

3

OAP
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

ARRÊTÉ LE : Le 14 mars 2024

APPROUVÉ LE : Le 2 octobre 2024

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
en date du 2 octobre 2024

Approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Fait à Commentry, le

PRÉAMBULE.....	p.5
LES SECTEURS DE PROJET A VOCATION HABITAT.....	p.6
Orientations d'aménagement et de programmation applicables à tous les secteurs.....	p.7
1. Rechercher des formes urbaines conciliant gestion économe des espaces et qualité du cadre de vie.....	p.7
2. Adapter les formes urbaines en faveur de la qualité du cadre de vie et des économies d'énergie.....	p.8
3. Inscrire le projet dans l'environnement naturel et paysager.....	p.9
4. Inscrire le projet dans l'environnement bâti.....	p.10
5. Rechercher des formes d'habitat variées.....	p.11
6. Un échéancier prévisionnel à l'urbanisation.....	p.11
Orientations d'aménagement et de programmation applicables à chaque secteur.....	p.12
Commentry.....	p.14
Bizeneuille.....	p.24
Chamblet.....	p.26
Colombier.....	p.32
Doyet.....	p.34
Durdat-Larequille.....	p.38
Malicorne.....	p.40
Saint-Angel.....	p.44
Verneix.....	p.48
Cosne-d'Allier.....	p.52
Montmarault.....	p.58

Néris-les-Bains.....	p.62
Villefranche-d'Allier.....	p.68
Beaune-d'Allier.....	p.74
Bézenet.....	p.76
Chappes.....	p.78
Chavenon.....	p.80
Deneuille-les-Mines.....	p.82
Hyds.....	p.84
La Celle.....	p.86
Louroux-de-Beaune.....	p.88
Montvicq.....	p.90
Murat.....	p.96
Saint-Bonnet-de-Four.....	p.100
Saint-Marcel-en-Murat.....	p.102
Saint-Priest-en-Murat.....	p.104
Tortezais.....	p.106
Venas.....	p.108
Voussac.....	p.110
LES SECTEURS DE PROJET A VOCATION ECONOMIQUE ET/OU D'EQUIPEMENTS.....	p.117
LES SECTEURS DE PROJET ESPACES PUBLICS.....	p.129
L'OAP TRAME VERTE ET BLEUE.....	p.133

PRÉAMBULE

Présentation générale des différents types d'OAP

Les OAP Secteurs

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation dites « sectorielles » répondent en tout point à un projet spécifique et s'attachent à un périmètre défini. L'objectif de chaque OAP est de répondre aux enjeux de la zone et donc de proposer des aménagements futurs en lien et en adéquation avec l'environnement immédiat et le contexte communal, bâti, paysager et environnemental.

Les OAP Secteurs sont réparties selon leur objectif, que ce soit une vocation principale d'habitat ou d'activités, en lien direct avec le document graphique du territoire.

Des dispositions et principes d'aménagement généraux et applicables à l'ensemble des secteurs associés ont été définis dans une première partie.

Dans une seconde partie, les orientations explicitées prennent en compte les particularités de chaque site et indiquent au porteur de projet les attendus de la collectivité afin de répondre aux enjeux identifiés au moment de l'état des lieux initial du site.

Il ne s'agit pas de règles auxquelles se conformer mais bien de principes d'aménagement avec lesquels le projet doit être compatible.

Le service instructeur veillera au moment du dépôt de permis que le projet s'inscrive dans les orientations de l'OAP.

Les OAP Thématiques

L'OAP thématique, pour sa part, ne définit pas un secteur mais s'applique à l'ensemble du territoire sur des projets qui méritent une attention particulière quant à l'évolution possible de ses dynamiques. Une OAP Thématique Trame Verte et Bleue est en cours d'élaboration.

Les secteurs de projet à vocation Habitat

Orientations d'aménagement et de programmation applicables à tous les secteurs

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour objectif de renforcer la dimension intercommunale du PLUi en définissant les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement et assurer la mise en œuvre des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD- Pièce 2 du PLUi) notamment en termes d'habitat et d'économie d'espace. Les orientations présentées ci-après sont ainsi communes à l'ensemble des secteurs comportant des OAP et doivent s'appliquer de manière générale sur chaque site de ce chapitre.

1. Rechercher des formes urbaines conciliant gestion économe des espaces et qualité du cadre de vie

- Mettre en œuvre une densité brute d'au moins :

> **35 logements par hectare** dans les opérations en densification et **30 logements par hectare** dans les opérations en extension, dans le cœur urbain,

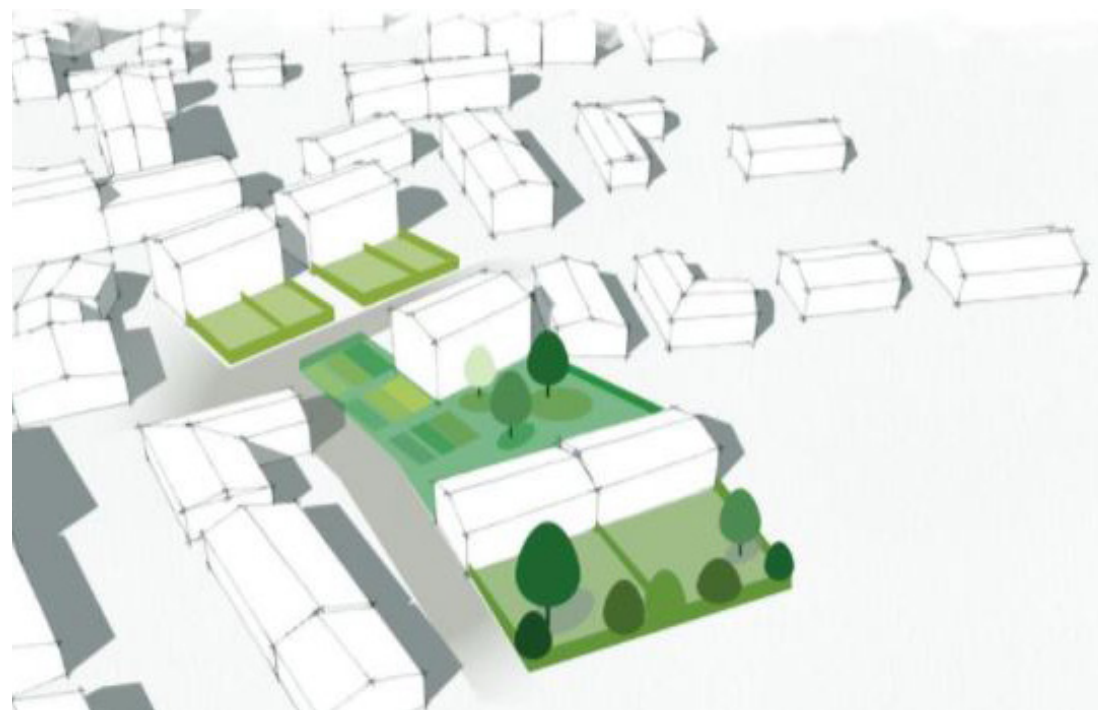
> **15 logements par hectare** dans les opérations en densification et **12 logements par hectare** dans les opérations en extension, dans les communes périurbaines,

> **12 logements par hectare** dans les opérations en densification et **8 logements par hectare** dans les opérations en extension, dans les pôles intermédiaires,

> **8 logements par hectare** dans toutes les opérations dans les communes rurales.

Pour atteindre ces objectifs de densité, la pluralité des formes urbaines et la variété dans le découpage parcellaire devront être mises en œuvre (et non une morphologie répétitive et uniforme).

Lorsque le secteur n'est pas soumis à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et/ou lorsqu'il ne fait l'objet d'un aménagement que sur une partie du terrain, chaque partie devra accueillir un nombre de logements compatible avec le respect de l'objectif à terme à l'échelle du secteur de projet (par défaut, une répartition proportionnelle à la surface de chaque partie).



- Rechercher des jardins privés d'un seul tenant

L'application des règles de recul tend à générer des formes pavillonnaires peu économes en foncier et générant souvent des espaces de pleine terre «résiduels», à la qualité d'usage discutable.

Les projets devront proposer des jardins privés de qualité, optimisant la surface de pleine terre, de manière à constituer des entités correctement orientées et faciles d'entretien.

2. Adapter les formes urbaines en faveur de la qualité du cadre de vie et des économies d'énergie

- Concevoir des circulations de manière à permettre un accès au soleil optimisé des constructions

L'accès au soleil est plus ou moins délicat selon les formes urbaines impliquées. L'habitat individuel, de par sa dispersion horizontale, doit concilier vis-à-vis proches et gestion des ombres portées. La surface des toitures confère néanmoins à ces typologies un potentiel de production d'énergie solaire.

Les projets devront adapter la trame viaire à l'orientation des bâtiments et non déduire l'inverse.

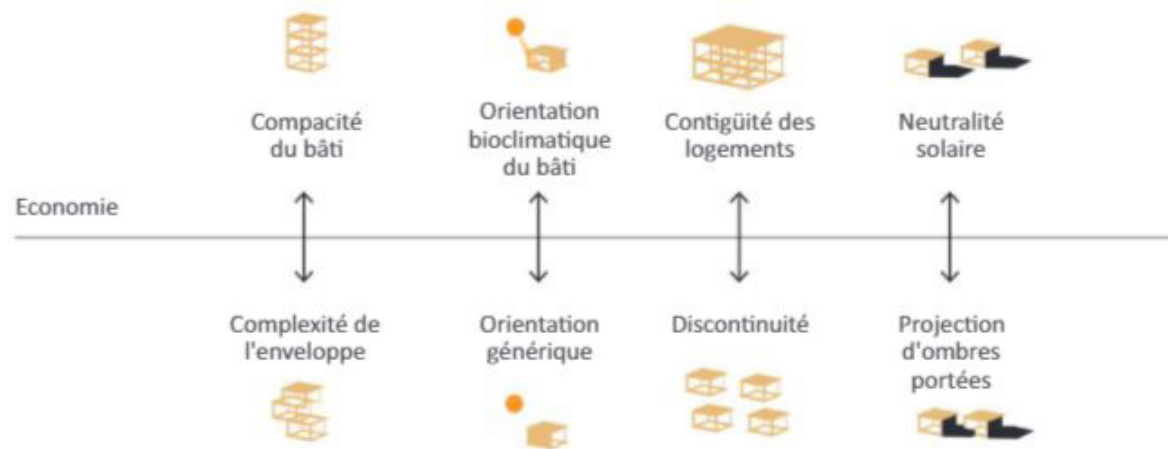
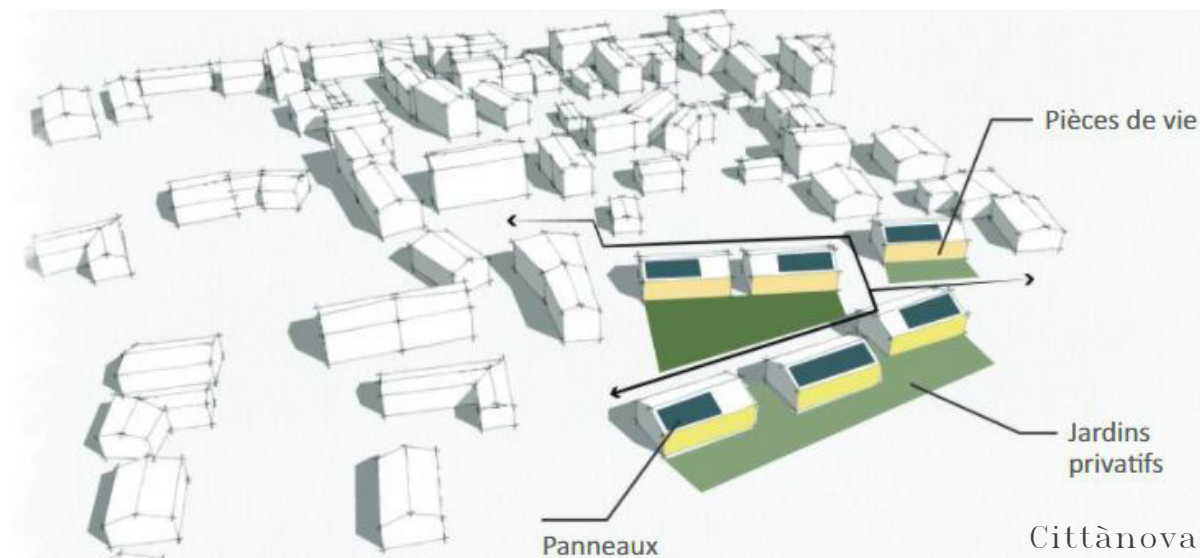
Cette orientation doit permettre de valoriser l'accès au soleil des pièces de vie comme des jardins privés. La pose de panneaux solaires en toiture est ainsi également optimisée.

- Limiter la consommation énergétique des logements

Le choix d'une forme urbaine et architecturale engendre des besoins énergétiques plus ou moins importants.

Les projets devront mettre en œuvre des principes de composition prenant en compte la compacité du bâti, son orientation, la contiguïté des logements et la maîtrise des ombres portées.

A l'échelle de la parcelle, l'implantation des constructions est réfléchi en fonction des éléments naturels comme le soleil et le vent. Ces derniers doivent influencer le positionnement de la construction sur le terrain mais aussi l'emplacement des ouvertures et l'organisation des espaces de vie. Ainsi, au Sud, seront privilégiées la cuisine et le séjour. Au Nord, les percements seront évités et le positionnement en tampon des locaux non chauffés (garage, cellier, etc.) sera privilégié.



3. Inscrire le projet dans l'environnement naturel et paysager

- Limiter l'imperméabilisation des sols dans l'espace public

Au-delà de l'emprise au sol des constructions, l'imperméabilisation est souvent liée au traitement du sol dans l'espace public. Elle engendre la fragmentation des espaces de déplacements des différentes espèces. A l'inverse, un traitement «perméable» participe à la continuité écologique, à la gestion des eaux pluviales ainsi qu'à la qualité du cadre de vie.

Les aires de stationnement communes devront être traitées par des revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisés.

Les traitements perméables (espaces de pleine terre, plantés ou non, pieds de murs végétalisés...) seront privilégiés pour tous les autres espaces publics (espaces de jeux, cheminements doux...).

- Préférer des haies vives en clôture

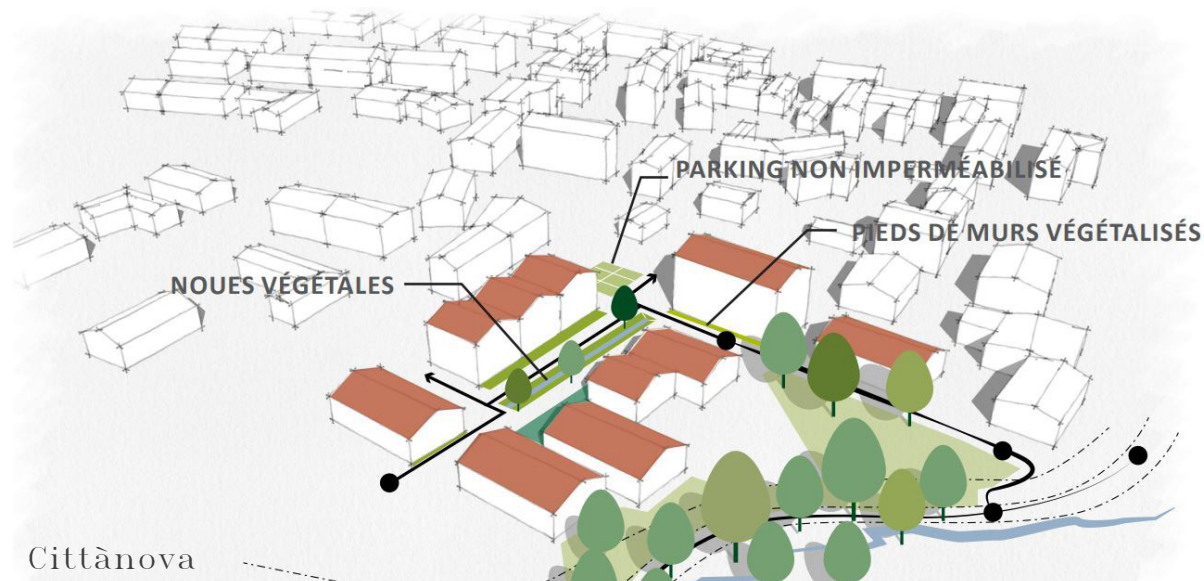
Le territoire possède un bocage, parfois fragilisé, où la haie a de multiples rôles (confort thermique, biodiversité, intimité, limitation de l'érosion des sols, etc.)

Les haies vives devront être mise en œuvre pour le traitement des limites (par rapport à la voie et séparatives). Elles sont obligatoires pour les limites en lisière des espaces agricoles et naturels.

Lorsque les terrains compris dans le secteur de projet sont rivaux à un espace agricole ou naturel, une implantation des constructions principales à une distance significative de la limite avec cet espace devra être respectée.

- Valoriser les biodéchets

Les constructions relevant de la destination « Logement » devront prévoir un emplacement destiné à accueillir une unité de compostage. Cet emplacement pourra être mutualisé pour plusieurs logements dès lors qu'il couvre une surface suffisante au regard du nombre de ménages concernés. Cette disposition peut ne pas s'appliquer si les caractéristiques des constructions ou de l'unité foncière ne permettent pas sa mise en œuvre.



4. Inscrire le projet dans l'environnement bâti

- Assurer les alignements et reprises de hauteur

Afin de limiter les forts contrastes en termes de gabarit selon l'évolution du bourg, il s'agit de concevoir les nouvelles opérations dans le prolongement des constructions existantes, ou tout du moins, d'assurer une transition vis-à-vis de celles-ci.

La construction projetée doit assurer de par son gabarit et son implantation sa bonne inscription dans l'environnement bâti existant.

- Connecter la nouvelle opération à l'existant

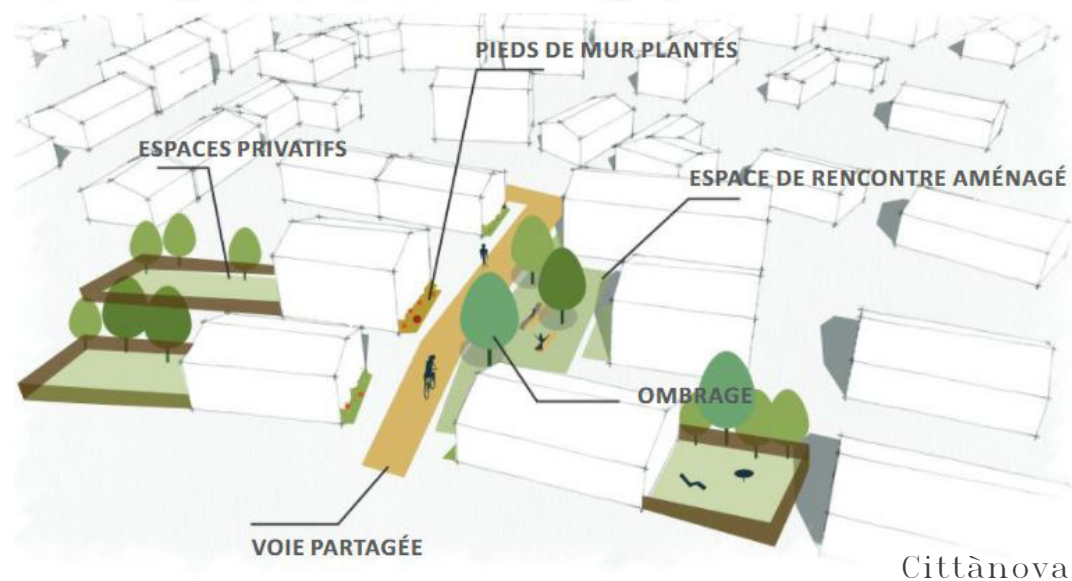
Un des éléments clés de l'insertion de la nouvelle opération dans l'environnement bâti existant est la continuité des circulations.

Lorsque des liaisons douces existent, le projet devra se connecter à celles-ci, voire poursuivre leur aménagement.

- Penser l'espace public comme lieu de rencontres

Toute opération d'aménagement d'ensemble génère un espace public, plus ou moins qualifié. A défaut, il s'agit d'un espace de circulation où la rencontre est exclusivement pensée en termes de sécurité des personnes.

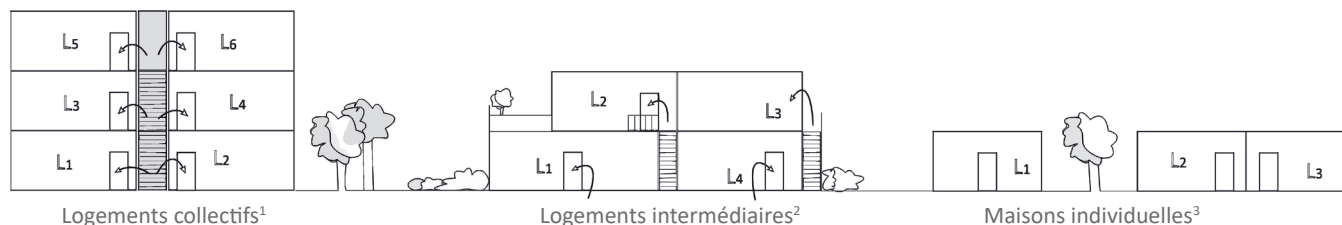
Qualifier l'espace public et l'équiper en conséquence (mobilier urbain, éclairage, etc.). L'aménagement doit permettre un confort d'usage d'hiver comme d'été.



5. Rechercher des formes d'habitat variées

Les tailles et les formes de parcelles devront être variées autant que possible afin de limiter l'uniformisation des lots et offrir des conditions favorables à l'intégration des différents types d'habitat. Le découpage parcellaire concilie qualité de vie et densité et s'adapte à la typologie du bâti proche lorsque cela est possible.

Une mixité des formes d'habitat allant de la maison individuelle au collectif en passant par de l'intermédiaire sera recherchée. Les formes d'habitat attendues sont précisées pour chaque site de projet.



¹ Logements collectifs : Plus de deux logements superposés desservis par des parties communes.

² Logements intermédiaires : Logements superposés à la manière de l'habitat collectif mais possédant des configurations proches de la maison individuelle : chaque logement possède un accès individuel et un espace extérieur privatif.

³ Maisons individuelles : Constructions résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement.

6. Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

- Anticiper l'urbanisation en priorisant la densification

Le développement du territoire n'est pas continu et suit un procédé qui se veut progressif. Conformément à l'article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme, l'échéancier à l'urbanisation est une garantie de l'anticipation de ce développement. Parmi ces développements, la densification doit être une priorité, d'où des échéances plus courtes.

Pour chaque site de projet faisant l'objet d'une OAP, l'échéancier est représenté dans la partie projet sous une forme graphique, en indiquant par un cadre noir la période d'ouverture prévisionnelle à l'urbanisation.



Concernant la création de Logements Locatifs Sociaux (LLS), il est attendu à l'échelle de l'ensemble des opérations (certaines pouvant en prévoir, d'autres pas) :

> au moins 30% de logements locatifs sociaux à Commentry, Cosne-d'Allier, Montmarault, Nérises-Bains et Villefranche-d'Allier (cœur urbain et pôles intermédiaires),

> au moins 20% de logements locatifs sociaux à Doyet, Verneix, Bizeneuille, Saint-Angel, Chamblet, Malicorne, Colombier et Durdats-Larequille (communes périurbaines),

> au moins 5% de logements locatifs sociaux dans les communes rurales.

- S'adapter au contexte et aux évolutions

Les territoires, bien que souvent à l'initiative des développements résidentiels et économiques, ne sont pas les seules parties prenantes. Les projets sont donc soumis à divers aléas entre leur idéation et leur mise en chantier qui peuvent influencer la faisabilité de cet échéancier prévisionnel.

L'ouverture prévisionnelle de chaque zone peut être adaptée dans les cas suivants :

> Pour toute zone à urbaniser, l'ouverture peut être décalée aux périodes précédentes et suivantes pour répondre aux conditions de disponibilités foncières (favorables ou défavorables) ou aux éventuelles difficultés de montage, ainsi qu'à un déficit d'offre dû au retard d'autres secteurs de projet,

> A l'échelle de chaque commune, l'ouverture des secteurs de projet peut être intervertie pour répondre à d'éventuelles évolutions dans les priorités communales.

Orientations d'aménagement et de programmation applicables à chaque secteur

Les principes d'aménagement énoncés dans la partie précédente sont complémentaires et complétés par des schémas d'aménagement précisant par site les logiques d'organisation notamment. Lorsqu'un ou plusieurs des aspects ci-après paraissent en contradiction, ou lorsque les éléments existants du contexte sont en contradiction avec les enjeux patrimoniaux et paysager du tissu, des adaptations pourront être permises pour favoriser la cohérence du projet. Les OAP s'appliquent dans un rapport de complémentarité en sus du règlement écrit.

- COEUR URBAIN - Les secteurs concernés :

Commune	Secteur	Surface (ha)	Logement (nb)	Page
Commentry	Résidence Taffanel	0,86	24	14
Commentry	Rue du Bourbonnais	0,81	28	16
Commentry	Les Corons Rousseau	1,25	44	18
Commentry	Lotissement Chantoiseau	1,79	52	20

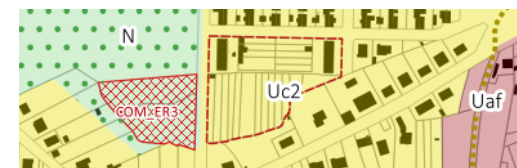
COMMENTRY

Résidence Taffanel



Superficie du projet : 0,86 ha

Surface consommée (AU) : 0,86 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Situé à l'Ouest de la commune, le secteur de projet s'inscrit au sein d'un secteur fortement urbanisé, d'habitats pavillonnaires. Couvrant près de 0,90 ha, le site est actuellement occupé par deux bâtis R+1 en très mauvais état et d'autres bâtiments plus petits et également vétustes. Le reste du terrain est couvert d'un ensemble végétalisé, non entretenu, comprenant des haies de hautes et de basses tiges et de nombreux arbres.

Entouré au Nord, au Sud et à l'Ouest par des habitations et des terrains privés, le site se trouve également en bordure du bois des Forges, directement accessible depuis sa frange Est, en traversant la rue Alexandre Gibon. Deux accès supplémentaires permettent actuellement de pénétrer sur le site au Nord et à l'Est via la rue Gilbert Trimouille et l'impasse Yvonne Rozille.

Tous les réseaux sont accessibles au droit de la parcelle.

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ●

Autre(s) : absence de SUP

Légende

- ▲ Accès possibles au site
- ⊕ Haie présente sur le site
- ⊗ Arbre présent sur le site
- Bâti présent sur le site
- ▲ Angle de vue des photos

Enjeux

» S'inscrire de manière harmonieuse dans le tissu urbain environnant et diversifier les ambiances.

» Limiter l'imperméabilisation des sols.

» Créer un nouveau secteur d'habitat « vitrine » du réinvestissement du secteur.

Programmation

Opération d'ensemble : Oui (possible en plusieurs tranches)

Densité minimale demandée : 28 logements/ha

Logements attendus : au moins 24

Typologie bâtie attendue : Habitat individuel, intermédiaire et/ou collectif

Échéance : 0 3 6 9 12 ans



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès au site se fera par une voie interne faisant la jonction de part et d'autre de la rue Alexandre Gibon (à l'ouest et au nord). Il s'agira d'une voie de quartier où la vitesse sera limitée. Des cheminements doux seront créés le long de cette voie nouvelle, permettant l'accès aux différents logements.

2/ Les bâtiments existants devront être démolis au profit des nouvelles constructions. L'implantation du bâti sera imaginée afin de bénéficier au maximum des apports solaires. Le regroupement des constructions sera privilégié afin de créer plusieurs volumes bâtis homogènes et cohérents à l'échelle du site et à celle du tissu existant alentour. L'opération pourra comprendre de l'habitat individuel, intermédiaire et/ou collectif et un équipement public sans que la hauteur ne dépasse R+1 afin d'être cohérent avec les volumes bâtis proches.

3/ Au niveau des logements individuels ou intermédiaires, la gestion des eaux pluviales et de ruissellement devra être intégrée à l'échelle de la parcelle. L'implantation de nouveaux éléments végétalisés est fortement encouragée.

4/ Les stationnements seront intégrés à l'échelle de la parcelle, afin de répondre aux besoins des futures habitations et/ou de l'équipement. Ils seront conçus afin de faciliter leur utilisation et leur accessibilité.

Légende



Accès à sens unique suivant l'axe Est-Ouest

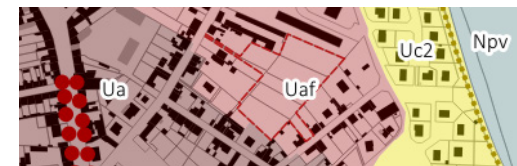
COMMENTRY

Rue du Bourbonnais



Superficie du projet : 0,81 ha

Surface consommée (AU) : 0,81 ha



Caractéristiques du secteur de projet

A l'Est de Commentry et à 300 mètres au Nord-est de la place du 14 Juillet, le secteur de projet couvre une superficie de 0,81 ha. Situé au sein d'un secteur fortement urbanisé, le site est encadré par des habitations pavillonnaires au Sud, à l'Est et à l'Ouest et par quatre bâtiments collectifs (R+4) au Nord.

Accessible par la rue du Bourbonnais au Sud-est et par la rue Henri Barbusse au Nord-Ouest, le terrain est une étendue d'herbe entretenue et quasiment vierge de végétation haute. Seuls quelques arbres fruitiers sont présents au Nord-est du secteur.

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ●

Autre(s) : absence de SUP

Légende

- ▲ Accès possibles au site
- ⊕ Haie présente sur le site
- ⊗ Arbre présent sur le site
- ▶ Angle de vue des photos

Enjeux

» S'inscrire de manière harmonieuse dans le tissu urbain environnant et diversifier les ambiances.

» Réaliser un projet innovant dans les formes d'habitat proposées et exemplaire d'un point de vue environnemental.

» Créer un nouveau secteur d'habitat « vitrine » du réinvestissement du centre-bourg.

Programmation

Opération d'ensemble : Oui (en plusieurs)

Densité minimale demandée : 35 logements/ha

Logements attendus : au moins 28

Typologie bâtie attendue : Habitat individuel, intermédiaire et/ou collectif

Échéance : 0 3 6 9 12 ans



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès au site se fera par une voie à double sens via la rue du Bourbonnais et rejoignant deux espaces de stationnements permettant le retournement des véhicules. Il s'agira d'une voie à sens unique (emprise partagée par les piétons, les deux-roues et les voitures) où la vitesse sera limitée à 20 km/h. Celle-ci sera positionnée pour assurer une desserte interne rationnelle et optimisée, ainsi qu'un découpage parcellaire cohérent avec la recherche d'une implantation qualitative pour les futurs logements. Des cheminements doux seront créés sur l'ensemble du site permettant l'accès aux différents logements, vers les espaces naturels / futurs espaces de jeux et zones de convivialités / jardins partagés. Un accès piéton sera également mis en place vers la rue Henri Barbousse au Nord-ouest.

2/ Le regroupement des constructions sera privilégié afin de créer un ou plusieurs volumes bâtis homogènes et cohérents à l'échelle du site et à celle du tissu existant alentour. Les constructions devront s'implanter de manière à bénéficier de jardins au Sud et Sud-est. L'opération pourra comprendre de l'habitat individuel, intermédiaire et/ou collectif. L'implantation de bâtiments collectifs sera privilégié au Nord du site afin d'être cohérent avec les volumes bâtis proches.






3/ L'espace commun sera conçu de manière à contribuer à la qualité du nouveau secteur de projet en formant des espaces végétalisés, de rencontres et de cultures communes, en offrant du stationnement pour les habitants du nouveau site, et en étant le point de départ des connexions piétonnes.

4/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle et des espaces communs, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées. L'alignement d'arbres fruitiers au Nord de la parcelle doit être préservé. La mise en place de transitions végétales matérialisées par l'implantation de haies entre le site et les espaces voisins est encouragée.

5/ Les stationnements seront mutualisés, dimensionnés à la hauteur de l'opération et devront donner accès à l'ensemble des logements. Ils seront plantés et un traitement perméable devra y être privilégié. 15% de l'offre en stationnement pourra être géré à la parcelle.

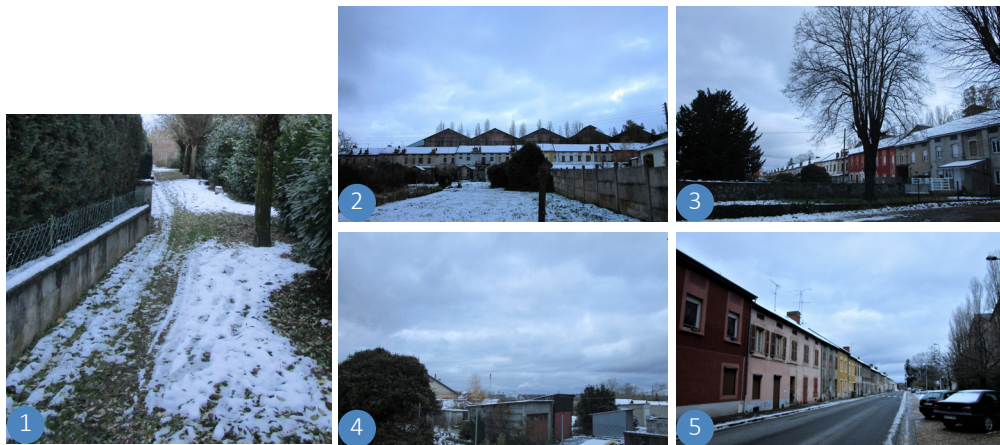
6/ Un point d'apport volontaire des déchets sera mis en place en sortie de site pour en faciliter la collecte.

Légende

-  Espace préférentiel pour l'habitat
-  Accès à double sens depuis la rue du Bourbonnais
-  Emplacement privilégié pour le stationnement
-  Cheminement doux à créer
-  Arbres à conserver

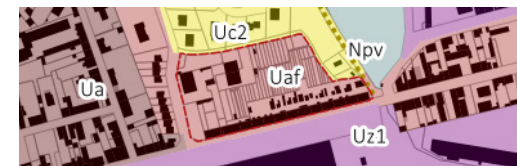
COMMENTARY

Les Corons Rousseau



Superficie du projet : 1,25 ha

Surface consommée (AU) : 1,25 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Situé à l'Est de la commune, le secteur de projet encadre l'entrée de ville avec les imposants bâtiments de l'usine d'acier lui faisant face. Couvrant une superficie d'environ 1,25 ha, le site est occupé au Sud par un alignement remarquable d'habitat individuel et intermédiaire (R+1) longeant la rue Jean-Jacques Rousseau (RD 998). D'autres constructions sont présentes sur le terrain dont de nombreux garages individuels et/ou cabanes de jardins.

Le site est une zone de transition entre un espace agricole / espace naturel à l'Est et un tissu urbain et industriel dense à l'Ouest et au Sud. Un lotissement récent fini d'encadrer le projet au Nord. Un cheminement doux longe la frange Nord du terrain (entre le secteur de projet et le lotissement) et fait la jonction entre la rue des Forgerons à l'Ouest et l'espace naturel à l'Est.

Accessible depuis la RD 998 et la rue des Forgerons, le secteur de projet offre un pourcentage important de couvert végétal et d'espaces enherbés. Un espace de stationnement est présent au niveau du carrefour entre la route départementale et la rue des Forgerons.

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ●

Autre(s) : absence de SUP

Légende

- ▲ Accès possibles au site
- ⊗ Haie présente sur le site
- ⊙ Arbre présent sur le site
- Bâti présent sur le site
- ▲ Angle de vue des photos

Enjeux

» Proposer une offre de logements diversifiée à travers la réhabilitation des bâtiments anciens et la construction de nouvelles maisons.

» Intégrer le projet et les nouvelles constructions dans le paysage d'entrée de ville.

» Maintenir au maximum les haies et les arbres présents et offrir une présence renforcée du végétal dans le paysage habité.

Programmation

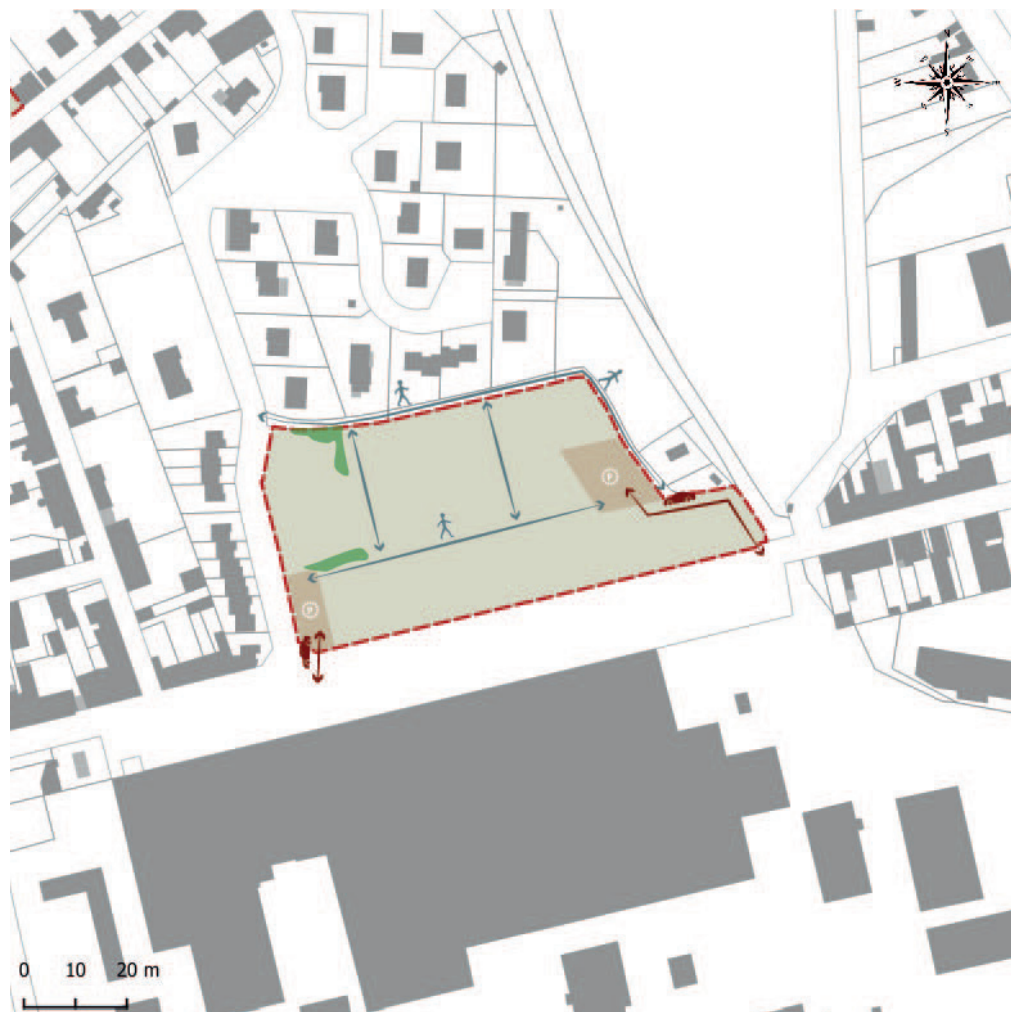
Opération d'ensemble : Non

Densité minimale demandée : 35 logements/ha

Logements attendus : au moins 44

Typologie bâtie attendue : Habitat individuel et/ou intermédiaire

Échéance : 0 3 6 9 12 ans



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès au site se fera par deux entrées distinctes, à double sens, depuis la rue Jean-Jacques Rousseau et permettant à l'ensemble des nouveaux habitants de rejoindre des espaces de stationnements situés à l'Est et à l'Ouest du terrain. Les deux intersections avec la route départementale n°998 devront être étudiées pour assurer la sécurité de chacun. Des accès directs à la parcelle pourront également être acceptés pour des habitations donnant directement sur la rue des Forgerons. Le reste des connexions, entre logements, espaces naturels, jardins privatifs, espaces de jeux, zones de convivialités, jardins partagés, et espaces de stationnement se fera via un réseau de cheminements doux.

2/ Divisé en cinq secteurs, le site pourra être aménagé en plusieurs étapes. L'alignement de bâtis anciens situé au Sud de la parcelle sera réhabilité et proposera une entrée de ville cadrée et colorée et permettra une transition entre le secteur industriel et le partie jardins et espaces naturels du projet. Cet ensemble d'habitats (individuels ou intermédiaires) profitera de jardins privés, divisés sur la partie Sud des espaces enherbés du site. Des logements pourront également être implantés à l'Est du site et/ou au Nord-ouest. Le regroupement des constructions y sera privilégié afin de créer un ou plusieurs volumes bâtis homogènes et cohérents à l'échelle du site et à celle du tissu existant alentour. Les constructions devront s'implanter de manière à bénéficier de jardins au Sud et Sud-est.

3/ Un espace commun et végétalisé sera conçu au Nord du site afin de contribuer à la qualité du nouveau secteur de projet. Il formera une zone de rencontre à travers l'implantation de jardins partagés, d'arbres fruitiers, de zones de jeux et d'espaces de convivialités.

4/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées. Les haies et arbres présents sur le site devront être préservés au maximum et la mise en place de transitions végétales entre les différents secteurs naturels et les espaces de stationnement sont encouragées.

5/ Les stationnements seront mutualisés pour les logements situés au Sud du secteur et gérés à la parcelle pour les habitations donnant sur la rue des Forgerons. Pour les habitations situées au Nord-ouest, un accès sans artificialisation des sols et en fond de parcelles est accepté si celui-ci donne directement sur l'espace de stationnement mutualisé.

Légende



Espace préférentiel pour l'habitat



Accès à double sens depuis la route départementale



Emplacement privilégié pour le stationnement



Cheminement doux à créer



Haies et arbres à conserver

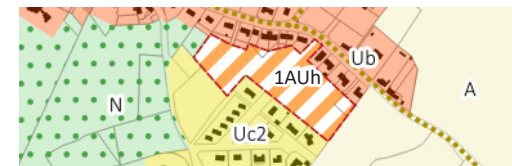
COMMENTRY

Lotissement Chantoiseau



Superficie du projet : 1,79 ha

Surface consommée (AU) : 1,79 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Situé à l'Est de la commune et à l'extérieur du centre-bourg, le secteur de projet couvre une superficie de 1,74 ha.

Accessible par la rue de Chantoiseau et par la rue des Mésanges, le site est en pente du Nord vers le Sud. Idéalement placé dans une zone en plein développement pavillonnaire, le terrain est bordé au Nord et au Sud-est par des habitations, au Sud-ouest par un Cimetière et à l'Est par des terres agricoles.

Une aire de jeux et deux îlots de végétations sont présents sur le terrain. Une haie de hautes tiges et d'arbres vient fermer la partie Est du secteur et permet une transition douce avec l'espace agricole voisin.

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ●

Autre(s) : absence de SUP

Légende

- ▲ Accès possibles au site
- ⊕ Haie présente sur le site
- ⊗ Arbre présent sur le site
- ▲ Angle de vue des photos

Enjeux

» Maintenir au maximum les haies et les arbres présents et offrir une présence renforcée du végétal dans le paysage habité.

» S'inscrire de manière harmonieuse dans le tissu urbain environnant et diversifier les ambiances.

» Limiter l'imperméabilisation des sols.

Programmation

Opération d'ensemble : Oui (en plusieurs)

Densité minimale demandée : 30 logements/ha

Logements attendus : au moins 52

Typologie bâtie attendue : Habitat individuel, intermédiaire et/ou collectif

Échéance : 0 3 6 9 12 ans



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions se fera par deux voies à sens-unique provenant de la rue de Chantoiseau et se rejoignant au centre du secteur de projet. Une accès supplémentaire viendra faire la liaison Nord-Sud via une voie à double sens entre la rue de Chantoiseau et la rue des Mézanges. A travers les tracés, les aménagements, les matériaux et l'accompagnement végétal, ces voies doivent constituer des espaces ouverts de qualités, aux usages partagés et où la circulation se fait à faible vitesse. Des cheminements doux seront ajoutés à ces axes pour permettre de rejoindre certains logements ou des espaces naturels.

2/ Divisées en deux par la voie centrale à double sens, les nouvelles habitations présentes sur le secteur de projet respecteront des implantations adaptées à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limitant les vis-à-vis et respectant le profil topographique du site. Sur différents secteurs, les habitations seront organisées autour d'espaces communs et le regroupement des construction y sera privilégié afin de créer un ou plusieurs volumes bâtis homogènes et cohérents à l'échelle du site. En dehors de ces espaces, des constructions pour l'habitat collectif pourront être implanté en favorisant les extrémités du site.






3/ Les espaces communs seront conçus de manière à contribuer à la qualité du nouveau secteur de projet en formant des placettes plantées (jardins partagés), en offrant du stationnement pour les habitants du nouveau site, et en étant le point de départ des connexions piétonnes. L'aire de jeux présentes actuellement sur le site sera déplacé au sein d'un espace commun.

4/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques, des zones non imperméabilisées ou par l'intégration d'une noue. La haie présente à l'Est de la parcelle devra être préservé afin d'assurer un maintien de l'intégration visuelle actuelle et de maintenir une frontière physique entre l'espace habité et l'espace cultivé.

5/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles ou à l'aide d'espaces de stationnements mutualisés.

6/ Un point d'apport volontaire des déchets sera mis en place au niveau de la sortie Nord pour en faciliter la collecte.

Légende

-  Espace préférentiel pour l'habitat
-  Accès à double sens et sens unique
-  Emplacement privilégié pour le stationnement
-  Cheminement doux à créer
-  Haies et arbres à conserver

- COMMUNES PERIURBAINES - Les secteurs concernés :

Commune	Secteur	Surface (ha)	Logement (nb)	Page
Bizeneuille	Lotissement Phase 2	0,94	11	24
Chamblet	Impasse des Violettes	0,75	9	26
Chamblet	Côte du Cheroux	0,39	5	28
Chamblet	Les Brosses	0,46	6	30
Colombier	Route de Lapeyrouse	0,46	5	32
Doyet	Route de Rebeillon	0,40	5	34
Doyet	Route de Bord	0,24	3	36
Durdats-Larequille	Le Moulin	1,09	13	38
Malicorne	Rue des Cannes	0,31	3	40
Malicorne	Allée du stade	0,73	9	42
Saint-Angel	Rue de la carrière	0,55	6	44
Saint-Angel	Coeur de bourg	0,55	5	46
Verneix	Entrée de ville Est	0,57	7	48

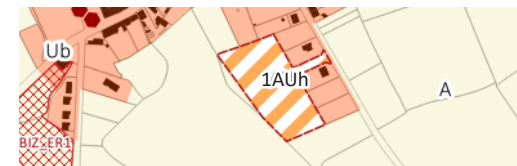
BIZENEUILLE

Lotissement Phase 2



Superficie du projet : 0,94 ha

Surface consommée (AU) : 0,94 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Couvrant une superficie d'environ 9500 m², le secteur se situe au Sud-Est du bourg. Intégralement inclus dans un projet de lotissement, le site est directement accessible depuis la route de Deneuille via une desserte viaire déjà tracée et réservée.

Le terrain est bordé par un espace agricole au Sud et à l'Ouest, des habitations à l'Est et le parking de la salle des fêtes sur ses limites Nord.

Phase n°2 d'un projet entamé en 2010, le site appartient à la commune et a déjà fait l'état d'une étude de faisabilité. En continuité de la première phase, cette seconde partie doit permettre d'ajouter 11 lots supplémentaires.




Une haie basse marque la limite Nord entre le site et l'espace déjà urbanisé et tous les réseaux sont disponibles au droit de la parcelle.

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ●

Autre(s) : absence de SUP

Légende

-  Accès possibles au site
-  Haie présente sur le site
-  Angle de vue des photos

Enjeux

- » Créer un nouveau secteur d'habitat « vitrine » du réinvestissement du centre-bourg,
- » Intégrer le projet dans l'aménagement global du bourg,
- » Réaliser un projet innovant dans les formes d'habitat proposées et exemplaire d'un point de vue environnemental.

Programmation

Opération d'ensemble : Oui (en plusieurs)

Densité minimale demandée : 12 logements/ha

Logements attendus : au moins 11

Typologie bâtie attendue : Habitat individuel, intermédiaire et/ou collectif

Échéance : 0 3 6 9 12 ans



Principes d'aménagement à portée réglementaire

- 1/** L'opération sera structurée autour d'une voie de desserte principale, traversant le secteur d'Est en Ouest et se terminant par une amorce viaire. Le site sera ensuite divisé en deux parties distinctes ; la partie Sud accessible en voiture via une voie secondaire de circulation et la partie Nord, constituée d'une place centrale non accessible aux véhicules. L'emprise des deux voies de circulation sera partagée par les piétons, les deux-roues et les voitures. La vitesse y sera limitée à 20 km/h. Celles-ci seront positionnées pour assurer une desserte interne rationnelle et optimisée, ainsi qu'un découpage parcellaire cohérent avec le tissu bâti environnant et avec la recherche d'une implantation qualitative pour les futurs logements. A travers les tracés, les aménagements, les matériaux et l'accompagnement végétal, les voies et espaces communs doivent constituer des espaces ouverts de qualité aux usages partagés. Un cheminement doux sera créé au Nord vers le centre-bourg.
- 2/** Au Sud, les constructions devront s'implanter de manière à bénéficier de jardins au Sud et Sud-est. Le regroupement des constructions y est recommandé. Au Nord, les constructions seront organisées autour d'un espace commun, ouvert sur l'espace public (ou intégré à celui-ci). Le regroupement des constructions sera privilégié afin de créer plusieurs volumes bâtis homogènes, préparant à l'entrée dans le centre-bourg. L'opération pourra comprendre de l'habitat individuel, intermédiaire et/ou collectif sans que la hauteur ne dépasse R+1 afin d'être cohérent avec les volumes bâtis proches.
- 3/** L'espace commun de la partie Nord formera une placette plantée conviviale et sera le point de départ d'une connexion piétonne vers le reste de la commune.
- 4/** L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées. Le maintien de la haie arbustive sur la frange Nord est demandé et l'intégration de linéaires végétalisés au Sud et à l'Ouest est conseillé.
- 5/** Les stationnements seront mutualisés pour les habitations situées au Nord du secteur et gérés au sein même des parcelles au niveau de la partie Sud. Un point d'apport volontaire des déchets pourra être mis en place en sortie de site pour faciliter la collecte des déchets.

Légende

- | | |
|---|---|
|  Espace préférentiel pour l'habitat |  Cheminement doux à créer |
|  Accès à double sens et amorce viaire vers l'Ouest |  Haies et arbres à conserver et à planter pour limiter les nuisances entre les différents usages |

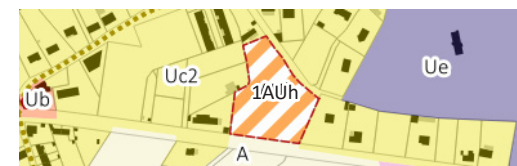
CHAMBLET

Impasse des Violettes



Superficie du projet : 0,75 ha

Surface consommée (AU) : 0,75 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur Impasse des Violettes s'étend sur une superficie d'environ 7500 m², à l'est du bourg, entre l'impasse des Violettes au nord-est et la route des artisans (RD 2371) au sud. Enclavé par l'urbanisation, le site est accessible depuis les deux voies précitées.

Le terrain est bordé le long des deux voies d'accès par des haies relictuelles principalement arbustives, avec quelques arbres de haut jet. D'une pente moyenne de 3% (sud-ouest / nord-est), il est coupé en deux parties par un fossé qui suit un axe sud-ouest / nord-est et est occupé actuellement par une prairie.

Le secteur est soumis à un risque fort de retrait et gonflement des argiles.

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ●

Autre(s) : absence de SUP

Légende

- ▲ Accès possibles au site
- ⊞ Haie présente sur le site
- ▲ Angle de vue des photos
- Fossé existant

Enjeux

- » Créer un nouveau secteur d'habitat en confortement du bourg,
- » Intégrer le projet dans son environnement végétal, en entrée de bourg,
- » Préserver le circuit de l'eau.

Programmation

Opération d'ensemble : Oui (en plusieurs)

Densité minimale demandée : 12 logements/ha

Logements attendus : au moins 9

Typologie bâtie attendue : individuel et/ou intermédiaire





Échéance : 0 3 6 9 12 ans



Principes d'aménagement à portée réglementaire

- 1/** L'opération sera structurée en deux parties distinctes ou reliées par une liaison douce, afin de préserver la fonctionnalité du fossé présent sur le site. Ce dernier ne devra pas être imperméabilisé.
- 2/** Pour la moitié ouest, une entrée à double sens sera créée depuis l'impasse des Violettes (avec un percement de la haie présente), sous forme d'une venelle terminée par une placette afin de desservir la profondeur du terrain.
- 3/** La moitié est du site pourra être desservie par les deux accès existants : l'un impasse des Violettes, le second route des Artisans, qui devront être mutualisés a minima pour plusieurs habitations (au moins 2 pour chaque accès). L'aménagement d'un accès unique depuis l'Impasse des Violettes pour distribuer l'ensemble des constructions envisagées et autorisé.
- 4/** L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées, tout en conservant la fonctionnalité du fossée présent. Le maintien des haies existantes devra être respecté en dehors de la création d'accès.
- 5/** Les stationnements seront mutualisés pour les habitations situées sur la moitié est du secteur et gérés au sein même des parcelles pour la moitié sud. Un point d'apport volontaire des déchets pourra être mis en place en sortie de site pour faciliter la collecte des déchets.
- 6/** Les constructions devront privilégier une orientation favorable à l'application des principes du bioclimatisme.

Légende

-  Espace préférentiel pour l'habitat
-  Accès à double sens pour desservir la profondeur du terrain
-  Accès autorisés, à mutualiser pour au moins 2 habitations pouvant intégrer du stationnement
-  Haies et arbres à conserver pour assurer l'intégration paysagère (création d'accès autorisés)
-  Fossé à préserver : l'écoulement et la perméabilité doivent être conservés

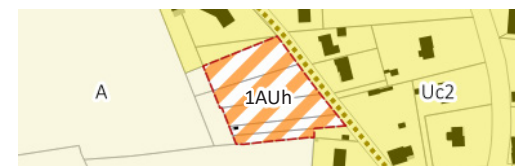
CHAMBLET

Cote du Cheroux



Superficie du projet : 0,39 ha

Surface consommée (AU) : 0,39 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Le terrain concerné par l'OAP «Cote du Cheroux» est constitué d'anciens jardins et d'un terrain communal de type prairie, bordés au nord et au sud par des constructions pavillonnaires. Quelques fruitiers persistent au coeur des jardins et un arbre de haut jet, dont la santé phytosanitaire est à vérifier, borde la rue.

Le site est longé sur sa frange est par la rue Cote du Cheroux, sur laquelle passent les réseaux d'eau potable et d'assainissement.

La pente du terrain est très faible (<1%).

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ●

Autre(s) : absence de SUP

Légende

- ▲ Accès possibles au site
- x Arbre présent sur le site
- ▲ Angle de vue des photos

Enjeux

- » Intégrer les nouvelles constructions dans l'environnement végétal des jardins.
- » Intégrer le projet dans l'aménagement global du bourg.
- » Assurer une transition harmonieuse avec l'espace naturel/agricole.

Programmation

Opération d'ensemble : Oui (peut être découpée en 2 phases)

Densité minimale demandée : 12 logements/ha

Logements attendus : au moins 5

Typologie bâtie attendue : Habitat individuel et/ou intermédiaire




Échéance : 0 3 6 9 12 ans



Principes d'aménagement à portée réglementaire

- 1/** Les constructions envisagées seront desservies par un ou deux accès mutualisés qui pourront également accueillir du stationnement mutualisé. L'aménagement de chaque accès devra garantir la possibilité de desserte de la profondeur du terrain.
- 2/** Les fruitiers et arbres existants pourront faire l'objet d'un diagnostic de leur état phytosanitaire afin de favoriser leur préservation dans le cadre des projets de constructions.
- 3/** L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.
- 4/** Une haie devra être plantée sur les limites ouest et sud du site afin de créer une transition entre les constructions et l'espace naturel.
- 5/** Un point d'apport volontaire des déchets pourra être mis en place en sortie de site pour faciliter la collecte des déchets.
- 6/** Les constructions devront privilégier une orientation favorable à l'application des principes du bioclimatisme.

Légende

-  Espace préférentiel pour l'habitat
-  Accès autorisés, à mutualiser pour au moins 2 habitations pouvant intégrer du stationnement
-  Haie à planter pour assurer une transition entre espace résidentiel et espace naturel

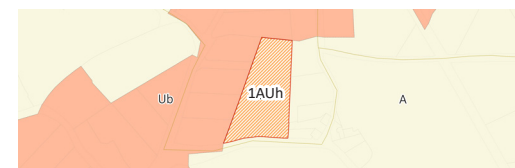
CHAMBLET

Les Brosses



Superficie du projet : 0,46 ha

Surface consommée (AU) : 0,46 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Au sud du centre-bourg de Chamblet dans le hameau des Brosses, le secteur de 0,46 ha se situe en bordure d'espaces pavillonnaire à l'ouest et au nord et d'espaces agricoles (culture de céréales et prairies) au Sud et à l'Est.

Le site est encadrée par des haies au Nord et au Sud. Un arbre est présent au nord du site.

L'accès au site s'effectue depuis un accès rue des Brosses en bordure d'une habitation.

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ●

Autre(s) : absence de SUP

Légende

- ▲ Accès possibles au site
- x Arbre présent sur le site
- ⊞ Haies présentes sur le site

Enjeux

» Intégrer les nouvelles constructions dans le paysage du hameau.

» Intégrer le projet dans l'aménagement global du hameau.

» Assurer une transition harmonieuse avec l'espace naturel/agricole.

Programmation

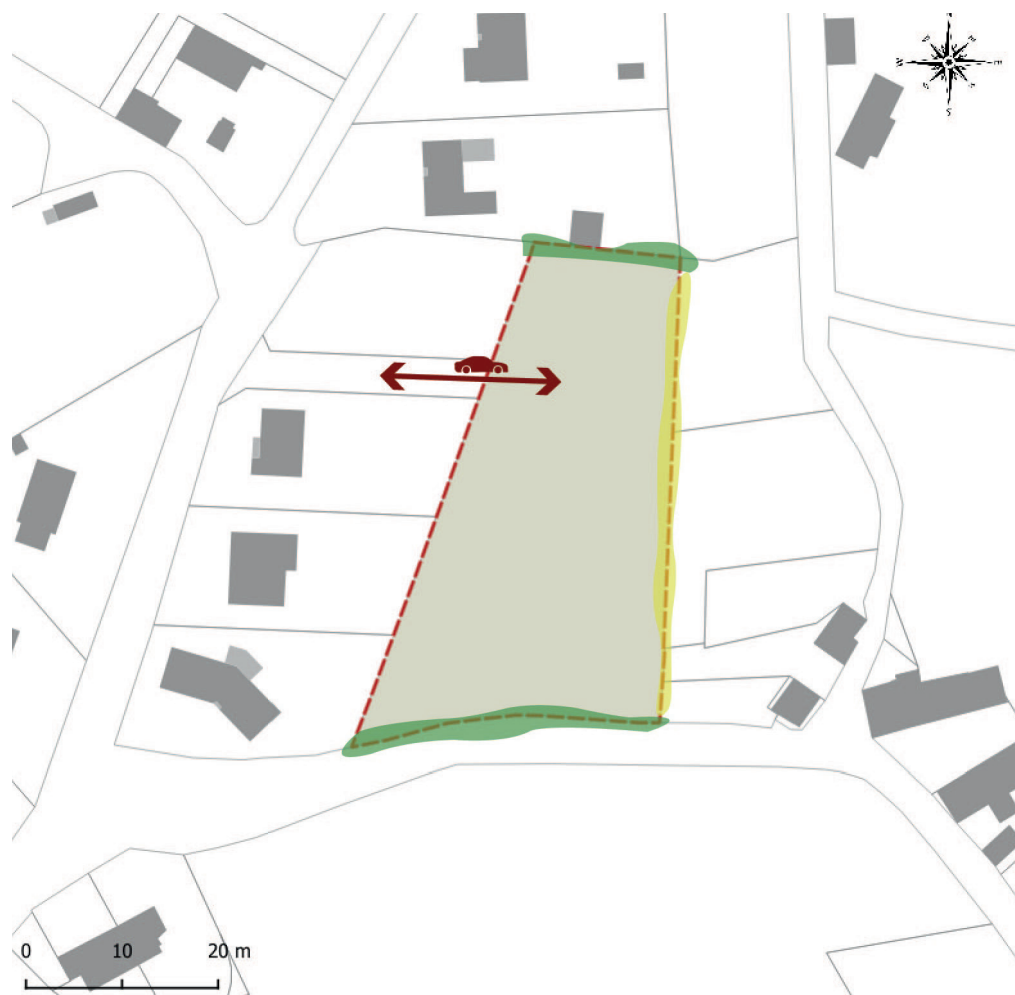
Opération d'ensemble : Oui

Densité minimale demandée : 12 logements/ha

Logements attendus : au moins 6

Typologie bâtie attendue : Habitat individuel et/ou intermédiaire

Échéance : 0 3 6 9 12 ans



Principes d'aménagement à portée réglementaire

- 1/ Les constructions envisagées seront desservies par un accès mutualisé depuis la rue de la Brosse. L'aménagement de chaque accès devra garantir la possibilité de desserte de la profondeur du terrain.
- 2/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.
- 3/ Une haie devra être plantée sur la limite Est du site afin d'assurer une transition harmonieuse entre les constructions et l'espace agricole.
- 4/ Un point d'apport volontaire des déchets pourra être mis en place en sortie de site pour faciliter la collecte des déchets.
- 5/ Les constructions devront privilégier une orientation favorable à l'application des principes du bioclimatisme.

Légende

- Espace préférentiel pour l'habitat
- Accès à double sens depuis la rue de la Brosse.
- Haies et arbres à conserver et à planter pour limiter les nuisances entre les différents usages
- Haie à planter pour assurer une transition entre espace résidentiel et espace agricole

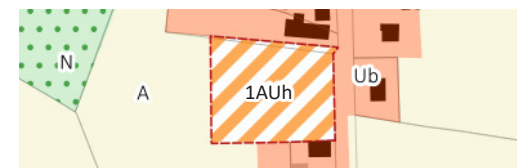
COLOMBIER

Route de Lapeyrouse



Superficie du projet : 0,46 ha

Surface consommée (AU) : 0,46 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Situé à l'entrée Sud de la commune, le site couvre une superficie totale de près de 5000 m². Accessible directement depuis la route de Lapeyrouse (RD 998), à l'est du site, le secteur de projet s'insère entre les équipements publics (foyer rural, mairie...) et une ancienne ferme abandonnée. Il fait face à des maisons pavillonnaires implantées en retrait par rapport à la voie.

Actuellement à usage de prairie, le site est délimité par une haie arbustive basse à l'Est. Le site est caractérisé par une légère déclivité allant de l'ouest vers l'est.

Tous les réseaux sont disponibles au droit de la parcelle.

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ●

Autre(s) : absence de SUP

Légende

- ▲ Accès possibles au site
- ⊕ Haie présente sur le site
- ⊗ Arbre présent sur le site
- ▶ Angle de vue des photos

Enjeux

» Intégrer les nouvelles constructions dans le paysage d'entrée de village.

» Intégrer le projet dans l'aménagement global du bourg.

» Assurer une transition harmonieuse avec l'espace naturel/agricole.

Programmation

Opération d'ensemble : Oui (possible en plusieurs tranches)

Densité minimale demandée : 12 logements/ha

Logements attendus : au moins 5

Typologie bâtie attendue : Habitat individuel et/ou intermédiaire

Échéance : 0 3 6 9 12 ans



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'opération sera structurée autour d'une voie de desserte. Celle-ci sera positionnée pour assurer une desserte interne rationnelle et optimisée, ainsi qu'un découpage parcellaire cohérent avec la recherche d'une implantation qualitative pour les futurs logements. Ainsi, les constructions de la partie Sud devront s'implanter au plus proche de la nouvelle voie créée afin d'optimiser la surface des jardins au sud.

2/ Un cheminement doux sera créé pour assurer un accès direct aux équipements publics.






2/ Une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre l'opération et l'espace agricole. En ce sens, la plantation d'une haie en limite d'opération à l'ouest et au sud est demandée.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

4/ Le stationnement sera assurée individuellement sur les parcelles ou sur des espaces mutualisés à l'échelle du secteur.

5/ Un point d'apport volontaire des déchets pourra être mis en place en sortie de site pour faciliter la collecte des déchets.

Légende

-  Espace préférentiel pour l'habitat
-  Accès à double sens et amorce viaire vers l'Ouest
-  Haies et arbres à planter pour limiter les nuisances entre les différents usages
-  Haie à planter pour assurer une transition avec l'espace agricole
-  Cheminement doux à créer

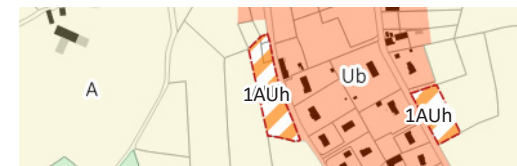
DOYET

Route de Rebeillon



Superficie du projet : 0,40 ha

Surface consommée (AU) : 0,40 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Couvrant une superficie de 4 000 m², le secteur de projet se situe à environ 2,5 km à l'Ouest du centre-bourg de Doyet. Accessible depuis la route de Rebeillon, le site est une zone de transition entre un espace agricole marqué par des haies bocagères à l'Ouest, au Nord et au Sud et un tissu urbain lâche d'habitats pavillonnaires à l'Est.

Actuellement utilisé comme prairie, le terrain est séparé des autres espaces agricoles par des haies arbustives denses au Nord et au Sud. A l'Est, la route est également bordée par une haie et un fossé faisant ainsi la transition entre l'espace urbanisé et l'espace naturel.

Tous les réseaux sont disponibles au droit de la parcelle.

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ●

Autre(s) : absence de SUP

Légende

- ▲ Accès possibles au site
- ⊕ Haie présente sur le site
- ⊗ Arbre présent sur le site
- ▲ Angle de vue des photos

Enjeux

- » Limiter l'imperméabilisation des sols.
- » Intégrer le projet dans l'aménagement global du hameau.
- » Assurer une transition harmonieuse avec l'espace naturel/agricole.

Programmation

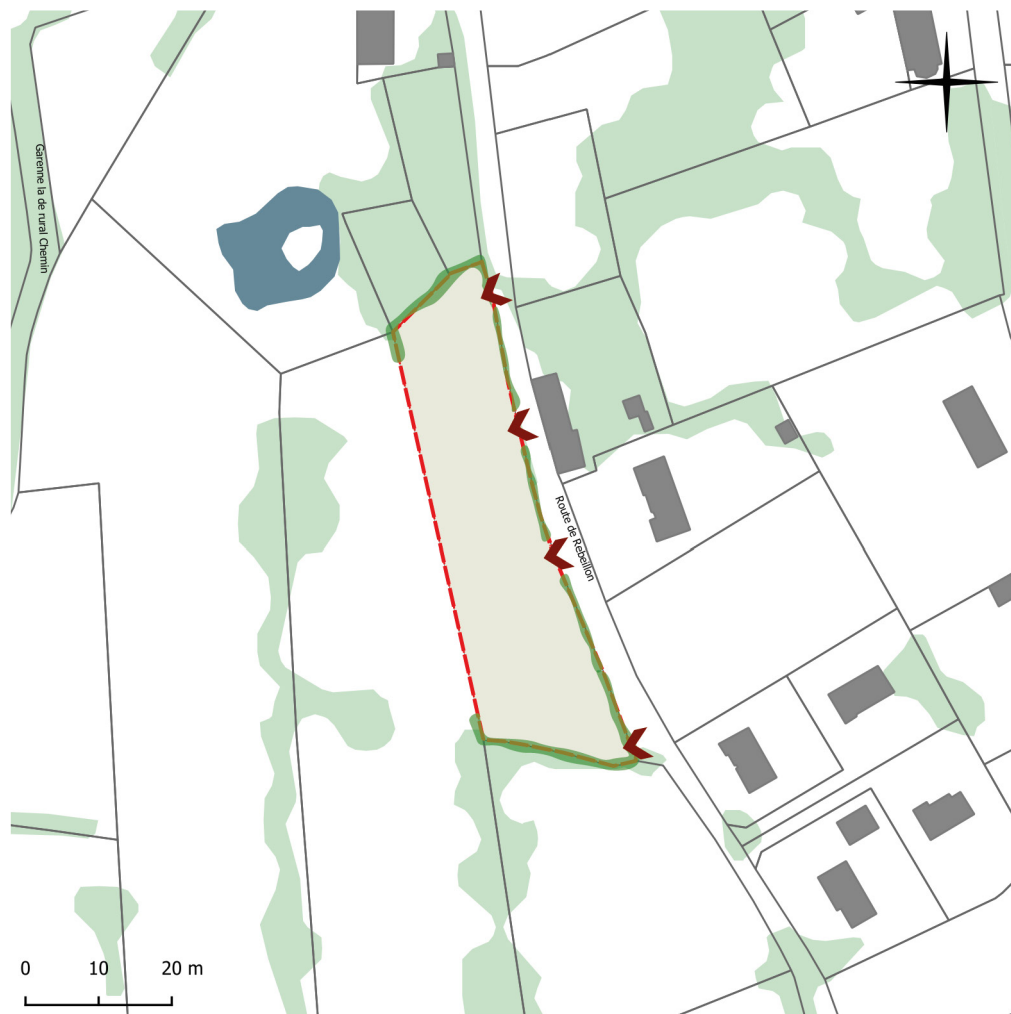
Opération d'ensemble : Non

Densité minimale demandée : 12 logements/ha

Logements attendus : au moins 5

Typologie bâtie attendue : Habitat individuel et/ou intermédiaire

Échéance : 0 3 6 9 12 ans



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions se fera via différents accès directs aux parcelles depuis la route de Rebeillon. Ces accès pourront être individuels ou mutualisés selon les projets d'implantations.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration), limiter les vis-à-vis et privilégier une proximité avec la voie de circulation. Le regroupement des constructions sera apprécié afin de créer des volumes bâtis homogènes et cohérents à l'échelle du site et à celle du tissu existant alentour. Les constructions devront s'implanter de manière à bénéficier au maximum de jardins au Sud. L'opération pourra comprendre de l'habitat individuel, et/ou intermédiaire sans que la hauteur ne dépasse R+1 afin d'être cohérent avec les volumes bâtis proches.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées. Les haies présentes sur le secteur devront être préservées et la mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies supplémentaires entre le site et l'espace cultivé est encouragée à l'Ouest.

4/ Le stationnement sera assurée individuellement sur les parcelles.

Légende

- Espace préférentiel pour l'habitat
- Accès direct à la parcelle (individuel ou mutualisé)
- Haies et arbres à conserver pour limiter les nuisances entre les différents usages

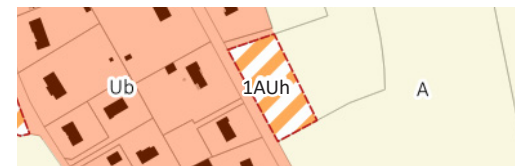
DOYET

Route de Bord



Superficie du projet : 0,24 ha

Surface consommée (AU) : 0,24 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Couvrant une superficie de 2 400 m², le secteur de projet se situe à environ 2,5 km à l'Ouest du centre-bourg de Doyet. Accessible depuis la route de Bord, le site est une zone de transition entre un espace agricole marqué par une plaine à l'Est et un tissu urbain lâche d'habitats pavillonnaires à l'Ouest et au Nord.

Actuellement cultivé, le terrain est séparé de la route par une haie basse et un fossé faisant la transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole.

Tous les réseaux sont disponibles au droit de la parcelle.

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ●

Autre(s) : absence de SUP

Légende

- Haie présente sur le site
- Angle de vue des photos

Enjeux

- » Intégrer le projet dans l'aménagement global du hameau.
- » Assurer une transition harmonieuse avec l'espace naturel/agricole.
- » Limiter l'imperméabilisation des sols.

Programmation

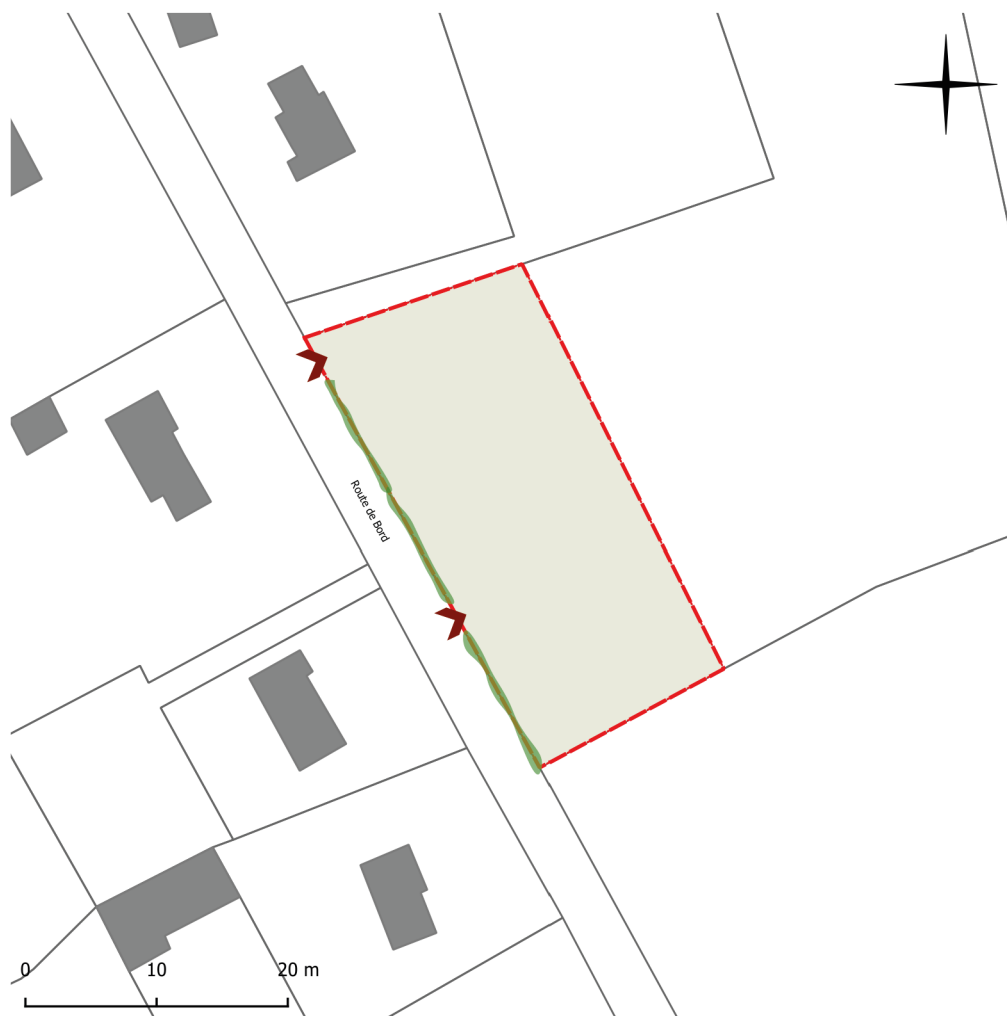
Opération d'ensemble : Non

Densité minimale demandée : 12 logements/ha

Logements attendus : au moins 3

Typologie bâtie attendue : Habitat individuel et/ou intermédiaire

Échéance : 0 3 6 9 12 ans



Principes d'aménagement à portée réglementaire




1/ L'accès aux constructions se fera via différents accès directs aux parcelles depuis la route de Bord. Ces accès pourront être individuels ou mutualisés selon les projets d'implantations.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration), limiter les vis-à-vis et privilégier une proximité avec la voie de circulation. Le regroupement des constructions sera apprécié afin de créer des volumes bâtis homogènes et cohérents à l'échelle du site et à celle du tissu existant alentour. Les constructions devront s'implanter de manière à bénéficier au maximum de jardins au Sud et Sud-est. L'opération pourra comprendre de l'habitat individuel, et/ou intermédiaire sans que la hauteur ne dépasse R+1 afin d'être cohérent avec les volumes bâtis proches.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées. Les haies présentes sur le secteur devront être préservées et la mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies supplémentaires entre le site et l'espace cultivé est encouragée à l'Est et au Sud.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

-  Espace préférentiel pour l'habitat
-  Accès direct à la parcelle (individuel ou mutualisé)
-  Haies et arbres à conserver pour limiter les nuisances entre les différents usages

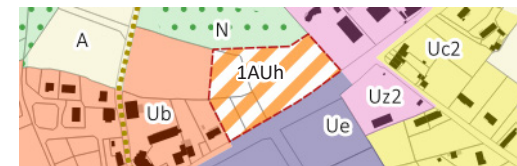
DURDAT-LAREQUILLE

Le Moulin



Superficie du projet : 1,09 ha

Surface consommée (AU) : 1,09 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Couvrant une superficie de 1,09 ha, le secteur de projet se situe à l'est du bourg, à moins de 200 mètres de la mairie et de l'école et à 300 mètres environ des principaux commerces et services de proximité. Aujourd'hui occupé par une prairie, il est bordé sur sa frange sud-est par la Route de Commentry, la RD 69, en face du cimetière. Cette dernière comporte un trottoir de part et d'autre et est bordée, le long du site, de quelques places de stationnement longitudinales et d'une petite haie basse, composée d'essences variées plutôt horticoles.

Des linéaires de haies relictuelles, principalement basses longent les limites de parcelles de la partie ouest du secteur.




Tous les réseaux sont disponibles au droit de la parcelle.

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ●

Autre(s) : absence de SUP

Légende

-  Accès possibles au site
-  Haie présente sur le site
-  Angle de vue des photos

Enjeux

» Intégrer le projet d'aménagement en transition entre la zone d'activités et le bourg.

» S'inscrire de manière harmonieuse dans le tissu urbain environnant et diversifier les ambiances.

» Assurer une transition harmonieuse avec l'espace naturel/agricole.

Programmation

Opération d'ensemble : Oui

Densité minimale demandée : 12 logements/ha

Logements attendus : au moins 13

Typologie bâtie attendue : Habitat individuel et/ou intermédiaire

Échéance : 0 3 6 9 12 ans



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions se fera par la création d'une voie de desserte depuis la Route Départementale 69. Cette voie partagée sera aménagée de sorte à sécuriser la circulation pour tous (voitures, piétons et vélos) et assurer les accès aux lots situés au sein du site. Des liaisons douces devront être aménagées entre la RD 69 et l'ouest du site (direction école à terme) et le nord du site (direction parc à terme).

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration), limiter les vis-à-vis et privilégier une proximité avec la voie de circulation. Le regroupement des constructions sera apprécié afin de créer des volumes bâtis homogènes et cohérents à l'échelle du site et à celle du tissu existant alentour. Les constructions devront s'implanter de manière à bénéficier au maximum de jardins au Sud et Sud-est. L'accès aux parcelles situées le long de la Route Départementale 69 pourra être aménagé directement à partir de la route Départementale et l'implantation en alignement de la voie sera privilégiée (aspect rue).

L'opération pourra comprendre de l'habitat individuel, et/ou intermédiaire sans que la hauteur ne dépasse R+1 afin d'être cohérent avec les volumes bâtis proches.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées. Les haies présentes sur le secteur devront être préservées et la mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies supplémentaires entre le site et l'espace naturel et la zone d'activité est encouragée à l'Est et au Nord.

4/ Le stationnement sera assurée individuellement sur les parcelles ou sur des espaces mutualisés à l'échelle du secteur.

Légende

- Espace préférentiel pour l'habitat
- Accès à double sens et amorce viaire vers l'Ouest depuis la RD 69
- Intersection à sécuriser
- Liaisons douces à aménager vers l'Ouest et le Nord du site
- Haies et arbres à conserver et conforter
- Haies champêtres à planter pour assurer la transition avec l'espace naturel et la zone d'activités.

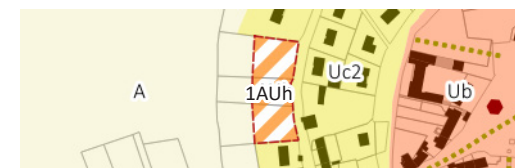
MALICORNE

Rue des Cannes



Superficie du projet : 0,31 ha

Surface consommée (AU) : 0,31 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Couvrant une superficie de 3 100 m² et situé à l'Ouest du centre-bourg, le secteur de projet n'est, pour le moment, pas directement accessible depuis la rue des Cannes qui le longe du Nord au Sud. Le site est une zone de transition entre un espace agricole à l'Ouest et un tissu urbain dense et récent d'habitats pavillonnaires à l'Est.

Actuellement prairie entretenue, le terrain est séparé de la rue des Cannes et des habitations situées au Nord et au Sud par des haies arbustives libres, plus ou moins denses. Le site est également séparé en 3 parties distinctes par 2 haies similaires qui le traversent d'Est en Ouest.




Le centre-bourg, son église, classée aux Monuments Historiques et son école sont facilement accessibles à pied ou en vélo via un réseau de voiries sécurisantes et des cheminements doux traversants les différents phases d'extensions de la commune.

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ●

Autre(s) : Périmètre de protection des Monuments Historiques

Légende

-  Haie présente sur le site
-  Arbre présent sur le site
-  Angle de vue des photos

Enjeux

» Maintenir au maximum les haies et les arbres présents et offrir une présence renforcée du végétal dans le paysage habité.

» S'inscrire de manière harmonieuse dans le tissu urbain environnant et diversifier les ambiances.

» Assurer une transition harmonieuse avec l'espace naturel/agricole.

Programmation

Opération d'ensemble : Non

Densité minimale demandée : 12 logements/ha

Logements attendus : au moins 3

Typologie bâtie attendue : Habitat individuel et/ou intermédiaire

Échéance : 0 3 6 9 12 ans



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions se fera via différents accès directs aux parcelles depuis la rue des Cannes. Ces accès pourront être individuels ou regroupés. Une attention particulière sera portée sur l'emplacement des accès afin de préserver au maximum les haies traversantes.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration), et limiter les vis-à-vis. Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal et respecter les préconisations d'architecture du patrimoine lié à l'église classée Monument Historique. Les constructions devront s'implanter de manière à bénéficier au maximum de jardins au Sud. L'opération pourra comprendre de l'habitat individuel, et/ou intermédiaire sans que la hauteur ne dépasse R+1 afin d'être cohérent avec les volumes bâtis proches.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées. Les haies présentes à l'Est, au Nord, au Sud devront être préservées et la mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies supplémentaires entre le site et l'espace cultivé est encouragée à l'Ouest.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

- Espace préférentiel pour l'habitat
- Accès direct à la parcelle (individuel ou mutualisé)
- Haies et arbres à conserver pour limiter les nuisances entre les différents usages

MALICORNE

Allée du Stade

Superficie du projet : 0,73 ha

Surface consommée (AU) : 0,73 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Couvrant une superficie de 7 300 m², le secteur de projet est situé au Sud de la commune de Malicorne. Le site est accessible par deux entrées distinctes ; une au Nord-ouest donnant accès à la route de Commentry (RD 69) et l'autre au Nord-est rejoignant l'allée du Stade.

Encadré en grande majorité par des espaces urbanisés, le terrain est voisin des stades de football de la commune, situés au Sud et à l'Est. A l'Ouest, deux habitations pavillonnaires encadrent le chemin donnant accès à la route départementale.

Le terrain est aujourd'hui exploité et entouré par des haies arbustives libres, plus ou moins denses et par de nombreux arbres remarquables.

Le centre-bourg, son église, classée aux Monuments Historiques et son école sont facilement accessibles à pied ou en vélo via un réseau de voiries sécurisantes et des cheminements doux traversants la commune.



Caractéristiques techniques

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ●

Autre(s) : absence de SUP

Légende

- Accès possibles au site
- Haie présente sur le site
- Arbre présent sur le site
- Angle de vue des photos

Enjeux

» S'inscrire de manière harmonieuse dans le tissu urbain environnant et diversifier les ambiances.

» Limiter l'imperméabilisation des sols.

» Maintenir au maximum les haies et les arbres présents et offrir une présence renforcée du végétal dans le paysage habité.

Programmation

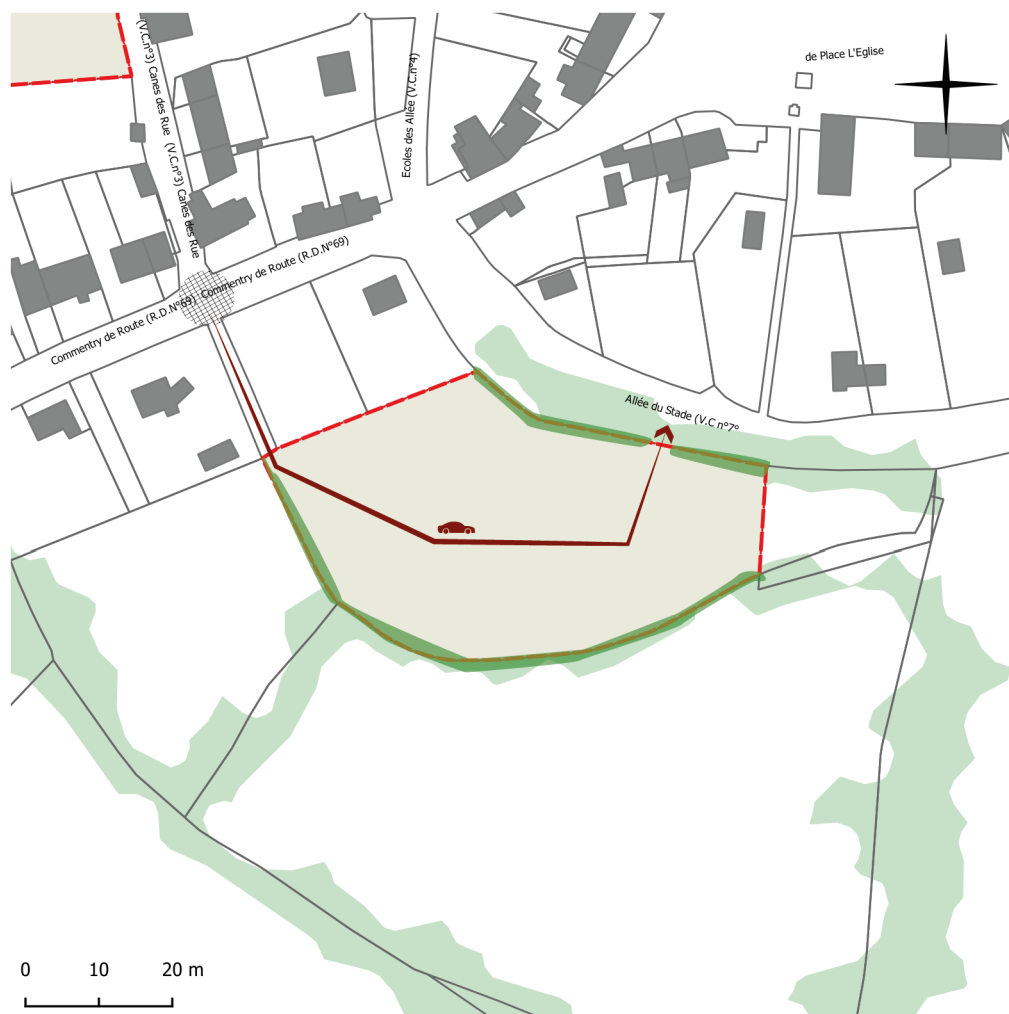
Opération d'ensemble : Non

Densité minimale demandée : 12 logements/ha

Logements attendus : au moins 9

Typologie bâtie attendue : Habitat individuel et/ou intermédiaire





Échéance : 0 3 6 9 12 ans



Principes d'aménagement à portée réglementaire

- 1/** L'accès aux constructions se fera par l'implantation d'une voirie à sens unique débutant depuis la route départementale (route de Commentry) et en direction de l'entrée Nord-est du site et de l'allée du Stade. L'intersection avec la route départementale devra être étudié pour assurer la sécurité de chacun.
- 2/** L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal et respecter les préconisations d'architecture du patrimoine lié à l'église classée Monument Historique. Les constructions devront s'implanter de manière à privilégier les jardins au Sud et Sud-est. L'opération pourra comprendre de l'habitat individuel, et/ou intermédiaire sans que la hauteur ne dépasse R+1 afin d'être cohérent avec les volumes bâtis proches.
- 3/** L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées. Les haies et arbres existantes au Sud et au Nord du secteur de projet devront être préservés au maximum afin de conserver l'intégration visuelle qu'ils procurent et d'en conserver les fonctions de drainage.
- 4/** Le stationnement sera assurée individuellement sur les parcelles ou sur des espaces mutualisés à l'échelle du secteur.
- 5/** Un point d'apport volontaire des déchets pourra être mis en place en sortie de site pour faciliter la collecte des déchets.

Légende

-  Espace préférentiel pour l'habitat
-  Accès à sens unique depuis la route départementale
-  Intersection à sécuriser
-  Haies et arbres à conserver pour limiter les nuisances entre les différents usages

SAINT-ANGEL

Rue de la carrière

Superficie du projet : 0,55 ha

Surface consommée (AU) : 0,55 ha



Caractéristiques du secteur de projet

S'étendant sur une surface d'environ 5200 m², le secteur de la rue de la Carrière est localisé sur la frange sud-est du bourg. Il est accessible depuis un accès laissé en attente entre deux constructions, le long de la rue de la Carrière.

Encadré sur trois côtés par des constructions résidentielles, le terrain est situé à environ 400 mètres du centre-bourg et de son école. La frange sud-est du secteur constitue la limite avec des terres agricoles.

Le terrain est aujourd'hui exploité mais n'est entouré que très partiellement par des haies basses, le long de quelques limites parcellaires.



Caractéristiques techniques

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ●

Autre(s) : absence de SUP

Légende

- ▲ Accès possibles au site
- ⊕ Haie présente sur le site
- ▲ Angle de vue des photos

Enjeux

- » S'inscrire de manière harmonieuse dans le tissu urbain environnant.
- » Limiter l'imperméabilisation des sols.
- » Recréer une lisière avec l'espace agricole pour prévenir les conflits d'usage et intégrer l'entrée de bourg.

Programmation

Opération d'ensemble : Non

Densité minimale demandée : 12 logements/ha

Logements attendus : au moins 6

Typologie bâtie attendue : Habitat individuel et/ou intermédiaire

Échéance : 0 3 6 9 12 ans



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions se fera par l'implantation d'une voie à double sens depuis la rue des Carrières. Cette venelle se terminera par une placette. Cette dernière présentera une ambiance qualitative déclinant un registre rural de hameau. Elle pourra être dessinée par quelques accroches bâties.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal.





Les constructions devront s'implanter de manière à privilégier les jardins au Sud et Sud-est. L'opération pourra comprendre de l'habitat individuel, et/ou intermédiaire sans que la hauteur ne dépasse R+1 afin d'être cohérent avec les volumes bâtis proches.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées. Il est recommandé de conforter les haies existantes en contact avec les parcelles construites. Une haie devra être plantée sur la frange sud-est, en limite avec l'espace agricole.

4/ Le stationnement sera assurée individuellement sur les parcelles ou sur des espaces mutualisés à l'échelle du secteur.

5/ Un point d'apport volontaire des déchets pourra être mis en place en sortie de site pour faciliter la collecte des déchets.

Légende

-  Espace préférentiel pour l'habitat
-  Accès à créer avec aménagement d'une placette permettant le retournement
-  Haies à conserver pour préserver l'intimité
-  Haie à planter pour assurer une transition avec l'espace agricole

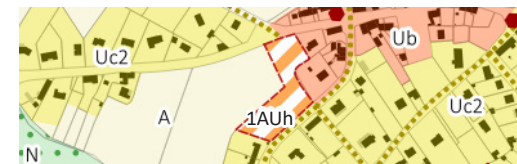
SAINT-ANGEL

Coeur de bourg



Superficie du projet : 0,52 ha

Surface consommée (AU) : 0,52 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur concerné par le projet Coeur de bourg s'étend sur environ 5100 m² de prairie, en continuité immédiate du centre-bourg et de ses services et à moins de 300 mètres de l'école.

Il est entouré sur ses façades est et sud par du tissu pavillonnaire, mais sur ses limites nord et ouest par de la prairie agricole. Cette prairie est aujourd'hui traversée par un talweg en direction nord-est / sud-ouest, qui rejoint un ruisseau temporaire au sud-ouest du secteur. La pente principale du site suit donc cette orientation, avec une déclivité d'environ 4%.





Le terrain est bordé par la rue de la Planchette au nord (RD 33) et la rue Cote Saignon au sud. Il existe actuellement un seul accès depuis la rue de la Planchette, qui est l'accès agricole. Les deux voies sont bordées de fossés et de haies basses relictuelles uniquement arbustives.

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ●

Autre(s) : absence de SUP

Légende

-  Accès possibles au site
-  Haie présente sur le site
-  Fossé existant
-  Angle de vue des photos

Enjeux

» S'inscrire de manière harmonieuse dans le tissu urbain environnant.

» Prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales et le réseau pluvial existant et limiter l'imperméabilisation des sols,

» Recréer une lisière avec l'espace agricole pour prévenir les conflits d'usage et intégrer l'entrée de bourg.

Programmation

Opération d'ensemble : Oui, pouvant être phasée en 2 tranches

Densité minimale demandée : 12 logements/ha

Logements attendus : au moins 5

Typologie bâtie attendue : Habitat individuel et/ou intermédiaire

Échéance : 0 3 6 9 12 ans



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ Le projet pourra être scindé en deux phases, correspondant à la moitié nord et à la moitié sud du site, qui fonctionnent de façon indépendante en termes d'accès.

L'accès de la partie nord du terrain devra être aménagé depuis l'accès existant, sans créer de nouveau busage sur le fossé nord. Cet accès devra permettre la desserte de l'ensemble des logements situés sur la partie nord, avec un minimum de deux et pourra intégrer du stationnement mutualisé.

Un seul nouvel accès sera créé sur la rue Cote Saignon pour desservir l'ensemble des constructions de la partie sud. Ce dernier devra être aménagé afin de garantir la continuité de l'écoulement du fossé existant et pourra accueillir du stationnement mutualisé pour les futures habitations.






2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les constructions devront s'implanter de manière à privilégier les jardins au Sud et Sud-est. L'opération pourra comprendre de l'habitat individuel, et/ou intermédiaire sans que la hauteur ne dépasse R+1 afin d'être cohérent avec les volumes bâtis proches.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées. Il est recommandé de planter des haies en contact avec les parcelles construites. Les haies existantes devront être conservées et pourront être confortées. Une haie devra être plantée sur les franges nord est ouest, en limite avec l'espace agricole.

4/ Si les accès mutualisés ne sont pas aménagés avec des espaces de stationnement suffisants, les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

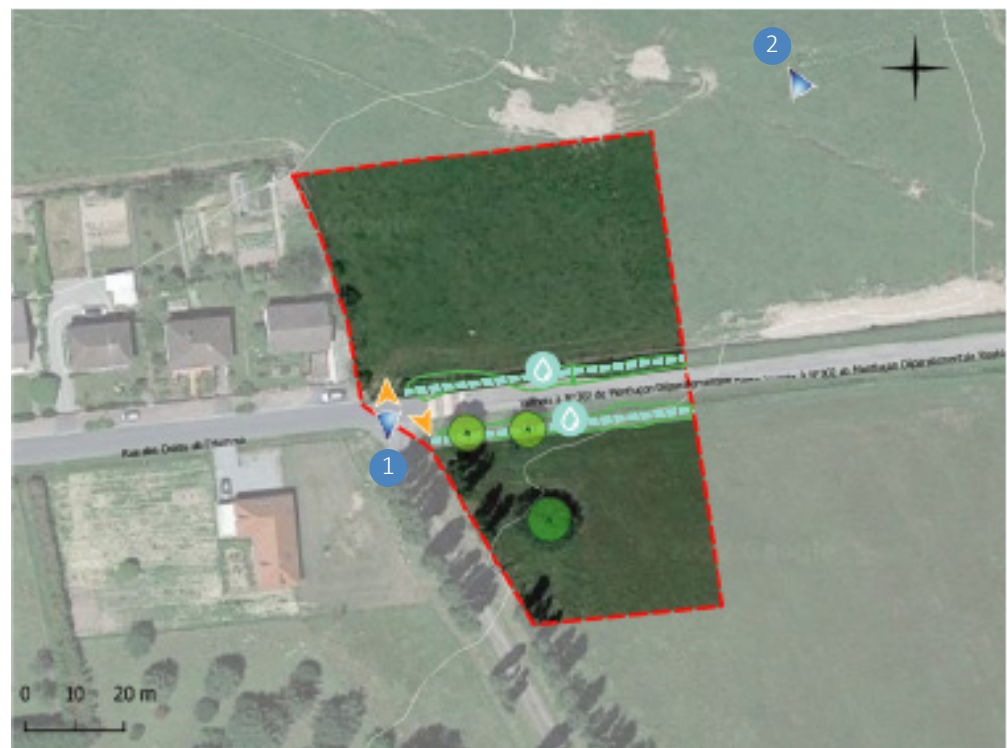
5/ Un point d'apport volontaire des déchets pourra être mis en place aux deux sorties pour faciliter la collecte des déchets.

Légende

-  Espace préférentiel pour l'habitat
-  Accès aux parties nord et sud, à mutualiser pour toutes les constructions respectivement du nord et du sud.
-  Haies et arbres à conserver
-  Haies à planter pour assurer la transition avec l'espace agricole
-  Fossés existant dont l'écoulement est à préserver

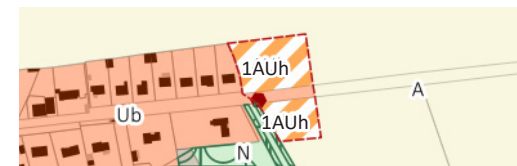
VERNEIX

Entrée de ville Est



Superficie du projet : 0,57 ha

Surface consommée (AU) : 0,50 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Situé en entrée ouest du bourg, le projet concerné par le secteur d'OAP s'étend sur près de 5700 m² et est séparé en deux parties distinctes par la route les Audevants, qui devient la rue des Droits de l'Homme au sein du bourg. Cette voie, bordée de part et d'autre par un fossé et une haie arbustive, permet d'assurer la desserte d'une première partie au nord et d'une seconde au sud (sans accès existant aujourd'hui).

Le périmètre du projet est actuellement occupé par des prairies agricoles, et s'appuie sur la limite résidentielle actuelle à l'ouest. Il est donc situé en limite avec l'espace agricole sur ses franges nord, est et sud. La partie située au sud de la route est bordée à l'ouest par la voie d'accès au château des Clayolles et son alignement d'arbres, très peu perceptible du fait de la hauteur du talus qui accompagne le fossé de la route les Audevants.

La pente des deux sites suit une direction sud-est / nord-ouest, se dirigeant vers le ruisseau temporaire localisé au lieu-dit Les Signaux.

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ●

Autre(s) : absence de SUP

Légende

- ▲ Accès existants
- ⊗ Haies présentes sur le site
- Fossé existant
- ▲ Angle de vue des photos
- ⊗ Arbres présents sur le site

Enjeux

- » Profiter des nouvelles constructions pour qualifier l'entrée ouest du bourg, entre bâti et végétal.
- » Prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales et le réseau pluvial existant et limiter l'imperméabilisation des sols,
- » Recréer une lisière avec l'espace agricole pour prévenir les conflits d'usage.

Programmation

Opération d'ensemble : Oui, pouvant être phasée en 2 tranches

Densité minimale demandée : 12 logements/ha

Logements attendus : au moins 7

Typologie bâtie attendue : Habitat individuel et/ou intermédiaire

Échéance : 0 3 6 9 12 ans



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ Le projet sera scindé en deux phases, correspondantes au côté nord et sud de la route les Audevant. Un seul accès au nord et un seul accès au sud sur la route les Audevants permettront de desservir l'ensemble des parcelles, afin de limiter le fractionnement des haies, des fossés et du talus qui les accompagnent. Ces accès pourront être aménagés afin de recevoir du stationnement mutualisé.






2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les constructions devront s'implanter de manière à privilégier les jardins au Sud, Sud-ouest et Sud-est. L'opération pourra comprendre de l'habitat individuel, et/ou intermédiaire sans que la hauteur ne dépasse R+1 afin d'être cohérent avec les volumes bâtis proches.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées. Il est recommandé de planter des haies en contact avec les parcelles construites. Les haies existantes devront être conservées et pourront être confortées. Une haie devra être plantée sur les franges nord, sud et est, en limite avec l'espace agricole.

4/ Si les accès mutualisés ne sont pas aménagés avec des espaces de stationnement suffisants, les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

5/ Un point d'apport volontaire des déchets pourra être mis en place sur les deux accès afin de faciliter la collecte des déchets.

Légende

-  Espace préférentiel pour l'habitat
-  Accès aux parties nord et sud, à mutualiser pour toutes les constructions respectivement du nord et du sud.
-  Haies et arbres à conserver
-  Haies à planter pour assurer la transition avec l'espace agricole
-  Fossés existant dont l'écoulement est à préserver

- PÔLES INTERMEDIAIRES - Les secteurs concernés :

Commune	Secteur	Surface (ha)	Logement (nb)	Page
Cosne-d'Allier	Jaugeonnière	0,81	6	50
Cosne-d'Allier	La Gabisse	2,64	21	52
Cosne-d'Allier	Route de Villefranche	0,57	5	54
Montmarault	La Plaine	0,59	5	56
Montmarault	La Tuilerie	2,43	19	58
Néris-les-Bains	Rue du Chevalier de Malte	0,72	6	60
Néris-les-Bains	Rue Davy	0,82	7	62
Néris-les-Bains	Quartier Paul Contans des Buis	1,99	16	64
Villefranche-d'Allier	Clos de la Croix Landrault	0,86	7	66
Villefranche-d'Allier	Entrée de ville	1,22	10	68
Villefranche-d'Allier	Les Ardenets	0,33	3	70

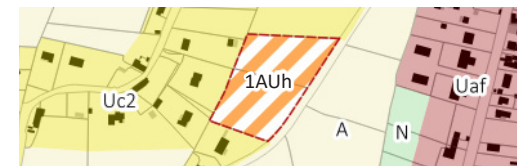
COSNE-D'ALLIER

Jaugeonnière



Superficie du projet : 0,81 ha

Surface consommée (AU) : 0,81 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Sur les hauteurs de Cosne-D'allier et situé à l'ouest de la commune, le secteur de projet s'inscrit au sein d'un quartier pavillonnaire : Jaugeonnière. Couvrant un peu plus de 8 000 m², le site offre un point de vue plongeant sur des espaces agricoles au sud et sud-est. Différent accès sont possibles le long de la route des landes, une route départementale (RD 552) à faible circulation.

Le site, un terrain agricole entretenu, est idéalement encadré par des habitations pavillonnaires au nord, à l'ouest et au sud et par des terres agricoles cultivées à l'est (séparés du secteur de projet par la route des landes).

Divisé en deux parties par une haie arbustive libre, le terrain connaît un léger dénivelé suivant l'axe ouest-est et est bordé par une haie de haute tige au nord. La partie sud comprend une voirie bordée d'une haie basse et montant en direction des habitations situés à l'ouest du site.

Tous les réseaux sont accessibles au droit de la parcelle.

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ●

Autre(s) : absence de SUP

Légende

- ▲ Accès possibles au site
- ⊕ Haie présente sur le site
- ⊗ Arbre présent sur le site
- ▲ Angle de vue des photos

Enjeux

- » Préserver les alignements d'arbres et d'arbustes présents sur le site.
- » Limiter les coûts d'aménagement des voiries.
- » Limiter l'imperméabilisation des sols.

Programmation

Opération d'ensemble : Oui

Densité minimale demandée : 8 logements/ha

Logements attendus : au moins 6

Typologie bâtie attendue : Habitat individuel et/ou intermédiaire

Échéance : 0 3 6 9 12 ans



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux habitations se fera de différente manière afin de conserver la végétation présente sur le site, réduire l'aménagement de la voirie et ainsi limiter l'imperméabilisation des sol.

Au nord, les constructions profiteront d'un accès mutualisé, longeant la limite du site et débouchant sur la route des landes. De la même manière, les habitations au sud-ouest bénéficieront d'un accès mutualisé donnant sur le chemin Jaugeonnière déjà existant et rejoignant la RD 552. Un accès direct à la parcelle depuis la route des landes pourra également être mis en place afin de permettre une construction à l'est du secteur de projet tout en conservant la haie traversant le site d'est en ouest.







L'ensemble des accès (individuel ou mutualisé) utiliseront des matériaux perméables afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et les différentes intersections avec la route départementale n°552 devront être étudiées pour assurer la sécurité de chacun.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Les constructions devront s'implanter de manière à bénéficier de jardins au Sud et Sud-est.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées. Les haies présentes sur le secteur de projet devront être préservées au maximum afin d'assurer un maintien de l'intégration visuelle actuelle et de maintenir une frontière physique entre l'espace habité et les usages périphériques.

4/ Le stationnement sera assurée individuellement sur les parcelles ou sur des espaces mutualisés à l'échelle du secteur.

Légende

-  Espace préférentiel pour l'habitat
-  Accès à double sens depuis la route des landes
-  Accès direct à la parcelle (individuel ou mutualiser) depuis la route des landes
-  Intersection à sécuriser
-  Cheminement doux à créer
-  Haies et arbres à conserver pour limiter les nuisances entre les différents usages

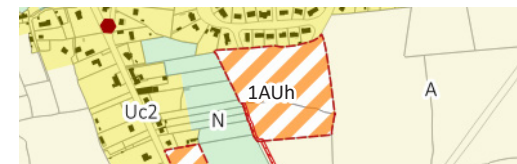
COSNE-D'ALLIER

La Gabisse



Superficie du projet : 2,64 ha

Surface consommée (AU) : 2,64 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Situé au sud du centre-bourg, le secteur de projet couvre une superficie d'environ 2,6 ha. Encadré par des espaces naturels à l'ouest, au sud et à l'est (jardins privés ou terres agricoles cultivées), le site est accessible au nord via deux amorces de voiries provenant d'un lotissement depuis la rue Jean Zay. .

Actuellement terre agricole cultivée, le terrain est entouré de haies basses ponctuées par de nombreux arbres, offrant un cadre remarquable.

Il s'agit d'un site plat, facilement aménageable et déjà inscrit en continuité d'un espace résidentielle dense et récent. Situé au nord-est d'un autre site d'OAP, un lien pourra être mis en place pour créer une continuité et une cohérence entre les deux projets.

Les réseaux sont disponibles au droit de la parcelle.

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ●

Autre(s) : absence de SUP

Légende

- ▲ Accès possibles au site
- ⊕ Haie présente sur le site
- ⊗ Arbre présent sur le site
- ▲ Angle de vue des photos

Enjeux

- » Limiter l'imperméabilisation des sols.
- » Maintenir au maximum les haies et les arbres présents et offrir une présence renforcée du végétal dans le paysage habité.
- » S'inscrire de manière harmonieuse dans le tissu urbain environnant et diversifier les ambiances.

Programmation

Opération d'ensemble : Oui (en plusieurs tranches)

Densité minimale demandée : 8 logements/ha

Logements attendus : au moins 21

Typologie bâtie attendue : Habitat individuel et/ou intermédiaire

Échéance : 0 3 6 9 12 ans



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'opération sera structurée autour d'une voie à sens unique (emprise partagée par les piétons, les deux-roues et les voitures), formant une boucle sur la rue Jean Zay et deux espaces de stationnement situés en entrée et en sortie du secteur. La vitesse y sera limitée à 20 km/h.

2/ Au coeur de l'opération la haie arborée existante sera préservée ; deux percées seront autorisées pour permettre la création de la voie structurante de l'opération. Autour de cet ensemble arboré, un véritable îlot de nature sera créé où pourront être déployés des jeux d'enfants, des bancs, etc. Une extension de celui-ci sera créée vers le nord pour atteindre un espace public apaisé et végétalisé autour duquel s'organiseront les constructions.

3/ Des cheminements doux seront également créés. Un au nord du site pour atteindre les habitations sans accès direct à la voirie principale, un traversant l'îlot de nature et deux permettant de rejoindre cet îlot depuis les voies principales.

4/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Le regroupement des constructions sera privilégié afin de créer un ou plusieurs volumes bâtis homogènes et cohérents à l'échelle du site et à celle du tissu existant alentour. Les constructions devront s'implanter de manière à bénéficier de jardins au Sud.

5/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées. Les aménagements devront rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur habité, notamment en garantissant une part arborée de la parcelle. Les haies présentes autour du secteur de projet devront être préservées au maximum afin d'assurer un maintien de l'intégration visuelle actuelle et de maintenir une frontière physique entre l'espace habité et les usages périphériques.

4/ Le stationnement sera assuré individuellement sur les parcelles ou sur des espaces mutualisés à l'échelle du secteur. Les espaces de stationnements mutualisés devront être plantés et perméables.

5/ Un point d'apport volontaire des déchets sera mis en place en sortie de site pour faciliter la collecte des déchets.

Légende

- | | | | |
|--|---|--|--|
| | Espace préférentiel pour l'habitat | | Haies et arbres à conserver pour limiter les nuisances entre les différents usages |
| | Accès à sens unique depuis la rue du Jean Zay | | Haies à planter |
| | Emplacement privilégié pour le stationnement | | Espace vert commun à l'opération à créer |
| | Cheminement doux à créer | | Placette plantée articuler à la rue |

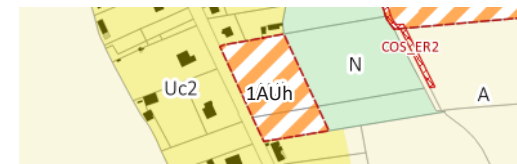
COSNE-D'ALLIER

Route de Villefranche



Superficie du projet : 0,57 ha

Surface consommée (AU) : 0,57 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Situé au Sud de la commune de Cosne-d'Allier, le secteur de projet couvre une superficie de 0,57 ha. Accessible depuis la route de Villefranche (RD16) à l'ouest, le site est encadré par des espaces naturels, agricoles et urbanisés.

Aujourd'hui terre agricole, le site est entouré par une haie basse. Divisé en deux au sud par une haie arbustive un peu plus haute, le terrain se termine à l'est avec la présence de plusieurs arbres.

Il s'agit d'un site plat et facilement aménageable.

Tous les réseaux sont accessibles au droit de la parcelle.

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ●

Autre(s) : absence de SUP

Légende

- Accès possibles au site
- Haie présente sur le site
- Arbre présent sur le site
- Angle de vue des photos

Enjeux

- » Intégrer les nouvelles constructions dans le paysage d'entrée de ville.
- » Assurer une transition harmonieuse avec l'espace naturel/agricole.
- » Limiter l'imperméabilisation des sols.

Programmation

Opération d'ensemble : Oui

Densité minimale demandée : 8 logements/ha

Logements attendus : au moins 5

Typologie bâtie attendue : Habitat individuel et/ou intermédiaire

Échéance : 0 3 6 9 12 ans



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ Pour la partie Nord, l'accès aux constructions se fera par une voie à double sens, se terminant en impasse. L'intersection avec la route départementale n°16 (route de Villefranche) devra être étudiée pour assurer la sécurité de chacun.

Pour le terrain le plus au sud, l'accès se fera depuis la sente.





2/ Les nouvelles constructions respecteront des implantations adaptées à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limitant les vis-à-vis. Pour les parcelles situées au sud du terrain, le regroupement des constructions y sera privilégié afin d'y favoriser une plus forte densité. Les nouvelles habitations devront s'implanter de manière à bénéficier de jardins au Sud. Au nord, le regroupement n'est pas recommandé afin de favoriser des terrains ouverts sur l'est et le sud.

3/ Les limites du secteur en contact avec les espaces agricoles et naturels seront traitées de manière végétale par la création d'une haie arborée.

4/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées. Les haies présentes autour du site devront être préservées au maximum afin d'assurer un maintien de l'intégration visuelle actuelle et de maintenir une frontière physique entre l'espace habité et les usages périphériques.

5/ Le stationnement sera assuré individuellement sur les parcelles ou sur des espaces mutualisés à l'échelle du secteur.

Légende

-  Espace préférentiel pour l'habitat
-  Accès en impasse et à double sens depuis la route de Villefranche (RD16)
-  Intersection à sécuriser
-  Haies et arbres à conserver pour limiter les nuisances entre les différents usages

MONTMARSAULT

La Plaine

Superficie du projet : 0,59 ha

Surface consommée (AU) : 0,59 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Situé à l'est du centre-bourg, le secteur de 5 900 m² est encadré par des lotissements récents au sud et à l'ouest et par un terrain vierge au nord (futur site d'une Maison d'Accueil et de Résidence pour l'Autonomie). A l'est, l'accès sur le site est possible via la rue des Aires Longues. Le secteur de projet se trouve ainsi à moins de 300 mètres du centre commercial de la ville.

Un deuxième accès (routier ou piétonnier) pourra être envisagé au nord-ouest de la parcelle, permettant ainsi un lien entre ce projet, le projet de la MARPA et le reste de la commune.

Il s'agit d'un site facilement aménageable et déjà inscrit dans un milieu résidentielle dense et récent.

Les réseaux sont disponibles au droit de la parcelle.

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ●

Autre(s) : absence de SUP

Légende

- Accès possibles au site
- Haie présente sur le site
- Arbre présent sur le site
- Angle de vue des photos

Enjeux

» Permettre une cohérence et une connexion avec le projet de MARPA au nord de l'aménagement.

» Maintenir au maximum les haies présentes et offrir une présence renforcée du végétal dans le paysage habité.

» S'inscrire de manière harmonieuse dans le tissu urbain environnant.



Programmation

Opération d'ensemble : Non

Densité minimale demandée : 8 logements/ha

Logements attendus : au moins 5

Typologie bâtie attendue : Habitat individuel et/ou intermédiaire

Échéance : 0 3 6 9 12 ans



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'opération sera structurée autour d'une voie piétonne centrale donnant accès aux constructions et pouvant rejoindre le projet de MARPA au Nord-Ouest et ainsi mettre le projet en lien avec le centre-bourg.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Le regroupement des constructions sera privilégié afin de créer un ou plusieurs volumes bâtis homogènes et cohérents à l'échelle du site et à celle du tissu existant alentour. Les constructions devront s'implanter de manière à bénéficier de jardins au Sud et Sud-ouest.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées. Les aménagements devront rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur habité, notamment en garantissant une part arborée de la parcelle et en assurant une lisière végétalisée des unités foncière au contact de la voirie à l'Est.

4/ Les stationnements seront mutualisés. Idéalement situé au nord, un espace dédié permettra d'accueillir 2 places par habitations. Le cas échéant, il devra être planté et devra y être privilégié un traitement perméable sur minimum 20% de sa surface.

5/ Un point d'apport volontaire des déchets sera mis en place à l'entrée du site, au niveau du parking pour faciliter la collecte des déchets. Le regroupement des boîtes aux lettres pourra également être imaginé comme un espace de convivialité à l'entrée du secteur.

Légende

- Espace préférentiel pour l'habitat
- Accès à double sens depuis la rue des Aires Longues
- Emplacement privilégié pour le stationnement
- Cheminement doux à créer
- Haies et arbres à conserver pour limiter les nuisances entre les différents usages

MONTMARAULT

La Tuilerie

Superficie du projet : 2,43 ha

Surface consommée (AU) : 2,43 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Situé au Sud de la commune de Montmarault, le secteur de projet s'inscrit dans la continuité d'un lotissement pavillonnaire récent. Couvrant 2,43 ha, il s'agit d'un terrain en longueur offrant trois accès distinct. Au nord, entre une maison pavillonnaire et un bâtiment communal, un sentier piéton est déjà présent. À l'ouest, le lotissement offre un accès direct pouvant être prolongé jusqu'à l'est et ainsi permettre une voie traversante rejoignant le chemin rural de la Tuilerie. Le site se retrouve donc idéalement placé dans un contexte urbain en plein développement pavillonnaire.

Le terrain, en léger dénivelé du nord vers le sud, est bordé par une haie de haute tige et est actuellement occupée en prairie. Une aire de jeux est à l'étude au sud-est du lotissement déjà existant. Un lien piéton pour rejoindre cette partie pourrait être envisagé sur le site de projet.

Tous les réseaux sont accessibles au droit de la parcelle.

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ●

Autre(s) : absence de SUP

Légende

- Accès possibles au site
- Haie présente sur le site
- Angle de vue des photos

Enjeux

- » Proposer un aménagement traversant cohérent et en lien avec les connexions routière déjà existantes.
- » Maîtriser les coûts d'aménagement des voiries.
- » Limiter l'imperméabilisation des sols.



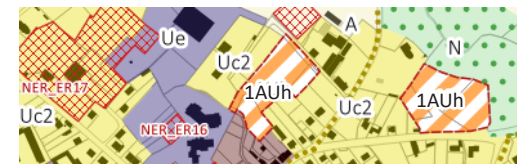
NÉRIS-LES-BAINS

Rue du Chevalier de Malte



Superficie du projet : 0,72 ha

Surface consommée (AU) : 0,72 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Situé à l'Est de la commune de Nérès-les-Bains, le site couvre une superficie d'environ 7 200 m². Accessible depuis la rue du Chevalier de Malte, au Nord du secteur, le terrain est plat et légèrement en surplomb.

A l'interface entre une zone urbanisée au Sud-est, un centre-équestre au Nord, des équipements communaux à l'Ouest et un Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) au Sud-ouest, le site est une prairie entretenue.

Bordé par des haies basses sur ses franges Nord, le site ne comporte que quelques arbres supplémentaires dispersés sur le terrain.

Tous les réseaux sont accessibles au droit de la parcelle.

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ●

Autre(s) : absence de SUP

Légende

- Accès possibles au site
- Haie présente sur le site
- Arbre présent sur le site
- Angle de vue des photos

Enjeux

- » Assurer une transition harmonieuse avec l'espace naturel/agricole.
- » Proposer une cohérence dans l'implantation du front bâti.
- » Limiter l'imperméabilisation des sols.

Programmation

Opération d'ensemble : Non

Densité minimale demandée : 8 logements/ha

Logements attendus : au moins 6

Typologie bâtie attendue : Habitat individuel et/ou intermédiaire

Échéance : 0 3 6 9 12 ans



Principes d'aménagement à portée réglementaire





1/ L'accès aux constructions se fera par une voie à double sens depuis la rue du Chevalier de Malte et se terminant sur un espace de stationnement pouvant servir d'aire de retournement. Cette voie sera prolongé à l'Ouest par un cheminement piéton en direction l'EPHAD et plus largement le centre-bourg de Nérès-les-Bains.

2/ Les nouvelles constructions respecteront des implantations adaptées à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limitant les vis-à-vis. Les nouvelles habitations devront s'implanter au plus proche de la voirie et de manière à bénéficier de jardins au Sud et Sud-ouest.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées. Les haies présentes autour du site devront être préservé au maximum afin d'assurer un maintien de l'intégration visuelle actuelle et de maintenir une frontière physique entre l'espace habité et les usages périphériques.

4/ Le stationnement sera assurée individuellement sur les parcelles ou sur des espaces mutualisés à l'échelle du secteur.

Légende

-  Espace préférentiel pour l'habitat
-  Accès à double sens depuis la rue du Chevalier de Malte et aire de retournement
-  Cheminement doux à créer
-  Haies et arbres à conserver pour limiter les nuisances entre les différents usages

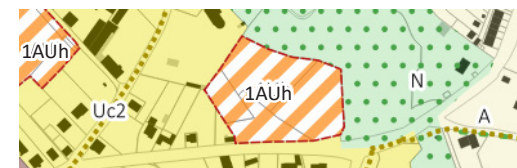
NÉRIS-LES-BAINS

Rue Davy



Superficie du projet : 0,82 ha

Surface consommée (AU) : 0,82 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Situé à l'Est de la commune, le secteur de projet se trouve être une des entrées de ville de Nérès-les-Bains. Couvrant une superficie de 8 200 m², il s'inscrit dans la continuité d'habitats pavillonnaires construits sur des terrains alignés le long de la rue Davy (RD 155).

Egalement accessible depuis cet axe, le site est aujourd'hui une prairie entretenue faisant usage de zone de transition entre des espaces agricoles et naturels au Nord et à l'Est et des paysages plus urbanisés, d'entrée de ville, au Sud et à l'Ouest.

Le terrain surplombe légèrement la rue Davy et est bordé par une haie continue de haute tige et d'arbres sur ses franges Est, Ouest et Nord.

Tous les réseaux sont accessibles au droit de la parcelle.

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ●

Autre(s) : absence de SUP

Légende

- ▲ Accès possibles au site
- ⊕ Haie présente sur le site
- ⊗ Arbre présent sur le site
- ▲ Angle de vue des photos

- Enjeux
- » Assurer une transition harmonieuse avec l'espace naturel/agricole.
 - » Assumer un encadrement paysager fort au Nord et à l'Est de l'aménagement projeté pour traiter la lisière entre espace habité et espace cultivé.
 - » Limiter l'imperméabilisation des sols.

Programmation

Opération d'ensemble : Non

Densité minimale demandée : 8 logements/ha

Logements attendus : au moins 7

Typologie bâtie attendue : Habitat individuel et/ou intermédiaire

Échéance : 0 3 6 9 12 ans



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions se fera par une voie à double sens, se terminant en aire de retournement au Nord du secteur de projet. Il s'agira d'une voie peu large, invitant à réduire la vitesse et permettant un usage partagé. L'intersection créée avec la route départementale n°155 devra être étudié pour assurer la sécurité de chacun.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Les constructions devront s'implanter de manière à bénéficier de jardins au Sud. L'opération pourra comprendre de l'habitat individuel, ou intermédiaire sans que la hauteur ne dépasse R+1 afin d'être cohérent avec les volumes bâtis proches. Pour les parcelles situées au Sud du terrain, les nouvelles constructions devront s'implanter avec le front bâti en bordure de voie afin de marquer l'entrée de ville.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées. Les haies présentes autour du site devront être préservé au maximum afin d'assurer un maintien de l'intégration visuelle actuelle et de maintenir une frontière physique entre l'espace habité et les usages périphériques.

4/ Le stationnement sera assurée individuellement sur les parcelles ou sur des espaces mutualisés à l'échelle du secteur.

Légende

- Espace préférentiel pour l'habitat
- Accès à double sens depuis la rue Davy et aire de retournement
- Intersection à sécuriser
- Haies et arbres à conserver pour limiter les nuisances entre les différents usages

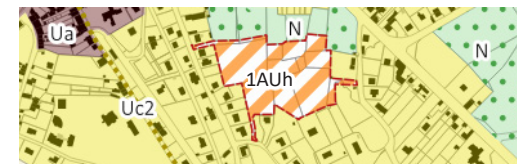
NÉRIS-LES-BAINS

Quartier Paul Constans des Buis



Superficie du projet : 1,99 ha

Surface consommée (AU) : 1,99 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Situé à moins de 300 mètres au Sud du centre-ville de Nérès-les-Bains le site se trouve au sein d'un secteur fortement urbanisé et couvre une superficie d'environ 2 hectares. Le terrain qui est entouré d'habitations pavillonnaires est un large espace naturel recouvert de végétations et partiellement utilisé pour le jardinage. On y retrouve des haies basses ou hautes, de nombreux arbres et un muret séparant la partie Sud en deux.

Accessible en deux points par le chemin des Buis et par la rue Paul Constans, le site est idéalement situé et tous les réseaux sont accessibles au droit de la parcelle.

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ●

Autre(s) : absence de SUP

Légende

- ▲ Accès possibles au site
- ⊞ Haie présente sur le site
- ⊙ Arbres présents sur le site
- Muret présent sur le site
- ▲ Angle de vue des photos

Enjeux

» Maintenir au maximum les haies présentes et offrir une présence renforcée du végétal dans le paysage habité.

» S'inscrire de manière harmonieuse dans le tissu urbain environnant et diversifier les ambiances.

» Limiter l'imperméabilisation des sols.

VILLEFRANCHE-D'ALLIER

Clos de la Croix Landrault



Superficie du projet : 0,86 ha

Surface consommée (AU) : 0,86 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Situé au coeur du centre-ville de Villefranche-d'Allier, le secteur de projet s'inscrit entre deux quartiers pavillonnaires à partir desquels il est accessible ; deux amorces de voies existent. Le site bénéficie d'une position stratégique, à proximité des équipements, services et commerces (la piscine jouxte la limite Ouest du secteur de projet).

Le site est actuellement une prairie entretenue, qui se poursuit au nord-est. Une haie de haute tige jalonnée par un cheminement doux marque la limite Ouest.

Tous les réseaux sont accessibles au droit de la parcelle.

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ●

Autre(s) : absence de SUP

Légende

- ▲ Accès possibles au site
- Arbre présent sur le site
- ▲ Angle de vue des photos

Enjeux

» Assurer une transition harmonieuse avec l'espace naturel/agricole.

» S'inscrire de manière harmonieuse dans le tissu urbain environnant et diversifier les ambiances.

» Créer une ambiance végétale.

Programmation

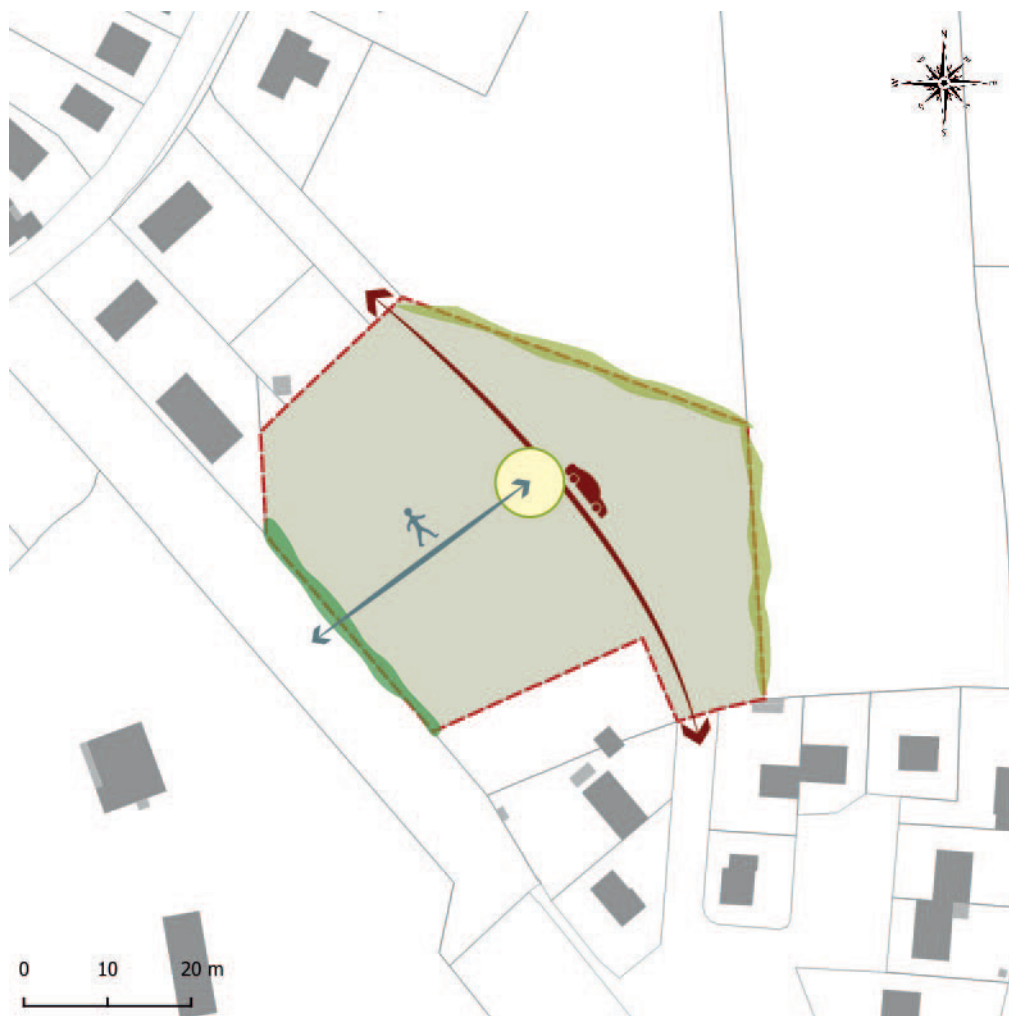
Opération d'ensemble : Oui

Densité minimale demandée : 8 logements/ha

Logements attendus : au moins 7

Typologie bâtie attendue : Habitat individuel et/ou intermédiaire

Échéance : 0 3 6 9 12 ans



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'opération sera structurée autour d'une voie structurante reliant les deux amorce de voies existantes, reliant ainsi le Clos de la Croix Landrault et la rue du Prieuré. A travers son tracé, les aménagements, les matériaux et l'accompagnement végétal, la voie devra constituer un espace ouvert sur une placette arborée, point de départ du cheminement doux permettant de rejoindre le tracé déjà existant à l'Ouest.

2/ Les constructions seront implantées en prenant en compte l'enjeu d'un bon ensoleillement et s'organiseront, pour la partie Ouest autour de la placette et du cheminement doux.







3/ Une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre le site nouvellement urbanisé et l'espace agricole. La création d'une haie en limite d'opération est, à ce titre, demandée.

4/ En complémentarité à la préservation des arbres sur la limite Ouest, les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la limite Ouest ; ce retrait devra être traité en espace vert jardiné.

5/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

6/ Le stationnement sera assuré individuellement sur les parcelles ou sur des espaces mutualisés à l'échelle du secteur.

Légende

-  Espace préférentiel pour l'habitat
-  Accès à double sens reliant le Clos de la Croix Landrault à la rue du Prieuré
-  Cheminement doux à créer
-  Haies et arbres à conserver pour limiter les nuisances entre les différents usages
-  Haies à planter
-  Placette plantée articulée à la rue

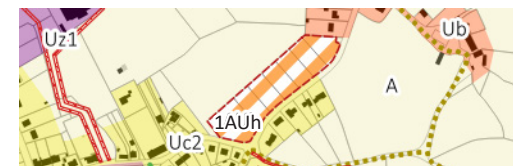
VILLEFRANCHE-D'ALLIER

Entrée de ville



Superficie du projet : 1,22 ha

Surface consommée (AU) : 1,22 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Situé au nord-est du centre-ville de Villefranche-d'Allier, le secteur de projet couvre une superficie de 1,22 ha. Il s'insère entre deux espaces bâtis pavillonnaires et fait face à un linéaire de pavillons.

Aujourd'hui terre agricole, le site est bordé par une haie basse le long de la route de Montcenoux. Un arbre se trouve au centre du secteur.

Il s'agit d'un site plat et facilement aménageable ; le terrain a déjà fait l'objet d'une division parcellaire (7 lots ont été découpés).

Tous les réseaux sont accessibles au droit de la parcelle.

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ●

Autre(s) : une ligne électrique longe le site (route de Montcenoux)

Légende

- ▲ Accès possibles au site (sur l'ensemble du linéaire)
- ⊕ Haie présente sur le site
- ★ Arbre présent sur le site
- ▲ Angle de vue des photos

Enjeux

- » Assurer une qualité architecturale des constructions marquant l'entrée de ville
- » Assurer une accessibilité sécurisée au site.
- » Assurer une transition harmonieuse entre l'espace habité et l'espace agricole.

Programmation

Opération d'ensemble : Non

Densité minimale demandée : 8 logements/ha

Logements attendus : au moins 10

Typologie bâtie attendue : Habitat individuel et/ou intermédiaire

Échéance : 0 3 6 9 12 ans



Principes d'aménagement à portée réglementaire

- 1/** L'accès aux constructions se fera via différents accès directs aux parcelles depuis la route de Montcenoux. Ces accès seront mutualisés (a minima un accès pour deux constructions) afin d'assurer la sécurité et de limiter les percées dans la haie existante.
- 2/** L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration), limiter les vis-à-vis. Le regroupement des constructions sera privilégié afin de créer un volume bâti homogène et cohérent à l'échelle du site et à celle du tissu existant alentour. Les constructions devront s'implanter de manière à bénéficier au maximum de jardins à l'Ouest et au Sud. L'opération pourra comprendre de l'habitat individuel, et/ou intermédiaire sans que la hauteur ne dépasse R+1 afin d'être cohérent avec les volumes bâtis proches.
- 3/** L'arbre présent sur le site devra être préservé. Une haie arborée devra être plantée pour traiter de manière qualitative la transition avec l'espace agricole.
- 4/** L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.
- 5/** Le stationnement sera assuré individuellement sur les parcelles ou sur des espaces mutualisés à l'échelle du secteur.

Légende

- Espace préférentiel pour l'habitat
- Accès direct aux parcelles (mutualisé)
- Haies à conserver
- Haies à planter
- Arbre à conserver

VILLEFRANCHE-D'ALLIER

Les Ardenets



Superficie du projet : 0,33 ha

Surface consommée (AU) : 0,33 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Couvrant une superficie d'environ 3000 m², le site de projet se situe au sud du centre-ville de Villefranche-d'Allier dans un secteur majoritairement agricole. Accessible à l'ouest depuis la rue des Ardenets, le site jouxte une construction pavillonnaire au Nord.

Une haie basse marque la limite avec la voie.

Il s'agit d'un terrain agricole cultivé.

Tous les réseaux sont disponibles au droit de la parcelle.

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ●

Autre(s) : absence de SUP

Légende

⊗ Haie présente sur le site

▶ Angle de vue des photos

Enjeux

» Assurer une accessibilité sécurisée au site.

» Assurer une transition harmonieuse entre l'espace habité et l'espace agricole.

Programmation

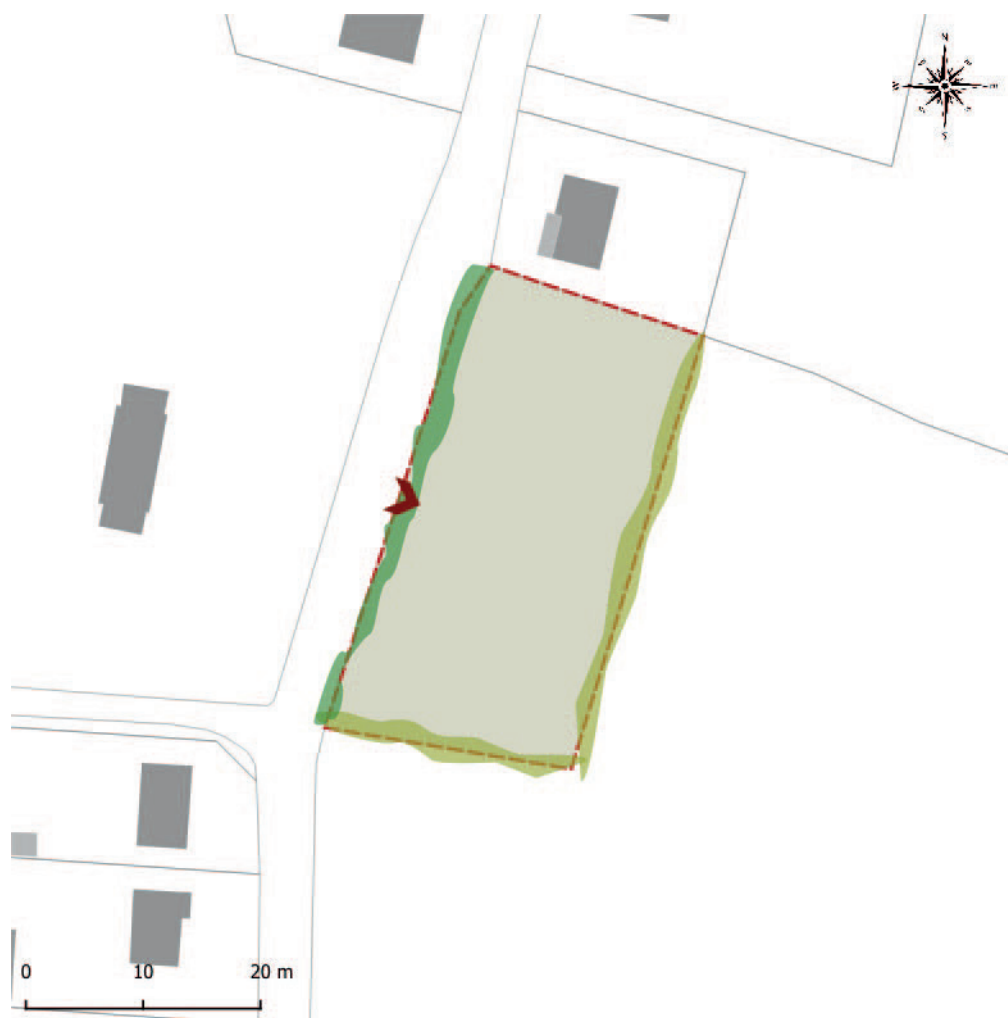
Opération d'ensemble : Non

Densité minimale demandée : 8 logements/ha

Logements attendus : au moins 3

Typologie bâtie attendue : Habitat individuel

Échéance : 0 3 6 9 12 ans



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions se fera via différents accès directs aux parcelles depuis la rue des Ardenets. Ces accès seront au maximum mutualisés afin de limiter les percées dans la haie existante.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration), limiter les vis-à-vis. L'opération pourra comprendre de l'habitat individuel, et/ou intermédiaire sans que la hauteur ne dépasse R+1 afin d'être cohérent avec les volumes bâtis proches.

3/ Une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre le secteur de projet et les espaces agricoles riverains, qui devra constituer une ceinture jardinée d'une épaisseur significative, associée à la plantation d'une haie en limite.

4/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

5/ Le stationnement sera assuré individuellement sur les parcelles ou sur des espaces mutualisés à l'échelle du secteur.

Légende

-  Espace préférentiel pour l'habitat
-  Accès direct aux parcelles (mutualisé)
-  Haies à conserver
-  Haies à planter

- COMMUNES RURALES - Les secteurs concernés :

Commune	Secteur	Surface (ha)	Logement (nb)	Page
Beaune-d'Allier	Entrée de bourg	0,61	4	74
Bézenet	Les Mousserons	2,20	10	76
Chappes	Entrée Nord	0,51	4	78
Chavenon	Route de Buxières	0,17	1	80
Deneuille-les-Mines	Route de la Direction	0,48	4	82
Hyds	Le Prady	0,48	4	84
La Celle	Coeur de bourg	0,59	5	86
Louroux-de-Beaune	Au nord	0,42	3	88
Montvicq	Rue des Bégôts	0,34	2	90
Montvicq	Rue des Signats	0,24	2	92
Montvicq	Rue des Signats 2	0,45	4	94
Murat	Rue du Montclavet	0,22	2	96
Murat	Rue du Montclavet 2	0,18	1	98
Saint-Bonnet-de-Four	Coeur de bourg	0,42	3	100
Saint-Marcel-en-Murat	Entrée nord	0,31	2	102
Saint-Priest-en-Murat	L'enclos	0,35	2	104
Tortezais	Rue de la mairie	0,34	3	106
Venas	Rue de la Croix de Pierre	0,57	5	108
Voussac	Route de deux chaises	0,35	3	110
Voussac	Grande Rue	0,30	2	112

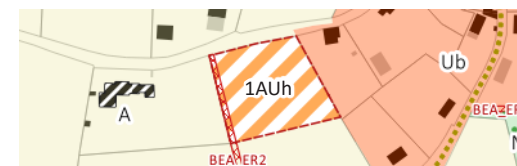
BEAUNE-D'ALLIER

Entrée de bourg



Superficie du projet : 0,61 ha

Surface consommée (AU) : 0,61 ha



Caractéristiques du secteur de projet

S'étendant sur une surface d'environ 6 100 m², le secteur de projet s'inscrit entre deux constructions anciennes, à l'entrée ouest du bourg de Beaune-d'Allier.

Bordé à l'est et à l'ouest par des habitations (ancienne école des garçons à l'ouest), le site est actuellement occupé par une prairie pâturée qui dépasse l'emprise du projet vers le sud, et il est délimité au nord par la route de la Croix des traits à Beaune (RD 458). Un seul accès y est aujourd'hui aménagé.

La route départementale 458 est bordée par un fossé et quelques éléments d'une haie relictuelle qui a progressivement disparu. Elle offre un point de vue qualitatif vers la silhouette du bourg et son église qui s'inscrivent en contrebas. La pente du site d'environ 6% se dirige selon un axe sud-ouest / nord-est.

Le réseau d'eau potable est accessible au droit de la parcelle.

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ●

Autre(s) : périmètre ICPE qui intercepte le nord du site

Légende

- ▲ Accès existant au site
- ⊕ Haie présente sur le site
- ⊗ Arbre présent sur le site
- ▲ Angle de vue des photos

Enjeux

» Assurer une bonne intégration des futures constructions localisées en entrée de bourg.

» Préserver le caractère rural et végétal du site.

» Prendre en compte l'écoulement des eaux de ruissellement.

Programmation

Opération d'ensemble : Oui

Densité minimale demandée : 8 logements/ha

Logements attendus : au moins 4

Typologie bâtie attendue : Habitat individuel et/ou intermédiaire

Échéances : 0 3 6 9 12 ans



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'aménagement sera organisé afin de garantir la desserte de l'ensemble des parcelles depuis l'accès existant sur la route de la Croix des traits à Beaune afin de ne pas fragmenter plus le fossé et de garantir la sécurité des circulations.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), prendre en compte le périmètre de protection vis-à-vis des bâtiments agricoles au nord, limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal. Les constructions devront s'implanter de manière à privilégier les jardins au Sud et Sud-est.

3/ Des haies champêtres composées d'espèces locales et variées devront être plantées le long de la route départementale, sur les façades est et ouest ainsi que sur la limite sud afin d'assurer l'intégration des constructions dans le cadre végétal et de créer une transition avec l'espace agricole.

4/ Le stationnement sera assuré individuellement sur les parcelles ou sur des espaces mutualisés à l'échelle du secteur.

Légende

- Espace préférentiel pour l'habitat
- Accès unique depuis la route départementale
- Intersection à sécuriser
- Haies champêtres à planter
- Arbres à préserver

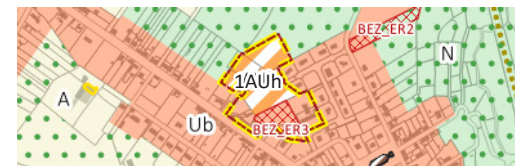
BÉZENET

Les Mousserons



Superficie du projet : 2,20 ha

Surface consommée (AU) : 1,11 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Situé sur la limite Nord du centre-bourg historique, le secteur de projet couvre une superficie de 2,20 ha.

Accessible à l'Ouest par un chemin privé qui rejoint la départementale 2371 et à l'Est par une amorce provenant d'un lotissement, donnant sur la rue des Tilleurs, le site est une prairie de fauche paturée sur la partie sud.

La connexion avec la place de l'église de Bézenet et les principaux commerces se fait aujourd'hui via le lotissement situé à l'Est. Le secteur de projet borde également une crèche au Sud.

Tous les réseaux sont disponibles au droit de la parcelle.

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ●

Autre(s) : absence de SUP

Légende

- ▲ Accès possibles au site
- Haie présente sur le site
- * Arbre présent sur le site
- ▲ Angle de vue des photos

Enjeux

» Profiter de ce secteur de projet pour créer des liens entre les quartiers et les commodités du bourg,

» Renforcer la mixité fonctionnelle du bourg,

» Proposer une offre de logements diversifiée à travers la réhabilitation des bâtiments anciens et la construction de nouvelles maisons.

Programmation

Opération d'ensemble : Oui (possible en plusieurs tranches)

Densité minimale demandée : 8 logements/ha

Logements attendus : au moins 10

Typologie bâtie attendue : Habitat individuel et/ou intermédiaire

Échéance : 0 3 6 9 12 ans



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'aménagement sera réfléchi autour d'une voie traversante à sens unique reliant la rue des tilleuls à la route nationale (entrée uniquement). A travers son tracé, son profil, ses matériaux et son accompagnement végétal, cette voie constituera un espace ouvert de qualité, à l'usage partagé, où la circulation se fait à faible vitesse. Elle doit également s'articuler avec les nouvelles constructions de manière à créer un tissu bâti de qualité, prolongeant celui du bourg existant.

Des cheminements piétons seront créés depuis la route Nationale et depuis le nouveau secteur d'habitation pour rejoindre les équipements (futur centre de loisirs).

2/ Le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront envisagés de manière à marquer le caractère bâti aggloméré du site. L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. La rue sera ainsi cadrée par les bâtiments implantés à l'alignement, d'un côté. Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal. Les constructions devront s'implanter de manière à privilégier les jardins au Sud et Sud-ouest.

Le long de la route Nationale, les habitations seront réhabilitées et adaptés aux besoins et attentes des nouveaux ménages ; des jardins à l'arrière seront créés (communs ou privés).









3/ Une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre le secteur de projet et les espaces agricoles riverains, qui devra constituer une ceinture jardinée d'une épaisseur significative, associée à la plantation d'une haie en limite.

4/ Un espace vert sera préservé au sein de l'opération accolé au futur centre de loisirs. Dans la partie Nord, la haie sera préservée ; le découpage parcellaire s'y appuiera.

5/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

6/ Le stationnement sera assuré individuellement sur les parcelles ou sur des espaces mutualisés à l'échelle du secteur.

Légende

- | | | | |
|---|---|---|------------------------------------|
|  | Espace préférentiel pour l'habitat |  | Accès à sens unique de circulation |
|  | Espace de renouvellement |  | Intersection à sécuriser |
|  | Espace dédié aux équipements d'intérêt collectif/services publics |  | Liaison douce à créer |
|  | Espace vert à préserver/à créer |  | Haies champêtres à planter |

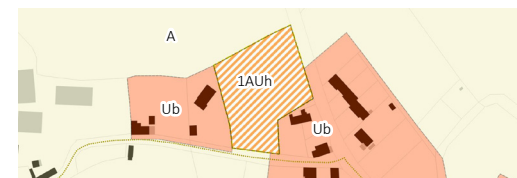
CHAPPES

Entrée nord



Superficie du projet : 0,51 ha

Surface consommée (AU) : 0,51 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Couvrant une superficie de 3 500 m², le secteur de projet se situe au niveau de l'entrée Nord-ouest du centre-bourg. Le terrain est aujourd'hui propriété de la commune qui l'entretient (aucun bail agricole en cours).

Encadré au Sud par une parcelle à l'abandon, au Nord par le reste du terrain communal et à l'Ouest par une habitation, le terrain dispose de deux accès directs : à l'Est depuis la route départementale 543 et au Sud depuis une voie communale (Le Pavillon). L'accès Sud fait directement face au parking de la salle des fêtes.

Le périmètre de projet s'inscrit en entrée de village et offre une vue directe sur l'église classée.

Les réseaux sont accessibles directement au droit de la parcelle.

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ●

Autre(s) : absence de SUP

Légende

- ▲ Accès possibles au site
- ⊗ Haie présente sur le site
- ⊗ Arbre présent sur le site
- ▲ Angle de vue des photos

Enjeux

- » Profiter de ce projet pour qualifier l'entrée de village
- » Assurer une accessibilité sécurisée au site ;
- » Maintenir une forte perméabilité des sols sur ce secteur, notamment en maintenant une grande partie des haies

Programmation

Opération d'ensemble : Non

Densité minimale demandée : 8 logements/ha

Logements attendus : au moins 4

Typologie bâtie attendue : Habitat individuel

Échéance : 0 3 6 9 12 ans



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions se fera par l'implantation d'une voirie privée et mutualisée à sens unique débutant de la route départementale et en direction du chemin communal. L'intersection avec la route départementale devra être étudiée pour assurer la sécurité de chacun.





2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal d'entrée de village et respecter les préconisations d'architecture du patrimoine lié à l'église classée Monument Historique. Les constructions devront s'implanter de manière à privilégier les jardins au Sud et Sud-ouest.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

Les haies mixtes existantes à l'Est et au Sud du secteur de projet devront être préservées au maximum afin de conserver l'intégration visuelle qu'elle procure et d'en conserver les fonctions de drainage. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et l'espace cultivé est encouragée au Nord.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles. Aucun espace de stationnement mutualisé ne sera envisagé, étant donné la présence d'un parking public à proximité.

Légende

-  Espace préférentiel pour l'habitat
-  Accès à sens unique depuis la route départementale
-  Intersection à sécuriser
-  Haies et arbres à conserver pour limiter les nuisances entre les différents usages

CHAVENON

Route de Buxières

Superficie du projet : 0,17 ha

Surface consommée (AU) : 0,17 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Couvrant une superficie de 1 900 m², le secteur de projet se situe au niveau de l'entrée ouest bourg, en continuité avec le parking de la salle polyvalente. Le terrain est aujourd'hui propriété de la commune en location vente d'herbe.

Encadré au nord, à l'est et à l'ouest par de la prairie et au sud par le parking de la salle polyvalente, le terrain dispose d'un accès possible depuis le parking et la route de la Carrière. Ses limites nord-est et sud-est sont matérialisées par des haies basses taillées.

Le périmètre de projet s'inscrit en entrée de village et offre une vue directe sur l'église Saint-Martin, classée. La pente du terrain étant orientée selon un axe sud-est / nord-ouest, le projet sera en covisibilité de l'église depuis la route de Buxières.

Les réseaux sont accessibles directement au droit de la parcelle.

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ●

Autre(s) : Périmètre de protection des Monuments Historiques



Enjeux

- ▶ Accès possibles au site
 - » Assurer une intégration paysagère et architecturale de la future construction, dans le champ de covisibilité de l'église Saint-Martin ;
- ⊕ Haie présente sur le site
 - » Maintenir une forte perméabilité des sols sur ce secteur et un caractère végétalisé ;
- ⊗ Arbre présent sur le site
 - » Assurer une accessibilité sécurisée au site ;
- ▶ Angle de vue des photos

Programmation

Opération d'ensemble : Non
Densité minimale demandée : 8 logements/ha
Logements attendus : au moins 1
Typologie bâtie attendue : Habitat individuel
Échéance : 0 3 6 9 12 ans



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions se fera par l'implantation d'un accès privé depuis le parking de la salle polyvalente. Cet accès devra être aménagé de sorte à ne pas empêcher le fonctionnement indépendant de cette dernière.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration) et limiter les vis-à-vis. La nouvelle construction devra chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal d'entrée de village et respecter les préconisations d'architecture du patrimoine lié à l'église classée Monument Historique. La construction devra s'implanter de manière à privilégier les jardins au Sud et Sud-ouest.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

Les haies existantes au nord-est et au sud-est du secteur de projet devront être préservées au maximum afin de conserver l'intégration visuelle qu'elles procurent et pourront être confortées. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et l'espace de prairie sur les franges nord-ouest et ouest devra permettre d'assurer l'intégration du projet au regard de sa localisation par rapport à l'Eglise Saint-Martin à l'espace agricole et végétal environnant.

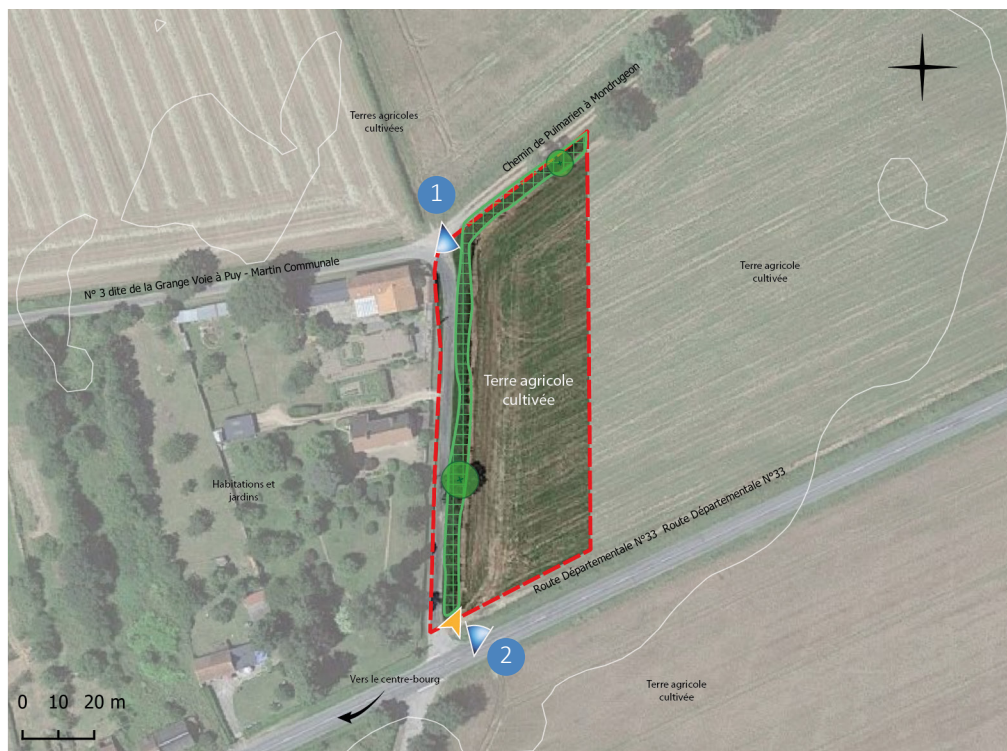
4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même de la parcelle. Aucun espace de stationnement mutualisé ne sera envisagé, étant donné la présence.

Légende

- Espace préférentiel pour l'habitat
- Accès depuis le parking de la salle polyvalente à aménager
- Intersection à sécuriser
- Haies et arbres à conserver pour limiter l'impact paysager de la nouvelle construction
- Haies multi-strates à planter pour assurer l'intégration paysagère du projet

DENEUILLE-LES-MINES

Route de la Direction



Superficie du projet : 0,48 ha

Surface consommée (AU) : 0,48 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Couvrant une superficie de 4 800 m², le secteur de projet se situe au Nord-est du bourg de Deneuille-les-Mines dans un secteur majoritairement agricole. Accessible à l'Ouest par la route de la Direction, le site se trouve encadré par deux autres voies ; un chemin rural au Nord et la route de la Chaux au Sud (RD 33).

L'ensemble des voies sont séparées du terrain par des haies libres de basses tiges. Deux habitations sont implantées à l'Ouest et le reste du secteur de projet est entouré de terres agricoles cultivées. Le site est également un terrain agricole cultivé.

Tous les réseaux sont disponibles au droit de la parcelle.

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ●

Autre(s) : absence de SUP

Légende

- ▲ Accès possibles au site
- ⊕ Haie présente sur le site
- ⊗ Arbre présent sur le site
- ▲ Angle de vue des photos

Enjeux

» Maintenir au maximum les haies présentes et offrir une présence renforcée du végétal.

» Limiter l'imperméabilisation des sols.

» Assurer une transition harmonieuse avec l'espace naturel/agricole.

Programmation

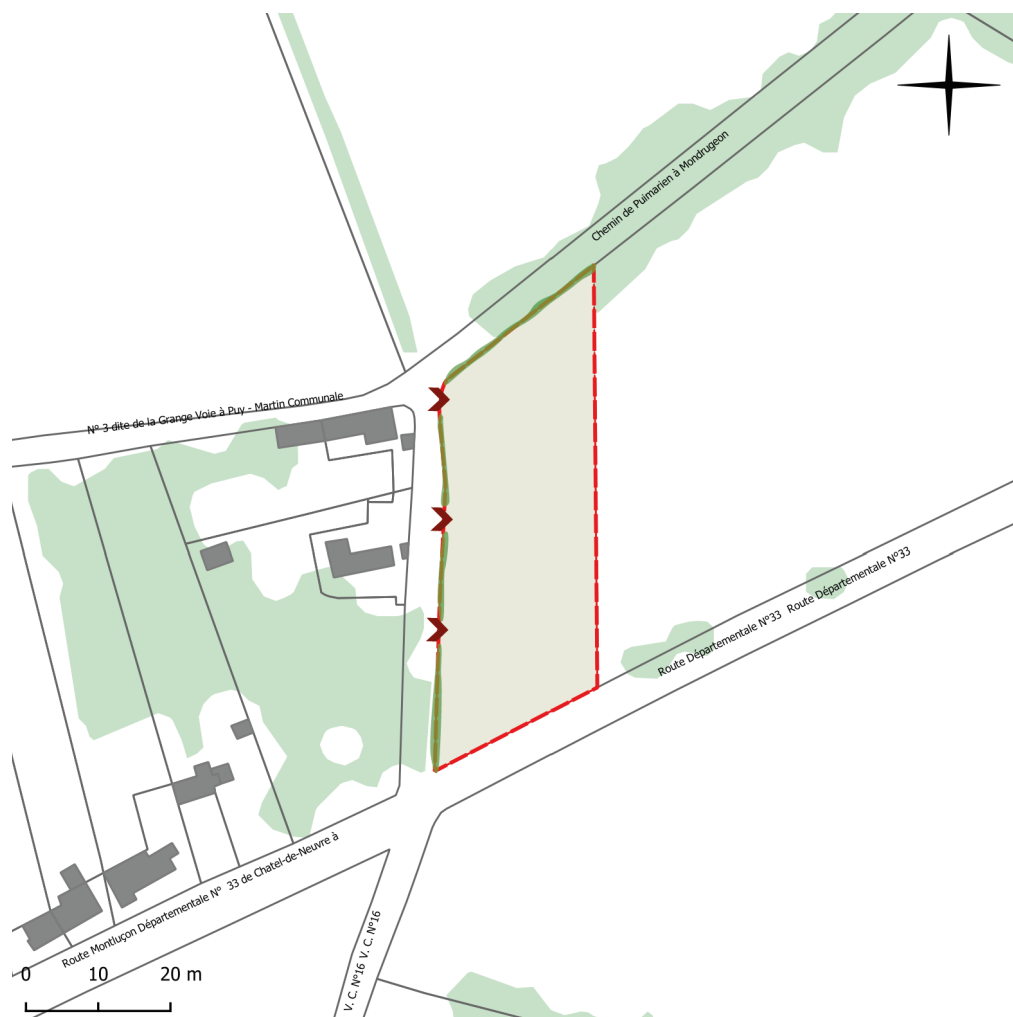
Opération d'ensemble : Non

Densité minimale demandée : 8 logements/ha

Logements attendus : au moins 4

Typologie bâtie attendue : Habitat individuel et/ou intermédiaire

Échéance : 0 3 6 9 12 ans



Principes d'aménagement à portée réglementaire




1/ L'accès aux constructions se fera via différents accès directs aux parcelles depuis la route de la Direction. Ces accès pourront être individuels ou mutualisés selon les projets d'implantations.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration), limiter les vis-à-vis et se trouver à une distance inférieure à 6 mètres de la route de la Direction. Le regroupement des constructions sera privilégié afin de créer un volume bâti homogène et cohérent à l'échelle du site et à celle du tissu existant alentour. Les constructions devront s'implanter de manière à bénéficier au maximum de jardins à l'Est et au Sud. L'opération pourra comprendre de l'habitat individuel, et/ou intermédiaire sans que la hauteur ne dépasse R+1 afin d'être cohérent avec les volumes bâtis proches.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées. Les haies présentes sur le secteur devront être préservées et la mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies supplémentaires entre le site et l'espace cultivé est encouragée à l'Est.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

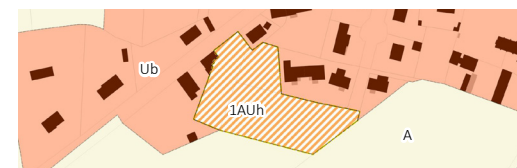
Légende

-  Espace préférentiel pour l'habitat
-  Accès direct à la parcelle (individuel ou mutualisé)
-  Haies et arbres à conserver pour limiter les nuisances entre les différents usages



Superficie du projet : 0,48 ha

Surface consommée (AU) : 0,28 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Situé au Sud d'un lotissement pavillonnaire récent, le secteur de projet se trouve à l'Ouest du centre-bourg et couvre une superficie de 2 800 m². Un accès est présent au Nord-est du site via l'allée du Prady qui se termine au sein du terrain. Une liaison douce permet de rejoindre l'église de la commune, classée Monument Historique.

Le secteur de projet est entièrement plat, facilement aménageable et séparé en deux parties distinctes. A l'Est, une zone vierge bétonnée sert de parking / aire de retournement et d'accès aux dernières habitations du lotissement situé au Nord du terrain. La deuxième partie, à l'Ouest du site, est quant à elle cultivée.

Une ligne moyenne tension est à proximité du terrain et le coupe au niveau de son extrémité Sud-est. Une haie de hautes tige est également présente à l'Est du site.

Tous les réseaux sont disponibles au droit de la parcelle.

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ●

Autre(s) : absence de SUP

Légende

- Accès possibles au site
- Haie présente sur le site
- Arbre présent sur le site
- Angle de vue des photos
- Ligne Moyenne Tension

Enjeux

- » Cadrer l'aménagement du site en considérant la présence de la ligne à moyenne tension ;
- » S'inscrire de manière harmonieuse dans le tissu urbain environnant ;
- » Maîtriser les coûts d'aménagement des voiries.

Programmation

Opération d'ensemble : Non

Densité minimale demandée : 8 logements/ha

Logements attendus : au moins 4

Typologie bâtie attendue : Habitat individuel, intermédiaire, jumelé ou collectif

Échéance : 0 3 6 9 12 ans



Principes d'aménagement à portée réglementaire





1/ L'accès aux constructions sera mutualisé et se fera via une voirie traversante reliant l'allée du Prady et la route de la Gare.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration) et limiter les vis-à-vis. Le regroupement des constructions sera privilégié afin de créer un volume bâti homogène et cohérent à l'échelle du site et à celle du tissu existant alentour. Les constructions devront s'implanter de manière à bénéficier de jardins au Sud. L'opération pourra comprendre de l'habitat individuel, intermédiaire et/ou collectif sans que la hauteur ne dépasse R+1 afin d'être cohérent avec les volumes bâtis proches.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées. La haie présente sur le secteur devra être préservée et la mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies supplémentaire entre le site et l'espace cultivé est encouragée au Sud.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

-  Espace préférentiel pour l'habitat
-  Voie traversante entre l'allée du Prady et la route de la gare
-  Haies et arbres à conserver pour limiter les nuisances entre les différents usages
-  Ligne Moyenne Tension

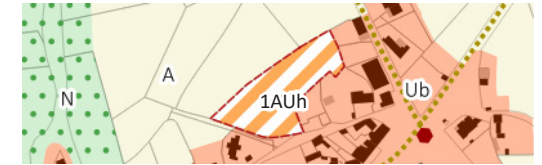
LA CELLE

Cœur de bourg



Superficie du projet : 0,59 ha

Surface consommée (AU) : 0,59 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Situé au Nord de la commune, le site est facilement accessible par le Sud via une route communale rejoignant le centre-bourg.

Le secteur de projet d'une superficie de 4100 m² se trouve sur une parcelle communale servant de pâturage à des équidés et des bovins. A l'Est se trouve un espace de stockage et une maison locative communale. Au Sud, deux habitations ont été rachetées par la commune et sont en travaux. Au Nord, un projet de jardins partagés devrait voir le jour sur un terrain communal actuellement vierge. La parcelle située à l'Ouest du site est quant à elle privée et comprend une habitation et un jardin.

Comme pour les deux habitations actuellement en travaux, la commune a pour projet d'utiliser les 4100 m² disponible sur le site pour créer de l'habitat inclusif intergénérationnel. La commune a la volonté de réaliser un projet innovant tant d'un point de vue organisation des espaces qu'environnemental. Le site est facilement aménageable et tous les réseaux sont disponibles au droit de la parcelle.

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ●

Autre(s) : absence de SUP

Légende

- ▲ Accès possibles au site
- ⊕ Haie présente sur le site
- ⊗ Arbre présent sur le site
- ▲ Angle de vue des photos

Enjeux

- » Créer un nouveau secteur d'habitat « vitrine » du réinvestissement du centre-bourg,
- » Intégrer le projet dans l'aménagement global du bourg,
- » Réaliser un projet innovant dans les formes d'habitat proposées et exemplaire d'un point de vue environnemental.

Programmation

Opération d'ensemble : Non

Densité minimale demandée : 8 logements/ha

Logements attendus : au moins 5

Typologie bâtie attendue : Habitat individuel, intermédiaire et/ou collectif

Échéance : 0 3 6 9 12 ans



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'opération sera structurée autour d'une voie de desserte unique et commune à l'ensemble des constructions nouvelles, en impasse. Celle-ci sera positionnée pour assurer une desserte interne rationnelle et optimisée, ainsi qu'un découpage parcellaire cohérent avec le tissu bâti environnant et avec la recherche d'une implantation qualitative pour les futurs logements. A travers son tracé, son aménagement, ses matériaux et son accompagnement végétal, cette voie doit constituer un espace ouvert de qualité, l'usage partagé où la circulation se fait à faible vitesse. Des cheminements doux seront créés vers les espaces naturels/agricoles situés au nord-ouest.

2/ Les constructions seront organisées autour d'un espace commun, ouvert sur l'espace public (ou intégré à celui-ci). Le regroupement des constructions sera privilégié afin de créer un ou plusieurs volumes bâtis homogènes et cohérents à l'échelle du site et à celle du tissu existant alentour. Les constructions devront s'implanter de manière à bénéficier de jardins au Sud et Sud-ouest. L'opération pourra comprendre de l'habitat individuel, intermédiaire et/ou collectif sans que la hauteur ne dépasse R+1 afin d'être cohérent avec les volumes bâtis proches.

3/ L'espace commun sera conçu de manière à contribuer à la qualité des espaces publics du bourg, comme par exemple :

- en formant une placette plantée articulée à la rue attenante,
- en offrant du stationnement à la fois pour les usagers du bourg mais aussi pour les habitants du nouveau site,
- en étant le point de départ de connexions piétonnes.

4/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées. Le maintien de la haie arbustive et d'un espace non imperméabilisé sur la frange Nord-ouest est demandé.

5/ Les stationnements seront mutualisés.

Légende

- Espace préférentiel pour l'habitat
- Position préférentielle pour un espace vert public
- Accès commun à l'ensemble des constructions
- Haies et arbres à conserver pour limiter les nuisances entre les différents usages
- Aire de stationnement à créer
- Cheminement doux à créer

LOUROUX-DE-BEAUNE

Au nord



Superficie du projet : 0,42 ha

Surface consommée (AU) : 0,42 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Situé à l'entrée Nord de la commune de Louroux-de-Beaune, le secteur de projet s'étend sur une surface plane de 3 600 m² et offre une perspective sur l'église Saint-Sulpice, inscrite Monument Historique. A l'Est, le site est directement accessible depuis la route de Saint-Bonnet de Four (RD 108).

Le terrain, actuellement utilisé par l'agriculture, constitue une lisière entre le secteur résidentielle et les terres agricoles. Aucune végétation n'est présente sur le site. Seul une haie basse longe la route départementale et marque la limite entre la voie et le secteur de projet.

Tous les réseaux sont disponibles au droit de la parcelle.

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ●

Autre(s) : absence de SUP

Légende

- ▲ Accès possibles au site
- ⊕ Haie présente sur le site
- ⊗ Arbre présent sur le site
- ▲ Angle de vue des photos

Enjeux

» Respecter les codes architecturaux locaux et les vues sur le patrimoine classé de la commune.

» Assurer une accessibilité sécurisée au site.

» Assurer une transition harmonieuse entre l'espace habité et l'espace agricole.

Programmation

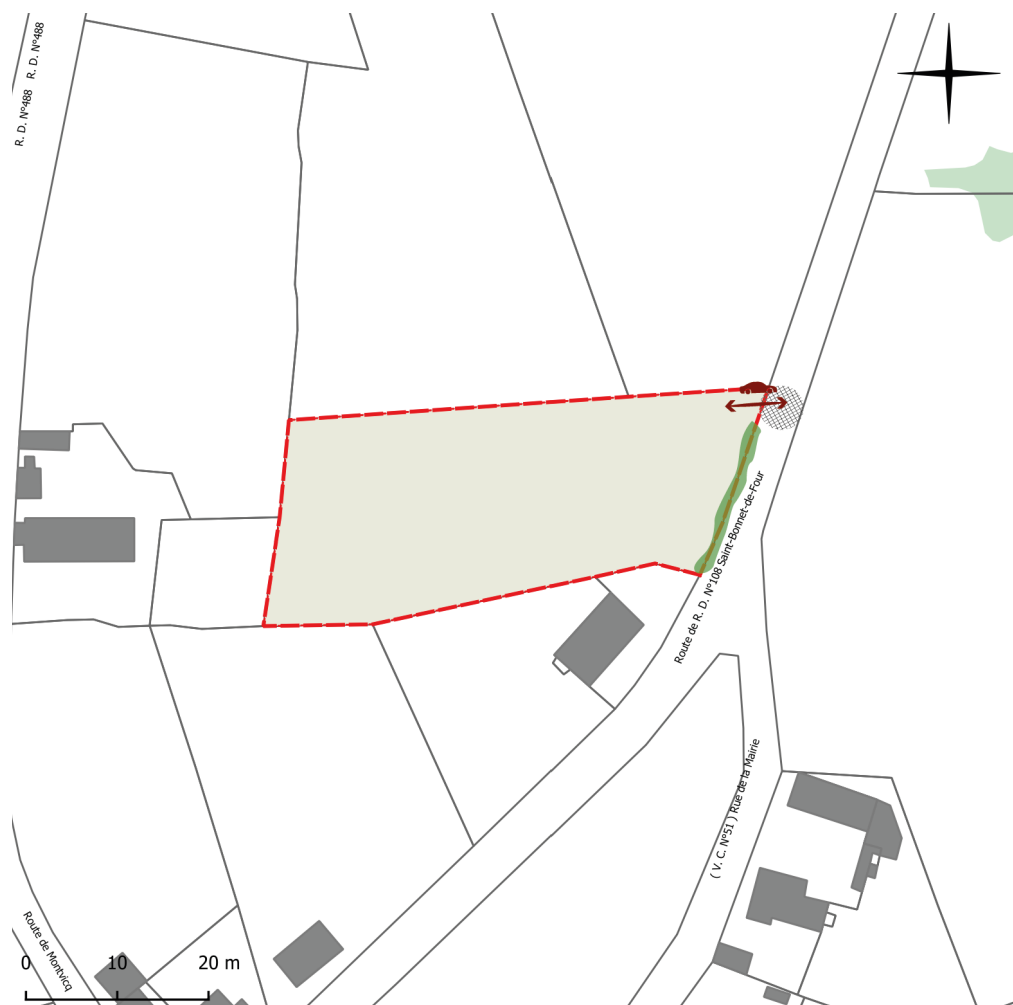
Opération d'ensemble : Non

Densité minimale demandée : 8 logements/ha

Logements attendus : au moins 3

Typologie bâtie attendue : Habitat individuel et/ou intermédiaire

Échéance : 0 3 6 9 12 ans



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'entrée sur les nouvelles constructions se fera par un accès mutualisé (servitude de passage) situé au nord du secteur de projet rejoignant la route de Saint-Bonnet de Four. L'intersection de ces deux axes sera étudié pour assurer la sécurité de chacun.

2/ Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal d'entrée de village et respecter les préconisations d'architecture du patrimoine lié à l'église classée Monument Historique.





L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit et intégration), limiter les vis-à-vis et les constructions devront s'implanter de manière à bénéficier de jardins au Sud. Le regroupement des constructions sera privilégié à l'Ouest du secteur de projet.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

Les aménagements devront rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur, notamment en garantissant une part arborée de la parcelle et en préservant une lisière végétalisée des unités foncière au contact de la voirie à l'Est. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et l'espace cultivé est encouragée au Nord.

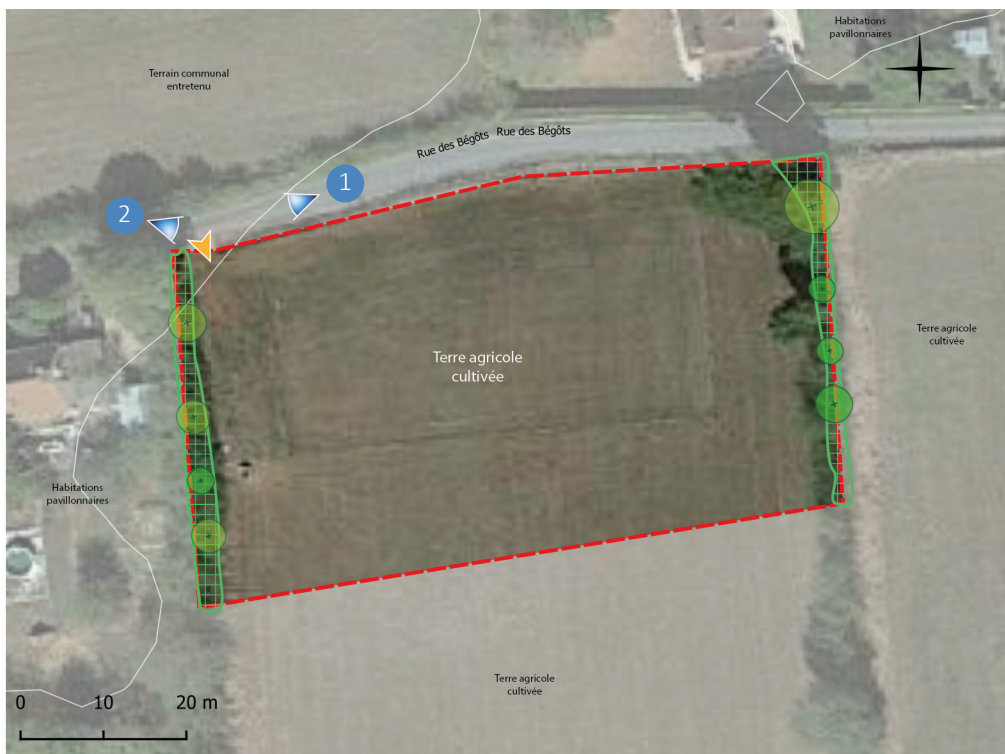
4/ Les espaces de stationnement seront gérés au sein même des parcelles.

Légende

-  Espace préférentiel pour l'habitat
-  Accès à double sens depuis la route départementale
-  Intersection à sécuriser
-  Haies et arbres à conserver pour limiter les nuisances entre les différents usages

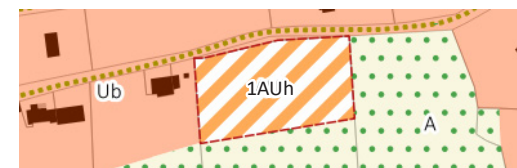
MONTVICQ

Rue des Bégôts



Superficie du projet : 0,34 ha

Surface consommée (AU) : 0,34 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Situé au Sud de la commune de Montvicq, le secteur de projet s'étend sur une surface de 3 400 m². Aujourd'hui accessible par la rue des Bégôts à l'entrée Nord-ouest du terrain, le site sera prochainement relié au centre-bourg par un nouveau cheminement doux.

Le terrain, actuellement utilisé par l'agriculture est encadré au Sud et à l'Est par d'autres terres agricoles cultivées et à l'Ouest par un ensemble d'habitations pavillonnaires, alignées sur le rue des Bégôts.

Aucune végétation ne fait la transition entre la route et le secteur de projet. Les bandes Est et Ouest sont quant à elles fournies par des haies libres de hautes tiges et la présence de quelques arbres.

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ●

Autre(s) : absence de SUP

Légende

- Accès possibles au site
- Haie présente sur le site
- Arbre présent sur le site
- Angle de vue des photos

Enjeux

- » Préserver les alignements d'arbres et d'arbustes présents sur le site.
- » Limiter l'imperméabilisation des sols.
- » Assurer une transition harmonieuse avec l'espace naturel/agricole.

Programmation

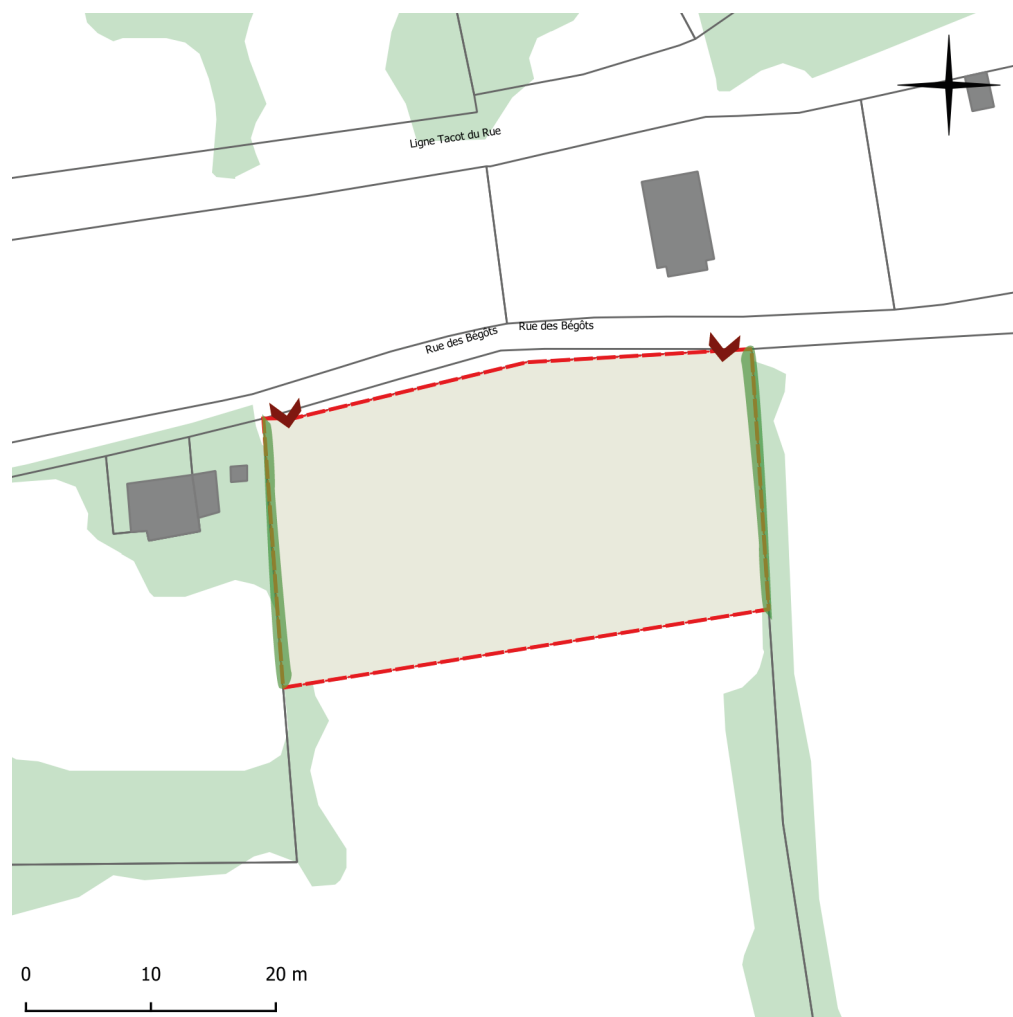
Opération d'ensemble : Non

Densité minimale demandée : 8 logements/ha

Logements attendus : au moins 2

Typologie bâtie attendue : Habitat individuel




Échéance : 0 3 6 9 12 ans



Principes d'aménagement à portée réglementaire

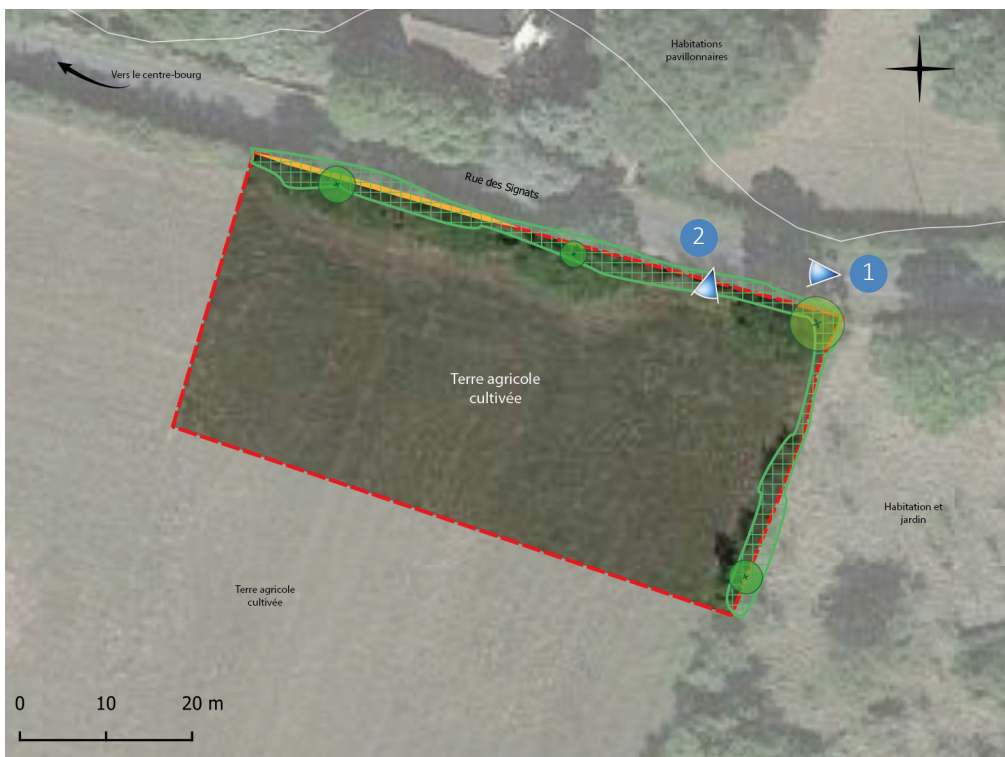
- 1/** L'entrée sur les nouvelles constructions se fera par des accès individuels ou mutualisés, donnant sur la rue des Bégôts au Nord du site.
- 2/** L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit et intégration), limiter les vis-à-vis et être à une distance inférieure à 6 mètres de la rue des Bégôts. Les nouvelles constructions devront s'implanter de manière à bénéficier de jardins au Sud.
- 3/** Les aménagements devront rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur, notamment en garantissant une part arborée de la parcelle et en préservant les lisières végétalisées à l'Est et à l'Ouest. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et l'espace cultivé est encouragée au Sud et au contact de la voirie au Nord. La gestion des eaux pluviales et de ruissellement devra être intégrée à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.
- 4/** Les espaces de stationnement seront gérés au sein même des parcelles.

Légende

-  Espace préférentiel pour l'habitat
-  Accès direct à la parcelle (individuel ou mutualisé)
-  Haies et arbres à conserver pour limiter les nuisances entre les différents usages

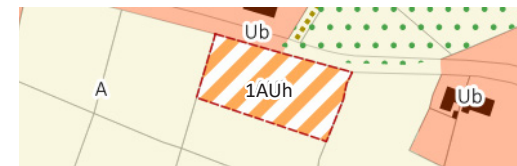
MONTVICQ

Rue des Signats



Superficie du projet : 0,24 ha

Surface consommée (AU) : 0,24 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Situé au Sud-est de la commune, au sein d'espaces agricoles et naturels, le secteur de projet couvre une superficie de 2 400 m². Le site n'est pas directement accessible depuis la rue des Signats. Cette voie qui longe la bordure Nord du terrain, en est séparée par un fossé. Un muret ancien est également présent sur une partie du linéaire Nord (environ 30 mètres).

Actuellement utilisé par l'agriculture, cette fonction est prolongée à l'Ouest et au Sud du terrain. Au Nord et à Est, le site fait face à deux habitations pavillonnaires et de grands terrains privés.

Une haie basse longe la rue des Signats et se prolonge sur la franche Est du site en accordant de la place à certains arbres.

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ●

Autre(s) : absence de SUP

Légende

- Muret présent sur le site
- Haie présente sur le site
- Arbre présent sur le site
- Angle de vue des photos

Enjeux

- » Préserver les alignements d'arbres et d'arbustes présents sur le site.
- » Préserver le muret présent sur le site.
- » Assurer une transition harmonieuse avec l'espace naturel/agricole.

Programmation

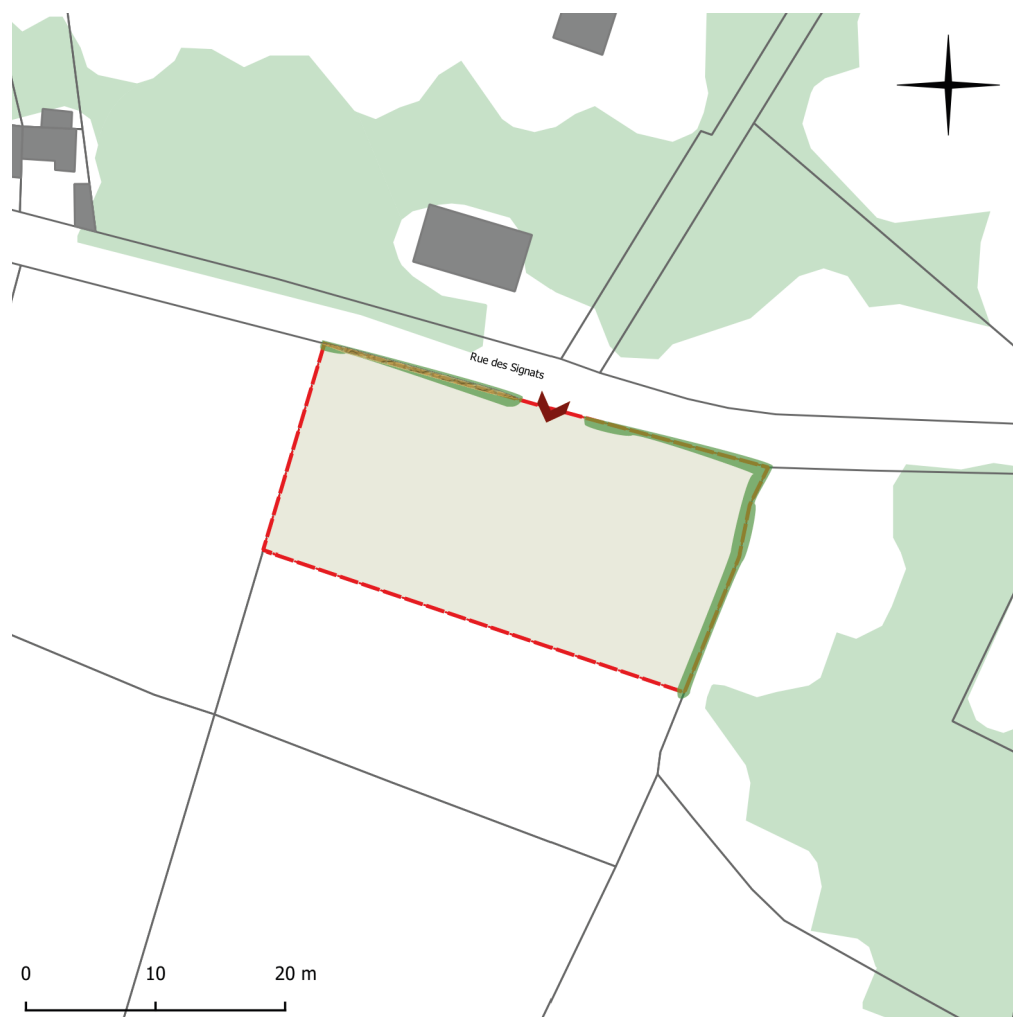
Opération d'ensemble : Non

Densité minimale demandée : 8 logements/ha

Logements attendus : au moins 2

Typologie bâtie attendue : Habitat individuel

Échéance : 0 3 6 9 12 ans



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'entrée sur les nouvelles constructions se fera obligatoirement par un seul accès mutualisés, donnant sur la rue des Signats. Le nouvel accès ne doit pas compromettre l'intégrité du muret présent au nord de la parcelle.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit et intégration), limiter les vis-à-vis. Les nouvelles constructions devront s'implanter de manière à bénéficier de jardins au Sud. Le regroupement des constructions sera privilégié.

3/ Les aménagements devront rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur, notamment en garantissant une part arborée de la parcelle et en préservant les lisières végétalisées à l'Est et au Nord. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et l'espace cultivé est encouragée au Sud et à l'Ouest. La gestion des eaux pluviales et de ruissellement devra être intégré à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

4/ Les espaces de stationnement seront gérés au sein même des parcelles.

Légende

- Espace préférentiel pour l'habitat
- Accès direct à la parcelle (individuel ou mutualisé)
- Muret à préserver
- Haies et arbres à conserver pour limiter les nuisances entre les différents usages

MONTVICQ

Rue des Signats 2

Superficie du projet : 0,45 ha

Surface consommée (AU) : 0,45 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Situé au Sud-est de la commune de Montvicq, le secteur de projet couvre une superficie de 4 500 m². Directement accessible depuis la rue des Signats (entrée au Nord-ouest du site), le terrain est légèrement surélevé par rapport au niveau de la route.

Actuellement cultivé, le site est encadré par des habitations à l'Est, un espace arboré à l'Ouest, un terrain communal (ancien terrain de football) au Nord et des terres occupées par l'agriculture au Sud.

Une haie basse longe la rue des Signats et se prolonge sur la franche Ouest du site en accordant de la place à certains arbres.

Tous les réseaux sont disponibles au droit de la parcelle.

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ●

Autre(s) : absence de SUP

Légende

- Accès possibles au site
- Haie présente sur le site
- Arbre présent sur le site
- Angle de vue des photos

- ### Enjeux
- » Préserver les alignements d'arbres et d'arbustes présents sur le site.
 - » Limiter l'imperméabilisation des sols.
 - » Assurer une transition harmonieuse avec l'espace naturel/agricole.



Programmation

Opération d'ensemble : Non

Densité minimale demandée : 8 logements/ha

Logements attendus : au moins 4

Typologie bâtie attendue : Habitat individuel




Échéance : 0 3 6 9 12 ans



Principes d'aménagement à portée réglementaire

- 1/** L'entrée sur les nouvelles constructions se fera par des accès mutualisés situés au Nord-ouest et au Nord-est du secteur de projet et donnant sur la rue des Signats.
- 2/** L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit et intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Les nouvelles constructions devront s'implanter de manière à bénéficier de jardins au Sud. Le regroupement des constructions sera privilégié.
- 3/** Les aménagements devront rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur, notamment en garantissant une part arborée de la parcelle et en préservant les lisières végétalisées à l'Est et au Nord. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et l'espace cultivé est encouragée au Sud. La gestion des eaux pluviales et de ruissellement devra être intégrée à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.
- 4/** Le stationnement sera assuré individuellement sur les parcelles ou sur des espaces mutualisés à l'échelle du secteur.

Légende

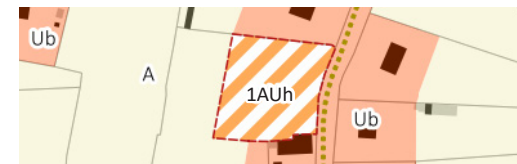
-  Espace préférentiel pour l'habitat
-  Accès direct à la parcelle (individuel ou mutualisé)
-  Haies et arbres à conserver pour limiter les nuisances entre les différents usages

MURAT

Rue du Montclavet

Superficie du projet : 0,22 ha

Surface consommée (AU) : 0,22 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Directement accessible depuis la rue du Montclavet, au Nord-Est de la commune, le secteur de projet s'inscrit au sein d'habitations pavillonnaires relativement récente. Couvrant une superficie de 2 200 m², le site offre un terrain plat et facilement aménageable.

Actuellement occupé comme prairie, le terrain est bordé à l'Est et à l'Ouest par des haies basses à préserver. Le site pourra accueillir deux logements en envisageant deux accès différents ou mutualisés. Un accès piétonnier pourra être envisagé pour rejoindre l'autre secteur à projet et ainsi créer un lien entre ce quartier au Nord-Est de la commune et le centre-bourg. La route est bordée d'une haie de courtes tiges et les parcelles voisines au Nord et au Sud sont deux propriétés privées.





Tous les réseaux sont disponibles au droit de la parcelle.

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ●

Autre(s) : absence de SUP

Légende

-  Accès possibles au site
-  Haie présente sur le site
-  Arbre présent sur le site
-  Angle de vue des photos

Enjeux

» Maintenir au maximum les haies présentes en bordure de voie.

» Respecter les codes architecturaux locaux et les vues sur le patrimoine classé de la commune.

» S'inscrire de manière harmonieuse dans le tissu urbain environnant.



Programmation

Opération d'ensemble : Non

Densité minimale demandée : 8 logements/ha

Logements attendus : au moins 2

Typologie bâtie attendue : Habitat individuel

Échéance : 0 3 6 9 12 ans



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions devra se faire par un accès mutualisé directement reliés à la rue du Montclavet et longeant la limite nord du terrain.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit et intégration), limiter les vis-à-vis et les constructions devront s'implanter de manière à bénéficier de jardins au Sud.




Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal et respecter les préconisations d'architecture du patrimoine lié à l'église classée Monument Historique.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

La haie présente à l'Est de la parcelle devra être préservée au maximum afin d'assurer un maintien de l'intégration visuelle actuelle et de maintenir une frontière physique entre l'espace habité et la voirie. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et l'espace cultivé est encouragée à l'Ouest et au Sud.

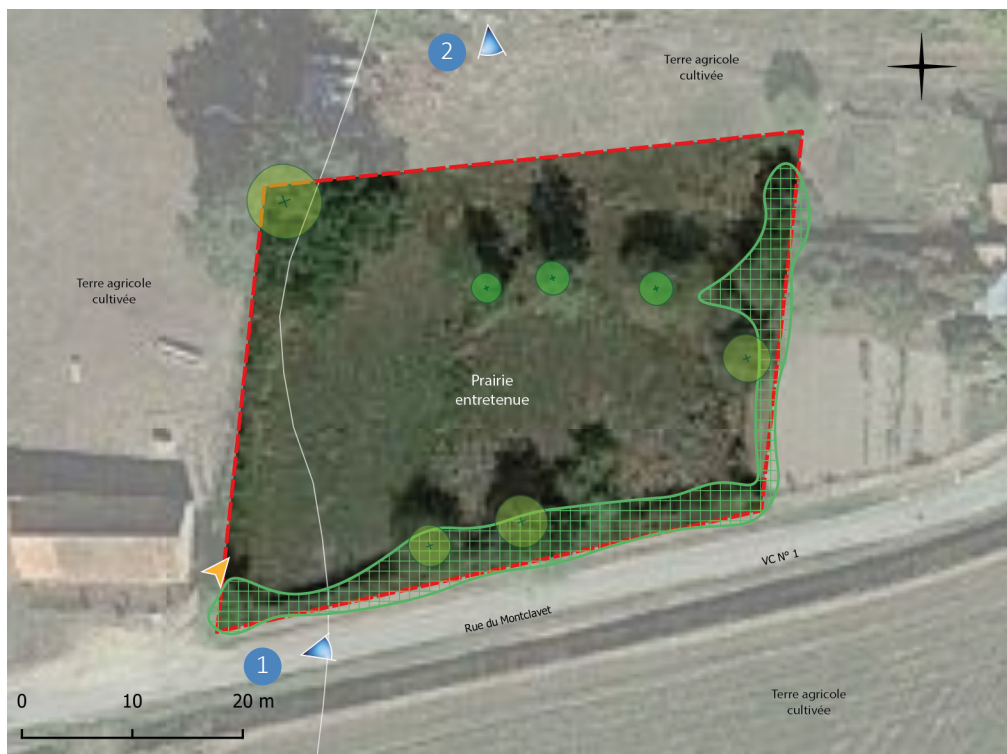
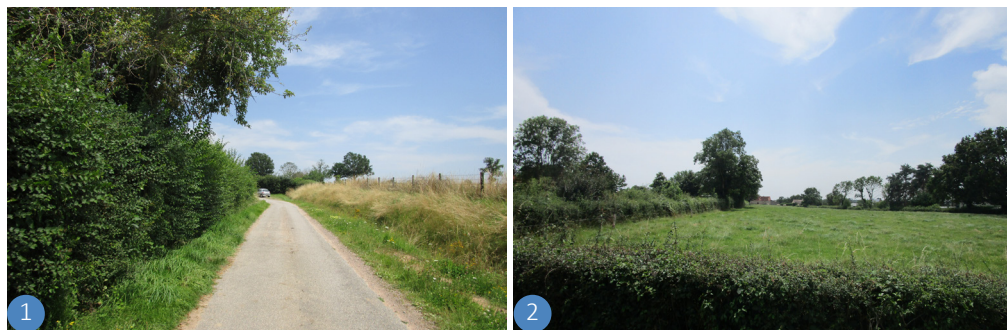
4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même de la parcelle.

Légende

-  Espace préférentiel pour l'habitat
-  Accès à double sens depuis la rue du Montclavet
-  Haies et arbres à conserver pour limiter les nuisances entre les différents usages

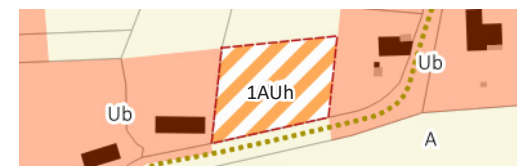
MURAT

Rue du Montclavet 2



Superficie du projet : 0,18 ha

Surface consommée (AU) : 0,18 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Accessible depuis la rue du Montclavet, le secteur de projet est situé au Nord-Est du centre-bourg de Murat et couvre une superficie de 2 000 m².

Actuellement prairie entretenue servant de pâturage à des ovins, le site est plat, facile d'accès et permet une continuité logique du bâti déjà existant.

Un accès piétonnier pourra être envisagé pour rejoindre l'autre secteur à projet et ainsi créer un lien entre ce quartier au Nord-Est de la commune et le centre-bourg.

La route est bordée d'une haie de courtes tiges se terminant à l'Est en bordure de propriété.

Tous les réseaux sont disponibles au droit de la parcelle.

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ●

Autre(s) : absence de SUP

Légende

- ▲ Accès possibles au site
- ⊗ Haie présente sur le site
- ⊗ Arbre présent sur le site
- ▲ Angle de vue des photos

Enjeux

» Maintenir au maximum les haies présentes en bordure de voie.

» Respecter les codes architecturaux locaux et les vues sur le patrimoine classé de la commune.

» S'inscrire de manière harmonieuse dans le tissu urbain environnant.

Programmation

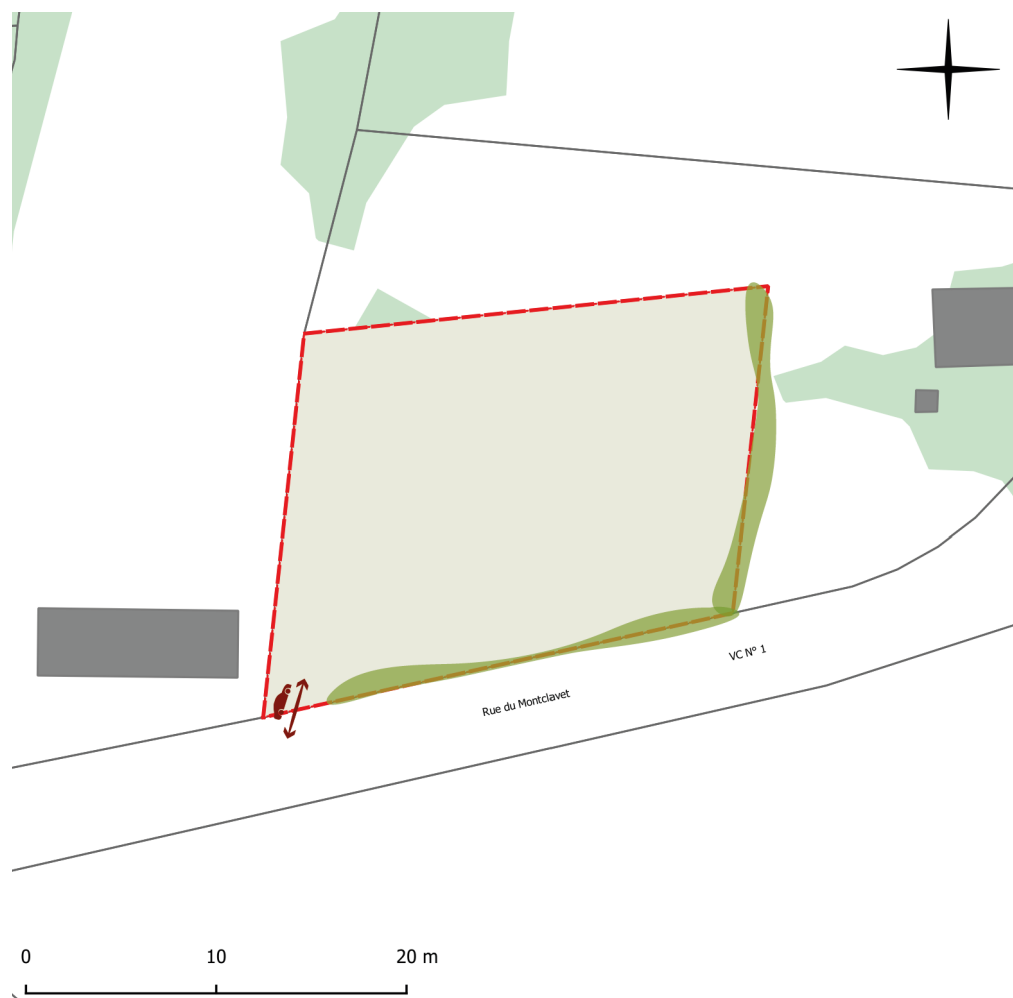
Opération d'ensemble : Non

Densité minimale demandée : 8 logements/ha

Logements attendus : au moins 1

Typologie bâtie attendue : Habitat individuel

Échéance : 0 3 6 9 12 ans



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions devra se faire par un seul et unique accès directement relié à la rue du Montclavet. Un accès mutualisé avec la parcelle présente à l'ouest est à favoriser pour limiter l'arrachage de lisière végétale présente en bordure de voie.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit et intégration), limiter les vis-à-vis et les constructions devront s'implanter de manière à bénéficier de jardins au Sud, Sud-est.

Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal et respecter les préconisations d'architecture du patrimoine lié à l'église classée Monument Historique.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

La haie présente au Sud de la parcelle devra être préservée au maximum afin d'assurer un maintien de l'intégration visuelle actuelle et de maintenir une frontière physique entre l'espace habité et la voirie. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et l'espace cultivé est encouragée à l'Ouest et au Nord.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même de la parcelle.

Légende

- Espace préférentiel pour l'habitat
- Accès à double sens depuis la rue du Montclavet
- Haies et arbres à conserver pour limiter les nuisances entre les différents usages

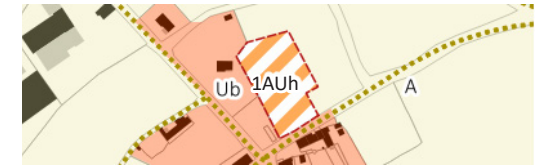
SAINT-BONNET-DE-FOUR

Coeur de bourg



Superficie du projet : 0,42 ha

Surface consommée (AU) : 0,42 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de projet se situe au niveau de l'entrée Nord-Ouest de la commune de Saint-Bonnet-de-Four et couvre une surface de 4 200 m².

Le site est accessible depuis la route départementale 108 et est aujourd'hui occupé par une prairie entretenue et vierge de toute occupation bâtie.

Bordée à l'Est par une station d'épuration enterrée, la parcelle fait état d'une perspective directe sur l'église Saint-Bonnet, classée aux Monuments Historiques. A l'Ouest, la parcelle voisine est occupée par une habitation et un jardin privé.




Tous les réseaux sont disponibles au droit de la parcelle.

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ●

Autre(s) : absence de SUP

Légende

-  Accès possibles au site
-  Haie présente sur le site
-  Angle de vue des photos

Enjeux

» Intégrer les nouvelles constructions dans le paysage d'entrée de village.

» Respecter les codes architecturaux locaux et les vues sur le patrimoine classé de la commune.

» Assurer une transition harmonieuse avec l'espace naturel/agricole.

Programmation

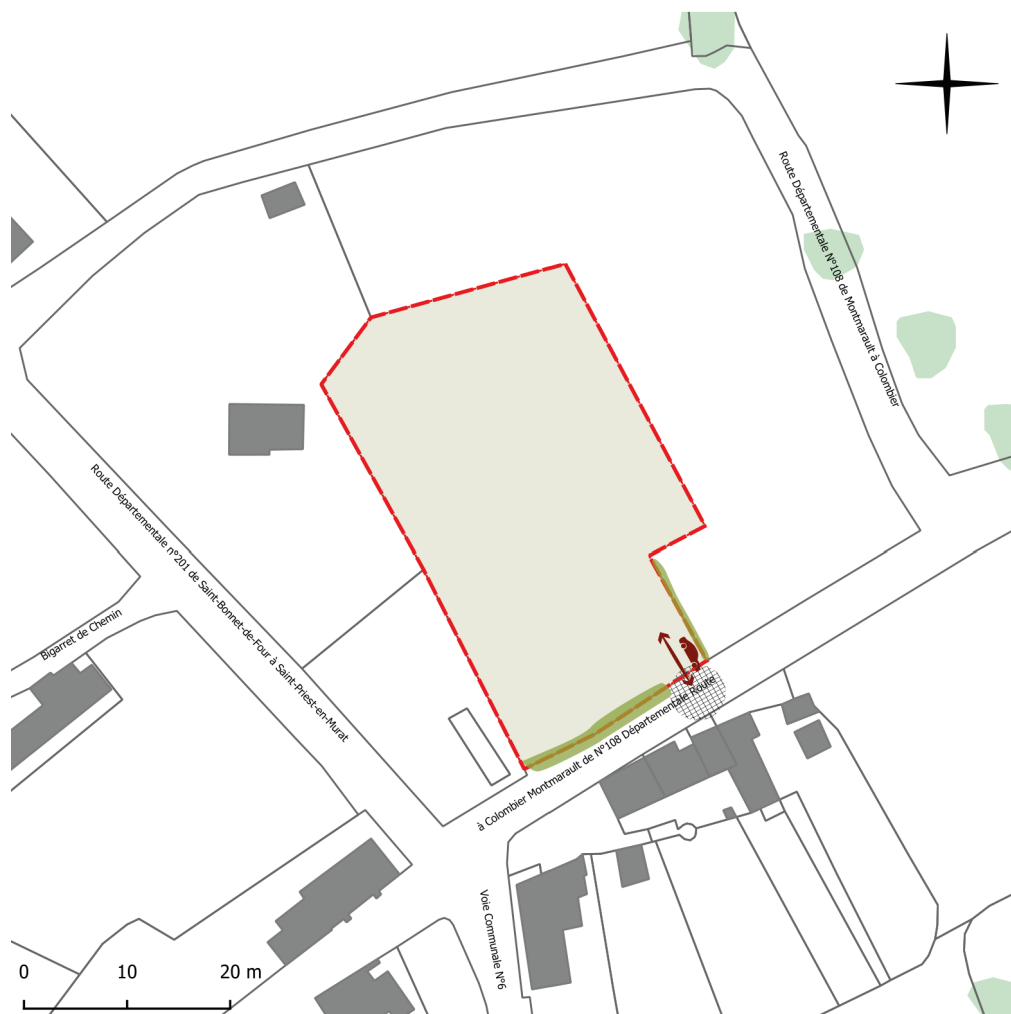
Opération d'ensemble : Non

Densité minimale demandée : 8 logements/ha

Logements attendus : au moins 3

Typologie bâtie attendue : Habitat individuel

Échéance : 0 3 6 9 12 ans



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions se fera depuis la route départementale et sera mutualisé. Son aménagement devra prendre en compte la sécurité des usagers des voies publiques. Son tracé longera la station de traitement des eaux usées. Une amorce de voirie vers l'Est sera conservée.

2/ Le long de la voie et afin de marquer l'entrée dans le bourg, le bâti sera implanté à l'alignement ou en léger retrait par rapport à la voie en réponse aux constructions anciennes implantées de l'autre côté. L'implantation des autres constructions devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal d'entrée de village.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et la prairie au Nord et à l'Est est demandée. Les jardins constitueront un espace de transition entre l'espace bâti et l'espace agricole et/ou naturel.

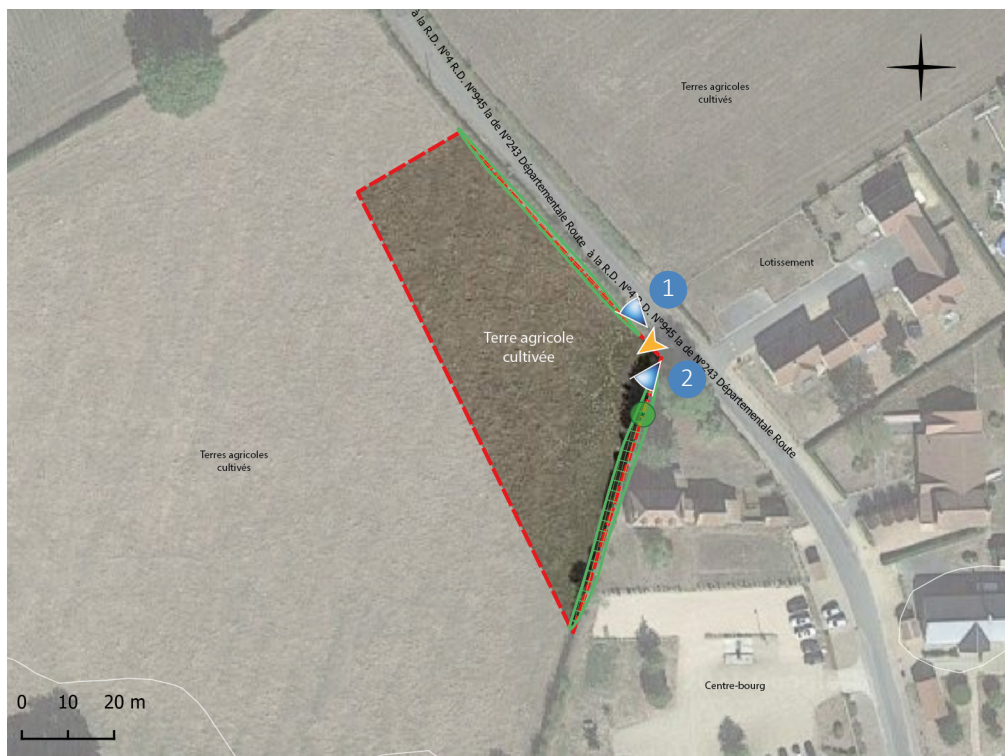
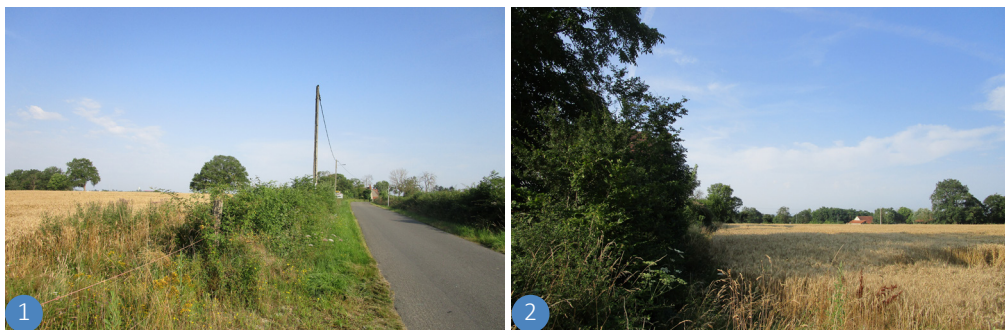
4/ Le stationnement sera assuré individuellement sur les parcelles ou sur des espaces mutualisés à l'échelle du secteur.

Légende

- Espace préférentiel pour l'habitat
- Accès à double sens depuis la route départementale
- Intersection à sécuriser
- Haies et arbres à conserver pour limiter les nuisances entre les différents usages

SAINT-MARCEL-EN-MURAT

Entrée Nord



Superficie du projet : 0,31 ha

Surface consommée (AU) : 0,31 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de projet se situe au niveau de l'entrée Nord de la commune de Saint-Marcel-en-Murat et couvre une surface de 3 100 m².

Le site est accessible depuis la route départementale n°243 par une entrée au Sud-Est du terrain et est aujourd'hui occupé par des terres agricoles cultivées.

A l'interface entre l'espace agricole (Est, Nord et Ouest) et le centre-bourg (Sud), le site est bordé par des haies basses à l'Est et au Sud. La nouvelle parcelle ne fait pas état d'une perspective directe sur l'église Saint-Marcel, classée aux Monuments Historiques. Au Sud, les parcelles urbanisées sont occupées par un lotissement et un logement communal.

Tous les réseaux sont disponibles au droit de la parcelle.

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ●

Autre(s) : absence de SUP

Légende

- ▲ Accès possibles au site
- ⊕ Haie présente sur le site
- ⊗ Arbre présent sur le site
- ▲ Angle de vue des photos

Enjeux

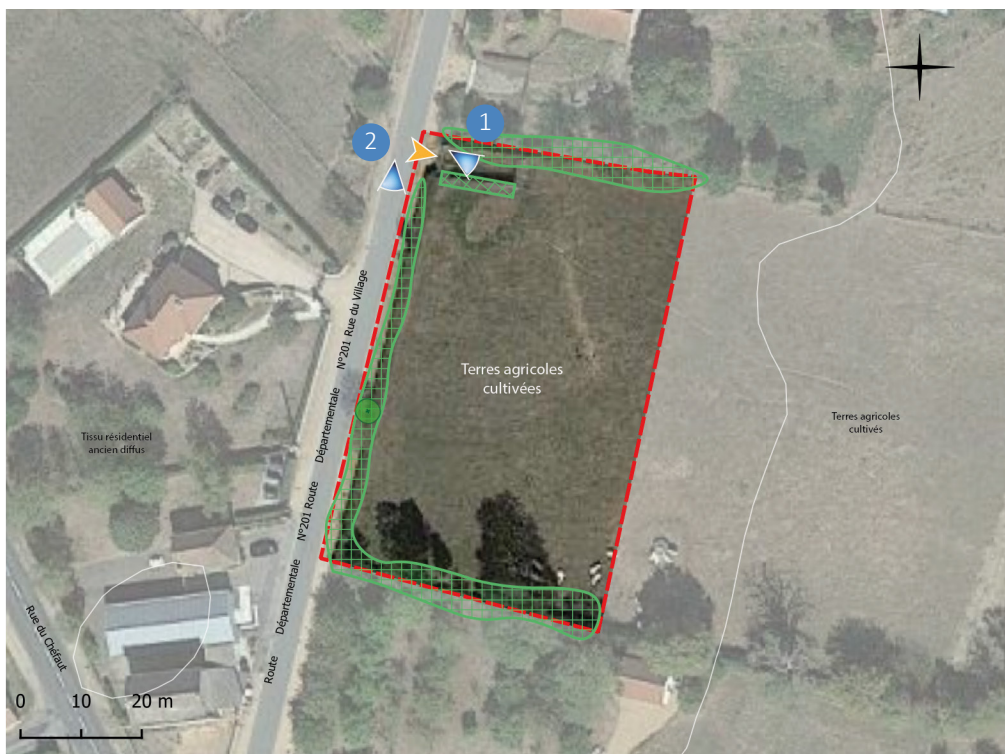
» Intégrer les nouvelles constructions dans le paysage d'entrée de village.

» Assurer une accessibilité sécurisée au site.

» Assurer une transition harmonieuse avec l'espace naturel/agricole.

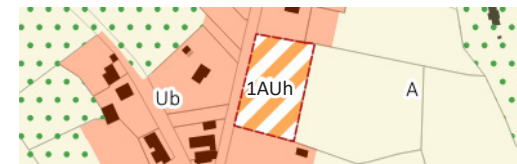
SAINT-PRIEST-EN-MURAT

L'enclos



Superficie du projet : 0,35 ha

Surface consommée (AU) : 0,35 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Au Sud de Saint-Priest-en-Murat, le secteur de projet se trouve encadré par une urbanisation ancienne linéaire et représente un plus de 3 500 m² pouvant accueillir jusqu'à deux nouveaux logements.

A l'Ouest, le secteur est bordé par la route et permet un accès direct aux lots sous réserve d'une sécurisation suffisante. S'ajoute à ce point, la présence d'une haie végétale de basse tige à préserver. Cette haie est prolongée au Nord comme au Sud par des haies cette fois de hautes tiges, à préserver également.

Le secteur est actuellement utilisé comme espace agricole cultivé et une desserte pour le passage des agriculteurs devra être conservé.

Tous les réseaux sont disponibles au droit de la parcelle.

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ●

Autre(s) : absence de SUP

Légende

- ▲ Accès possibles au site
- ⊕ Haie présente sur le site
- ⊗ Arbre présent sur le site
- ▲ Angle de vue des photos

Enjeux

- » Assurer une accessibilité sécurisée au site ;
- » Maintenir au maximum les haies présentes en autour du site ;
- » Considérer la volonté de garder un accès aux terres agricoles par la création d'une desserte.

Programmation

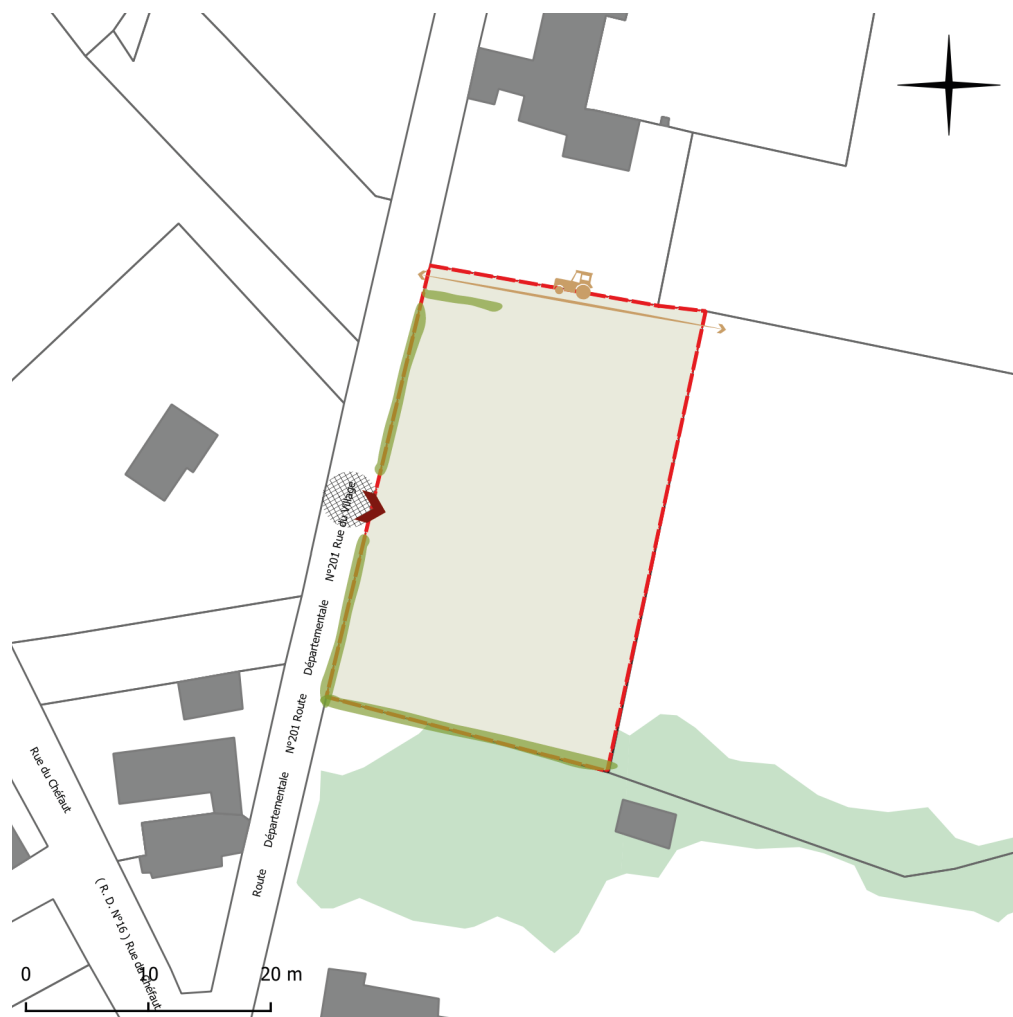
Opération d'ensemble : Non

Densité minimale demandée : 8 logements/ha

Logements attendus : au moins 2

Typologie bâtie attendue : Habitat individuel

Échéance : 0 3 6 9 12 ans



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions devra se faire par un ou deux accès directs au lots (individuel ou mutualiser) depuis la rue du village (RD-201). Les intersections devront alors être étudié pour assurer la sécurité de chacun.

Un accès supplémentaire doit être conservé pour le passage des agriculteurs.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit et intégration), limiter les vis-à-vis et les constructions devront s'implanter de manière à bénéficier de jardins au Sud, Sud-est. Le regroupement des constructions sera privilégié.

Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal et respecter les préconisations d'architecture du patrimoine lié à l'église classée Monument Historique.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

Les haies déjà présentes devront être préservées au maximum afin d'assurer un maintien de l'intégration visuelle actuelle, tandis qu'une haie devra être créée à l'Est et au Nord des unités foncière afin de maintenir une frontière physique entre le futur espace habité et les espaces agricoles (passage et culture).

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

- Espace préférentiel pour l'habitat
- Accès direct à la parcelle (individuel ou mutualisé)
- Intersection à sécuriser
- Desserte à conserver
- Haies et arbres à conserver pour limiter les nuisances entre les différents usages

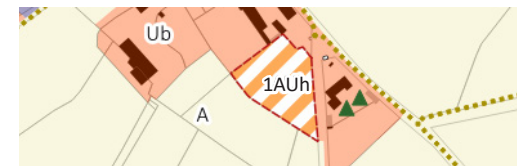
TORTEZAIS

Rue de la Mairie



Superficie du projet : 0,34 ha

Surface consommée (AU) : 0,34 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Accessible via la départementale 290, le secteur de projet occupe une superficie de plus de 3 400 m² à l'entrée Sud de Tortezais, en face de la mairie.

Il s'agit aujourd'hui d'une prairie entretenue, entièrement plate et facilement aménageable. La présence de haies de hautes tiges en limite de propriété à l'Ouest et à l'Est permet respectivement une séparation visuelle avec le voisinage et la route.

La nature des sols

Proche du centre bourg, le site n'a pour le moment aucun accès piétonnier sécurisé pour le rejoindre.

Tous les réseaux sont disponibles au droit de la parcelle.

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ●

Autre(s) : absence de SUP

Légende

- ▲ Accès possibles au site
- ⊕ Haie présente sur le site
- ⊗ Arbre présent sur le site
- ▲ Angle de vue des photos

Enjeux

» Assumer un encadrement paysager fort au tour de l'aménagement projeté pour traiter la lisière entre espace habité et espace cultivé ;

» Assurer une accessibilité sécurisée au site ;

» Maintenir au maximum les haies présentes en bordure de voie.

Programmation

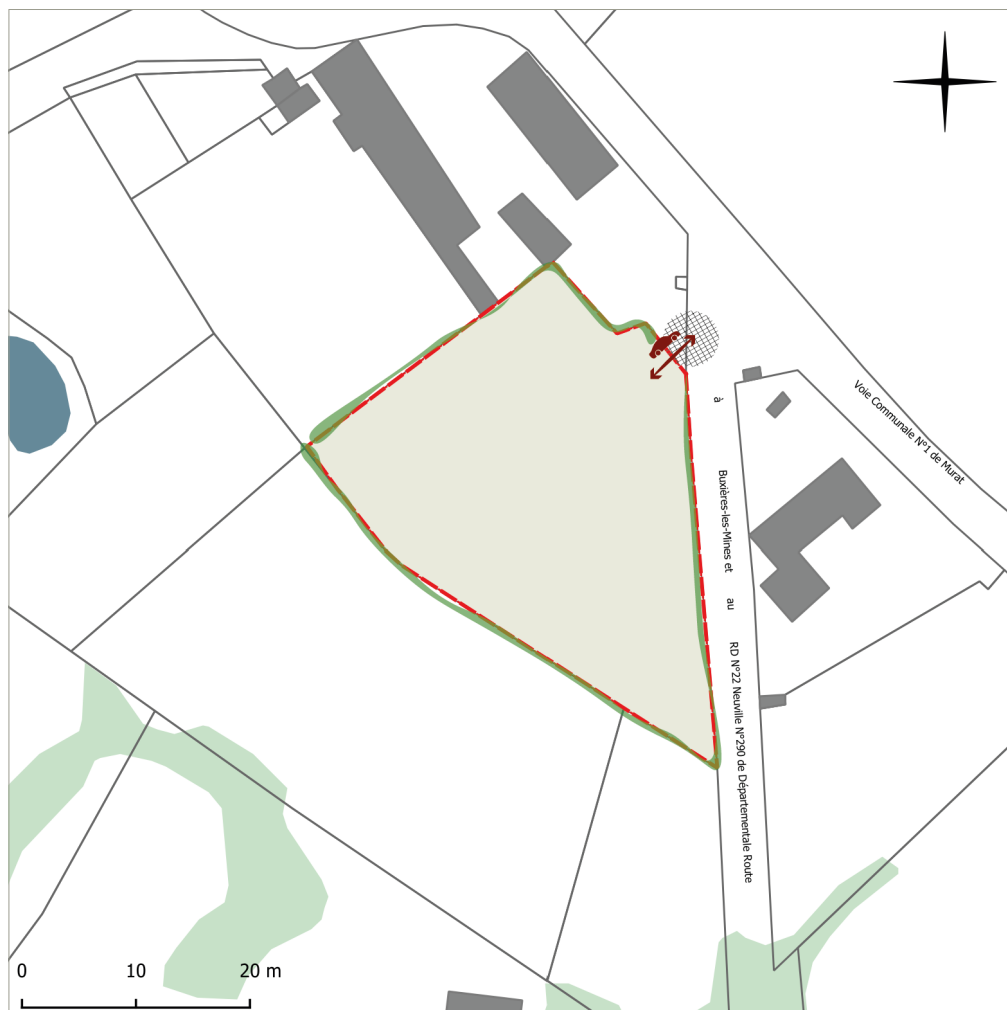
Opération d'ensemble : Non

Densité minimale demandée : 8 logements/ha

Logements attendus : au moins 3

Typologie bâtie attendue : Habitat individuel

Échéance : 0 3 6 9 12 ans



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions devra se faire par un seul et même accès, mutualisé, situé au nord du site et rejoignant la route de Murat. Cette desserte interne sera optimisée, pour assurer un découpage parcellaire cohérent avec le tissu bâti environnant et avec la recherche d'une implantation qualitative pour les futurs logements. A travers son tracé, son aménagement, ses matériaux et son accompagnement végétal, cet accès doit constituer un espace ouvert de qualité et à l'usage partagé. L'intersection avec la route départementale devra être étudiée pour assurer la sécurité de chacun.

2/ Les constructions seront organisées autour d'un espace commun et devront s'implanter de manière à bénéficier de jardins au Sud. L'opération pourra comprendre de l'habitat individuel et/ou intermédiaire sans que la hauteur ne dépasse R+1 afin d'être cohérent avec les volumes bâtis proches.





3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement ; les eaux pluviales seront envoyées au fossé le long de la départementale après accord de la commune et des services compétents.

Les haies présentes à l'Ouest et à l'Est du projet devront être préservées au maximum afin d'assurer un maintien de l'intégration visuelle actuelle et de maintenir une frontière physique entre l'espace habité et la voirie. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et l'espace cultivé est encouragée au sud.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles. Un espace de stationnement mutualisé pourra être envisagé. Le cas échéant, il devra être planté et devra y être privilégié un traitement perméable sur minimum 20% de sa surface.

5/ Un point d'apport volontaire des déchets pourra être mis en place en sortie de site pour faciliter la collecte des déchets.

Légende

-  Espace préférentiel pour l'habitat
-  Accès à double sens depuis la route départementale
-  Intersection à sécuriser
-  Haies et arbres à conserver pour limiter les nuisances entre les différents usages

VENAS

Rue de la Croix de Pierre



Superficie du projet : 0,57 ha

Surface consommée (AU) : 0,57 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Situé au nord de la commune et accessible via la rue de la Croix de Pierre, le secteur de projet couvre une superficie de 5 900 m².

Aujourd'hui terre agricole entretenue et permettant, à faible rendement, la polyculture, le site est entièrement plat et facilement aménageable. Entouré par une bande arbustive libre plus au moins haute, la surface de terrain consommée pour le projet est de 5 700 m² et longe la rue de la Croix de Pierre, desserte de passage pour les agriculteurs.

A moins de 50 mètres de la mairie et de l'école, le terrain est bordé à l'est par un tissu résidentiel ancien et une habitation pavillonnaire. Tous les réseaux sont disponibles au droit de la parcelle.

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ●

Autre(s) : absence de SUP

Légende

- ▲ Accès possibles au site
- ⊕ Haie présente sur le site
- ▲ Angle de vue des photos

Enjeux

» Profiter de ce secteur de projet pour créer un lien avec la partie nord du centre-bourg.

» Considérer la volonté de garder un accès aux terres agricoles par la création d'une desserte.

» Assumer un encadrement paysager fort autour de l'aménagement projeté pour traiter la lisière entre espace habité et espace cultivé.

Programmation

Opération d'ensemble : Oui

Densité minimale demandée : 8 logements/ha

Logements attendus : au moins 5

Typologie bâtie attendue : Habitat individuel et intermédiaire

Échéance : 0 3 6 9 12 ans



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions empruntera en partie la rue de la Croix de Pierre et sera mutualisé avec le passage des agriculteurs. Le reste de l'opération sera desservi par une voie de desserte unique et en impasse. Celle-ci sera positionnée pour assurer un découpage parcellaire cohérent avec la recherche d'une implantation qualitative pour les futurs logements. L'usage partagé de cette voie implique une circulation à faible vitesse.





2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration), limiter les vis-à-vis et les constructions devront s'implanter de manière à bénéficier de jardins au Sud et Sud-est. Les nouvelles constructions devront également chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal et respecter les préconisations d'architecture du patrimoine lié à l'église classée Monument Historique.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées. Les haies déjà présentes devront être préservées au maximum afin de maintenir une frontière physique entre le futur espace habité et les espaces agricoles (passage et culture).

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

5/ Un point d'apport volontaire des déchets pourra être mis en place en sortie de site pour faciliter la collecte des déchets.

Légende

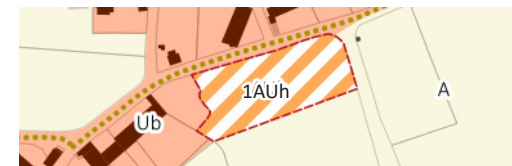
-  Espace préférentiel pour l'habitat
-  Accès à double sens par la rue de la Croix de Pierre
-  Desserte à conserver
-  Haies et arbres à conserver pour limiter les nuisances entre les différents usages

VOUSSAC

Route de Deux Chaises

Superficie du projet : 0,35 ha

Surface consommée (AU) : 0,35 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Couvrant une superficie de 3 500 m², au Nord-est de la commune, le secteur de projet est directement accessible depuis la route de Deux Chaises au nord (RD 429) et une voie communale à l'Est.

Encadré par deux routes à basse circulation (nord et est) et une marre à l'ouest, le terrain est actuellement une terre agricole entretenue dont une partie sert de jardin privatif.

Des haies basses marquent les limites du secteur avec les routes et un agilement d'arbre fait la transition avec le point d'eau.





Tous les réseaux sont disponibles au droit de la parcelle.

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ●

Autre(s) : absence de SUP

Légende

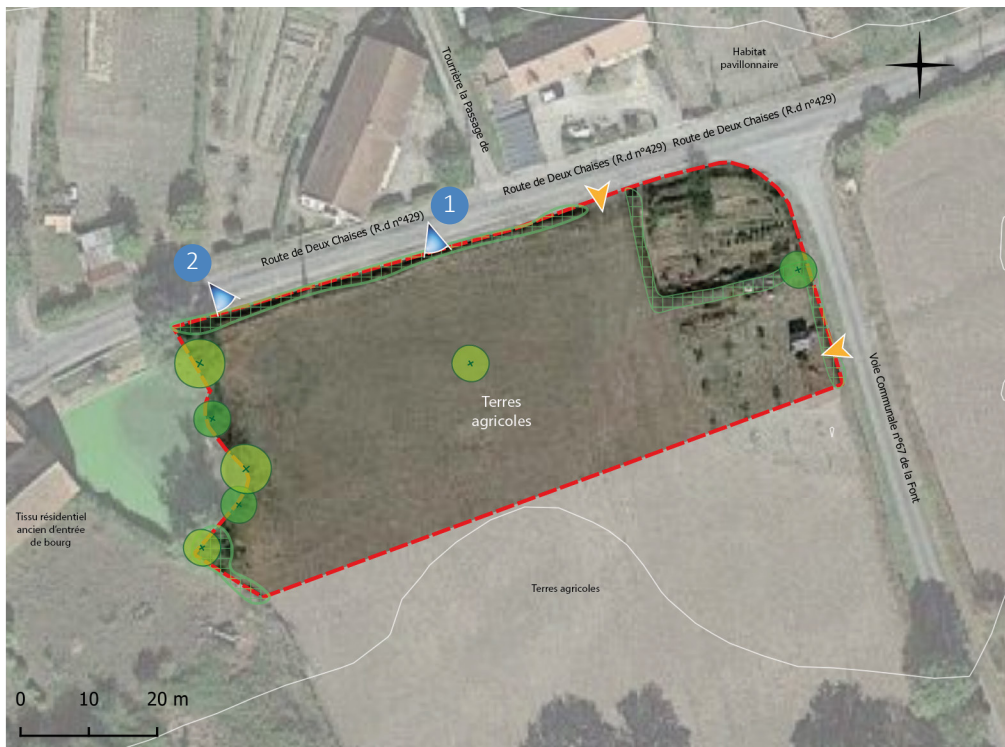
-  Accès possibles au site
-  Haie présente sur le site
-  Arbre présent sur le site
-  Angle de vue des photos

Enjeux

» Assumer un encadrement paysager fort au tour de l'aménagement projeté pour traiter la lisière entre espace habité et espace cultivé ;

» Assurer une accessibilité sécurisée au site ;

» Maintenir au maximum les haies présentes en bordure de voie.



VOUSSAC

Grande Rue



Superficie du projet : 0,30 ha

Surface consommée (AU) : 0,30 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Couvrant une superficie de 3 000 m², au Sud-ouest de la commune, le secteur de projet est accessible depuis la Grande rue, une route départementale (RD 129).

Le site comprend sur son extrémité Nord une desserte de passage pour les véhicules agricoles, délimité par une haie libre de basse tige. A l'Ouest, des terres agricoles (continuité du secteur de projet), longe également le terrain. Des espaces urbanisés viennent finir d'entourer le site avec des habitations regroupées au Sud et la Grande rue à l'Est.





Le terrain est plat, facile d'accès et permet une continuité logique du bâti déjà existant en entrée de commune. Tous les réseaux sont disponibles au droit de la parcelle.

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ●

Autre(s) : absence de SUP

Légende

-  Accès possibles au site
-  Haie présente sur le site
-  Arbre présent sur le site
-  Angle de vue des photos

Enjeux

» Considérer la volonté de garder un accès aux terres agricoles par la création d'une desserte.

» Intégrer les nouvelles constructions dans le paysage d'entrée de village,

» Maintenir au maximum les haies présentes en bordure de voie.

Programmation

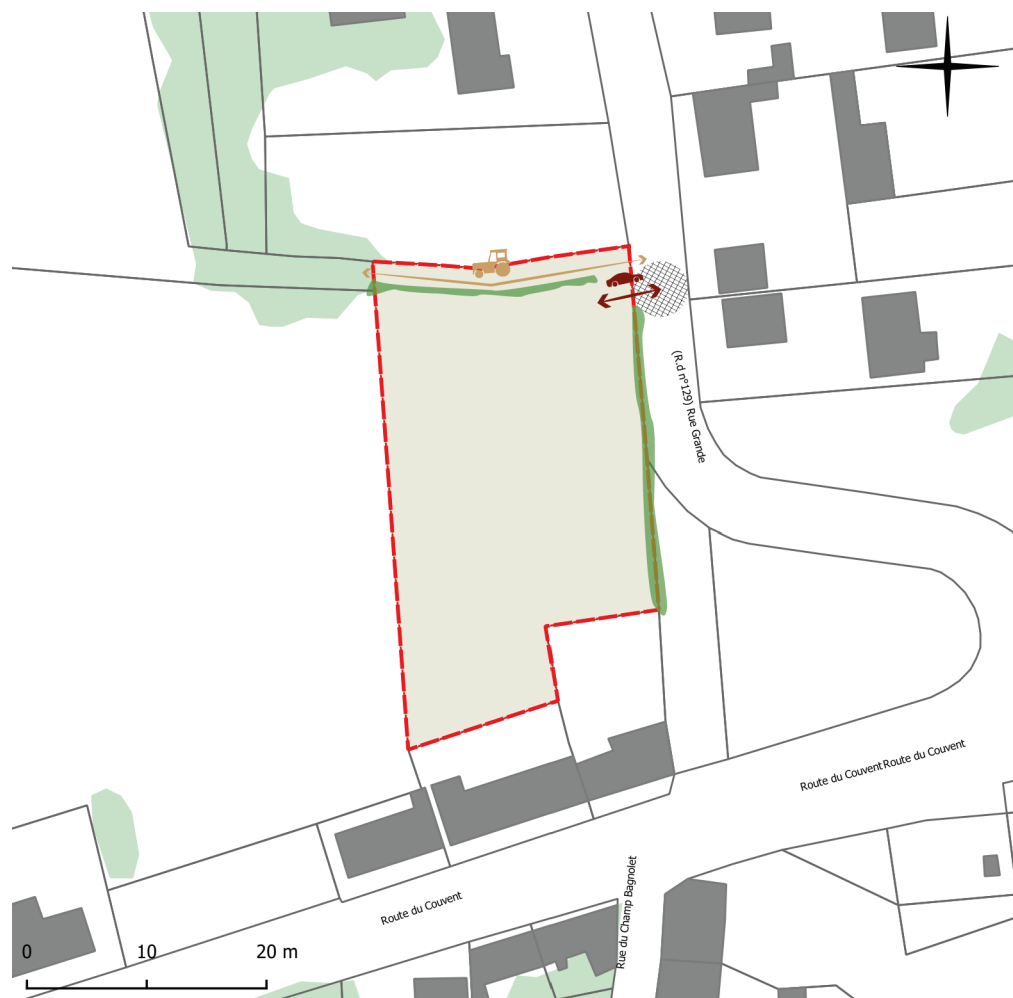
Opération d'ensemble : Non

Densité minimale demandée : 8 logements/ha

Logements attendus : au moins 2

Typologie bâtie attendue : Habitat individuel et/ou intermédiaire

Échéance : 0 3 6 9 12 ans



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ Afin de maintenir l'emplacement de desserte déjà présent au Nord du terrain et de conserver la haie qui le longe, un accès mutualisé sera mis en place depuis la Grande rue et passera au Sud de la haie pour rejoindre les nouvelles constructions.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit et intégration), limiter les vis-à-vis et les constructions devront s'implanter de manière à bénéficier de jardins au Sud. Le regroupement des constructions sera privilégié afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal d'entrée de village.

3/ Les haies déjà présentes au Nord et à l'Est devront être préservées au maximum afin d'assurer un maintien de l'intégration visuelle actuelle. Des haies supplémentaires pourront être plantées au Sud pour mettre en place une transition douce à l'intégration du projet avec les constructions déjà existantes. L'ajout d'un dernier linéaire de haie est également fortement préconisé à l'Ouest afin de maintenir une frontière physique entre le futur espace habité et l'espace agricole.

L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

4/ Le stationnement sera assuré individuellement sur les parcelles ou sur des espaces mutualisés à l'échelle du secteur.

5/ Un point d'apport volontaire des déchets pourra être mis en place en sortie de site pour faciliter la collecte des déchets.

Légende

- Espace préférentiel pour l'habitat
- Accès à double sens depuis la route départementale
- Intersection à sécuriser
- Desserte à conserver
- Haies et arbres à conserver pour limiter les nuisances entre les différents usages

Les secteurs de projet à vocation économique et/ou d'équipements

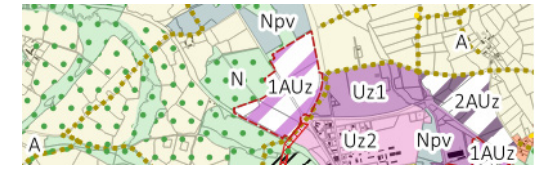
CHAMBLET/MALICORNE/NERIS-LES-BAINS/COMMENTRY

Partie Nord de Commentry



Superficie du projet : 23,94 ha

Surface consommée (AU) : 23,94 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Couvrant une superficie de près de 24 hectares, aux extrémités Nord de Commentry, Ouest de Malicorne, Sud de Chamblet et Nord-Est de Nérès-les-Bains, le secteur de projet est accessible depuis le rond-point entre la Route Départementale 37 et la Voie Communale 39 située dans le prolongement de la Rue de la Folie (ancien tracé de la RD 37). Il s'inscrit dans deux périmètres de ZAC : la ZAC de la Brande pour les parties Sud et Est et la ZAC de Magnier pour le reste du périmètre et est longé par une voie ferrée en limite Sud-Ouest (ligne Lyon-Bordeaux).

Le site est actuellement majoritairement occupé de prairies et comporte quelques haies bocagères résiduelles et quelques arbres isolés, quelques bâtiments d'habitation se situent le long de la Route Noire. Depuis le rond-point, il est traversé en étoile par plusieurs axes : vers le sud-ouest par un chemin se dirigeant jusqu'à la voie ferrée, vers le Nord-Ouest par la voie communale 39 et vers l'Est par la RD 37.

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ●

Autre(s) : absence de SUP

Légende

- ▲ Accès possibles au site
- ⊕ Haie présente sur le site
- * Arbre présent sur le site
- ▲ Angle de vue des photos

Enjeux

» Accompagner le développement économique de la Communauté de communes en aménageant des zones d'activités pour permettre l'accueil de nouvelles activités .

» Intégrer les nouvelles constructions dans le paysage d'entrée de village,

» Maintenir au maximum les haies présentes en bordure de voie et en frange avec l'espace agricole ou naturel.

Programmation

Opération d'ensemble : Oui, phasée en plusieurs tranches

Typologie bâtie attendue : Activités économiques

Échéance : Court terme- Moyen terme



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ Afin d'optimiser l'occupation de l'espace au sein du secteur, une étude dérogatoire à la loi Barnier (réduction des marges de recul inconstructible) a été réalisée pour ce site et est annexée au PLUi.

2/ Sur la partie de la ZAC de la Brande, l'ancien tracé de la RD 37 assurera la voie de desserte principale de la zone d'activités. Des voiries secondaires pourront assurer la desserte interne si nécessaire.

La desserte de la partie sud de la ZAC de la Brande sera assurée depuis la Rue de la Folie qui pourra accepter des accès directs. Une voie interne pourrait également être réalisée en impasse.

Depuis le rond-point d'entrée, la Route Noire devra être aménagée afin d'assurer la desserte des activités localisées sur la partie ouest de la ZAC de la Brande, un espace de retournement pourra être nécessaire.

3/ Les haies présentes devront être au maximum préservées et confortées si nécessaires, afin d'assurer un maintien de l'intégration visuelle actuelle des futures activités et des continuités écologiques.




4/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit et intégration).

L'intégration paysagère des constructions devra être encadrée de manière qualitative afin d'accompagner les entrées de ville et les vues lointaines.

5/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle OU par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

Chaque lot devra prévoir son système de traitement individuel des eaux usées si le réseau public n'est pas créé.

6/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles et/ou par le biais d'espaces de stationnement mutualisés.

-  Espace préférentiel pour l'activité économique
-  Accès à double sens depuis la route départementale
-  Haies et arbres à conserver pour limiter les nuisances entre les différents usages

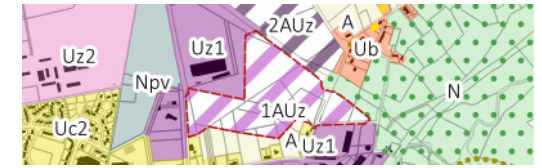
MALICORNE

La Brande Est



Superficie du projet : 9,73 ha

Surface consommée (AU) : 9,73 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Couvrant une superficie de 9,7 hectares sur la commune de Malicorne, le secteur de projet s'inscrit en extension de la zone d'activités de la Brande Est. Le site est bordé sur sa frange Nord-Est par la Route Départementale 37. Il est scindé en deux parties Ouest et Est par la Route Départementale 455. Son extrémité Est, qui peut fonctionner indépendamment de l'autre partie, dispose d'un accès au Sud depuis la Voie Communale du Champ Trinquant.

Le site est actuellement majoritairement occupé de prairies et comporte quelques haies bocagères de taille conséquentes et quelques haies basses le long des départementales. Plusieurs fossés encadrent le secteur de projet. L'extrémité est également bordée par une ligne basse tension de faible hauteur, qu'il conviendra de prendre en compte dans le projet.

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ●

Autre(s) : absence de SUP

Légende

- Accès possibles au site
- Haie présente sur le site
- Arbre présent sur le site
- Fossé présent le long du site
- Ligne basse tension présente le long du site

Enjeux

» Accompagner le développement économique de la Communauté de communes en aménageant des zones d'activités pour permettre l'accueil de nouvelles activités .

» Intégrer les nouvelles constructions dans le paysage agricole. Inscrire le projet dans le respect du maillage bocager existant.

» Maintenir au maximum les haies bocagères existantes, les arbres existants et le cheminement hydraulique des fossés.

Programmation

Opération d'ensemble : Oui, phasée en plusieurs tranches. La partie située à l'Est de la RD 455 peut être réalisée indépendamment de la partie Ouest.

Typologie bâtie attendue : Activités économiques

Échéance : Court terme- Moyen terme



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ Pour la partie située à l'Est de la RD 455, l'accès existant sera maintenu et aménagé pour assurer la sécurité des véhicules, en tenant compte du passage de la ligne électrique (cette dernière pourra être enterrée.)

La partie Ouest sera desservie depuis le chemin de Saint-Amand. Cette voie d'accès sera créée de sorte à limiter son impact sur les haies bocagères. Elle pourra être le support d'autres voies internes pour desservir l'épaisseur du site.





2/ Les haies présentes devront être au maximum préservées et confortées si nécessaires, afin d'assurer un maintien de l'intégration visuelle actuelle des futures activités et des continuités écologiques.

3/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit et intégration).

L'intégration paysagère des constructions devra être encadrée de manière qualitative afin d'accompagner les entrées de ville et les vues lointaines.

4/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle OU par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

5/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles et/ou par le biais d'espaces de stationnement mutualisés.

-  Espace préférentiel pour l'activité économique
-  Accès à double sens depuis la route départementale
-  Haies et arbres à conserver pour limiter les nuisances entre les différents usages
-  Carrefour à sécuriser

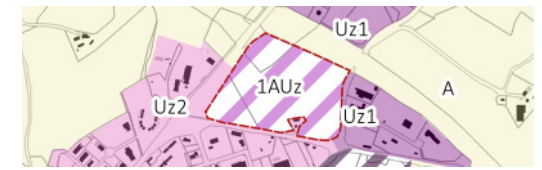
MONTMARAUT/SAZERET

Les moulins



Superficie du projet : 12,08 ha

Surface consommée (AU) : 12,08 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Couvrant une superficie de **près de 13 ha** sur la commune de Montmarault, le secteur de projet s'inscrit entre la Route Nationale 79 (RCEA) à l'Ouest, l'Autoroute A71 au Nord, la Route Départementale 945 à l'Est et la Route Départementale 46 au Sud. Deux accès. A l'exception d'une construction d'habitation sur sa façade Sud, le site est bordé soit du péage, soit de zones d'activités économiques.

Le site est actuellement majoritairement occupé de prairies et comporte quelques arbres isolés et haies relictuelles basses et très peu denses. Plusieurs fossés encadrent le secteur de projet. L'extrémité est également bordée par une ligne basse tension de faible hauteur, qu'il conviendra de prendre en compte dans le projet.

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ●

Autre(s) : absence de SUP

Légende

- ▲ Accès possibles au site
- ⊕ Haie présente sur le site
- * Arbre présent sur le site
- 💧 Fossé présent le long du site

Enjeux

» Accompagner le développement économique de la Communauté de communes en aménageant des zones d'activités pour permettre l'accueil de nouvelles activités.

» Intégrer les nouvelles constructions dans le paysage industriel environnant.

» Assurer la sécurité de la desserte et maintenir au mieux les continuités hydrauliques des fossés.

Programmation

Opération d'ensemble : Oui.

Typologie bâtie attendue : Activités économiques

Échéance : Court terme- Moyen terme



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ Afin d'optimiser l'occupation de l'espace au sein du secteur, une étude dérogatoire à la loi Barnier (réduction des marges de recul inconstructible) a été réalisée pour ce site et est annexée au PLUi.

2/ Une voie interne de desserte sera aménagée en reliant les deux accès existants: sur la RD 945 et la RD 46. Cette voie pourra être le support d'autres voies d'accès permettant de distribuer l'ensemble des lots. L'aménagement des carrefours sur les deux routes départementales devra permettre d'assurer la sécurité de tous les usagers.




3/ Les arbres présents devront être au maximum préservés.

4/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit et intégration).

L'intégration paysagère des constructions devra être encadrée de manière qualitative afin d'accompagner les vitrines depuis les grands axes. Les façades et espaces verts concernés seront particulièrement soignés. Il est fortement recommandé de planter des haies ou des bosquets d'essences locales adaptées et multistrates, sur les pourtours du site.

5/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle OU par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

6/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles et/ou par le biais d'espaces de stationnement mutualisés.

-  Espace préférentiel pour l'activité économique
-  Accès à double sens depuis la route départementale
-  Intersection à sécuriser

SAZERET

La Goutte d'eau



Superficie du projet : 4,44 ha

Surface consommée (AU) : 4,44 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Le site, d'une surface d'environ 4 ha, est un délaissé qui s'inscrit entre l'Autoroute A71, l'Autoroute A79 et la Route Nationale 79 (RCEA). Un rond-point depuis la RCEA permet d'y accéder.

La pente, marquée vers le Nord-Ouest, met en scène un effet vitrine important depuis l'Autoroute A71, ce qui nécessitera des aménagements et des constructions de qualité.

Actuellement en jachère depuis plusieurs années, le terrain comporte qu'une haie relictuelle peu dense, implantée selon un axe Nord-Ouest.




Un ouvrage de rétention des eaux pluviales longe la façade Sud-Est, le long de la RCEA.

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ●

Autre(s) : absence de SUP

Légende

-  Accès possible au site
-  Haie basse présente sur le site
-  Ouvrage de gestion des eaux pluviales présent sur le site.

Enjeux

» Accompagner le développement économique de la Communauté de communes en aménageant des zones d'activités pour permettre l'accueil de nouvelles activités et d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire).

» Valoriser l'effet vitrine de la façade autoroutière par la qualité des constructions et des aménagements.

» Assurer la gestion des eaux des ruissellements et prendre en compte la pente importante dans les aménagements..

Programmation

Opération d'ensemble : Oui.

Typologie bâtie attendue : Activités économiques (activités des secteurs secondaire ou tertiaire) et/ou Equipements

Échéance : Court terme- Moyen terme



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ Afin d'optimiser l'occupation de l'espace au sein du secteur, une étude dérogatoire à la loi Barnier (réduction des marges de recul inconstructible) a été réalisée pour ce site et est annexée au PLUi.

2/ Une voie de desserte pourra être créée depuis le rond-point situé le long de la RCEA. Cette voie sera aménagée en s'intégrant au mieux avec la topographie, pour desservir l'ensemble des lots envisagés. Si le site accueille plusieurs lots, cette voie sera conçue afin de permettre les demi-tours sécurisés de véhicules, dont des poids-lourds.



3/ Un jeu de haies parallèles aux pentes est recommandé afin de réduire la vitesse de eaux de ruissellements et de masquer si nécessaire les zones de stockage ou éléments techniques depuis l'Autoroute A79.

4/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, topographie et intégration).

L'intégration paysagère des constructions devra être encadrée de manière qualitative afin d'accompagner les vitrines l'Autoroute A79. Les façades et espaces verts concernés seront particulièrement soignés. Il est fortement recommandé de planter des haies ou des bosquets d'essences locales adaptées et multistrates, sur les pourtours du site.

5/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle OU par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

6/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles et/ ou par le biais d'espaces de stationnement mutualisés.

-  Espace préférentiel pour l'activité économique (activités des secteurs secondaire et tertiaire) et les équipements
-  Accès à double sens depuis le rond-point de la RCEA.

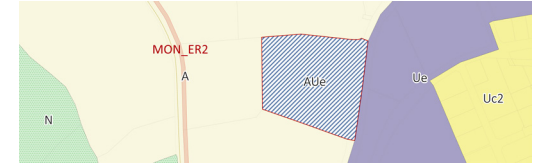
MONTMARAULT

Montaigut



Superficie du projet : 1,48 ha

Surface consommée (AU) : 1,48 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur se situe à proximité du centre-ville de Montmarault, le long de la route de Montaigut (D4).

D'une surface d'environ 1,5 ha, il constitue une prairie bordée par des haies au Nord et au Sud. Un fossé borde le site le long de la D4.

Face au site, est présente une zone occupées par plusieurs équipement public : l'espace Claude Capdevielle, le gymnase Maurice Delfour, l'école publique Pierre et Marie Curie, le collège Jeanne Cluzel et la future maison d'accueil de la petite enfance.

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ●

Autre(s) : absence de SUP

Légende

- Accès possibles au site
- Haie présente sur le site
- Fossé présent le long du site

Enjeux

» Accompagner l'autonomie énergétique des équipements de la communauté de communes.

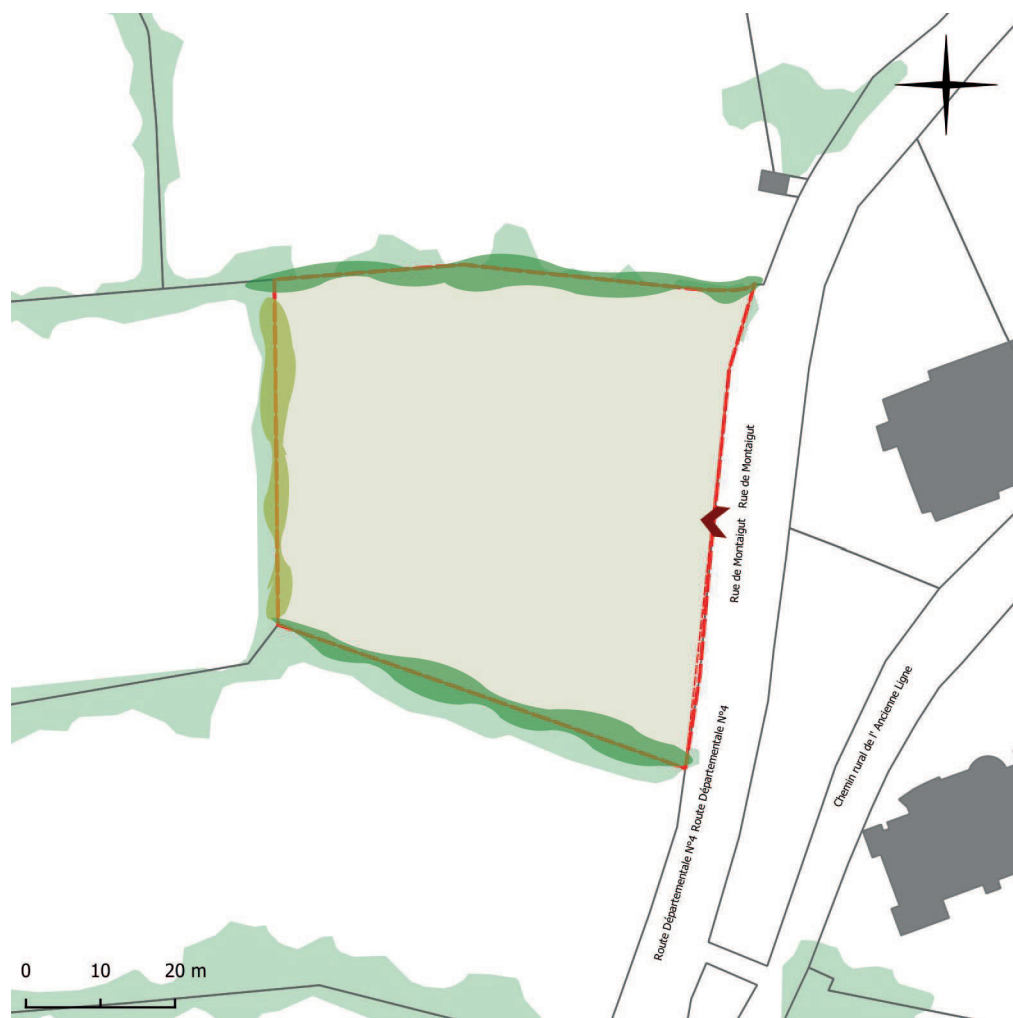
» Intégrer les nouvelles constructions dans le paysage agricole et urbain. Inscrire le projet dans le respect du maillage bocager existant.

Programmation

Opération d'ensemble : Oui.





Typologie bâtie attendue : Equipement

Échéance : Court terme- Moyen terme



Principes d'aménagement à portée réglementaire

- 1/** Une voie de desserte pourra être créée depuis la RD4. Cette voie sera conçue afin de permettre les demi-tours sécurisés de véhicules, dont les poids-lourds.
- 2/** Le secteur à vocation d'accueillir une chaufferie-bois et d'autres équipements d'intérêt collectif. L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, topographie et intégration paysagère).
- 3/** La haie présente devra être préservée un maximum et confortée. A l'Ouest du site, une haie devra être plantée afin d'assurer l'intégration paysagère du secteur.
- 4/** L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle OU par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.
- 5/** Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles et/ ou par le biais d'espaces de stationnement mutualisés.

-  Espace préférentiel pour l'équipement
-  Accès au site depuis la D4
-  Haies et arbres à conserver pour limiter l'impact paysager de la nouvelle construction
-  Haies multi-strates à planter pour assurer l'intégration paysagère du projet

Les secteurs de projet Espaces Publics

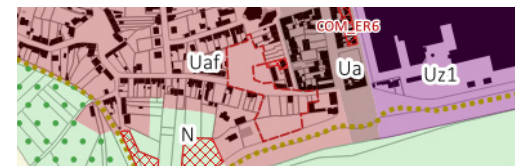
COMMENTARY

Îlot Papin, aménagements urbains



Superficie du projet : 0,90 ha

Surface consommée (AU) : 0 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Site de rénovation urbaine, l'îlot Denis Papin se situe en frange avec l'espace naturel constitué par la notamment par les tranchées de la Mine et Boutin, au sud de la ville. Il s'intègre dans un quartier en mutation et en cours de réhabilitation. qui a connu plusieurs démolitions, ainsi que la construction récente d'une résidence pour personnes âgées rue Molière. L'îlot Denis Papin constitue une emprise foncière stratégique pour créer des espaces publics qualitatifs qui améliorent la fonctionnalité du secteur et le cadre de vie de ses habitants.

La partie nord du site, en légère surélévation par rapport à la rue Denis Papin, est en grande partie imperméabilisée et comporte des espaces de stationnement ainsi qu'un espace ludique de type skatepark. Un léger talus enherbé fait la liaison entre ces usages et la rue.

La partie sud du site a connu de récentes démolitions et recense encore une habitation. Le reste de l'espace est aujourd'hui en transition et peut être utilisé pour du stockage ponctuel de matériaux inertes ou du stationnement.

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ●

Autre(s) : Compris dans le Périmètre de Protection des Monuments Historiques

Légende

▲ Accès possibles au site

■ Bâtiment existant

● x Arbre présent sur le site

■ Skate-parc existant

Enjeux

» S'inscrire dans le projet plus large de revitalisation du quartier, en proposant des espaces publics qualitatifs.

» Améliorer les conditions de circulation et de stationnement à l'échelle de l'ensemble du quartier.

» Offrir un espace de respiration de nature en ville en continuité des espaces naturels et maintenir un îlot de chaleur au cœur des espaces bâtis.

Principes d'aménagement à portée réglementaire





1/ L'aménagement global de l'îlot sera fortement végétalisé, par le maintien d'espaces perméables et par la plantation de strates de végétaux variées et d'espèces diversifiées, intégrant des arbres de haut-jet. Le programme d'aménagement du parc devra prévoir des usages favorisant le vivre-ensemble et les échanges intergénérationnels, tant par les aménagements que le mobilier urbain. Il est recommandé de prévoir l'organisation de cet espace pour favoriser une gestion différenciée, propice au développement de la biodiversité et d'y intégrer la gestion des eaux de ruissellement.

2/ Une liaison automobile en double sens sera créée entre l'Avenue des Pégauds et la rue Denis Papin. Cette dernière permettra de fluidifier les circulations et de desservir des espaces de stationnement. Des liaisons piétonnes sécurisées, accessibles et pacifiées assureront les liaisons entre le parc, la résidence pour personnes âgées, le centre-culturel La Pléiade, le foyer culturel et les espaces naturels. Ces dernières seront aménagées de manière qualitative et pourront être accompagnées de circuits de promenade

3/ Des espaces de stationnement seront aménagés, en privilégiant les aménagements perméables ou végétalisés.



Légende

-  Espace préférentiel pour l'aménagement des espaces publics
-  Accès à double sens et sens unique
-  Emplacement privilégié pour le stationnement
-  Cheminement doux à créer

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



L'OAP Trame Verte et Bleue

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Trame Verte et Bleue assure la mise en œuvre des objectifs du PADD. Les orientations présentées ci-après sont applicables sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes. Elle poursuit plusieurs objectifs :

- > Préserver et renforcer les espaces naturels et leurs fonctionnalités, qualitativement et quantitativement,
- > Préserver et restaurer les services écosystémiques inhérents à leur territoire,
- > Mettre en avant les liens entre la TVB, la qualité paysagère et la préservation des ressources agricoles et naturelles,
- > Intégrer une considération TVB dans tout projet d'aménagement,
- > Atténuer les changements climatiques et adapter le territoire face à ces changements,
- > Contribuer à répondre aux enjeux énergétiques, climatiques et de santé environnementale,
- > Permettre aux habitants d'avoir accès à un cadre de vie agréable.

1. Protéger la ressource en eau et la trame bleue

L'enjeu de l'eau, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif, est fort sur le territoire au regard d'un réseau hydrographique en tête de bassin versant de grands cours d'eau (Cher, Sioule...) et de la place de certains secteurs d'activités économiques comme l'agriculture et l'industrie notamment (dont les besoins en eau sont importants).

La trame des fossés et des petites voies d'eau existante doit être maintenue et préservée. Leurs fonctions paysagères, écologiques et hydrauliques doivent être conservées ou améliorées. Leur intégration aux aménagements urbains sera recherchée, sous forme par exemple de supports de biodiversité, de continuité écologique (création de banquettes ou de pontons flottants sous les ouvrages hydrauliques pour la faune, absence de seuils, végétalisation abritant les sorties de buses...), de circulations douces et/ou comme partie intégrante d'un système de gestion des eaux pluviales.

Un recul minimal de toute artificialisation ou imperméabilisation est imposée, de 3 m de part et d'autre des berges des fossés (busés ou non) et de 25 m de part et d'autre des voies d'eau (en dehors des zones urbaines pour ces dernières). Cet espace permet de protéger la trame bleue et les milieux associés et de contribuer à l'amélioration qualitative et quantitative de la ressource en eau de façon transversale sur tout le territoire. Une végétation naturelle favorable à la biodiversité et aux continuités écologiques et services écosystémiques (sauf espèces invasives) sera maintenue en dehors des actions de curage nécessaires à l'écoulement. Dans cette bande de 25 m, Seules les constructions et aménagements participant à la valorisation écologique, paysagère, ludique et touristique, ou bien les aménagements hydrauliques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

A ce recul s'ajoute l'inconstructibilité dans les zones inondables, zones d'expansion des crues et zones humides. En cas de maintien, à titre exceptionnel, de leur constructibilité, mettre en place la démarche Eviter Réduire Compenser: limiter et compenser sa dégradation, la remettre en état voire recréer une nouvelle zone humide (avec 200% de la surface perdue).

Les orientations relatives aux fossés et cours d'eau ne font pas obstacle à ce que ces éléments puissent être le cas échéant traversés par des voies ou des cheminements piétons -cyclistes s'ils sont adaptés à la transparence écologique. De plus, dans ces bandes de recul, les aménagements hydrauliques de type noues, cheminements doux sont autorisés.



L'Aumance à Cosne-d'Allier



Le Grellerie à Bézenet

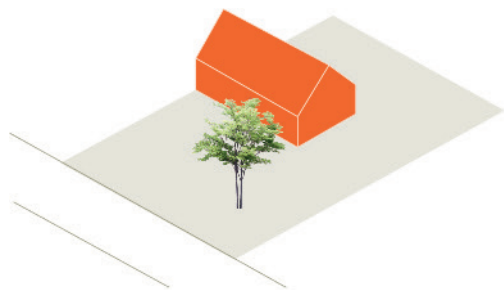
2. Conserver et actualiser le patrimoine naturel

Un projet de nouvelle construction ou d'un aménagement urbain ne devrait jamais s'imaginer sans s'appuyer sur ce qui existe sur le terrain où il s'implantera. Rares sont les sites qui n'offrent pas quelques éléments végétaux comme un arbre ou une haie, autour desquels le projet pourra composer. Dans le cas d'une réhabilitation, ce "déjà-là" est également présent. Individuellement, ces éléments peuvent paraître ordinaires, mais leur maintien contribuera au maintien de la biodiversité et facilitera l'inscription du projet dans son environnement.

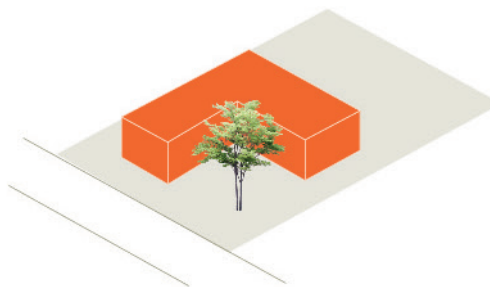
> Composer autour de l'arbre

Lors d'un projet de nouvelle construction (principale, secondaire ou extension) sur un terrain présentant un ou plusieurs arbres, un des principes suivants doit être mis en œuvre :

- *L'évitement* : éloigner le bâti et laisser l'arbre au jardin,



- *L'écrin* : prévoir la composition de la maison en L autour de l'arbre,



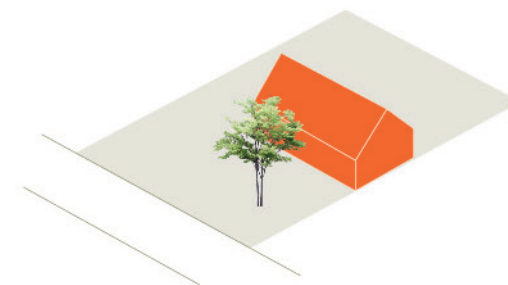
> Préserver les linéaires de haies

Le végétal constitue une réponse simple et économique à la question du traitement des limites. Pour préserver l'environnement naturel existant, il est demandé de limiter, tant en nombre qu'en largeur, les accès dans les haies.



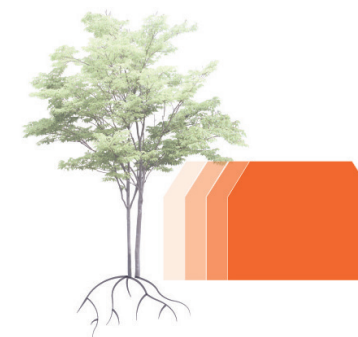
Haie entre une parcelle bâtie et une voie

- *Le parasol* : utiliser l'arbre pour ombrer la maison en été.



> Prévoir l'évolution du végétal

La nature n'est pas figée. Le bâtiment devra s'implanter à bonne distance de l'arbre ou de la haie pour protéger ses racines et permettre son développement. La zone de protection à prendre en compte correspond à l'aplomb du houppier naturel de l'arbre. Ce périmètre devra être perméable (pleine terre) ou lorsque les usages le nécessitent être semi-perméable (une partie en pleine terre et une partie en revêtement semi-perméable).



3. Végétaliser les limites

Le traitement des limites constitue une édification privée à l'intérêt collectif. En effet, visibles aussi bien par l'habitant que depuis la rue ou les espaces naturels et agricoles, les clôtures doivent participer au maintien de la biodiversité et au cadre de vie. Elles s'inscrivent dans des contextes différents qui possèdent leurs propres caractéristiques : bourgs anciens, secteurs d'habitat diffus en bordure d'espaces agricoles/naturels, etc. Le traitement des clôtures doit tenir compte de cet environnement et mettre en exergue son rôle pour l'environnement.

> Au sein des espaces urbanisés

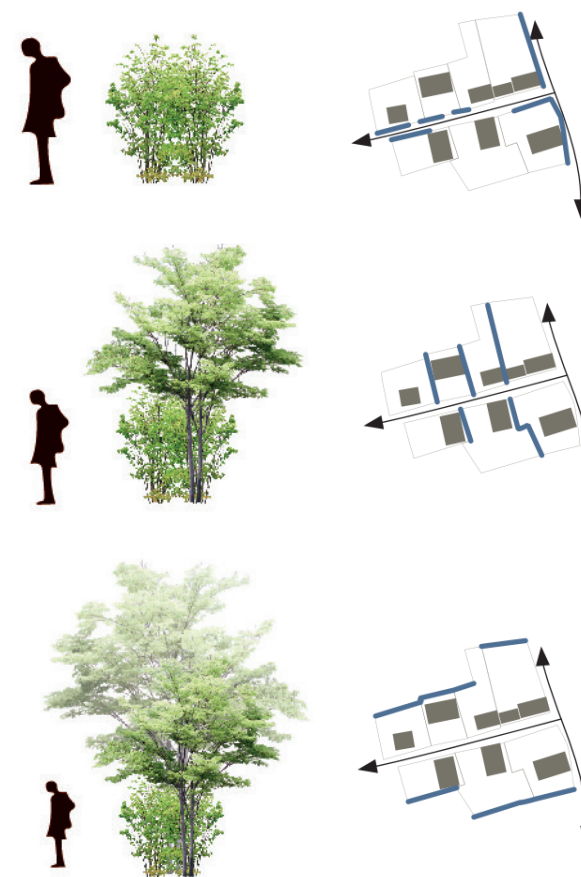
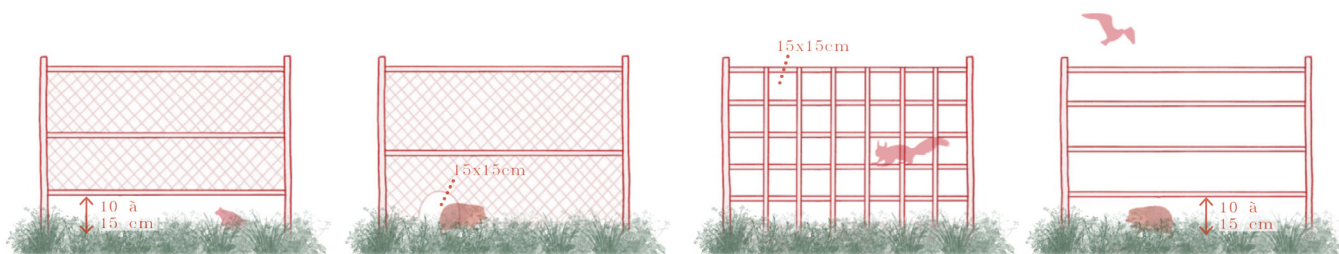
L'objectif recherché est la conservation d'une atmosphère rurale, qui passe principalement par l'utilisation d'essences locales diverses que l'on pourra retrouver dans les haies bocagères à vocation agricole.

Lorsque les constructions autorisées sont implantées en retrait par rapport à une voie ou espace public, l'espace non bâti (frontage) fera l'objet d'un traitement végétalisé diversifié favorisant la biodiversité.

Le caractère nourricier de certaines espèces (pommiers, pruniers...) est encouragé afin de privilégier la multifonctionnalité des espaces en milieu urbain.

Contrairement au muret ou à la clôture, le végétal ne génère pas un "résultat" immédiat et ce dernier sera en perpétuelle évolution. Ainsi, l'effet recherché lors de la plantation doit être anticipé et en accord avec le choix des végétaux et l'entretien exercé.

Lorsque le projet nécessite une clôture artificielle, il est demandé que celle-ci soit un système perméable à la petite faune. Elle sera doublée d'une haie vive multistratée composée d'essences locales.



- La taille et le type de haies selon la limite parcellaire -

> Entre les espaces urbanisés et l'espace agricole/naturel

Les espaces bâtis au contact des espaces agricoles et naturels sont considérés comme des espaces de transition et à ce titre, le traitement des abords à travers le jardin et le traitement des limites constituent des espaces à forts enjeux écologiques et paysagers.

Lorsque cela est possible, ces espaces devront faire l'objet d'aménagements multi-usages de type espace récréatif, jardins familiaux, noue d'infiltration, voie douce..., intégrant une haie double épaisseur. Sur les longs linéaires, des trouées ponctuelles de quelques mètres en haies basses pourront ouvrir des vues paysagères.

Ainsi, afin de conserver une transition intuitive entre les entités urbaines et agricoles/naturelles, les limites séparatives reprendront les codes paysagers du monde agricole et naturel à proximité. Ainsi, l'utilisation des essences rurales locales sera privilégiée, ainsi qu'une composition multistratée.



Transition entre un terrain de jeux et l'espace agricole, Montmarault

4. Créer des espaces en faveur de la biodiversité

Les fosses de plantation communes seront la priorité (continuité de pleine terre privilégiée).

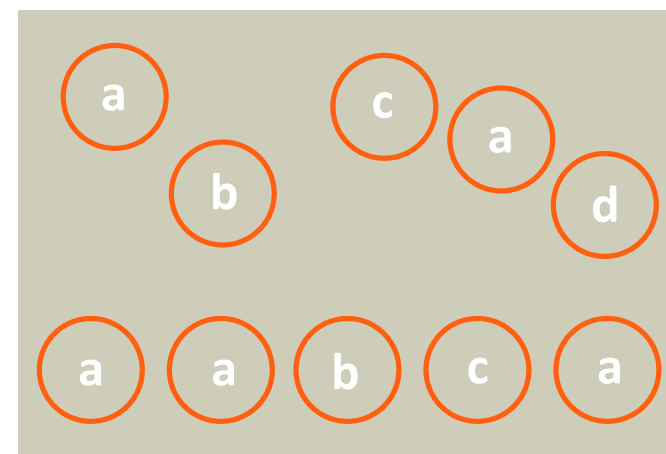
Les fosses en pied d'arbre seront végétalisées avec une strate buissonnante et une strate herbacée. Ces espaces pourront être dédiés à la végétalisation sauvage ou alimentaire. Pour les plantations isolées réalisées sur des espaces minéralisés (cours, parking...), la fosse de plantation ne doit pas être inférieure à 10 m³.

Ces mesures permettent d'assurer un meilleur développement des végétaux (croissance, santé, développement...) qui accomplissent alors mieux leurs fonctions et les services associés.

Les plantations constituent des interventions humaines qui peuvent devenir favorables à la biodiversité par des stratégies de création et d'entretien adaptées. Les espaces verts urbains recèlent ainsi des ressources multifonctionnelles en terme d'espace, de biodiversité, de cadre de vie...

La diversification des espèces plantées permet le développement de la haie sur plusieurs strates et ainsi de reprendre le modèle local de haie bocagère favorisant une plus grande biodiversité et un développement plus efficace des végétaux. Parallèlement, cette diversification des espèces permet d'étaler la floraison et la fructification des végétaux offrant ainsi nourriture et abri sur différentes périodes.

D'un point de vue paysager, les plantations aléatoires, d'âges divers et d'espèces variées permettent de briser l'aspect répétitif qui dénote à l'échelle du paysage notamment aux périodes de floraison.



5. Intégrer la dimension Biodiversité dans le bâti

Le bâti peut contribuer à la biodiversité au travers de plusieurs dispositifs, aménagements et éléments architecturaux (intégrés ou rapportés). Lorsque les conditions techniques le permettent, les dispositifs suivants seront mis en place dans les projets de nouvelles constructions et de réhabilitation/rénovation du bâti ancien :

> Végétaliser les toitures. Les toitures végétalisées présentent un intérêt pour la biodiversité car elles permettent la mise en place d'espaces relais utilisables par certaines espèces urbaines : reproduction, alimentation ou repos d'insectes, d'oiseaux... La végétalisation des toitures correspond à la pose sur le toit d'un substrat végétalisé. Le système est défini par l'épaisseur du substrat et en conséquence, par la végétation qui peut y être plantée.



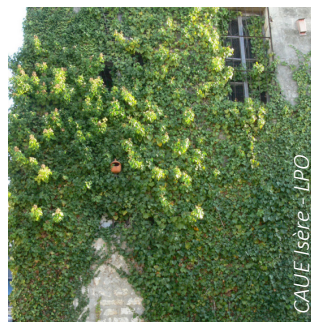
Toiture végétalisée

> Créer des murs végétalisés avec des plantes grimpantes. La végétalisation peut servir d'isolant thermique, acoustique mais joue aussi un rôle en matière de micro-climat et de qualité de l'air. Les murs végétalisés servent aussi de refuge et de source de nourriture pour la faune locale. Peuvent être utilisées :

- les plantes ligneuses qui se soutiennent elles-mêmes en se palissant contre un mur par exemple les rosiers grimpants,
- les plantes grimpantes qui ont besoin d'un support tel que les abrisseaux à tiges flexibles,
- les plantes grimpantes qui ont leurs propre système de fixation comme le lierre, la vigne vierge, l'hortensias grimpant.

Les végétaux choisis ne doivent pas nécessiter un arrosage et une fertilisation permanente et doivent tenir compte des conditions climatiques du site d'installation.

Les structures de soutien des plantes grimpantes peuvent être constituées de bois, de câbles et de fils de fer, de plastique, de fibres de verre ou encore de cordes, formant des systèmes de fixation et de portance multiples, afin d'obtenir une bonne répartition du poids des plantes.



Lierre grimpant



Façade végétalisée

> **Désimperméabiliser les pieds de murs**, si possible sur 60 centimètres de profondeur, et y favoriser le développement d'une végétation locale favorable à la biodiversité et possiblement grimpante sur les façades, afin d'offrir des zones refuges et des atténuations de chaleur dans la rue et dans les bâtiments.



Trottoir végétalisé



Revêtement de circulation douce semi-perméable

> **Mettre en place des dispositifs de sérigraphies ou d'occultation partielle des baies vitrées** (persiennes, voilages...) pour éviter que la faune volante ne les percute.

> **Intégrer dans les murs et/ou sur et/ou en bordure des toitures des nichoirs, gîtes et abris** pour les oiseaux et les chauves-souris. Il est notamment préconisé :

- pour les bâtiments de type collectifs (immeubles d'habitation...) l'installation de nichoirs groupés pour hirondelles sous des avancées de toit ou des arcades et des nichoirs pour moineaux dirigés vers l'extérieur,
- pour les autres bâtiments à la hauteur des arbres environnants, l'installation de nichoirs dirigés vers l'extérieur pour les oiseaux cavicoles anthropophiles (comme les mésanges).

A l'exception des gîtes à chauve-souris qui seront placés plein sud, les autres gîtes doivent être orientés sud-est pour que le trou d'envol soit protégé des vents dominants. Ils seront placés légèrement en avant pour protéger les oiseaux des intempéries et installés dans un endroit calme à une hauteur de plus de 3 mètres, éloignés des branches, corniches et autres structures horizontales accessibles aux prédateurs.



Gîte à chauve-souris



Nid de merle sur nichoir à mésanges



Nichoir triple à moineaux

6. Intégrer la nature en ville dans les infrastructures liées à la mobilité

Les espaces de circulation peuvent être support d'adaptations favorables à l'environnement (biodiversité, ressource en eau...) et participer à la qualité du cadre de vie, qui est souvent moteur pour les circulations douces notamment.

> L'aménagement de nouvelles voies

A destination des véhicules motorisés :

La création de voirie ne devra pas impacter les logiques de déplacement des espèces animales afin d'éviter la fragmentation supplémentaire des continuités écologiques, et dans le respect premier de la limitation de la consommation foncière. L'intégration paysagère et écologique de ces aménagements devra être assurée : gestion différenciée des accotements et de l'eau de ruissellement, jonction avec la végétation existante (lorsqu'une haie est interrompue par exemple), désimperméabilisation des revêtements lorsque la fréquentation des véhicules le permet...

A destination des mobilités douces :

Les cheminements en site propre seront privilégiés autant que possible dans le respect premier de la limitation de la consommation foncière et seront accompagnés de mesures environnementales : désimperméabilisation des revêtements, ombrage des abords par de la végétation...

> L'aménagement des voies existantes

A destination des véhicules motorisés :

Des mesures identiques aux voies nouvelles seront recherchées.

A destination des mobilités douces :

Les chemins ruraux existants seront maintenus. Ils serviront notamment d'appui à la reconstitution de réseaux de haies en lien avec les continuités écologiques, notamment dans le cadre de zone de renaturation/compensation préférentielles.

> L'aménagement des espaces de stationnement

L'aménagement des espaces de stationnement devra respecter les orientations suivantes :

- Rechercher une perméabilité maximale du sol ainsi que tout système permettant l'infiltration de l'eau et la lutte contre les îlots de chaleur ;
- Assurer une gestion locale qualitative et quantitative des eaux pluviales, en privilégiant les espaces multi-usages (noue paysagère et épurative, ombrage des stationnements et des cheminements doux...);
- Créer un espace partagé dans une logique d'économie d'espace : piétons, cycles, véhicules, en circulation et en stationnement ;
- Intégrer des systèmes de production d'énergies renouvelables (ombrières photovoltaïque par exemple).



Espace d'infiltration et de circulation



Noue végétalisée et espace semi-perméable



Noue végétalisée avec infiltration gravitaire du ruissellement, et aménagement favorable aux mobilités douces

7. Développer des modes de gestion en faveur de la biodiversité

Les espaces verts privés et publics devront être gérés selon des techniques visant la préservation et l'amélioration des qualités environnementales, écologiques et services écosystémiques. Sans exhaustivité, ces techniques pourront être :

- Au delà des abords directs des chemins et voies de circulation douce : limitation des tontes à 1 à 2 fois dans l'année, pas de tonte entre avril et juin, fauche phasée au sein des grands espaces, réglage des barres de tonte pas plus bas que 10 cm, tonte centrifuge ou en bande progressive vers les zones refuges, maintien de zones refuges connexes tondues une seule fois par an en octobre, méthodes de tonte alternatives (fauchage, pâturage...);
- Gestion extensive ou agroécologique des haies, sans taille de avril à juillet inclus ;
- Maintien ou création de refuges et d'abris écologiques : tas de pierres, tas de bois/branches, tas de feuilles, hibernaculum... ; conservation de vieux arbres sur pied et de souches (avec un balisage de sécurité). Dans le cadre d'opérations d'ensembles (type lotissement, ZAC), ces aménagements sont obligatoires. Leur mise en place doit être réfléchi en fonction des besoins vitaux des espèces considérées.
- Installation de nichoirs/gîtes, participant au développement des espèces prédatrices (Mésanges, Chauves-souris...) de certaines espèces indésirables (Pyrales, processionnaire du Pin, moustiques...)
- Techniques alternatives de désherbage (manuelles, mécaniques, plantation de couvres-sol ou paillage végétal plutôt que paillage minéral...) lorsque celui-ci est nécessaire.
- Tolérance pour la végétation spontanée, accompagnée par une pédagogie grand public le cas échéant,
- Démarche citoyenne de désimperméabilisation des trottoirs ou appropriation des espaces libres (pieds d'arbres...),
- Le recyclage et la réutilisation des déchets verts (paillage, broyage, compost, tas de branches refuges...) ; l'usage d'essences poussant moins vite donc moins productrices de déchets verts (les espèces locales participent à cette dynamique, contrairement aux espèces exotiques type Thuya...)
- Pour lutter contre les plantes envahissantes (la Renouée du Japon, l'Ambroisie...) durant les chantiers urbains, il faut prévoir un semencement des tranchées, des stocks temporaires ou non de terre végétale, des talus et de tous les terrains remaniés suite à des travaux de constructions d'habitation ou d'infrastructures routières. Les apports extérieurs de paillage et de compost devront être vérifiés pour éviter la contamination par des invasives (espèces végétales et animales).

Par ailleurs, les opérations d'élagage ne seront réalisées que si elles sont justifiées (pour des raisons de sécurité des personnes et des biens, la commodité de passage, le passage des réseaux aériens ou l'adaptation du houppier au volume disponible). L'élagage sera réalisé en causant le moins de dommage possible aux arbres, dans le respect de leurs physiologies, de leurs caractères esthétiques et/ou patrimoniaux et de leurs valeurs environnementales, ainsi que dans le respect des espèces qui s'y développent (hors période de nidification ou de gîte par exemple). Les tailles drastiques sont interdites.

Si, malgré les démarches d'évitement et de réduction des impacts environnementaux, des arbres devaient être supprimés dans le cadre de projets d'aménagements/réaménagement, une compensation est imposée au double du nombre d'arbres supprimés et en améliorant les fonctions, rôles et intérêts écologiques apportés par eux.

8. Penser une trame noire pour la biodiversité et le cadre de vie

La vie sur Terre est rythmée par une alternance de jour et de nuit qui a structuré l'évolution du vivant. L'éclairage extérieur suscite des inquiétudes pour notre sommeil et notre santé. Il soulève aussi des questions par rapport aux consommations d'énergie et au budget des collectivités territoriales, ou encore pour l'astronomie.

La lumière artificielle nocturne a aussi de nombreux impacts sur la biodiversité : elle a des effets au niveau physiologique et métabolique, par exemple en perturbant la croissance, la métamorphose ou l'équilibre énergétique, et des effets sur les déplacements par fragmentation liée à l'attraction ou à la répulsion.

Penser une trame noire dans les aménagements permet de limiter ces effets négatifs.

L'éclairage urbain (toute zone confondues : projet résidentiel, économique, voiries ou cheminements, stationnement...) doit être pensé en adoptant une démarche systémique englobant les intérêts écologiques, l'efficacité énergétique, l'économie financière mais aussi la santé et le bien-être des habitants : gestion des couleurs, des températures, de l'orientation, de la densité et de la position des candélabres (non orientés vers des espaces verts ou des zones humides, non implantés dans des haies ou des alignements d'arbres), l'extinction des systèmes d'éclairage entre minuit et 5h du matin ou la mise en place de systèmes de détection performants... selon les préconisations de l'ANPCEN.

L'éclairage ne doit concerner que les espaces où la visibilité nocturne est fonctionnellement nécessaire, les éclairages nocturnes esthétiques ou promotionnels sont proscrits.

Dans les secteurs où l'éclairage public est rendu nécessaire, il est demandé :

- de privilégier les couleurs ambrées,
- d'adapter la puissance de l'éclairage au besoin (selon les fonctionnalités et les usages des espaces...),
- d'orienter l'émission de la lumière vers le sol,
- de limiter l'impact lumineux sur les façades comprenant des ouvertures des constructions à usage d'habitation,
- de limiter la densité des candélabres,
- de positionner les candélabres de manière à limiter l'émission de lumière vers des espaces verts, des zones humides, des haies ou des alignements d'arbres,

