



## REVISION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### 3.

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Commune de Gouzon  
4, avenue du Général de Gaulle  
23230 GOUZON

Révision n°2 du PLU approuvée  
le 24 septembre 2004

Vu pour être annexé à la délibération  
d'approbation de la révision n°3 du Plan  
Local d'Urbanisme par le conseil  
municipal du

Le Maire  
Cyril VICTOR

# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b>	<b>3</b>
<b>1. Patrimoine : Orientation d'aménagement et de programmation de secteur</b>	<b>4</b>
Site 1. Centre-bourg .....	
<b>2. Habitat : Orientations d'aménagement et de programmation de secteur</b>	<b>6</b>
Site 2. Les Chaussades .....	
Site 3. La Croix Barraud .....	8
Site 4. La Sablière .....	10
Site 5. La Croix Jaby .....	12
Sites 6 et 7. Rue de la Ruade - Est .....	14
Site 8. Avenue de la Marche .....	16
Programmation .....	18
<b>3. Habitat : Orientations d'aménagement et de programmation thématiques</b>	<b>19</b>
3.1. Mieux utiliser l'espace sur un terrain à bâtir .....	
3.2. Créer des espaces publics à caractère villageois .....	21
3.3. Associer gestion durable des eaux pluviales et composition du paysage urbain	22
3.4. Hiérarchiser les voies .....	23
3.5. Planter des essences locales .....	24
<b>4. Activité : Orientation d'aménagement et de programmation de secteur</b>	<b>25</b>
Site 9. Zone d'activité de Bellevue .....	
Site 10. Zone d'activité de services - Lavaud .....	28
<b>5. Environnement : Orientation d'aménagement et de programmation de secteur</b>	<b>31</b>
Sites 11. Continuités écologiques : la trame verte et bleue .....	
<b>6. Cônes de vue : Orientation d'aménagement et de programmation de secteur</b>	<b>34</b>
Sites 12. ....	

## PREAMBULE

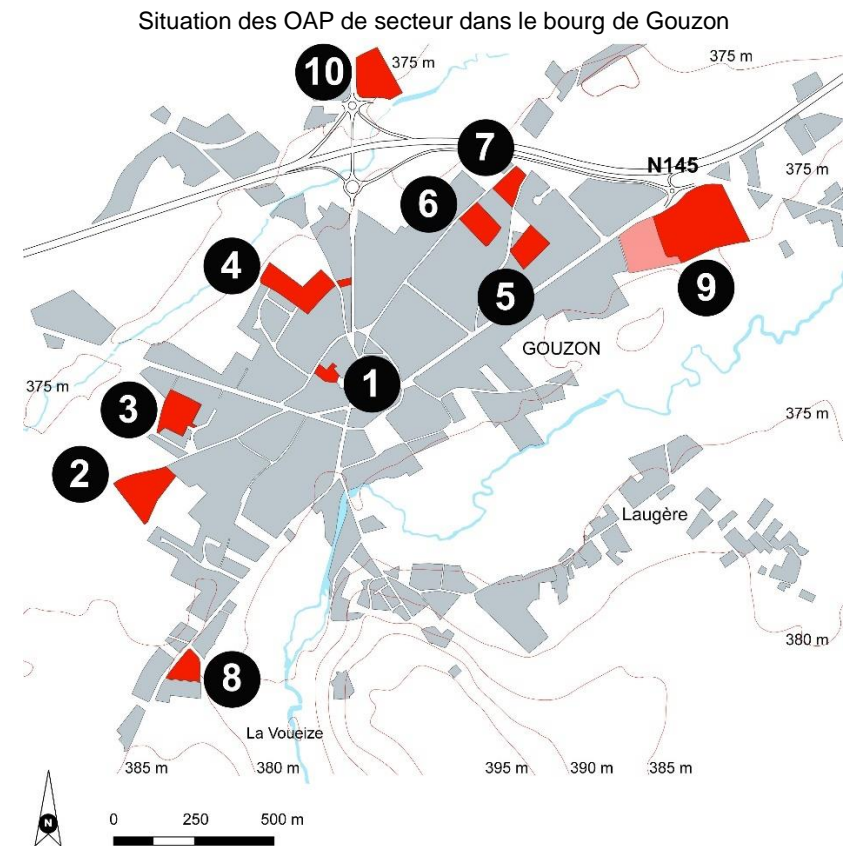
■ Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan local d'urbanisme.

■ Les opérations et autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Les OAP permettent de guider les contenus des opérations, tout en laissant une latitude d'action aux concepteurs des futurs projets d'aménagement.

Le dossier précise les cas où :

- Les OAP ont une valeur de recommandation et non d'orientation ;
- Des dessins ont une valeur d'illustration et non d'orientation.

■ Le contenu des OAP est défini par le code de l'urbanisme. Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements. Elles peuvent notamment définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune. Elles peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

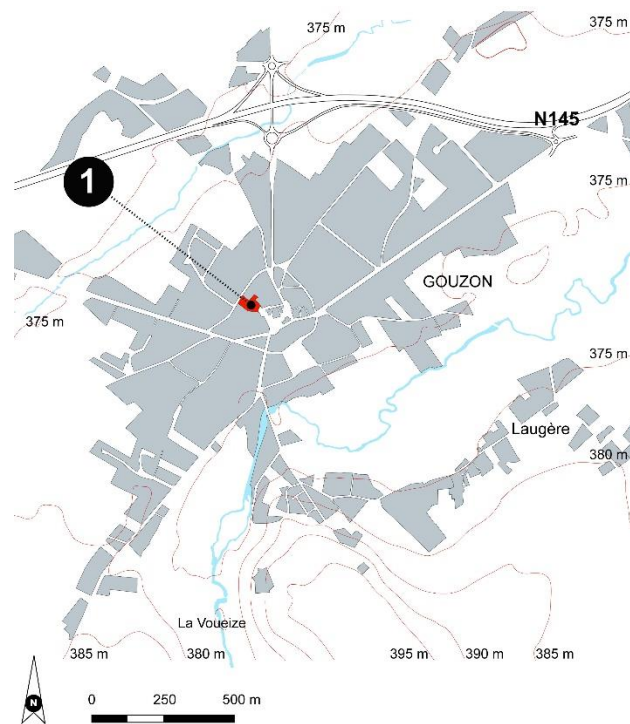


# 1. PATRIMOINE : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE SECTEUR

## OAP A VALEUR D'ORIENTATIONS (COMPATIBILITE)

### CENTRE -BOURG

Site	Type de zone	Superficie	Objectif général d'aménagement	Renouvellement urbain
N°1	UA	0,29 ha	Créer un espace public attendant au centre-bourg ; Mettre en valeur le patrimoine bâti	Deux bâtiments à réaffecter

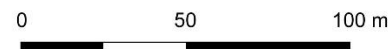


#### Etat des lieux

- Arbres et arbustes isolés ou de jardins
- Haies
- Courbes de niveau

#### Projet - principes d'aménagement

- OAP
- Bâti conservé et réaffecté
- Voie
- Continuité piétonne
- Continuité d'espace public
- Mur à préserver



## ■ AMENAGEMENT

Un espace public sera créé autour des bâtiments existants dans l'emprise de l'OAP, en continuité avec l'espace public de la place de l'Eglise. Le caractère paysager est à mettre en valeur.

Les bâtiments seront préservés et mobilisés pour une opération de renouvellement urbain. Le mur en clôture le long de la rue des Poiriers est la trace visible de l'ancienne enceinte autour du bourg. Il est à préserver.

## ■ DEPLACEMENT

Une nouvelle liaison sera ouverte entre le centre-bourg et le quartier du Clos de la Sablière, où un développement urbain est prévu. La desserte routière à partir de la rue des Poiriers utilisera la voie déjà existante. Elle se prolongera à pied en direction de la place de l'Eglise.

## ■ RENOUVELLEMENT URBAIN

Les bâtiments dans l'emprise de l'OAP sont à conserver et à réaffecter, sans destination préalablement imposée (équipement public, logement, activité...).

Photos du site et de son environnement



Ancien bâtiment de commerce de matériel agricole et hangar en second plan, entre la rue du Chanoine Ardant et la rue des Poiriers



Débouché sur la place de l'Eglise, à l'angle avec la rue du Chanoine Ardant



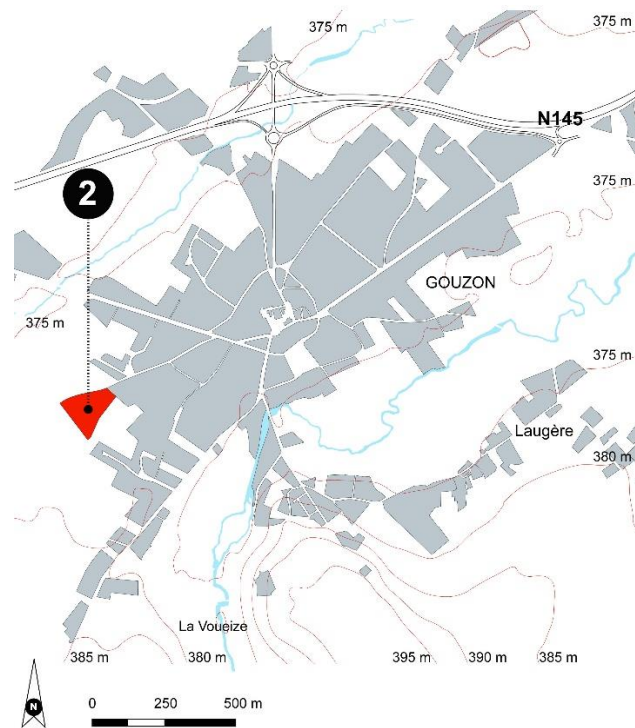
Mur le long de la rue des Poiriers, trace visible de l'ancienne enceinte autour du centre-bourg

## 2. HABITAT : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE SECTEUR

### OAP A VALEUR D'ORIENTATIONS (COMPATIBILITE)

#### LES CHAUSSADES

Site	Type de zone	Superficie	Objectif général d'aménagement	Programme
N°2	AUh	1,74 ha dont 1,35 ha pour le lotissement en projet et 0,39 ha hors projet ; Surface constructible nette, hors espace collectif : 1,20 ha environ	Créer un lotissement (permis délivré) et urbaniser l'interstice entre les constructions existantes rue des Forges et ce lotissement. Assurer la continuité des voies et l'accès au stade	Projet de lotissement : 13 logements ; Objectif hors projet de lotissement d'environ 3 logements



#### Etat des lieux

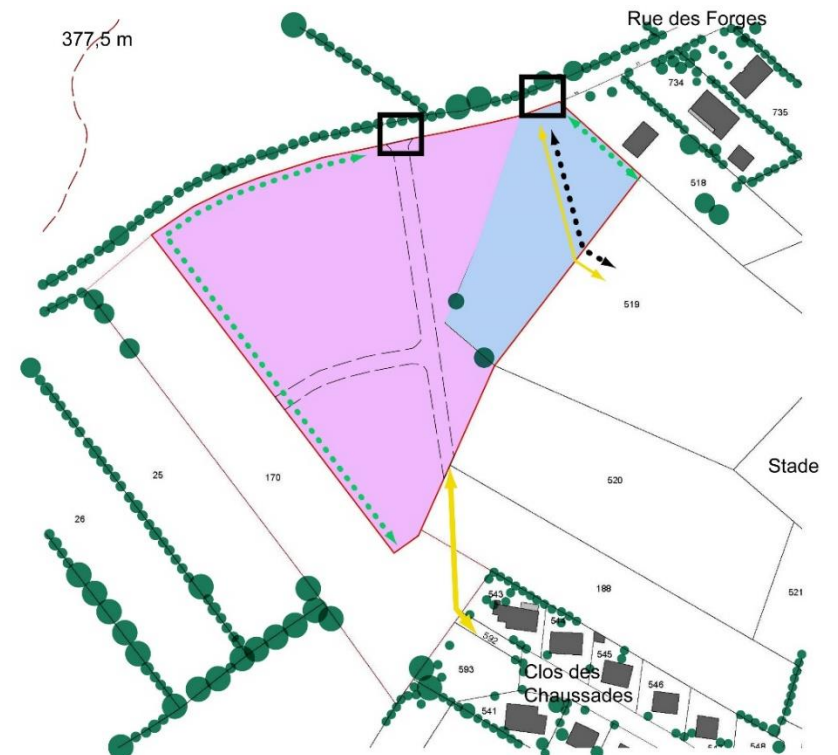
- . Arbres et arbustes isolés ou de jardins
- . Haies
- . Courbes de niveau

#### Projet - principes d'aménagement

- . OAP
- . Projet de lotissement en cours et sa voirie
- . Voie principale
- . Voie secondaire
- . Continuité piétonne
- . Continuité végétale
- . Carrefour



0 50 100 m



## ■ AMENAGEMENT

Le projet de lotissement est en cours, conduit par un architecte. Il prévoit la réalisation de 13 logements à partir d'un accès sur la rue des Forges et une voie orientée nord-sud. Le schéma de voirie anticipe une extension à long terme plus à l'ouest.

La continuité des déplacements est un enjeu d'aménagement dans ce secteur en périphérie du bourg, situé entre des voies de transit :

- Vers Chénérailles, Ahun et Aubusson au sud (Avenue de la Marche - D997) ;
- Vers les principaux villages de la commune au nord (rue des Forges - D7), en direction des Forges, Gouzognat et Goze.

## ■ DEPLACEMENT

Il faut assurer une liaison entre la rue des Forges (D7) et l'avenue de la Marche (D997), par une continuité via le Clos des Chaussades au sud et le projet de lotissement au nord, pour le maillage de la voirie. Un principe de continuité est indiqué sur le schéma, dans une partie classée en zone 2AU du plan de zonage.

Des terrains sont à valoriser pour l'habitat tout en ménageant un nouvel accès au stade par le nord-ouest, entre le projet de lotissement, les constructions de la rue des Forges et des terrains classés en zone 2AU au PLU pour les réserver à l'extension du stade.

La rue des Forges est une voie de transit en direction de villages de la commune. L'aménagement des carrefours avec les futures dessertes concerne la sécurisation (visibilité) et le paysagement (entrée végétale).

## ■ HABITAT

Environ 16 logements sont à réaliser, ce qui représente une surface d'environ 800 m<sup>2</sup> par parcelle, pour le lotissement et l'autre secteur entre le lotissement et les habitations existantes de la rue des Forges.

## ■ VEGETATION

Il faut conserver le caractère naturel des lieux du côté de la limite avec l'espace rural, avec la réalisation de haies en fond de parcelles et le long de la rue des Forges qui fera face à l'espace agricole. A l'est, le fond des parcelles est à planter par des haies en clôture pour faciliter l'intégration des futures constructions vis-à-vis des habitations existantes.

Les plantations seront constituées d'essences locales pour être adaptées à l'identité du territoire.

Photos du site et de son environnement



Le site (*fond Géoportail*)



Le terrain en limite de la zone urbaine. Le terrain de sport est en arrière-plan



Le terrain avec en arrière-plan le lotissement du Clos des Chaussades






D7 au niveau du terrain







## LA CROIX BARRAUD

Site	Type de zone	Superficie	Objectif général d'aménagement	Programme
N°3	AUh	1,24 ha ; Surface constructible nette, hors espace collectif : 0,87 ha environ	Organiser une nouvelle phase de développement au lotissement existant de la Croix Barraud ; Relier la voie du lotissement à l'avenue du général de Gaulle	Objectif d'environ 14 logements

### Etat des lieux

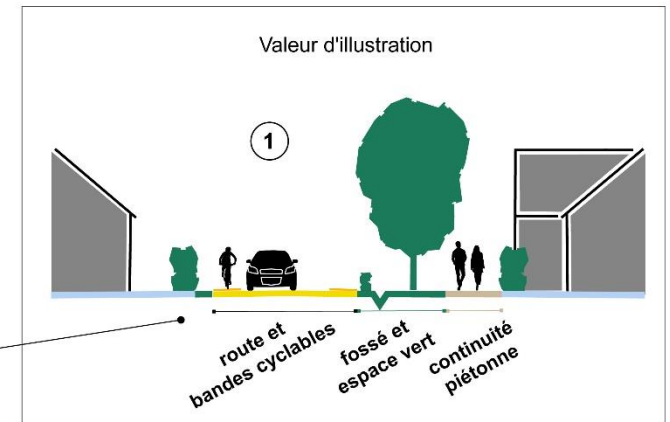
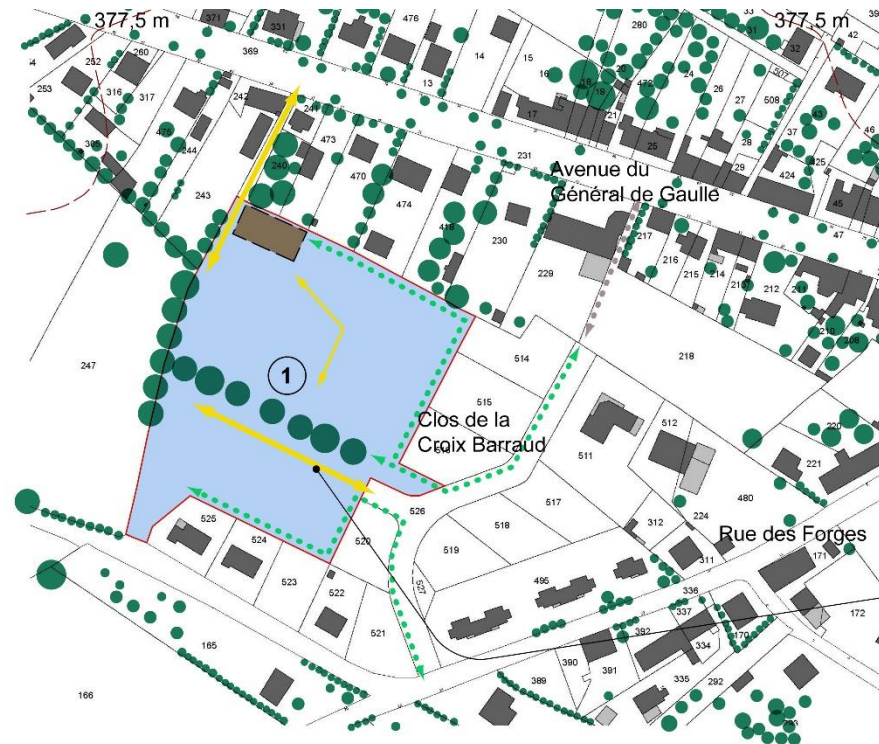
-  . Arbres et arbustes isolés ou de jardins
-  . Haies
-  . Courbes de niveau

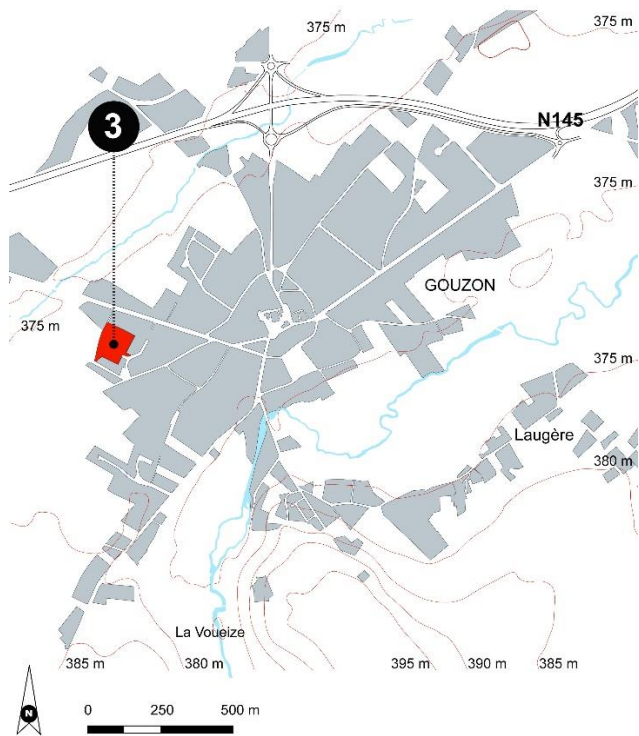
### Projet - principes d'aménagement

-  . OAP
-  . Espace collectif
-  . Voie principale
-  . Voie secondaire
-  . Continuité végétale
-  . En option : continuité piétonne



0 50 100 m





#### ■ AMENAGEMENT

L'opération s'intègre dans un tissu urbain récent. Les parcelles du lotissement ont toutes été bâties ou acquises. L'OAP organise son extension.

L'illustration propose un principe de voirie préservant la haie d'arbres existante, avec une gestion des eaux pluviales à l'air libre associée à cette haie (valeur d'illustration).

#### ■ DEPLACEMENT

Un maillage de la voirie est prévu en poursuivant la rue du lotissement jusqu'à l'Avenue du Général de Gaulle. La continuité est à organiser, avec un gabarit de taille limitée, jusqu'à l'emplacement réservé inscrit au plan de zonage pour permettre le bouclage et la réalisation d'un espace collectif en entrée nord de zone (stationnement, espace vert...).

Au sud-ouest, une pompe de relevage interdit le maillage de la voie.

#### ■ HABITAT

Environ 14 logements sont à réaliser, ce qui représente dans ce cas une surface d'environ 600 m<sup>2</sup> par parcelle.

#### ■ VEGETATION

L'arrière des parcelles est à planter par des haies en clôture selon le schéma de l'OAP, pour faciliter l'intégration de l'opération vis-à-vis des habitations existantes, côté est. Les plantations seront constituées d'essences locales pour être adaptées à l'identité du territoire.

Les arbres seront conservés pour le paysagement de l'opération : haie traversant la zone avec une bande verte associée le long de la voie de desserte du lotissement, haie en limite ouest de zone pour intégration de l'opération dans le paysage.

#### Photos du site et de son environnement



Le site (fond Géoportail)



Embranchement de la voie du lotissement existant en direction du terrain, et haie à préserver



Terrain au nord de la haie à préserver






Bâti dans le lotissement existant. Dernière construction en cours








## LA SABLIERE

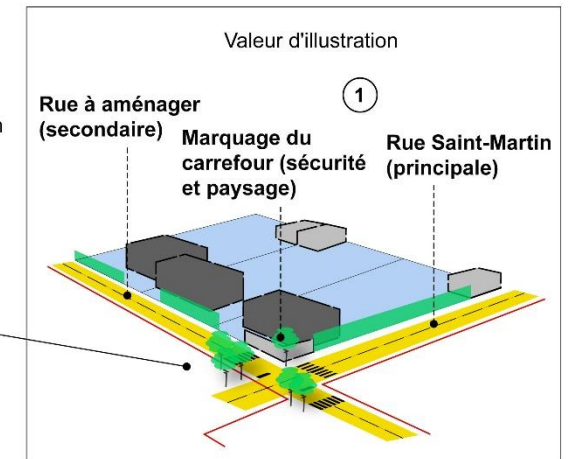
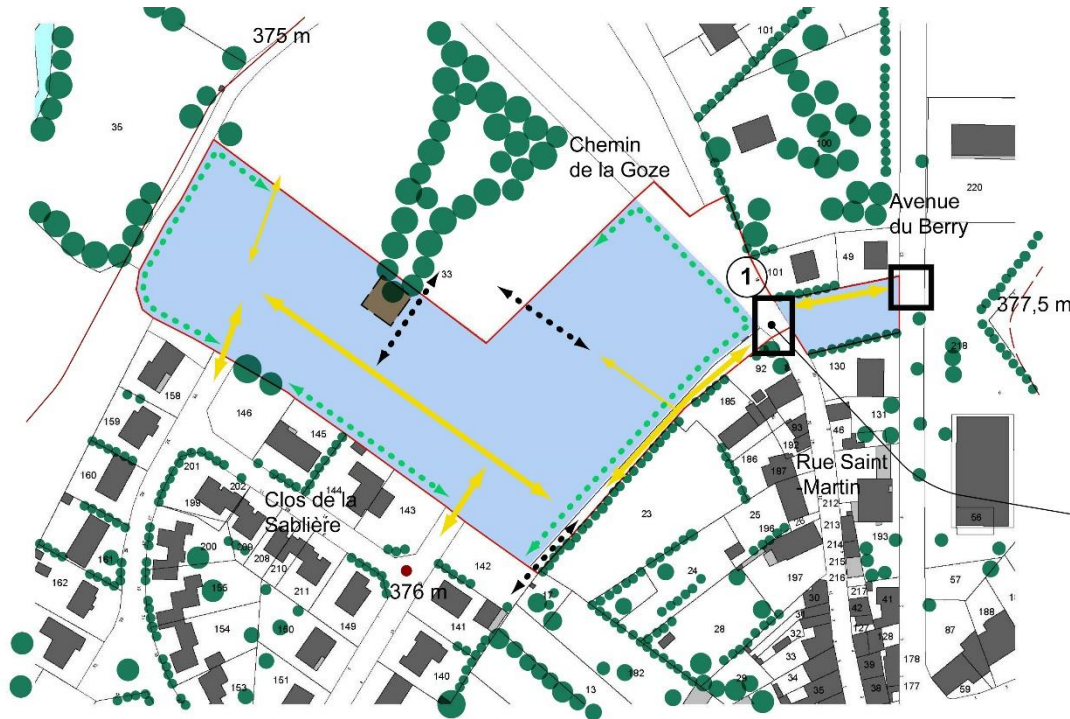
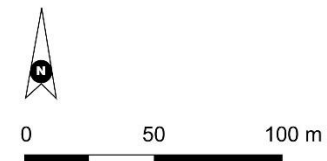
Site	Type de zone	Superficie	Objectif général d'aménagement	Programme
N°4	AUh UB	AUh : 1,71 ha ; Surface constructible nette, hors espace collectif : 1,20 ha environ UB : 0,09 ha	Organiser une nouvelle phase de développement au lotissement existant du Clos de la Sablière ; Mailler la voirie jusqu'à l'avenue du Berry	Objectif d'environ 20 logements

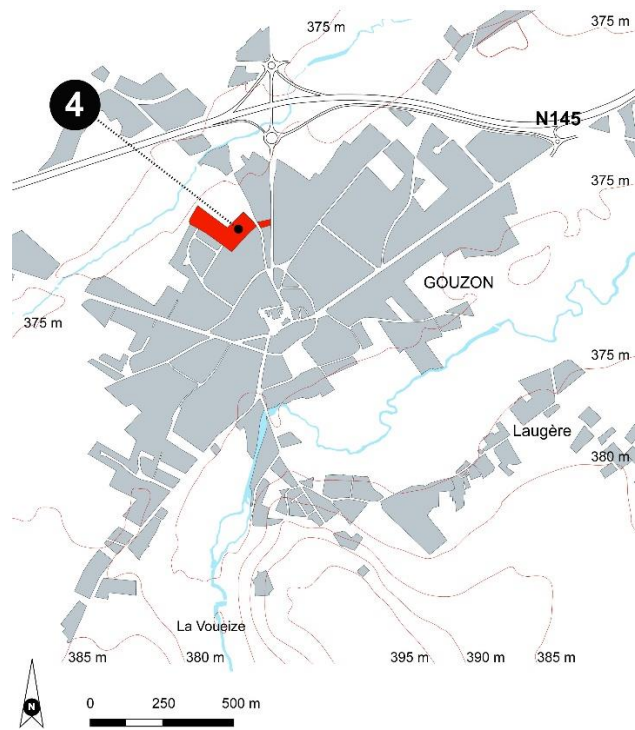
### Etat des lieux

-  . Arbres et arbustes isolés ou de jardins
-  . Haies
-  . Courbes de niveau

### Projet - principes d'aménagement

-  . OAP
-  . Espace collectif
-  . Voie principale
-  . Voie secondaire
-  . Continuité piétonne
-  . Continuité végétale
-  . Carrefour





■ **AMENAGEMENT**

La réalisation de l'opération sera l'opportunité de desservir des fonds de parcelles identifiés en potentiel de densification, et d'avoir une nouvelle continuité routière entre l'avenue du Berry (D997) et le quartier du Clos de la Sablière.

L'illustration propose donc en complément un principe de carrefour et de hiérarchie des voies entre la rue Saint-Martin, qui est la rue principale, et la rue à aménager en voie secondaire au sud de l'opération, avec un stop (valeur d'illustration).

■ **DEPLACEMENT**

Le tracé des voies permet de prolonger le Clos de la Sablière et de créer un barreau secondaire en direction de l'avenue du Berry. Un emplacement réservé est prévu par le plan de zonage. Des continuités piétonnes sont prévues en direction du bosquet boisé au nord qui peut être à long terme un espace vert collectif pour le quartier.

■ **HABITAT**

Environ 20 logements sont à réaliser, ce qui représente dans ce cas une surface d'environ 600 m<sup>2</sup> par parcelle.

■ **VEGETATION**

Les parcelles sont à planter par des haies en clôture en pourtour selon le schéma de l'OAP, pour faciliter l'intégration de l'opération vis-à-vis des habitations existantes. Les plantations seront constituées d'essences locales pour être adaptées à l'identité du territoire. La végétation de la strate arbustive ou arborée déjà présente en limite de zone sera conservée, sauf impossibilité en raison d'un risque, pour conserver la trace de la trame verte et avoir une opération à l'ambiance rurale.

La pointe boisée correspondant à l'environnement de la mare (hors OAP), vient toucher le site de l'OAP. Elle est à conserver. D'après la carte des zones potentiellement humides, l'extrémité ouest pourrait être concernée. Le jour du terrain, la présence d'une monoculture n'a pas permis de repérer de flore typique de zones humides. Une étude pédologique sera à réaliser sur cette partie de zone.

Photos du site et de son environnement



Le site (fond Géoportail)



Les terrains depuis l'est avec le Clos de la Sablière en arrière plan



Les terrains depuis la limite avec le Clos de la Sablière au sud






Le chemin à l'est, à son débouché sur le Clos de la Sablière

## LA CROIX JABY

Site	Type de zone	Superficie	Objectif général d'aménagement	Programme
N°5	AUh	0,87 ha ; Surface constructible nette, hors espace collectif : 0,61 ha environ	Organiser l'urbanisation de terrains en cœur d'îlot ; Gérer la proximité avec les entreprises de la zone d'activité	Objectif d'environ 6 logements

### Etat des lieux

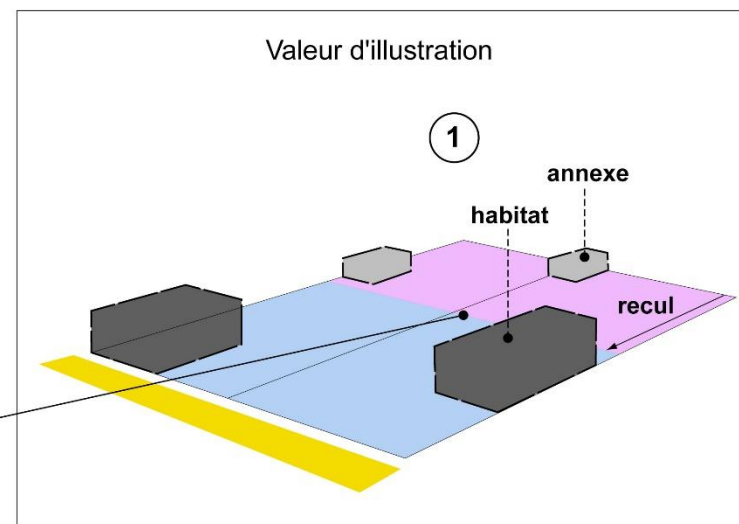
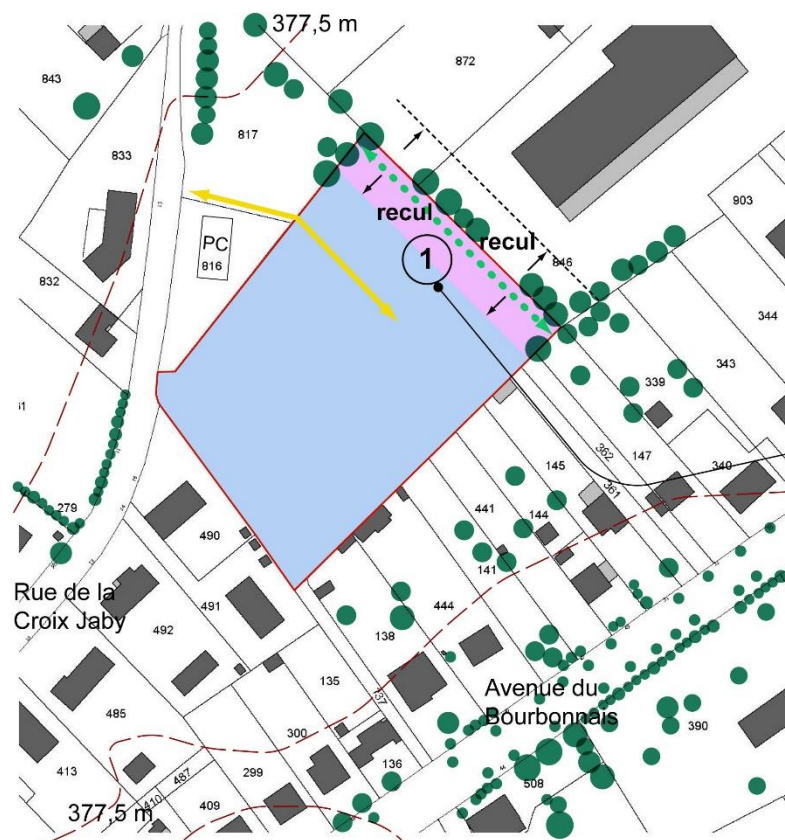
-  Arbres et arbustes isolés ou de jardins
-  Haies
-  Courbes de niveau

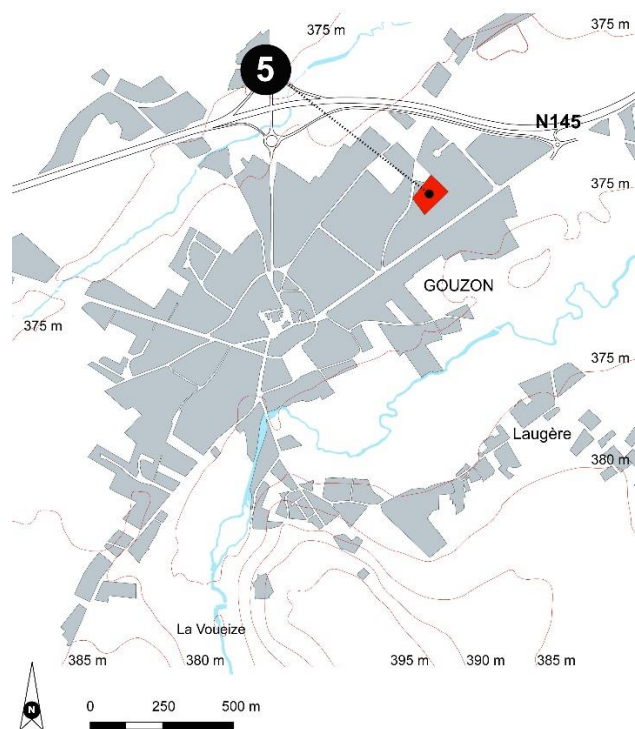
### Projet - principes d'aménagement

-  OAP
-  Bande de recul des habitations
-  Recul des activités
-  Voie
-  Continuité végétale



0 50 100 m





#### ■ AMENAGEMENT

L'opération va se réaliser dans un tissu pavillonnaire entre du bâti de périphérie de bourg et la zone d'activité de Bellevue. L'OAP prévoit une densité valorisant le foncier dans ce secteur où l'urbanisation se réalise au coup par coup, parfois sur des grandes parcelles.

L'illustration propose un principe de gestion pour la partie au contact de la zone d'activité, avec une bande d'éloignement pour les habitations. Cette bande peut être occupée par des annexes.

#### ■ DEPLACEMENT

La partie nord-est doit être desservie à partir de la rue de la Croix Jaby. La voie intérieure permettra une refonte du foncier et l'optimisation de la consommation foncière. La voie peut être de largeur limitée, de type voie à usage partagé. Elle se terminera par une placette pour permettre le retournement de tous types de véhicules desservant une zone habitée (véhicules de collecte des déchets et de secours).

#### ■ HABITAT

Environ 6 logements sont à réaliser, ce qui représente dans ce cas une surface d'environ 1 000 m<sup>2</sup> par parcelle.

#### ■ VEGETATION

Les fonds des parcelles en limite avec la zone d'activité sont à planter par des haies en clôture selon le schéma de l'OAP, pour contribuer à cloisonner l'espace habité. Les plantations seront constituées d'essences locales pour être adaptées à l'identité du territoire.

La végétation de la strate arbustive ou arborée déjà présente en limite avec la zone d'activité sera conservée pour contribuer à préserver les habitations de la vue et des nuisances potentielles de la zone d'activité.

#### Photos du site et de son environnement



Le site (fond Géoportail)



Les terrains et l'accès rue de la Croix Jaby



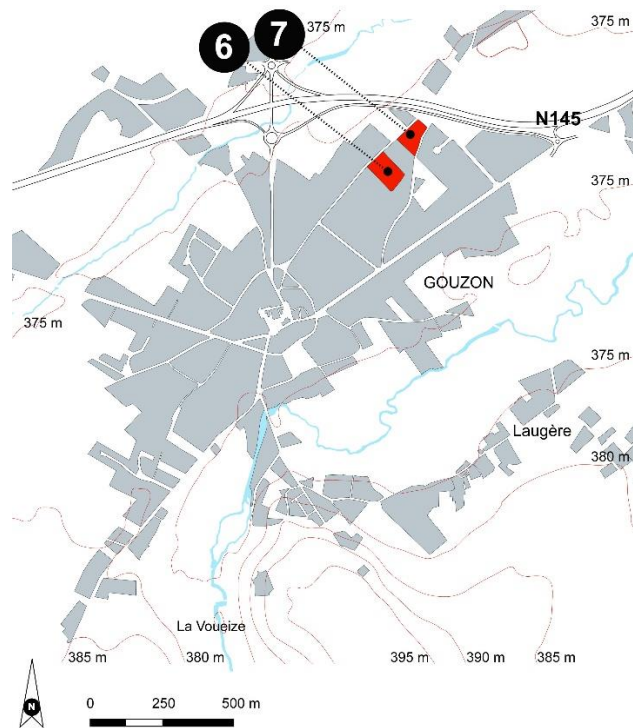
L'accès avenue du Bourbonnais



Typologie bâtie dans l'environnement du site (pavillonnaire rue de la Croix Jaby)

## RUE DE LA RUADE - EST

Site	Type de zone	Superficie	Objectif général d'aménagement	Programme
N°6 et 7	UB	Secteur 6 : 0,91 ha ; Surface constructible nette, hors espace collectif : 0,64 ha environ Secteur 7 : 0,65 ha, sans espace collectif	Densifier deux emprises foncières de grande taille	Secteur 6 : objectif d'environ 4 à 6 logements Secteur 7 : objectif d'environ 4 logements

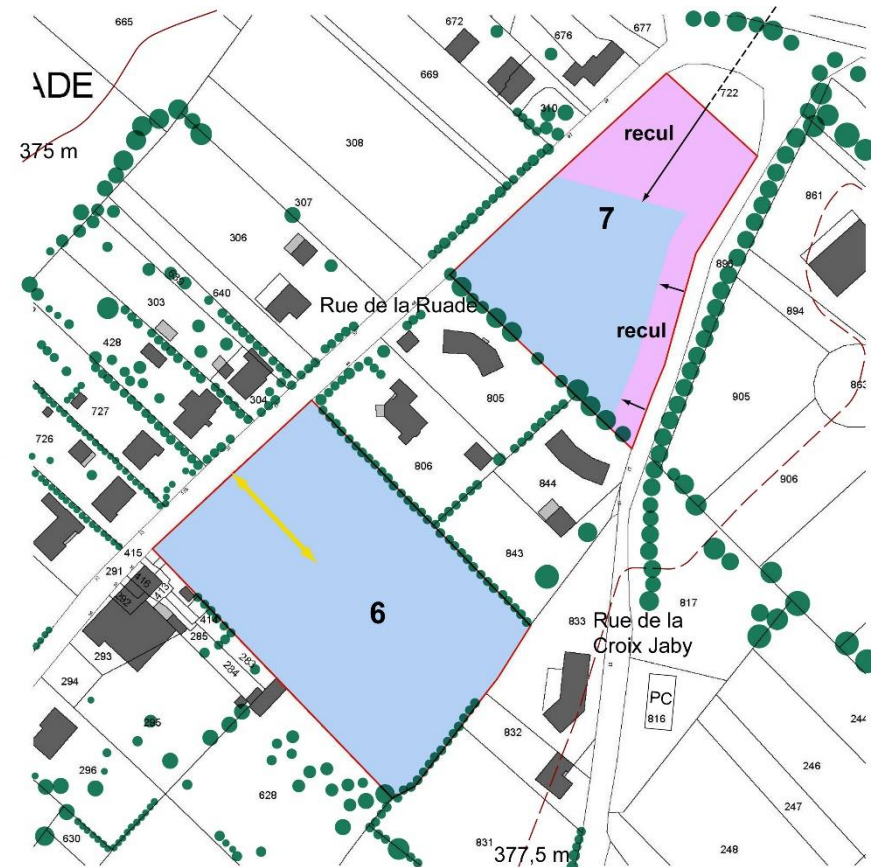
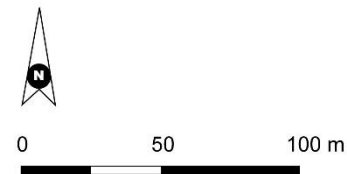


### Etat des lieux

- . Arbres et arbustes isolés ou de jardins
- . Haies
- . Courbes de niveau

### Projet - principes d'aménagement

- . OAP
- . Bande de recul des habitations
- . Voie



## ■ AMENAGEMENT

L'objectif est essentiellement d'encadrer l'urbanisation de deux emprises foncières en garantissant la réalisation d'un nombre de logements minimum valorisant la consommation foncière. Une bande d'éloignement des habitations est prévue sur le secteur 7, pour tenir compte des nuisances potentielles près de la zone d'activité de Bellevue et de la N145.

## ■ DEPLACEMENT

L'urbanisation du secteur 6 nécessite la création d'une voie de desserte dans la profondeur pour construire sur plusieurs rideaux. L'urbanisation du secteur 7 peut se faire en accès direct par les rues de la Ruade et de la Croix Jaby, d'un côté et de l'autre de l'OAP, sans nouvelles voies.

## ■ HABITAT

Secteur 6 : environ 4 à 6 logements sont à réaliser, ce qui représente dans ce cas une surface d'environ 1 000 à 1 600 m<sup>2</sup> par parcelle. La réalisation d'une voie en profondeur doit permettre d'optimiser le nombre de lots.

Secteur 7 : environ 4 logements sont à réaliser, ce qui représente dans ce cas une surface d'environ 1 000 m<sup>2</sup> par parcelle. Une surface d'environ 0,27 ha est recouverte par ailleurs par la bande d'éloignement des habitations. Cette bande peut être occupée par des annexes, selon le même principe que pour le secteur d'OAP n°5.

## ■ VEGETATION

La végétation existante pourra être conservée, les arbres notamment, pour conserver la trace de la trame verte et avoir une opération à l'ambiance rurale. Les plantations nouvelles seront constituées d'essences locales pour être adaptées à l'identité du territoire.

La végétation de la strate arbustive ou arborée déjà présente en limite des secteurs sera conservée, sauf impossibilité en raison d'un risque, pour conserver la trace de la trame verte et avoir une opération à l'ambiance rurale.

Photos du site et de son environnement



Le site (*fond Géoportail*)



Secteur 6, depuis la rue de la Ruade



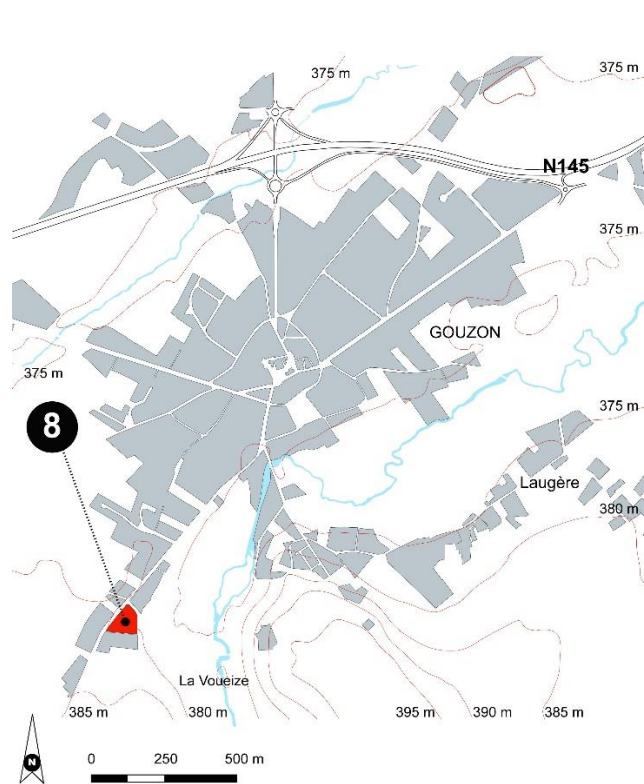
Secteur 7, depuis la rue de la Croix Jaby



Typologie bâtie dans l'environnement du site (pavillonnaire rue de la Croix Jaby)

## AVENUE DE LA MARCHÉ

Site	Type de zone	Superficie	Objectif général d'aménagement	Programme
N°8	UB	0,73 ha ; Surface constructible nette, hors partie du terrain à préserver : 0,39 ha environ	Organiser l'urbanisation sur une emprise foncière de grande taille	Objectif d'environ 3 logements



### Etat des lieux

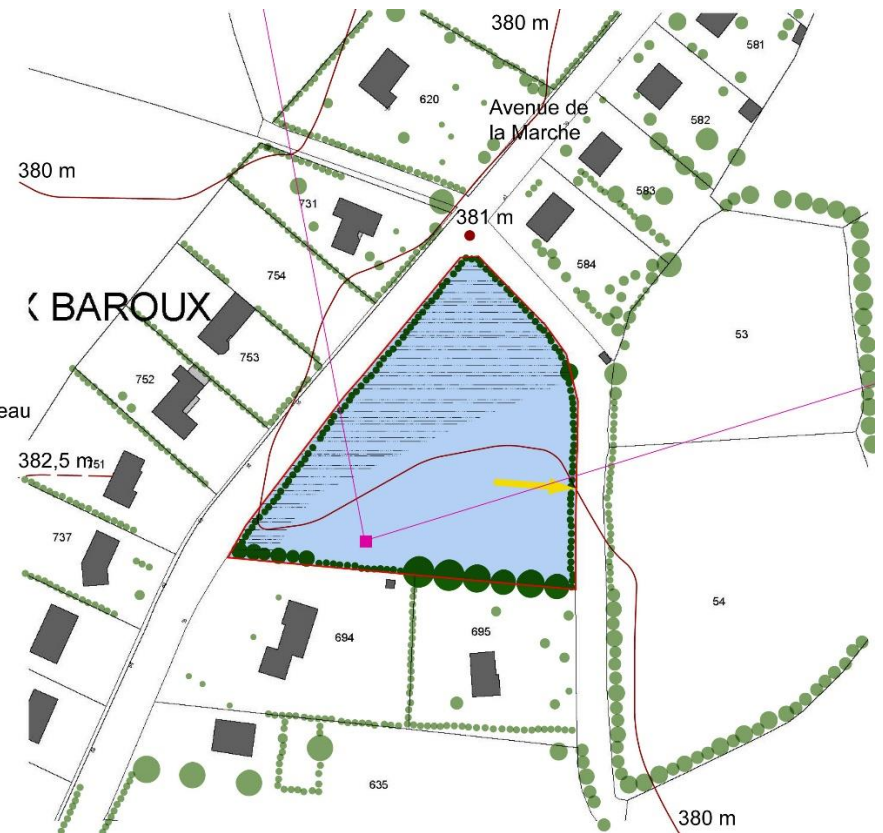
- . Arbres et arbustes isolés ou de jardins
- . Haies
- . Courbes de niveau
- . Pylône et ligne électrique

### Projet - principes d'aménagement

- . OAP
- . Accès commun pour les constructions en second rideau
- . Continuité végétale existante à préserver
- . Secteur non aedificandi



0 50 100 m



#### ■ AMENAGEMENT

L'objectif est essentiellement d'encadrer l'urbanisation d'une emprise foncière en garantissant la réalisation d'un nombre de logements minimum valorisant la consommation foncière.

Une partie constituée de terrains humides et plus bas, située au nord du secteur, est non aedificandi pour conserver en l'état les terrains.

#### ■ DEPLACEMENT

Les accès peuvent être directs sur l'avenue de la Marche pour les parcelles en façade avec l'avenue, comme pour les autres parcelles habitées de ce secteur. Un accès commun est demandé pour construire en second rideau par rapport à l'avenue de la Marche.

Un accès au pylône de la ligne électrique est à prévoir dans le plan d'aménagement du projet.

#### ■ HABITAT

Environ 3 logements sont à réaliser, ce qui représente dans ce cas une surface d'environ 1 300 m<sup>2</sup> par parcelle.

#### ■ VEGETATION

La végétation existante pourra être conservée ou remplacée, pour conserver la trace de la trame verte et avoir une opération à l'ambiance rurale. Les plantations nouvelles seront constituées d'essences locales pour être adaptées à l'identité du territoire. Les arbres de haut jet sont à conserver, sauf impossibilité en raison d'un risque.

Photos du site et de son environnement



Le site (*fond Géoportail*)



Terrain depuis le chemin en limite est



Haie longeant le terrain le long de l'avenue de la Marche terrain en arrière-plan



Partie nord des terrains, non aedificandi

## PROGRAMMATION

■ Les orientations d'aménagement et de programmation établissent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondants à chacune d'elles, le cas échéant.

Les zones AUh du projet communal sont concernées.

Phase 1 :

- Les Chaussades : le projet est en cours, un permis d'aménager a été accordé en 2022 ;
- La Croix Barreau : la zone AUh constitue la deuxième tranche du lotissement communal dont la première tranche a été réalisée. Toute les parcelles sont construites ou vendues pour les dernières constructions de la tranche 1 ;
- La Croix Jaby : un projet privé est en cours de montage sur une partie de la zone.

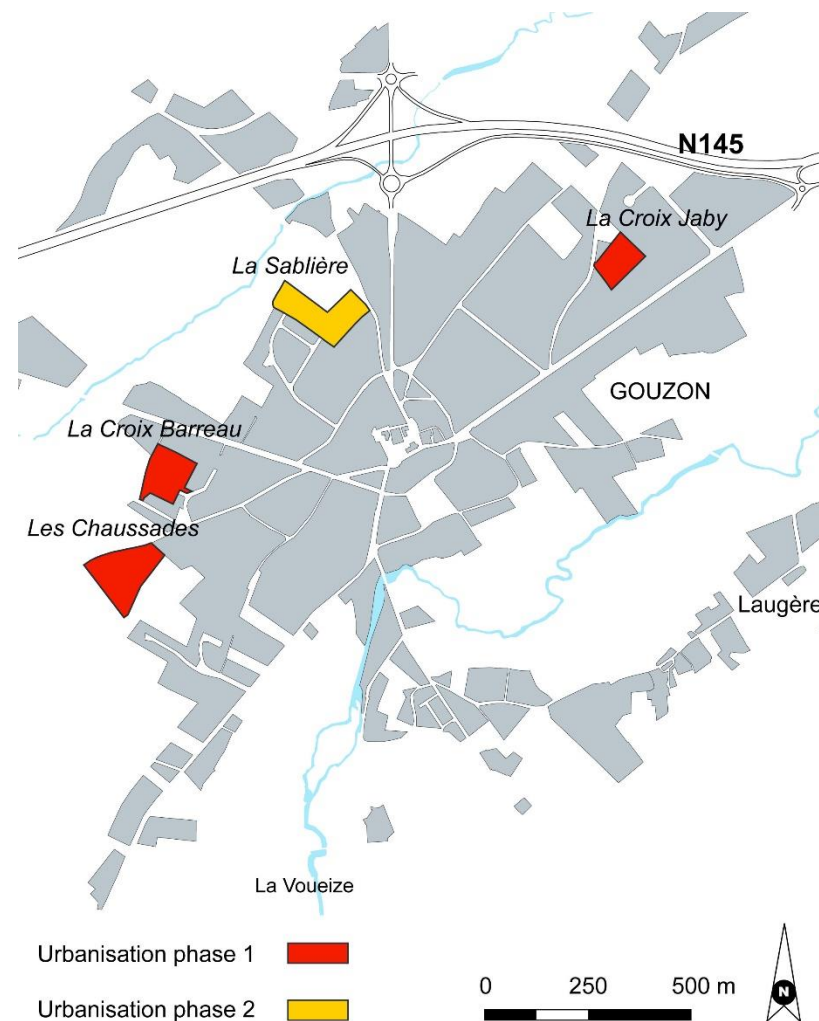
Le niveau d'équipement permet l'engagement des opérations.

Phase 2 :

- La Sablière : le montage du projet n'est pas engagé. La voirie est à prévoir en comprenant un maillage d'ensemble, au sud-ouest avec la première tranche de l'opération, et à l'est avec un raccordement à l'avenue du Berry qui ne peut être envisagé que sur le moyen/long terme.

■ Les trois autres sites d'OAP pour l'habitat sont situés en zone urbaine UB (secteurs 6, 7 et 8), dont l'un est en cours d'urbanisation (secteur 6). Ils ne sont pas concernés par l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation qui ne concerne que les zones à urbaniser AU. L'urbanisation de ces autres sites d'OAP en zone urbaine peut être immédiate.

Les zones à urbaniser AUh pour l'habitat



### 3. HABITAT : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES

### OAP A VALEUR DE RECOMMANDATIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

#### 3.1. MIEUX UTILISER L'ESPACE SUR UN TERRAIN A BATIR

##### OBJECTIF :

*PERMETTRE AU TISSU URBAIN D'EVOLUER*

► Densifier et moins consommer l'espace

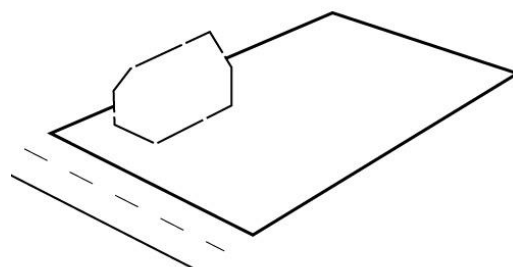
► Faciliter les découpages fonciers

► Valoriser l'investissement de la commune en réseaux, et limiter les extensions futures des réseaux

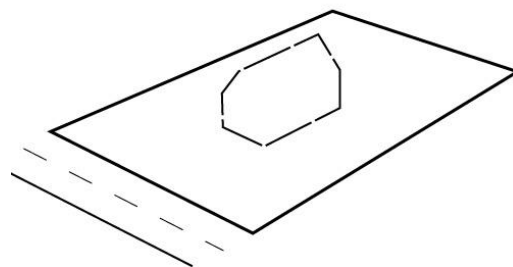
► Permettre au propriétaire de valoriser sa propriété foncière dans le temps

**Aujourd'hui**

**Implantation recommandée**



**Implantation à éviter**

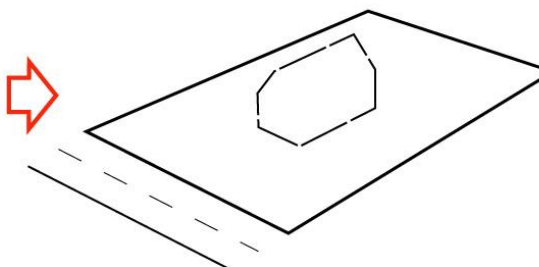
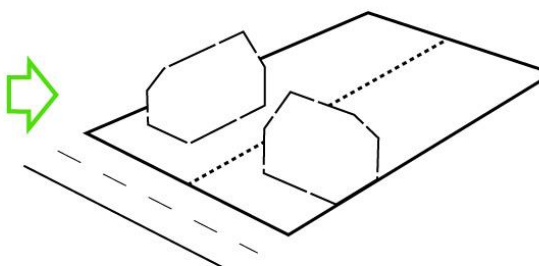


- ▭ Parcelle
- ▭ bâtiment sur la parcelle

Lorsque que la surface et la configuration de la parcelle le permet, il est recommandé d'implanter le bâti de façon à favoriser des divisions ultérieures qui permettront avec le temps d'optimiser le foncier et d'ajouter de nouvelles constructions dans les espaces urbains



**Dans le futur**



Les implantations en milieu de parcelle interdisent l'évolution du tissu urbain en ne permettant pas une division ultérieure de la parcelle. Elles sont à éviter.

**OBJECTIF :**

**MIEUX UTILISER L'ESPACE SUR UNE PARCELLE**

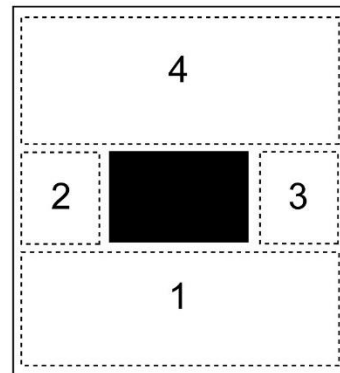
► Profiter d'un espace de jardin d'un seul tenant

► Limiter la taille des parcelles et leurs coûts d'acquisition

► Densifier et moins consommer l'espace

► S'inspirer des formes traditionnelles du bâti : alignement, mitoyenneté par les bâtiments ou par une annexe (garage, porche...)

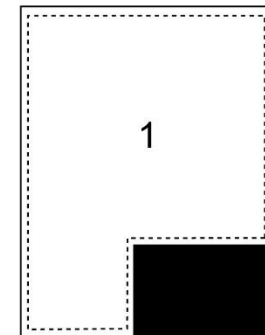
**Implantation à éviter**



■ bâti

□ parcelle

**Implantation recommandée**



Les constructions en alignement et mitoyenneté permettent de créer des espaces non redécoupés, mieux utilisés par les familles (moins d'angles morts et d'espaces sous-utilisés), ce qui permet de réduire la taille des parcelles.



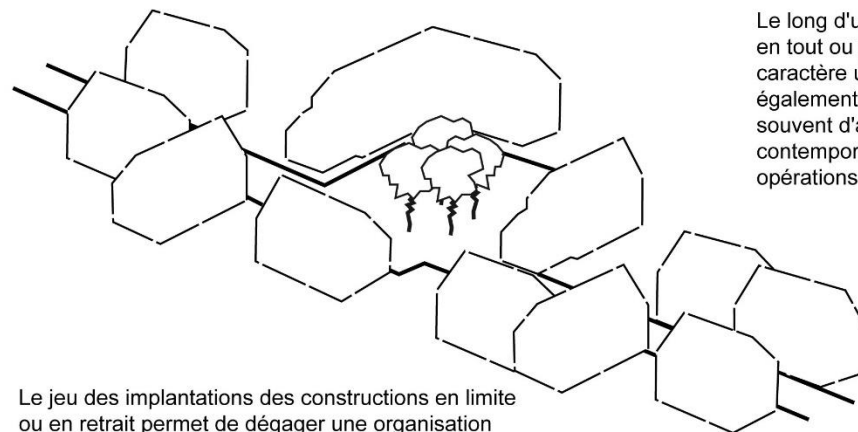
### 3.2. CREER DES ESPACES PUBLICS A CARACTERE VILLAGEOIS

#### OBJECTIF :

#### CREER DES AMBIANCES URBAINES CARACTERISTIQUES DES TERRITOIRES RURAUX

► Inscrire les opérations dans l'histoire urbaine locale

► Densifier et moins consommer l'espace

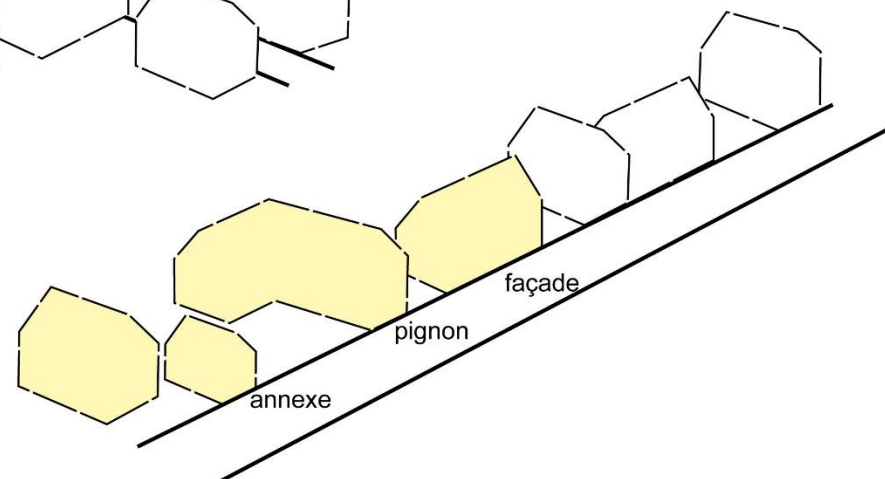


Le long d'une rue, les constructions d'alignement, en tout ou partie, organisent la rue et affirment le caractère urbain des opérations. Elles favorisent également la réinterprétation du bâti urbain traditionnel, souvent d'alignement, avec des formes architecturales contemporaines. Elles permettent l'intégration des opérations actuelles dans le tissu urbain.

Le jeu des implantations des constructions en limite ou en retrait permet de dégager une organisation bâtie qui va marquer l'espace public.

Sur une placette, la réalisation d'accroches bâties et le marquage des angles organisent l'espace.

Trois façons d'implanter des bâtiments, principaux ou annexes, pour créer une ambiance de rue traditionnelle : la façade, le pignon, l'annexe. Un mur ou un muret suffisamment haut peut aussi permettre d'assurer la continuité du bâti.



### 3.3. ASSOCIER GESTION DURABLE DES EAUX PLUVIALES ET COMPOSITION DU PAYSAGE URBAIN

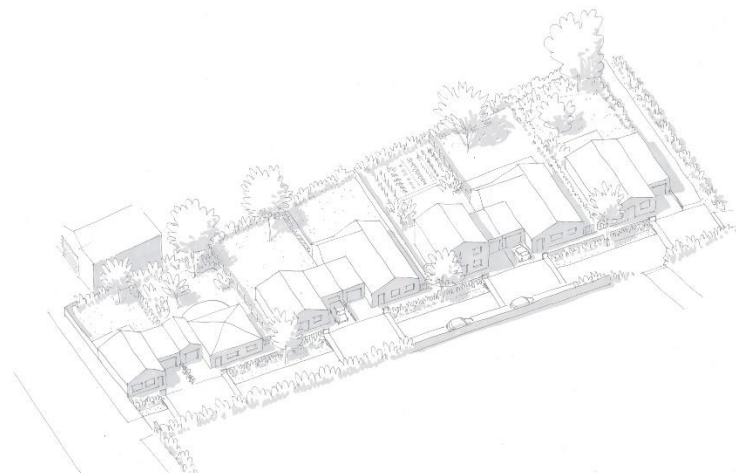
#### OBJECTIF :

#### GERER L'EAU PLUVIALE EN OPERATION D'AMENAGEMENT

► Favoriser l'infiltration sur place, et limiter le ruissellement et les inondations

► Mettre en valeur le paysage urbain, avec de la végétation

► Minimiser les coûts d'intervention à l'occasion de travaux futurs sur le réseau pluvial



*Dessin : Agence SCALE – Atelier des Aménités  
Projet sur la commune de Saint-Amand-sur-Sèvre*



Les Herbiers (85).

Les espaces verts publics peuvent agrémenter les lieux et permettre de gérer les eaux pluviales, par la réalisation de fossés, de noues plantées... Leur réalisation a un coût d'entretien, mais elle permet de limiter les coûts d'entretien des réseaux sur le long terme. En tuyau souterrain, les travaux de réparation supposent notamment d'ouvrir la voie.

Les solutions envisageables : noues plantées, tranchées drainantes, fossés, bandes enherbées...



Louvigny (14).



### 3.4. HIERARCHISER LES VOIES

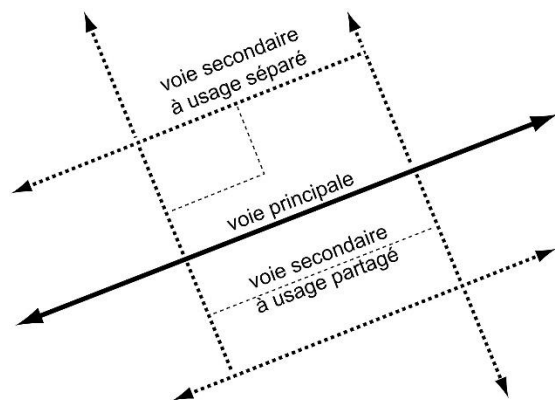
OBJECTIF :

**ADAPTER LES VOIES A LEURS FONCTIONS**

► Limiter les emprises des voies et les coûts de réalisation

► Eviter de suraménager les espaces publics

Type de voies	Principale	Secondaire	
		Usage séparé	Usage partagé
<b>Définition</b>	Elles assurent les liaisons entre les quartiers et les accès aux grandes voies de transit	Elles assurent une desserte interne à une opération ou desservent quelques habitations.	Elles desservent quelques habitations. A réaliser sous conditions, notamment faible longueur de voie et vitesse très limitée
<b>Caractéristique</b>	Séparation des principaux usages	Séparation des principaux usages	Mixité des usages
<b>Composantes, avec adaptation possible à l'opération</b>	Chaussée / places de stationnement en long ponctuelles, sur un côté / marquage de l'espace cyclable / trottoirs	Chaussée / trottoir sur un côté / accotement végétalisé sur l'autre côté, éventuellement simplement enherbé	Chaussée / accotements enherbés / emprise faible, pas de séparation entre les usages



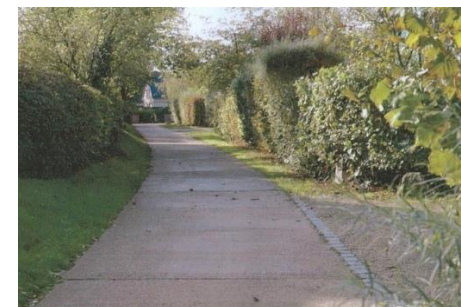
Exemples de voies secondaires



Les Herbiers (85)



Auderville (50). Voie secondaire à usage partagé



Bois-Guillaume (76). Voie secondaire à usage partagé

### 3.5. PLANTER DES ESSENCES LOCALES

D'après « Que planter dans le Creuse ? » CAUE de la Creuse ; et règlement de PLU communal

**OBJECTIF :** **ADAPTER LES ESSENCES AU PAYSAGE LOCAL, AUX SOLS ET AUX CONDITIONS CLIMATIQUES**

*Liste non exhaustive*

► Ces végétaux participent à la construction, l'harmonie et la cohérence du paysage local, contrairement à des essences « exotiques »

► Parcelles privées : essences conseillées sur les limites privé / public et les limites séparatives dont celles avec l'espace agricole

► Espaces publics : d'autres essences peuvent être plantées pour un objectif plus ornemental (place, parvis d'église...)

Unité paysagère	Strate arborée	Strate arbustive
<b>Paysage de bocage</b>	Chêne pédonculé, Tilleul commun, Cognassier, Frêne commun, Charme commun, Marronnier, Platane	Poirier commun, Sureau noir, Lilas commun, Deutzie rude, Viorne « boule de neige », Sorbier des oiseleurs, Noisetier
<b>Cours d'eau et étangs</b>	Chêne des marais, Aulne glutineux, Saule marsault, Bouleau pubescent, Erable champêtre	Aubépine blanche, Fusain d'Europe, Viorne x carlcephalum, Saule des Vanniers, Cornouiller blanc, Osier
<b>Autres essences en clôture</b>	Cornouiller sanguin, Aubépine commune, Houx commun, Buis sempervirent	




## 4. ACTIVITE : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE SECTEUR

### OAP A VALEUR D'ORIENTATIONS (COMPATIBILITE)

#### ZONE D'ACTIVITE DE BELLEVUE

Site	Type de zone	Superficie	Objectif général d'aménagement	Programme
N°9	AUi	4,69 ha ; Surface constructible nette, hors espace collectif : 3,29 ha environ	Poursuivre le développement de la ZA à partir des terrains en cours d'aménagement à l'ouest	Objectif d'environ 7 à 13 entreprises

#### Etat des lieux

-  Arbres et arbustes isolés ou de jardins
-  Haies
-  Courbes de niveau

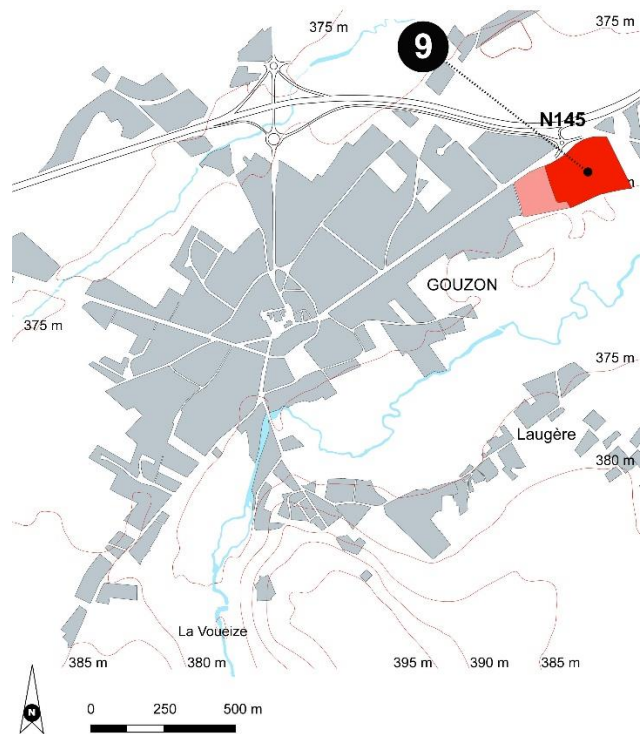
#### Projet - principes d'aménagement

-  OAP
-  Partie aménagée
-  Grandes parcelles
-  Voie principale de desserte
-  Voie secondaire
-  Desserte des parcelles
-  Retrait des constructions
-  Continuité piétonne
-  Continuité végétale
-  Espace collectif avec retournement



0 50 100 m





#### ■ AMENAGEMENT

L'opération prolonge l'aménagement d'une tranche de la zone d'activité engagée au sud de l'avenue du Bourbonnais. Les enjeux urbains sont liés principalement à l'organisation des déplacements et à une intégration satisfaisante de la façade de la zone en situation d'entrée de bourg à l'est, par la D915.

Le redécoupage par la voirie permet d'envisager une partie destinée à des implantations de plus grandes entreprises, sur grandes parcelles, selon la demande.

#### ■ DEPLACEMENT

La voie principale permet d'accéder directement au rond-point sur la D915 et elle dessert la partie où est préservée la possibilité d'implanter les plus grandes parcelles. Ce rond-point permet d'accéder ensuite la N145.

La voie intérieure secondaire permet de redécouper la partie est. Elle se termine par des retournements afin de ne pas avoir de nouveaux accès sur la D915 au nord, ni sur les anciennes carrières et les étangs au sud. Cette voie secondaire peut se prolonger à l'est pour des phases ultérieures de développement. Cette possibilité est à ménager par le plan d'aménagement du projet.

La création des espaces collectifs pour retournement est l'occasion de créer en complément des équipements utiles à la zone (parking...).

#### ■ ENTREPRISES

Selon la demande, on estime à environ 7 à 13 entreprises le potentiel d'implantation, ce qui représente une surface d'environ 2 500 à 5 000 m<sup>2</sup> par entreprise en moyenne.

#### ■ VEGETATION

La végétation existante arbustive ou arborée en périphérie de la zone est à préserver pour la bonne intégration de l'opération dans le paysage d'entrée de bourg. Cela suppose un retrait des constructions suffisant pour la maintenir.

Un complément végétal est demandé face à la D915 et à l'avenue du Bourbonnais pour achever la continuité verte en pourtour. L'objectif n'est pas d'occulter les constructions qui s'implanteront derrière ce rideau, mais de créer un filtre qui contribuera à intégrer l'ensemble de l'opération.

Dans le même objectif, la végétation demandée le long de la voie intérieure et des espaces collectifs, dans le sens ouest-est, permettra de créer un arrière-plan végétal (vue depuis la D915) qui permettra d'adosser les bâtiments. Une strate arborée ou arbustive haute est à privilégier, à l'image de ce qui a été réalisé le long de la rue dans la zone existante.

Les plantations seront constituées d'essences locales pour être adaptées à l'identité du territoire.

#### ■ EAUX PLUVIALES

La réalisation d'un ou de bassin(s) pour les eaux pluviales est non localisée par le schéma mais à prévoir. Une implantation en façade de zone le long de la D915 est notamment envisageable s'il est paysagé, tel que celui réalisé sur l'actuelle zone.

#### ■ ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Le secteur peut être immédiatement ouvert à l'urbanisation.

Photos du site et de son environnement



Le site (*fond Géoportail*)



Les terrains près de la D915



Façade de la future extension de la zone non plantée face à la D915



Avenue du Bourbonnais avant le rond-point et façade de la future extension de la zone d'activité



Rond-point sur la D915, près de la N145



Rue dans l'actuelle zone d'activité






Bassin des eaux pluviales dans l'actuelle zone d'activité








## ZONE D'ACTIVITE DE SERVICES - LAVAUD

Site	Type de zone	Superficie	Objectif général d'aménagement	Programme
N°10	AUs	1,54 ha ; Surface constructible nette, hors espace collectif : 1,1 ha environ	Créer une zone de services destinée à la logistique et à l'hôtellerie en complément, en lien avec le passage de la N145	Sans objectif en nombre d'entreprises compte tenu de la destination particulière de la zone

### Etat des lieux

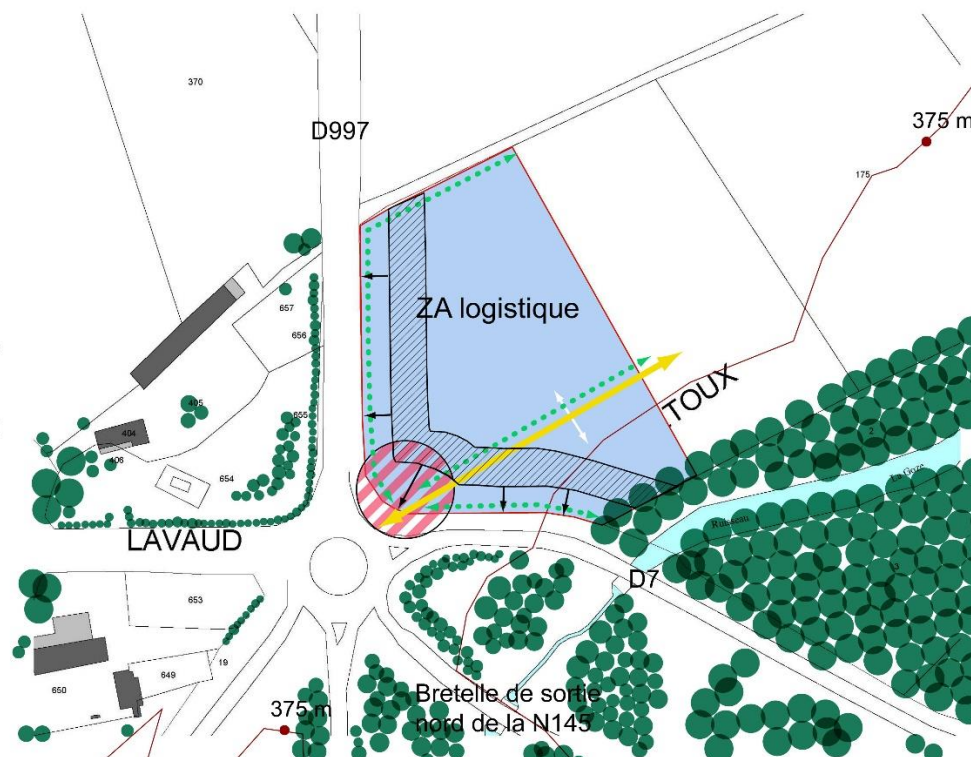
-  . Arbres et arbustes isolés ou de jardins
-  . Haies
-  . Courbes de niveau

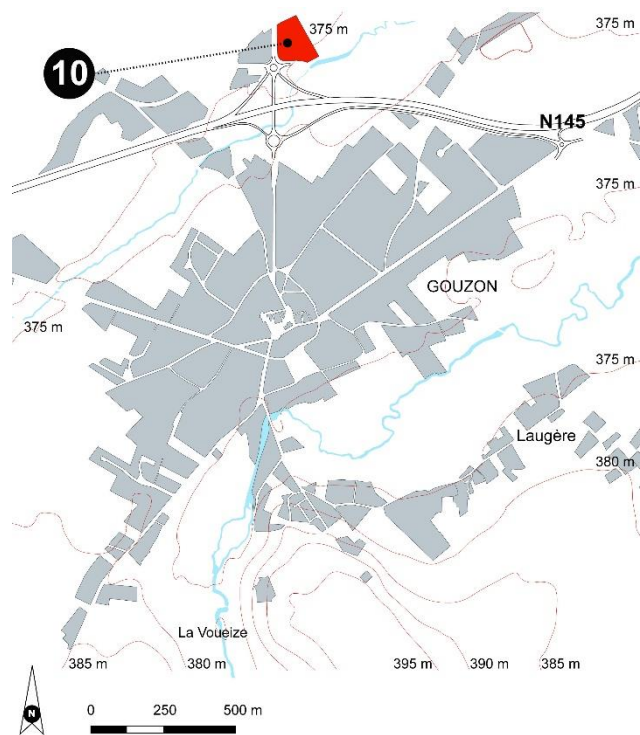
### Projet - principes d'aménagement

-  . OAP
-  . Voie principale de desserte
-  . Desserte des parcelles
-  . Retrait des constructions
-  . Hauteur limitée en 1er plan
-  . Continuité végétale
-  . Espace commun d'entrée de zone



0 50 100 m





#### ■ AMENAGEMENT

L'opération est située au nord de l'échangeur n°43 de la N145, à proximité de la bretelle de sortie nord ce qui soumet la zone à une étude d'entrée de ville « amendement Dupont », pour déroger à l'obligation de recul de 100 mètres. Les enjeux urbains sont liés principalement au raccordement de la voirie à créer sur les voies existantes (accès au rond-point et entrée de zone végétalisée et de qualité), et au traitement de la façade de la zone le long des D7 et D997, près de la bretelle de sortie nord de la N145.

Un étagement des constructions est prévu par des hauteurs de bâtiments limitées en premier plan, pour ceux qui s'implanteront à compter de la bande de retrait des constructions. Cela permettra d'éviter la proximité de grands volumes près des voies de circulation et ainsi d'éventuels effets d'écrasement des perspectives.

#### ■ DEPLACEMENT

La voie principale permet d'accéder directement au rond-point sur la D997. Pour la sécurité des déplacements, ce seul accès est permis car :

- La D997 est en section limitée à 90 km/h au nord du rond-point ;
- La zone AUs a une façade limitée sur la D7, avant le rond-point.

Aucun accès individuel ne peut être autorisé sur les voies départementales.

La voie intérieure principale est destinée à être poursuivie à terme sur la partie classée 2AUs. Cette possibilité est à assurer. Compte tenu de la destination de la zone, avec potentiellement des activités nécessitant de grandes surfaces, les principes de desserte sont limités à cette voie principale intérieure.

Les futurs stationnements seront implantés en second plan de la zone, derrière les bâtiments, ou au minimum avec un recul équivalent à celui des bâtiments, pour conserver un premier plan naturel.

#### ■ VEGETATION

Une haie est à créer en pourtour de la zone face aux voies départementales 7 et 997, et le long de la limite nord de zone. L'objectif n'est pas d'occulter les constructions qui s'implanteront derrière ce rideau, mais de créer un filtre qui contribuera à intégrer l'ensemble de l'opération dans le paysage.

Dans le même objectif, une continuité végétale est demandée le long de la voie intérieure pour créer un arrière-plan végétal (vue depuis le rond-point et la D7) qui permettra d'adosser les bâtiments. Une strate arborée ou arbustive haute est à privilégier.

Les plantations seront constituées d'essences locales pour être adaptées à l'identité du territoire.

#### ■ EAUX PLUVIALES

La réalisation d'un ou de bassin(s) pour les eaux pluviales est non localisée par le schéma mais à prévoir. Une implantation en entrée de zone est notamment envisageable s'il est paysagé.

#### ■ ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Le secteur peut être immédiatement ouvert à l'urbanisation. Un projet est en cours.

Photos du site et de son environnement



Le site (*fond Géoportail*)



Les terrains près du rond-point



Façade de la future zone non plantée face à la D997



Bretelle de sortie nord de la N145 avant le rond-point et avant la façade de la future zone d'activité



Rond-point sur la D997



Cours d'eau de la Voueize dans sa traversée de l'échangeur n°43. La bretelle de sortie nord de la N145 est en arrière-plan.



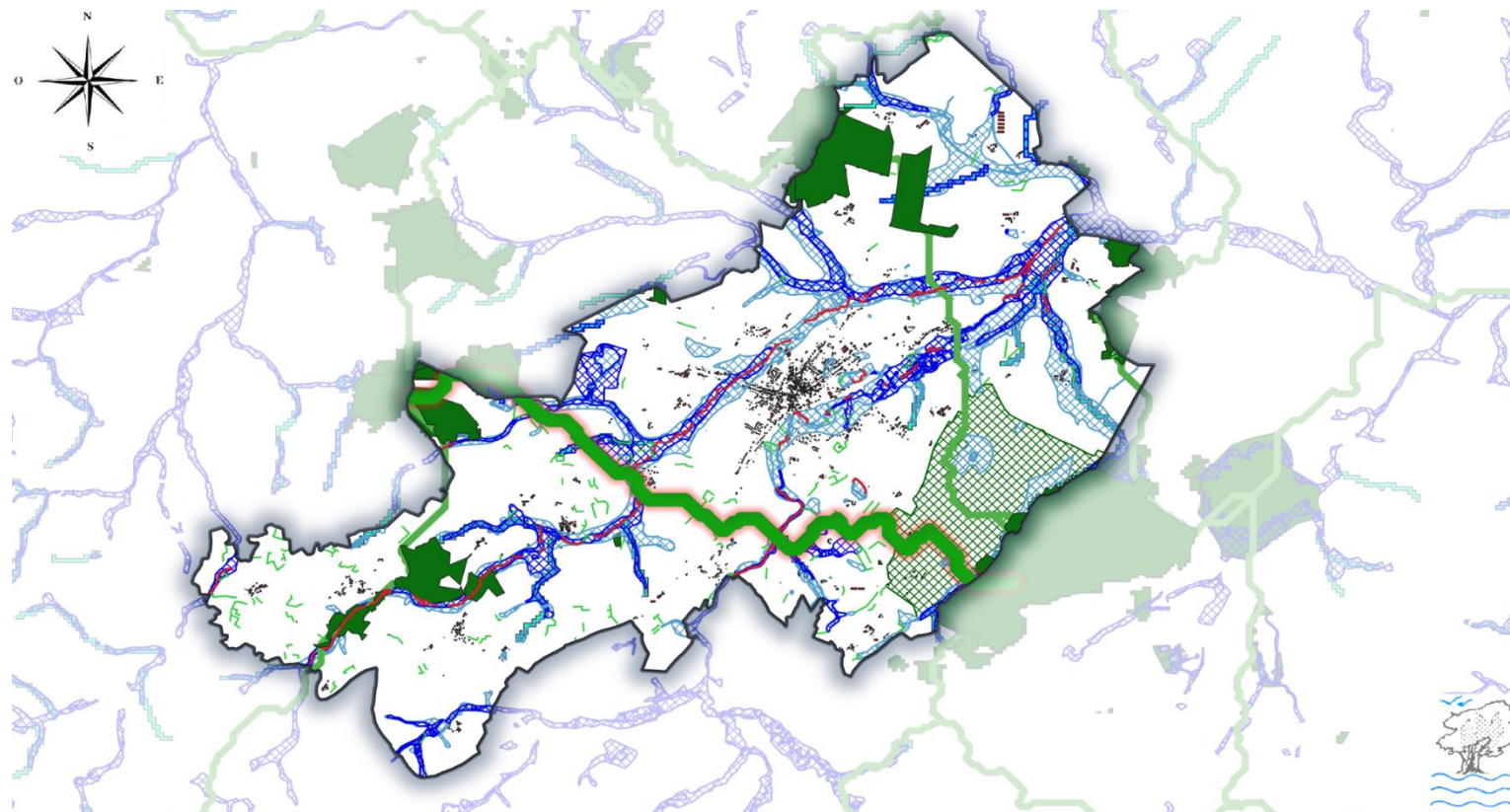
D997 au niveau du vallon du Mardallou. La zone AUs est peu visible.

## 5. ENVIRONNEMENT : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE SECTEUR

## OAP A VALEUR DE RECOMMANDATIONS APPLICABLES DANS LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

### CONTINUITES ECOLOGIQUES : LA TRAME VERTE ET BLEUE

Sites
<b>N°11</b>
Application dans les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques des zones agricoles et naturelles
Préserver et conforter la trame verte et bleue par des recommandations s'appliquant à l'occasion de travaux de constructions et d'aménagements extérieurs



Sources: Impact Conseil, Etablissement public Loire, IGN, SRCE Limousin  
Crédit: QGIS

#### Principales informations

##### Corridor écologique linéaire selon le SRCE Limousin

- Corridor boisé
- Corridor vert indéniabte tant à l'échelle régionale que communale

##### Corridor écologique surfacique selon le SRCE Limousin

- Zone humide

##### Réservoir de biodiversité

- Espace boisé
- Zone humide (selon le SRCE)

##### Corridors écologiques affinés à l'échelle communale

- Préalocalisation des zones humides selon l'établissement public Loire

##### Autres informations

- Haie arbustive haute ou multistrata
- Haie ripisylve
- Brande des Landes à maille bocagère régulière, important réservoir et corridor biologique

- Limites communales

1:45000

La Trame Verte et Bleue vise à conserver et/ou rétablir, sous la forme d'un réseau cohérent, les espaces de continuité ou de proximité propices à la circulation des espèces et au bon fonctionnement des milieux naturels. Elle vise à (re)constituer un réseau écologique permettant aux espèces animales et végétales, de circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer... donc d'assurer leur survie, et aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

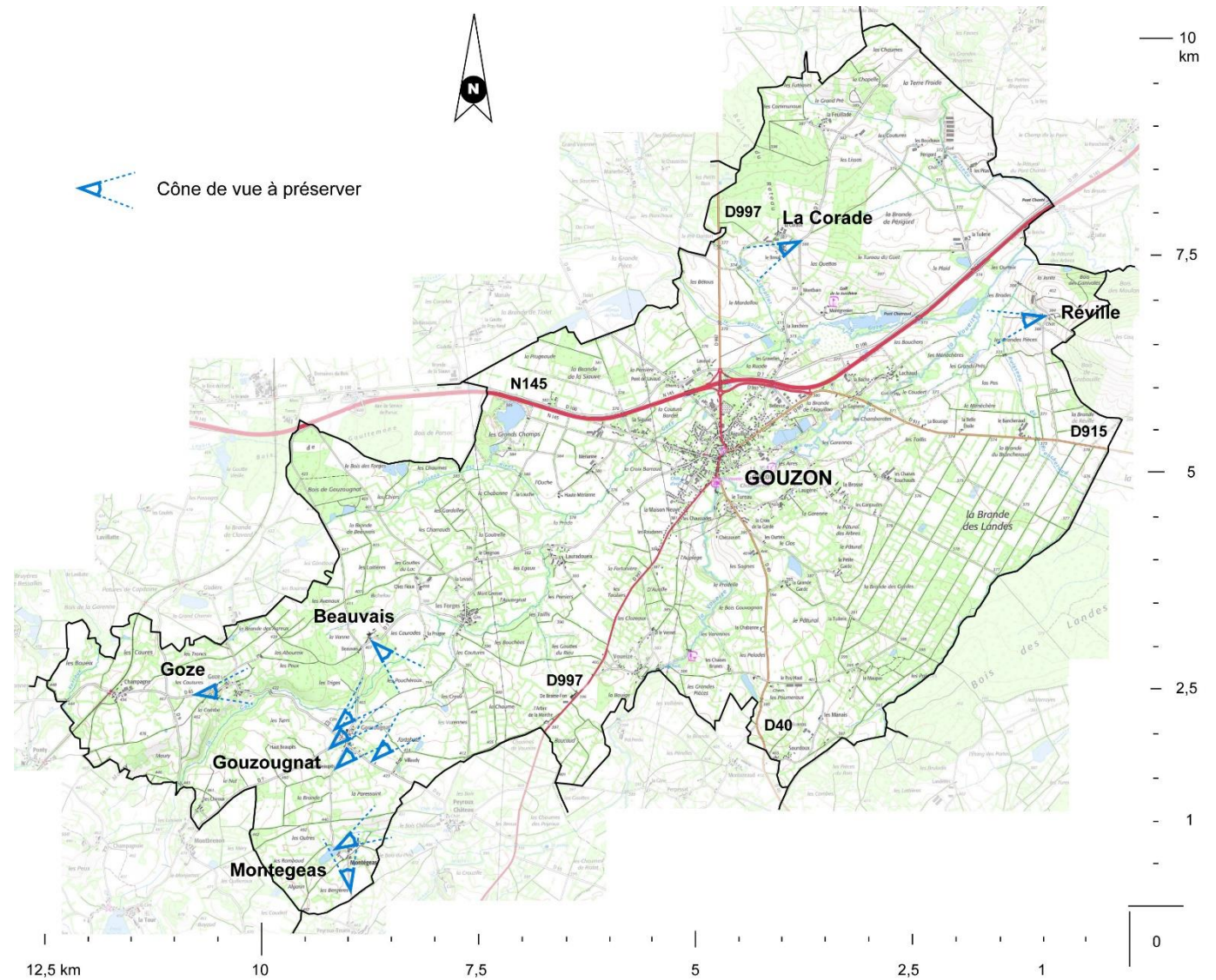
1. Trame verte à l'occasion de travaux de constructions et d'aménagements extérieurs	Bois et haies	Prairies	Autres espaces
<b>Milieux naturels</b>	<p>Haies du bocage : favoriser la densification de la végétation par des essences locales, notamment en complétant les éventuels chainons manquants du bocage.</p> <p>Lisières des bois : veiller à maintenir une bande tampon sans construction permettant de maintenir les transitions entre les zones boisées et les milieux ouverts et éclairés, où de nombreuses espèces (faune et flore) transitent et se développent.</p>	<p>Pratiques agricoles : maintenir l'agriculture sur ces espaces est favorable à l'accueil de la biodiversité. Il faut notamment favoriser l'activité pastorale et éviter une gestion agricole intensive.</p>	<p>Accotements de route : ils peuvent servir de petit corridor écologique entre les milieux. Il est recommandé d'avoir une gestion écologique des accotements, de type gestion différenciée, en préservant les bandes enherbées et les haies, en limitant les fauches, de façon à élargir la palette végétale et à permettre une floraison étalée sur une grande partie de l'année.</p>
<b>Constructions</b>	<p>Constructions principales et annexes : veiller à favoriser le regroupement des bâtiments, dans la typologie du corps de ferme, associé à des plantations d'essences locales de divers développements.</p>	<p>Constructions principales et annexes : veiller à maintenir au maximum les espaces en pleine-terre, à favoriser le regroupement des bâtiments, dans la typologie du corps de ferme, associé à des plantations d'essences locales de divers développements.</p>	<p>Clôtures en limite des terrains bâtis : il est recommandé de réaliser les clôtures sous la forme de haies végétales, associées à des grillages à la condition qu'ils permettent le passage de la petite faune. Il est recommandé de planter des essences locales sur plusieurs strates.</p> <p>Loisirs et découverte : favoriser des aménagements extérieurs mettant en valeur le patrimoine naturel.</p>

2. Trame bleue à l'occasion de travaux de constructions et d'aménagements extérieurs	Cours d'eau	Zones humides, dont les étangs et mares	Autres espaces
<b>Milieus naturels</b>	<p>Berges : veiller à préserver les plantations existantes et favoriser la renaturation pour consolider les berges, avec des essences locales.</p> <p>Cours d'eau : il est recommandé de conserver la continuité physique des cours d'eau, sans ajouter d'obstacles à l'écoulement de l'eau. Favoriser le transit des sédiments.</p>	<p>Connexions entre zones humides : favoriser la conservation des connexions hydrauliques et biologiques, sans ajouter d'éléments fragmentant.</p>	
<b>Aménagements et constructions</b>	<p>Terrains le long des berges : limiter au maximum l'artificialisation des berges et les terrassements qui modifient les profils des pentes (affouillements et exhaussements du sol). Prévenir les risques de pollution de l'eau. Veiller à conserver les continuités qui permettent le passage de la petite faune.</p>	<p>Terrains le long des zones humides : limiter au maximum l'artificialisation des berges et prévenir les risques de pollution de l'eau. Les aménagements doivent éviter de perturber l'alimentation des zones humides en amont, et de favoriser l'assèchement par l'amont ou l'aval.</p>	<p>Aménagements dans l'environnement des cours d'eau : favoriser une gestion des ouvrages d'eau pluviale à ciel ouvert (noues, fossés, bassins...), en éliminant les risques de pollution de l'eau.</p>
	<p>Loisirs et découverte : favoriser des aménagements extérieurs mettant en valeur le patrimoine naturel, en-dehors des espaces soumis à des risques d'inondation.</p>		

## 6. CONES DE VUE : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE SECTEUR

## OAP A VALEUR D'ORIENTATIONS (COMPATIBILITE) APPLICABLES DANS LES CONES DE VUE

Sites
<b>N°12</b>
Application dans 10 cônes de vue
Préserver la visibilité pour la qualité esthétique des sites et des paysages, par des dispositions spécifiques sur la végétation et la construction



Cônes de vue	Végétation	Constructions
<p><b>Dispositions pour préserver les cônes de vue de vue</b></p>	<p>Limiter la croissance de la végétation pour éviter la fermeture des cônes de vue.</p> <p>Espace urbain : réaliser des clôtures végétales d'essences locales ou des clôtures avec des murets de pierre traditionnels.</p> <p>Espace rural : réaliser des clôtures végétales d'essences locales.</p>	<p>Implanter les constructions en second plan par rapport au point d'origine du cône de vue et de préférence sous l'horizon et/ou adossés à de la végétation. Limiter la hauteur des constructions.</p> <p>Traiter les façades avec des teintes foncées et non réfléchissantes.</p> <p>Accompagner les constructions avec de la végétation d'essences locales.</p>

Photos des sites et de leur environnement (fond Géoportail)

**La Corade**



**Réville**



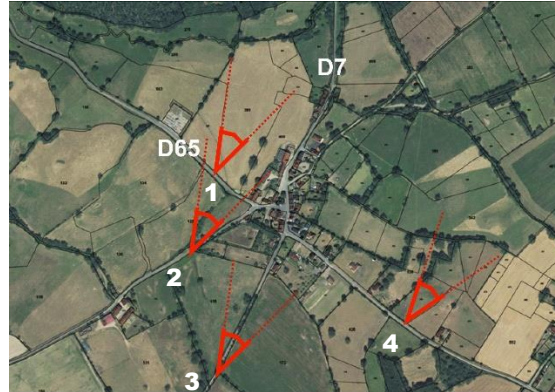
**Beauvais**



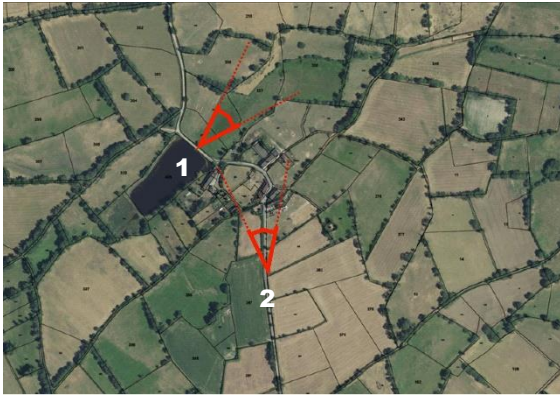
Goze



Gouzougnat



## Montegeas



**Thierry GUILLET**  
**Urbaniste**



59, boulevard de la Valla - Porte C  
36000 CHATEAUROUX

09 72 97 22 05 / 06 84 91 85 07  
guillet.thierry4@wanadoo.fr

SIRET 501 896 880 00041



49 rue du Pont de la Ville  
85500 LES HERBIERS  
contact@agence-scale.com



**IMPACT**  
*conseil*

**Société d'études sur l'eau et l'environnement**

7, rue des Ecoliers  
23430 CHATELUS-LE-MARCHEIX  
conseil.impact@wanadoo.fr