ne sera pas impacté car aucun périmètre de protection de captage n'est recensé au sein du périmètre.

Les informations sur les réseaux ne sont pas disponibles.

La gestion de l'eau ne pose pas de problématique particulière au regard du développement projeté sur la commune.

SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES

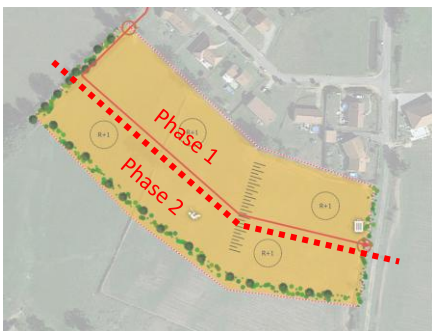
Absence d'information.

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue		Préservation d'un espace perméable Proximité directe avec un site Natura 2000 à l'Ouest	
Paysage et patrimoine	Préserver un espace perméable Préservation d'une lisière forestière		
Risques et nuisances	Limitier le phénomène de ruissellement des eaux pluviales		
Gestion de l'eau	Absence d'information		

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Superficie du site : **1,98 Ha** ;
- Prévoir la réalisation de **16 logements** pour atteindre une densité moyenne de 8 logements par hectare environ ;
- Prévoir une ouverture à l'urbanisation progressive de cette zone selon un phasage des opérations. Une urbanisation qui se fera dans un premier temps sur la partie nord du site, dans la continuité du lotissement existant (phase 1) puis sur la partie sud (phase 2), au fur et à mesure de la réalisation des aménagements. Ici, l'ouverture de la phase 2 est conditionnée à la réalisation de la phase 1 ;



- Assurer la réalisation d'une opération d'ensemble pour ce secteur de manière à assurer la mise en œuvre du projet dans son ensemble (respect et équilibre des densités, cohérence globale du projet à l'échelle de chaque phase ou des 2 phase de façon conjointe) ;
- Prévoir des typologies d'habitats individuels et/ou individuels groupés en R+1 sur l'ensemble du secteur ;

- Privilégier une organisation / un ordonnancement des constructions prenant en compte la pente et les co-visibilités potentielles ;
- Créer un espace paysager partagé au sud, permettant d'offrir une zone de jeux pour enfants et des espaces de respiration récréatifs aux futurs habitants afin de maintenir un espace qualitatif.
- Ce projet fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Proposer une forme bâtie en cohérence avec le tissu pavillonnaire existant et prendre en compte les hauteurs, gabarits, implantations, matériaux, etc. ;
- Prévoir une implantation des futures constructions en lien avec la topographie du site ;
- Assurer un traitement paysager qualitatif des limites du site afin de gérer les interfaces avec les espaces agricoles alentour par la mise en place de franges tampon paysagères ;
- Prévoir une zone destinée aux locaux communs (local à ordures ménagères) en entrée d'opération ;
- Renforcer les plantations en limite ouest pour limiter l'impact de cette future zone d'aménagement sur le site Natura 2000.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Assurer une circulation interne optimale et adaptée à la taille de l'opération, intégrer une circulation d'est en ouest au sein du site avec deux accès de part et d'autre du secteur, chemin des Mignottes à l'est et rue de la Croix Rapin au nord ;
- Privilégier des revêtements perméables pour les aires de stationnement ;
- Veiller à l'intégration paysagère des voies de desserte.

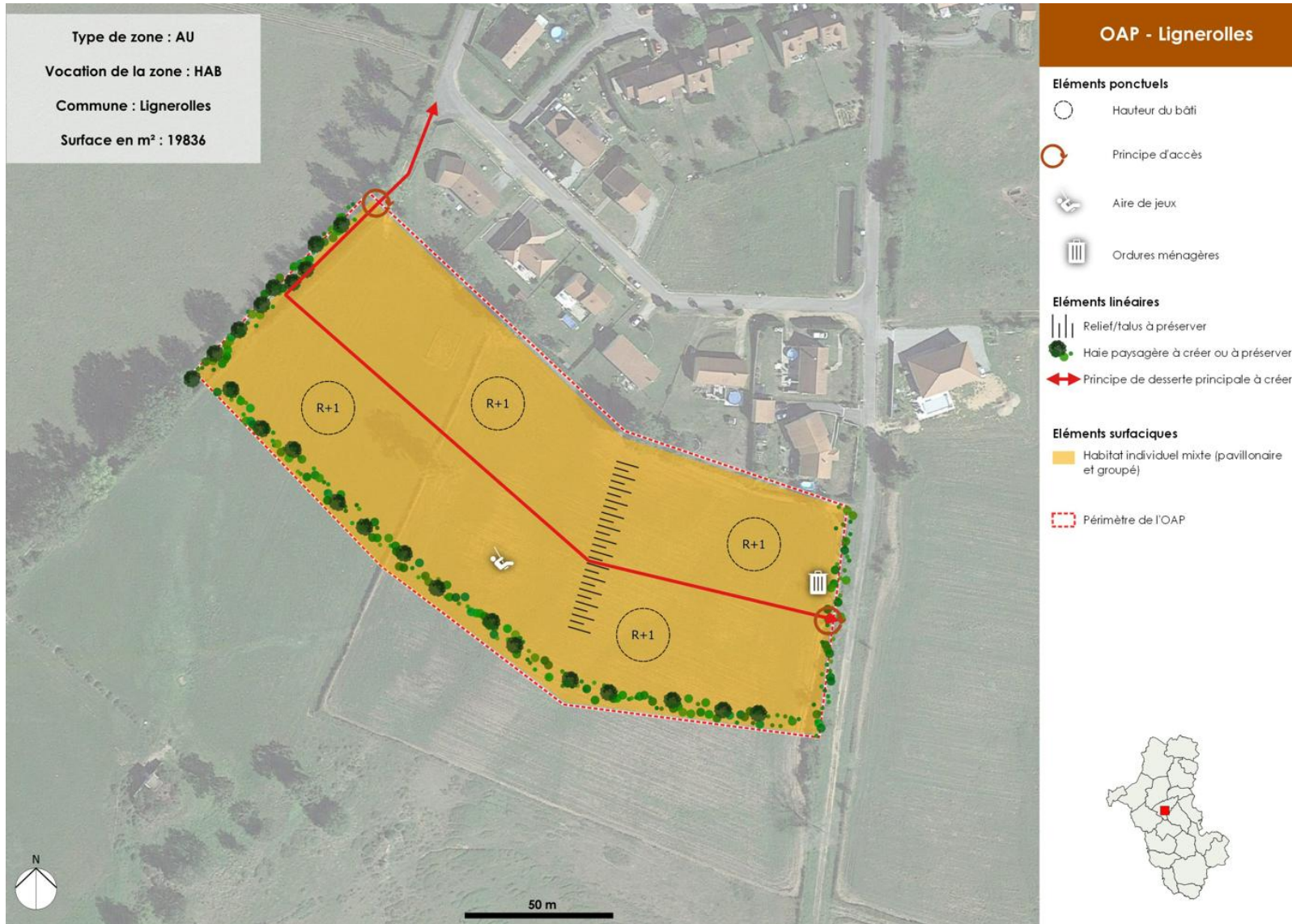
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- De sorte à gérer les interfaces entre les futurs logements et la zone Natura 2000 alentours, mettre en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques (essences locales, densité végétale...);
- Réduire au maximum l'imperméabilisation des sols au sein des lots afin de limiter le ruissellement;
- Dans les aménagements paysagers, privilégier des essences locales et éviter la mono spécificité;
- Prendre en considération la pente du secteur dans les futurs aménagements, notamment en matière de gestion des eaux de ruissellement;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

DESERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et favoriser la rétention et/ou la récupération pour la valorisation des eaux pluviales à l'échelle du projet (noue, récupération des eaux pour l'arrosage des espaces verts...). Les dispositifs de rétention/infiltration des eaux pluviales doivent, autant que possible, participer à la composition paysagère du site.
- Mener une réflexion quant à l'opportunité de mettre en place un dispositif de compostage mutualisé à l'échelle de l'opération.
- Veiller à la bonne défense incendie du projet : proximité des bornes incendie, calibrage des voies pour l'accès des véhicules de secours...

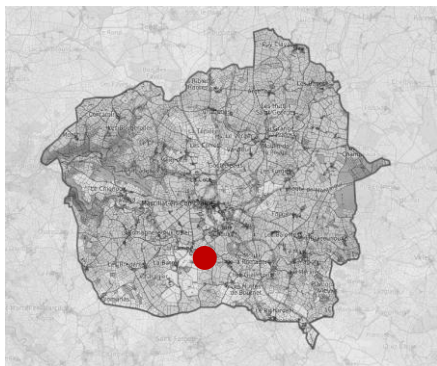
SCHEMA DE PRINCIPE



Marcillat-en-Combraille

Marcillat-en-Combraille
Entrée de ville
0,54 hectares
Activité

OAP concernée ●



Contexte de l'OAP

LOCALISATION ET ENJEUX

Marcillat-en-Combraille est une commune rurale à l'échelle de l'agglomération. Elle se situe à l'extrémité sud de l'agglomération, à environ 30 minutes en voiture de Montluçon. Elle est majoritairement composée d'espaces agricoles cultivés et concentre un réseau de haies bocagères important. Le tissu bâti de la commune se structure autour d'un centre bourg et de petits hameaux diffus. Marcillat-en-Combraille est traversé par la rivière de la Tartasse, mais aussi, d'est en ouest et de nord au sud, de routes départementales.

Le site de l'OAP est localisé en entrée sud-ouest du bourg, et est accolé à la zone d'équipement au nord (déchetterie). Il reste majoritairement entouré d'espaces agricoles. Un travail est donc à effectuer sur le traitement des limites du site en intégrant des franges paysagères, véritables zones tampon entre la future construction et l'espace agricole.

OBJECTIFS

- Permettre l'implantation d'une activité économique à savoir un garage sur le secteur ;
- Assurer une intégration optimale de la future opération dans son environnement rural, notamment en permettant des hauteurs, couleurs et gabarits de bâti raisonnables et adaptés ;
- Penser une opération qui s'inscrit au cœur des espaces agricoles en assurant le maintien voire le renfort les limites végétalisées du site (franges paysagères).



DYNAMIQUES ECOLOGIQUES ET PAYSAGERES

Cet espace est localisé dans aucun secteur d'enjeux d'un point de vue de la Trame Verte et Bleue.

Dans le cadre du projet, l'enjeu principal est de veiller à minimiser les artificialisations du sol et à développer, dans la mesure du possible, des éléments arborés permettant de créer une transition entre les espaces agricoles à l'ouest et les nouvelles constructions.

EAU ET ASSAINISSEMENT

L'approvisionnement en eau ne sera pas impacté car aucun périmètre de protection de captage n'est recensé au sein du périmètre.

Les informations sur les réseaux ne sont pas disponibles

La gestion de l'eau ne pose pas de problématique particulière au regard du développement projeté sur la commune.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Absence d'information.

RISQUES ET NUISANCES

Le périmètre d'étude n'est pas soumis à des contraintes environnementales particulières en lien avec des risques et nuisances. Toutefois, dans le contexte actuel de réchauffement climatique, la probabilité d'occurrence des phénomènes climatiques extrêmes vont avoir tendance à s'accroître. Par conséquent l'intégralité du territoire pourrait voir son niveau d'exposition aux risques liés en particulier au ruissellement pluvial augmenter.

Le projet devra limiter à son strict besoin l'imperméabilisation des sols et privilégier des systèmes de gestion des eaux pluviales adaptés. Les éléments boisés ainsi que les espaces perméables devront être préservés ou renforcer autant que possible afin de limiter le ruissellement urbain.

DEPLACEMENTS

Le futur secteur de développement est situé à proximité d'un itinéraire de découverte PDESI.

Le projet devra, dans la mesure du possible, créer des liens et utiliser ces cheminements existants.

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Préservation d'une prairie		
Paysage et patrimoine	Préservation d'une prairie		
Risques et nuisances	Limitier le phénomène de ruissellement des eaux pluviales		
Gestion de l'eau	Absence d'information		

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Superficie du site : **0,54 Ha** ;
- Prévoir l'intégration d'un projet de garage sur le secteur.
- Ce projet fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Assurer une intégration optimale de la future opération dans son environnement rural, notamment en permettant des hauteurs, couleurs et gabarits de bâti raisonnables et adaptés ;
- Maintenir des éléments végétaux structurants du site notamment les haies ;
- Assurer un traitement paysager qualitatif des limites du site par la mise en place de franges tampon paysagères afin de :
 - gérer les interfaces avec les espaces agricoles alentour ;
 - Assurer une frontière visuelle entre le futur aménagement et les secteurs environnant.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Intégrer un ou plusieurs accès au site ;
- Privilégier des revêtements perméables pour les aires de stationnement ;
- Veiller à l'intégration paysagère des voies de desserte.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet ;
- Pour l'implantation de haies paysagères, privilégier des essences locales et éviter la mono spécificité ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

DESERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et favoriser la rétention et/ou la récupération pour la valorisation des eaux pluviales à l'échelle du projet (noue, récupération des eaux pour l'arrosage des espaces verts...). Les dispositifs de rétention/infiltration des eaux pluviales doivent, autant que possible, participer à la composition paysagère du site.
- Mener une réflexion quant à l'opportunité de mettre en place un dispositif de compostage mutualisé à l'échelle de l'opération.
- Veiller à la bonne défense incendie du projet : proximité des bornes incendie, calibrage des voies pour l'accès des véhicules de secours...

OAP « Garage »

SCHEMA DE PRINCIPE



Mazirat

Mazirat
Entrée de ville
0,47 hectares
Habitat

OAP concernée ●



Contexte de l'OAP

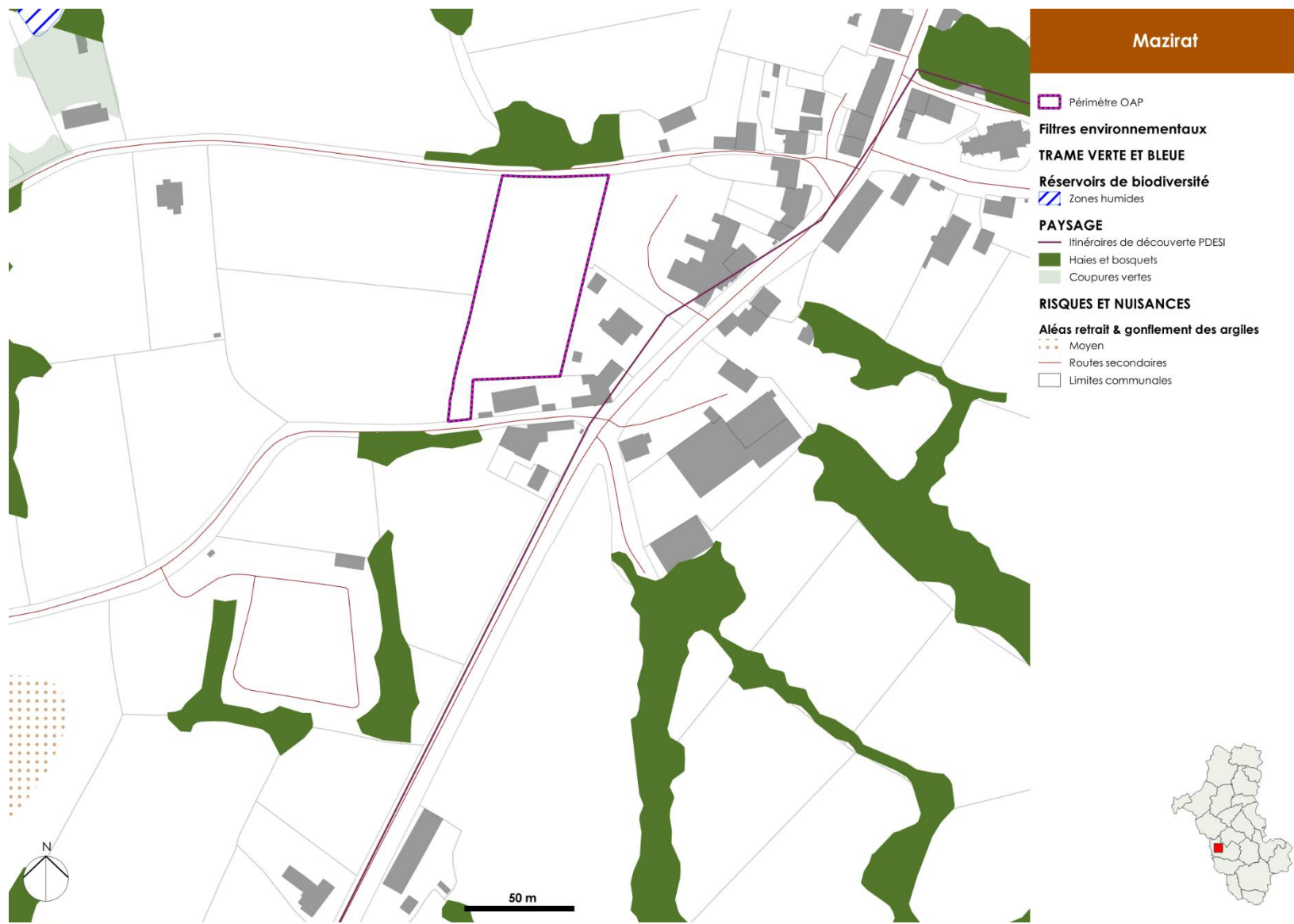
LOCALISATION ET ENJEUX

Mazirat est une commune rurale à l'échelle de l'agglomération. Elle se situe au sud de Montluçon, à environ 25 minutes en voiture. Elle est délimitée à l'ouest par le passage du Cher, se compose en grande majorité d'espaces agricoles cultivés et concentre un réseau de haies bocagères important. Le tissu bâti de la commune se structure autour d'un centre bourg et de petits hameaux diffus.

Le site de l'OAP est localisé en entrée ouest du bourg, à l'interface entre le tissu bâti à l'est et la zone agricole à l'ouest. Le secteur s'inscrit en continuité de l'espace bâti. Un travail est donc à effectuer sur le traitement des limites du site en intégrant des franges paysagères, véritables zones tampon entre les futures habitations et l'espace agricole.

OBJECTIFS

- Permettre le renforcement et la diversification du parc de logements existant, afin de faciliter la trajectoire résidentielle des ménages sur la commune ;
- Penser une opération qui s'inscrit à l'interface entre un tissu urbain pavillonnaire situé à l'est et les espaces agricoles situés à l'ouest et au nord ;
- Préserver le caractère rural du secteur, en lien avec le bâti environnant (proximité d'une ferme).



DYNAMIQUES ECOLOGIQUES ET PAYSAGERES

Cet espace est identifié au RPG 2020 comme « autre prairie temporaire de 5 ans ou moins » et constitue, de ce fait, une zone à faible enjeu écologique.

Dans le cadre du projet, l'enjeu principal est de veiller à minimiser les artificialisations du sol et à développer, dans la mesure du possible, des éléments arborés permettant de créer une transition entre les espaces agricoles à l'ouest et les nouvelles constructions.

EAU ET ASSAINISSEMENT

L'approvisionnement en eau ne sera pas impacté car aucun périmètre de protection de captage n'est recensé au sein du périmètre.

Les informations sur les réseaux ne sont pas disponibles

La gestion de l'eau ne pose pas de problématique particulière au regard du développement projeté sur la commune.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Absence d'information.

RISQUES ET NUISANCES

Le périmètre d'étude n'est pas soumis à des contraintes environnementales particulières en lien avec des risques et nuisances. Toutefois, dans le contexte actuel de réchauffement climatique, la probabilité d'occurrence des phénomènes climatiques extrêmes vont avoir tendance à s'accroître. Par conséquent l'intégralité du territoire pourrait voir son niveau d'exposition aux risques liés en particulier au ruissellement pluvial augmenter.

Les projets devront limiter à leurs stricts besoins l'imperméabilisation des sols et privilégier des systèmes de gestion des eaux pluviales adaptés. Les éléments boisés ainsi que les espaces perméables devront être préservés ou renforcer autant que possible afin de limiter le ruissellement urbain.

DEPLACEMENTS

Le futur secteur de développement est situé à proximité d'un itinéraire de découverte PDESI.

Le projet devra, dans la mesure du possible, créer des liens et utiliser ces cheminements existants.

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Préservation d'une prairie		
Paysage et patrimoine	Préservation d'une prairie		
Risques et nuisances	limiter le phénomène de ruissellement des eaux pluviales		
Gestion de l'eau	Absence d'information		

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Superficie du site : **0,46 Ha** ;
- Prévoir la réalisation de **4 logements** pour une densité moyenne de 8 logements par hectare environ ;
- Prévoir des typologies d'habitats individuels et/ou individuels groupés en R+1 sur l'ensemble du secteur.
- Ce projet fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Proposer une forme bâtie en cohérence avec le tissu pavillonnaire existant et prendre en compte les hauteurs, gabarits, implantations, matériaux, etc. ;
- Prévoir une implantation d'est en ouest des futures constructions au vu de la forme de la parcelle ;
- Maintenir des éléments végétaux structurants du site notamment la haie généreuse au sud du secteur ;
- Assurer un traitement paysager qualitatif des limites du site afin de gérer les interfaces avec les espaces agricoles alentour par la mise en place de franges tampon paysagères ;
- Prévoir une zone destinée aux locaux communs (local à ordures ménagères) en entrée d'opération.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Assurer un axe de circulation nord-sud en bordure ouest du secteur, avec accès à sens unique reliant la rue des Fresses à la rue du Plan d'Eau au nord ;
- Favoriser l'accès au centre-bourg via des cheminements doux
- Intégrer un maillage de cheminements doux interne à l'opération, entre les futures maisons, ainsi que le long de la voie de desserte principale ;
- Privilégier des revêtements perméables pour les aires de stationnement ;
- Veiller à l'intégration paysagère des voies de desserte.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- De sorte à gérer les interfaces entre les futurs logements et les zones agricoles alentours, mettre en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques (essences locales, densité végétale...);
- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet ;
- Dans les aménagements paysagers, privilégier des essences locales et éviter la mono spécificité ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

DESERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et favoriser la rétention et/ou la récupération pour la valorisation des eaux pluviales à l'échelle du projet (noue, récupération des eaux pour l'arrosage des espaces verts...). Les dispositifs de rétention/infiltration des eaux pluviales doivent, autant que possible, participer à la composition paysagère du site.
- Mener une réflexion quant à l'opportunité de mettre en place un dispositif de compostage mutualisé à l'échelle de l'opération.
- Veiller à la bonne défense incendie du projet : proximité des bornes incendie, calibrage des voies pour l'accès des véhicules de secours...

SCHEMA DE PRINCIPE



MONTLUÇON

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

Secteur d'OAP	Échéance d'ouverture à l'urbanisation
OAP - Buffon	1
OAP – Fontbouillant	1
OAP - Marignon nord	2
OAP - Marignon nord-ouest	2
OAP - Marignon sud	3
OAP - Saint-Jean-du-Haut	1

Montluçon Buffon

Surface totale : 6,66 Ha
Surface bâtie : 6,07 Ha
Habitat

OAP concernée ●



Contexte de l'OAP « Buffon »

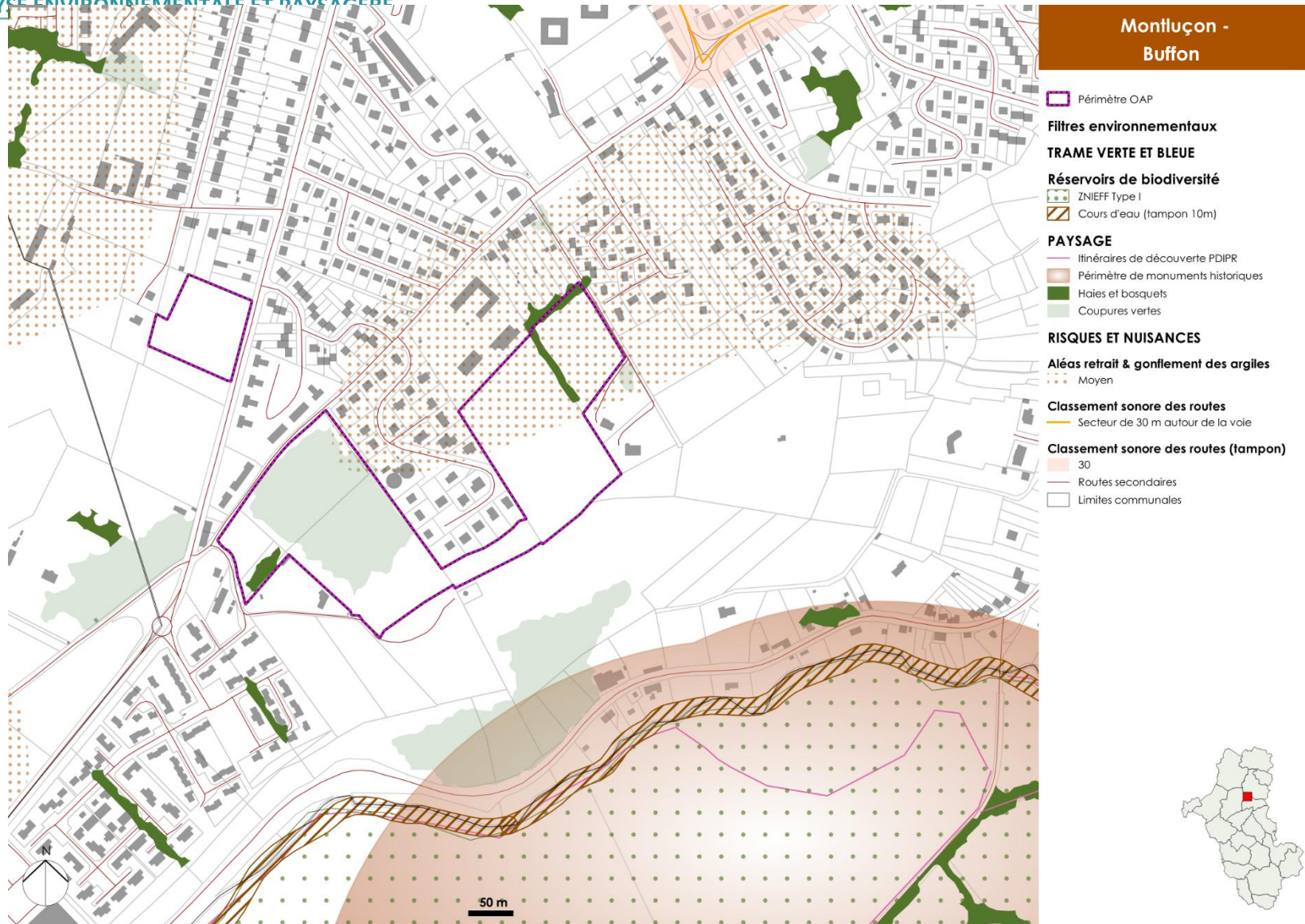
LOCALISATION ET ENJEUX

- Cœur urbain d'Agglomération, Montluçon représente la polarité majeure du territoire. La commune connaît néanmoins, sur dernière période, une déprise démographique marquée en lien avec un phénomène de périurbanisation en direction des communes rurales et des communes de première couronne. Ainsi, la commune souhaite de nouveau gagner en attractivité et recentrer l'urbanisation. Montluçon dispose de 5 secteurs d'OAP à vocation résidentielle de manière à diversifier l'offre de logement sur le territoire.
- Le site de l'OAP « Buffon » est localisé au sud-ouest de Montluçon, en extension d'une zone pavillonnaire. Le secteur s'inscrit à l'interface entre la zone urbaine et un boisement au sud et se décompose en deux entités. Une partie plus à l'ouest a vocation à accueillir des typologies de logement plus denses / hautes que la partie est. Un lien assurera la connexion de deux secteurs au sud, le long du boisement.

OBJECTIFS

- Etudier la pertinence d'intégration de logements locatifs sociaux selon des formes urbaines densifiées, notamment à l'ouest du secteur ;
- Créer une continuité urbaine au sein du bâti existant et renforcer le développement résidentiel de Montluçon ;
- Maîtriser la densification de ce site en proposant des formes urbaines diversifiées, adaptées à la trame bâtie existante et à la configuration du secteur ;
- Prendre en compte les éléments naturels préexistants en les intégrant au projet, notamment le boisement au sud du secteur mais aussi les franges paysagères et haies existantes en bordure de site ;
- Gérer de façon qualitative les interfaces avec les entités naturelles et paysagères alentour.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE



DYNAMIQUES ECOLOGIQUES ET PAYSAGERES

Cet espace est actuellement majoritairement composé de prairies permanentes, et de quelques arbres ponctuels. Des éléments constituent des « coupures vertes » principalement sur la partie Ouest du périmètre. Le rôle des coupures vertes est multifonctionnel :

- Rôle écologique, en préservant la fonctionnalité des habitats naturels et en permettant le déplacement des espèces,
- Rôle paysager, en maintenant les caractéristiques du paysage naturel en limitant l'étalement urbain,
- Rôle récréatif, selon l'usage qui est attribué à cette « zone tampon ».

Dans le cadre du projet, l'enjeu principal est de veiller à minimiser les artificialisations du sol et à développer, dans la mesure du possible, des éléments arborés permettant de créer une transition entre les espaces agricoles à l'ouest et les nouvelles constructions.

DEPLACEMENTS

Le futur secteur de développement est situé à proximité d'un itinéraire de découverte PDESI.

Le projet devra, dans la mesure du possible, créer des liens et utiliser ces cheminements existants.

RISQUES ET NUISANCES

Le périmètre est concerné sur sa partie Nord-Est par l'aléa « moyen » de retrait-gonflement des argiles.

En sus, dans le contexte actuel de réchauffement climatique, la probabilité d'occurrence des phénomènes climatiques extrêmes vont avoir tendance à s'accroître. Par conséquent l'intégralité du territoire pourrait voir son niveau d'exposition aux risques liés en particulier au ruissellement pluvial augmenter.

Les projets devront limiter à leurs stricts besoins l'imperméabilisation des sols et privilégier des systèmes de gestion des eaux pluviales adaptés. Les éléments boisés ainsi que les espaces perméables devront être préservés ou renforcer autant que possible afin de limiter le ruissellement urbain.

Concernant le risque spécifique lié au retrait-gonflement des argiles, des études géotechniques spécifiques pourront être requises afin de limiter les risques d'endommagement des bâtiments

GESTION DE L'EAU

L'approvisionnement en eau ne sera pas impacté car aucun périmètre de protection de captage n'est recensé au sein du périmètre.

Les informations sur les réseaux ne sont pas disponibles. Toutefois, la présence de quartiers d'habitation à proximité immédiate présage de la présence des réseaux d'AEP et d'assainissement.

La gestion de l'eau ne pose pas de problématique particulière au regard du développement projeté sur la commune.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Absence d'information.

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue		Préservation de prairies permanentes et d'arbres Préservation de coupures vertes	
Paysage et patrimoine	Préservation de prairies permanentes et d'arbres Préservation de coupures vertes		
Risques et nuisances		Aléa moyen de retrait-gonflement des argiles	
Gestion de l'eau	Absence d'information		

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Superficie totale du site : 6,66 Ha. La surface bâtie prise en compte dans le total de consommation d'espace est de **6,07 Ha** (la zone d'espace vert au sud n'est pas comptabilisée dans le total).
- Des densités différentes sont à attribuer entre le secteur est et le secteur ouest :
- À l'ouest et à l'est du secteur, sur les 4 Ha disponibles, une densité de 35 logements par hectare peut être introduite, de manière à intégrer de l'habitat intermédiaire voire du collectif. Sur le secteur le plus à l'est, en lien avec les hauteurs de bâti (R+3) de la gendarmerie, une densité du même type, encourageant la densification, est à penser. Sur ces deux secteurs, **152 logements** environ sont à projeter. Des hauteurs de bâti en R+2/3 (R+3 particulièrement pour le secteur est) sont à prévoir ;
- Sur le secteur au centre, pour compenser les densités plus importantes prévues à l'est et à l'ouest, une densité de 25 logements par hectare en moyenne peut être proposée sur les 2,1 Ha disponibles, permettant la création de **53 logements**. Sur ce secteur, prévoir des hauteurs de bâti en R+1/2 ;
- Prévoir au total la réalisation de **205 logements** pour une densité moyenne de 30 logements par hectare environ dont 20% de logements locatifs sociaux ;
- En termes de **phasage** de l'opération, la partie ouest est à réaliser dans un premier temps et la partie est dans un second temps ;



- Assurer la réalisation d'une opération d'ensemble pour ce secteur de manière à assurer la mise en œuvre du projet dans son ensemble (respect et équilibre des densités, cohérence globale du projet, avoir une approche complète et mixte des formes urbaines et des typologies de bâtis proposés) ;
- Prévoir des typologies plus denses que la zone d'habitat pavillonnaire séparant les 2 entités distinctes du secteur de l'OAP : étudier l'intégration d'habitat individuel groupé ainsi que du petit collectif pour le secteur ouest.
- Ce projet fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Proposer des formes urbaines plus compactes et moins consommatrices d'espace que la zone pavillonnaire environnante en proposant une typologie d'habitat plus dense (habitat intermédiaire, groupé, petit collectif) sur le secteur ;
- Maintenir les éléments végétaux structurants du site notamment les haies, les franges paysagères en limites de secteur, les arbres isolés, ainsi qu'un espace tampon entre les futures habitations et le boisement au sud du secteur ;
- Veiller à la bonne intégration paysagère du site, en lien avec les secteurs voisins, mais aussi depuis les espaces agricoles environnants ;
- Conserver et créer des alignements d'arbres le long des axes de circulations pour une ambiance ombragée participant à conforter les pratiques de mobilités actives ;
- Préserver des espaces de respiration au sein des nouveaux secteurs bâtis, par la réalisation d'espaces publics ou d'espaces verts de proximité, mais aussi un ou plusieurs espaces ludiques à destination des enfants ;
- Prévoir une ou plusieurs zones destinées aux locaux communs (local à ordures ménagères) en entrée d'opération.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Restructurer et élargir la rue Buffon en partie sud-ouest du site de manière à pouvoir accueillir les futurs flux de circulation en conséquence de la taille de l'opération. Permettre le long de ce futur aménagement un linéaire doux favorisant les circulations et les accès piétons ;
- Créer une liaison est-ouest entre les deux sites de l'OAP, au sud de la zone d'habitat pavillonnaire existante ;
- Créer un axe de desserte principale depuis la rue Buffon vers le site, via la rue des Pistoles : un élargissement de la voirie est à prévoir en conséquence de l'ampleur de la future opération ;
- Intégrer un principe de desserte via l'allée des Châtaigniers ;
- Favoriser les mobilités actives par la mise en place d'un maillage piéton à l'échelle du site et permettant des connexions avec les quartiers alentour, et notamment avec l'arrêt de bus au nord, rue Aristide Briand ;
- Privilégier des revêtements perméables pour les aires de stationnement et prévoir un traitement paysager de qualité.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

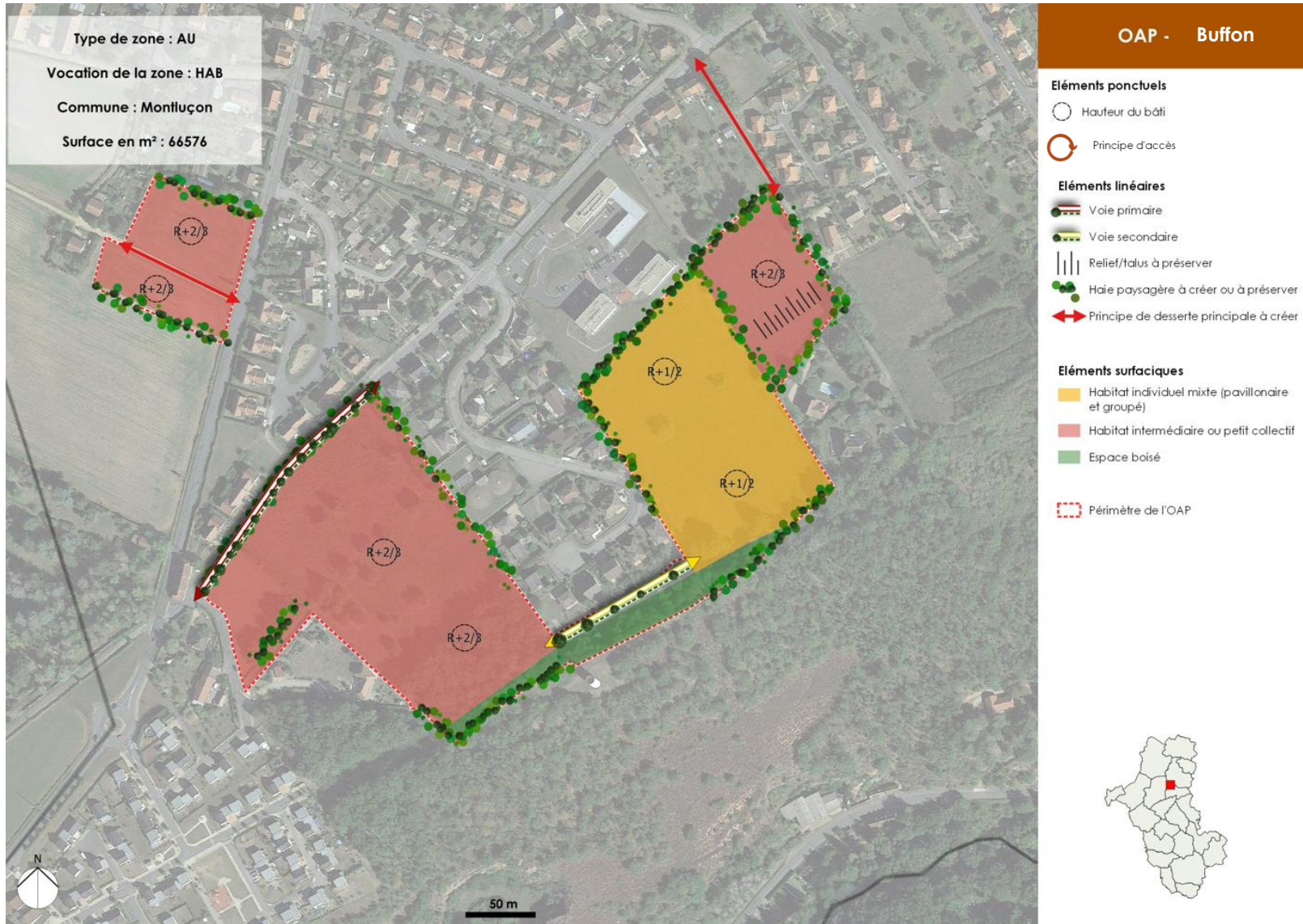
- Préserver ou intégrer des zones tampon végétalisées (haies arbustives ou arborées) de manière à traiter les limites du secteur de manière qualitative et intégrée, notamment au sud, en lien avec le boisement existant ;
- Porter une attention particulière à la gestion des interfaces entre le futur projet et le tissu urbain constitué par un traitement qualitatif des limites avec les habitations alentour : création d'une frange paysagère en limite de la zone pavillonnaire centrale ;

- Préserver les arbres isolés de haute tige dans le projet ;
- Réduire au maximum l'imperméabilisation des sols au sein des lots afin de limiter le ruissellement ;
- Maintenir des éléments végétaux structurants en particulier une partie de l'espace boisé afin de favoriser l'ambiance végétale du site contribuant à un cadre de vie qualitatif et apaisé ;
- Dans les aménagements paysagers, privilégier des essences locales et éviter la mono spécificité ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;
- Réaliser une étude géotechnique préalable à tout projet de construction situé dans la zone d'aléa de retrait-gonflement des argiles, afin de limiter le risque d'endommagement des bâtiments.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes.
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et favoriser la rétention et/ou la récupération pour la valorisation des eaux pluviales à l'échelle du projet (noue, récupération des eaux pour l'arrosage des espaces verts...). Les dispositifs de rétention/infiltration des eaux pluviales doivent, autant que possible, participer à la composition paysagère du site.
- Mener une réflexion quant à l'opportunité de mettre en place un dispositif de compostage mutualisé à l'échelle de l'opération.
- Veiller à la bonne défense incendie du projet : proximité des bornes incendie, calibrage des voies pour l'accès des véhicules de secours...

SCHEMA DE PRINCIPE



CONTEXTE

Montluçon
Fontbouillant
0,85 hectares
Habitat

OAP concernée ●



Contexte de l'OAP « Fontbouillant »

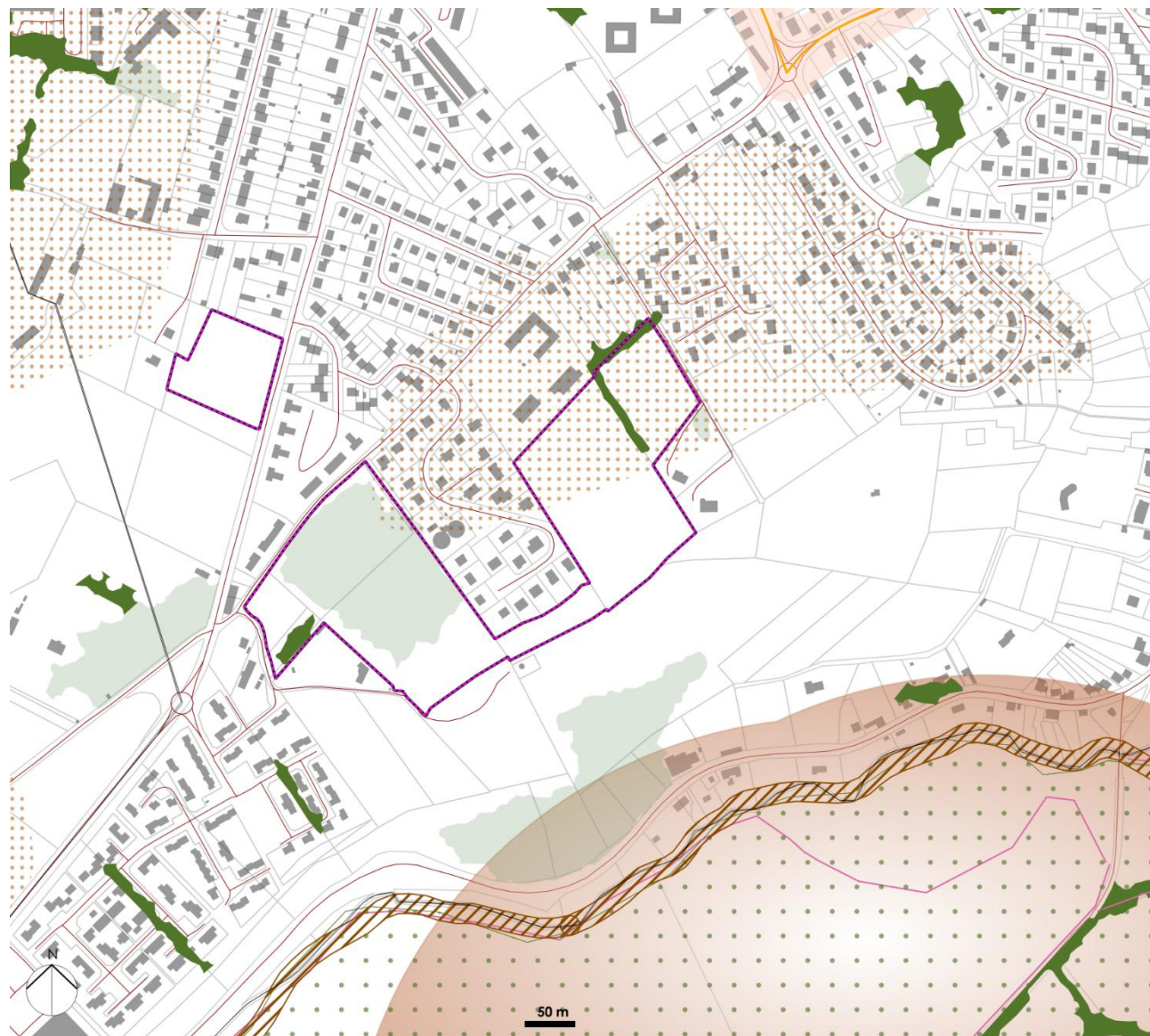
ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

- Cœur urbain d'Agglomération, Montluçon représente la polarité majeure du territoire. La commune connaît néanmoins, sur dernière période, une déprise démographique marquée en lien avec un phénomène de périurbanisation en direction des communes rurales et des communes de première couronne. Ainsi, la commune souhaite de nouveau gagner en attractivité et recentrer l'urbanisation. Montluçon dispose de 5 secteurs d'OAP à vocation résidentielle de manière à diversifier l'offre de logement sur le territoire.
- Le site de l'OAP « Fontbouillant » fait face au précédent secteur d'OAP, le long de l'avenue du Président Auriol, au nord. Le site s'inscrit à l'interface d'une zone résidentielle pavillonnaire au nord et d'une zone agricole au sud. Ce secteur a vocation à accueillir des formes d'habitat plus denses, plus hautes que secteur environnant. Egalement, une étude est à mener sur la pertinence d'intégrer du logement locatif social ou en accession abordable sur ce site.

OBJECTIFS

- Etudier la pertinence d'intégration de logements locatifs sociaux selon des formes urbaines densifiées ;
- Elargir l'offre résidentielle de Montluçon en proposant de nouvelles typologies de logements, des formes urbaines plus denses que celles environnantes de manière adaptée à la configuration du secteur ;
- Prendre en compte les éléments naturels préexistants en les intégrant au projet, notamment la haie arborée au nord et intégrer des franges paysagères aux limites du site (au sud et à l'ouest) pour traiter de manière qualitative l'interface entre la future opération et la zone agricole.



Montluçon - Fontbouillant

- Périimètre OAP
- Filtres environnementaux**
- TRAME VERTE ET BLEUE**
- Réservoirs de biodiversité**
 - ZNIEFF Type I
 - Cours d'eau (tampon 10m)
- PAYSAGE**
 - Itinéraires de découverte PDIPR
 - Périimètre de monuments historiques
 - Haies et bosquets
 - Coupures vertes
- RISQUES ET NUISANCES**
 - Aléas retrait & gonflement des argiles**
 - Moyen
 - Classement sonore des routes**
 - Secteur de 30 m autour de la voie
 - Classement sonore des routes (tampon)**
 - 30
 - Routes secondaires
 - Limites communales



DYNAMIQUES ECOLOGIQUES ET PAYSAGERES

Cet espace est actuellement majoritairement composé de prairies permanentes et d'arbres ponctuels.

Dans le cadre du projet, l'enjeu principal est de veiller à minimiser les artificialisations du sol et à conserver, dans la mesure du possible, les éléments arborés qui sont particulièrement favorables à la biodiversité et au maintien des qualités paysagères.

DÉPLACEMENTS

Le projet n'est pas situé à proximité d'axes de mobilité active.

RISQUES ET NUISANCES

Le périmètre d'étude n'est pas soumis à des contraintes environnementales particulières en lien avec des risques et nuisances. Toutefois, dans le contexte actuel de réchauffement climatique, la probabilité d'occurrence des phénomènes climatiques extrêmes va avoir tendance à s'accroître. Par conséquent l'intégralité du territoire pourrait voir son niveau d'exposition aux risques liés en particulier au ruissellement pluvial augmenter.

Les projets devront limiter à leurs stricts besoins l'imperméabilisation des sols et privilégier des systèmes de gestion des eaux pluviales adaptés. Les éléments boisés ainsi que les espaces perméables devront être préservés ou renforcer autant que possible afin de limiter le ruissellement urbain.

EAU ET ASSAINISSEMENT

L'approvisionnement en eau ne sera pas impacté car aucun périmètre de protection de captage n'est recensé au sein du périmètre.

Les informations sur les réseaux ne sont pas disponibles. Toutefois, la présence de quartiers d'habitation à proximité immédiate présage de la présence des réseaux d'AEP et d'assainissement.

La gestion de l'eau ne pose pas de problématique particulière au regard du développement projeté sur la commune.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Absence d'information.

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Préservation de prairies isolées et d'arbres ponctuels		
Paysage et patrimoine	Préservation de prairies isolées et d'arbres ponctuels		
Risques et nuisances	Limitation du phénomène de ruissellement des eaux pluviales		
Gestion de l'eau	Absence d'information		

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Superficie du site : **0,85 Ha** ;
- Prévoir la réalisation de 30 logements pour une densité moyenne de 35 logements par hectare environ ;
- Prévoir des typologies plus denses que la zone d'habitat pavillonnaire au nord et plus hautes, pouvant aller jusqu'à du R+3.
- Ce projet fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Proposer des formes urbaines plus compactes et moins consommatrices d'espace que la zone pavillonnaire environnante en proposant une typologie d'habitat plus dense (habitat intermédiaire, groupé, petit collectif) sur le secteur ;
- Maintenir les éléments végétaux structurants notamment la haie arborée au nord et intégrer des franges paysagères aux limites du site de sorte à assurer une transition qualitative entre la future opération et la zone agricole ;
- Veiller à la bonne intégration paysagère du site, en lien avec les secteurs voisins, mais aussi depuis les espaces agricoles environnants ;
- Créer des alignements d'arbres le long des axes de circulations pour une ambiance ombragée participant à conforter les pratiques de mobilités actives ;
- Préserver des espaces de respiration au sein des nouveaux secteurs bâtis, par la réalisation d'espaces publics ou d'espaces verts de proximité, mais aussi un espace ludique à destination des enfants ;
- Prévoir une zone destinée aux locaux communs (local à ordures ménagères) en entrée d'opération.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Axer le principe d'accès et de desserte sur le chemin en terre existant, donnant sur la RD 993, dont les dimensions (largeur de voirie) et la sécurisation de l'accès seront à définir en fonction de la taille de l'opération et des flux générés ;
- Prévoir dans la mesure du possible un bouclage de la trame viaire de manière à limiter les surfaces de voirie au sein du secteur ;
- Aménager les abords du secteur de sorte à permettre les circulations douces et les accès aux quartiers environnants, aux transports en commun etc. ;
- Privilégier des revêtements perméables pour les aires de stationnement et prévoir un traitement paysager qualitatif.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Préserver ou intégrer des zones tampon végétalisées (haies arbustives ou arborées) de manière à traiter les limites du secteur de manière qualitative et intégrée, notamment au sud, en lien avec la zone agricole et à l'est, de manière à limiter les nuisances induites par la RD 993 ;
- Maintenir dans le projet la haie arborée au nord de manière à traiter l'interface avec la zone pavillonnaire ;
- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs des revêtements perméables afin de réduire le ruissellement et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- Dans les aménagements paysagers, privilégier des essences locales et éviter la mono spécificité ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

DESERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes.
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et favoriser la rétention et/ou la récupération pour la valorisation des eaux pluviales à l'échelle du projet (noue, récupération des eaux pour l'arrosage des espaces verts...). Les dispositifs de rétention/infiltration des eaux pluviales doivent, autant que possible, participer à la composition paysagère du site.
- Mener une réflexion quant à l'opportunité de mettre en place un dispositif de compostage mutualisé à l'échelle de l'opération.
- Veiller à la bonne défense incendie du projet : proximité des bornes incendie, calibrage des voies pour l'accès des véhicules de secours...

SCHEMA DE PRINCIPE



CONTEXTE

Montluçon
Marignon nord

2,39 hectares
Habitat

OAP concernée ●



Contexte de l'OAP « Marignon nord »

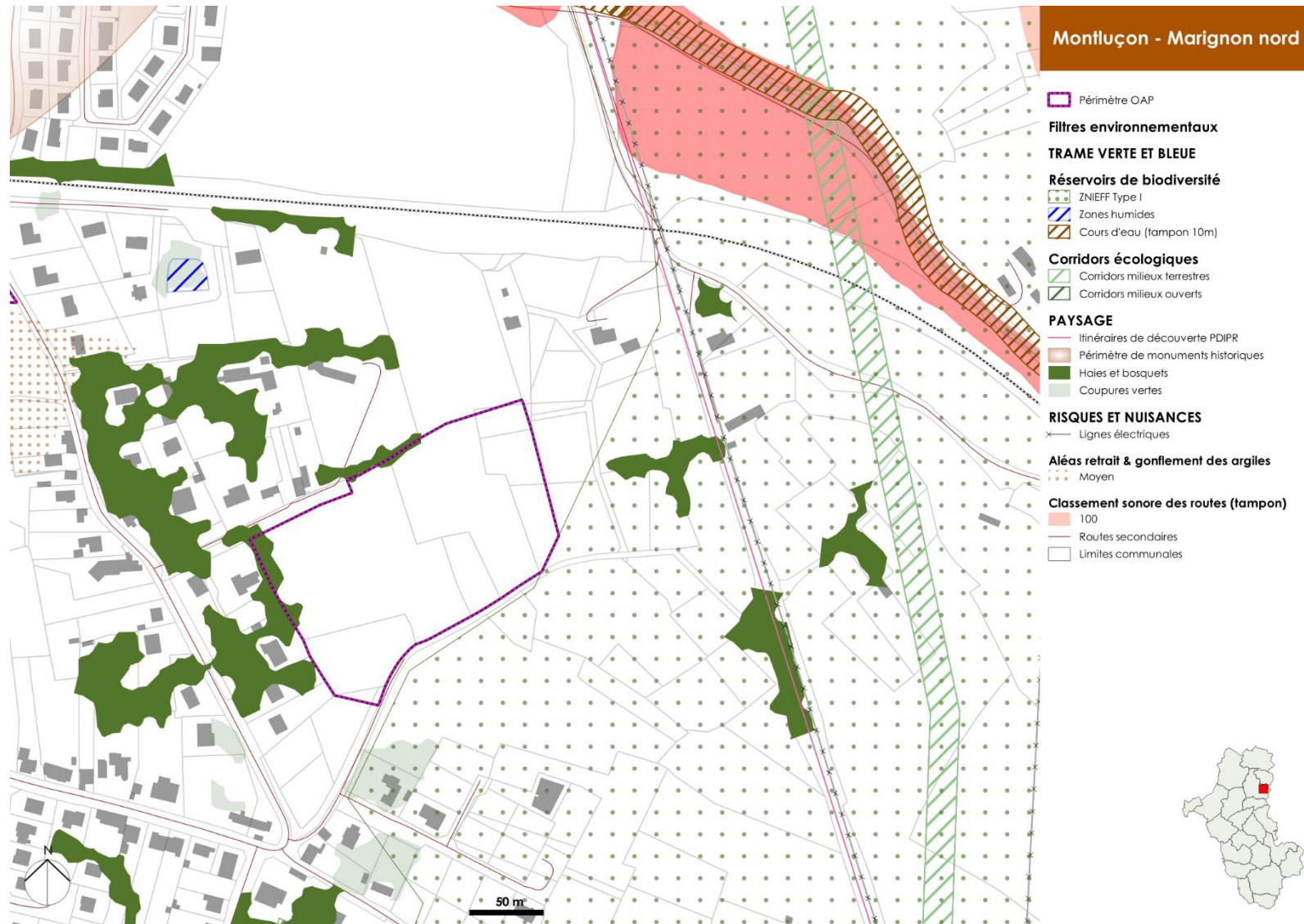
ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

- Cœur urbain d'Agglomération, Montluçon représente la polarité majeure du territoire. La commune connaît néanmoins, sur dernière période, une déprise démographique marquée en lien avec un phénomène de périurbanisation en direction des communes rurales et des communes de première couronne. Ainsi, la commune souhaite de nouveau gagner en attractivité et recentrer l'urbanisation. Montluçon dispose de 5 secteurs d'OAP à vocation résidentielle de manière à diversifier l'offre de logement sur le territoire.
- Le secteur « Marignon nord » s'intègre en extension de l'enveloppe urbaine pavillonnaire à l'ouest. Le secteur est limité au sud et à l'est par une zone naturelle dont une partie est concernée par une ZNIEFF de type I. Ce secteur a vocation résidentielle, permettra d'encadrer l'urbanisation dans ce contexte de proximité avec un espace naturel à préserver.

OBJECTIFS

- Veiller à ce que l'intégration paysagère du futur projet permette une transition harmonieuse entre les espaces naturels à l'est et la zone pavillonnaire à l'ouest ;
- Gérer de façon qualitative les interfaces avec les entités naturelles et paysagères sensibles alentour : la ZNIEFF de type I ;
- Conserver les vues sur les coteaux au nord participant à la qualité paysagère du site.



DYNAMIQUES ECOLOGIQUES ET PAYSAGERES

Cet espace est majoritairement composé prairies et d'arbres ponctuels.

Une ZNIEFF de type 1 : « Coteau de Nérès-les-Bains, de Nerdres et du Chatelard » est également recensée à proximité du périmètre de projet.

Dans le cadre du projet, l'enjeu principal est de veiller à minimiser les artificialisations du sol et à développer, dans la mesure du possible, des éléments arborés permettant de créer une transition entre les espaces agricoles au sud et à l'ouest et les nouvelles constructions.

En sus, il sera nécessaire de veiller à renforcer les plantations en limite sud-est pour limiter l'impact de cette future zone d'aménagement sur la ZNIEFF de type 1.

DÉPLACEMENTS

Le futur secteur de développement est situé à proximité d'un itinéraire de découverte PDIPR.

Le projet devra, dans la mesure du possible, créer des liens et utiliser ces cheminements existants.

RISQUES ET NUISANCES

Le périmètre d'étude est situé à proximité d'une voie ferrée susceptible de générer des nuisances sonores importantes. En sus, dans le contexte actuel de réchauffement climatique, la probabilité d'occurrence des phénomènes climatiques extrêmes vont avoir tendance à s'accroître. Par conséquent l'intégralité du territoire pourrait voir son niveau d'exposition aux risques liés en particulier au ruissellement pluvial augmenter.

Les projets devront limiter à leurs stricts besoins l'imperméabilisation des sols et privilégier des systèmes de gestion des eaux pluviales adaptés. Les éléments boisés ainsi que les espaces perméables devront être préservés ou renforcer autant que possible afin de limiter le ruissellement urbain.

En complément, une frange paysagère pourra être prévue au nord du site afin de limiter l'effet de bruit et les perceptions sur la voie ferrée.

EAU ET ASSAINISSEMENT

L'approvisionnement en eau ne sera pas impacté car aucun périmètre de protection de captage n'est recensé au sein du périmètre.

Les informations sur les réseaux ne sont pas disponibles. Toutefois, la présence de quartiers d'habitation à proximité immédiate présage de la présence des réseaux d'AEP et d'assainissement.

La gestion de l'eau ne pose pas de problématique particulière au regard du développement projeté sur la commune.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Absence d'information.

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue		Préservation de prairies et d'arbres Proximité directe avec une ZNIEFF de type I	
Paysage et patrimoine	Préservation de prairies et d'arbres		
Risques et nuisances		Limiter l'exposition aux nuisances du fait de la proximité avec les voies ferrées Maitriser le phénomène de ruissellement des eaux pluviales	
Gestion de l'eau	Absence d'information		

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Superficie du site : **2,39 Ha** ;
- Prévoir la réalisation de **49 logements** pour une densité moyenne de 20,5 logements par hectare environ ;
- Prévoir des typologies d'habitats individuels et/ou individuels groupés en R+1 ou R+2 sur l'ensemble du secteur ;
- Prévoir un phasage de l'opération. Prévoir une ouverture à l'urbanisation progressive de cette zone selon un phasage des opérations. Une urbanisation qui se fera dans un premier temps sur la partie ouest du site, dans la continuité du lotissement existant (phase 1) puis sur la partie est (phase 2), au fur et à mesure de la réalisation des aménagements ;



- Assurer la réalisation d'une opération d'ensemble pour ce secteur de manière à assurer la mise en œuvre du projet dans son ensemble (respect et équilibre des densités, cohérence globale du projet à l'échelle de chaque phase ou des 2 phases de façon conjointe, avoir une approche complète et mixte des formes urbaines et des typologies de bâtis proposés).
- Ce projet fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Proposer des formes urbaines plus compactes et moins consommatrices d'espace que la zone pavillonnaire environnante en proposant une typologie d'habitat, dans la mesure du possible, plus dense sur le secteur ;

- Veiller à ce que l'intégration paysagère du futur projet permette une transition harmonieuse entre les espaces naturels à l'est et la zone pavillonnaire à l'ouest ;
- Maintenir voire prolonger les linéaires de haies existantes aux abords du site et veiller à une gestion qualitative des interfaces ;
- Gérer de façon qualitative les interfaces avec les entités naturelles et paysagères sensibles alentour : la ZNIEFF de type I ;
- Conserver les vues sur les coteaux au nord et à l'est, participant à la qualité paysagère du site ;
- Créer des alignements d'arbres le long des axes de circulations pour une ambiance ombragée participant à conforter les pratiques de mobilités actives ;
- Préserver des espaces de respiration au sein des nouveaux secteurs bâtis, par la réalisation d'espaces publics ou d'espaces verts de proximité, mais aussi un espace ludique à destination des enfants ;
- Prévoir une zone destinée aux locaux communs (local à ordures ménagères) en entrée d'opération, au sud.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Intégrer un accès, en sens unique, depuis la rue du Chat-Huant au nord. Dans le cadre de la future opération, un élargissement de cet accès sera nécessaire à prendre en compte ;
- Prévoir un ou plusieurs accès au niveau du chemin de la Chaviche, au sud de manière à assurer un bouclage au sein du secteur ;
- Aménager les abords du secteur de sorte à permettre les circulations douces et les accès aux quartiers environnants, aux transports en commun etc. ;
- Privilégier des revêtements perméables pour les aires de stationnement et prévoir un traitement paysager qualitatif.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Préserver ou intégrer des zones tampon végétalisées (haies arbustives ou arborées) afin de traiter les limites du secteur de manière qualitative et intégrée, notamment à l'est, en lien avec la présence de la ZNIEFF de type I. L'objectif ici est de limiter et compenser au maximum l'impact des futures constructions sur l'environnement sensible à proximité immédiate ;
- Dans les aménagements paysagers, privilégier des essences locales et éviter la mono spécificité ;
- Maintenir les éléments végétaux structurants notamment les haies, les arbres isolés ;
- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs des revêtements perméables afin de réduire le ruissellement et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- En lien avec la topographie du site, prévoir des aménagements de type « noues paysagères » de manière à récolter les eaux pluviales et limiter l'impact du ruissellement ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

DESERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes.
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et favoriser la rétention et/ou la récupération pour la valorisation des eaux pluviales à l'échelle du projet (noue, récupération des eaux pour l'arrosage des espaces verts...). Les dispositifs de rétention/infiltration des eaux pluviales doivent, autant que possible, participer à la composition paysagère du site.
- Mener une réflexion quant à l'opportunité de mettre en place un dispositif de compostage mutualisé à l'échelle de l'opération.
- Veiller à la bonne défense incendie du projet : proximité des bornes incendie, calibrage des voies pour l'accès des véhicules de secours...

Montluçon – Marignon nord

SCHEMA DE PRINCIPE

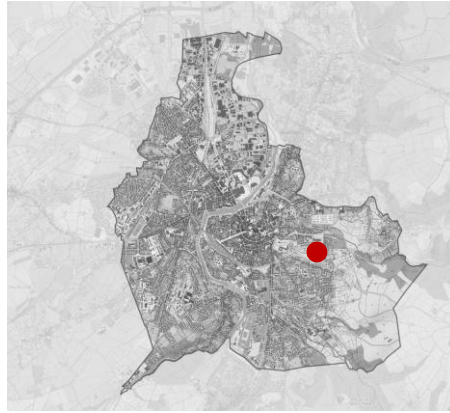


CONTEXTE

Montluçon
Marignon nord-ouest

1,61 hectare
Habitat

OAP concernée ●



Contexte de l'OAP « Marignon nord-ouest »

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

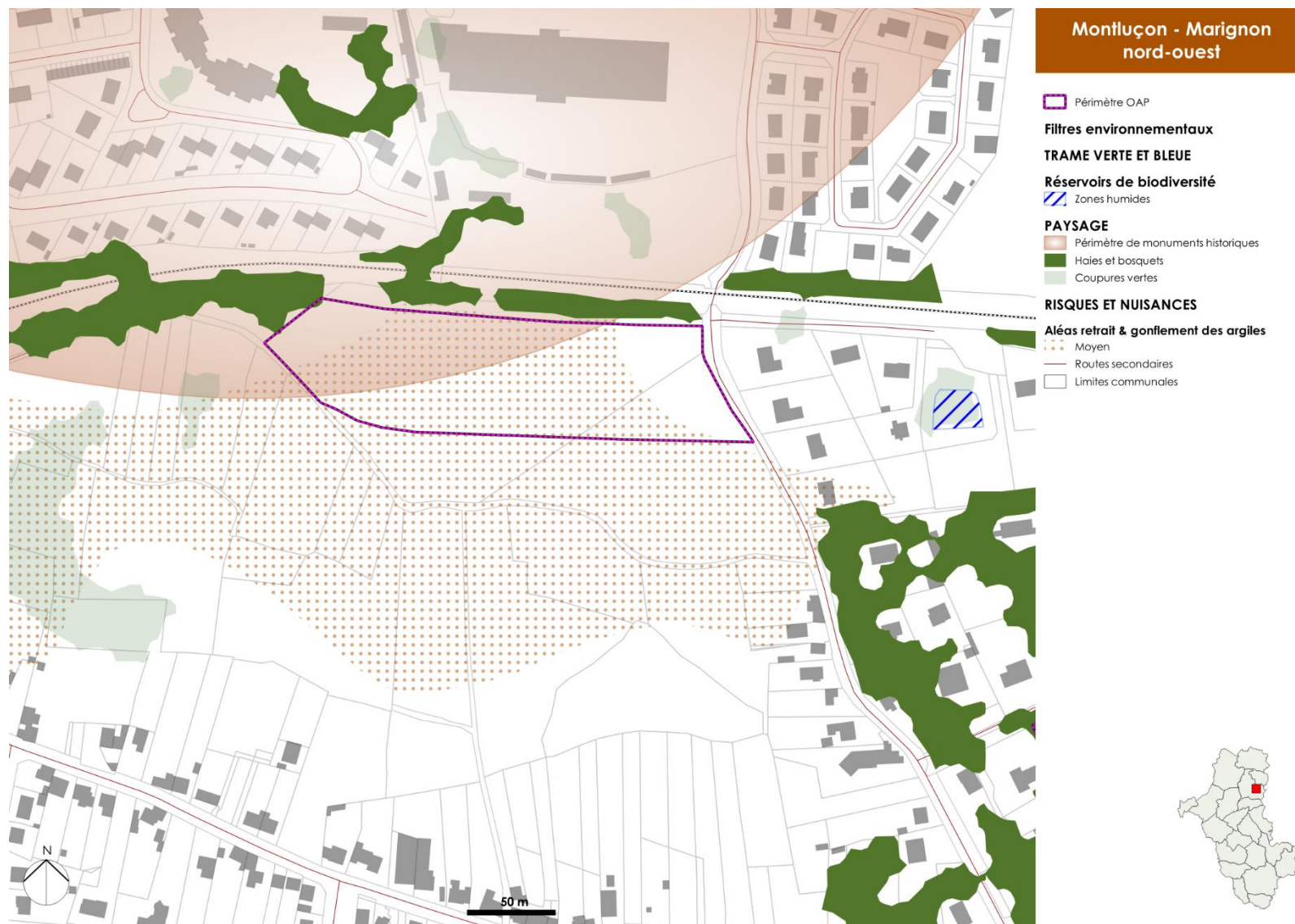
- Cœur urbain d'Agglomération, Montluçon représente la polarité majeure du territoire. La commune connaît néanmoins, sur dernière période, une déprise démographique marquée en lien avec un phénomène de périurbanisation en direction des communes rurales et des communes de première couronne. Ainsi, la commune souhaite de nouveau gagner en attractivité et recentrer l'urbanisation. Montluçon dispose de 5 secteurs d'OAP à vocation résidentielle de manière à diversifier l'offre de logement sur le territoire.
- Le secteur « Marignon nord-ouest » s'intègre en extension de l'enveloppe urbaine pavillonnaire à l'est. Il est délimité par la ligne de chemin de fer au nord et un boisement au sud. La rue du Chat-Huant à l'est représente la voie d'accès principale. Le site présente des enjeux en termes de gestion de la topographie, marquée au sud du secteur, et des possibles nuisances sonores induites par le passage de la voie ferrée.

OBJECTIFS

- Permettre le renforcement et la diversification du parc de logements existant afin de faciliter la trajectoire résidentielle des ménages sur la commune ;
- Gérer de façon qualitative l'interface avec la voie ferrée ;
- Prendre en compte la pente marquée dans les futurs aménagements ;
- Conserver au maximum les vues existantes sur le grand paysage qui participent à la singularité du lieu ;
- Gérer de façon qualitative les interfaces avec les entités naturelles et paysagères alentour.

Montluçon – Marignon nord-ouest

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE



DYNAMIQUES ECOLOGIQUES ET PAYSAGERES

Cet espace est actuellement principalement composé de prairies en rotation longue selon le RPG 2020 et de quelques arbres ponctuels, un continuum boisé intéressant est identifié au sud et à l'est du périmètre. La partie nord-est du site est localisée dans le périmètre des abords d'un monument historique (500m).

Dans le cadre du projet, l'enjeu principal est de veiller à minimiser les artificialisations du sol et de créer, dans la mesure du possible des continuités écologiques avec le boisement situé à proximité et favorable à la biodiversité et au maintien des qualités paysagères.

Une attention particulière devra être requise au niveau de la qualité architecturale des nouvelles constructions comprise au sein du périmètre de protection du monument historique.

DÉPLACEMENTS

Le périmètre d'étude n'est pas situé à proximité d'axes de mobilités actives.

RISQUES ET NUISANCES

La majorité du secteur est impacté par un aléa moyen de retrait gonflement des argiles. En sus, le périmètre d'étude est situé à proximité d'une voie ferrée susceptible de générer des nuisances sonores importantes.

Enfin, dans le contexte actuel de réchauffement climatique, la probabilité d'occurrence des phénomènes climatiques extrêmes vont avoir tendance à s'accroître. Par conséquent l'intégralité du territoire pourrait voir son niveau d'exposition aux risques liés en particulier au ruissellement pluvial augmenter.

Les projets devront limiter à leurs stricts besoins l'imperméabilisation des sols et privilégier des systèmes de gestion des eaux pluviales adaptés. Les éléments boisés ainsi que les espaces perméables devront être préservés ou renforcer autant que possible afin de limiter le ruissellement urbain.

En complément, une frange paysagère pourra être prévue au nord du site afin de limiter l'effet de bruit et les perceptions sur la voie ferrée.

Concernant le risque spécifique lié au retrait-gonflement des argiles, des études géotechniques spécifiques pourront être requises afin de limiter les risques d'endommagement des bâtiments.

EAU ET ASSAINISSEMENT

L'approvisionnement en eau ne sera pas impacté car aucun périmètre de protection de captage n'est recensé au sein du périmètre.

Les informations sur les réseaux ne sont pas disponibles. Toutefois, la présence de quartiers d'habitation à proximité immédiate présage de la présence des réseaux d'AEP et d'assainissement.

La gestion de l'eau ne pose pas de problématique particulière au regard du développement projeté sur la commune.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Servitude d'utilité publique relative au périmètre de protection des Monuments Historiques.

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Préservation de prairies et d'arbres Préservation de continuums boisés		
Paysage et patrimoine			Préservation de prairies et d'arbres Préservation de continuums boisés Périmètre de protection des Monuments Historiques
Risques et nuisances		Aléa « moyen » de retrait gonflement des argiles Limiter le phénomène de ruissellement des eaux pluviales	
Gestion de l'eau	Absence d'information		

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Superficie du site : **1,61 Ha** ;
- Prévoir la réalisation **de 33 logements** pour une densité moyenne de 20,5 logements par hectare environ ;
- Prévoir des typologies d'habitats individuels et/ou individuels groupés en R+1 sur l'ensemble du secteur.
- Ce projet fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Proposer des formes urbaines plus compactes et moins consommatrices d'espace que la zone pavillonnaire environnante en proposant une typologie d'habitat, dans la mesure du possible, plus dense sur le secteur ;
- Permettre une insertion architecturale harmonieuse des constructions dans son environnement en lien avec le périmètre des monuments historiques englobant le nord-ouest du site ;
- Veiller à ce que l'intégration paysagère du futur projet permette une transition harmonieuse entre les espaces naturels à l'ouest et au sud et la zone pavillonnaire à l'est ;
- Gérer de façon qualitative les interfaces avec les entités naturelles et paysagères alentour à savoir le boisement au sud ;
- Conserver les vues en point haut du secteur, participant à la qualité paysagère du site ;

- Créer des alignements d'arbres le long des axes de circulations pour une ambiance ombragée participant à conforter les pratiques de mobilités actives ;
- Préserver des espaces de respiration au sein des nouveaux secteurs bâtis, par la réalisation d'espaces publics ou d'espaces verts de proximité, mais aussi un espace ludique à destination des enfants ;
- Prévoir une zone destinée aux locaux communs (local à ordures ménagères) en entrée d'opération, à l'est ;
- Pour tout projet localisée au sein du périmètre de protection des Monuments Historiques, l'Architecte des Bâtiments de France devra être consulté.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Prévoir un accès unique depuis la rue du Chat-Huant à l'est ;
- Assurer un bouclage d l'opération via un principe de desserte à sens unique au sein du secteur ;
- Promouvoir les circulations douces au sein du secteur et à ses abords de manière à favoriser les accès piétons aux quartiers environnants, aux transports en commun etc. ;
- Privilégier des revêtements perméables pour les aires de stationnement et prévoir un traitement paysager qualitatif.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

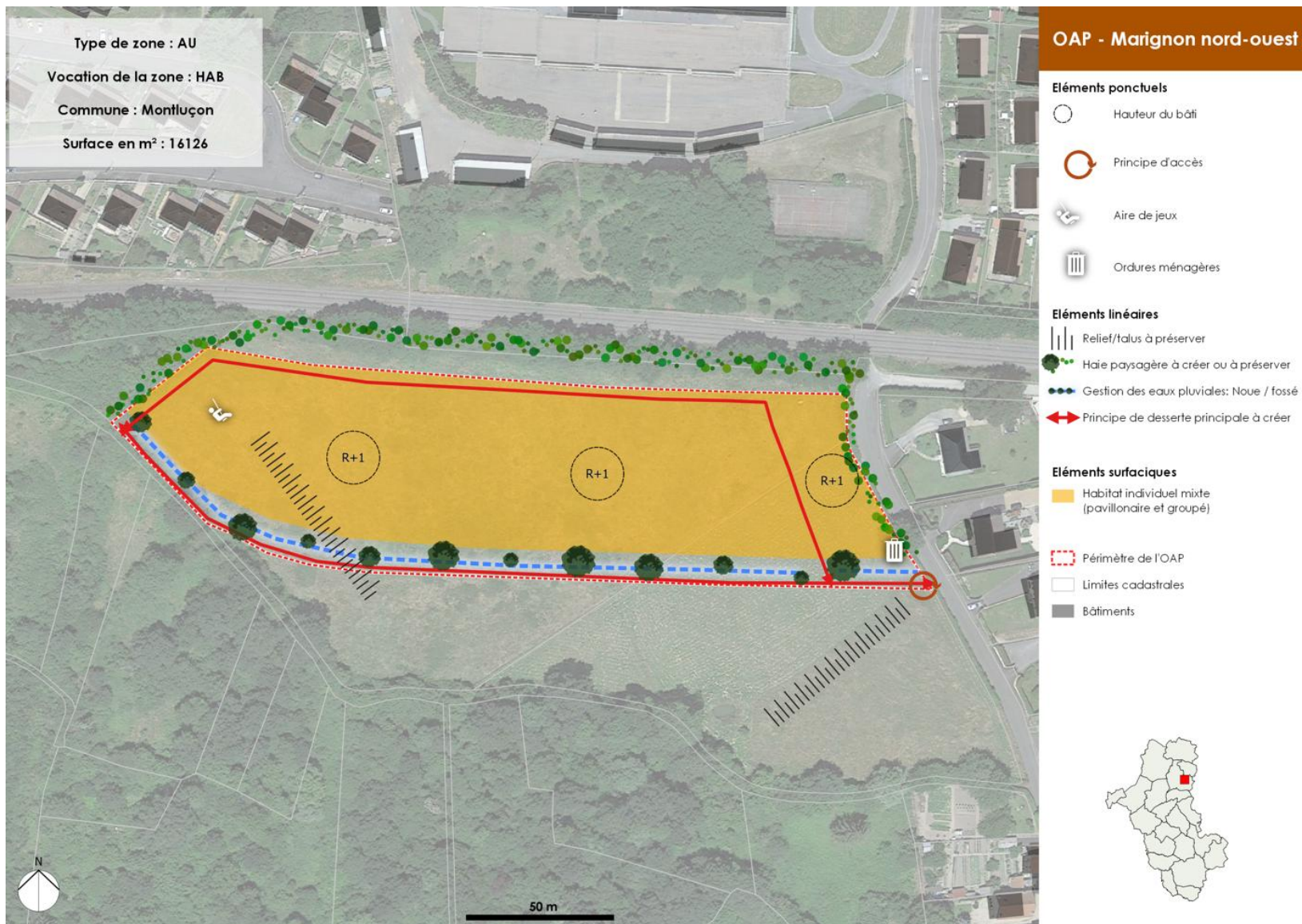
- Préserver ou intégrer des zones tampon végétalisées (haies arbustives ou arborées) afin de traiter les limites du secteur de manière qualitative et intégrée, notamment au sud et à l'ouest ;
- Dans les aménagements paysagers, privilégier des essences locales et éviter la mono spécificité ;
- Maintenir voire renforcer la haie généreuse au pied de la voie ferrée de manière à limiter les nuisances sonores et visuelles induites ;
- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs des revêtements perméables afin de réduire le ruissellement et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- En lien avec la topographie du site, prévoir des aménagements de type « noues paysagères » de manière à récolter les eaux pluviales et limiter l'impact du ruissellement ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;
- Pour tout projet de construction concerné par l'aléa de retrait gonflement des argiles, une étude géotechnique préalable devra être réalisée afin de limiter le risque d'altération des bâtiments.

DESERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes.
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et favoriser la rétention et/ou la récupération pour la valorisation des eaux pluviales à l'échelle du projet (noue, récupération des eaux pour l'arrosage des espaces verts...). Les dispositifs de rétention/infiltration des eaux pluviales doivent, autant que possible, participer à la composition paysagère du site.
- Mener une réflexion quant à l'opportunité de mettre en place un dispositif de compostage mutualisé à l'échelle de l'opération.
- Veiller à la bonne défense incendie du projet : proximité des bornes incendie, calibrage des voies pour l'accès des véhicules de secours...

Montluçon – Marignon nord-ouest

SCHEMA DE PRINCIPE

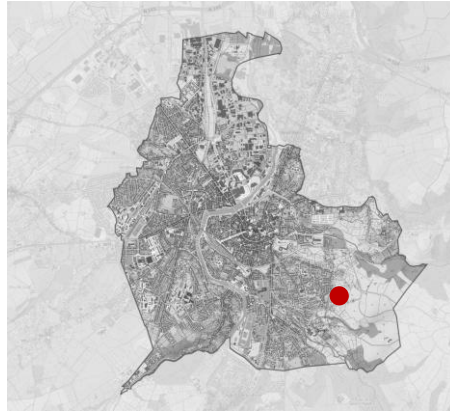


CONTEXTE

Montluçon
Marignon sud

0,45 hectare
Habitat

OAP concernée ●



Cheminement d'accès au site (photos prise depuis la rue des Rossignols)

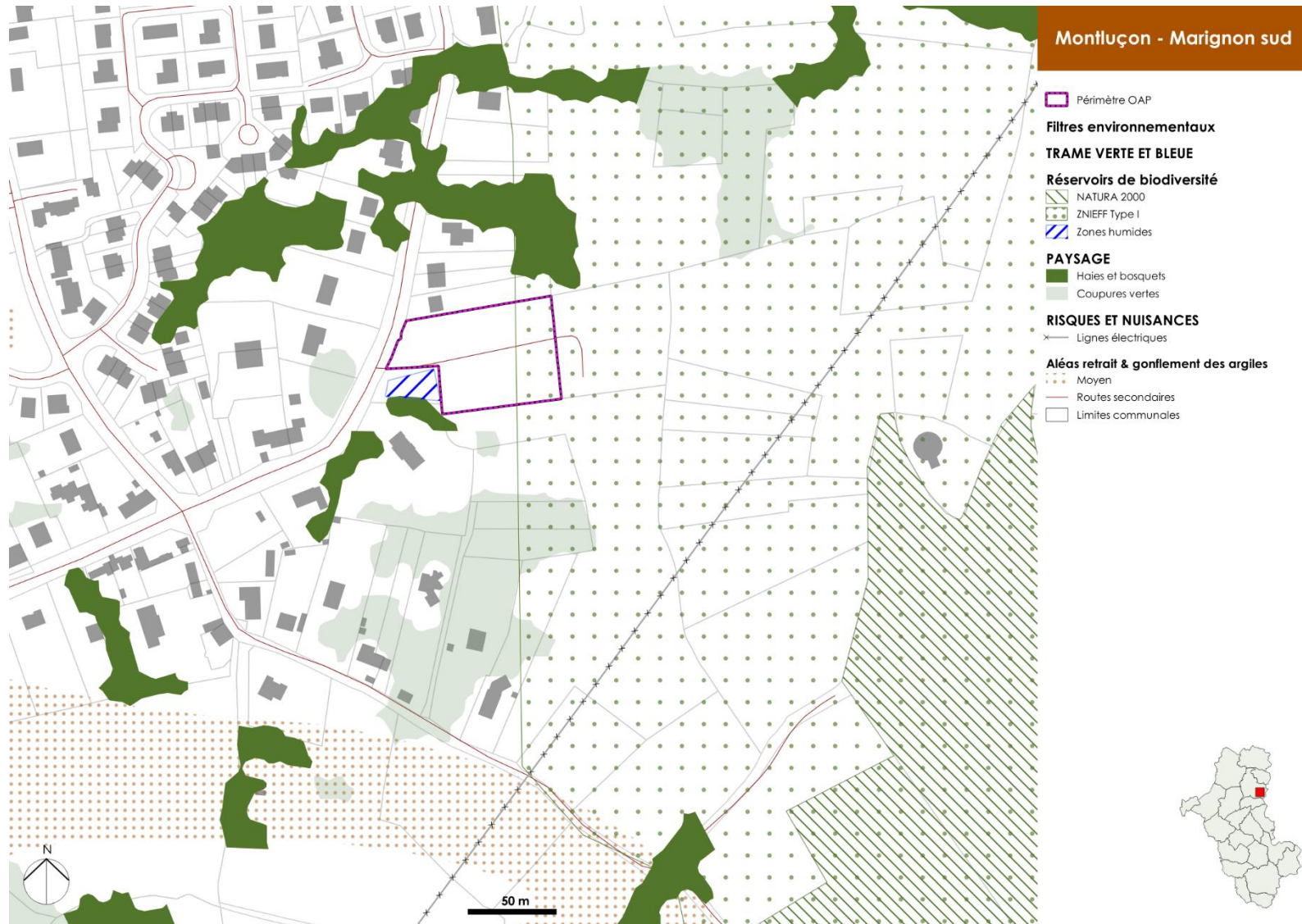
ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

- Cœur urbain d'Agglomération, Montluçon représente la polarité majeure du territoire. La commune connaît néanmoins, sur dernière période, une déprise démographique marquée en lien avec un phénomène de périurbanisation en direction des communes rurales et des communes de première couronne. Ainsi, la commune souhaite de nouveau gagner en attractivité et recentrer l'urbanisation. Montluçon dispose de 5 secteurs d'OAP à vocation résidentielle de manière à diversifier l'offre de logement sur le territoire.
- Le secteur « Marignon sud » s'intègre à l'interface entre une zone résidentielle pavillonnaire et une ZNIEFF de type I à l'est. Il bénéficie d'une desserte via la rue des Rossignols à l'ouest. Le site se caractérise par une topographie marquée donc à prendre en considération dans la future opération.

OBJECTIFS

- Permettre le renforcement et la diversification du parc de logements existant afin de faciliter la trajectoire résidentielle des ménages sur la commune ;
- Proposer des formes d'habitat plus denses que l'habitat pavillonnaire environnant ;
- Gérer de façon qualitative l'interface avec la ZNIEFF de type I à l'est et la zone humide au sud du site ;
- Conserver au maximum les vues existantes sur le grand paysage qui participent à la singularité du lieu.



DYNAMIQUES ECOLOGIQUES ET PAYSAGERES

Cet espace est actuellement majoritairement composé de prairies non inscrites au RPG 2020, de quelques arbres ponctuels.

La partie Est du périmètre fait partie d'un secteur ZNIEFF de type I. Il est également limitrophe d'une zone humide qui se trouve au Sud du périmètre.

Dans le cadre du projet, l'enjeu principal est de veiller à la non-altération des réservoirs de biodiversité (la ZNIEFF de type I et la zone humide), qui sont des espaces essentiels à l'équilibre écosystémique de la commune.

De plus, l'autre enjeu sera de veiller à minimiser les artificialisations du sol et à conserver, dans la mesure du possible, les éléments arborés favorable à la biodiversité et aux qualités paysagères. L'enjeu paysager est ici de maintenir la qualité de cette lisière forestière.

DÉPLACEMENTS

Le futur secteur de développement n'est pas localisé à proximité d'itinéraires de mobilité active.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Absence d'information

RISQUES ET NUISANCES

Le périmètre d'étude n'est pas soumis à des contraintes environnementales particulières en lien avec des risques et nuisances. Toutefois, dans le contexte actuel de réchauffement climatique, la probabilité d'occurrence des phénomènes climatiques extrêmes vont avoir tendance à s'accroître. Par conséquent l'intégralité du territoire pourrait voir son niveau d'exposition aux risques liés en particulier au ruissellement pluvial augmenter.

Les projets devront limiter à leurs stricts besoins l'imperméabilisation des sols et privilégier des systèmes de gestion des eaux pluviales adaptés. Les éléments boisés ainsi que les espaces perméables devront être préservés ou renforcer autant que possible afin de limiter le ruissellement urbain.

EAU ET ASSAINISSEMENT

L'approvisionnement en eau ne sera pas impacté car aucun périmètre de protection de captage n'est recensé au sein du périmètre.

Les informations sur les réseaux ne sont pas disponibles. Toutefois, la présence de quartiers d'habitation à proximité immédiate présage de la présence des réseaux d'AEP et d'assainissement.

La gestion de l'eau ne pose pas de problématique particulière au regard du développement projeté sur la commune.

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue			Préservation de prairies et d'arbres Préservation d'une ZNIEFF de type I Préservation d'une zone humide limitrophe au futur projet
Paysage et patrimoine		Préservation de prairies et d'arbres Préservation d'une ZNIEFF de type I Préservation d'une zone humide limitrophe au futur projet	
Risques et nuisances	limiter le phénomène de ruissellement des eaux de ruissellement		
Gestion de l'eau	Absence d'information		

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Superficie du site : **0,45 Ha** ;
- Prévoir la réalisation **d'une dizaine logements** pour une densité moyenne de 25 logements par hectare environ ;
- Prévoir des typologies d'habitats individuels et/ou individuels groupés en R+1 ou R+2 sur l'ensemble du secteur.
- Ce projet fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Proposer des formes urbaines plus compactes et moins consommatrices d'espace que la zone pavillonnaire environnante en intégrant une typologie d'habitat, dans la mesure du possible, plus dense sur le secteur ;
- Permettre une insertion harmonieuse du bâti dans son environnement en lien avec la proximité immédiate d'espaces de grand intérêt biologique / écologique (ZNIEFF de type I et la zone humide) ;
- Gérer de façon qualitative les interfaces avec les entités naturelles et paysagères alentour à savoir la ZNIEFF à l'est et la zone humide au sud, par une végétalisation des limites de site par exemple ;
- Conserver les vues en point haut du secteur, participant à la qualité paysagère du site ;
- Créer des alignements d'arbres le long des axes de circulations pour une ambiance ombragée participant à conforter les pratiques de mobilités actives ;
- Intégrer des espaces de respiration au sein du secteur.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Prévoir un accès unique depuis la rue des Rossignols ;
- Promouvoir les circulations douces au sein du secteur et à ses abords de manière à favoriser les accès piétons aux quartiers environnants et à l'arrêt de bus à proximité immédiate du site ;
- Privilégier des revêtements perméables pour les aires de stationnement et prévoir un traitement paysager qualitatif.

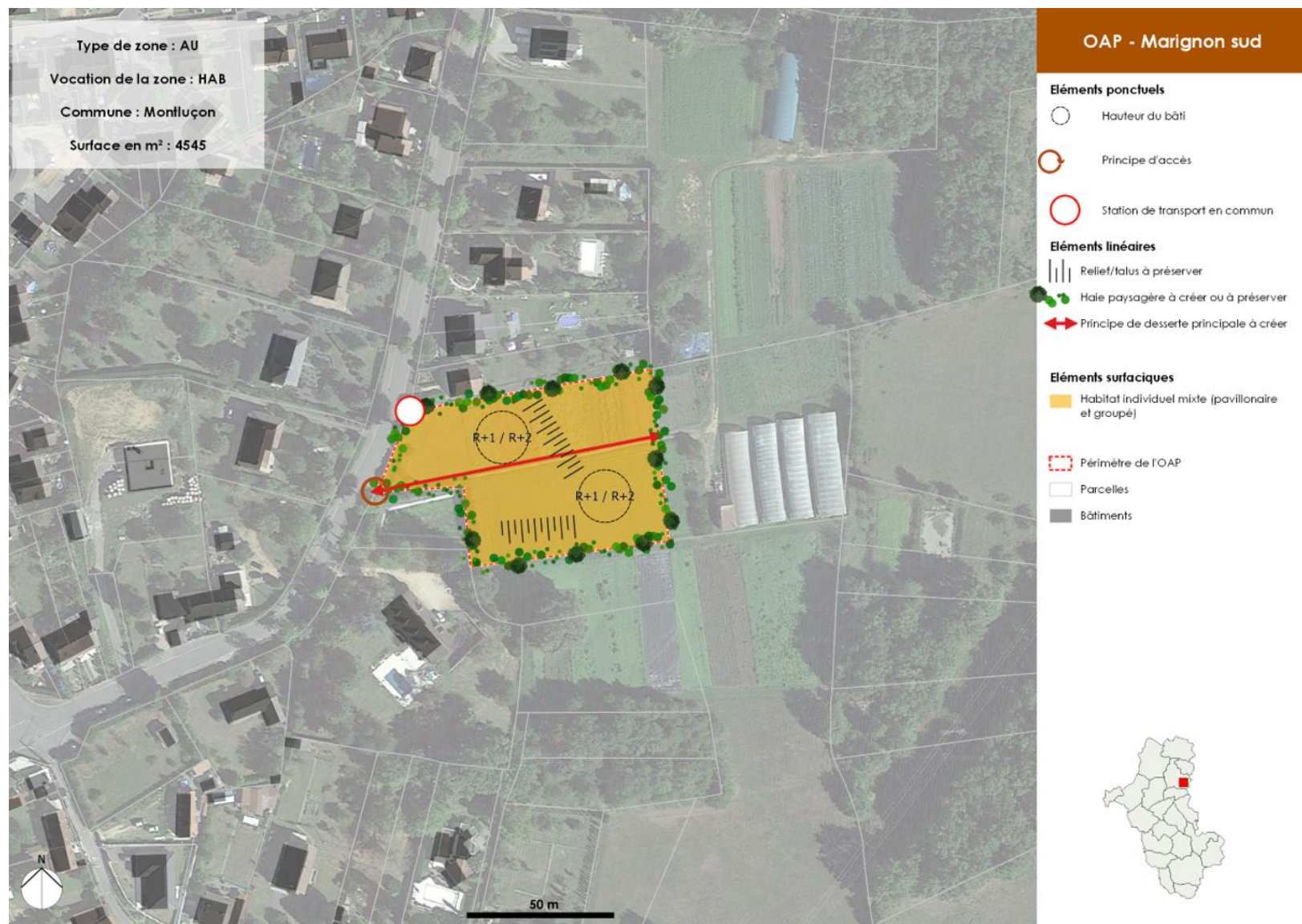
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Intégrer des franges tampons paysagères (haies arbustives et / ou arborées) afin de traiter les limites du secteur de manière qualitative et intégrée, notamment à l'est du secteur concerné par la ZNIEFF de type I, mais aussi le sud, en lien avec la zone humide ;
- Dans les aménagements paysagers, privilégier des essences locales et éviter la mono spécificité ;
- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs des revêtements perméables afin de réduire le ruissellement et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- En lien avec la topographie du site, prévoir des aménagements de type « noues paysagères » de manière à récolter les eaux pluviales et limiter l'impact du ruissellement ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;
- En cas d'altération trop importante de la ZNIEFF de type I et de la zone humide, des mesures compensatoires de restructuration de ces espaces sera à prévoir pour maintenir l'équilibre écosystémique du territoire.

DESERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes.
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et favoriser la rétention et/ou la récupération pour la valorisation des eaux pluviales à l'échelle du projet (noue, récupération des eaux pour l'arrosage des espaces verts...). Les dispositifs de rétention/infiltration des eaux pluviales doivent, autant que possible, participer à la composition paysagère du site.
- Mener une réflexion quant à l'opportunité de mettre en place un dispositif de compostage mutualisé à l'échelle de l'opération.
- Veiller à la bonne défense incendie du projet : proximité des bornes incendie, calibrage des voies pour l'accès des véhicules de secours...

SCHEMA DE PRINCIPE



CONTEXTE

Montluçon
Marignon sud

0,69 hectare
Habitat

OAP concernée ●



Contexte du secteur de l'OAP « Saint-Jean-du-Haut »

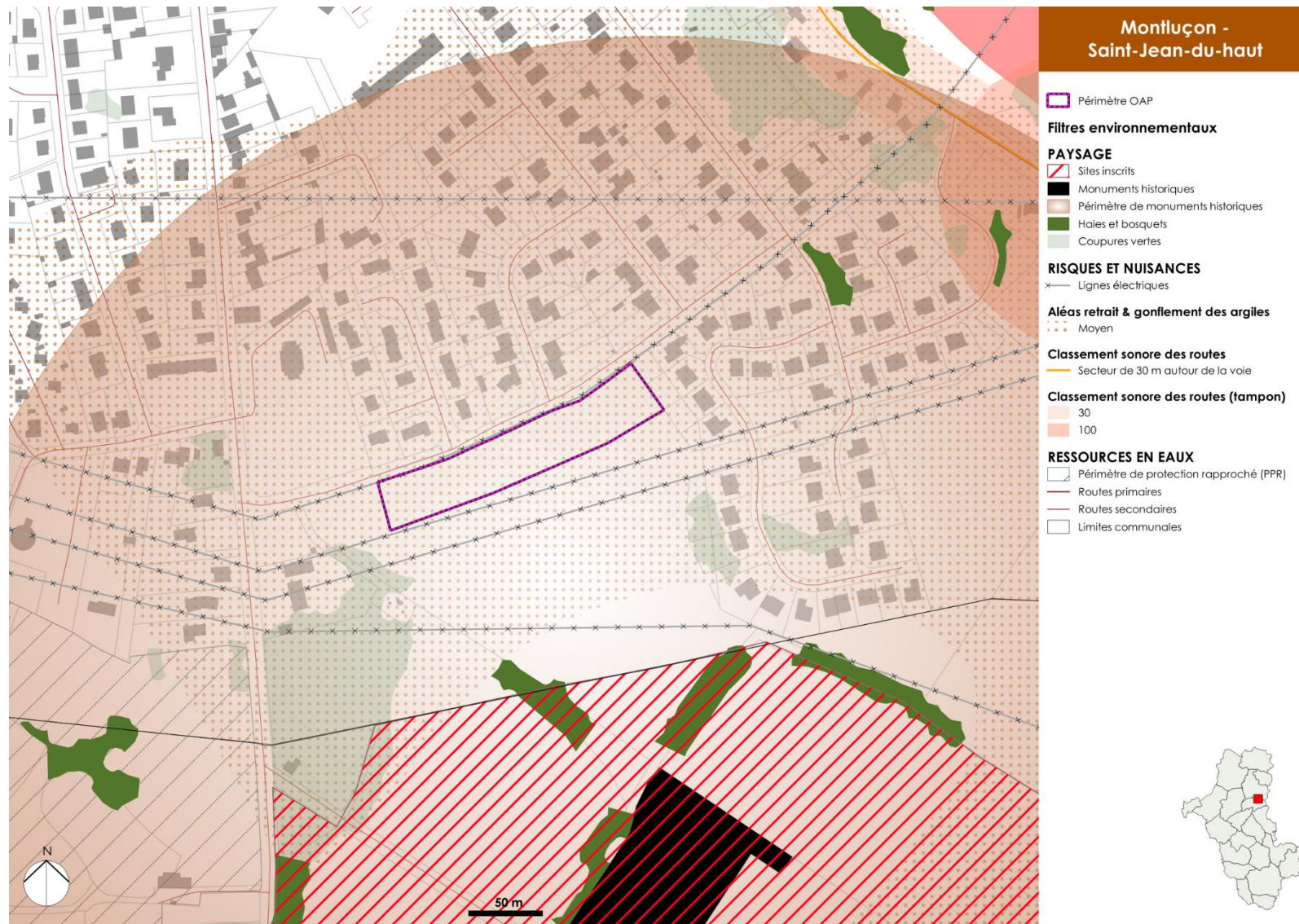
ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

- Cœur urbain d'Agglomération, Montluçon représente la polarité majeure du territoire. La commune connaît néanmoins, sur dernière période, une déprise démographique marquée en lien avec un phénomène de périurbanisation en direction des communes rurales et des communes de première couronne. Ainsi, la commune souhaite de nouveau gagner en attractivité et recentrer l'urbanisation. Montluçon dispose de 5 secteurs d'OAP à vocation résidentielle de manière à diversifier l'offre de logement sur le territoire.
- Ce secteur d'OAP se situe à l'extrémité sud de Montluçon, en extension, au sud et à l'ouest du tissu bâti à dominante pavillonnaire alentour. Le site se caractérise par la proximité d'une ligne électrique à haute tension au sud.

OBJECTIFS

- Permettre le renforcement et la diversification du parc de logements existant afin de faciliter la trajectoire résidentielle des ménages sur la commune ;
- Proposer des formes d'habitat plus denses que l'habitat pavillonnaire environnant ;
- Gérer de façon qualitative l'interface avec la zone agricole au sud.



DYNAMIQUES ECOLOGIQUES ET PAYSAGERES

Cet espace est actuellement majoritairement composé de prairies non inscrite au RPG 2020, de quelques arbres ponctuels.

Le futur projet fait partie intégrante d'un périmètre de protection des Monuments Historiques.

Dans le cadre du projet, l'enjeu principal est de veiller à minimiser les artificialisations du sol et à conserver, dans la mesure du possible, les éléments arborés favorable à la biodiversité et aux qualités paysagères. L'enjeu paysager est ici de maintenir la qualité de cette lisière forestière.

Une attention particulière devra être requise au niveau de la qualité architecturale des nouvelles constructions comprise au sein du périmètre de protection du monument historique.

RISQUES ET NUISANCES

Le périmètre est concerné par l'aléa « moyen » de retrait gonflement des argiles sur la totalité de son périmètre.

De plus, dans le contexte actuel de réchauffement climatique, la probabilité d'occurrence des phénomènes climatiques extrêmes vont avoir tendance à s'accroître. Par conséquent l'intégralité du territoire pourrait voir son niveau d'exposition aux risques liés en particulier au ruissellement pluvial augmenter.

Concernant les nuisances, le périmètre est concerné par une ligne électrique qui est limitrophe sur la partie Nord du secteur.

Les projets devront limiter à leurs stricts besoins l'imperméabilisation des sols et privilégier des systèmes de gestion des eaux pluviales adaptés. Les éléments boisés ainsi que les espaces perméables devront être préservés ou renforcer autant que possible afin de limiter le ruissellement urbain.

Concernant le risque spécifique lié au retrait-gonflement des argiles, des études géotechniques spécifiques pourront être requises afin de limiter les risques d'endommagement des bâtiments.

Enfin, les préconisations de la servitude d'utilité publique en lien avec la ligne électrique devront être respectées.

EAU ET ASSAINISSEMENT

L'approvisionnement en eau ne sera pas impacté car aucun périmètre de protection de captage n'est recensé au sein du périmètre.

Les informations sur les réseaux ne sont pas disponibles. Toutefois, la présence de quartiers d'habitation à proximité immédiate présage de la présence des réseaux d'AEP et d'assainissement.

La gestion de l'eau ne pose pas de problématique particulière au regard du développement projeté sur la commune.

DÉPLACEMENTS

Le futur secteur de développement n'est pas localisé à proximité d'itinéraires de mobilité active.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Servitude liée à la ligne électrique de la partie Nord.

Servitude d'utilité publique en lien avec le périmètre de protection des Monuments Historiques.

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Conservation de prairies et d'arbres		
Paysage et patrimoine			Conservation de prairies et d'arbres Périmètre de protection des Monuments Historiques
Risques et nuisances			Aléa « moyen » de retrait gonflement des argiles Limiter le phénomène de ruissellement des eaux pluviales Nuisances liées à la ligne électrique
Gestion de l'eau	Absence d'information		

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Superficie du site : **0,69 Ha** ;
- Prévoir la réalisation de **20 logements environ** pour une densité moyenne de 30 logements par hectare environ ;
- Prévoir des typologies d'habitats individuels et/ou individuels groupés en R+1.
- Ce projet fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Proposer des formes urbaines plus compactes et moins consommatrices d'espace que la zone pavillonnaire environnante en intégrant une typologie d'habitat, dans la mesure du possible, plus dense sur le secteur ;
- Gérer de façon qualitative les interfaces avec la zone agricole au sud ainsi que la zone bâtie à l'est et la voirie au nord ;
- Créer des alignements d'arbres le long des axes de circulations pour une ambiance ombragée participant à conforter les pratiques de mobilités actives ;
- Maintenir des éléments végétaux structurants du site notamment la haie arbustive le long de la rue Henry Moine ;
- Intégrer des espaces de respiration au sein du secteur ;
- Prévoir une zone destinée aux locaux communs (local à ordures ménagères) en entrée d'opération ;
- Pour tout projet réalisé au sein du périmètre de protection des Monuments Historiques, l'Architecte des bâtiments de France devra être consulté.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Prévoir deux accès au site de part et d'autre du périmètre de l'OAP, rue Henry Moine ;
- Assurer une desserte interne à sens unique, parallèle à la rue Henry Moine ;
- Promouvoir les circulations douces au sein du secteur et à ses abords de manière à favoriser les accès piétons aux quartiers environnants et à l'arrêt de bus « H. Moine » à proximité immédiate du site ;
- Privilégier des revêtements perméables pour les aires de stationnement et prévoir un traitement paysager qualitatif.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Intégrer des franges tampons paysagères (haies arbustives et / ou arborées) afin de traiter les limites du secteur de manière qualitative et intégrée, notamment au sud, à l'interface de la zone agricole mais aussi à l'est, en lien avec la zone pavillonnaire ;
- Dans les aménagements paysagers, privilégier des essences locales et éviter la mono spécificité ;
- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs des revêtements perméables afin de réduire le ruissellement et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- En lien avec la légère topographie du site, prévoir des aménagements de type « noues paysagères » de manière à récolter les eaux pluviales et limiter le ruissellement ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;
- Pour tout projet de construction concerné par l'aléa de retrait gonflement des argiles, une étude géotechnique préalable devra être réalisée afin de limiter le risque d'altération des bâtiments ;
- Les préconisations de la servitude d'utilité publique en lien avec la ligne électrique localisée au Nord, devront être prise en compte.

DESERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes.
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et favoriser la rétention et/ou la récupération pour la valorisation des eaux pluviales à l'échelle du projet (noue, récupération des eaux pour l'arrosage des espaces verts...). Les dispositifs de rétention/infiltration des eaux pluviales doivent, autant que possible, participer à la composition paysagère du site.
- Mener une réflexion quant à l'opportunité de mettre en place un dispositif de compostage mutualisé à l'échelle de l'opération.
- Veiller à la bonne défense incendie du projet : proximité des bornes incendie, calibrage des voies pour l'accès des véhicules de secours...

SCHEMA DE PRINCIPE



Prémilhat

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

Secteur d'OAP	Échéance d'ouverture à l'urbanisation
OAP - Bourg	1
OAP - Les Linards	1
OAP - Les Soulières	2
OAP - Sault	3
OAP - Hermitage	1
OAP - Sault 2	3

CONTEXTE

Prémilhat
Bourg

1,37 hectare
Habitat

OAP concernée ●



Contexte du secteur de l'OAP « Bourg »

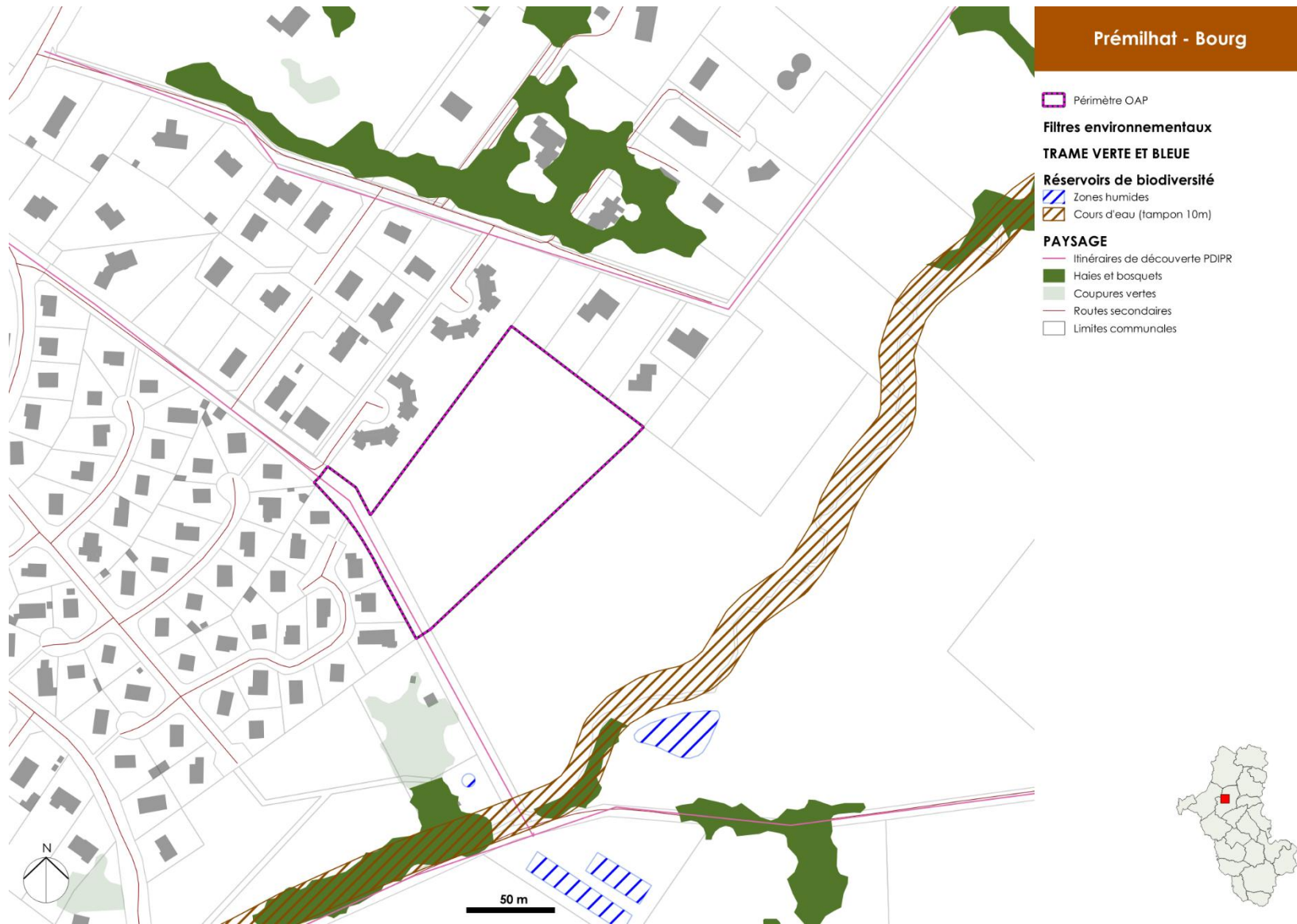
ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

- La commune de Prémilhat, par sa position d' « entrée d'agglomération sud-ouest » bénéficie de la proximité immédiate de Montluçon via la route de l'Hermitage ou encore la rue du Petit Moulin. Les zones urbanisées de la commune s'articulent globalement autour de la RD240 et de la route de l'Hermitage, au nord, et au sud sous forme de hameaux au caractère rural.
- Le secteur de l'OAP se situe en extension de la zone bâtie pavillonnaire à l'ouest, sur une zone agricole. Le site offre des vues intéressantes à l'est sur le grand paysage, à maintenir dans le cadre de la future opération.

OBJECTIFS

- Permettre le renforcement et la diversification du parc de logements existant afin de faciliter la trajectoire résidentielle des ménages sur la commune ;
- Gérer de manière qualitative les interfaces avec la zone bâtie et l'espace agricole à l'est ;
- Conserver au maximum les vues existantes sur le grand paysage qui participent à la singularité du lieu.



DYNAMIQUES ECOLOGIQUES ET PAYSAGERES

Cet espace est actuellement majoritairement composé de prairies non inscrites au RPG 2020, de quelques arbres ponctuels.

Un cours d'eau est localisé à proximité à l'Est du périmètre.

Dans le cadre du projet, l'enjeu principal est de veiller à minimiser les artificialisations du sol.

DÉPLACEMENTS

Le futur secteur de développement est situé à proximité d'un itinéraire de découverte inscrit au PDIPR.

Le projet devra, dans la mesure du possible, créer des liens et utiliser ces cheminements existants.

EAU ET ASSAINISSEMENT

L'approvisionnement en eau ne sera pas impacté car aucun périmètre de protection de captage n'est recensé au sein du périmètre.

Les informations sur les réseaux ne sont pas disponibles. Toutefois, la présence de quartiers d'habitation à proximité immédiate présage de la présence des réseaux d'AEP et d'assainissement.

La gestion de l'eau ne pose pas de problématique particulière au regard du développement projeté sur la commune.

RISQUES ET NUISANCES

Le périmètre d'étude n'est pas soumis à des contraintes environnementales particulières en lien avec des risques et nuisances. Toutefois, dans le contexte actuel de réchauffement climatique, la probabilité d'occurrence des phénomènes climatiques extrêmes vont avoir tendance à s'accroître. Par conséquent l'intégralité du territoire pourrait voir son niveau d'exposition aux risques liés en particulier au ruissellement pluvial augmenter.

Les projets devront limiter à leurs stricts besoins l'imperméabilisation des sols et privilégier des systèmes de gestion des eaux pluviales adaptés. Les éléments boisés ainsi que les espaces perméables devront être préservés ou renforcer autant que possible afin de limiter le ruissellement urbain.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Absence d'information.

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Préservation de prairies et d'arbres Proximité avec un cours d'eau à l'Est		
Paysage et patrimoine	Préservation de prairies et d'arbres		
Risques et nuisances	limiter le phénomène de ruissellement des eaux pluviales		
Gestion de l'eau	Absence d'information		

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Superficie du site : **1,36 Ha** ;
- Prévoir la réalisation **de 16 logements** pour une densité moyenne de 12 logements par hectare environ ;
- Prévoir des typologies d'habitats individuels et/ou individuels groupés en R+1 ou R+2 sur l'ensemble du secteur.
- Ce projet fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Proposer des formes urbaines plus compactes et moins consommatrices d'espace que la zone pavillonnaire environnante en intégrant une typologie d'habitat, dans la mesure du possible, plus dense sur le secteur ;
- Permettre une insertion harmonieuse du bâti dans son environnement en lien avec la proximité immédiate de la zone agricole et d'un ruisseau à l'est du secteur ;
- Conserver au maximum les vues existantes sur le grand paysage qui participent à la singularité du lieu ;
- Créer des alignements d'arbres le long des axes de circulations pour une ambiance ombragée participant à conforter les pratiques de mobilités actives ;
- Permettre l'intégration d'une zone de jeux pour enfants et des espaces de respiration récréatifs aux futurs habitants afin de maintenir des espaces qualitatifs ;
- Gérer les interfaces avec la zone agricole via la plantation d'une haie en limite de site ;
- Prévoir une zone destinée aux locaux communs (local à ordures ménagères) en entrée d'opération.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Prévoir un accès unique depuis l'allée du Chaume Pelé ;
- Intégrer une circulation à sens unique au sein du secteur permettant un bouclage de l'opération en termes de desserte ;
- Promouvoir les circulations douces au sein du secteur et à ses abords de manière à favoriser les accès piétons vers le centre-ville ;
- Privilégier des revêtements perméables pour les aires de stationnement et prévoir un traitement paysager qualitatif.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Intégrer des franges tampons paysagères (haies arbustives et / ou arborées) afin de traiter les limites du secteur de manière qualitative et intégrée, notamment à l'est du secteur ;
- Dans les aménagements paysagers, privilégier des essences locales et éviter la mono spécificité ;
- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs des revêtements perméables afin de réduire le ruissellement et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

DESERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes.
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et favoriser la rétention et/ou la récupération pour la valorisation des eaux pluviales à l'échelle du projet (noue, récupération des eaux pour l'arrosage des espaces verts...). Les dispositifs de rétention/infiltration des eaux pluviales doivent, autant que possible, participer à la composition paysagère du site.
- Mener une réflexion quant à l'opportunité de mettre en place un dispositif de compostage mutualisé à l'échelle de l'opération.
- Veiller à la bonne défense incendie du projet : proximité des bornes incendie, calibrage des voies pour l'accès des véhicules de secours...

SCHEMA DE PRINCIPE



OAP - Bourg

Éléments ponctuels

- Hauteur du bâti
- Principe d'accès
- Arbre isolé
- ☛ Perspective paysagère à valoriser
- ☞ Aire de jeux
- 🗑 Ordures ménagères

Éléments linéaires

- ▬ Voie à sens unique
- ▮ Relief/talus à préserver
- Frange naturelle paysagère
- ↔ Principe de desserte principale à créer

Éléments surfaciques

- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
- ▭ Périmètre de l'OAP
- Parcelles
- Bâtiments



CONTEXTE

Prémilhat
Hermitage

0,67 hectare
Habitat

OAP concernée ●



Contexte du secteur de l'OAP « Hermitage »

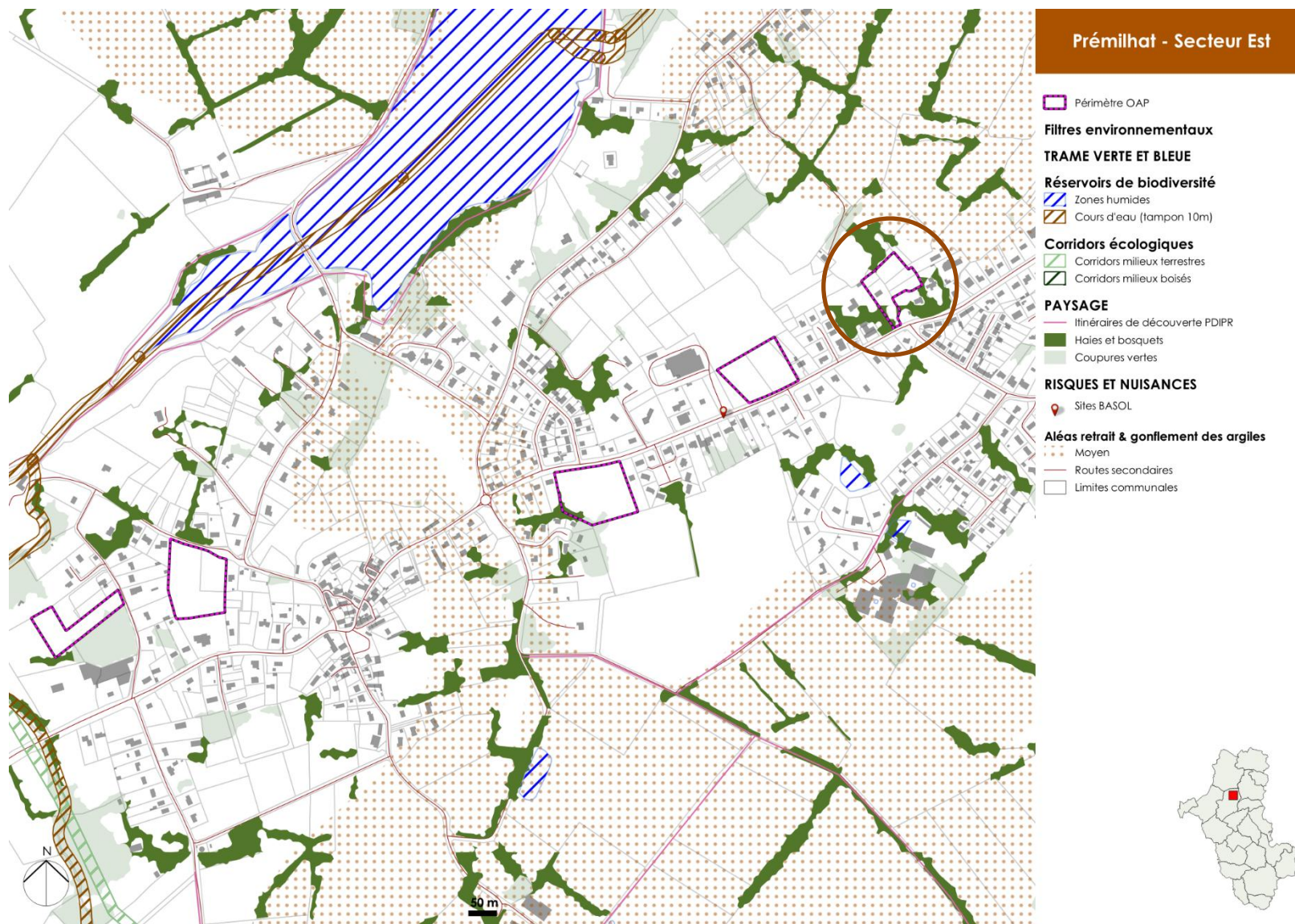
ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

- La commune de Prémilhat, par sa position d' « entrée d'agglomération sud-ouest » bénéficie de la proximité immédiate de Montluçon via la route de l'Hermitage ou encore la rue du Petit Moulin. Les zones urbanisées de la commune s'articulent globalement autour de la RD240 et de la route de l'Hermitage, au nord, et au sud sous forme de hameaux au caractère rural.
- Le secteur de l'OAP s'intègre dans un tissu, en partie, déjà bâti et est délimité au nord par une zone agricole. Sa localisation au nord-est de la commune lui offre une proximité intéressante avec la commune de Montluçon.

OBJECTIFS

- Permettre le renforcement et la diversification du parc de logements existant afin de faciliter la trajectoire résidentielle des ménages sur la commune ;
- Gérer de manière qualitative les interfaces avec la zone bâtie et l'espace agricole au nord ;
- Prendre en compte les éléments naturels préexistants en les intégrant au projet.



DYNAMIQUES ECOLOGIQUES ET PAYSAGERES

Cet espace est actuellement majoritairement composé de prairies non inscrite au RPG 2020, de quelques arbres ponctuels.

Une coupure verte est localisée sur la partie sud-ouest du périmètre. Cet espace joue un rôle multifonctionnel :

- Rôle écologique, en préservant la fonctionnalité des habitats naturels et en permettant le déplacement des espèces,
- Rôle paysager, en maintenant les caractéristiques du paysage naturel en limitant l'étalement urbain,
- Rôle récréatif, selon l'usage qui est attribué à cette « zone tampon ».

Dans le cadre du projet, l'enjeu principal est de veiller à minimiser les artificialisations du sol et à conserver, dans la mesure du possible, les éléments arborés favorable à la biodiversité et aux qualités paysagères. L'enjeu paysager est ici de maintenir la qualité de cette lisière forestière.

RISQUES ET NUISANCES

Le périmètre d'étude n'est pas soumis à des contraintes environnementales particulières en lien avec des risques et nuisances. Toutefois, dans le contexte actuel de réchauffement climatique, la probabilité d'occurrence des phénomènes climatiques extrêmes vont avoir tendance à s'accroître. Par conséquent l'intégralité du territoire pourrait voir son niveau d'exposition aux risques liés en particulier au ruissellement pluvial augmenter.

Les projets devront limiter à leurs stricts besoins l'imperméabilisation des sols et privilégier des systèmes de gestion des eaux pluviales adaptés. Les éléments boisés ainsi que les espaces perméables devront être préservés ou renforcer autant que possible afin de limiter le ruissellement urbain.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Absence d'information.

DÉPLACEMENTS

Le futur secteur de développement est situé à proximité d'un itinéraire de découverte inscrit au PDIPR.

Le projet devra, dans la mesure du possible, créer des liens et utiliser ces cheminements existants.

EAU ET ASSAINISSEMENT

L'approvisionnement en eau ne sera pas impacté car aucun périmètre de protection de captage n'est recensé au sein du périmètre.

Les informations sur les réseaux ne sont pas disponibles. Toutefois, la présence de quartiers d'habitation à proximité immédiate présage de la présence des réseaux d'AEP et d'assainissement.

La gestion de l'eau ne pose pas de problématique particulière au regard du développement projeté sur la commune.

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Préservation de prairies et d'arbres Préservation d'une coupure verte		
Paysage et patrimoine	Préservation de prairies et d'arbres Préservation d'une coupure verte		
Risques et nuisances	limiter le phénomène de ruissellement des eaux pluviales		
Gestion de l'eau	Absence d'information		

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Superficie du site : **0,67 Ha** ;
- Prévoir la réalisation **de 8 logements** pour une densité moyenne de 12 logements par hectare environ ;
- Prévoir des typologies d'habitats individuels et/ou individuels groupés en R+1 sur l'ensemble du secteur.
- Ce projet fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Proposer des formes urbaines plus compactes et moins consommatrices d'espace que la zone pavillonnaire environnante ;
- Permettre une insertion harmonieuse du bâti dans son environnement en lien avec la proximité immédiate de la zone agricole ;
- Créer des alignements d'arbres le long des axes de circulations pour une ambiance ombragée participant à conforter les pratiques de mobilités actives ;
- Prendre en compte les éléments naturels préexistants en les intégrant au projet.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Prévoir un accès unique au secteur depuis la route de l'Hermitage ;
- Promouvoir les circulations douces au sein du secteur et à ses abords de manière à favoriser les accès piétons vers le centre-ville ;
- Privilégier des revêtements perméables pour les aires de stationnement et prévoir un traitement paysager qualitatif.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Intégrer des franges tampons paysagères (haies arbustives et / ou arborées) afin de traiter les limites du secteur de manière qualitative et intégrée, notamment au nord du secteur ;
- Dans les aménagements paysagers, privilégier des essences locales et éviter la mono spécificité ;
- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs des revêtements perméables afin de réduire le ruissellement et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

DESERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes.
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et favoriser la rétention et/ou la récupération pour la valorisation des eaux pluviales à l'échelle du projet (noue, récupération des eaux pour l'arrosage des espaces verts...). Les dispositifs de rétention/infiltration des eaux pluviales doivent, autant que possible, participer à la composition paysagère du site.
- Mener une réflexion quant à l'opportunité de mettre en place un dispositif de compostage mutualisé à l'échelle de l'opération.
- Veiller à la bonne défense incendie du projet : proximité des bornes incendie, calibrage des voies pour l'accès des véhicules de secours...

SCHEMA DE PRINCIPE



CONTEXTE

Prémilhat
Les Linards

1,24 hectare
Habitat

OAP concernée ●



Contexte du secteur de l'OAP « Les Linards »

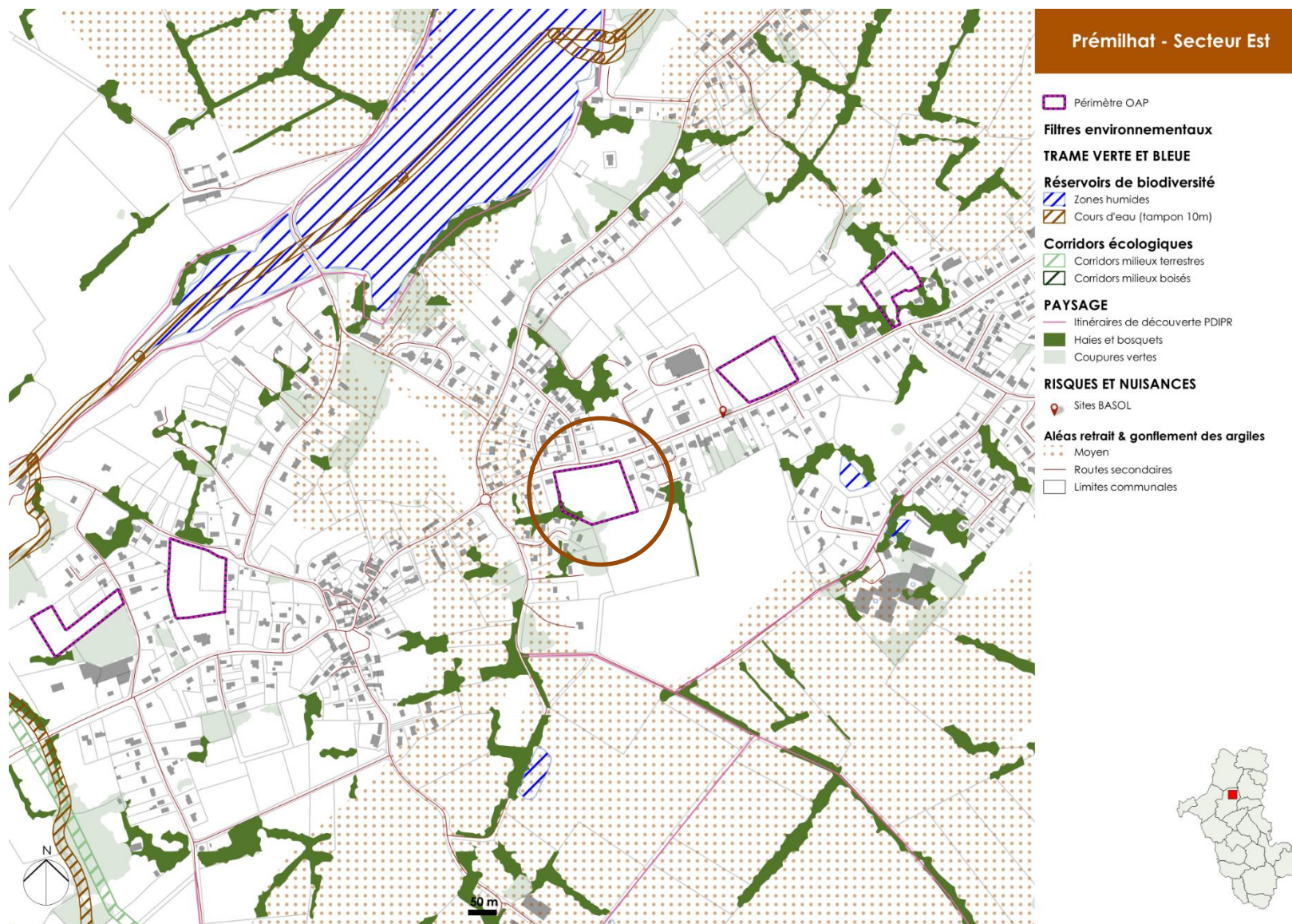
ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

- La commune de Prémilhat, par sa position d' « entrée d'agglomération sud-ouest » bénéficie de la proximité immédiate de Montluçon via la route de l'Hermitage ou encore la rue du Petit Moulin. Les zones urbanisées de la commune s'articulent globalement autour de la RD240 et de la route de l'Hermitage, au nord, et au sud sous forme de hameaux au caractère rural.
- Le secteur de l'OAP s'intègre à l'interface de deux zones pavillonnaires à l'est et à l'ouest et est délimité au sud par une zone agricole. Le secteur bénéficie de la proximité de Montluçon grâce à la desserte directe sur la route de l'Hermitage.

OBJECTIFS

- Permettre le renforcement et la diversification du parc de logements existant afin de faciliter la trajectoire résidentielle des ménages sur la commune ;
- Gérer de manière qualitative les interfaces avec la zone bâtie et l'espace agricole au sud ;
- Prendre en compte les éléments naturels préexistants en les intégrant au projet.



DYNAMIQUES ECOLOGIQUES ET PAYSAGERES

Cet espace est actuellement majoritairement composé de prairies non inscrite au RPG 2020, de quelques arbres ponctuels.

Une coupure verte est localisée sur la partie sud-ouest du périmètre. Cet espace joue un rôle multifonctionnel :

- Rôle écologique, en préservant la fonctionnalité des habitats naturels et en permettant le déplacement des espèces,
- Rôle paysager, en maintenant les caractéristiques du paysage naturel en limitant l'étalement urbain,
- Rôle récréatif, selon l'usage qui est attribué à cette « zone tampon ».

Dans le cadre du projet, l'enjeu principal est de veiller à minimiser les artificialisations du sol et à conserver, dans la mesure du possible, les éléments arborés favorable à la biodiversité et aux qualités paysagères.

DÉPLACEMENTS

Le futur secteur de développement est situé à proximité d'un itinéraire de découverte PDIPR.

Le projet devra, dans la mesure du possible, créer des liens et utiliser ces cheminements existants.

RISQUES ET NUISANCES

Le périmètre d'étude n'est pas soumis à des contraintes environnementales particulières en lien avec des risques et nuisances. Toutefois, dans le contexte actuel de réchauffement climatique, la probabilité d'occurrence des phénomènes climatiques extrêmes vont avoir tendance à s'accroître. Par conséquent l'intégralité du territoire pourrait voir son niveau d'exposition aux risques liés en particulier au ruissellement pluvial augmenter.

Les projets devront limiter à leurs stricts besoins l'imperméabilisation des sols et privilégier des systèmes de gestion des eaux pluviales adaptés. Les éléments boisés ainsi que les espaces perméables devront être préservés ou renforcer autant que possible afin de limiter le ruissellement urbain.

EAU ET ASSAINISSEMENT

L'approvisionnement en eau ne sera pas impacté car aucun périmètre de protection de captage n'est recensé au sein du périmètre.

Les informations sur les réseaux ne sont pas disponibles. Toutefois, la présence de quartiers d'habitation à proximité immédiate présage de la présence des réseaux d'AEP et d'assainissement.

La gestion de l'eau ne pose pas de problématique particulière au regard du développement projeté sur la commune.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Absence d'information.

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Préservation de prairies permanentes et d'arbres Préservation d'une coupure verte sur le secteur Sud-Ouest		
Paysage et patrimoine	Préservation de prairies permanentes et d'arbres Préservation d'une coupure verte sur le secteur Sud-Ouest		
Risques et nuisances	limiter le phénomène de ruissellement des eaux pluviales		
Gestion de l'eau	Absence d'information		

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Superficie du site : **1,24 Ha** ;
- Prévoir la réalisation **de 14 logements** pour une densité moyenne de 12 logements par hectare environ ;
- Prévoir des typologies d'habitats individuels et/ou individuels groupés en R+1 sur l'ensemble du secteur.
- Ce projet fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Proposer des formes urbaines plus compactes et moins consommatrices d'espace que la zone pavillonnaire environnante ;
- Permettre une insertion harmonieuse du bâti dans son environnement en lien avec la proximité immédiate de la zone agricole ;
- Créer des alignements d'arbres le long des axes de circulations pour une ambiance ombragée participant à conforter les pratiques de mobilités actives ;
- Prendre en compte les éléments naturels préexistants en les intégrant au projet.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Prévoir deux accès de part et d'autre du secteur, l'un à l'est, l'autre à l'ouest, route de l'Hermitage ;
- Prévoir une circulation à sens unique de manière à permettre un bouclage de l'opération en termes de desserte ;
- Promouvoir les circulations douces au sein du secteur et à ses abords de manière à favoriser les accès piétons vers les quartiers environnants et l'arrêt de bus « Les Linards » à proximité immédiate du secteur ;
- Privilégier des revêtements perméables pour les aires de stationnement et prévoir un traitement paysager qualitatif.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Intégrer des franges tampons paysagères (haies arbustives et / ou arborées) afin de traiter les limites du secteur de manière qualitative et intégrée, notamment au sud du secteur ;
- Dans les aménagements paysagers, privilégier des essences locales et éviter la mono spécificité ;
- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs des revêtements perméables afin de réduire le ruissellement et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- Prendre en compte la légère pente dans les futurs aménagements du site ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

DESERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes.
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et favoriser la rétention et/ou la récupération pour la valorisation des eaux pluviales à l'échelle du projet (noue, récupération des eaux pour l'arrosage des espaces verts...). Les dispositifs de rétention/infiltration des eaux pluviales doivent, autant que possible, participer à la composition paysagère du site.
- Mener une réflexion quant à l'opportunité de mettre en place un dispositif de compostage mutualisé à l'échelle de l'opération.
- Veiller à la bonne défense incendie du projet : proximité des bornes incendie, calibrage des voies pour l'accès des véhicules de secours...

SCHEMA DE PRINCIPE



OAP - Les Linards

- Éléments ponctuels**
- Hauteur du bâti
 - Principe d'accès
 - Station de transport en commun
- Éléments linéaires**
- Voie à sens unique
 - || Relief/falus à préserver
 - Haie paysagère à créer ou à préserver
- Éléments surfaciques**
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
 - ⬜ Périmètre de l'OAP
 - Parcelles
 - Bâtiments



CONTEXTE

Prémilhat
Les Soulières

0,96 hectare
Habitat

OAP concernée ●



Contexte du secteur de l'OAP « Les Soulières »

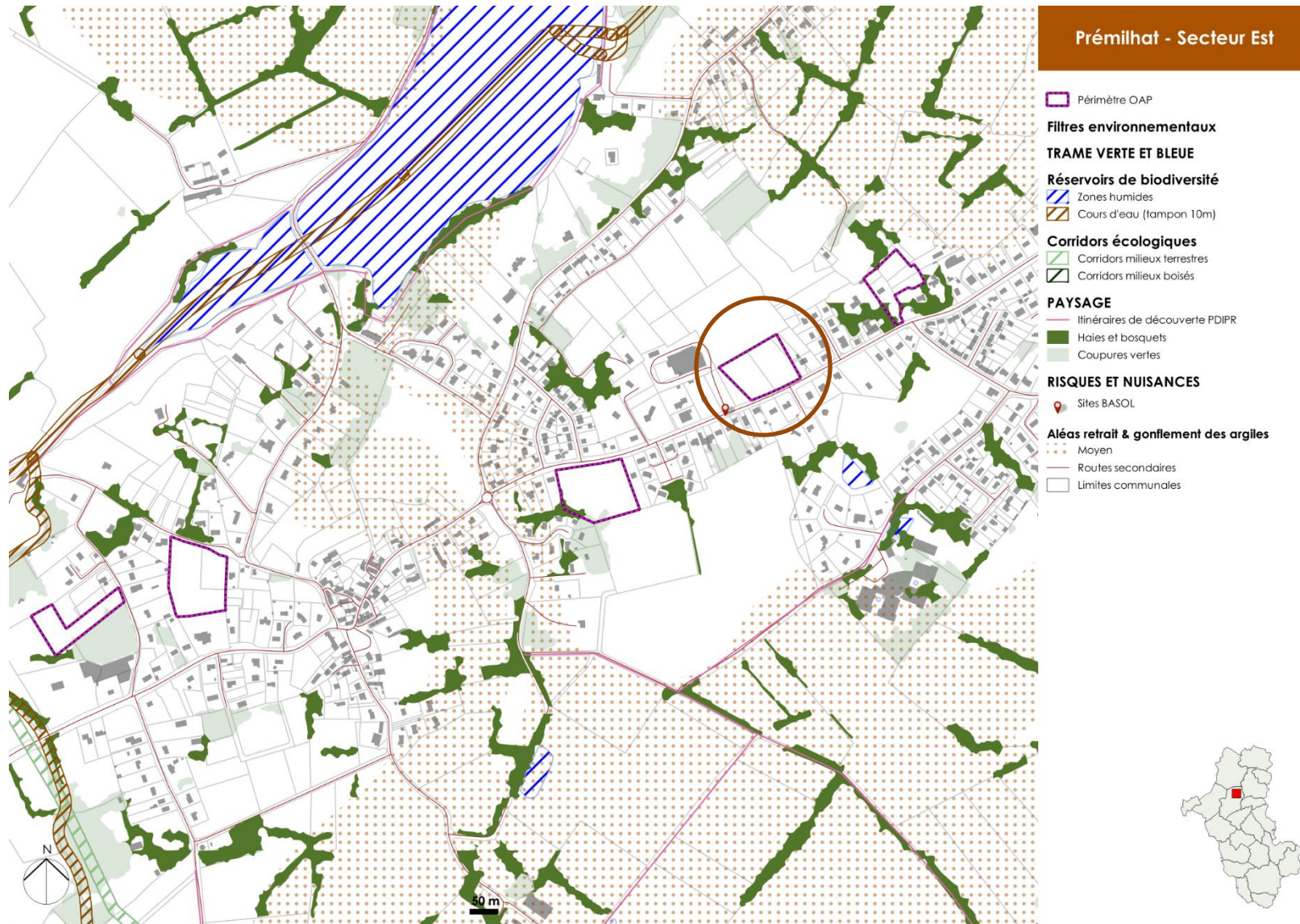
ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

- La commune de Prémilhat, par sa position d' « entrée d'agglomération sud-ouest » bénéficie de la proximité immédiate de Montluçon via la route de l'Hermitage ou encore la rue du Petit Moulin. Les zones urbanisées de la commune s'articulent globalement autour de la RD240 et de la route de l'Hermitage, au nord, et au sud sous forme de hameaux au caractère rural.
- Le secteur de l'OAP s'intègre à l'interface de deux zones pavillonnaires à l'est et à l'ouest et est délimité au sud par une zone agricole. Le secteur bénéficie de la proximité de Montluçon grâce à la desserte directe sur la route de l'Hermitage.

OBJECTIFS

- Permettre le renforcement et la diversification du parc de logements existant afin de faciliter la trajectoire résidentielle des ménages sur la commune ;
- Gérer de manière qualitative les interfaces avec la zone bâtie et l'espace agricole au sud ;
- Prendre en compte les éléments naturels préexistants en les intégrant au projet.



DYNAMIQUES ECOLOGIQUES ET PAYSAGERES

Cet espace est actuellement majoritairement composé de prairies non inscrite au RPG 2020, de quelques arbres ponctuels.

Dans le cadre du projet, l'enjeu principal est de veiller à minimiser les artificialisations du sol et à conserver, dans la mesure du possible, les éléments arborés favorable à la biodiversité et aux qualités paysagères.

RISQUES ET NUISANCES

Le périmètre d'étude n'est pas soumis à des contraintes environnementales particulières en lien avec des risques et nuisances. Toutefois, dans le contexte actuel de réchauffement climatique, la probabilité d'occurrence des phénomènes climatiques extrêmes vont avoir tendance à s'accroître. Par conséquent l'intégralité du territoire pourrait voir son niveau d'exposition aux risques liés en particulier au ruissellement pluvial augmenter.

Les projets devront limiter à leurs stricts besoins l'imperméabilisation des sols et privilégier des systèmes de gestion des eaux pluviales adaptés. Les éléments boisés ainsi que les espaces perméables devront être préservés ou renforcer autant que possible afin de limiter le ruissellement urbain.

EAU ET ASSAINISSEMENT

L'approvisionnement en eau ne sera pas impacté car aucun périmètre de protection de captage n'est recensé au sein du périmètre.

Les informations sur les réseaux ne sont pas disponibles. Toutefois, la présence de quartiers d'habitation à proximité immédiate présage de la présence des réseaux d'AEP et d'assainissement.

La gestion de l'eau ne pose pas de problématique particulière au regard du développement projeté sur la commune.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Absence d'information.

DÉPLACEMENTS

Le futur secteur de développement est situé à proximité d'un itinéraire de découverte inscrit au PDIPR.

Le projet devra, dans la mesure du possible, créer des liens et utiliser ces cheminements existants.

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Préservation de prairies permanentes et d'arbres		
Paysage et patrimoine	Préservation de prairies permanentes et d'arbres		
Risques et nuisances	Limitier le phénomène de ruissellement des eaux pluviales		
Gestion de l'eau	Absence d'information		

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Superficie du site : **0,96 Ha** ;
- Prévoir la réalisation **de 12 logements** pour une densité moyenne de 12 logements par hectare environ ;
- Prévoir des typologies d'habitats individuels et/ou individuels groupés en R+1 sur l'ensemble du secteur.
- Ce projet fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Proposer des formes urbaines plus compactes et moins consommatrices d'espace que la zone pavillonnaire environnante ;
- Permettre une insertion harmonieuse du bâti dans son environnement en lien avec la proximité immédiate de la zone agricole au nord ;
- Créer des alignements d'arbres le long des axes de circulations pour une ambiance ombragée participant à conforter les pratiques de mobilités actives ;
- Prendre en compte les éléments naturels préexistants en les intégrant au projet.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Prévoir deux accès de part et d'autre du secteur, l'un à l'est, l'autre à l'ouest, route de l'Hermitage, de manière similaire que pour le secteur de l'OAP « Les Linards » ;
- Prévoir une circulation à sens unique de manière à permettre un bouclage de l'opération en termes de desserte ;
- Promouvoir les circulations douces au sein du secteur et à ses abords de manière à favoriser les accès piétons vers les quartiers environnants et l'arrêt de bus « Les Linards » à proximité immédiate du secteur ;
- Privilégier des revêtements perméables pour les aires de stationnement et prévoir un traitement paysager qualitatif.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Intégrer des franges tampons paysagères (haies arbustives et / ou arborées) afin de traiter les limites du secteur de manière qualitative et intégrée, notamment au nord du secteur en lien avec le boisement existant mais aussi à l'ouest de manière à assurer une séparation entre la zone économique et la future opération ;
- Dans les aménagements paysagers, privilégier des essences locales et éviter la mono spécificité ;
- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs des revêtements perméables afin de réduire le ruissellement et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- Prendre en compte la légère pente d'ouest en est dans les futurs aménagements du site ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

DESERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes.
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et favoriser la rétention et/ou la récupération pour la valorisation des eaux pluviales à l'échelle du projet (noue, récupération des eaux pour l'arrosage des espaces verts...). Les dispositifs de rétention/infiltration des eaux pluviales doivent, autant que possible, participer à la composition paysagère du site.
- Mener une réflexion quant à l'opportunité de mettre en place un dispositif de compostage mutualisé à l'échelle de l'opération.
- Veiller à la bonne défense incendie du projet : proximité des bornes incendie, calibrage des voies pour l'accès des véhicules de secours...

SCHEMA DE PRINCIPE



OAP - Les Soulières

Éléments ponctuels

- Hauteur du bâti
- Principe d'accès
- Station de transport en commun

Éléments linéaires

- || Relief/talus à préserver
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Frange naturelle paysagère

Éléments surfaciques

- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
- ▭ Périmètre de l'OAP
- ▭ Limites cadastrales
- Bâtiments



CONTEXTE

Prémilhat
Sault

1,26 hectare
Habitat

OAP concernée ●



Contexte du secteur de l'OAP « Sault »

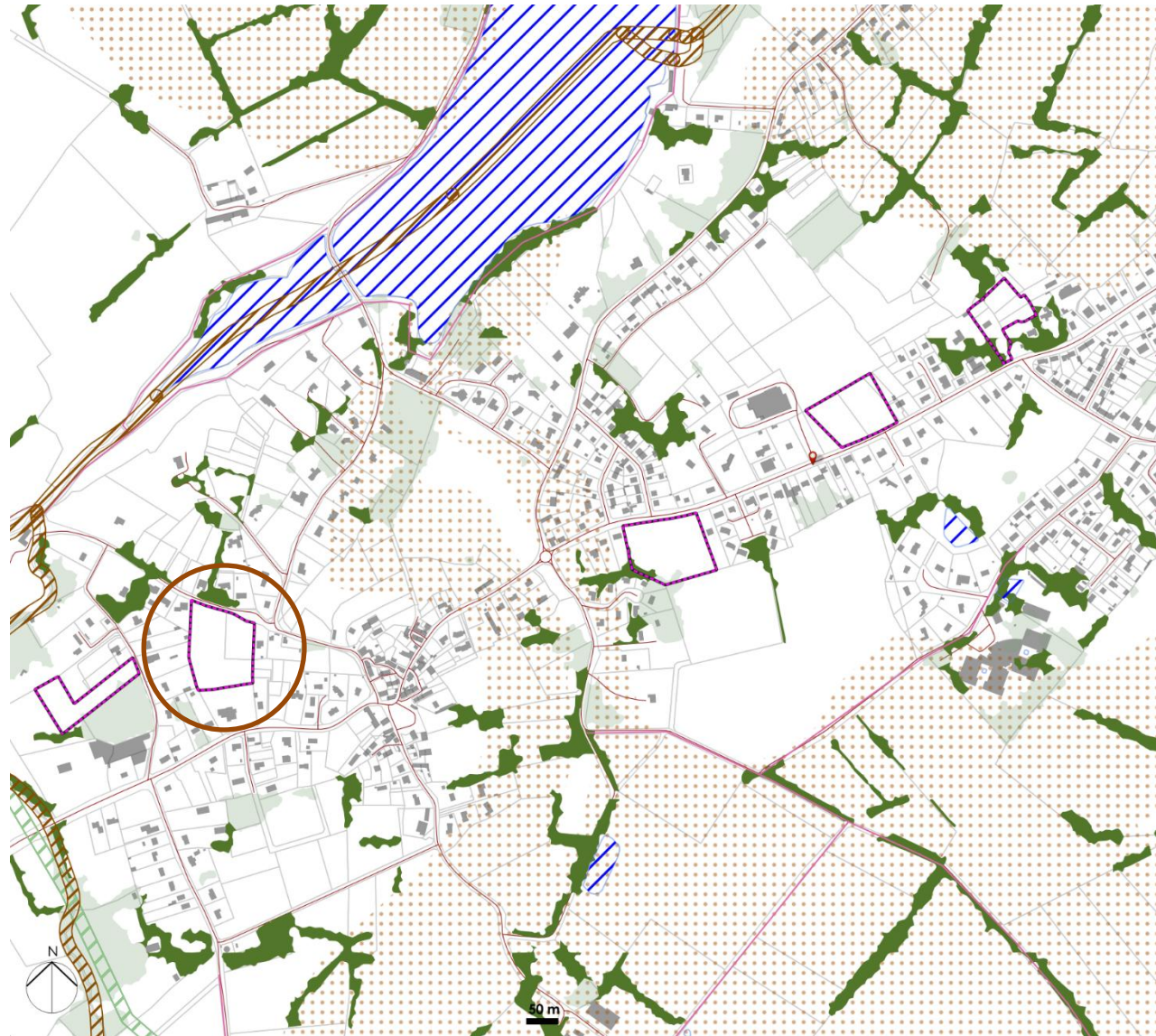
ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

- La commune de Prémilhat, par sa position d' « entrée d'agglomération sud-ouest » bénéficie de la proximité immédiate de Montluçon via la route de l'Hermitage ou encore la rue du Petit Moulin. Les zones urbanisées de la commune s'articulent globalement autour de la RD240 et de la route de l'Hermitage, au nord, et au sud sous forme de hameaux au caractère rural.
- Le secteur de l'OAP « Sault » s'intègre au sein d'une dent creuse, dans une zone urbaine bâtie, peu dense, à dominante pavillonnaire. Le secteur ne bénéficie pas d'équipements ou de services à proximité immédiate. Néanmoins, le site se situe proche du ruisseau de Vernoëlle à l'ouest, élément important du paysage.

OBJECTIFS

- Permettre le renforcement et la diversification du parc de logements existant afin de faciliter la trajectoire résidentielle des ménages sur la commune ;
- S'intégrer dans le tissu bâti environnant en proposant des formes urbaines plus denses ;
- Prendre en compte les éléments naturels préexistants en les intégrant au projet.



Prémilhat - Secteur Est

■ Périmètre OAP

Facteurs environnementaux

TRAME VERTE ET BLEUE

Réservoirs de biodiversité

- Zones humides
- Cours d'eau (tampon 10m)

Corridors écologiques

- Corridors milieux terrestres
- Corridors milieux boisés

PAYSAGE

- Itinéraires de découverte PDIPR
- Haies et bosquets
- Coupures vertes

RISQUES ET NUISANCES

- Sites BASOL

Aléas retrait & gonflement des argiles

- Moyen
- Routes secondaires
- Limites communales



DYNAMIQUES ECOLOGIQUES ET PAYSAGERES

Cet espace est actuellement majoritairement composé de prairies non inscrite au RPG 2020, de quelques arbres ponctuels.

Dans le cadre du projet, l'enjeu principal est de veiller à minimiser les artificialisations du sol et à conserver, dans la mesure du possible, les éléments arborés favorable à la biodiversité et aux qualités paysagères.

RISQUES ET NUISANCES

Le périmètre d'étude n'est pas soumis à des contraintes environnementales particulières en lien avec des risques et nuisances. Toutefois, dans le contexte actuel de réchauffement climatique, la probabilité d'occurrence des phénomènes climatiques extrêmes vont avoir tendance à s'accroître. Par conséquent l'intégralité du territoire pourrait voir son niveau d'exposition aux risques liés en particulier au ruissellement pluvial augmenter.

Les projets devront limiter à leurs stricts besoins l'imperméabilisation des sols et privilégier des systèmes de gestion des eaux pluviales adaptés. Les éléments boisés ainsi que les espaces perméables devront être préservés ou renforcer autant que possible afin de limiter le ruissellement urbain.

EAU ET ASSAINISSEMENT

L'approvisionnement en eau ne sera pas impacté car aucun périmètre de protection de captage n'est recensé au sein du périmètre.

Les informations sur les réseaux ne sont pas disponibles. Toutefois, la présence de quartiers d'habitation à proximité immédiate présage de la présence des réseaux d'AEP et d'assainissement.

La gestion de l'eau ne pose pas de problématique particulière au regard du développement projeté sur la commune.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Absence d'information.

DÉPLACEMENTS

Le futur secteur de développement est situé à proximité d'un itinéraire de découverte PDIPR.

Le projet devra, dans la mesure du possible, créer des liens et utiliser ces cheminements existants.

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Préservation de prairies permanentes et d'arbres		
Paysage et patrimoine	Préservation de prairies permanentes et d'arbres		
Risques et nuisances	Limiter le phénomène de ruissellement des eaux pluviales		
Gestion de l'eau	Absence d'information		

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Superficie du site : **1,26 Ha** ;
- Prévoir la réalisation **de 15 logements** pour une densité moyenne de 12 logements par hectare environ ;
- Prévoir des typologies d'habitats individuels et/ou individuels groupés en R+1 sur l'ensemble du secteur.
- Ce projet fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Proposer des formes urbaines plus compactes et moins consommatrices d'espace que la zone pavillonnaire environnante ;
- Permettre une insertion harmonieuse du bâti dans son environnement ;
- Créer des alignements d'arbres le long des axes de circulations pour une ambiance ombragée participant à conforter les pratiques de mobilités actives ;
- Prendre en compte les éléments naturels préexistants en les intégrant au projet ;
- Prévoir une zone destinée aux locaux communs (local à ordures ménagères) en entrée d'opération.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Prévoir deux accès de part et d'autre du secteur, l'un à l'est, l'autre à l'ouest, chemin du Vieux Moulin ;
- Prévoir une circulation à sens unique de manière à permettre un bouclage de l'opération en termes de desserte ;
- Promouvoir les circulations douces au sein du secteur et à ses abords de manière à favoriser les accès piétons vers les quartiers environnants, les arrêts de bus ou encore le ruisseau de Vernoëlle ;
- Privilégier des revêtements perméables pour les aires de stationnement et prévoir un traitement paysager qualitatif.

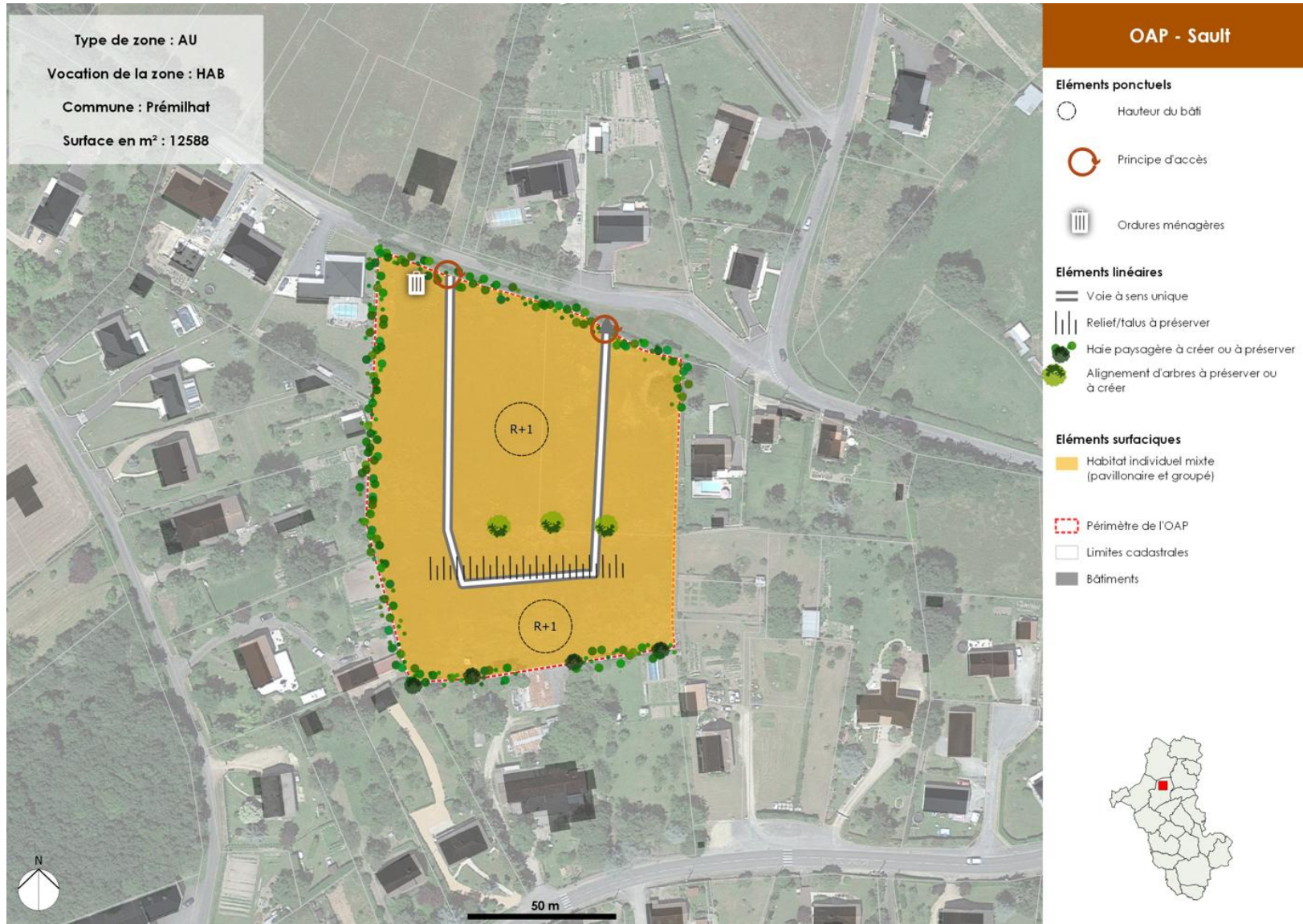
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Intégrer des franges tampons paysagères (haies arbustives et / ou arborées) afin de traiter les limites du secteur, à l'interface avec les zones bâties alentours, de manière qualitative et intégrée ;
- Dans les aménagements paysagers, privilégier des essences locales et éviter la mono spécificité ;
- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs des revêtements perméables afin de réduire le ruissellement et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- Prendre en compte la légère pente du sud au nord dans les futurs aménagements du site ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

DESERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes.
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et favoriser la rétention et/ou la récupération pour la valorisation des eaux pluviales à l'échelle du projet (noue, récupération des eaux pour l'arrosage des espaces verts...). Les dispositifs de rétention/infiltration des eaux pluviales doivent, autant que possible, participer à la composition paysagère du site.
- Mener une réflexion quant à l'opportunité de mettre en place un dispositif de compostage mutualisé à l'échelle de l'opération.
- Veiller à la bonne défense incendie du projet : proximité des bornes incendie, calibrage des voies pour l'accès des véhicules de secours...

SCHEMA DE PRINCIPE



CONTEXTE

Prémilhat
Sault 2

0,67 hectare
Habitat

OAP concernée ●



Contexte du secteur de l'OAP « Sault 2 »

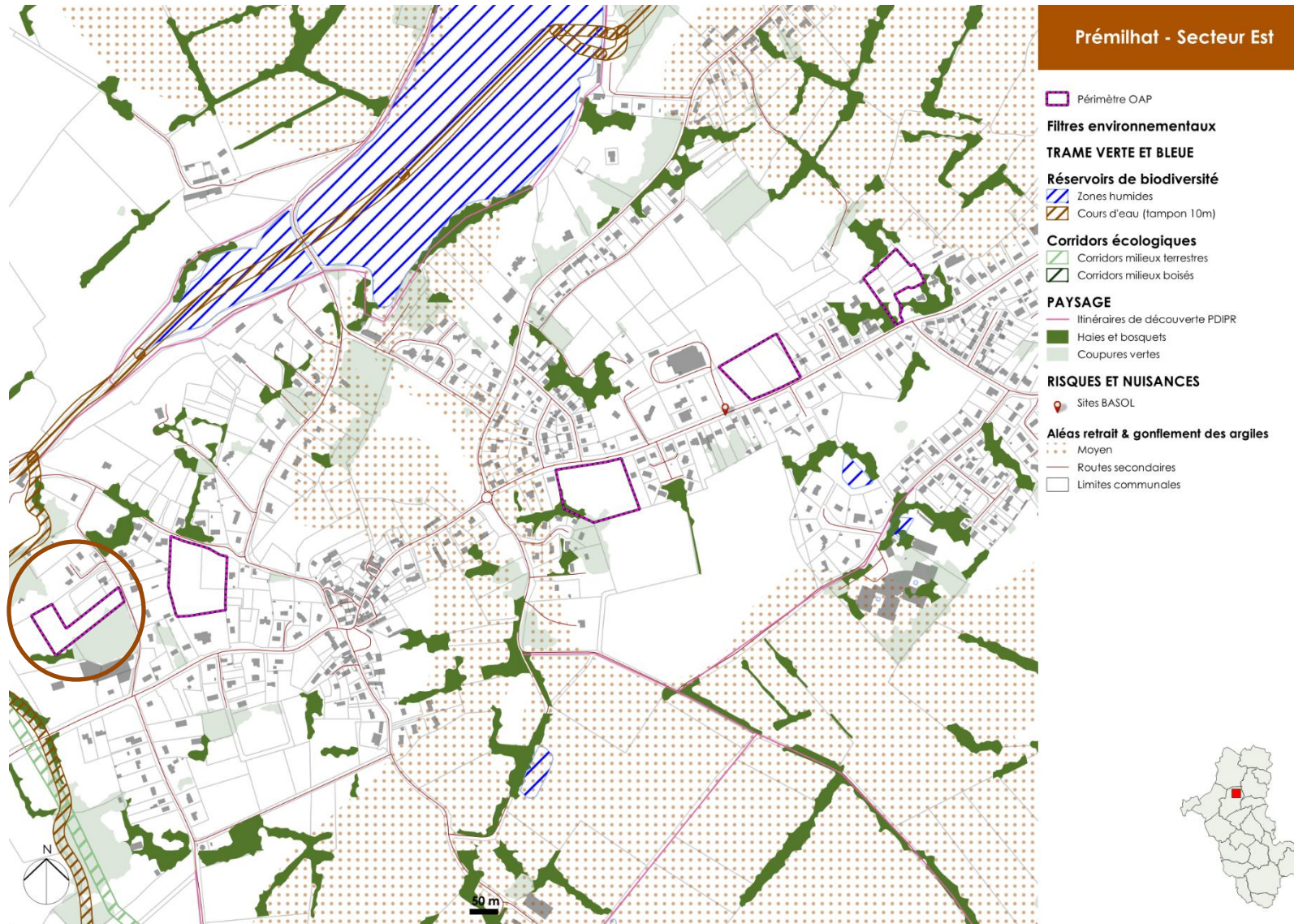
ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

- La commune de Prémilhat, par sa position d' « entrée d'agglomération sud-ouest » bénéficie de la proximité immédiate de Montluçon via la route de l'Hermitage ou encore la rue du Petit Moulin. Les zones urbanisées de la commune s'articulent globalement autour de la RD240 et de la route de l'Hermitage, au nord, et au sud sous forme de hameaux au caractère rural.
- Le secteur de l'OAP « Sault 2 » s'intègre en continuité de l'enveloppe urbaine, peu dense, dans le prolongement d'une zone d'habitat pavillonnaire. Le secteur ne bénéficie pas d'équipements ou de services à proximité immédiate. Néanmoins, le site se situe proche du ruisseau de Vernoëlle à l'ouest, élément important du paysage. De plus, d'un point de vue paysager, le site bénéficie de vues intéressantes sur les coteaux au nord, de par sa situation surélevée.

OBJECTIFS

- Permettre le renforcement du parc de logements existant afin de faciliter la trajectoire résidentielle des ménages sur la commune ;
- S'intégrer dans le tissu bâti environnant en proposant des formes urbaines plus denses ;
- Prendre en compte les éléments naturels préexistants en les intégrant au projet, à savoir les arbres de haute tige, les réseaux de haie ou encore la pente naturelle du terrain.



DYNAMIQUES ECOLOGIQUES ET PAYSAGERES

Cet espace n'est pas localisé dans un secteur d'enjeu particulier d'un point de vue de la Trame Verte et Bleue. Toutefois, il est à noter la présence d'une coupure verte au Sud de la parcelle.

Dans le cadre du projet, l'enjeu principal est de veiller à minimiser les artificialisations du sol et à conserver, dans la mesure du possible, les éléments arborés favorables à la biodiversité et aux qualités paysagères.

RISQUES ET NUISANCES

Le périmètre d'étude n'est pas soumis à des contraintes environnementales particulières en lien avec des risques et nuisances. Toutefois, dans le contexte actuel de réchauffement climatique, la probabilité d'occurrence des phénomènes climatiques extrêmes vont avoir tendance à s'accroître. Par conséquent l'intégralité du territoire pourrait voir son niveau d'exposition aux risques liés en particulier au ruissellement pluvial augmenter.

Le projet devra limiter à son strict besoin l'imperméabilisation des sols et privilégier des systèmes de gestion des eaux pluviales adaptés. Les éléments boisés ainsi que les espaces perméables devront être préservés ou renforcer autant que possible afin de limiter le ruissellement urbain.

EAU ET ASSAINISSEMENT

L'approvisionnement en eau ne sera pas impacté car aucun périmètre de protection de captage n'est recensé au sein du périmètre.

Les informations sur les réseaux ne sont pas disponibles. Toutefois, la présence de quartiers d'habitation à proximité immédiate présage de la présence des réseaux d'AEP et d'assainissement.

La gestion de l'eau ne pose pas de problématique particulière au regard du développement projeté sur la commune.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Absence d'information.

DÉPLACEMENTS

Le futur secteur de développement n'est pas localisé à proximité directe d'un itinéraire de découverte PDIPR.

Le projet devra, dans la mesure du possible, créer des liens avec les cheminements existants environnants.

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Préservation de prairies permanentes et d'arbres		
Paysage et patrimoine	Préservation de prairies permanentes et d'arbres		
Risques et nuisances	Limiter le phénomène de ruissellement des eaux pluviales		
Gestion de l'eau	Absence d'information		

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Superficie du site : **0,67 Ha** ;
- Prévoir la réalisation de **8 logements** pour une densité moyenne de **12 logements par hectare** environ ;
- Prévoir des typologies d'habitats individuels et/ou individuels groupés en R+1 sur l'ensemble du secteur.
- Ce projet fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Proposer des formes urbaines plus compactes et moins consommatrices d'espace que la zone pavillonnaire environnante ;
- Permettre une insertion harmonieuse du bâti dans son environnement ;
- Prendre en compte la pente dans les futurs aménagements, notamment de manière à assurer la gestion des eaux pluviales (système de noue paysagère, par exemple) ;
- Créer des alignements d'arbres le long des axes de circulations pour une ambiance ombragée participant à conforter les pratiques de mobilités actives ;
- Prendre en compte les éléments naturels préexistants en les intégrant au projet, à savoir les arbres de haute tige, les réseaux de haie, mais aussi les vues dégagées au nord sur les coteaux ;
- Prévoir une zone destinée aux locaux communs (local à ordures ménagères) en entrée d'opération.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Prévoir deux accès de part et d'autre du secteur, l'un à l'est, l'autre au nord, rue Chien Toune ;
- Prévoir une circulation à sens unique de manière à permettre un bouclage de l'opération en termes de desserte ;
- Promouvoir les circulations douces au sein du secteur et à ses abords de manière à favoriser les accès piétons vers les quartiers environnants, les arrêts de bus ou encore le ruisseau de Vernoëlle ;
- Privilégier des revêtements perméables pour les aires de stationnement et prévoir un traitement paysager qualitatif.

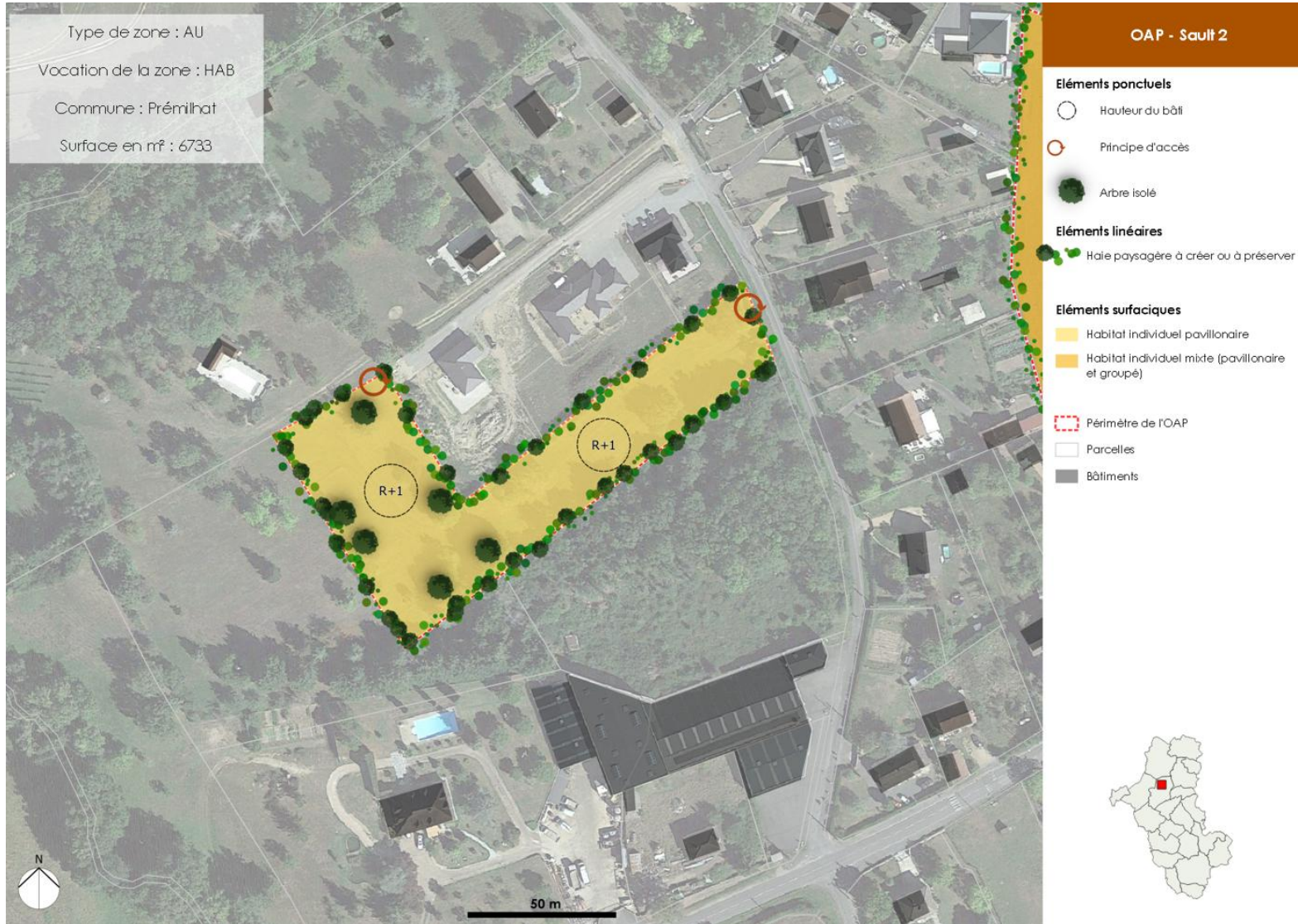
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Intégrer des franges tampons paysagères (haies arbustives et / ou arborées) afin de traiter les limites du secteur, à l'interface avec les zones bâties alentours, de manière qualitative et intégrée ;
- Dans les aménagements paysagers et pour l'implantation des haies paysagères, privilégier des essences locales et éviter la mono spécificité ;
- Limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet afin de réduire le ruissellement et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

DESERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes.
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et favoriser la rétention et/ou la récupération pour la valorisation des eaux pluviales à l'échelle du projet (noue, récupération des eaux pour l'arrosage des espaces verts...). Les dispositifs de rétention/infiltration des eaux pluviales doivent, autant que possible, participer à la composition paysagère du site.
- Mener une réflexion quant à l'opportunité de mettre en place un dispositif de compostage mutualisé à l'échelle de l'opération.
- Veiller à la bonne défense incendie du projet : proximité des bornes incendie, calibrage des voies pour l'accès des véhicules de secours...

SCHEMA DE PRINCIPE



Quinssaines

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

Secteur d'OAP	Échéance d'ouverture à l'urbanisation
OAP - Bourg est	3
OAP - Bourg sud	1
OAP - Coursage	2

CONTEXTE

Quinssaines
Bourg est

0,85 hectare
Habitat

OAP concernée ●



Contexte du secteur de l'OAP « Bourg est »

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

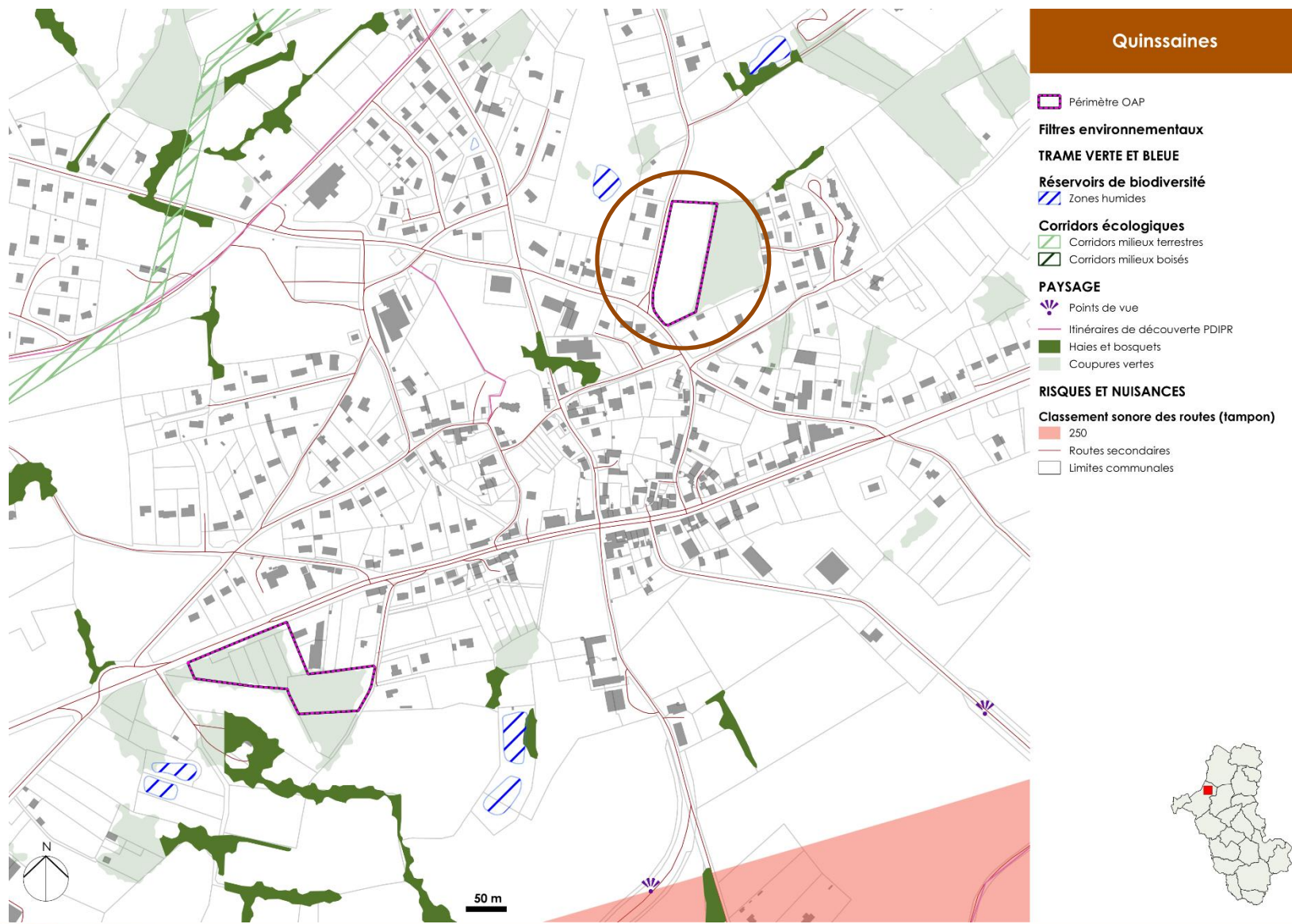
Quinssaines est une commune rurale à l'ouest de Montluçon. Elle bénéficie du passage de la RN 145 lui assurant une bonne desserte.

Le tissu bâti de la commune se structure majoritairement autour d'un centre bourg au nord et de petits hameaux diffus. La grande majorité du territoire communal est composé d'espaces agricoles cultivés.

Le secteur de l'OAP « Bourg est » s'inscrit dans le tissu urbanisé, à dominante pavillonnaire, du centre-bourg de la commune. Le site est limité à l'est par un boisement et au nord par une zone agricole.

OBJECTIFS

- Permettre le renforcement et la diversification du parc de logements existant, afin de faciliter la trajectoire résidentielle des ménages sur la commune ;
- Penser une opération qui s'inscrit à l'interface entre un tissu urbain pavillonnaire situé à l'ouest et au sud et les espaces agricoles situés au nord ;
- S'appuyer sur les éléments paysagers présents en bordure est du site.



DYNAMIQUES ECOLOGIQUES ET PAYSAGES

L'espace de projet est composé selon le RPG 2020 de prairie permanente avec herbe prédominante, des arbres ponctuels sont également identifiés.

A l'Est, une importante zone de boisement identifié comme « coupure verte » borde la zone de projet. Cet espace joue un rôle multifonctionnel :

- Rôle écologique, en préservant la fonctionnalité des habitats naturels et en permettant le déplacement des espèces,
- Rôle paysager, en maintenant les caractéristiques du paysage naturel en limitant l'étalement urbain,
- Rôle récréatif, selon l'usage qui est attribué à cette « zone tampon ».

Dans le cadre du projet, l'enjeu principal est de veiller à minimiser les artificialisations du sol et à conserver, dans la mesure du possible, les éléments arborés favorable à la biodiversité et aux qualités paysagères. L'enjeu paysager est ici de maintenir la qualité de cette lisière forestière.

RISQUES ET NUISANCES

Le périmètre du Bourg-Est n'est soumis à aucun risque majeur et n'est pas identifié dans une zone de nuisances.

Cependant, dans le contexte actuel de réchauffement climatique, la probabilité d'occurrence des phénomènes climatiques extrêmes vont avoir tendance à s'accroître. Par conséquent l'intégralité du territoire pourrait voir son niveau d'exposition aux risques liés en particulier au ruissellement pluvial augmenter.

Les projets devront également limiter à leurs stricts besoins l'imperméabilisation des sols et privilégier des systèmes de gestion des eaux pluviales adaptés. Les éléments boisés ainsi que les espaces perméables devront être préservés ou renforcer autant que possible afin de limiter le ruissellement urbain.

EAU ET ASSAINISSEMENT

L'approvisionnement en eau ne sera pas impacté car aucun périmètre de protection de captage n'est recensé au sein des périmètres.

Les informations sur les réseaux ne sont pas disponibles. Toutefois, la présence de quartiers d'habitation à proximité immédiate présage de la présence des réseaux d'AEP et d'assainissement.

La gestion de l'eau ne pose pas de problématique particulière au regard du développement projeté sur la commune.

DEPLACEMENTS

Les futurs secteurs de développement sont situés à proximité d'un itinéraire de découverte PDIPR.

Le projet devra, dans la mesure du possible, créer des liens et utiliser ces cheminements existants.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Absence d'information.

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Préservation de prairies permanentes et d'arbres Périmètre en bordure de coupure verte sur le secteur Est		
Paysage et patrimoine		Préservation de la qualité d'une lisière forestière	
Risques et nuisances	Limiter le phénomène de ruissellement des eaux pluviales		
Gestion de l'eau	Absence d'information		

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Superficie du site : **0,85 Ha** ;
- Prévoir la réalisation de **7 logements** pour une densité moyenne de 8 logements par hectare environ ;
- Prévoir des typologies d'habitats individuels et/ou individuels groupés en R+1 sur l'ensemble du secteur.
- Ce projet fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Proposer une forme bâtie en cohérence avec le tissu pavillonnaire existant et prendre en compte les hauteurs, gabarits, implantations, matériaux, etc. ;
- Maintenir des éléments végétaux structurants du site notamment la haie généreuse à l'Ouest le long de la route secondaire, et à l'Est le long de la coupure verte ;
- Créer des alignements d'arbres le long des axes de circulations pour une ambiance ombragée participant à conforter les pratiques de mobilités actives ;
- Assurer un traitement paysager qualitatif des limites du site afin de gérer les interfaces avec l'espace agricole au nord mais aussi de la voirie à l'ouest par la mise en place de franges tampon paysagères.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Assurer un axe de circulation sud-nord en bordure ouest du secteur, avec un accès en sens unique reliant la route de Saint-Martinien et la rue du Plan d'Eau ;
- Privilégier des revêtements perméables pour les aires de stationnement ;
- Veiller à l'intégration paysagère des voies de desserte.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- De sorte à gérer les interfaces entre les futurs logements et les zones agricoles alentours, mettre en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques (essences locales, densité végétale...);
- Réduire au maximum l'imperméabilisation des sols au sein de l'opération;
- Dans les aménagements paysagers, privilégier des essences locales et éviter la mono spécificité;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques;
- Limiter la pollution lumineuse afin de préserver la biodiversité de l'espace boisé sur la partie Est.

DESERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et favoriser la rétention et/ou la récupération pour la valorisation des eaux pluviales à l'échelle du projet (noue, récupération des eaux pour l'arrosage des espaces verts...). Les dispositifs de rétention/infiltration des eaux pluviales doivent, autant que possible, participer à la composition paysagère du site.
- Mener une réflexion quant à l'opportunité de mettre en place un dispositif de compostage mutualisé à l'échelle de l'opération.
- Veiller à la bonne défense incendie du projet : proximité des bornes incendie, calibrage des voies pour l'accès des véhicules de secours...

SCHEMA DE PRINCIPE



CONTEXTE

Quinssaines
Bourg sud

1,26 hectare
Habitat

OAP concernée ●



Contexte du secteur de l'OAP « Bourg sud »

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

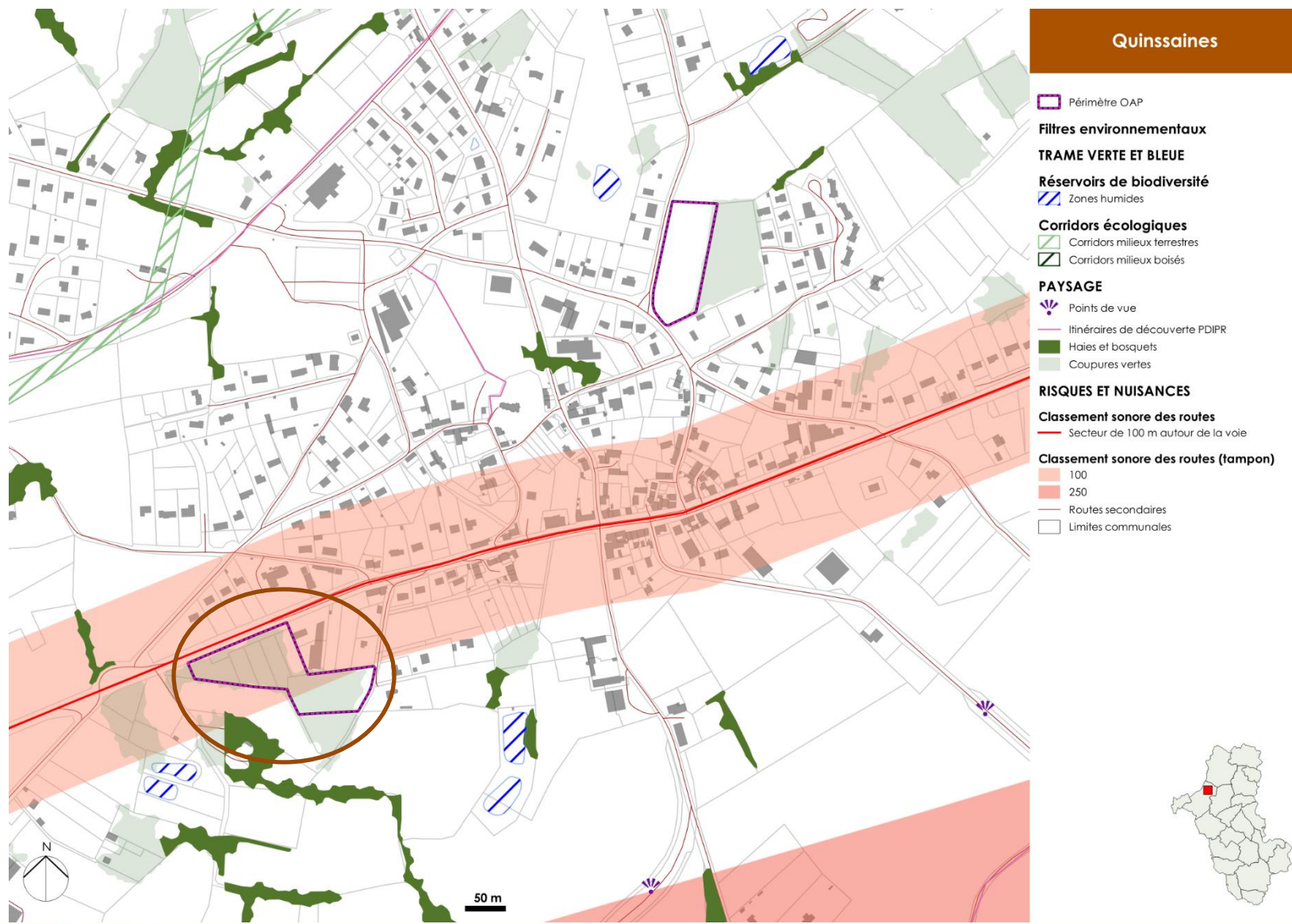
Quinssaines est une commune rurale à l'ouest de Montluçon. Elle bénéficie du passage de la RN 145 lui assurant une bonne desserte.

Le tissu bâti de la commune se structure majoritairement autour d'un centre bourg au nord et de petits hameaux diffus. La grande majorité du territoire communal est composé d'espaces agricoles cultivés.

Le secteur de l'OAP « Bourg sud » s'inscrit en continuité du tissu urbanisé, à dominante pavillonnaire, du centre-bourg de la commune. Le site est délimité au sud par une zone agricole et au nord par la RN145, assurant une bonne desserte de la future opération.

OBJECTIFS

- Permettre le renforcement et la diversification du parc de logements existant, afin de faciliter la trajectoire résidentielle des ménages sur la commune ;
- Penser une opération qui s'inscrit à l'interface entre un tissu urbain pavillonnaire situé au nord et les espaces agricoles au sud ;
- S'appuyer sur les éléments paysagers présents du site à savoir les haies paysagères et les arbres isolés.



DYNAMIQUES ECOLOGIQUES ET PAYSAGERES

L'espace de projet à l'est est composé selon le RPG 2020 de prairie permanente avec herbe prédominante, des arbres ponctuels sont également identifiés. La quasi-totalité de la zone est identifiée en « coupures vertes » au regard du rôle multifonctionnel qu'elle supporte:

- Rôle écologique, en préservant la fonctionnalité des habitats naturels et en permettant le déplacement des espèces,
- Rôle paysager, en maintenant les caractéristiques du paysage naturel en limitant l'étalement urbain,
- Rôle récréatif, selon l'usage qui est attribué à cette « zone tampon ».

Ces espaces comportent un enjeu écologique important qu'il faut tout de même réévalué au regard de leur situation à proximité de zones déjà urbanisés et donc peu propices à la biodiversité.

Dans le cadre du projet, l'enjeu principal est de veiller à minimiser les artificialisations du sol et à conserver, dans la mesure du possible, les éléments arborés favorable à la biodiversité et aux qualités paysagères.

RISQUES ET NUISANCES

Le périmètre identifié le plus à l'ouest est concerné par des nuisances sonores. En effet, il se situe dans la bande tampon de 100m autour de la RD475. De plus, dans le contexte actuel de réchauffement climatique, la probabilité d'occurrence des phénomènes climatiques extrêmes va avoir tendance à s'accroître. Par conséquent l'intégralité du territoire pourrait voir son niveau d'exposition aux risques liés en particulier au ruissellement pluvial augmenter.

Une vigilance devra être portée par rapport au risque de nuisances sonores lié au trafic à la RD475 pour le site à l'est afin de maintenir un cadre de vie de qualité. Les projets devront également limiter à leurs stricts besoins l'imperméabilisation des sols et privilégier des systèmes de gestion des eaux pluviales adaptés. Les éléments boisés ainsi que les espaces perméables devront être préservés ou renforcer autant que possible afin de limiter le ruissellement urbain.

EAU ET ASSAINISSEMENT

L'approvisionnement en eau ne sera pas impacté car aucun périmètre de protection de captage n'est recensé au sein des périmètres.

Les informations sur les réseaux ne sont pas disponibles. Toutefois, la présence de quartiers d'habitation à proximité immédiate présage de la présence des réseaux d'AEP et d'assainissement.

La gestion de l'eau ne pose pas de problématique particulière au regard du développement projeté sur la commune.

DEPLACEMENTS

Les futurs secteurs de développement sont situés à proximité d'un itinéraire de découverte PDIPR.

Le projet devra, dans la mesure du possible, créer des liens et utiliser ces cheminements existants.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Absence d'information.

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue		Préservation d'une coupure verte	
Paysage et patrimoine		Préservation d'une coupure verte	
Risques et nuisances		Nord du projet soumis aux nuisances liées à la RN145 (bande tampon des 100 mètres)	
Gestion de l'eau	Absence d'information		

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Superficie du site : **1,26 Ha** ;
- Prévoir la réalisation de **10 logements** pour une densité moyenne de 8 logements par hectare environ ;
- Prévoir des typologies d'habitats individuels et/ou individuels groupés en R+1 sur l'ensemble du secteur.
- Ce projet fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Proposer une forme bâtie en cohérence avec le tissu pavillonnaire existant et prendre en compte les hauteurs, gabarits, implantations, matériaux, etc. ;
- Prévoir une implantation des futures constructions parallèle à la voirie au vu de la forme allongée de la parcelle ;
- Maintenir des éléments végétaux structurants du site notamment les haies généreuses au Nord du secteur ;
- Assurer un traitement paysager qualitatif des limites du site afin de gérer les interfaces avec les espaces agricoles alentour par la mise en place de franges tampon paysagères.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Assurer une circulation interne optimale et adaptée à la taille de l'opération ;
- Intégrer une circulation Nord-Est au sein du site avec deux accès de part et d'autre du secteur, le premier au niveau de la RN 145, le second à l'est du bâtiment « RDN », permettant d'assurer un bouclage de l'opération en termes de desserte ;
- Privilégier des revêtements perméables pour les aires de stationnement ;
- Veiller à l'intégration paysagère des voies de desserte.

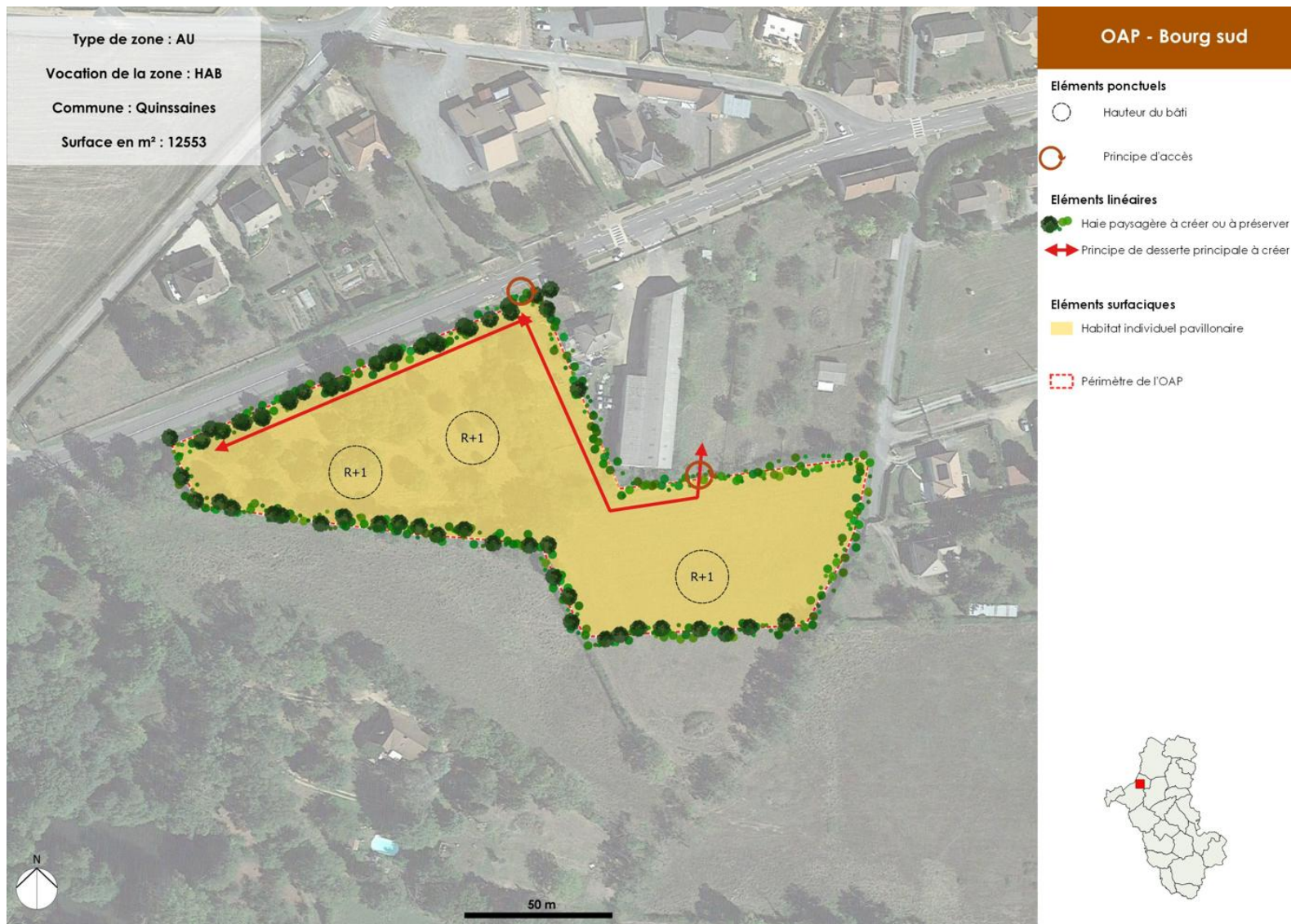
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Maintenir des éléments végétaux structurants en particulier des arbres de haute tige et les haies afin de favoriser :
 - la fonctionnalité écologique du secteur ;
 - le drainage des eaux de pluie ;
- Afin de limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux pluviales, limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces densifiés des revêtements perméables ;
- Dans les aménagements paysagers, privilégier des essences locales et éviter la monospécificité ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;
- Limiter la pollution lumineuse afin de préserver la biodiversité de l'espace boisé sur la partie Est ;
- Maintenir des éléments végétaux structurants du site notamment la haie généreuse le long de la RN145.

DESERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et favoriser la rétention et/ou la récupération pour la valorisation des eaux pluviales à l'échelle du projet (noue, récupération des eaux pour l'arrosage des espaces verts...). Les dispositifs de rétention/infiltration des eaux pluviales doivent, autant que possible, participer à la composition paysagère du site.
- Mener une réflexion quant à l'opportunité de mettre en place un dispositif de compostage mutualisé à l'échelle de l'opération.
- Veiller à la bonne défense incendie du projet : proximité des bornes incendie, calibrage des voies pour l'accès des véhicules de secours...

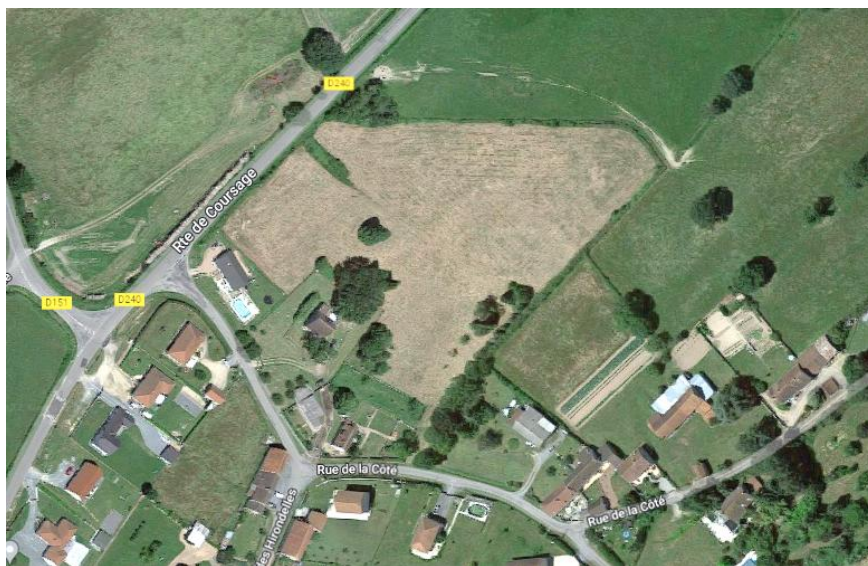
SCHEMA DE PRINCIPE



Quinssaines
Coursage

0,93 hectare
Habitat

OAP concernée ●



Contexte du secteur de l'OAP « Coursage »

LOCALISATION ET ENJEUX

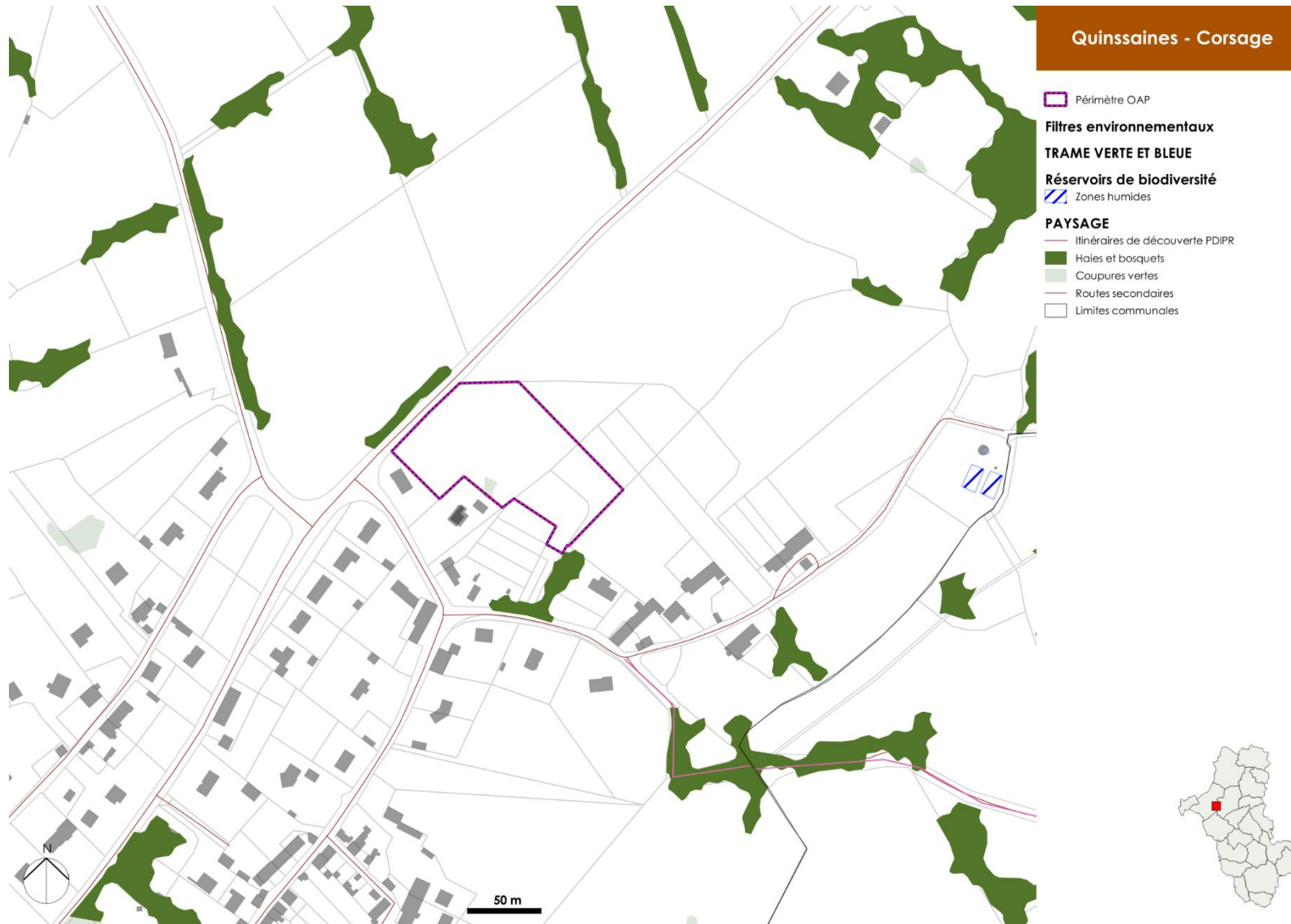
Quinssaines est une commune rurale à l'ouest de Montluçon. Elle bénéficie du passage de la RN 145 lui assurant une bonne desserte.

Le tissu bâti de la commune se structure majoritairement autour d'un centre bourg au nord et de petits hameaux diffus. La grande majorité du territoire communal est composé d'espaces agricoles cultivés.

Le secteur de l'OAP « Coursage » s'inscrit en extension du tissu urbanisé, à dominante pavillonnaire, à l'ouest. Le site est délimité au nord et à l'est par une zone agricole. Le secteur bénéficie du passage de la RD240 (route de Coursage), permettant de relier le secteur à Prémilhat puis Montluçon au nord-est.

OBJECTIFS

- Permettre le renforcement et la diversification du parc de logements existant, afin de faciliter la trajectoire résidentielle des ménages sur la commune ;
- Penser une opération qui s'inscrit à l'interface entre un tissu urbain pavillonnaire situé à l'ouest et les espaces agricoles à l'est et au nord ;
- S'appuyer sur les éléments paysagers présents du site à savoir les haies paysagères et les arbres isolés.



DYNAMIQUES ECOLOGIQUES ET PAYSAGERES

Cet espace est actuellement majoritairement composé de prairies non inscrite au RPG 2020, de quelques arbres ponctuels.

Le secteur comprend une coupure verte localisée en son centre.

Dans le cadre du projet, l'enjeu principal est de veiller à minimiser les artificialisations du sol et à conserver, dans la mesure du possible, les éléments arborés favorable à la biodiversité et aux qualités paysagères.

RISQUES ET NUISANCES

Le périmètre d'étude n'est pas soumis à des contraintes environnementales particulières en lien avec des risques et nuisances. Toutefois, dans le contexte actuel de réchauffement climatique, la probabilité d'occurrence des phénomènes climatiques extrêmes va avoir tendance à s'accroître. Par conséquent l'intégralité du territoire pourrait voir son niveau d'exposition aux risques liés en particulier au ruissellement pluvial augmenter.

Les projets devront limiter à leurs stricts besoins l'imperméabilisation des sols et privilégier des systèmes de gestion des eaux pluviales adaptés. Les éléments boisés ainsi que les espaces perméables devront être préservés ou renforcer autant que possible afin de limiter le ruissellement urbain.

EAU ET ASSAINISSEMENT

L'approvisionnement en eau ne sera pas impacté car aucun périmètre de protection de captage n'est recensé au sein du périmètre.

Les informations sur les réseaux ne sont pas disponibles. Toutefois, la présence de quartiers d'habitation à proximité immédiate présage de la présence des réseaux d'AEP et d'assainissement.

La gestion de l'eau ne pose pas de problématique particulière au regard du développement projeté sur la commune.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Absence d'information.

DÉPLACEMENTS

Le futur secteur de développement est situé à proximité d'un itinéraire de découverte inscrit au PDIPR.

Le projet devra, dans la mesure du possible, créer des liens et utiliser ces cheminements existants.

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Préservation de prairies et d'arbres Préservation d'une coupure verte		
Paysage et patrimoine	Préservation de prairies et d'arbres Préservation d'une coupure verte		
Risques et nuisances	Limiter le phénomène de ruissellement des eaux pluviales		
Gestion de l'eau	Absence d'information		

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Superficie du site : **0,93 Ha** ;
- Prévoir la réalisation de **7 logements** pour une densité moyenne de 8 logements par hectare environ ;
- Prévoir des typologies d'habitats individuels et/ou individuels groupés en R+1 sur l'ensemble du secteur.
- Ce projet fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Proposer une forme bâtie en cohérence avec le tissu pavillonnaire existant et prendre en compte les hauteurs, gabarits, implantations, matériaux, etc. ;
- Maintenir des éléments végétaux structurants du site notamment les haies et les arbres isolés identifiés ;
- Assurer un traitement paysager qualitatif des limites du site afin de gérer les interfaces avec les espaces agricoles et la zone pavillonnaire alentour par la mise en place de franges tampon paysagères.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Prévoir un accès au niveau de la route de Coursage ;
- Prévoir une circulation interne en sens unique, dans la mesure du possible, permettant un bouclage de l'opération en termes de desserte ;
- Privilégier des revêtements perméables pour les aires de stationnement ;
- Veiller à l'intégration paysagère des voies de desserte.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Maintenir des éléments végétaux structurants en particulier des arbres de haute tige et les haies afin de favoriser :
 - la fonctionnalité écologique du secteur,
 - le drainage des eaux de pluie ;
- Afin de limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux pluviales, limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces densifiés des revêtements perméables ;
- Dans les aménagements paysagers, privilégier des essences locales et éviter la mono spécificité ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

DESERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et favoriser la rétention et/ou la récupération pour la valorisation des eaux pluviales à l'échelle du projet (noue, récupération des eaux pour l'arrosage des espaces verts...). Les dispositifs de rétention/infiltration des eaux pluviales doivent, autant que possible, participer à la composition paysagère du site.
- Mener une réflexion quant à l'opportunité de mettre en place un dispositif de compostage mutualisé à l'échelle de l'opération.
- Veiller à la bonne défense incendie du projet : proximité des bornes incendie, calibrage des voies pour l'accès des véhicules de secours...

SCHEMA DE PRINCIPE



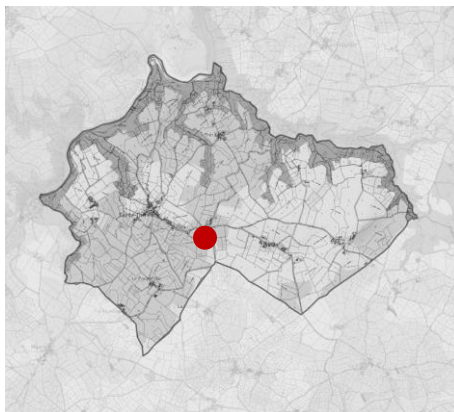
Sainte-Thérence

CONTEXTE

Sainte-Thérènce
Entrée de ville

0,51 hectares
Habitat

OAP concernée ●



Contexte du secteur de l'OAP de Sainte-Thérènce

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

Sainte-Thérènce est une commune rurale au sud de Montluçon. Elle bénéficie du passage de plusieurs routes départementales, assurant un accès vers Montluçon au nord et Marcillat-en-Combraille au sud.

Le tissu bâti de la commune se structure majoritairement autour d'un centre-bourg à l'ouest et de petits hameaux diffus. La grande majorité du territoire communal est composé d'espaces agricoles cultivés et boisés, en lien avec le passage du ruisseau de l'Ours.

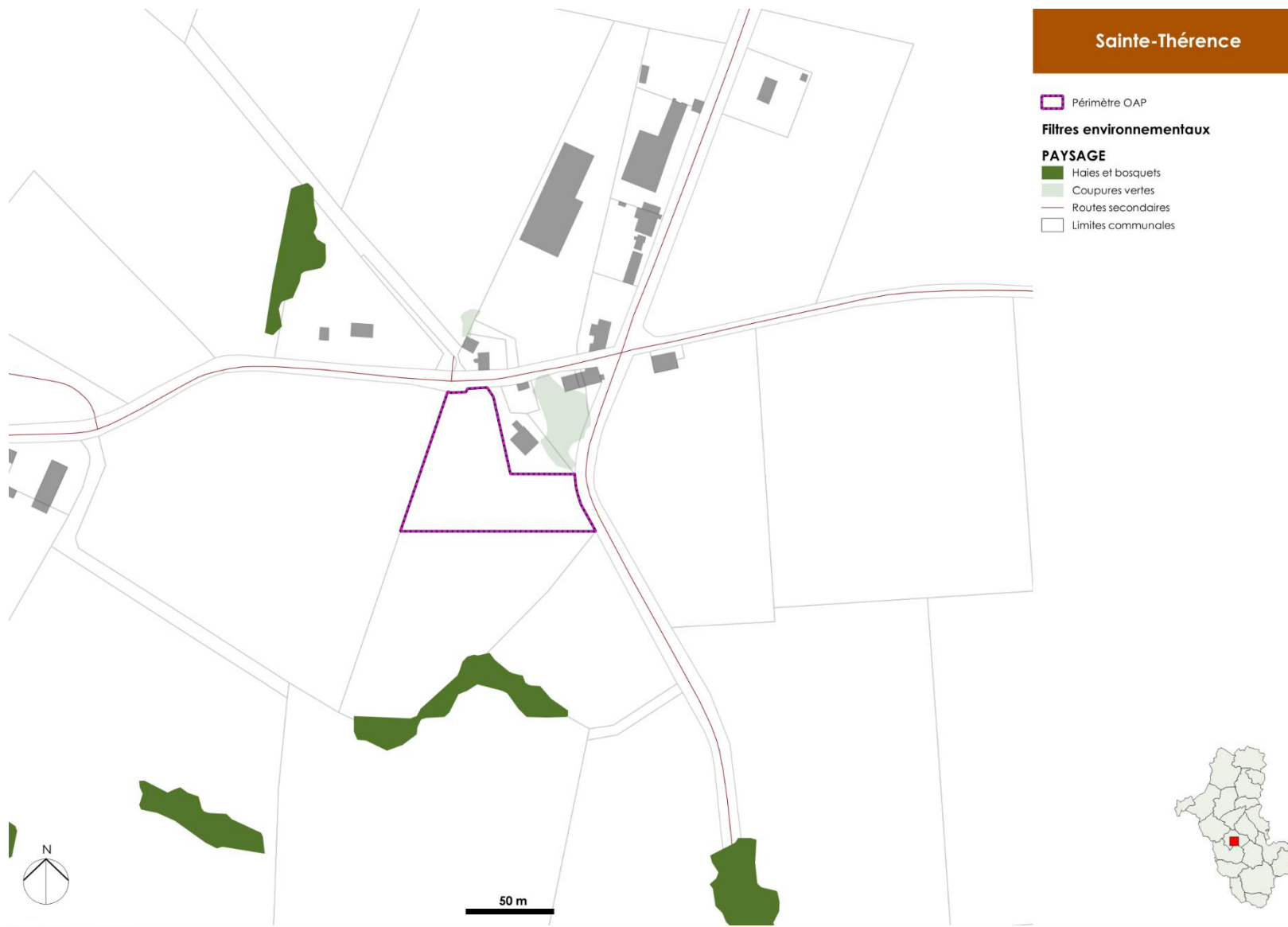
Le secteur d'OAP de Sainte-Thérènce s'intègre en extension d'une petite zone bâtie, au sud-est du centre-bourg. Les interfaces avec la zone agricole au sud et à l'ouest du site seront à traiter de manière qualitative.

OBJECTIFS

- Permettre le renforcement et la diversification du parc de logements existant, afin de faciliter la trajectoire résidentielle des ménages sur la commune ;
- Créer une nouvelle zone d'habitat à proximité du centre-bourg ;
- Maintenir le caractère architectural de centre bourg rural environnant ;
- Conserver le paysage et le cadre de vie singuliers de la commune.



Typologies bâties à proximité du secteur de l'OAP



DYNAMIQUE ECOLOGIQUE ET PAYSAGERES

Cet espace est identifié au RPG 2020 comme « prairie permanente- herbes prédominante».

Dans le cadre du projet, l'enjeu principal est de veiller à minimiser les artificialisations du sol et à développer, dans la mesure du possible, des éléments arborés permettant de créer une transition entre les espaces agro-naturels au sud et à l'ouest et les nouvelles constructions.

EAU ET ASSAINISSEMENT

L'approvisionnement en eau ne sera pas impacté car aucun périmètre de protection de captage n'est recensé au sein du périmètre.

Les informations sur les réseaux ne sont pas disponibles.

La gestion de l'eau ne pose pas de problématique particulière au regard du développement projeté sur la commune.

RISQUES ET NUISANCES

Le périmètre d'étude n'est pas soumis à des contraintes environnementales particulières en lien avec des risques et nuisances. Toutefois, dans le contexte actuel de réchauffement climatique, la probabilité d'occurrence des phénomènes climatiques extrêmes va avoir tendance à s'accroître. Par conséquent l'intégralité du territoire pourrait voir son niveau d'exposition aux risques liés en particulier au ruissellement pluvial augmenter.

Les projets devront limiter à leurs stricts besoins l'imperméabilisation des sols et privilégier des systèmes de gestion des eaux pluviales adaptés. Les éléments boisés ainsi que les espaces perméables devront être préservés ou renforcer autant que possible afin de limiter le ruissellement urbain.

DEPLACEMENTS

Le périmètre d'étude n'est pas situé à proximité d'axes de mobilités actives.

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Préservation de prairies permanentes		
Paysage et patrimoine	Préservation de prairies permanentes		
Risques et nuisances	Limitier le phénomène de ruissellement des eaux pluviales		
Gestion de l'eau	Absence d'information		

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Superficie du site : **0,51 Ha** ;
- Prévoir la réalisation de **4 logements** pour une densité moyenne de 8 logements par hectare environ ;
- Prévoir des typologies d'habitats individuels et/ou individuels groupés en R+1 sur l'ensemble du secteur.
- Ce projet fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Mener une réflexion sur l'implantation des futures constructions et optimiser leur insertion en proposant des formes bâties (volumes, gabarits, matériaux, etc.) en cohérence avec le tissu urbain environnant et permettant de valoriser les vues sur le paysage ;
- Intégrer la proximité de bâtiments d'intérêt patrimoniaux par une architecture qualitative et respectueuse des pratiques locales (ouvertures, matériaux, couleurs, toitures,...) ;
- Créer des alignements d'arbres le long des axes de circulations pour une ambiance ombragée participant à conforter les pratiques de mobilités actives ;
- Assurer un traitement paysager qualitatif des limites du site afin de gérer les interfaces avec les espaces agricoles alentour par la mise en place de franges tampon paysagères ;
- Préserver des espaces de respiration au sein des nouveaux secteurs bâtis, par la réalisation d'espaces publics ou d'espaces verts de proximité.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Prévoir deux accès à la future opération : l'un à l'est du site au niveau de la RD50, l'autre au nord, rue du Bon Accueil ;
- Permettre une circulation à sens unique au sein du secteur de l'OAP ;
- Privilégier des revêtements perméables pour les aires de stationnement ;
- Veiller à l'intégration paysagère des voies de desserte.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- De sorte à gérer les interfaces entre les futurs logements et les zones agricoles alentours, mettre en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques (essences locales, densité végétale...);
- Dans les aménagements paysagers, privilégier des essences locales et éviter la mono spécificité ;
- Afin de limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux pluviales, limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs des revêtements perméables ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

DESERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et favoriser la rétention et/ou la récupération pour la valorisation des eaux pluviales à l'échelle du projet (noue, récupération des eaux pour l'arrosage des espaces verts...). Les dispositifs de rétention/infiltration des eaux pluviales doivent, autant que possible, participer à la composition paysagère du site.
- Mener une réflexion quant à l'opportunité de mettre en place un dispositif de compostage mutualisé à l'échelle de l'opération.
- Veiller à la bonne défense incendie du projet : proximité des bornes incendie, calibrage des voies pour l'accès des véhicules de secours...

SCHEMA DE PRINCIPE



OAP - Sainte-Thérènce

Éléments ponctuels

- Hauteur du bâti
- Principe d'accès
- Station de transport en commun

Éléments linéaires

- Relief/talus à préserver
- Haie paysagère à créer ou à préserver

Éléments surfaciques

- Habitat individuel pavillonnaire
- Périmètre de l'OAP
- Limites cadastrales
- Bâtiments



Saint-Victor

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

Secteur d'OAP	Échéance d'ouverture à l'urbanisation
OAP - Nafour	1
OAP - Nord Bourg	2
OAP - Centre-bourg	3

OAP sectorielles

- OAP - Nafour
- OAP - Nord Bourg
- OAP - Centre-bourg
- OAP - La Loue 2 Sud

OAP valant règlement

- OAP - La Loue

CONTEXTE

Saint-Victor
Centre-bourg

0,75 hectare
Habitat

OAP concernée ●



Contexte du secteur de l'OAP « Centre-bourg »

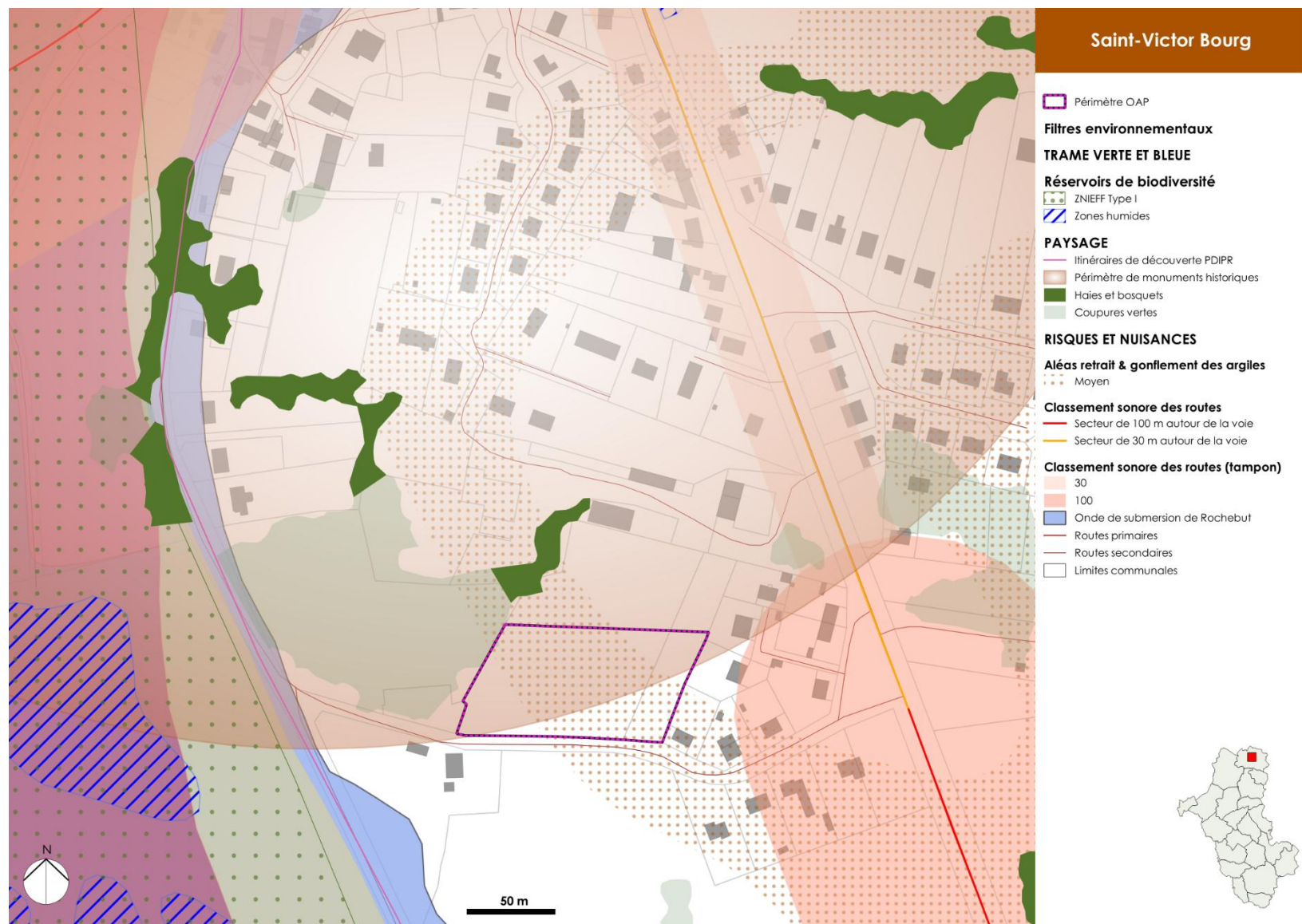
ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

- La commune de Saint-Victor, par sa position d' « entrée d'agglomération » bénéficie de la proximité immédiate de Montluçon, au sud. Les zones urbanisées de la commune s'articulent globalement autour de la RD2144. Saint-Victor concentre un nombre notable de zones économiques en lien avec la position de périphérie de Montluçon. La commune se caractérise également par de grandes zones agricoles et le passage du Cher, offrant des espaces boisés.
- Le secteur de l'OAP se situe en extension de la zone bâtie pavillonnaire à l'est, sur une zone agricole. Le site bénéficie de la proximité du centre-ville de Saint-Victor, au nord. Ainsi, des réflexions sont à mener quant à l'intégration de cheminements doux de manière à promouvoir les mobilités douces et l'accessibilité au centre-ville et ses services.

OBJECTIFS

- Permettre le renforcement et la diversification du parc de logements existant, afin de faciliter la trajectoire résidentielle des ménages sur la commune ;
- Penser une opération qui s'inscrit à l'interface d'un tissu urbain pavillonnaire situé à l'est et les espaces agricoles au sud et à l'ouest ;
- S'appuyer sur les éléments paysagers présents en bordure sud du site ;
- Faciliter l'accessibilité au centre-ville au nord via l'intégration de cheminements doux ;
- Conserver le paysage et le cadre de vie singuliers de la commune.



DYNAMIQUES ECOLOGIQUES ET PAYSAGERES

Cet espace est composé de prairies permanentes et d'arbres ponctuels. Une coupure verte est localisée à l'Ouest du projet.

De plus, la parcelle fait partie d'un périmètre de protection des Monuments Historiques.

Dans le cadre du projet, l'enjeu principal est de veiller à minimiser les artificialisations du sol et de créer, dans la mesure du possible des continuités écologiques favorable à la biodiversité et au maintien des qualités paysagères.

Une attention particulière devra être requise au niveau de la qualité architecturale des nouvelles constructions compris au sein du périmètre de Monument Historique.

EAU ET ASSAINISSEMENT

L'approvisionnement en eau ne sera pas impacté car aucun périmètre de protection de captage n'est recensé au sein du périmètre.

Les informations sur les réseaux ne sont pas disponibles. Toutefois, la présence de quartiers d'habitation à proximité immédiate présage de la présence des réseaux d'AEP et d'assainissement.

La gestion de l'eau ne pose pas de problématique particulière au regard du développement projeté sur la commune.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Servitude d'utilité publique relative au périmètre de protection des Monuments Historiques.

RISQUES ET NUISANCES

La parcelle est concernée par l'aléa « moyen » du retrait gonflement des argiles.

En sus, dans le contexte actuel de réchauffement climatique, la probabilité d'occurrence des phénomènes climatiques extrêmes va avoir tendance à s'accroître. Par conséquent l'intégralité du territoire pourrait voir son niveau d'exposition aux risques liés en particulier au ruissellement pluvial augmenter.

Le projet devra également limiter à son strict besoin l'imperméabilisation des sols et privilégier des systèmes de gestion des eaux pluviales adaptés. Les éléments boisés ainsi que les espaces perméables devront être préservés ou renforcer autant que possible afin de limiter le ruissellement urbain.

Concernant le risque spécifique lié au retrait-gonflement des argiles, des études géotechniques spécifiques pourront être requises afin de limiter les risques d'endommagement des bâtiments.

DÉPLACEMENTS

Le projet n'est pas localisé à proximité d'itinéraires de mobilité active existants.

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Préservation d'une prairie et d'arbres Proximité directe d'une coupure verte		
Paysage et patrimoine			Préservation d'une prairie et d'arbres Proximité directe d'une coupure verte Périmètre de protection des Monuments Historiques
Risques et nuisances		Aléa « moyen » retrait gonflement des argiles Limiter le phénomène de ruissellement des eaux pluviales	
Gestion de l'eau	Absence d'information		

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Superficie du site : **0,75 Ha** ;
- Prévoir la réalisation de **9 logements** pour une densité moyenne de 12 logements par hectare environ ;
- Prévoir des typologies d'habitats individuels et/ou individuels groupés en R+1 et / ou R+2 sur l'ensemble du secteur.
- Ce projet fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Mener une réflexion sur l'implantation des futures constructions et optimiser leur insertion en proposant des formes bâties (volumes, gabarits, matériaux, etc.) en cohérence avec le tissu bâti environnant et permettant de valoriser les vues sur le paysage ;
- Prendre en compte la légère pente du nord vers le sud du site dans les futurs aménagements ;
- Assurer un traitement paysager qualitatif des limites du site afin de gérer les interfaces avec la zone bâtie alentour par la mise en place de franges tampon paysagères / haies ;
- Préserver des espaces de respiration au sein des nouveaux secteurs bâtis, par la réalisation d'espaces publics ou d'espaces verts de proximité ;
- Prévoir une zone destinée aux locaux communs (local à ordures ménagères) en entrée d'opération.
- Pour tout projet réalisé dans l'emprise du périmètre de protection des Monuments Historiques, les Architectes des Bâtiments de France devra être consulté

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Créer des accès au niveau de la rue Martin du Gard ;
- Privilégier des revêtements perméables pour les aires de stationnement ;
- Intégrer un cheminement doux au sein du site, permettant de relier les futures habitations avec les quartiers environnants ainsi que le centre-ville et ses services au nord.

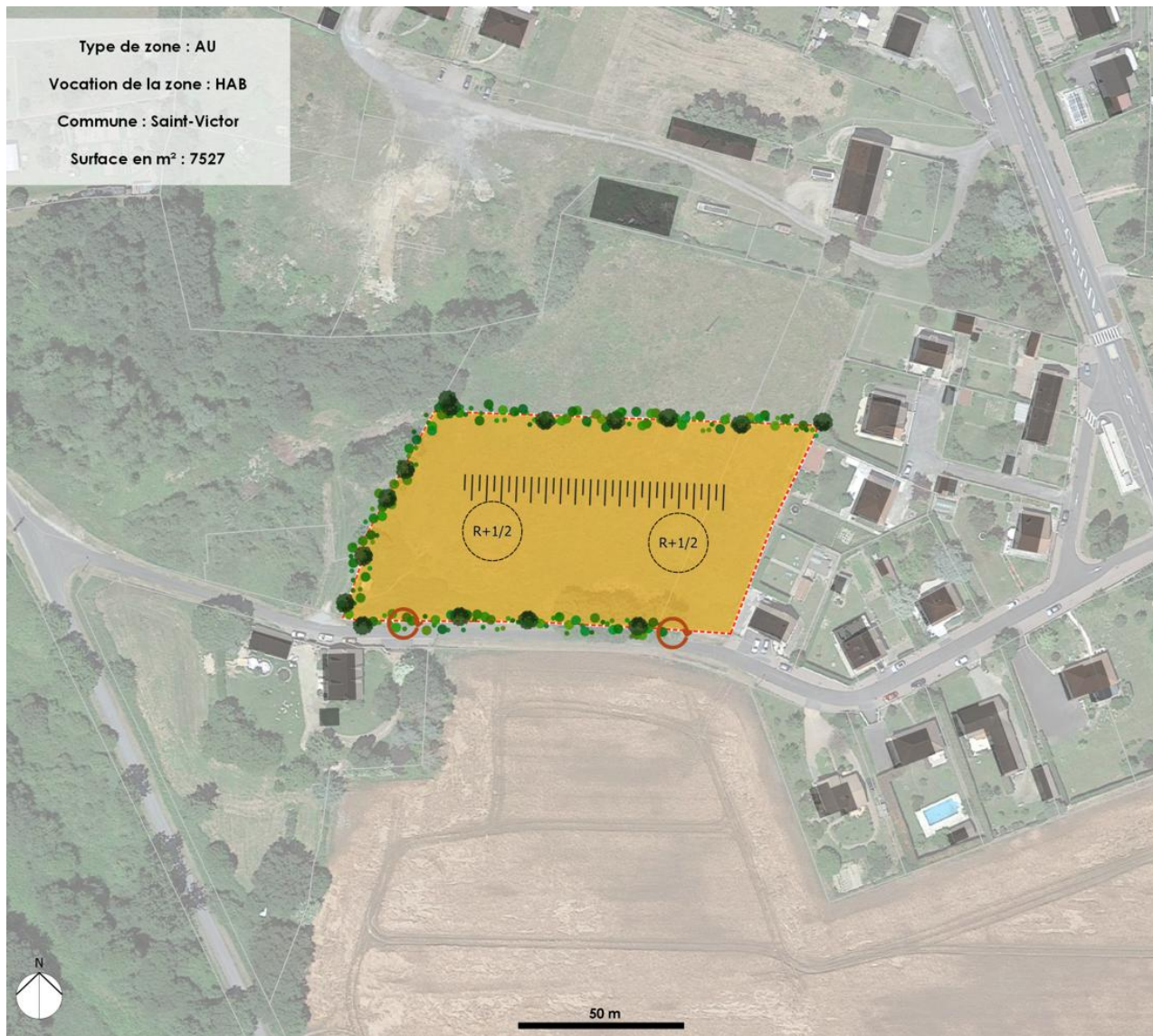
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- De sorte à gérer les interfaces entre les futurs logements et la zone agricole alentour, mettre en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques (essences locales, densité végétale...);
- Dans les aménagements paysagers, privilégier des essences locales et éviter la mono spécificité ;
- Afin de limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux pluviales, limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs des revêtements perméables ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.
- Pour tout projet de construction concerné par l'aléa de retrait gonflement des argiles, une étude géotechnique préalable devra être réalisée afin de limiter le risque de l'endommagement des bâtiments.

DESERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et favoriser la rétention et/ou la récupération pour la valorisation des eaux pluviales à l'échelle du projet (noue, récupération des eaux pour l'arrosage des espaces verts...). Les dispositifs de rétention/infiltration des eaux pluviales doivent, autant que possible, participer à la composition paysagère du site.
- Mener une réflexion quant à l'opportunité de mettre en place un dispositif de compostage mutualisé à l'échelle de l'opération.
- Veiller à la bonne défense incendie du projet : proximité des bornes incendie, calibrage des voies pour l'accès des véhicules de secours...

SCHEMA DE PRINCIPE



OAP - Centre-bourg

Éléments ponctuels

- Hauteur du bâti
- Principe d'accès

Éléments linéaires

- Relief/talus à préserver
- Haie paysagère à créer ou à préserver

Éléments surfaciques

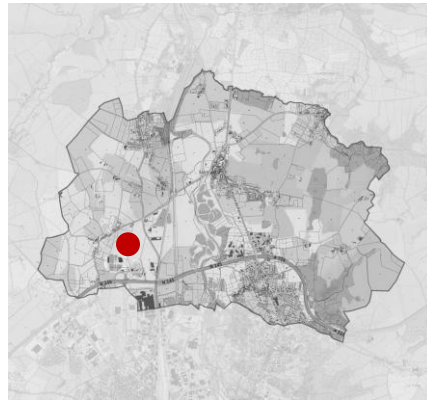
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
- Périmètre de l'OAP
- Limites cadastrales
- Bâtiments



Saint-Victor
La Loue

42,9 hectares
Activité économique
industrielle

OAP concernée ●



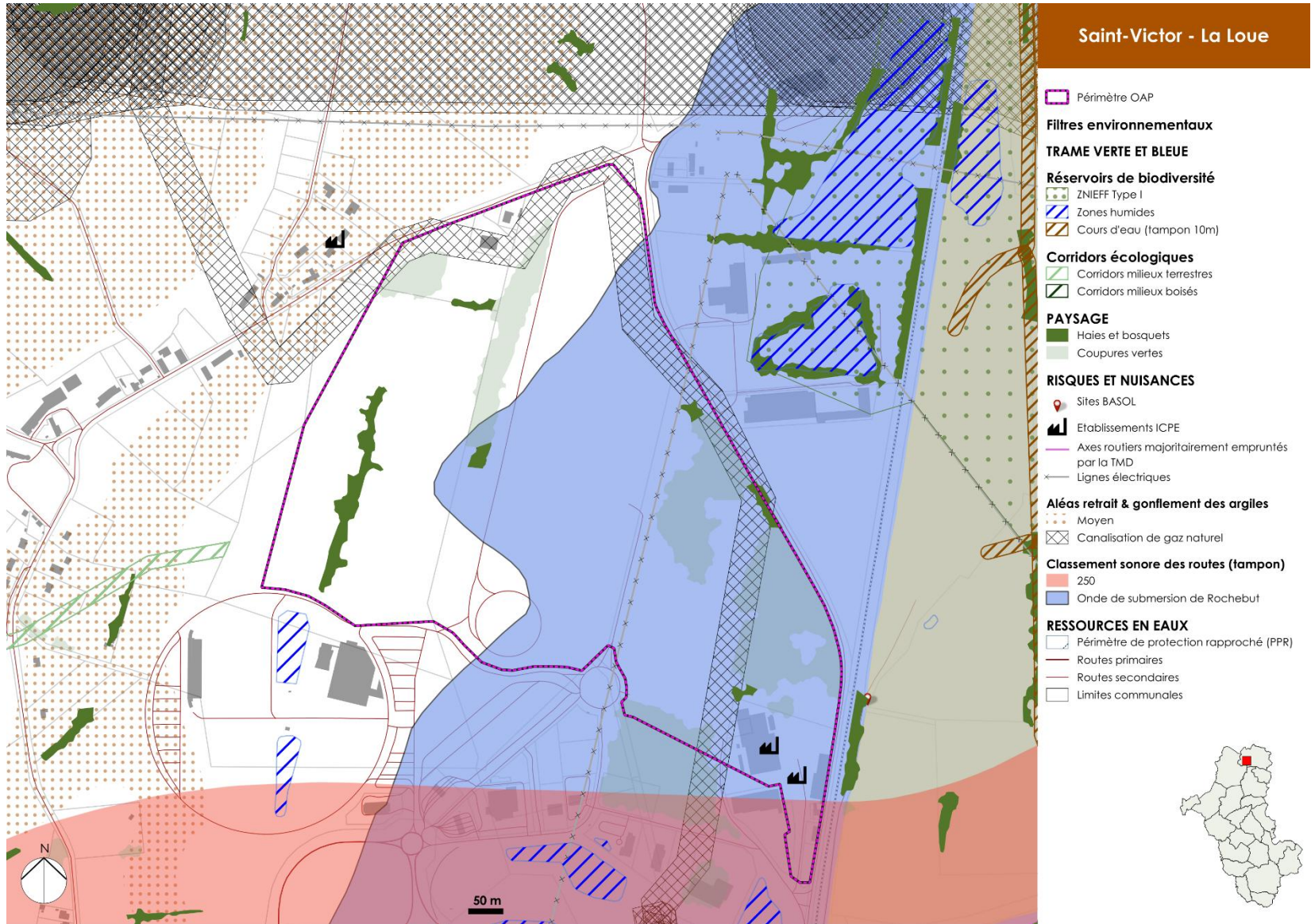
Contexte du secteur de l'OAP « La Loue »

LOCALISATION ET ENJEUX

- La commune de Saint-Victor, par sa position d' « entrée d'agglomération » bénéficie de la proximité immédiate de Montluçon, au sud. Les zones urbanisées de la commune s'articulent globalement autour de la RD2144. Saint-Victor concentre un nombre notable de zones économiques en lien avec la position de périphérie de Montluçon. La commune se caractérise également par de grandes zones agricoles et le passage du Cher, offrant des espaces boisés.
- Le secteur de l'OAP s'intègre dans le prolongement, au nord, d'une zone d'équipement (centre aquatique de la Loue, terrains de sport) et d'une zone d'activité (Aire des Vérités, restaurant, station-service) préexistantes. Au nord et à l'ouest, le secteur est principalement délimité par des zones agricoles et à l'est par une zone naturelle ainsi qu'une zone d'activités économiques. De plus, le secteur bénéficie du passage de la RN145 au sud, facilitant l'accessibilité à cette zone.
- Le secteur est destiné à grandement se développer sur une surface de près de 43 hectares, en lien avec le **projet d'extraction et de production intégrée de lithium pour batterie**. Le site de La Loue a vocation à accueillir l'usine de transformation en hydroxyde de lithium du concentré de mica issu des Kaolins de Beauvoir à Echassières.

OBJECTIFS

- Renforcer et structurer une filière industrielle nouvelle, source d'attractivité pour le territoire de Montluçon Communauté ;
- Conforter la vocation d'accueil d'activités économiques du site de La Loue.



DYNAMIQUES ECOLOGIQUES ET PAYSAGERES

Cet espace est composé de prairies et d'arbres isolés. Il s'agit d'une friche, comprenant des remblais et constructions à l'abandon.

Il contient également plusieurs coupures vertes, qui ont un rôle multifonctionnel :

- Écologique, en préservant la fonctionnalité des habitats naturels et en permettant le déplacement des espèces,
- Paysager, en maintenant les caractéristiques du paysage naturel en limitant l'étalement urbain,
- Récréatif, selon l'usage qui est attribué à cette « zone tampon ».

Dans le cadre du projet l'enjeu principal est de veiller à minimiser les artificialisations du sol, à conserver, dans la mesure du possible, les éléments arborés qui sont particulièrement favorables à la biodiversité.

DÉPLACEMENTS

Aucun itinéraire de mobilité active n'est localisé à proximité du projet.

RISQUES ET NUISANCES

Un secteur à l'Ouest est impacté par un aléa moyen de retrait gonflement des argiles.

Par ailleurs, le site est concerné par plusieurs nuisances. La partie Est est localisée en onde de submersion de Rochebut, ainsi que dans la bande tampon des 100 mètres de la route départementale D301 et est traversée par une canalisation de gaz naturel. Aussi, une ligne électrique traverse le site sur la partie centrale.

En sus, dans le contexte actuel de réchauffement climatique, la probabilité d'occurrence des phénomènes climatiques extrêmes va avoir tendance à s'accroître. Par conséquent l'intégralité du territoire pourrait voir son niveau d'exposition aux risques liés en particulier au ruissellement pluvial augmenter.

Les projets devront limiter à leurs stricts besoins l'imperméabilisation des sols et privilégier des systèmes de gestion des eaux pluviales adaptés.

Concernant le risque spécifique lié au retrait-gonflement des argiles, des études géotechniques spécifiques pourront être requises afin de limiter les risques d'endommagement des bâtiments.

Le projet devra aussi prendre en compte l'ensemble des nuisances, afin de limiter l'exposition des futurs usagers, et in fine de limiter les impacts sur la santé humaine.

EAU ET ASSAINISSEMENT

L'approvisionnement en eau ne sera pas impacté car aucun périmètre de protection de captage n'est recensé au sein du périmètre.

Les informations sur les réseaux ne sont pas disponibles. Toutefois, la présence de quartiers d'habitation à proximité immédiate présage de la présence des réseaux d'AEP et d'assainissement.

La gestion de l'eau ne pose pas de problématique particulière au regard du développement projeté sur la commune.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Une servitude d'utilité publique a pour vocation principale de grever d'une zone non aedificandi l'environnement immédiat des canalisations de transport et de distribution de gaz, afin d'assurer leur pérennité et réduire par la même occasion les risques liés à leur présence.

Une seconde servitude d'utilité publique permet la protection des canalisations électriques et concerne notamment leur ancrage et appui, les servitudes de passage, l'élagage et d'abatage d'arbres.

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue		Préservation de prairies et d'arbres Préservation de coupures vertes	
Paysage et patrimoine		Préservation de prairies et d'arbres Préservation de coupures vertes Renforcement d'un corridor écologique	
Risques et nuisances			Aléa moyen de retrait gonflement des argiles Onde de submersion de Rochebut Canalisation de gaz naturel Bande tampon des 100 mètres d'une route (nuisances sonores) Présence d'une ligne électrique
Gestion de l'eau	Absence d'information		

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

OAP dite de secteur d'aménagement,
« sans règlement »
Seule la présente OAP s'applique sur ce secteur

- Superficie du site : 45 ha ;
- Accueillir des activités industrielles.
- Ce projet fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Le tableau ci-après indique les destinations et sous-destinations (usages des sols) autorisés et interdits au sein du périmètre de l'OAP.

Destinations et sous destinations autorisées / interdites au sein du périmètre de l'OAP

Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerces et activité de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de cultes	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaires secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
	Centre de congrès et d'exposition	

VOLUMETRIES ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Hauteurs des constructions

- La hauteur maximale des constructions est de 45 mètres
- La hauteur maximale des édicules techniques est de 55 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / limites séparatives de propriété

Les constructions devront s'implanter en observant un recul suffisant vis-à-vis des voies et emprises publiques au nord et à l'ouest du site, afin d'assurer une limitation des nuisances potentielles pour les zones résidentielles voisines :

- Les implantations devront satisfaire le respect des seuils d'émergence sonore et les nécessités d'intégration paysagère

L'implantation des constructions nécessitera de prendre en compte la déclivité du site, à l'ouest, afin d'assurer leur bonne intégration paysagère.

Hormis les indications précédentes, l'implantation des constructions n'est pas règlementée, compte tenu de la spécificité de l'usage du site à venir.

Coefficient d'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol n'est pas règlementée, compte tenu de la spécificité de l'usage du site à venir.

Néanmoins, l'imperméabilisation sera limitée aux stricts besoins du projet.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales et urbaines

- Des aménagements (végétaux ou minéraux) seront prévus pour réduire l'impact visuel des stockages et bâtiments liés à l'activité accueillie

Volumétrie, façades et ouverture

- Les petits volumes sont à traiter avec simplicité.
- Pour les grands volumes, sont recherchés des rythmes au niveau des ouvertures et des façades.
- Les futurs aménagements doivent prendre en compte la topographie du site marquée à l'ouest, pour limiter leur impact visuel pouvant être amplifié en point haut (notamment depuis la Route de Passat).

Toiture

- Tous types de toitures sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur des constructions.
- L'installation de dispositifs d'énergies renouvelables est encouragée.

Matériaux et couleur

- Les matériaux et les couleurs employés doivent s'intégrer, au maximum, en harmonie avec le style architectural des composantes bâties environnantes.

Edicule technique

- Les ouvrages et édicules techniques propres à la construction (climatisation, etc.), à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

Clôtures

- Les abords du site seront végétalisés, notamment sur la limite ouest du site, à l'interface avec les secteurs résidentiels existants. Sur cette limite est recommandée l'implantation d'une haie arborée dense aux essences locales de manière limiter les impacts (visuels, sonores...) induits par les futurs aménagements.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de fréquentation futurs du site.
- Mailler la globalité de l'opération par des modes doux en les connectant avec les secteurs limitrophes (équipements / commerces extérieurs au site) ;
- Privilégier des revêtements perméables pour les aires de stationnement ;
- Veiller à l'intégration paysagère des voies de desserte et des zones de stationnement.

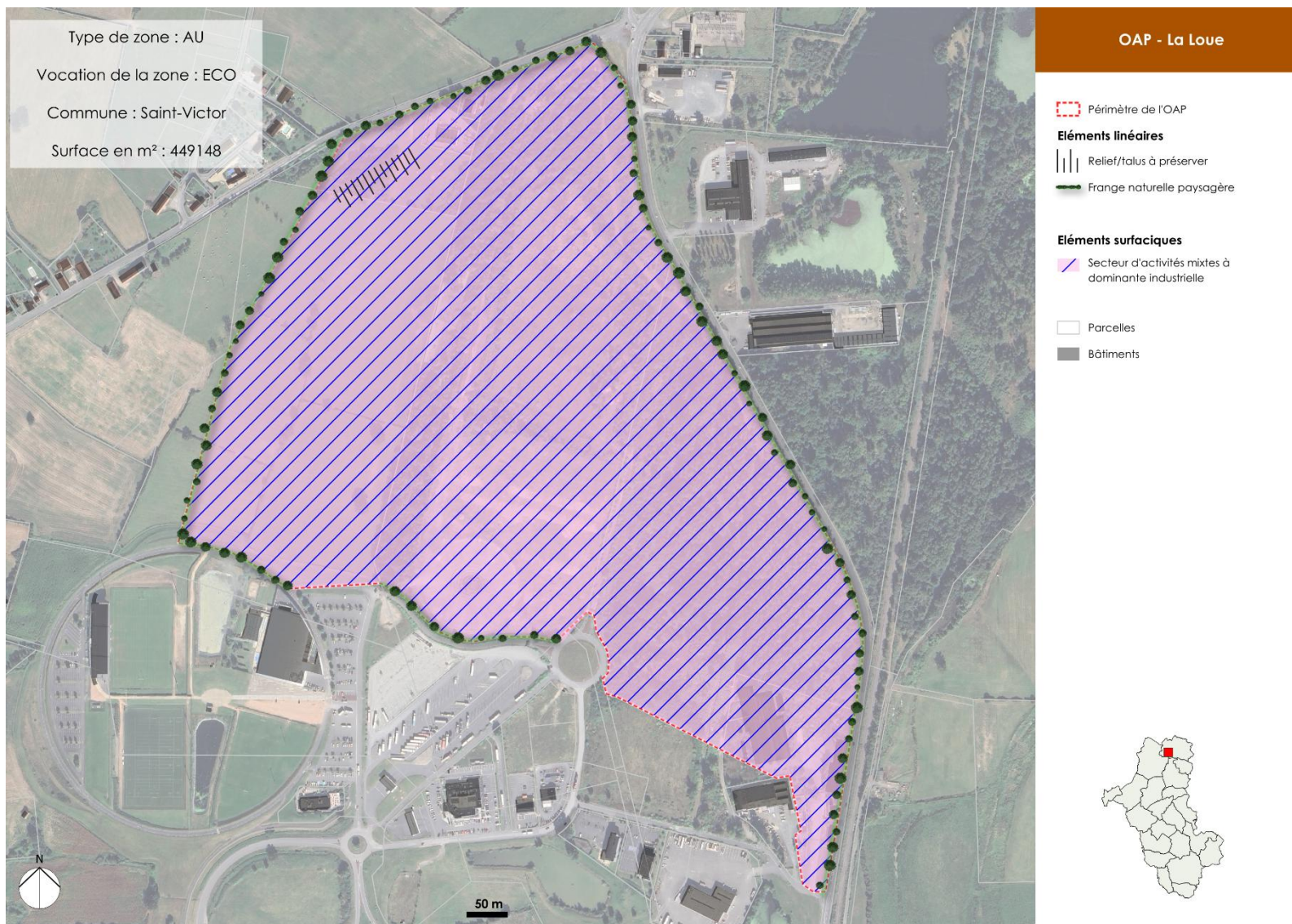
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Mettre en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques (essences locales, densité végétale...);
- Privilégier des essences locales et éviter la mono spécificité ;
- Renforcer le couvert végétal à l'Est du site, permettant d'atténuer les nuisances sonores, et également pour favoriser la rétention des eaux de ruissellement dans le sol ;
- Afin de limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux pluviales, prévoir si possible dans les espaces collectifs des revêtements perméables ;
- Le coefficient d'espaces verts n'est pas réglementé.
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et permettre l'installation de panneaux photovoltaïques ;
- Pour tout projet de construction concerné par l'aléa de retrait gonflement des argiles, une étude géotechnique préalable devra être réalisée afin de limiter le risque d'effondrement des bâtiments ;
- Les secteurs au droit de la canalisation de gaz naturel devront respecter les prescriptions délivrées par la servitude d'utilité publique.
- Les secteurs concernés par la présence d'une ligne électrique devront respecter les prescriptions délivrées par la servitude d'utilité publique.

DESSERTES PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Le cas échéant, déplacer les réseaux pour les besoins futurs de l'implantation industrielle, en coordination avec les gestionnaires de réseaux
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et favoriser la rétention et/ou la récupération pour la valorisation des eaux pluviales à l'échelle du projet (noue, récupération des eaux pour l'arrosage des espaces verts...). Les dispositifs de rétention/infiltration des eaux pluviales doivent, autant que possible, participer à la composition paysagère du site.
- Mener une réflexion quant à l'opportunité de mettre en place un dispositif de compostage mutualisé à l'échelle de l'opération.
- Veiller à la bonne défense incendie du projet : proximité des bornes incendie, calibrage des voies pour l'accès des véhicules de secours...

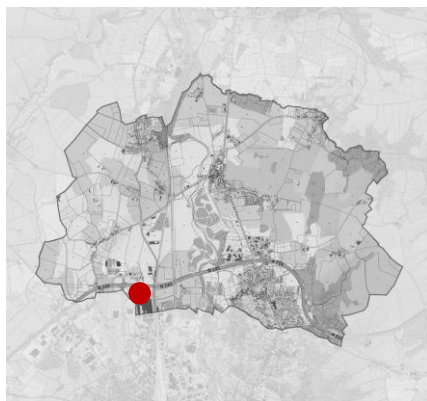
SCHEMA DE PRINCIPE



Saint-Victor
La Loue

6,54 hectares
Activité économique

OAP concernée ●



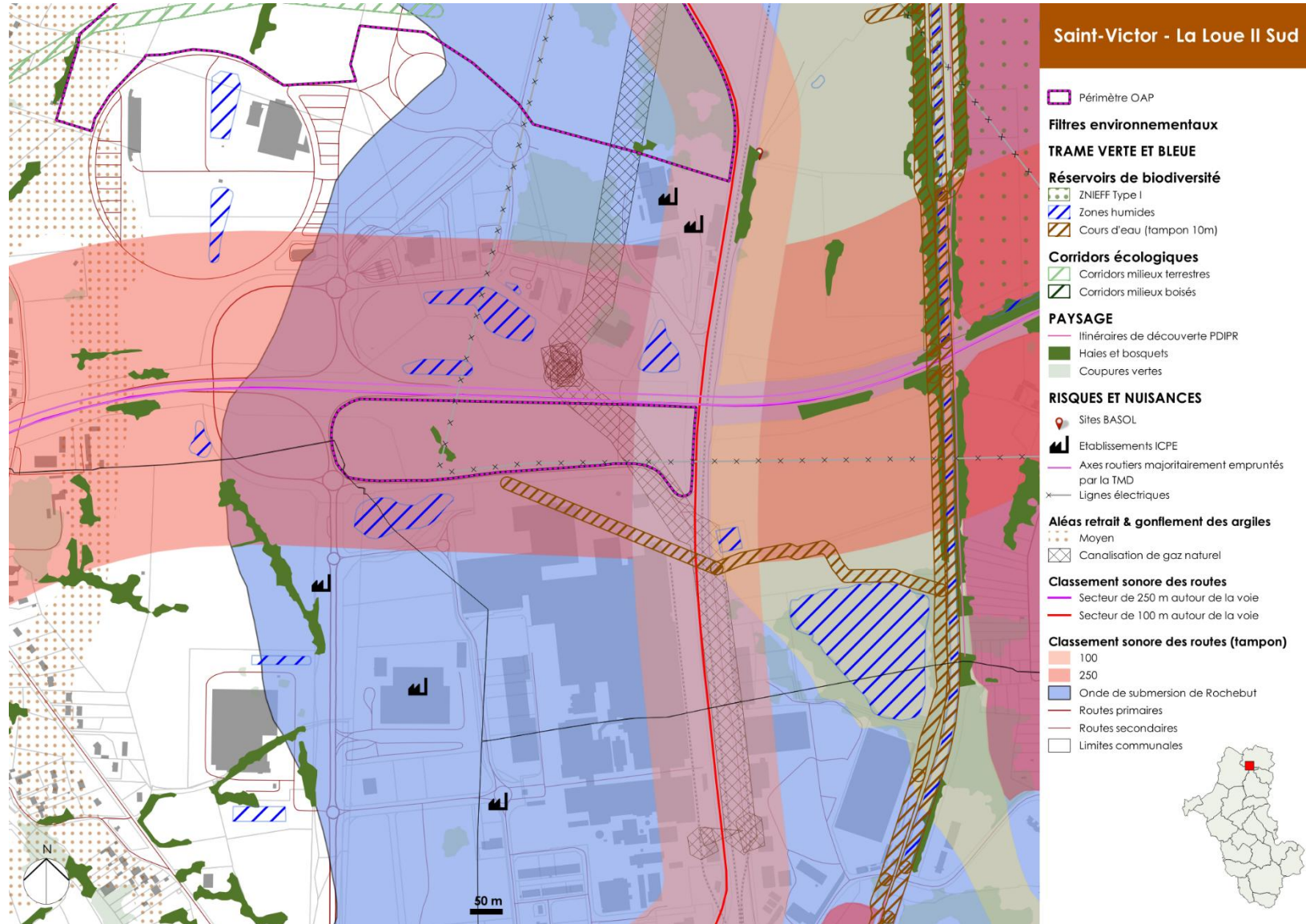
Contexte du secteur de l'OAP « La Loue 2 Sud »

LOCALISATION ET ENJEUX

- La commune de Saint-Victor, par sa position d' « entrée d'agglomération » bénéficie de la proximité immédiate de Montluçon, au sud. Les zones urbanisées de la commune s'articulent globalement autour de la RD2144. Saint-Victor concentre un nombre notable de zones économiques en lien avec la position de périphérie de Montluçon. La commune se caractérise également par de grandes zones agricoles et le passage du Cher, offrant des espaces boisés.
- Le secteur de l'OAP s'intègre dans le prolongement, au sud, d'une zone d'équipement (centre aquatique de la Loue, terrains de sport) et d'une zone d'activité (Aire des Vérités, restaurant, station-service) préexistantes, de l'autre côté de la RN145. Ce secteur d'OAP, qui a vocation à accueillir un projet de bureaux, est délimité au sud par une zone économique, à l'est et à l'ouest par des espaces agricoles et au nord par le passage de la RN145. Le secteur bénéficie ainsi d'un axe routier majeur, facilitant l'accessibilité à cette zone. Etant classée voie à grande circulation, une étude Loi Barnier dite « entrée de ville » a été réalisée, de manière à déroger à la bande d'inconstructibilité de 100 mètres qui s'impose de part et d'autre de l'axe. Cette dernière est annexée au PLUiH, dans les études complémentaires.

OBJECTIFS

- Conforter la vocation économique de la zone de La Loue en accueillant un projet à vocation tertiaire ;
- Permettre une insertion qualitative du projet dans son environnement, qu'il soit à dominante naturelle ou urbaine tout en recherchant :
 - Une architecture significative qui met en valeur l'identité de l'équipement ;
 - Une orientation et une organisation des volumétries des constructions qui prennent en compte les caractéristiques du site, à savoir la ligne électrique haute tension, la proximité de la RN145.



DYNAMIQUES ECOLOGIQUES ET PAYSAGERES

Cet espace est composé de prairies et d'arbres isolés. Le site est complètement enclavé par les infrastructures routières, ce qui crée une rupture avec les autres espaces agro-naturels environnants.

Dans le cadre du projet l'enjeu principal est de veiller à minimiser les artificialisations du sol, à conserver, dans la mesure du possible, les éléments arborés qui sont particulièrement favorables à la biodiversité.

DÉPLACEMENTS

Un itinéraire de mobilité douce est localisé au Sud-Est du périmètre.

RISQUES ET NUISANCES

Le site est traversé sur la partie Est par une canalisation de gaz, ce qui l'expose au risque d'explosion.

Le site n'est pas concerné par les risques naturels. Toutefois, dans le contexte actuel de réchauffement climatique, la probabilité d'occurrence des phénomènes climatiques extrêmes va avoir tendance à s'accroître. Par conséquent l'intégralité du territoire pourrait voir son niveau d'exposition aux risques liés en particulier au ruissellement pluvial augmenter.

Les projets devront limiter à leurs stricts besoins l'imperméabilisation des sols et privilégier des systèmes de gestion des eaux pluviales adaptés. Les éléments boisés ainsi que les espaces perméables devront être préservés ou renforcer autant que possible afin de limiter le ruissellement urbain.

De plus, le site est entièrement localisé en zone de soumission aux nuisances sonores en lien avec les infrastructures routières localisées à proximité directe et notamment la RN145 au Nord. Aussi, Le site est traversé par une ligne électrique sur la partie centrale.

Le projet devra aussi prendre en compte l'ensemble des nuisances, afin de limiter l'exposition des futurs usagers, et in fine de limiter les impacts sur la santé humaine.

EAU ET ASSAINISSEMENT

L'approvisionnement en eau ne sera pas impacté car aucun périmètre de protection de captage n'est recensé au sein du périmètre.

Les informations sur les réseaux ne sont pas disponibles. Toutefois, la présence de quartiers d'habitation à proximité immédiate présage de la présence des réseaux d'AEP et d'assainissement.

La gestion de l'eau ne pose pas de problématique particulière au regard du développement projeté sur la commune.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Une servitude d'utilité publique a pour vocation principale de grever d'une zone non aedificandi l'environnement immédiat des canalisations de transport et de distribution de gaz, afin d'assurer leur pérennité et réduire par la même occasion les risques liés à leur présence.

Une seconde servitude d'utilité publique permet la protection des canalisations électriques et concerne notamment leur ancrage et appui, les servitudes de passage, l'élagage et d'abatage d'arbres.

En l'occurrence, le secteur est concerné par trois majeures servitudes à savoir le passage de la ligne haute tension, le passage du réseau de canalisation de Gaz naturel à l'est du site ainsi que le servitude PT2 (protection des centres de réception radioélectriques contre les obstacles). Ces servitudes et leurs prescriptions sont précisée au sein de l'étude Loi Barnier dite « entrée de ville », annexée au PLUiH dans les études complémentaires.



Passage de lignes à haute tension : Servitude I4 représentée par la double ligne rose, source: QGIS



Réseau de canalisation de Gaz naturel : Servitude I1 représentée par la double ligne rose – source: Géoportail de l'urbanisme



La servitude d'utilité publique PT2, source: QGIS

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Espace perméable de type prairial et composé d'arbres ponctuels, enclavé et non connecté aux espaces agro-naturels environnants.		
Paysage et patrimoine	Espace perméable de type prairial et composé d'arbres ponctuels, enclavé par les infrastructures routières		
Risques et nuisances			Canalisation de gaz naturel Bande tampon des 100 mètres d'une route (nuisances sonores) Présence d'une ligne électrique
Gestion de l'eau	Absence d'information		

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Superficie du site : **6,54 Ha** ;
- Prévoir l'intégration de bâti à vocation tertiaire.
- Ce projet fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

Volumétrie, façades et ouverture

- Les petits volumes sont à traiter avec simplicité.
- Pour les grands volumes, sont recherchés des rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.

Toiture

- Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur des façades de la construction. La réalisation des toitures végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositif limitant leur entretien, afin d'assurer et de garantir leur pérennité.

Matériaux et couleur

- Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergies renouvelables, est encouragé.
- L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Edicule technique

- Les ouvrages et édicules techniques propres à la construction (climatisation, etc.), à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

Insertion paysagère

- Assurer un traitement paysager qualitatif des limites du site afin de gérer les interfaces avec la RN145 au nord et la zone économique au sud par la mise en place de franges tampon paysagères, de haies.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Privilégier des revêtements perméables pour les aires de stationnement ;
- Intégrer un réseau de cheminements doux au sein du site ;
- Veiller à l'intégration paysagère des voies de desserte et des zones de stationnement.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Mettre en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques (essences locales, densité végétale...);
- Dans les aménagements paysagers, privilégier des essences locales et éviter la mono-spécificité;
- Afin de limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux pluviales, limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs des revêtements perméables;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques;
- Renforcer le couvert végétal au niveau de la limite Nord et Ouest du périmètre, faisant office de « bande tampon » d'un point de vue des nuisances sonores, et également pour favoriser la rétention des eaux de ruissellement dans le sol.

En lien avec la présence des servitudes détaillées précédemment :

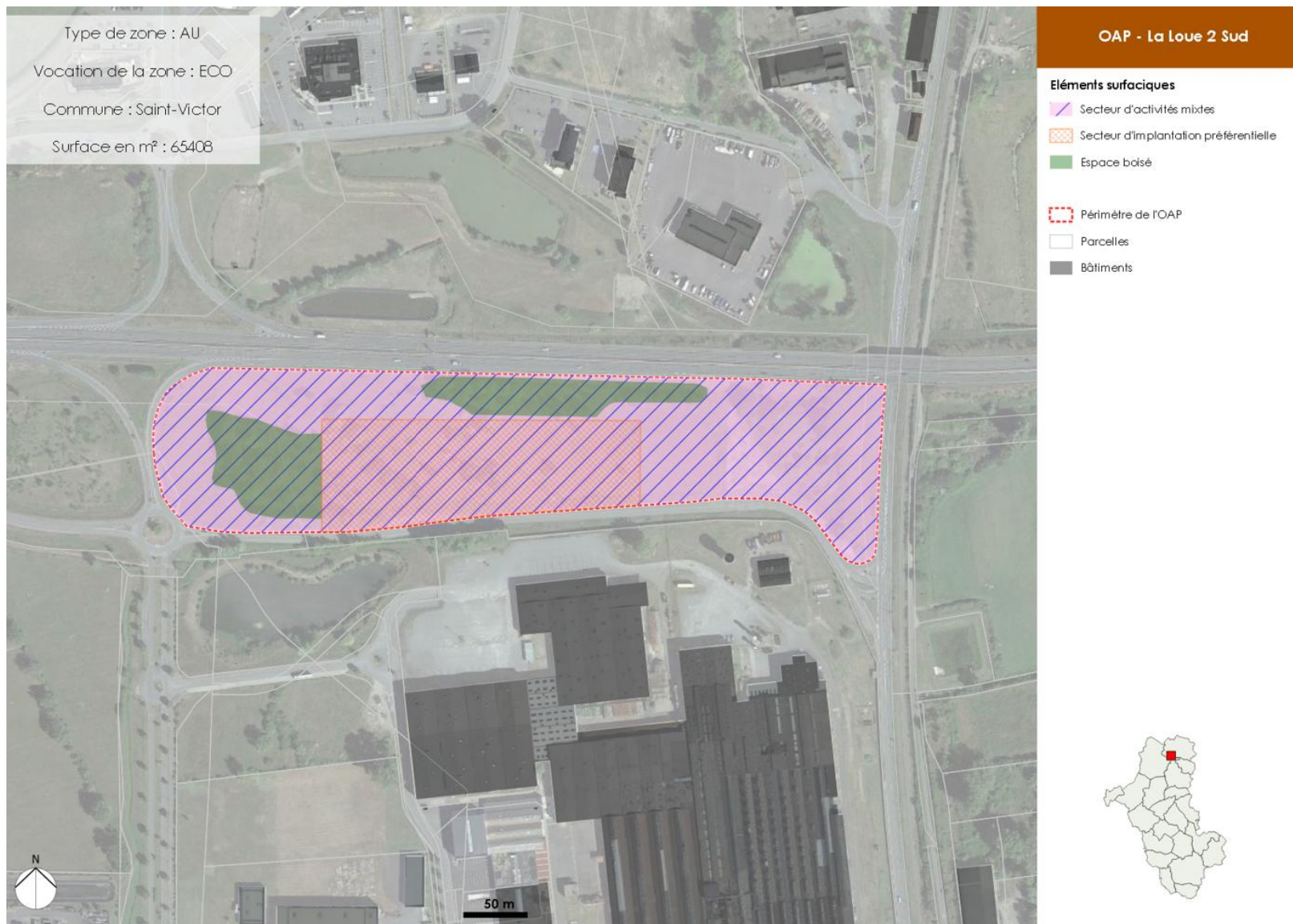
- Les secteurs au droit de la canalisation de gaz naturel devront respecter les prescriptions délivrées par la servitude d'utilité publique.
- Les secteurs concernés par la présence d'une ligne électrique devront respecter les prescriptions délivrées par la servitude d'utilité publique.

Les prescriptions sont intégrées à l'étude Loi Barnier dite « entrée de ville », annexée au PLUiH, dans les études complémentaires.

DESERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et favoriser la rétention et/ou la récupération pour la valorisation des eaux pluviales à l'échelle du projet (noue, récupération des eaux pour l'arrosage des espaces verts...). Les dispositifs de rétention/infiltration des eaux pluviales doivent, autant que possible, participer à la composition paysagère du site.
- Mener une réflexion quant à l'opportunité de mettre en place un dispositif de compostage mutualisé à l'échelle de l'opération.
- Veiller à la bonne défense incendie du projet : proximité des bornes incendie, calibrage des voies pour l'accès des véhicules de secours...

SCHEMA DE PRINCIPE



CONTEXTE

Saint-Victor
Nafour

0,78 hectare
Habitat

OAP concernée ●



Contexte du secteur de l'OAP « Nafour »

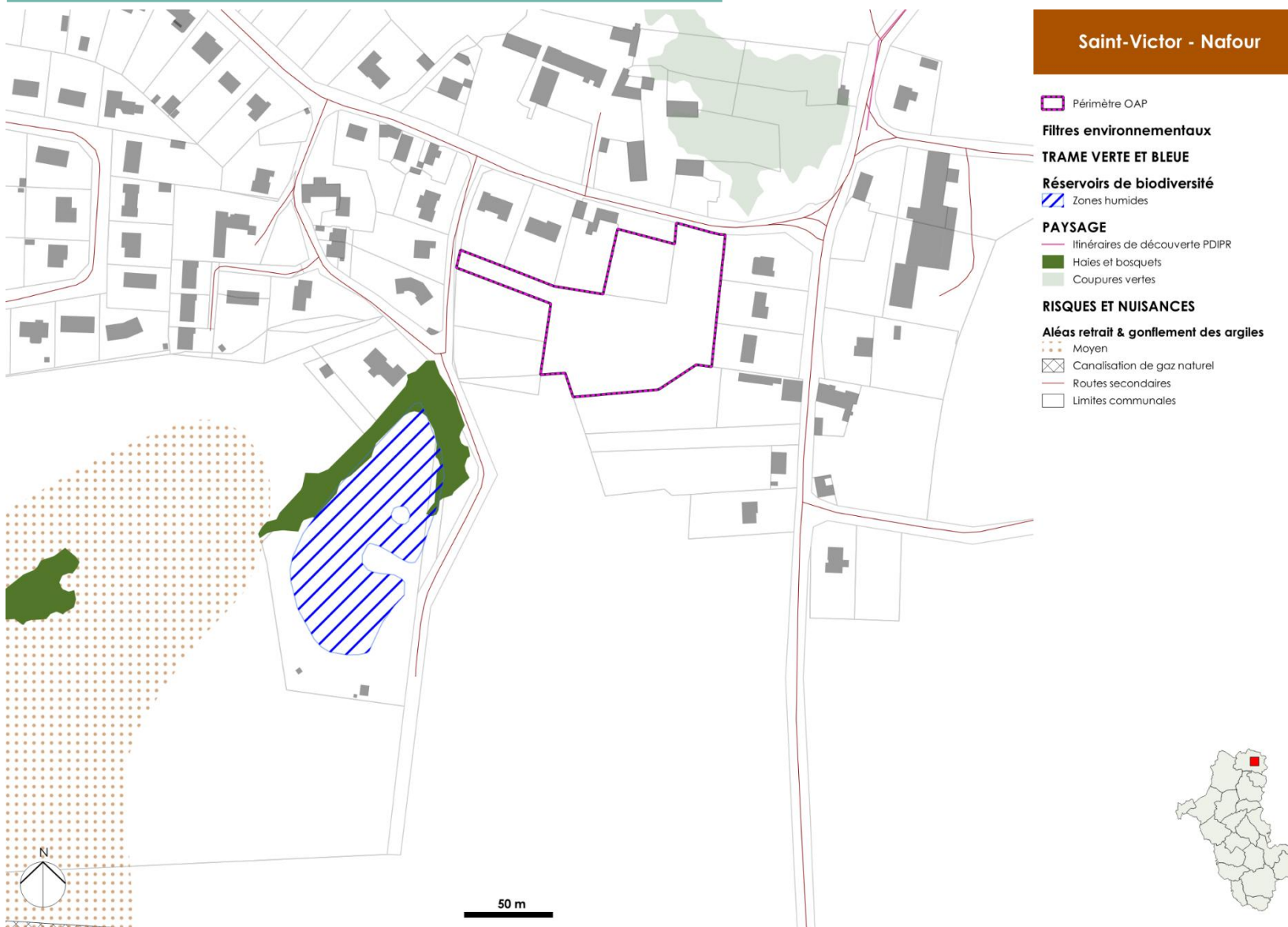
ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

- La commune de Saint-Victor, par sa position d' « entrée d'agglomération » bénéficie de la proximité immédiate de Montluçon, au sud. Les zones urbanisées de la commune s'articulent globalement autour de la RD2144. Saint-Victor concentre un nombre notable de zones économiques en lien avec la position de périphérie de Montluçon. La commune se caractérise également par de grandes zones agricoles et le passage du Cher, offrant des espaces boisés.
- Le secteur de l'OAP s'intègre dans une zone bâtie pavillonnaire peu dense, et est limité au sud par une zone agricole. Le secteur se caractérise par la présence d'un verger à l'est, à préserver dans la mesure du possible.

OBJECTIFS

- Permettre le renforcement et la diversification du parc de logements existant, afin de faciliter la trajectoire résidentielle des ménages sur la commune ;
- Proposer des formes bâties plus denses que la zone pavillonnaire environnante ;
- Penser une opération qui s'inscrit à l'interface d'un tissu urbain pavillonnaire et une zone agricole au sud ;
- Préserver une partie du verger à l'est du secteur ;
- Conserver le paysage et le cadre de vie singuliers de la commune.



DYNAMIQUES ECOLOGIQUES ET PAYSAGERES

Cet espace est actuellement principalement composé de prairies non inscrites au RPG 2020 et de quelques arbres ponctuels.

Dans le cadre du projet, l'enjeu principal est de veiller à minimiser les artificialisations du sol et de créer, dans la mesure du possible des continuités écologiques favorable à la biodiversité et au maintien des qualités paysagères.

DÉPLACEMENTS

Le futur secteur de développement est situé à proximité d'un itinéraire de découverte PDESI.

Le projet devra, dans la mesure du possible, créer des liens et utiliser les cheminements existants.

RISQUES ET NUISANCES

Le périmètre d'étude n'est pas soumis à des contraintes environnementales particulières en lien avec des risques et nuisances. Toutefois, dans le contexte actuel de réchauffement climatique, la probabilité d'occurrence des phénomènes climatiques extrêmes va avoir tendance à s'accroître. Par conséquent l'intégralité du territoire pourrait voir son niveau d'exposition aux risques liés en particulier au ruissellement pluvial augmenter.

Les projets devront limiter à leurs stricts besoins l'imperméabilisation des sols et privilégier des systèmes de gestion des eaux pluviales adaptés. Les éléments boisés ainsi que les espaces perméables devront être préservés ou renforcer autant que possible afin de limiter le ruissellement urbain.

EAU ET ASSAINISSEMENT

L'approvisionnement en eau ne sera pas impacté car aucun périmètre de protection de captage n'est recensé au sein du périmètre.

Les informations sur les réseaux ne sont pas disponibles. Toutefois, la présence de quartiers d'habitation à proximité immédiate présage de la présence des réseaux d'AEP et d'assainissement.

La gestion de l'eau ne pose pas de problématique particulière au regard du développement projeté sur la commune.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Absence d'information.

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Préservation de prairies et d'arbres		
Paysage et patrimoine	Préservation de prairies et d'arbres		
Risques et nuisances	limiter le phénomène de ruissellement des eux pluviales		
Gestion de l'eau	Absence de donnée		

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Superficie du site : **0,78 Ha** ;
- Prévoir la réalisation de **9 logements** pour une densité moyenne de 12 logements par hectare environ ;
- Prévoir des typologies d'habitats individuels et/ou individuels groupés en R+1 sur l'ensemble du secteur.
- Ce projet fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Mener une réflexion sur l'implantation des futures constructions et optimiser leur insertion en proposant des formes bâties (volumes, gabarits, matériaux, etc.) en cohérence avec le tissu bâti environnant et permettant de valoriser les vues sur le paysage ;
- Créer des alignements d'arbres le long des axes de circulations pour une ambiance ombragée participant à conforter les pratiques de mobilités actives ;
- Assurer un traitement paysager qualitatif des limites du site afin de gérer les interfaces avec la zone bâtie et la zone agricole alentours par la mise en place de franges tampon paysagères / haies ;
- Préserver des espaces de respiration au sein des nouveaux secteurs bâtis, par la réalisation d'espaces publics ou d'espaces verts de proximité ;
- Prévoir une zone destinée aux locaux communs (local à ordures ménagères) en entrée d'opération.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Créer deux accès permettant une desserte en sens unique du site : l'un du côté de la rue Jacques Prévert, l'autre au niveau de la rue Charles Péguy ;
- Privilégier des revêtements perméables pour les aires de stationnement ;
- Intégrer un cheminement doux au sein du site, permettant de relier les futures habitations avec les quartiers environnants ou encore le plan d'eau au sud du site de l'OAP ;
- Veiller à l'intégration paysagère des voies de desserte.

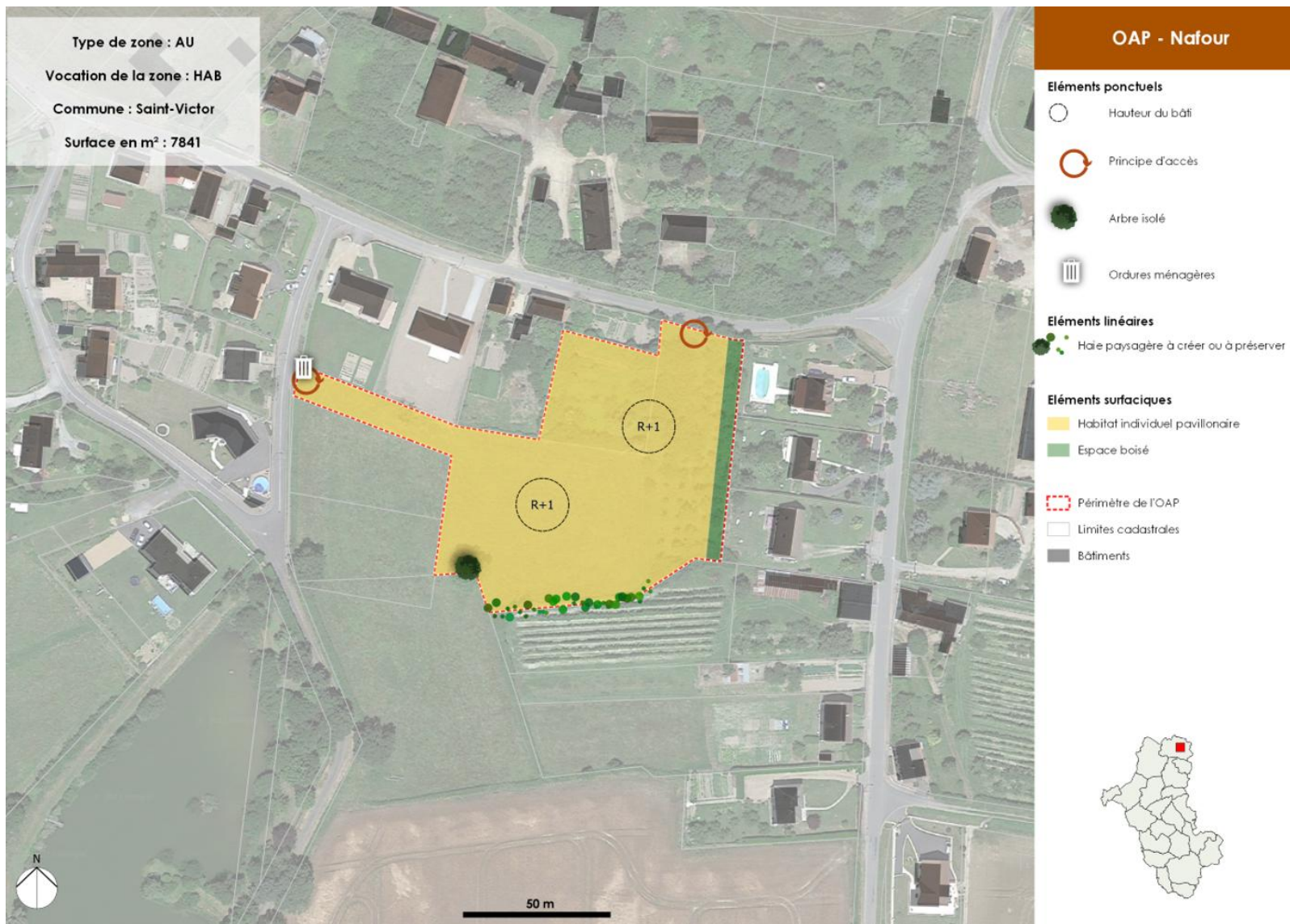
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- De sorte à gérer les interfaces entre les futurs logements, les habitations existantes et la zone agricole alentours, mettre en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques (essences locales, densité végétale...);
- Dans les aménagements paysagers, privilégier des essences locales et éviter la mono spécificité ;
- Afin de limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux pluviales, limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs des revêtements perméables ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

DESERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et favoriser la rétention et/ou la récupération pour la valorisation des eaux pluviales à l'échelle du projet (noue, récupération des eaux pour l'arrosage des espaces verts...). Les dispositifs de rétention/infiltration des eaux pluviales doivent, autant que possible, participer à la composition paysagère du site.
- Mener une réflexion quant à l'opportunité de mettre en place un dispositif de compostage mutualisé à l'échelle de l'opération.
- Veiller à la bonne défense incendie du projet : proximité des bornes incendie, calibrage des voies pour l'accès des véhicules de secours...

SCHEMA DE PRINCIPE

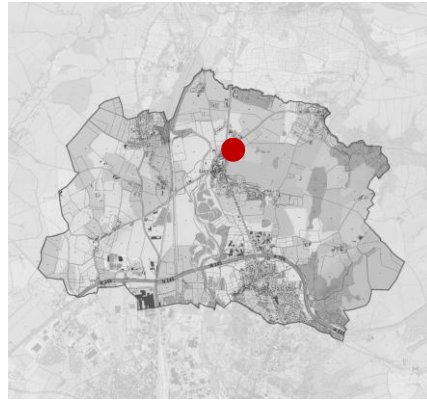


CONTEXTE

Saint-Victor
Nord-bourg

0,87 hectare
Habitat

OAP concernée ●



Contexte du secteur de l'OAP « Nord-bourg »

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

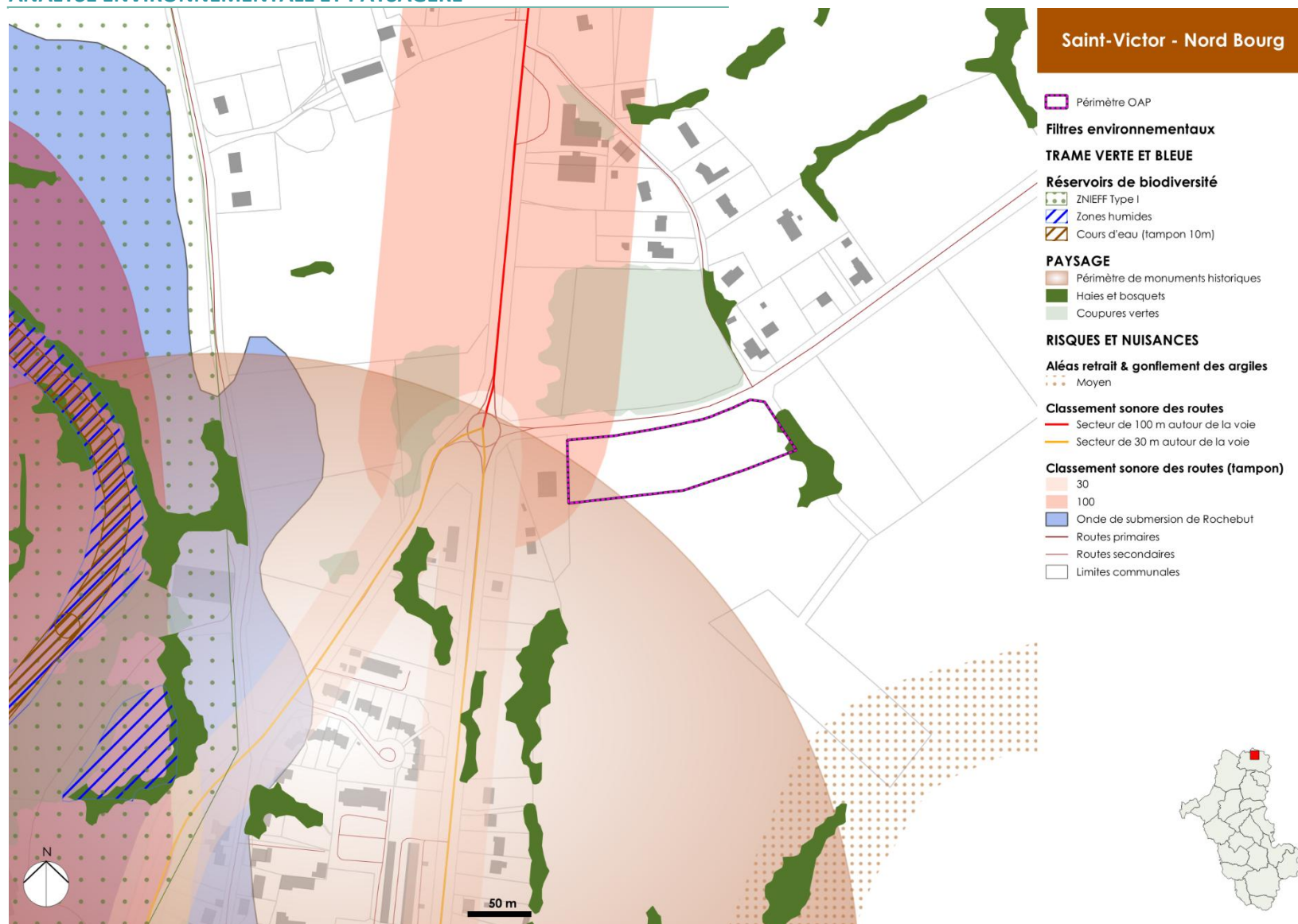
LOCALISATION ET ENJEUX

- La commune de Saint-Victor, par sa position d' « entrée d'agglomération » bénéficie de la proximité immédiate de Montluçon, au sud. Les zones urbanisées de la commune s'articulent globalement autour de la RD2144. Saint-Victor concentre un nombre notable de zones économiques en lien avec la position de périphérie de Montluçon. La commune se caractérise également par de grandes zones agricoles et le passage du Cher, offrant des espaces boisés.
- Le secteur de l'OAP s'intègre en continuité de la nouvelle zone résidentielle pavillonnaire au nord du site « Nord-bourg » et bénéficie de la proximité du centre-ville de Saint-Victor au sud-ouest.

OBJECTIFS

- Permettre le renforcement et la diversification du parc de logements existant, afin de faciliter la trajectoire résidentielle des ménages sur la commune ;
- Proposer des formes bâties plus denses que la zone pavillonnaire environnante ;
- Penser une opération qui s'inscrit à l'interface d'un tissu urbain pavillonnaire et une zone agricole au sud et à l'est ;
- S'appuyer sur les éléments paysagers présents en bordure du site ;
- Conserver le paysage rural et le cadre de vie singuliers de la commune.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE



DYNAMIQUES ECOLOGIQUES ET PAYSAGERES

Cet espace est actuellement principalement composé de prairies non inscrites au RPG 2020 et de quelques arbres ponctuels.

Une coupure verte est localisée à l'extrémité Est de la parcelle.

La partie ouest de la parcelle fait partie intégrante d'un périmètre de protection des Monuments Historiques.

Dans le cadre du projet, l'enjeu principal est de veiller à minimiser les artificialisations du sol et de créer, dans la mesure du possible des continuités écologiques favorable à la biodiversité et au maintien des qualités paysagères.

Une attention particulière devra être requise au niveau de la qualité architecturale des nouvelles constructions compris au sein du périmètre des Monuments Historiques.

EAU ET ASSAINISSEMENT

L'approvisionnement en eau ne sera pas impacté car aucun périmètre de protection de captage n'est recensé au sein du périmètre.

Les informations sur les réseaux ne sont pas disponibles. Toutefois, la présence de quartiers d'habitation à proximité immédiate présage de la présence des réseaux d'AEP et d'assainissement.

La gestion de l'eau ne pose pas de problématique particulière au regard du développement projeté sur la commune.

RISQUES ET NUISANCES

Le secteur Est est situé dans la bande tampon des 100 mètres de la route départementale D302, ce qui vient exposer le futur projet à plusieurs nuisances (sonores, olfactives, etc...).

En sus, dans le contexte actuel de réchauffement climatique, la probabilité d'occurrence des phénomènes climatiques extrêmes va avoir tendance à s'accroître. Par conséquent l'intégralité du territoire pourrait voir son niveau d'exposition aux risques liés en particulier au ruissellement pluvial augmenter.

Le projet devra prendre en compte les nuisances liées à la route D302.

Il devra également limiter à son strict besoin l'imperméabilisation des sols et privilégier des systèmes de gestion des eaux pluviales adaptés. Les éléments boisés ainsi que les espaces perméables devront être préservés ou renforcer autant que possible afin de limiter le ruissellement urbain.

DÉPLACEMENTS

Le futur secteur de développement n'est pas localisé à proximité d'itinéraire de mobilité active.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Servitude d'utilité publique en lien avec le périmètre de protection des Monuments Historiques.

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Préservation de prairies et d'arbres Préservation de coupures vertes		
Paysage et patrimoine			Préservation de prairies et d'arbres Préservation de coupures vertes Périmètre de protection des Monuments Historiques
Risques et nuisances		Bande tampon des 100 mètres de la route départementale D302	
Gestion de l'eau	Absence d'information		

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Superficie du site : **0,87 Ha** ;
- Prévoir la réalisation de **10 logements** pour une densité moyenne de 12 logements par hectare environ ;
- Prévoir des typologies d'habitats individuels et/ou individuels groupés en R+1 sur l'ensemble du secteur.
- Ce projet fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Mener une réflexion sur l'implantation des futures constructions et optimiser leur insertion en proposant des formes bâties (volumes, gabarits, matériaux, etc.) en cohérence avec le tissu bâti environnant et permettant de valoriser les vues sur le paysage ;
- Créer des alignements d'arbres le long des axes de circulations pour une ambiance ombragée participant à conforter les pratiques de mobilités actives ;
- Assurer un traitement paysager qualitatif des limites du site afin de gérer les interfaces avec la zone bâtie et la zone agricole alentours par la mise en place de franges tampon paysagères / haies ;
- Préserver des espaces de respiration au sein des nouveaux secteurs bâtis, par la réalisation d'espaces publics ou d'espaces verts de proximité ;
- Prévoir une zone destinée aux locaux communs (local à ordures ménagères) en entrée d'opération ;
- Pour tout projet localisé dans un périmètre de protection des Monuments Historiques, l'Architecte des Bâtiments de France devra être consulté.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Créer deux accès au niveau de la route de Verneix permettant une desserte en sens unique du site ;
- Privilégier des revêtements perméables pour les aires de stationnement ;
- Intégrer un cheminement doux au sein du site, permettant de relier les futures habitations au centre-ville ;
- Veiller à l'intégration paysagère des voies de desserte.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- De sorte à gérer les interfaces entre les futurs logements, les habitations existantes et la zone agricole alentours, mettre en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques (essences locales, densité végétale...);
- Dans les aménagements paysagers, privilégier des essences locales et éviter la mono spécificité ;
- Afin de limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux pluviales, limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs des revêtements perméables ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;
- Renforcer le couvert végétal le long des axes de circulation, de façon à minimiser les nuisances générées par la circulation, notamment le long de la RD302.

DESERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et favoriser la rétention et/ou la récupération pour la valorisation des eaux pluviales à l'échelle du projet (noue, récupération des eaux pour l'arrosage des espaces verts...). Les dispositifs de rétention/infiltration des eaux pluviales doivent, autant que possible, participer à la composition paysagère du site.
- Mener une réflexion quant à l'opportunité de mettre en place un dispositif de compostage mutualisé à l'échelle de l'opération.
- Veiller à la bonne défense incendie du projet : proximité des bornes incendie, calibrage des voies pour l'accès des véhicules de secours...

SCHEMA DE PRINCIPE



Teillet-Argenty

Teillet-Argenty
Entrée de bourg est

0,9 hectare
Habitat

OAP concernée ●



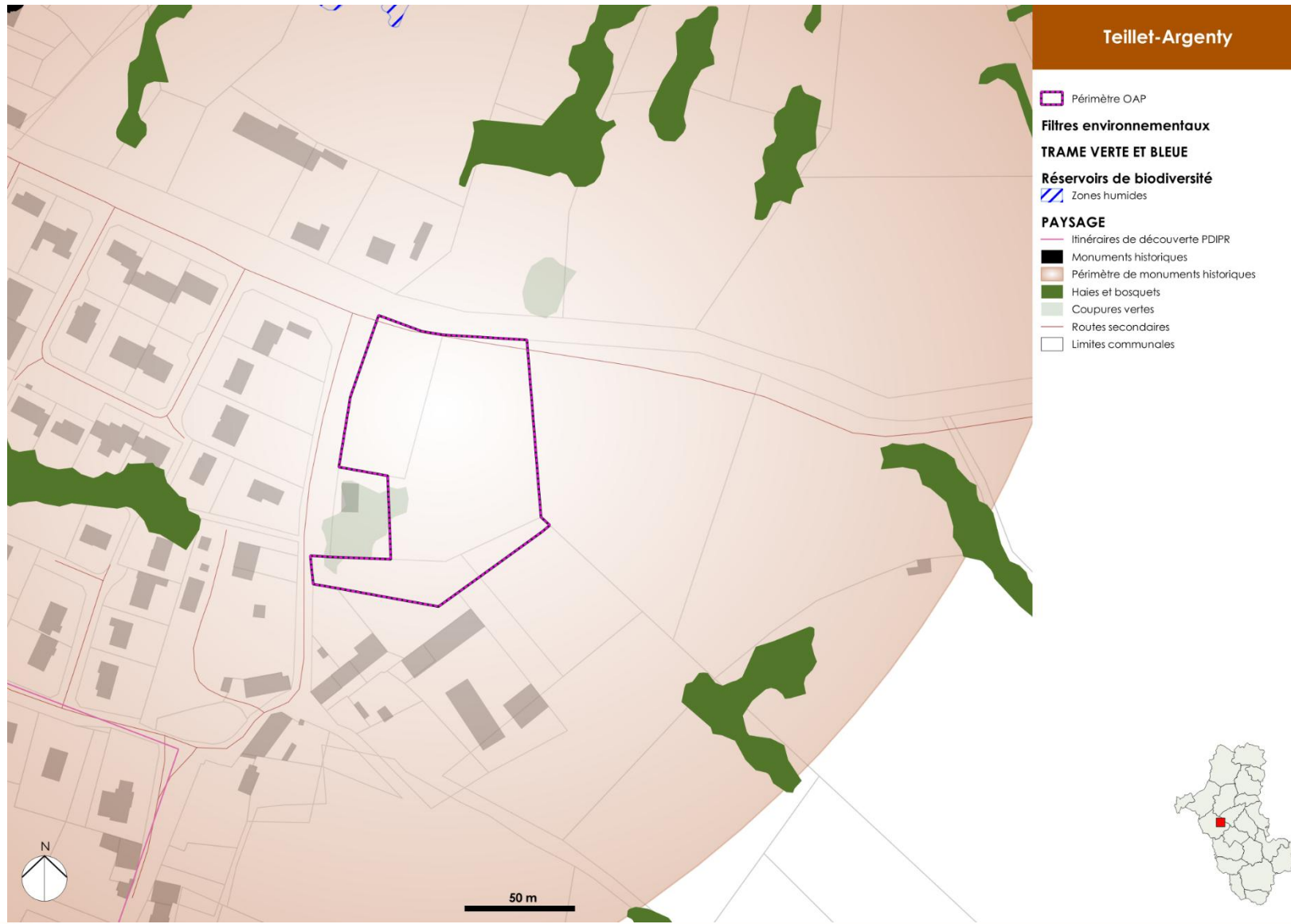
Contexte du secteur de l'OAP de Teillet-Argenty

LOCALISATION ET ENJEUX

- Teillet-Argenty est une commune rurale au sud-ouest de Montluçon. Elle bénéficie du passage de la RD993, assurant un accès direct à Montluçon au nord-est. Le tissu bâti de la commune se structure majoritairement autour d'un centre-bourg à l'est et de petits hameaux diffus. La grande majorité du territoire communal est composé d'espaces agricoles cultivés et boisés, notamment au sud-est en lien avec le passage du Cher.
- Le secteur d'OAP de Teillet-Argenty s'intègre en extension de la zone bâtie, à l'est du bourg de Argenty. Les interfaces avec la zone agricole à l'est seront à traiter de manière qualitative. Le secteur, étant compris dans le périmètre des monuments historiques, nécessitera des réflexions en termes d'insertion architecturale des futures constructions.

OBJECTIFS

- Permettre le renforcement et la diversification du parc de logements existant, afin de faciliter la trajectoire résidentielle des ménages sur la commune ;
- Penser une opération qui s'inscrit à l'interface entre un tissu urbain pavillonnaire situé à l'ouest et les espaces agricoles situés au Nord et à l'Est ;
- S'appuyer sur les éléments paysagers présents en bordure sud du site ;
- Conserver le paysage et le cadre de vie singuliers de la commune ;
- Prendre en compte le périmètre de monument historique afin de conserver l'intégrité patrimoniale du secteur.



DYNAMIQUES ECOLOGIQUES ET PAYSAGERES

Cet espace est composé de prairies non identifiées au RPG 2020 et d'arbres ponctuels et de haies en limite.

La totalité du site est localisée dans le périmètre des abords d'un monument historique (500m).

Dans le cadre du projet, l'enjeu principal est de veiller à minimiser les artificialisations du sol et à développer, dans la mesure du possible, des éléments arborés permettant de créer une transition entre les espaces agricoles à l'est et les nouvelles constructions.

Une attention particulière devra être requise au niveau de la qualité architecturale des nouvelles constructions comprise au sein du périmètre de protection du site inscrit.

EAU ET ASSAINISSEMENT

L'approvisionnement en eau ne sera pas impacté car aucun périmètre de protection de captage n'est recensé au sein du périmètre.

Les informations sur les réseaux ne sont pas disponibles. Toutefois, la présence de quartiers d'habitation à proximité immédiate présage de la présence des réseaux d'AEP et d'assainissement.

La gestion de l'eau ne pose pas de problématique particulière au regard du développement projeté sur la commune.

RISQUES ET NUISANCES

Le périmètre d'étude n'est pas soumis à des contraintes environnementales particulières en lien avec des risques et nuisances. Toutefois, dans le contexte actuel de réchauffement climatique, la probabilité d'occurrence des phénomènes climatiques extrêmes va avoir tendance à s'accroître. Par conséquent l'intégralité du territoire pourrait voir son niveau d'exposition aux risques liés en particulier au ruissellement pluvial augmenter.

Les projets devront limiter à leurs stricts besoins l'imperméabilisation des sols et privilégier des systèmes de gestion des eaux pluviales adaptés. Les éléments boisés ainsi que les espaces perméables devront être préservés ou renforcer autant que possible afin de limiter le ruissellement urbain.

MOBILITE

Le périmètre d'étude n'est pas situé à proximité d'axes de mobilités actives.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Servitude d'utilité publique en lien avec le périmètre de protection des Monuments Historiques.

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Préservation de prairies et d'arbres		
Paysage et patrimoine			Localisation au sein d'un périmètre de protection des Monuments Historiques
Risques et nuisances	Limitier le phénomène de ruissellement des eaux pluviales		
Gestion de l'eau	Absence d'information		

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Superficie du site : **0,9 Ha** ;
- Prévoir la réalisation de **7 logements** pour une densité moyenne de 8 logements par hectare environ ;
- Prévoir des typologies d'habitats individuels et/ou individuels groupés en R+1 sur l'ensemble du secteur.
- Ce projet fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Proposer une forme bâtie en cohérence avec le tissu pavillonnaire existant et prendre en compte les hauteurs, gabarits, implantations, matériaux, etc. ;
- Assurer une forme bâtie qualitative en cohérence avec le périmètre monument historique ;
- Maintenir des éléments végétaux structurants du site notamment les haies généreuses au sud du secteur ;
- Assurer un traitement paysager qualitatif des limites du site afin de gérer les interfaces avec les espaces agricoles alentour par la mise en place de franges tampon paysagères ;
- Pour tout projet localisé dans un périmètre de protection des Monuments Historiques, l'Architecte des Bâtiments de France devra être consulté

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Prévoir deux accès à la future opération : l'un à l'ouest du site, route du Chiez, l'autre au nord, au niveau de la RD151 ;
- Permettre une circulation à sens unique au sein du secteur de l'OAP ;
- Privilégier des revêtements perméables pour les aires de stationnement ;
- Veiller à l'intégration paysagère des voies de desserte.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- De sorte à gérer les interfaces entre les futurs logements et les zones agricoles alentours, mettre en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques (essences locales, densité végétale...);
- Dans les aménagements paysagers, privilégier des essences locales et éviter la mono spécificité ;
- Afin de limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux pluviales, limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs des revêtements perméables ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et favoriser la rétention et/ou la récupération pour la valorisation des eaux pluviales à l'échelle du projet (noue, récupération des eaux pour l'arrosage des espaces verts...). Les dispositifs de rétention/infiltration des eaux pluviales doivent, autant que possible, participer à la composition paysagère du site.
- Mener une réflexion quant à l'opportunité de mettre en place un dispositif de compostage mutualisé à l'échelle de l'opération.
- Veiller à la bonne défense incendie du projet : proximité des bornes incendie, calibrage des voies pour l'accès des véhicules de secours...

SCHEMA DE PRINCIPE



OAP - Teillet-Argenty

Éléments ponctuels

- Hauteur du bâti
- Principe d'accès

Éléments linéaires

- Relief/talus à préserver
- Haie paysagère à créer ou à préserver

Éléments surfaciques

- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
- Périmètre de l'OAP
- Limites cadastrales
- Bâtiments



Terjat

Terjat
Entrée de bourg nord

0,81 hectare
Habitat et Services

OAP concernée ●



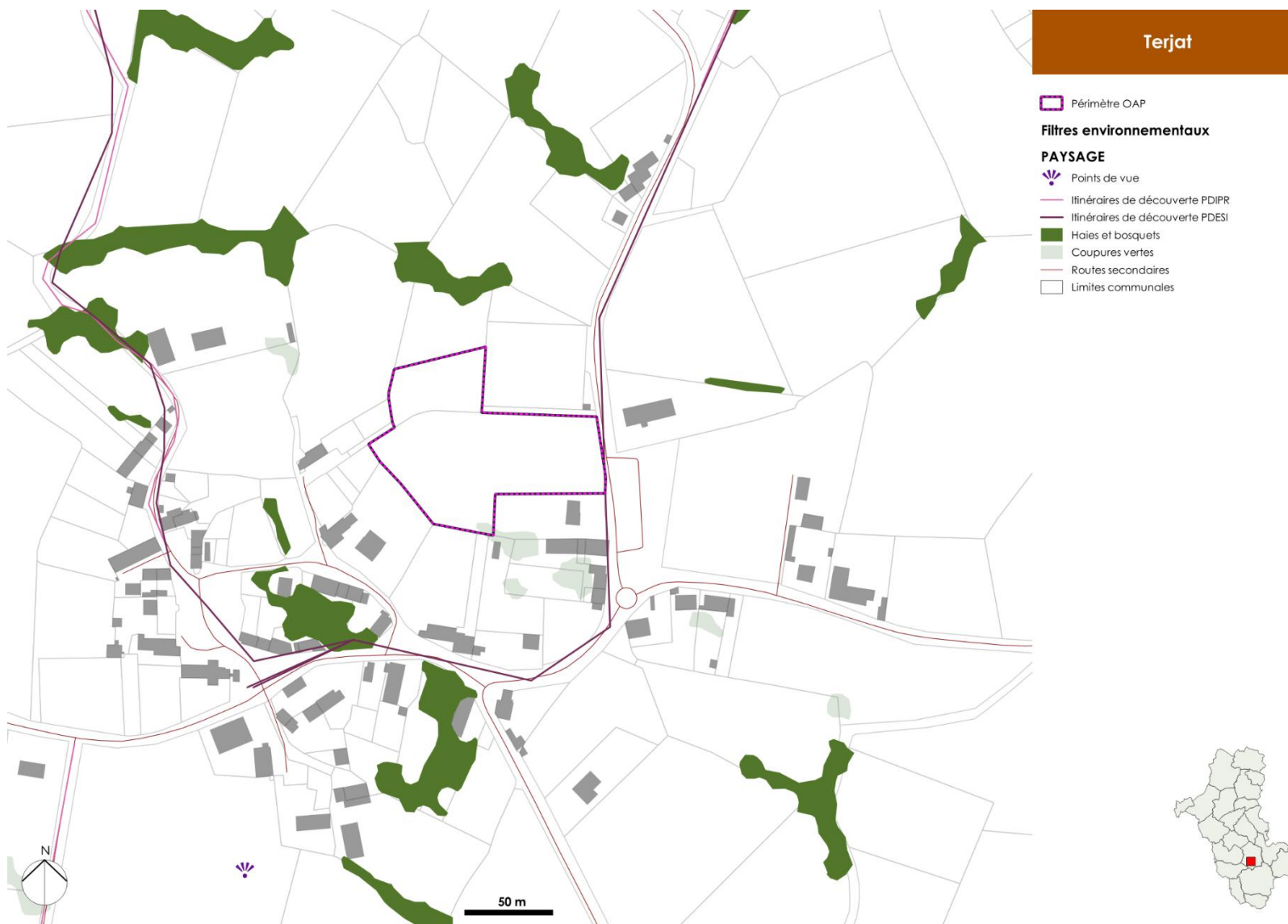
Contexte du secteur de l'OAP de Terjat

LOCALISATION ET ENJEUX

- Terjat est une commune rurale au sud de Montluçon. Elle bénéficie du passage de plusieurs routes départementales assurant une connexion à Montluçon au nord et à Marcillat-en-Combraille au sud. Le tissu bâti de la commune se structure majoritairement autour d'un centre-bourg au sud et de petits hameaux diffus. La grande majorité du territoire communal est composé d'espaces agricoles cultivés et boisés.
- Le secteur d'OAP de Terjat s'intègre à proximité immédiate du centre-bourg, au nord, en continuité de la zone bâtie et bénéficie de la proximité d'équipements à savoir la salle des fêtes mais aussi le stade communal à l'est. Le cimetière ainsi qu'un espace agricole marquent la limite nord du site.

OBJECTIFS

- Créer une nouvelle zone d'habitat à proximité du centre-bourg ;
- Etudier l'intégration d'un espace multi-service en entrée est du secteur ;
- Penser une opération qui s'inscrit à l'interface entre un tissu urbain pavillonnaire situé à l'ouest et les espaces agricoles situés au Nord et à l'Est ;
- S'appuyer sur les éléments paysagers présents en bordure sud du site ;
- Maintenir le caractère architectural de centre bourg rural environnant ;
- Conserver le paysage et le cadre de vie singuliers de la commune.



DYNAMIQUES ECOLOGIQUES ET PAYSAGERES

Cet espace est composé de prairies non identifiées au RPG 2020 et d'arbres ponctuels et de haies en limite.

Une coupure verte est présente sur la partie sud du territoire.

Dans le cadre du projet, l'enjeu principal est de veiller à minimiser les artificialisations du sol et à développer, dans la mesure du possible, des éléments arborés.

EAU ET ASSAINISSEMENT

L'approvisionnement en eau ne sera pas impacté car aucun périmètre de protection de captage n'est recensé au sein du périmètre.

Les informations sur les réseaux ne sont pas disponibles. Toutefois, la présence de quartiers d'habitation à proximité immédiate présage de la présence des réseaux d'AEP et d'assainissement.

La gestion de l'eau ne pose pas de problématique particulière au regard du développement projeté sur la commune.

RISQUES ET NUISANCES

Le périmètre d'étude n'est pas soumis à des contraintes environnementales particulières en lien avec des risques et nuisances. Toutefois, dans le contexte actuel de réchauffement climatique, la probabilité d'occurrence des phénomènes climatiques extrêmes vont avoir tendance à s'accroître. Par conséquent l'intégralité du territoire pourrait voir son niveau d'exposition aux risques liés en particulier au ruissellement pluvial augmenter.

Les projets devront limiter à leurs stricts besoins l'imperméabilisation des sols et privilégier des systèmes de gestion des eaux pluviales adaptés. Les éléments boisés ainsi que les espaces perméables devront être préservés ou renforcer autant que possible afin de limiter le ruissellement urbain.

DEPLACEMENTS

Le périmètre d'étude n'est pas situé à proximité d'axes de mobilités actives.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Absence d'information.

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Préservation de prairies permanentes et d'arbres		
Paysage et patrimoine	Préservation de prairies permanentes et d'arbres		
Risques et nuisances	Limitier le phénomène de ruissellement des eaux pluviales		
Gestion de l'eau	Absence d'information		

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Superficie du site : **0,81 Ha** ;
- Prévoir la réalisation de **4 logements** pour une densité moyenne de 8 logements par hectare environ ;
- Prévoir des typologies d'habitats individuels et/ou individuels groupés en R+1 sur l'ensemble du secteur ;
- Etudier l'intégration d'une zone multi-services comprenant un restaurant en entrée est du secteur.
- Ce projet fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Mener une réflexion sur l'implantation des futures constructions et optimiser leur insertion en proposant des formes bâties (volumes, gabarits, matériaux, etc.) en cohérence avec le tissu bâti environnant et permettant de valoriser les vues sur le paysage ;
- Intégrer la proximité de bâtiments d'intérêt patrimoniaux par une architecture qualitative et respectueuse des pratiques locales (ouvertures, matériaux, couleurs, toitures,...) ;
- Créer des alignements d'arbres le long des axes de circulations pour une ambiance ombragée participant à conforter les pratiques de mobilités actives ;
- Assurer un traitement paysager qualitatif des limites du site afin de gérer les interfaces avec les espaces agricoles alentour par la mise en place de franges tampon paysagères ;
- Préserver des espaces de respiration au sein des nouveaux secteurs bâtis, par la réalisation d'espaces publics ou d'espaces verts de proximité.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

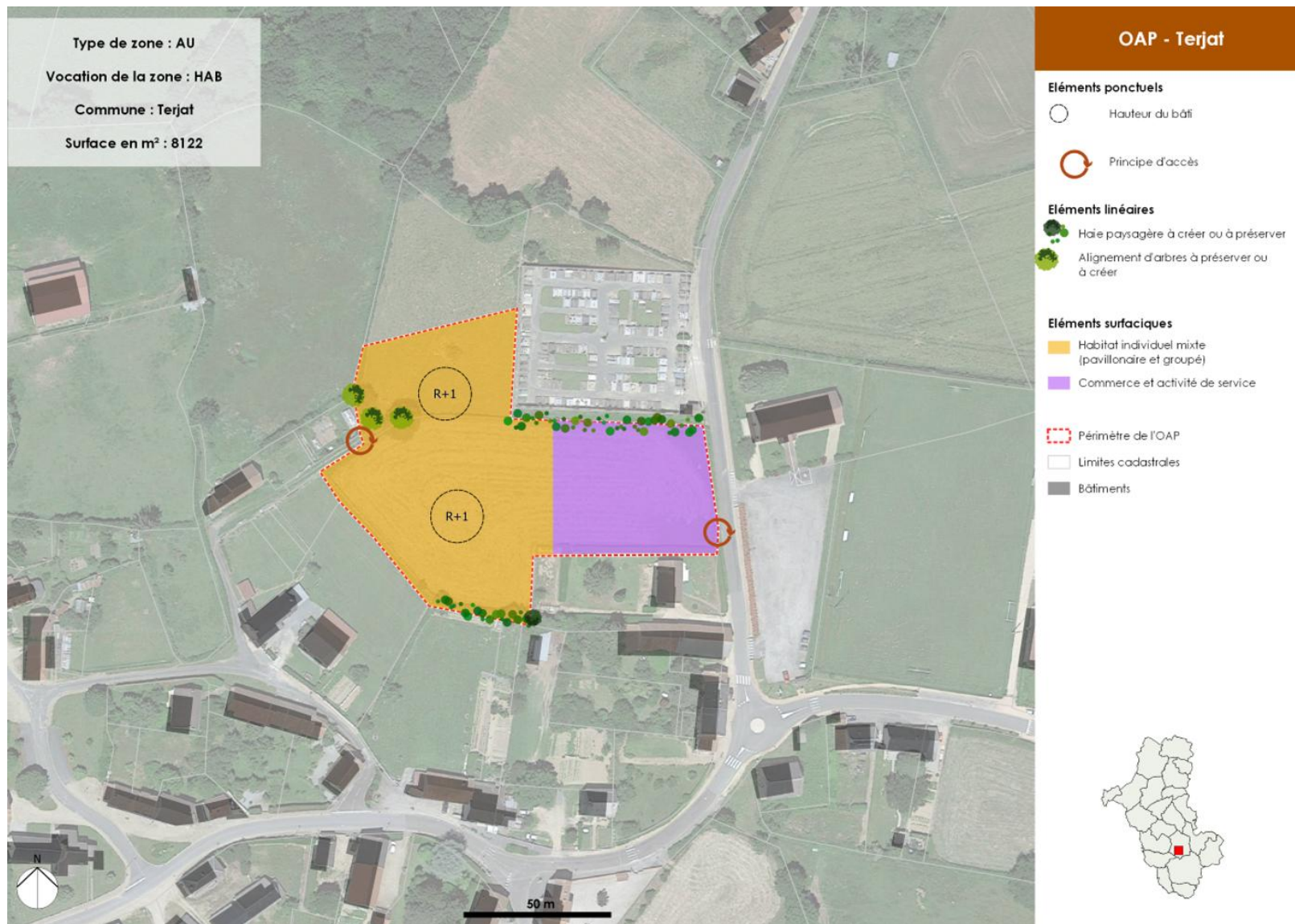
- Prévoir deux accès à la future opération : l'un à l'est du site, au niveau de la RD151 (route de la Garenne), l'autre à l'ouest, au niveau du petit cheminement existant dans le prolongement de l'impasse Saint-Martin ;
- Permettre une circulation à sens unique au sein du secteur de l'OAP ;
- Privilégier des revêtements perméables pour les aires de stationnement ;
- Veiller à l'intégration paysagère des voies de desserte.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- De sorte à gérer les interfaces entre les futurs logements et les zones agricoles alentours, mettre en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques (essences locales, densité végétale...);
- Dans les aménagements paysagers, privilégier des essences locales et éviter la mono spécificité ;
- Afin de limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux pluviales, limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs des revêtements perméables ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

DESERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et favoriser la rétention et/ou la récupération pour la valorisation des eaux pluviales à l'échelle du projet (noue, récupération des eaux pour l'arrosage des espaces verts...). Les dispositifs de rétention/infiltration des eaux pluviales doivent, autant que possible, participer à la composition paysagère du site.
- Mener une réflexion quant à l'opportunité de mettre en place un dispositif de compostage mutualisé à l'échelle de l'opération.
- Veiller à la bonne défense incendie du projet : proximité des bornes incendie, calibrage des voies pour l'accès des véhicules de secours...



Villebret

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

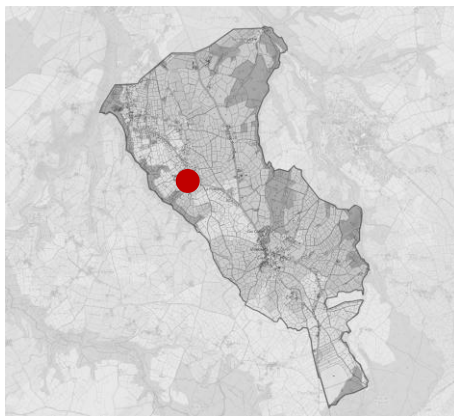
Secteur d'OAP	Échéance d'ouverture à l'urbanisation
OAP - Beauregard	3
OAP - La Goutelle est	2
OAP - La Goutelle ouest	2
OAP - La Goutelle sud	1

CONTEXTE

Villebret
Beauregard

0,83 hectare
Habitat

OAP concernée ●



Contexte du secteur de l'OAP « Beauregard »

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

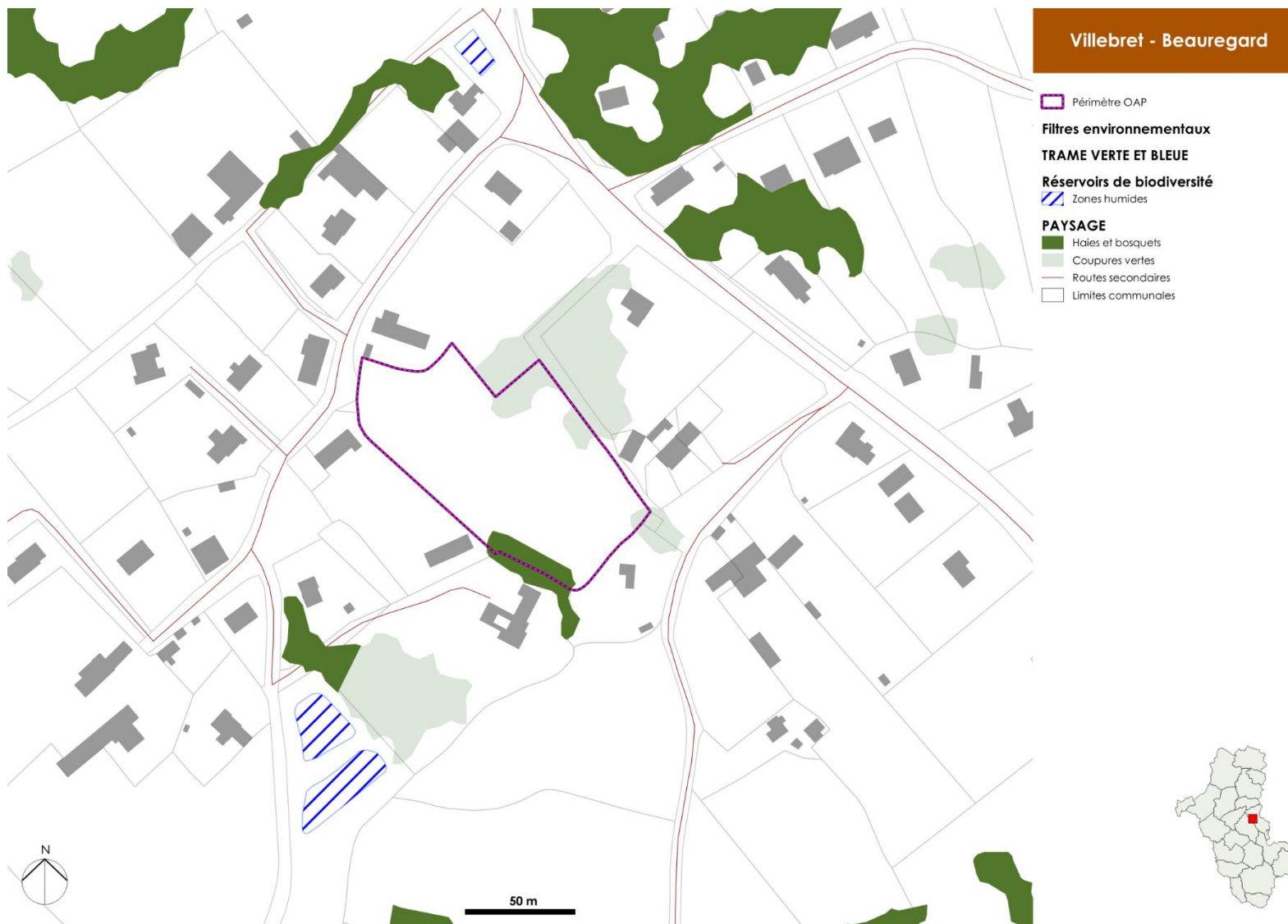
LOCALISATION ET ENJEUX

- Villebret est une commune rurale au sud de Montluçon. Elle bénéficie du passage de plusieurs routes départementales assurant une connexion directe à Montluçon au nord. Le tissu bâti de la commune s'intègre globalement le long des axes de circulation majeurs du territoire communal. La grande majorité du territoire est composée d'espaces agricoles cultivés et d'espaces boisés.
- Le secteur d'OAP « Beauregard » s'intègre au sein d'une zone pavillonnaire, sur une parcelle agricole, à l'ouest de la commune. Le site bénéficie de la proximité de la RD452, lui assurant une bonne desserte.

OBJECTIFS

- Permettre le renforcement et la diversification du parc de logements existant, afin de faciliter la trajectoire résidentielle des ménages sur la commune ;
- Etudier l'intégration d'une part de logement locatifs sociaux dans l'opération ;
- Proposer des formes bâties plus denses que la zone pavillonnaire environnante ;
- S'appuyer sur les éléments paysagers présents en bordure sud du site ;
- Conserver le paysage et le cadre de vie singuliers de la commune.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE



DYNAMIQUE ECOLOGIQUE ET PAYSAGERE

Cet espace est composé de prairies permanentes et d'arbres ponctuels.

Des coupures vertes sont présentes sur les parties Nord et Sud du périmètre.

Dans le cadre du projet, l'enjeu principal est de veiller à minimiser les artificialisations du sol et à développer, dans la mesure du possible, des éléments arborés.

EAU ET ASSAINISSEMENT

L'approvisionnement en eau ne sera pas impacté car aucun périmètre de protection de captage n'est recensé au sein du périmètre.

Les informations sur les réseaux ne sont pas disponibles. Toutefois, la présence de quartiers d'habitation à proximité immédiate présage de la présence des réseaux d'AEP et d'assainissement.

La gestion de l'eau ne pose pas de problématique particulière au regard du développement projeté sur la commune.

RISQUES ET NUISANCES

Le périmètre d'étude n'est pas soumis à des contraintes environnementales particulières en lien avec des risques et nuisances. Toutefois, dans le contexte actuel de réchauffement climatique, la probabilité d'occurrence des phénomènes climatiques extrêmes va avoir tendance à s'accroître. Par conséquent l'intégralité du territoire pourrait voir son niveau d'exposition aux risques liés en particulier au ruissellement pluvial augmenter.

Les projets devront limiter à leurs stricts besoins l'imperméabilisation des sols et privilégier des systèmes de gestion des eaux pluviales adaptés. Les éléments boisés ainsi que les espaces perméables devront être préservés ou renforcer autant que possible afin de limiter le ruissellement urbain.

DEPLACEMENTS

Le périmètre d'étude n'est pas situé à proximité d'axes de mobilités actives.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Absence d'information.

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Préservation de prairies permanentes et d'arbres		
Paysage et patrimoine	Préservation de prairies permanentes et d'arbres		
Risques et nuisances	Limiter le phénomène de ruissellement des eaux pluviales		
Gestion de l'eau	Absence d'information		

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Superficie du site : **0,83 Ha** ;
- Prévoir la réalisation de **6 logements** pour une densité moyenne de 8 logements par hectare environ ;
- Prévoir des typologies de logements individuels et/ou individuels groupés en R+1 sur l'ensemble du secteur.
- Ce projet fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Mener une réflexion sur l'implantation des futures constructions et optimiser leur insertion en proposant des formes bâties (volumes, gabarits, matériaux, etc.) en cohérence avec le tissu bâti environnant et permettant de valoriser les vues sur le paysage ;
- Proposer des formes bâties plus compactes que la zone pavillonnaire environnante : étudier la possibilité d'intégrer des maisons mitoyennes par les garages , groupées par deux ;
- Créer des alignements d'arbres le long des axes de circulations pour une ambiance ombragée participant à conforter les pratiques de mobilités actives ;
- Prendre en compte la légère pente d'ouest en est dans les futurs aménagements ;
- Assurer un traitement paysager qualitatif des limites du site afin de gérer les interfaces avec la zone bâtie alentour par la mise en place de franges tampon paysagères / haies ;
- Préserver des espaces de respiration au sein des nouveaux secteurs bâtis, par la réalisation d'espaces publics ou d'espaces verts de proximité.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Prévoir un accès au nord du secteur, au niveau du chemin des Verpis ;
- Permettre, dans la mesure du possible, une circulation à sens unique au sein du secteur de l'OAP ;
- Privilégier des revêtements perméables pour les aires de stationnement ;
- Veiller à l'intégration paysagère des voies de desserte ;
- Intégrer un cheminement doux au sein du site et assurer une connexion piétonne avec les quartiers environnants et l'arrêt de bus à proximité immédiate, au nord.

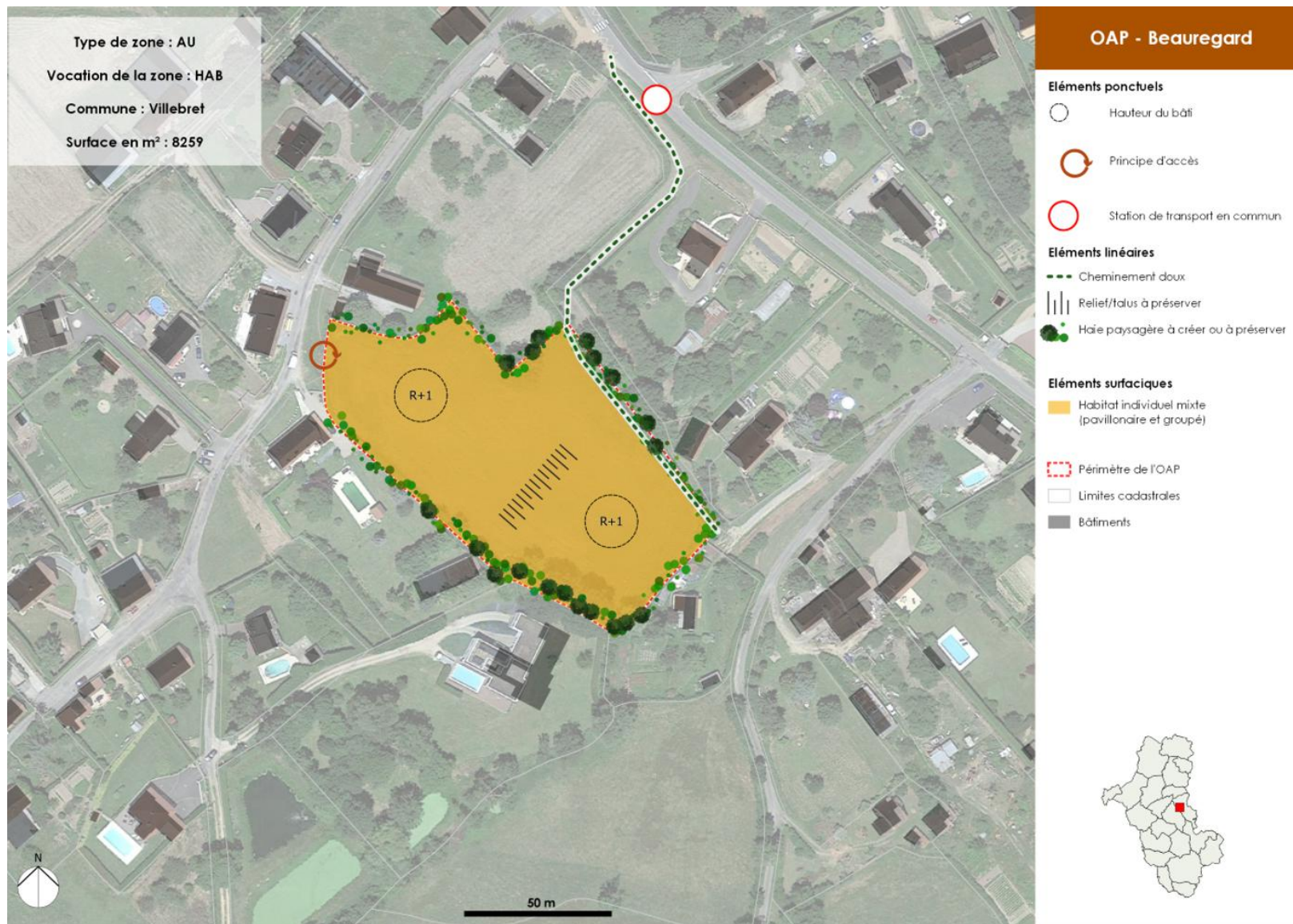
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- De sorte à gérer les interfaces entre les futurs logements et les zones agricoles alentours, mettre en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques (essences locales, densité végétale...);
- Dans les aménagements paysagers, privilégier des essences locales et éviter la mono-spécificité ;
- Préserver les continuités vertes (haies arbustives / arborées) présentes aux abords du secteur ainsi que les arbres isolés ;
- Afin de limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux pluviales, limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs des revêtements perméables ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

DESERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et favoriser la rétention et/ou la récupération pour la valorisation des eaux pluviales à l'échelle du projet (noue, récupération des eaux pour l'arrosage des espaces verts...). Les dispositifs de rétention/infiltration des eaux pluviales doivent, autant que possible, participer à la composition paysagère du site.
- Mener une réflexion quant à l'opportunité de mettre en place un dispositif de compostage mutualisé à l'échelle de l'opération.
- Veiller à la bonne défense incendie du projet : proximité des bornes incendie, calibrage des voies pour l'accès des véhicules de secours...

SCHEMA DE PRINCIPE

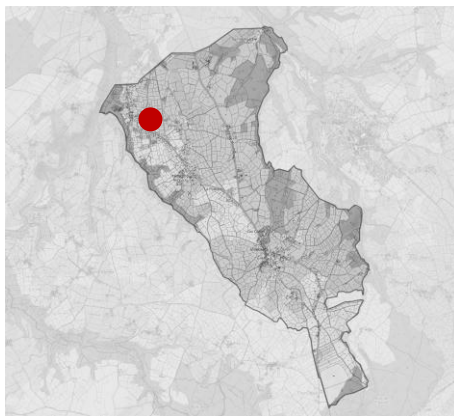


CONTEXTE

Villebret
La Goutelle est

0,73 hectare
Habitat

OAP concernée ●



Contexte du secteur de l'OAP « Goutelle est »

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

- Villebret est une commune rurale au sud de Montluçon. Elle bénéficie du passage de plusieurs routes départementales assurant une connexion directe à Montluçon au nord. Le tissu bâti de la commune s'intègre globalement le long des axes de circulation majeurs du territoire communal. La grande majorité du territoire est composée d'espaces agricoles cultivés et d'espaces boisés.
- Le secteur d'OAP « La Goutelle est » s'intègre au sein d'une zone bâtie peu dense, à dominante pavillonnaire, sur une parcelle agricole, au nord-ouest de la commune. Le site bénéficie de la proximité de la RD452, lui assurant une bonne desserte.

OBJECTIFS

- Permettre le renforcement et la diversification du parc de logements existant, afin de faciliter la trajectoire résidentielle des ménages sur la commune ;
- Proposer des formes bâties plus denses que la zone pavillonnaire environnante ;
- Etudier l'intégration d'une aire de stationnement mutualisée en entrée de site de manière à limiter les surfaces imperméabilisées de la future opération ;
- S'appuyer sur les éléments paysagers présents en bordure du site ;
- Conserver les vues sur le grand paysage et le cadre de vie singuliers de la commune.



DYNAMIQUES ECOLOGIQUES ET PAYSAGERES

Cet espace est composé de prairies non identifiées au RPG 2020 et d'arbres ponctuels et de haies en limite.

Dans le cadre du projet, l'enjeu principal est de veiller à minimiser les artificialisations du sol et à développer, dans la mesure du possible, des éléments arborés permettant de créer une transition entre les espaces agricoles à l'est et les nouvelles constructions.

RISQUES ET NUISANCES

Le périmètre d'étude n'est pas soumis à des contraintes environnementales particulières en lien avec des risques et nuisances. Toutefois, dans le contexte actuel de réchauffement climatique, la probabilité d'occurrence des phénomènes climatiques extrêmes va avoir tendance à s'accroître. Par conséquent l'intégralité du territoire pourrait voir son niveau d'exposition aux risques liés en particulier au ruissellement pluvial augmenter.

Les projets devront limiter à leurs stricts besoins l'imperméabilisation des sols et privilégier des systèmes de gestion des eaux pluviales adaptés. Les éléments boisés ainsi que les espaces perméables devront être préservés ou renforcer autant que possible afin de limiter le ruissellement urbain.

DEPLACEMENTS

Le périmètre d'étude n'est pas situé à proximité d'axes de mobilités actives.

EAU ET ASSAINISSEMENT

L'approvisionnement en eau ne sera pas impacté car aucun périmètre de protection de captage n'est recensé au sein du périmètre.

Les informations sur les réseaux ne sont pas disponibles. Toutefois, la présence de quartiers d'habitation à proximité immédiate présage de la présence des réseaux d'AEP et d'assainissement.

La gestion de l'eau ne pose pas de problématique particulière au regard du développement projeté sur la commune.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Absence d'information.

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Préservation de prairies permanentes et d'arbres		
Paysage et patrimoine	Préservation de prairies permanentes et d'arbres		
Risques et nuisances	Limiter le phénomène de ruissellement des eaux pluviales		
Gestion de l'eau	Absence d'information		

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Superficie du site : **0,73 Ha** ;
- Prévoir la réalisation de **6 logements** pour une densité moyenne de 8 logements par hectare environ ;
- Prévoir des typologies de logements individuels et/ou individuels groupés en R+1 sur l'ensemble du secteur.
- Ce projet fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Mener une réflexion sur l'implantation des futures constructions et optimiser leur insertion en proposant des formes bâties (volumes, gabarits, matériaux, etc.) en cohérence avec le tissu bâti environnant et permettant de valoriser les vues sur le paysage ;
- Prendre en compte la pente d'est en ouest du site dans les futurs aménagements ;
- Créer des alignements d'arbres le long des axes de circulations pour une ambiance ombragée participant à conforter les pratiques de mobilités actives ;
- Assurer un traitement paysager qualitatif des limites du site afin de gérer les interfaces avec la zone bâtie alentour par la mise en place de franges tampon paysagères / haies ;
- Préserver des espaces de respiration au sein des nouveaux secteurs bâtis, par la réalisation d'espaces publics ou d'espaces verts de proximité ;
- Prévoir une zone destinée aux locaux communs (local à ordures ménagères) en entrée d'opération.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Prévoir un espace de stationnement mutualisé à destination des futurs habitants en entrée de site, à l'est, de manière à éviter l'imperméabilisation du site induite par une voirie de desserte interne ;
- Privilégier des revêtements perméables pour l'aire de stationnement mutualisée et assurer une belle intégration paysagère de l'aménagement ;
- Intégrer des cheminements doux au sein du site, permettant de relier les futures habitations à l'espace de stationnement et assurer une connexion piétonne avec les quartiers environnants.

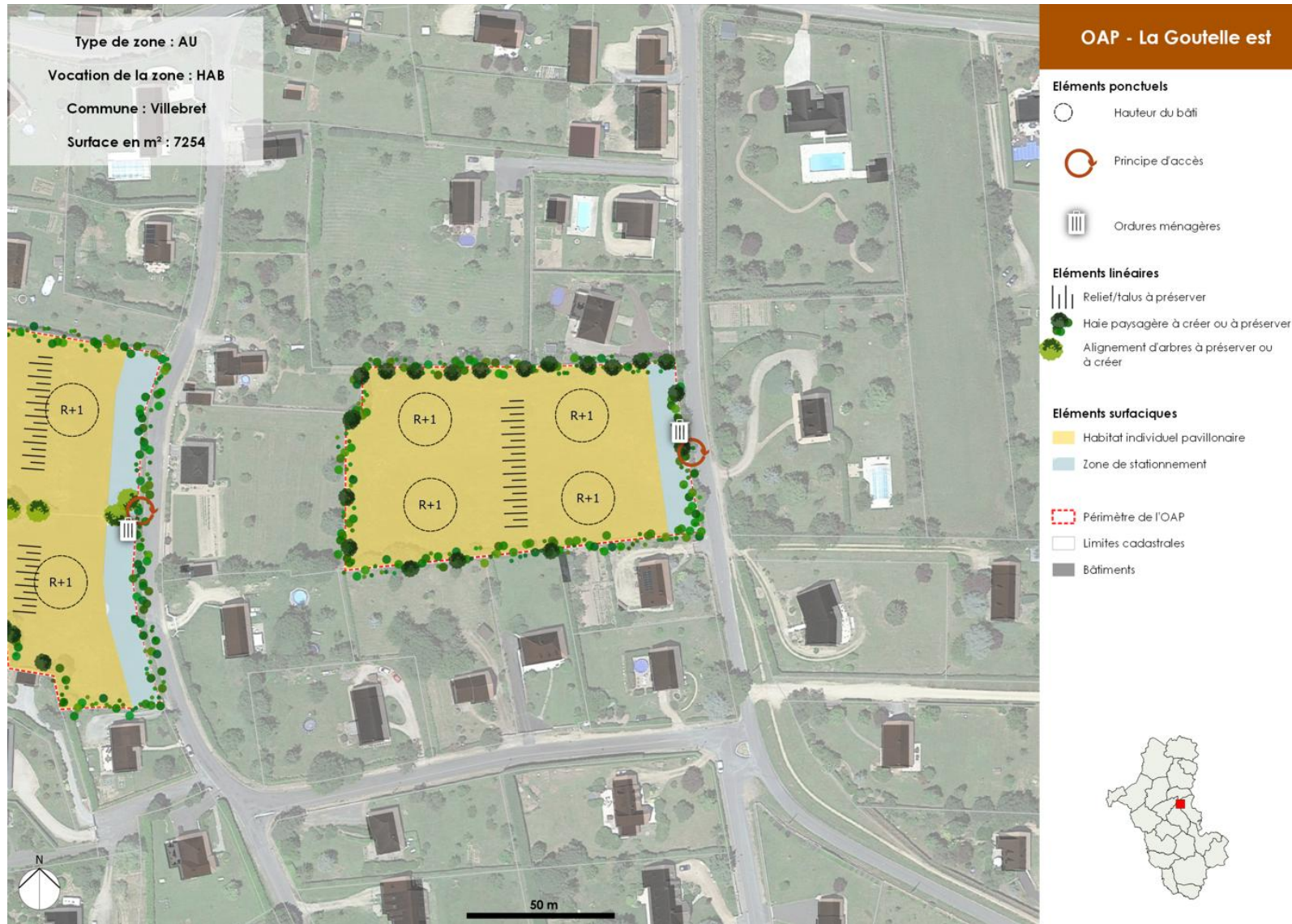
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Mettre en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques (essences locales, densité végétale...);
- Dans les aménagements paysagers, privilégier des essences locales et éviter la monospécificité;
- Préserver les continuités vertes (haies arbustives / arborées) présentes aux abords du secteur;
- Afin de limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux pluviales, limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs des revêtements perméables;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

DESERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et favoriser la rétention et/ou la récupération pour la valorisation des eaux pluviales à l'échelle du projet (noue, récupération des eaux pour l'arrosage des espaces verts...). Les dispositifs de rétention/infiltration des eaux pluviales doivent, autant que possible, participer à la composition paysagère du site.
- Mener une réflexion quant à l'opportunité de mettre en place un dispositif de compostage mutualisé à l'échelle de l'opération.
- Veiller à la bonne défense incendie du projet : proximité des bornes incendie, calibrage des voies pour l'accès des véhicules de secours...

SCHEMA DE PRINCIPE

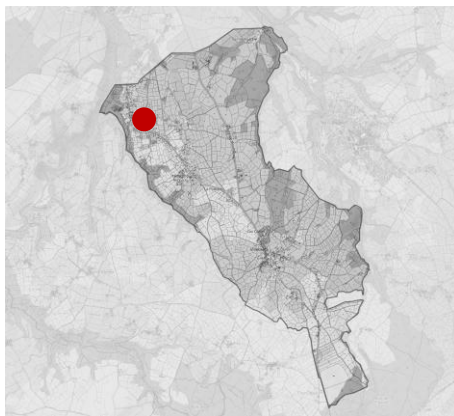


CONTEXTE

Villebret
La Goutelle ouest

0,93 hectare
Habitat

OAP concernée ●



Contexte du secteur de l'OAP « Goutelle ouest »

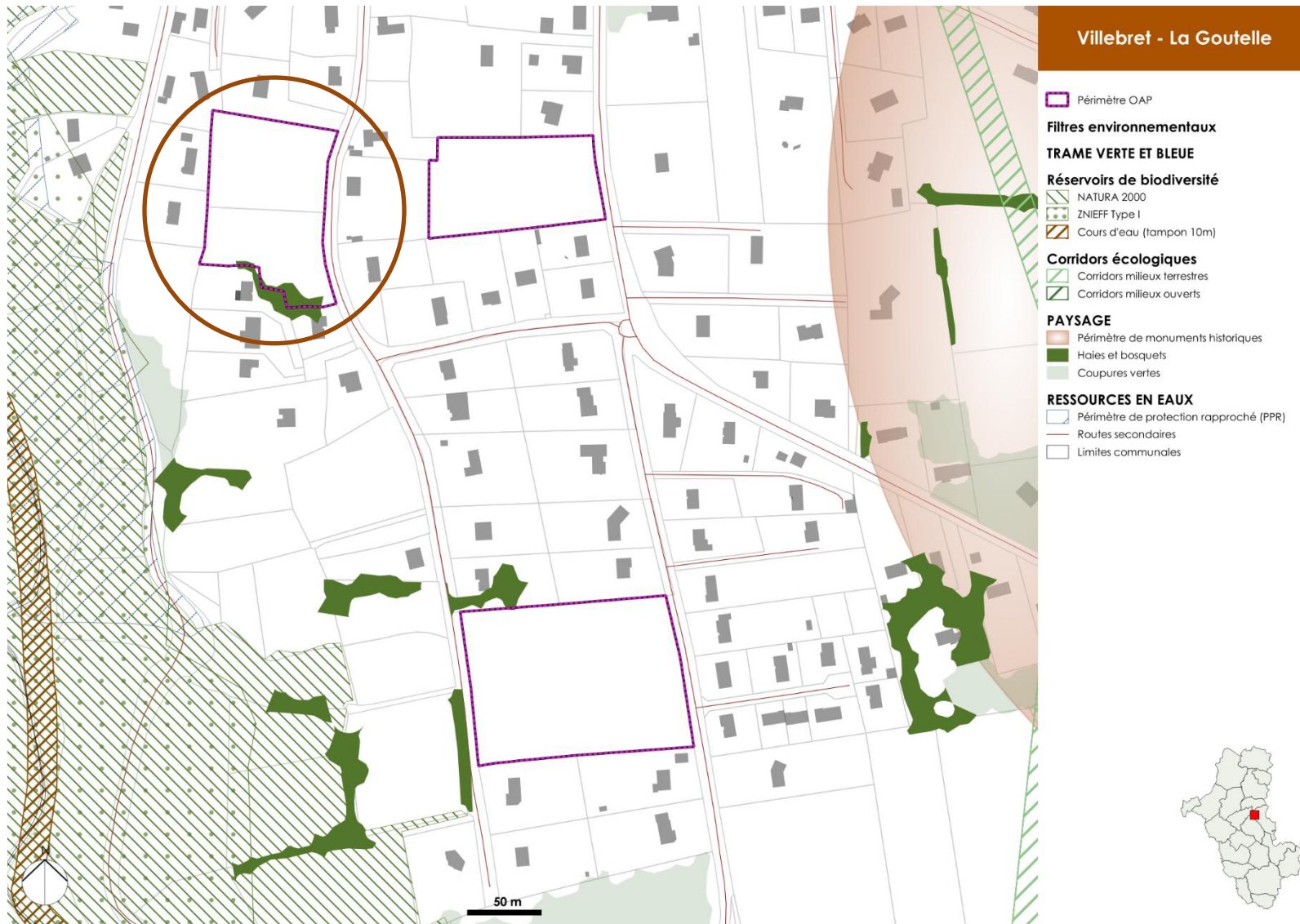
ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

- Villebret est une commune rurale au sud de Montluçon. Elle bénéficie du passage de plusieurs routes départementales assurant une connexion directe à Montluçon au nord. Le tissu bâti de la commune s'intègre globalement le long des axes de circulation majeurs du territoire communal. La grande majorité du territoire est composée d'espaces agricoles cultivés et d'espaces boisés.
- Le secteur d'OAP « La Goutelle ouest » s'intègre au sein d'une zone bâtie peu dense, à dominante pavillonnaire, sur une parcelle agricole, au nord-ouest de la commune. Compte tenu de la topographie marquée d'est en ouest du site, le projet devra intégrer des aménagements appropriés notamment en termes de gestion des eaux pluviales.

OBJECTIFS

- Permettre le renforcement et la diversification du parc de logements existant, afin de faciliter la trajectoire résidentielle des ménages sur la commune ;
- Proposer des formes bâties plus denses que la zone pavillonnaire environnante ;
- Etudier l'intégration d'une aire de stationnement mutualisée en entrée de site de manière à limiter les surfaces imperméabilisées de la future opération ;
- S'appuyer sur les éléments paysagers présents en bordure du site et en position centrale ;
- Conserver les vues sur le grand paysage à l'ouest et le cadre de vie singuliers de la commune.



DYNAMIQUES ECOLOGIQUES ET PAYSAGERES

Cet espace est composé de prairies non identifiées au RPG 2020 et d'arbres ponctuels et de haies en limite.

Le Sud du périmètre est concerné par une coupure verte.

Dans le cadre du projet, l'enjeu principal est de veiller à minimiser les artificialisations du sol et à développer, dans la mesure du possible, des éléments arborés permettant de créer une transition entre les espaces agricoles à l'est et les nouvelles constructions.

EAU ET ASSAINISSEMENT

L'approvisionnement en eau ne sera pas impacté car aucun périmètre de protection de captage n'est recensé au sein du périmètre.

Les informations sur les réseaux ne sont pas disponibles. Toutefois, la présence de quartiers d'habitation à proximité immédiate présage de la présence des réseaux d'AEP et d'assainissement.

La gestion de l'eau ne pose pas de problématique particulière au regard du développement projeté sur la commune.

RISQUES ET NUISANCES

Le périmètre d'étude n'est pas soumis à des contraintes environnementales particulières en lien avec des risques et nuisances. Toutefois, dans le contexte actuel de réchauffement climatique, la probabilité d'occurrence des phénomènes climatiques extrêmes va avoir tendance à s'accroître. Par conséquent l'intégralité du territoire pourrait voir son niveau d'exposition aux risques liés en particulier au ruissellement pluvial augmenter.

Les projets devront limiter à leurs stricts besoins l'imperméabilisation des sols et privilégier des systèmes de gestion des eaux pluviales adaptés. Les éléments boisés ainsi que les espaces perméables devront être préservés ou renforcer autant que possible afin de limiter le ruissellement urbain.

DEPLACEMENTS

Le périmètre d'étude n'est pas situé à proximité d'axes de mobilités actives.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Absence d'information.

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Préservation de prairies permanentes et d'arbres Préservation d'une coupure verte		
Paysage et patrimoine	Préservation de prairies permanentes et d'arbres Préservation d'une coupure verte		
Risques et nuisances	Limitier le phénomène de ruissellement des eaux pluviales		
Gestion de l'eau	Absence d'information		

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Superficie du site : **0,93 Ha** ;
- Prévoir la réalisation de **7 logements** pour une densité moyenne de 8 logements par hectare environ ;
- Prévoir des typologies de logements individuels et/ou individuels groupés en R+1 sur l'ensemble du secteur.
- Ce projet fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Mener une réflexion sur l'implantation des futures constructions et optimiser leur insertion en proposant des formes bâties (volumes, gabarits, matériaux, etc.) en cohérence avec le tissu bâti environnant et permettant de valoriser les vues sur le paysage ;
- Créer des alignements d'arbres le long des axes de circulations pour une ambiance ombragée participant à conforter les pratiques de mobilités actives, notamment à l'Est ;
- Prendre en compte la pente d'est en ouest du site dans les futurs aménagements ;
- Assurer un traitement paysager qualitatif des limites du site afin de gérer les interfaces avec la zone bâtie alentour par la mise en place de franges tampon paysagères / haies, notamment au Sud ;
- Préserver des espaces de respiration au sein des nouveaux secteurs bâtis, par la réalisation d'espaces publics ou d'espaces verts de proximité ;
- Prévoir une zone destinée aux locaux communs (local à ordures ménagères) en entrée d'opération.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Créer un accès à l'est du secteur, au niveau du chemin des Sagnes ;
- Prévoir un espace de stationnement mutualisé à destination des futurs habitants en entrée de site, à l'est, de manière à éviter l'imperméabilisation du site induite par une voirie de desserte interne ;
- Privilégier des revêtements perméables pour l'aire de stationnement mutualisée et assurer une belle intégration paysagère de l'aménagement ;
- Intégrer des cheminements doux au sein du site, permettant de relier les futures habitations à l'espace de stationnement et assurer une connexion piétonne avec les quartiers environnants.

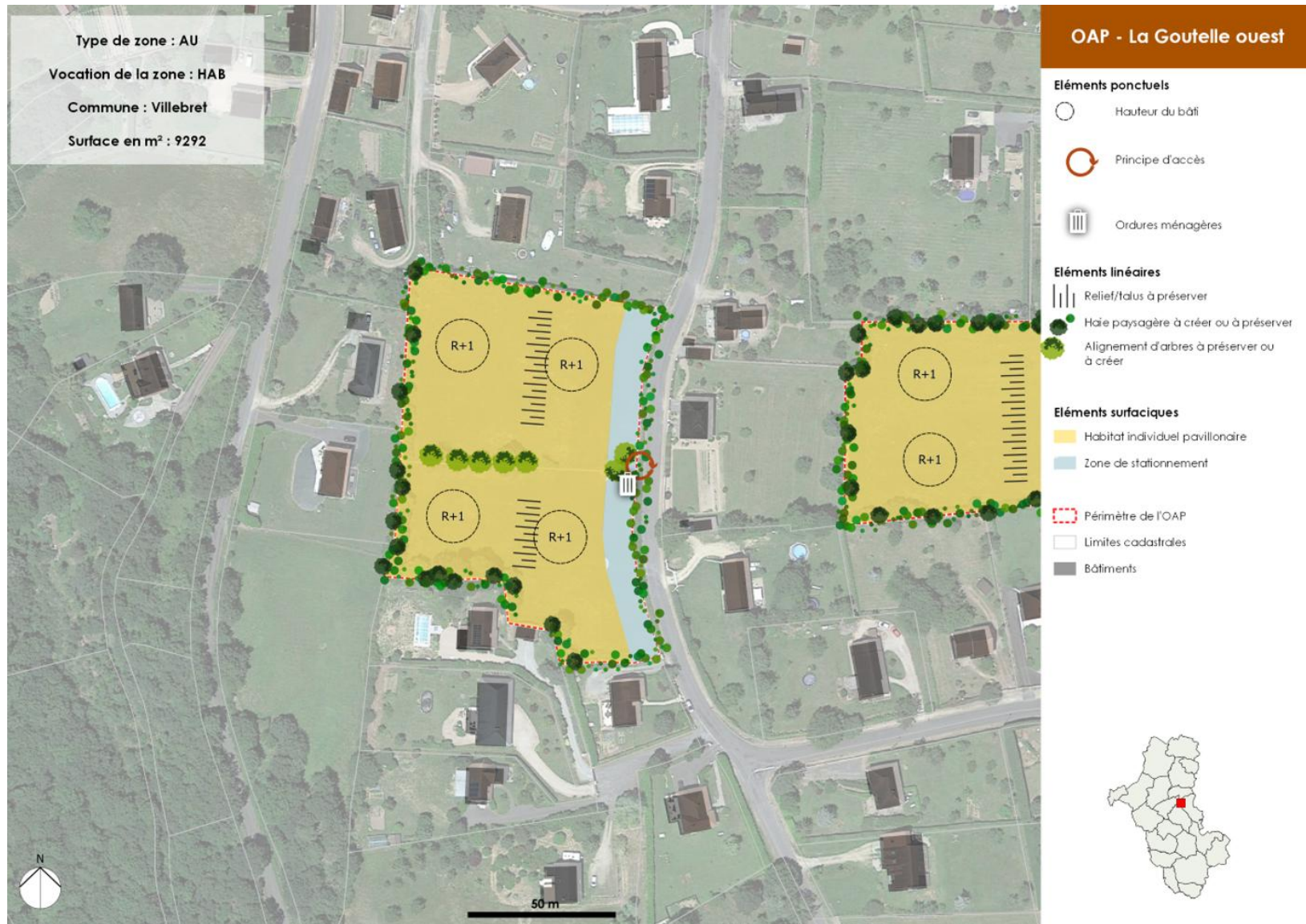
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- De sorte à gérer les interfaces entre les futurs logements et les zones agricoles alentours, mettre en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques (essences locales, densité végétale...);
- Dans les aménagements paysagers, privilégier des essences locales et éviter la monospécificité ;
- Préserver les continuités vertes (haies arbustives / arborées) présentes aux abords du secteur et également l'alignement d'arbres en position centrale ;
- En lien avec la topographie marquée du site, prévoir des aménagements de type « noues paysagères » de manière à récolter les eaux pluviales ;
- Afin de limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux pluviales, limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs des revêtements perméables ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

DESERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et favoriser la rétention et/ou la récupération pour la valorisation des eaux pluviales à l'échelle du projet (noue, récupération des eaux pour l'arrosage des espaces verts...). Les dispositifs de rétention/infiltration des eaux pluviales doivent, autant que possible, participer à la composition paysagère du site.
- Mener une réflexion quant à l'opportunité de mettre en place un dispositif de compostage mutualisé à l'échelle de l'opération.
- Veiller à la bonne défense incendie du projet : proximité des bornes incendie, calibrage des voies pour l'accès des véhicules de secours...

SCHEMA DE PRINCIPE

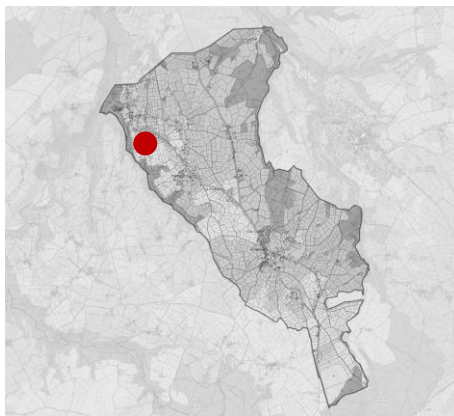


CONTEXTE

Villebret
La Goutelle sud

1,51 hectare
Habitat

OAP concernée ●



Contexte du secteur de l'OAP « Goutelle sud »

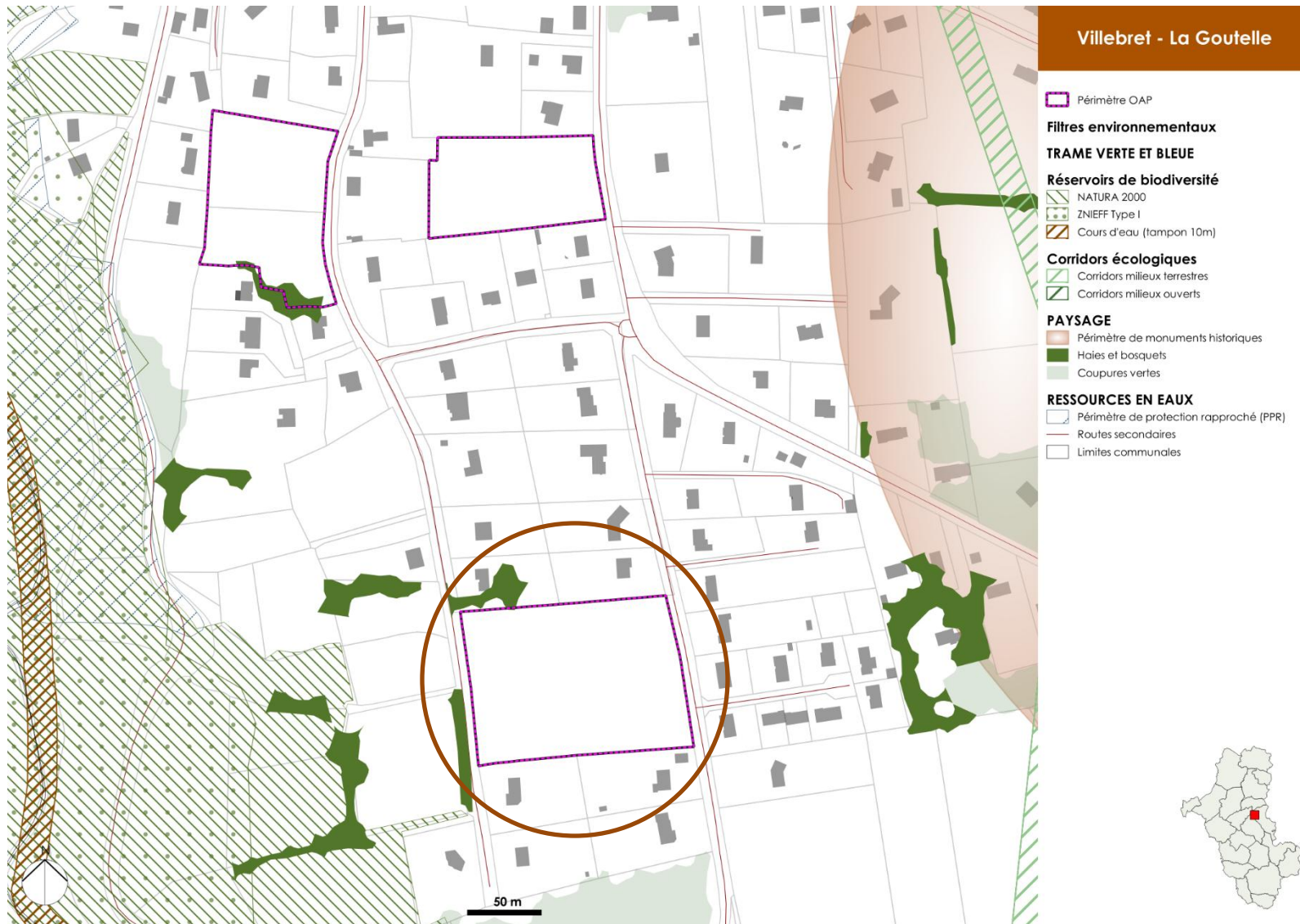
ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

- Villebret est une commune rurale au sud de Montluçon. Elle bénéficie du passage de plusieurs routes départementales assurant une connexion directe à Montluçon au nord. Le tissu bâti de la commune s'intègre globalement le long des axes de circulation majeurs du territoire communal. La grande majorité du territoire est composée d'espaces agricoles cultivés et d'espaces boisés.
- Le secteur d'OAP « La Goutelle sud », tout comme les deux précédents secteurs d'OAP, est localisé à l'interface d'une zone pavillonnaire peu dense, au nord-ouest du territoire communal. Le site est délimité à l'ouest par une zone agricole.

OBJECTIFS

- Permettre le renforcement et la diversification du parc de logements existant, afin de faciliter la trajectoire résidentielle des ménages sur la commune ;
- Proposer des formes bâties plus denses que la zone pavillonnaire environnante ;
- Etudier l'intégration d'une aire de stationnement mutualisée en entrée de site de manière à limiter les surfaces imperméabilisées de la future opération ;
- S'appuyer sur les éléments paysagers présents en bordure du site et en position centrale ;
- Conserver les vues sur le grand paysage à l'ouest et le cadre de vie singuliers de la commune.



DYNAMIQUES ECOLOGIQUES ET PAYSAGERES

Cet espace est composé de prairies non identifiées au RPG 2020 et d'arbres ponctuels et de haies en limite.

Dans le cadre du projet, l'enjeu principal est de veiller à minimiser les artificialisations du sol et à développer, dans la mesure du possible, des éléments arborés permettant de créer une transition entre les espaces agricoles à l'est et les nouvelles constructions.

EAU ET ASSAINISSEMENT

L'approvisionnement en eau ne sera pas impacté car aucun périmètre de protection de captage n'est recensé au sein du périmètre.

Les informations sur les réseaux ne sont pas disponibles. Toutefois, la présence de quartiers d'habitation à proximité immédiate présage de la présence des réseaux d'AEP et d'assainissement.

La gestion de l'eau ne pose pas de problématique particulière au regard du développement projeté sur la commune.

RISQUES ET NUISANCES

Le périmètre d'étude n'est pas soumis à des contraintes environnementales particulières en lien avec des risques et nuisances. Toutefois, dans le contexte actuel de réchauffement climatique, la probabilité d'occurrence des phénomènes climatiques extrêmes va avoir tendance à s'accroître. Par conséquent l'intégralité du territoire pourrait voir son niveau d'exposition aux risques liés en particulier au ruissellement pluvial augmenter.

Les projets devront limiter à leurs stricts besoins l'imperméabilisation des sols et privilégier des systèmes de gestion des eaux pluviales adaptés. Les éléments boisés ainsi que les espaces perméables devront être préservés ou renforcer autant que possible afin de limiter le ruissellement urbain.

DEPLACEMENTS

Le périmètre d'étude n'est pas situé à proximité d'axes de mobilités actives.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Absence d'information.

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
Trame Verte et Bleue	Préservation de prairies permanentes et d'arbres		
Paysage et patrimoine	Préservation de prairies permanentes et d'arbres		
Risques et nuisances	Limiter le phénomène de ruissellement des eaux pluviales		
Gestion de l'eau	Absence d'information		

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Superficie du site : **1,51 Ha** ;
- Prévoir la réalisation de **12 logements** pour une densité moyenne de 8 logements par hectare environ ;
- Prévoir des typologies de logements individuels et/ou individuels groupés en R+1 sur l'ensemble du secteur.
- Ce projet fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Mener une réflexion sur l'implantation des futures constructions et optimiser leur insertion en proposant des formes bâties (volumes, gabarits, matériaux, etc.) en cohérence avec le tissu bâti environnant et permettant de valoriser les vues sur le paysage ;
- Proposer des formes bâties plus denses que la zone pavillonnaire environnante ;
- Créer des alignements d'arbres le long des axes de circulations pour une ambiance ombragée participant à conforter les pratiques de mobilités actives ;
- Prendre en compte la pente d'est en ouest du site dans les futurs aménagements ;
- Assurer un traitement paysager qualitatif des limites du site afin de gérer les interfaces avec la zone bâtie alentour par la mise en place de franges tampon paysagères / haies ;
- Préserver des espaces de respiration au sein des nouveaux secteurs bâtis, par la réalisation d'espaces publics ou d'espaces verts de proximité ;
- Prévoir une zone destinée aux locaux communs (local à ordures ménagères) en entrée d'opération, venant compléter la benne à verre existante à l'ouest du site.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- Créer deux accès permettant une desserte est/ouest en sens unique du site. Prévoir ainsi un accès à l'est, chemin des Dannés et l'autre à l'ouest, chemin des Sagnes ;
- Privilégier des revêtements perméables pour les futures aires de stationnement ;
- Intégrer un cheminement doux au sein du site, permettant de relier les futures habitations avec les quartiers environnants.

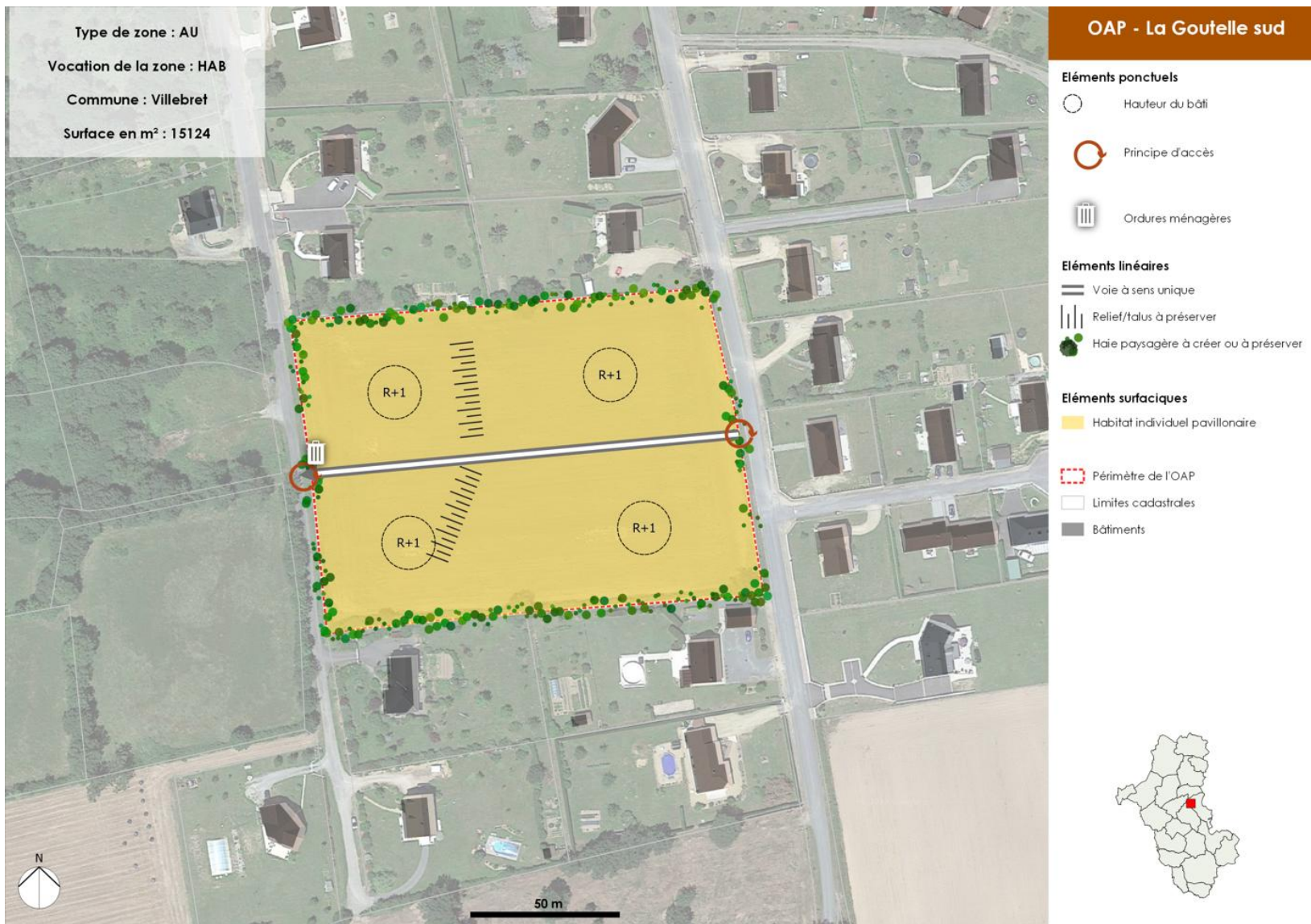
QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- De sorte à gérer les interfaces entre les futurs logements et les zones agricoles alentours, mettre en place des aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques (essences locales, densité végétale...);
- Dans les aménagements paysagers, privilégier des essences locales et éviter la mono-spécificité ;
- Préserver les continuités vertes (haies arbustives / arborées) présentes aux abords du secteur ;
- En lien avec la topographie marquée du site, prévoir des aménagements de type « noues paysagères » de manière à récolter les eaux pluviales ;
- Afin de limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux pluviales, limiter l'imperméabilisation du site aux stricts besoins du projet et privilégier dans les espaces collectifs des revêtements perméables ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

DESERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et favoriser la rétention et/ou la récupération pour la valorisation des eaux pluviales à l'échelle du projet (noue, récupération des eaux pour l'arrosage des espaces verts...). Les dispositifs de rétention/infiltration des eaux pluviales doivent, autant que possible, participer à la composition paysagère du site.
- Mener une réflexion quant à l'opportunité de mettre en place un dispositif de compostage mutualisé à l'échelle de l'opération.
- Veiller à la bonne défense incendie du projet : proximité des bornes incendie, calibrage des voies pour l'accès des véhicules de secours...

SCHEMA DE PRINCIPE



PLUi-H

Plan **Local** d'Urbanisme
intercommunal Habitat
Montluçon Communauté



**Les Orientations d'Aménagement et de
Programmation**

Dossier d'approbation - 25 novembre 2024

**MON
CO**
MONTLUÇON
COMMUNAUTÉ