



Sommaire

01 OAP sectorielles

Dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles habitat

- OAP sectorielles habitat : 1AUb
- OAP sectorielles habitat : 2AUb

Dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles économie

- OAP sectorielles économie : 1AUX
- OAP sectorielles économie : 2AUX

OAP sectorielles équipement : 1AUe

OAP sectorielle tourisme et loisirs : 1AUI

02 OAP Thématiques

OAP Commerce et artisanat

OAP Trame Verte, Bleue et Noire

OAP sectorielles

Dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles

OAP sectorielles habitat

Dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles

Les principes suivants sont à prendre en compte pour chacune des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Leur objectif est de préciser les attendus de la collectivité en matière de qualité des espaces publics et d'intégration des projets dans leur environnement.

L'aménagement des secteurs d'OAP peut se faire en plusieurs opérations d'ensemble distinctes dans le respect des principes d'aménagement définis à l'échelle de l'ensemble du secteur, sauf spécifications contraires énoncées dans l'OAP.

1. Phasage

L'urbanisation des secteurs d'OAP devra respecter les principes suivants :

- Prioriser l'urbanisation des secteurs en densification ;
- Prioriser l'urbanisation des secteurs au plus près de la tache urbaine existante et/ou des équipements.

Par ailleurs, comme le prévoit le Code de l'Urbanisme ainsi que la loi Climat et Résilience d'août 2021, le territoire d'EABL a établi un « échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspond à chacune d'elles, le cas échéant ».

L'échancier, établi en complément des OAP, offre une meilleure visibilité du phasage possible et souhaitable de l'urbanisation future dans sa globalité. Il a pu être établi en considérant à la fois :

- l'état d'avancement de certaines études ou de certains projets sur les zones considérées ;
- les contraintes liées au foncier (maîtrise publique du foncier, occupation actuelle du sol, morcellement, ...) ;
- les équipements et réseaux existants ou projetés.

Cet échancier est « prévisionnel » et présente donc une part d'incertitude car il est tributaire d'éléments de faisabilité qui ne sont pas tous maîtrisés par la collectivité.

Il a été déterminé selon 3 temps s'inscrivant dans la temporalité du PLUi (+/- 10 ans) :

- Le court terme (CT), se situant à environ 3 ans à compter de 2025/2026 ;
- Le moyen terme (MT), se situant entre environ 3 ans et environ 6 ans à compter de 2025/2026.
- Le long terme (LT), se situant au-delà de 6 ans à compter de 2025/2026.

Le phasage des OAP est précisé au sein des schémas propres à chaque secteur.

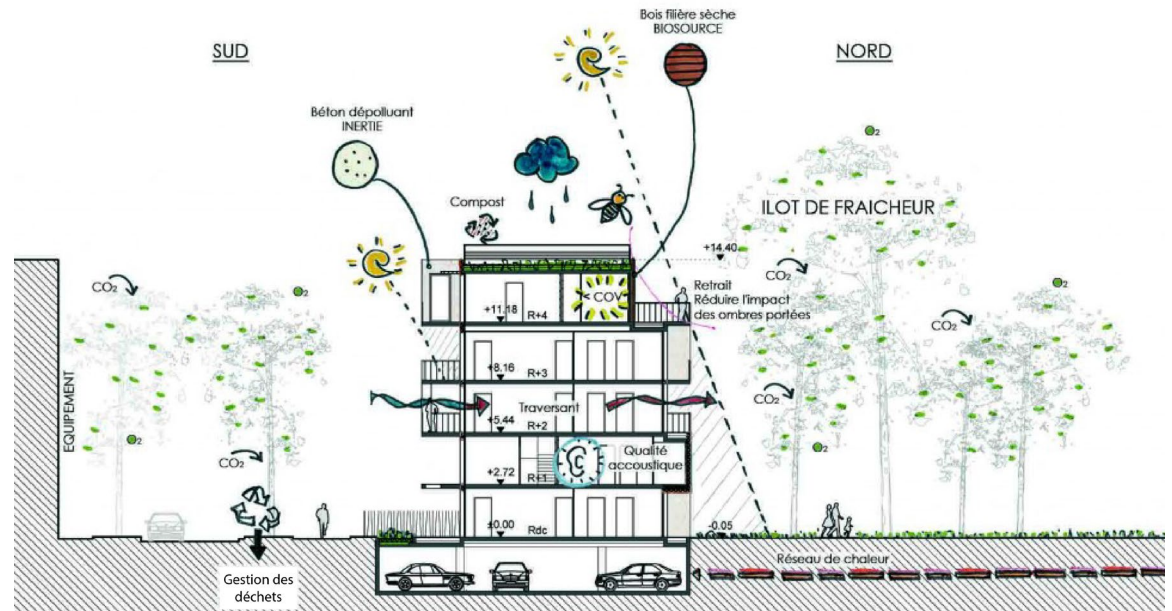
OAP sectorielles habitat

Dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles

2. Les principes bioclimatiques des constructions responsables et sources de confort de vie

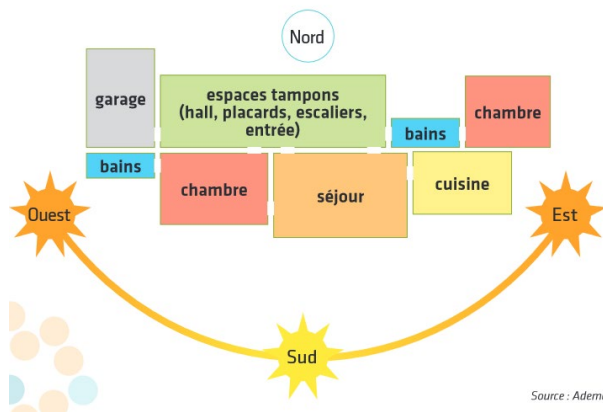
Architecture bioclimatique

Il s'agit de lutter contre les « îlots de chaleur » urbains, en prenant en compte dans la conception du bâti des principes d'isolation, de ventilation naturelle, de protection solaire et d'inertie thermique (orientation et position des aérations, revêtement, toiture ventilée et matériaux isolants, traitement végétalisé des abords des bâtis). Ainsi, les terrasses, jardins et autres espaces extérieurs devront être protégés des vents dominants par des haies, alignements d'arbres ou arbustes. L'implantation des constructions par rapport au soleil et aux vents, la compacité des volumes, la mobilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre de principes d'isolation performants seront privilégiés. Afin de diminuer les pertes et apports de chaleur, la façade sud peut être largement ouverte vers l'extérieur pour que le maximum de chaleur pénètre à l'intérieur. Au nord, les ouvertures devront être plus petites pour éviter que le froid ne pénètre.



Modèle d'architecture bioclimatique

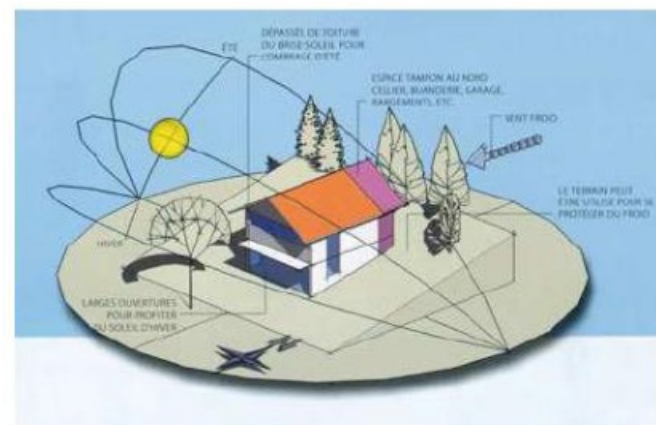
Source : Seuil architecture



Source : Ademe

Schémas illustratifs d'orientations bioclimatiques des logements

Source : ADEME



- Adapter la maison à son environnement
- Bénéficier des apports solaires
- Se protéger des vents froids
- Créer des ouvertures au sud
- Positionner les pièces techniques au nord

OAP sectorielles habitat

Dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles

2. Les principes bioclimatiques des constructions responsables et sources de confort de vie

Les objectifs énergétiques

A l'échelle des opérations, les enjeux de production énergétiques doivent s'inscrire localement et s'appuyer de manière privilégiée sur la production solaire et thermique. Un objectif de passivité des logements et dans un premier temps à titre d'exemple des équipements (bâtiments municipaux, lycée et gymnase) doit être assuré. Les surfaces dédiées peuvent permettre de produire une part non négligeable des besoins des équipements. De la même manière, la sobriété et l'efficacité des bâtiments doit être en tête des exigences de conception.

Les constructions pourront avoir recours aux énergies renouvelables pour la production d'électricité et de chaleur (panneaux solaires photovoltaïques et thermiques, géothermie, etc.). Ces dispositifs seront soit entièrement être intégrés à la couverture, soit posés au plus près de la couverture à fleur de matériaux et devront avoir une teinte se rapprochant de la partie de la construction dans laquelle ils s'insèrent (façades, toitures).

L'éclairage public veillera à être énergétiquement performant et à minimiser les impacts sur la faune, les activités astronomiques et le paysage nocturne. Il devra être orienté vers le sol et être adapté en puissance et en luminosité selon les secteurs et les activités ou occupations présentes.

Sobriété et résilience des construction

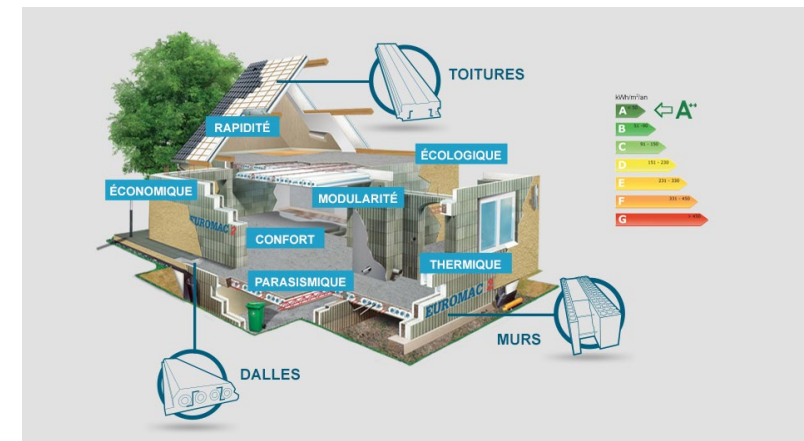
Une gestion alternative des eaux pluviales permettra d'éviter la saturation du réseau d'assainissement.

Ainsi, les toitures terrasses seront de préférence végétalisées. Ces toits verts participent à la réduction des retombées d'eau sur la parcelle mais aussi au confort thermique des bâtiments.



Tuiles solaires photovoltaïques

Source : EDF



Dispositifs énergétiques applicables aux bâtiments

Source : Les Energies Renouvelables

OAP sectorielles habitat

Dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles

3. La trame et les ambiances des espaces publics

Les espaces publics des opérations devront être pensés dans un esprit de continuité, que ce soit sous la forme de places, de rues, de chemins, d'espaces paysagers... Lorsque des espaces publics ou paysagers sont prévus dans les OAP sectorielles, ils feront partie intégrante du projet d'ensemble via un travail sur la composition urbaine, sur les circulations et sur les usages de ces espaces (C- cf. schéma page suivante).

Le projet recherchera une adéquation des aménagements avec l'environnement général de la commune et/ou du quartier d'implantation, en revêtant une identité plus rurale ou plus urbaine selon les cas de figure.

4. Les dessertes et accès

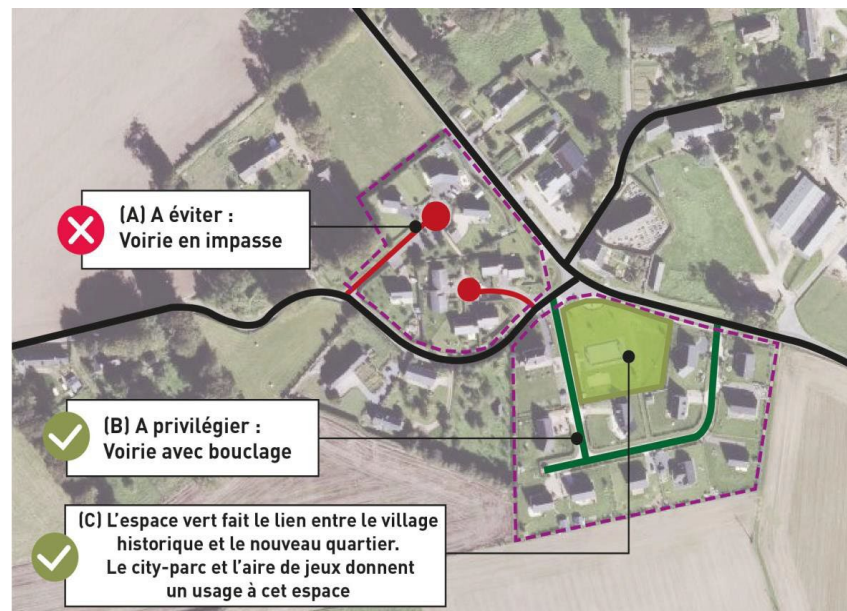
L'organisation des circulations doit permettre d'inscrire l'opération dans le système viaire environnant, de manière à ce que la gestion des flux soit la plus cohérente et intégrée possible avec l'existant. Ainsi, dans la mesure du possible, la conception de la desserte des secteurs devra privilégier la connexion et le bouclage des voies (B) et limiter les impasses (A).

Les orientations d'aménagement en termes de desserte indiquées dans les OAP sectorielles sont des indications minimales, et pourront être complétées de dessertes complémentaires.

Tout projet de création d'accès, sera soumis à l'avis du gestionnaire du réseau. Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

L'adressage des nouvelles constructions devra se faire en priorité sur les axes existants de sorte à ce que ces dernières répondent à l'implantation des habitations existantes des secteurs urbanisés.

Illustration des bonnes pratiques à privilégier et les pratiques à éviter



Exemples illustratifs de voiries partagées



OAP sectorielles habitat

Dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles

Exemples illustratifs de voiries avec trottoirs



Exemples illustratifs de voiries partagées avec matérialisation d'une bande piétonne



Exemples illustratifs de cheminements et sentes piétonnes



- Les voiries seront hiérarchisées en fonction de leur importance et de leur usage, par une différenciation des profils entre voies principales et dessertes secondaires : tracé, largeurs, matériaux, accompagnement végétal... Elles seront aménagées de manière à intégrer et à sécuriser les déplacements doux (piétons et vélos).

- Les voies partagées sont à préférer pour les voies à vocation de desserte résidentielle : en étant limité au strict minimum, le gabarit de ce type de voie permet de limiter la consommation d'espace, les surfaces imperméabilisées et les coûts.

5. L'intégration des mobilités douces dans les projets d'aménagement

- Les liaisons créées devront s'inscrire en cohérence avec les circulations existantes, en privilégiant des liaisons vers les espaces centraux, les équipements (notamment les écoles), les espaces paysagers et les chemins ruraux existants. Les OAP sectorielles précisent, pour chaque site, les attendus en matière de continuités piétonnes à établir.

- Le traitement des espaces piétons devra faire l'objet d'une attention particulière dans les aménagements publics en prenant en compte les préconisations suivantes :

OAP sectorielles habitat

Dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles

Exemples illustratifs d'espaces de stationnement avec revêtements perméables



- **Voirie avec trottoirs** : afin de matérialiser au mieux l'espace pour les piétons, les trottoirs seront, de manière générale, soit séparés de la chaussée par une bande végétale (haies arbustives, alignement arborés, bandes fleuries ou enherbées, noues, stationnement engazonné etc...) et/ou traités avec un revêtement de sol différent par rapport à la chaussée.
- **Voiries partagées** : le principe d'une voie partagée est d'accueillir sur une même chaussée l'ensemble des modes de déplacements (voitures, piétons, cycles, etc...). Afin de permettre une cohabitation sécurisée, cette voirie devra

être aménagée de manière à limiter la vitesse des véhicules (par exemple, chaussée étroite, caniveau central, tracé non rectiligne, etc...). Éventuellement, il pourra être distingué une bande dédiée aux piétons par un revêtement spécifique ou un caniveau de séparation.

- **Chemins et sentes piétonnes** : sauf contraintes particulières, ces espaces seront aménagés avec des matériaux perméables de type stabilisé, pavés engazonnés, pas japonais, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres... Ils seront agrémentés d'espaces végétalisés (haies arborées ou arbustives, bandes enherbées, noues paysagères, bac à fleurs, etc...) et pourront intégrer des éléments de mobiliers urbains (bancs, poubelles, etc...)

6. Le stationnement

Les opérations d'aménagement devront prévoir **un nombre de places de stationnement visiteurs suffisants** sur les espaces collectifs. Une mutualisation du stationnement dédié aux habitants peut également être envisagée afin d'optimiser l'espace dédié aux voitures et de réduire l'impact de la circulation sur les habitations (tranquillité renforcée, sécurité routière améliorée, pollution réduite, etc...).

Le stationnement sera préférentiellement localisé **aux entrées des opérations**. La configuration des emplacements devra faciliter au maximum leur usage et ne pas gêner les déplacements piétons dans le quartier.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, **des revêtements poreux** sont à privilégier (dalles alvéolées, pavés engazonnés, sols constitués d'un mélange terre / pierres, gravier- gazon par exemple).

OAP sectorielles habitat

Dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles



Exemples illustratifs d'ouvrage de collecte et de rétention d'eaux pluviales

7. La gestion des eaux pluviales

Le projet permettra une bonne gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération dans le respect des dispositions du règlement écrit du PLUi et des réglementations en vigueur sur cet aspect.

La gestion des eaux pluviales sera à étudier le plus tôt possible lors de la conception des projets. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent être calés au plus près du fil d'eau et au(x) point(s) bas.

Les dispositifs de gestion « écologique » des eaux pluviales par des techniques alternatives seront privilégiés, au moyen d'ouvrages superficiels intégrés dans le paysage (type noue, mare, bassin paysager, tranchées d'infiltration). Les « trous de bombes » bâchés et trop profond sont proscrits.

Les ruissellements issus du bassin versant amont seront pris en compte dans la conception du projet. Les ouvrages permettant leur gestion (talus de ceinturage, noue de collecte, ...) devront alors être entrepris. Les aménagements réalisés à ce titre participeront à la qualité paysagère de l'opération, en lien avec les objectifs en matière d'intégration architecturale, urbaine et paysagère.

8. L'intégration paysagères des opérations et la création des ceintures vertes

Des mesures d'intégration paysagère sont précisées dans les prescriptions des OAP sectorielles. Elles concernent :

- la préservation de la trame bocagère existante ou son renforcement via la réalisation de traitements paysagers de type talus plantés, de linéaires arborés ou petits bosquets ;
- ainsi que l'instauration d'espaces jardinés et paysagers en limite des espaces agricoles.

Par ces différentes mesures, l'objectif est de constituer des ceintures vertes autour des bourgs et des villages, qui constitue l'un des axes forts du PLUi en matière de paysage et de cadre de vie. Ces ceintures vertes pourront avoir différents usages selon les configurations: lieux de promenade et de détente pour les habitants, espaces de potagers (individuels ou collectifs), collecte et régulation des eaux pluviales, etc...

Les linéaires de plantation devront être composés d'essences locales dont la liste figure en annexe du règlement écrit. Une haie doit être composée de plusieurs essences locales de façon à créer un panache qualitatif dans le paysage et à favoriser le rôle écologique de ces linéaires.

OAP sectorielles habitat

Dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles

Exemples illustratifs de préservation/reconstitution/valorisation de la trame bocagère et de création de traitements paysagers en frange agricole



9. La prise en compte des cônes de vue

Les vues marquantes et identitaires (panorama sur le grand paysage, perspective sur un élément de patrimoine, etc.) seront intégrées dans la composition du projet, tant sur les espaces publics que sur les espaces privés.

10. Les formes d'habitat et densité

Les opérations d'aménagements à destination de logements, faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation devront respecter les densités minimales fixées dans les OAP sectorielles.

Une diversité d'habitat est encouragée (habitat collectif, habitat intermédiaire, maisons groupées ou jumelées ou habitat individuel sur lots libres...) Les projets pourront proposer des statuts d'occupation variés : accession, accession aidée, locatif privé, locatif social...qui favoriseront la mixité sociale.

OAP sectorielles habitat

Dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles

Exemples illustratifs de formes bâties diversifiées et compactes



Une diversité dans les tailles de parcelles sera recherchée lorsque les opérations prendront la forme d'habitat individuel de type lots libres.

Au niveau des entrées de bourgs, afin de ne pas nuire à la qualité des paysages et aux ambiances urbaines du territoire, une attention particulière devra être apportée sur l'implantation, les formes urbaines et la qualité architecturale des constructions bordant les voies d'entrée de bourg. L'objectif est d'établir un cadre bâti de type "front bâti" (pouvant être continu ou discontinu, en retrait ou en alignement) qui structure l'entrée de ville et affirme le caractère urbain de la voie.

OAP sectorielles en zone U à vocation d'habitat

Les schémas d'OAP sont des schémas de principe. Leur rôle étant bien d'indiquer des principes d'implantations au regard du contexte du site et des attendus de la collectivité, elles ne définissent en aucun cas des emprises précises.

OAP sectorielles U

Récapitulatif des surfaces

| | Surface en m ² | Densité / ha | Nombre de logements total | Phasage |
|--------------------------|---------------------------|--------------|---------------------------|-------------|
| Cindré | 1383 | 5 | 1 | Court terme |
| Cindré | 3084 | 5 | 2 | Court terme |
| Cindré | 695 | 5 | 1 | Court terme |
| Langy | 4756 | 5 | 3 | Long terme |
| Langy | 6754 | 5 | 4 | Long terme |
| Le Bouchaud | 1976 | 5 | 1 | Long terme |
| Le Pin | 7930 | 5 | 4 | Long terme |
| Lenax | 3212 | 5 | 2 | Long terme |
| Liernolles | 6272 | 5 | 4 | Moyen terme |
| Luneau | 2316 | 5 | 2 | Long terme |
| Mercy | 4497 | 5 | 3 | Moyen terme |
| Monetay sur Loire | 6143 | 5 | 4 | Long terme |
| Saint-Léger-sur-Vouzance | 5840 | 5 | 3 | Long terme |
| Saint-Voir | 5283 | 5 | 3 | Court terme |
| Saligny-sur-Roudon | 3671 | 7 | 3 | Court terme |
| Sorbier | 3468 | 5 | 2 | Long terme |
| Trézelles | 9311 | 5 | 5 | Long terme |
| Vaumas | 9311 | 5 | 5 | Court terme |

OAP sectorielles U

Cindré

OAP n°3

Catégorie : Ua

Localisation de l'OAP

L'OAP d'une surface de 1 383m² se situe sur la commune de Cindré, reconnue comme village au sein de l'armature territoriale d'EABL, et doit ainsi prévoir pour les nouvelles constructions une densité de 5 logements à l'hectare.

Le secteur se situe au centre de la commune, en face de l'église. L'espace est actuellement occupé par une végétation dense, et s'entoure de deux maisons dont l'esthétique et l'architecture sont typique au territoire.



Principes d'aménagement

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- L'aménagement du secteur devra intégrer la création d'un alignement de haies ou d'arbres

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant

- Une voirie centrale sera créée

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- L'architecture devra s'intégrer au reste du tissu urbain en s'inspirant des formes, couleurs et matériaux des différents bâtiments du quartier.
- Le secteur sera dédié à un développement d'habitat de type individuel pour accueillir 1 logement

Phasage du logement

- Court terme

Prospections écologiques non réalisées sur une partie du périmètre :

L'aménageur a obligation de réaliser une prospection de zones humides ainsi qu'une prospection écologique faune flore proportionnelle aux impacts engendrés par le projet.



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE



Périmètre de l'OAP



Principe d'accès



Alignement de haies ou d'arbres en lisière d'opération



Développement de logements pavillonnaires

OAP sectorielles U Cindré

OAP n°4

Catégorie : Ub

Localisation de l'OAP

L'OAP, d'une surface de 3 084m², se situe sur la commune de Cindré, reconnue comme village au sein de l'armature territoriale d'EABL, et doit ainsi prévoir pour les nouvelles constructions une densité de 5 logements à l'hectare.

Le secteur se situe à proximité du centre de village, sur un chemin desservant quelques maisons.

Elle s'implante sur un champ, autour de plusieurs maisons et de leur jardin individuel. Des haies et arbres entourent la zone.



Principes d'aménagement

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- L'aménagement du secteur devra intégrer la création d'un alignement de haies ou d'arbres.

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant

- Une voirie centrale sera créée afin de desservir le site.

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- Le secteur sera dédié à un développement d'habitat de type individuel pour accueillir 2 logements.

Phasage de l'opération

- Court terme



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE



Périmètre de l'OAP



Principe d'accès



Alignement de haies ou d'arbres en lisière d'opération



Développement de logements pavillonnaires

OAP sectorielles U Cindré

Localisation de l'OAP

L'OAP, d'une surface de 695m², se situe sur la commune de Cindré, reconnue comme village au sein de l'armature territoriale d'EABL, et doit ainsi prévoir pour les nouvelles constructions une densité de 5 logements à l'hectare.

Le secteur se situe à proximité du centre du village, le long de la route départementale 23. La parcelle est bordée par un champ de culture agricole à sa gauche, et quelques arbres à sa droite ainsi qu'à l'arrière.

OAP n°5

Catégorie : Ub



OAP sectorielles U Cindré

OAP n°5

Catégorie : Ub

Principes d'aménagement

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- L'aménagement du secteur devra intégrer la création d'un alignement de haies ou d'arbres.

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant

- Une voirie centrale sera créée.

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- Le secteur sera dédié à un développement d'habitat de type individuel pour accueillir 1 logement.

Phasage de l'opération

- Court terme



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE



Périmètre de l'OAP



Principe d'accès



Alignement de haies ou d'arbres en lisière d'opération



Développement de logements pavillonnaires



Principe de voirie à créer

OAP sectorielles U

Langy

OAP n°10

Catégorie : Ub

Localisation de l'OAP

L'OAP, d'une surface de 4 756m², se situe sur la commune de Langy, reconnue comme un village au sein de l'armature territoriale d'EABL, et doit ainsi prévoir pour les nouvelles constructions une densité de 5 logements à l'hectare.

Le secteur se situe à proximité du centre bourg de la commune.



OAP sectorielles U Langy

OAP n°10

Catégorie : Ub

Principes d'aménagement

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- L'aménagement du secteur devra intégrer la création d'une bande végétalisée.

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant

- Une voirie d'accès sera créée.

Intégrer le secteur au tissu urbain existant


- Le secteur sera dédié à un développement d'habitat de type individuel pour accueillir 3 logements.

Phasage de l'opération

- Long terme





IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

-  Périimètre de l'OAP
-  Développement de logements pavillonnaires

CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

-  Principe d'accès

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

-  Alignement de haies ou d'arbres en lisière d'opération
-  Frange verte à aménager

OAP sectorielles U Langy

OAP n°11

Catégorie : Ub

Localisation de l'OAP

L'OAP, d'une surface de 6 754m², se situe sur la commune de Langy, reconnue comme un village au sein de l'armature territoriale d'EABL, et doit ainsi prévoir pour les nouvelles constructions une densité de 5 logements à l'hectare.

Le secteur se situe en extension du centre bourg de la commune, sur une prairie. Autour du secteur, se trouve quelques habitats qui revêtent les couleurs et l'architecture traditionnelle du territoire, ainsi que des champs agricoles. Parmi la parcelle se trouve un chemin permettant de relier des habitats à la rue « La Présidente ».



OAP sectorielles U Langy

OAP n°11

Catégorie : Ub

Principes d'aménagement

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- L'aménagement du secteur devra intégrer la création d'un jardin central à l'opération, permettant de préserver l'existant.
- L'aménagement du secteur devra intégrer la création et la préservation d'alignements de haies et d'arbres.

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant.

- Des voiries d'accès seront créées afin de permettre un accès individuel à chaque logement.
- Une voirie dédiée aux mobilités douces sera prévue sur un chemin existant déjà. Ce chemin permettra également de donner accès aux logements bordant le chemin.

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- Le secteur sera dédié à un développement d'habitat de type individuel regroupé pour accueillir environ 4 logements.

Phasage de l'opération

- Long terme



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- ◌ Périètre de l'OAP
- Développement de logements pavillonnaires

CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

- ➔ Principe d'accès
- ↔ Aménagements mobilité douce à créer

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- Jardin végétalisé
- Alignement de haies ou d'arbres en lisière d'opération

OAP sectorielles U

Le Bouchaud

OAP n°12

Catégorie : Ub

Localisation de l'OAP

L'OAP, d'une surface de 1 976m², se situe sur la commune du Bouchaud, reconnue comme un village au sein de l'armature territoriale d'EABL, et doit ainsi prévoir pour les nouvelles constructions une densité de 5 logements à l'hectare.

Le secteur se situe dans la continuité du village, à côté de la départementale 169. Elle se situe au milieu de champs, dont l'un est classé zone humide et non donc non constructible.



OAP sectorielles U

Le Bouchaud

OAP n°12

Catégorie : Ub

Localisation de l'OAP

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- L'aménagement du secteur devra intégrer la création d'alignement de haies ou d'arbres
- Les arbres et haies existantes devront être préservés au maximum afin de conserver l'écosystème existant.
- Une bande végétale aux densités diversifiées devra être aménagée tout du long de la zone humide, afin de créer une zone tampon de protection entre l'habitat et cet écosystème singulier.

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant

- Une voirie centrale sera créée afin de desservir le site
- Une voirie d'accès sera créée

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- Le secteur sera dédié à un développement de 1 logement

Phasage de l'opération

- Long terme

Prospections écologiques non réalisées sur une partie du périmètre :

L'aménageur a obligation de réaliser une prospection de zones humides ainsi qu'une prospection écologique faune flore proportionnelle aux impacts engendrés par le projet.



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



Périmètre de l'OAP



Développement de logements pavillonnaires



Zone humide non constructible

CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE



Principe d'accès

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE



Alignement de haies ou d'arbres en lisière d'opération



Jardin/bande végétalisée

OAP sectorielles U

Le Pin

OAP n°14

Catégorie : Ub

Localisation de l'OAP

L'OAP, d'une surface de 7 930m², se situe sur la commune du Pin, reconnue comme un village au sein de l'armature territoriale d'EABL, et doit ainsi prévoir pour les nouvelles constructions une densité de 5 logements à l'hectare.

Le secteur se situe dans la continuité du centre-ville. Des habitations bordent la parcelle sauf au sud, où l'on trouve de la végétation. Des points de vue sur le paysage et le château d'eau sont à valoriser.



OAP sectorielles U

Le Pin

OAP n°14

Catégorie : Ub

Principes d'aménagement

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- L'aménagement du secteur devra intégrer la création d'une bande végétalisée en fond de parcelle

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives

- Plusieurs voiries d'accès seront créées

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- Le secteur sera dédié à un développement d'habitat de type individuel pour accueillir environ 4 logements
- Les nouvelles constructions devront respecter une hauteur maximale de R+1+C. Les nouvelles constructions avec un toit plat seront limitées à une hauteur maximale de R+C

Phasage de l'opération

- Long terme



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS


 Périmètre de l'OAP

 Développement de logements pavillonnaires

CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

 Principe d'accès

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

 Alignement de haies ou d'arbres en lisière d'opération

Prospections écologiques non réalisées sur une partie du périmètre :

L'aménageur a obligation de réaliser une prospection de zones humides ainsi qu'une prospection écologique faune flore proportionnelle aux impacts engendrés par le projet.

OAP sectorielles U

Lenax

OAP n°15

Catégorie : Ua

Localisation de l'OAP

L'OAP, d'une surface de 3 212m², se situe sur la commune de Lenax, reconnue comme un village au sein de l'armature territoriale d'EABL, et doit ainsi prévoir pour les nouvelles constructions une densité de 5 logements à l'hectare.

Le secteur se situe en bordure de parcelle agricole. Elle est localisée à l'est du centre-bourg, le long de la D212. Le bâti environnant est épars, constitué d'une ou deux maisons.



OAP sectorielles U

Lenax

OAP n°15

Catégorie : Ua

Principes d'aménagement

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- Le fossé naturel fera l'objet d'une préservation
- L'aménagement du secteur devra intégrer la création d'alignement de haies ou d'arbres

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant

- Plusieurs voiries d'accès seront créées

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- Le secteur sera dédié à un développement d'habitat de type individuel pour accueillir 2 logements.

Phasage de l'opération

- Long terme



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS


 Périmètre de l'OAP

 Développement de logements pavillonnaires

CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

 Principe d'accès

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

 Alignement de haies ou d'arbres en lisière d'opération

Prospections écologiques non réalisées sur une partie du périmètre :

L'aménageur a obligation de réaliser une prospection de zones humides ainsi qu'une prospection écologique faune flore proportionnelle aux impacts engendrés par le projet.

OAP sectorielles U

Liernolles

OAP n°16

Catégorie : Ub

Localisation de l'OAP

L'OAP, d'une surface de 6 272m², se situe sur la commune de Liernolles, reconnue comme un village au sein de l'armature territoriale d'EABL, et doit ainsi prévoir pour les nouvelles constructions une densité de 5 logements à l'hectare.

Le secteur se trouve en face de la mairie et marque une continuité bâtie entre cette dernière et des habitations à l'ouest.



Principes d'aménagement

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- L'aménagement du secteur devra intégrer la création d'une bande végétalisée

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives

- Une voirie d'accès sera créée

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- Le secteur sera dédié à un développement d'habitat de type individuel pour accueillir environ 4 logements

Phasage de l'opération

- Moyen terme



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS


 Périmètre de l'OAP

 Développement de logements pavillonnaires

CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

 Principe d'accès

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

 Frange verte à aménager

OAP sectorielles U

Luneau

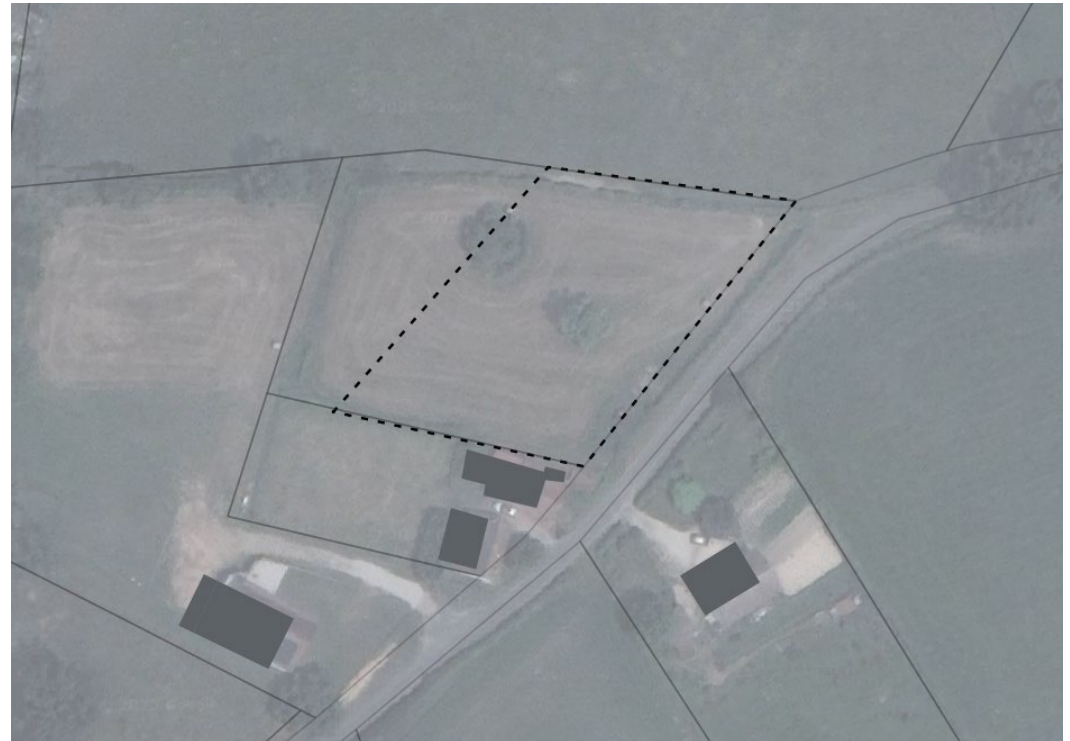
OAP n°17

Catégorie : Ub

Localisation de l'OAP

L'OAP, d'une surface de 2 316m², se situe sur la commune de Luneau, reconnue comme un village au sein de l'armature territoriale d'EABL, et doit ainsi prévoir pour les nouvelles constructions une densité de 5 logements à l'hectare.

Le secteur se trouve en retrait du centre-bourg de Lenax et de la départementale.



OAP sectorielles U

Luneau

OAP n°17

Catégorie : Ub

Principes d'aménagement

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- L'aménagement du secteur devra intégrer la création d'alignement de haies ou d'arbres

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant

- Plusieurs voiries d'accès seront créées

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- Le secteur sera dédié à un développement d'habitat de type individuel pour accueillir environ 2 logements.

Phasage de l'opération

- Long terme




IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

-  Périmètre de l'OAP
-  Développement de logements pavillonnaires

CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

-  Principe d'accès

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

-  Alignement de haies ou d'arbres en lisière d'opération

OAP sectorielles U Mercy

OAP n°18

Catégorie : Ua

Localisation de l'OAP

L'OAP, d'une surface de 4 497m², se situe sur la commune de Mercy, reconnue comme un village au sein de l'armature territoriale d'EABL, et doit ainsi prévoir pour les nouvelles constructions une densité de 5 logements à l'hectare.

Le secteur s'inscrit en continuité bâti de plusieurs habitations et de l'église Saint-Pierre. Des habitations font face à l'OAP sur la D162.



OAP sectorielles U Mercy

OAP n°18

Catégorie : Ua

Principes d'aménagement

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- L'aménagement du secteur devra intégrer la création d'une bande végétalisée en fond de parcelle
- Une partie du secteur restera végétalisée

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant

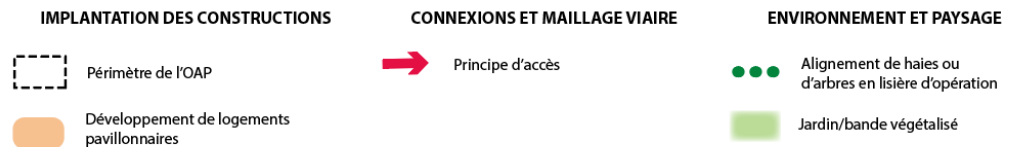
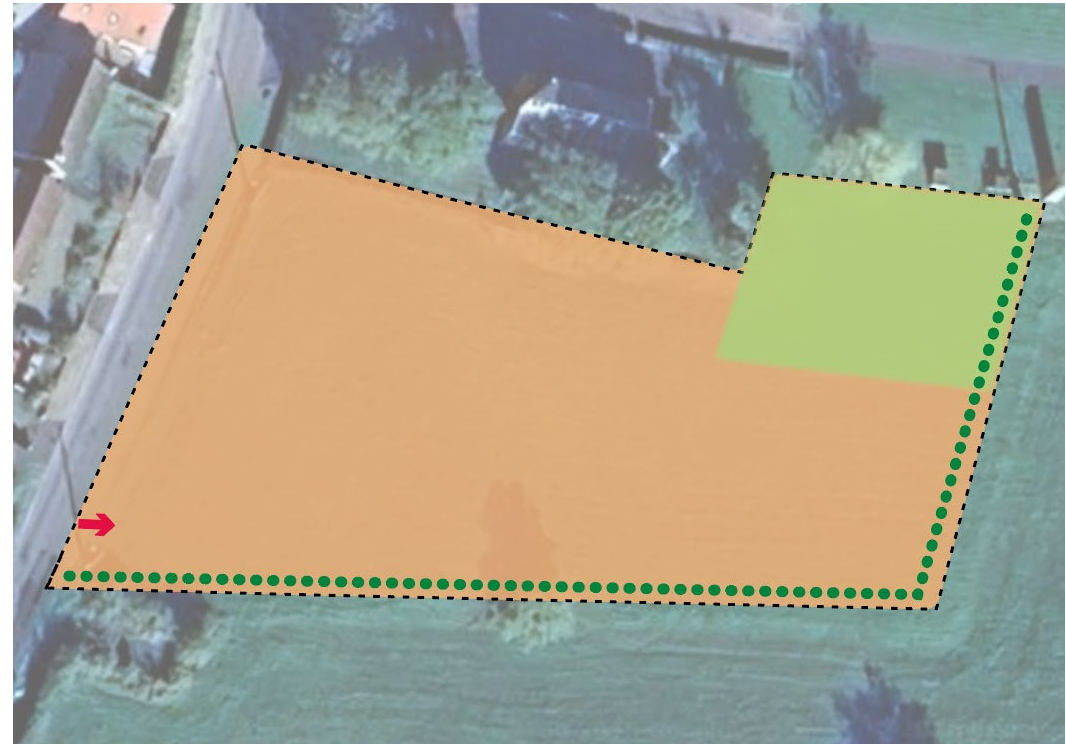
- Une voirie d'accès sera créée

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- Le secteur sera dédié à un développement d'habitat de type individuel pour accueillir 3 logements
- Une hauteur maximum de R+1+C (combles aménageables) est imposée pour les nouvelles constructions

Phasage de l'opération

- Moyen terme



OAP sectorielles U

Monétay-sur-Loire

OAP n°19

Catégorie : Ub

Localisation de l'OAP

L'OAP, d'une surface de 6 143m², se situe sur la commune de Monétay-sur-Loire, reconnue comme un village au sein de l'armature territoriale d'EABL, et doit ainsi prévoir pour les nouvelles constructions une densité de 5 logements à l'hectare.

Le secteur se situe à proximité immédiat du centre-bourg de Monétay-sur-Loire. Les cônes de vue sur le cloché de l'église seront à préserver dans le cadre de futures opérations d'aménagement.



OAP sectorielles U

Monétay-sur-Loire

OAP n°19

Catégorie : Ub

Principes d'aménagement

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- L'aménagement du secteur devra intégrer la création d'une bande végétalisée

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant

- Plusieurs voiries d'accès seront créées

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- Le secteur sera dédié à un développement d'habitat de type individuel pour accueillir environ 4 logements.

Phasage de l'opération

- Long terme



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



Périmètre de l'OAP



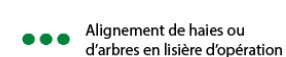
Développement de logements pavillonnaires

CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE



Principe d'accès

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE



Alignement de haies ou d'arbres en lisière d'opération



Protection d'arbres remarquables

OAP sectorielles U

Saint-Léger-sur-Vouzance

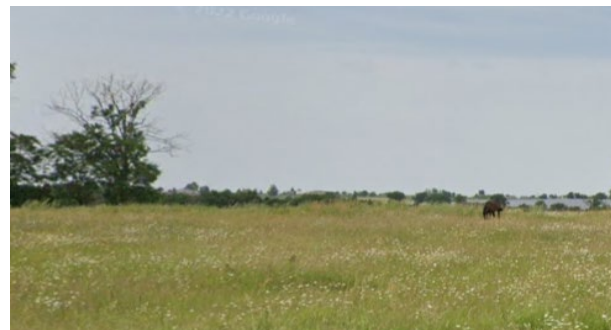
OAP n°24

Catégorie : Ub

Localisation de l'OAP

L'OAP, d'une surface de 5 840m², se situe sur la commune de Saint-Léger-sur-Vouzance, reconnue comme un village au sein de l'armature territoriale d'EABL, et doit ainsi prévoir pour les nouvelles constructions une densité de 5 logements à l'hectare.

Le secteur se situe à l'extérieur du centre-bourg de Saint-Léger-sur-Vouzance, le long de la D209. Le secteur est composé de logements denses mais éparpillés le long de la départementale et d'équipements.



Principes d'aménagement

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- L'aménagement du secteur devra intégrer la création d'une bande végétalisée en fond de parcelle

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant

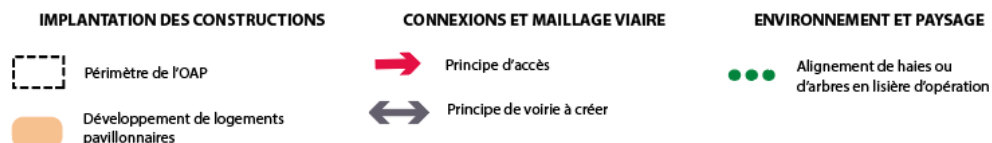
- Une voirie d'accès sera créée
- Une voirie centrale sera créée afin de desservir l'ensemble du site

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- Le secteur sera dédié à un développement d'habitat de type individuel pour accueillir environ 3 logements
- Les constructions devront respecter l'architecture du bâti environnant dans un souci de cohérence paysagère
- Les nouvelles constructions devront respecter une hauteur maximale de R+1+C

Phasage de l'opération

- Long terme



OAP sectorielles U

Saint-Voir

OAP n°27

Catégorie : Ua

Localisation de l'OAP

L'OAP, d'une surface de 5 283m², se situe sur la commune de Saint-Voir, reconnue comme un village au sein de l'armature territoriale d'EABL, et doit ainsi prévoir pour les nouvelles constructions une densité de 5 logements à l'hectare.

L'OAP présente aujourd'hui une richesse végétale et arbustive. Les perspectives sur le grand paysage vers le nord sont à préserver.



Principes d'aménagement

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- L'aménagement du secteur devra préserver une bande végétalisée en favorisant les essences locales

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives

- Une voirie d'accès sera créée
- Une voirie centrale sera créée afin de desservir l'ensemble du site

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- Le secteur sera dédié à un développement d'habitat de type individuel pour accueillir 3 logements
- Il s'agira de favoriser les petites typologies de logements
- Les nouvelles constructions devront respecter un maximum R+1+C
- Les nouvelles constructions devront respecter l'architecture locale bourbonnaise

Phasage de l'opération

- Court terme



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- ⬜ Périimètre de l'OAP
- Développement de logements pavillonnaires

CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

- ➔ Principe d'accès
- ↔ Principe de voirie à créer

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- Alignement de haies ou d'arbres en lisière d'opération

OAP sectorielles U

Saligny-sur-Roudon

OAP n°28

Catégorie : Ub

Localisation de l'OAP

L'OAP, d'une surface de 3 671m², se situe sur la commune de Saligny-sur-Roudon, reconnue comme une centralité villageoise au sein de l'armature territoriale d'EABL, et doit ainsi prévoir pour les nouvelles constructions une densité de 7 logements à l'hectare.

Localisée autour d'habitat pavillonnaire, l'OAP se situe sur un bois dans laquelle une zone humide a été identifiée.



OAP sectorielles U

Saligny-sur-Roudon

OAP n°28

Catégorie : Ub

Principes d'aménagement

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- L'aménagement du secteur devra intégrer la création d'alignement de haies ou d'arbres
- Les arbres et haies existantes devront être préservés au maximum afin de conserver l'écosystème existant
- Une bande végétale aux densités diversifiées devra être aménagée tout du long de la zone humide, afin de créer une zone tampon de protection entre l'habitat et cet écosystème singulier
- Une frange verte aménagée devra également être incluse afin de passer de la bande végétale à la zone pavillonnaire sans compromettre l'écosystème existant autour de la zone humide

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant

- Une voirie d'accès sera créée

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- Le secteur sera dédié à un développement de 3 logements

Phasage de l'opération

- Court terme



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE



Périmètre de l'OAP



Principe d'accès



Alignement de haies ou d'arbres en lisière d'opération



Développement de logements pavillonnaires



Jardin/bande végétalisée



Zone humide non constructible



Frange verte à aménager

OAP sectorielles U

Sorbier

OAP n°30

Catégorie : Ub

Localisation de l'OAP

L'OAP, d'une surface de 3 468m², se situe sur la commune de Sorbier, reconnue comme un village au sein de l'armature territoriale d'EABL, et doit ainsi prévoir pour les nouvelles constructions une densité de 5 logements à l'hectare.

Localisée en continuité des habitations du centre, l'OAP opère une extension de l'urbanisation. Nous remarquons des perspectives sur le paysage qui seront à préserver.



Principes d'aménagement

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives

- Une voirie d'accès sera créée
- Une voirie sera créée afin de desservir le site

Intégrer le secteur au tissu urbain existant



- Le secteur sera dédié à un développement d'habitat de type individuel pour accueillir 2 logements

Phasage de l'opération



- Long terme



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

-  Périmètre de l'OAP
-  Développement de logements pavillonnaires

CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

-  Principe d'accès
-  Principe de voirie à créer

OAP sectorielles U

Trézelles

OAP n°32

Catégorie : Ub

Localisation de l'OAP

L'OAP, d'une surface de 9 311m², se situe sur la commune de Trézelles, reconnue comme un village au sein de l'armature territoriale d'EABL, et doit ainsi prévoir pour les nouvelles constructions une densité de 5 logements à l'hectare.

Entourée de maisons pavillonnaires, l'OAP opère une densification sur une dent creuse.



OAP sectorielles U

Trézelles

OAP n°32

Catégorie : Ub

Principes d'aménagement

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- L'aménagement du secteur devra intégrer la création d'une bande végétalisée

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives

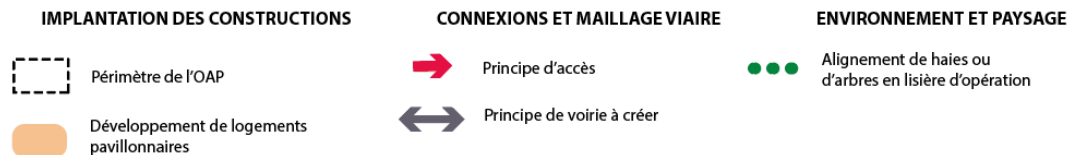
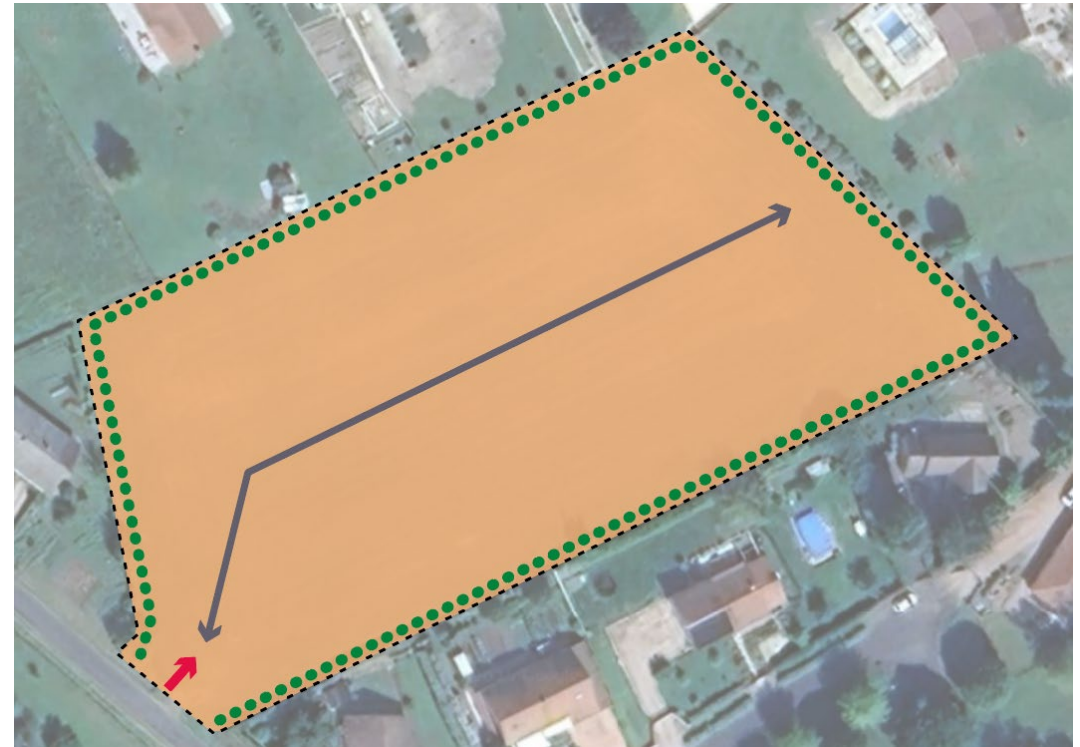
- Une voirie d'accès sera créée
- Une voirie centrale sera créée afin de desservir le site

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- Le secteur sera dédié à un développement d'habitat de type individuel pour accueillir environ 5 logements
- Il s'agira de privilégier l'accession sociale et le locatif

Phasage de l'opération

- Long terme



OAP sectorielles U

Vaumas

OAP n°34

Catégorie : Ub

Localisation de l'OAP

L'OAP, d'une surface de 6 846m², se situe sur la commune de Vaumas, reconnue comme un village au sein de l'armature territoriale d'EABL, et doit ainsi prévoir pour les nouvelles constructions une densité de 5 logements à l'hectare.

Située le long de la D480 et de la rue des Perrots, le secteur bénéficie d'une desserte efficace. L'assainissement collectif est présent sur tout le secteur.



Principes d'aménagement

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- L'aménagement du secteur devra intégrer la création d'une bande végétalisée en fond de parcelle

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives

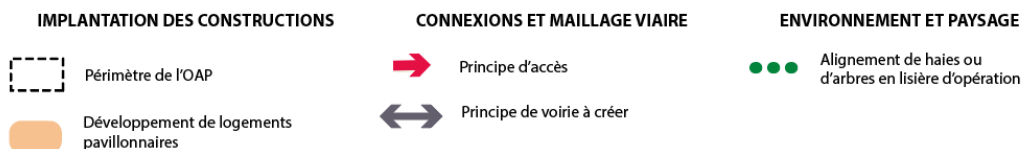
- Plusieurs voiries d'accès seront créées
- Une voirie centrale sera créée afin de desservir le site

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- Le secteur sera dédié à un développement d'habitat de type individuel pour accueillir environ 5 logements
- Les nouvelles constructions devront respecter une hauteur maximale de R+C

Phasage de l'opération

- Court terme



Prospections écologiques non réalisées sur une partie du périmètre :

L'aménageur a obligation de réaliser une prospection de zones humides ainsi qu'une prospection écologique faune flore proportionnelle aux impacts engendrés par le projet.

OAP sectorielles 1AU habitat

Les schémas d'OAP sont des schémas de principe. Leur rôle étant bien d'indiquer des principes d'implantations au regard du contexte du site et des attendus de la collectivité, elles ne définissent en aucun cas des emprises précises.

OAP sectorielles 1AU

Récapitulatif des surfaces

| | 1AUa | Total logements 1AUa | 1AUb | Total logements 1AUb | Densité / ha | Nombre de logements total | Phasage |
|--------------------------|------|-------------------------|------|-------------------------|--------------|------------------------------|-------------|
| Beaulon | | 0 | 2,4 | 24 | 10 | 24 | Court terme |
| Chavroches | | 0 | 1,9 | 9 | 5 | 9 | Long terme |
| Créchy | 1,82 | 13 | | 0 | 7 | 13 | Moyen terme |
| Diou | | 0 | 1,4 | 14 | 10 | 14 | Court terme |
| Dompierre-Sur- Besbre | | 0 | 2,6 | 38 | 15 | 38 | Court terme |
| Jaligny-sur-Besbre | | 0 | 1,0 | 7 | 7 | 7 | Moyen terme |
| Le Donjon | | 0 | 0,8 | 8 | 10 | 8 | Court terme |
| Montaigu-le-Blin | | 0 | 1,8 | 9 | 5 | 9 | Long terme |
| Pierrefitte-Sur-Loire | | 0 | 0,9 | 5 | 5 | 5 | Long terme |
| Saint Léon | | 0 | 0,6 | 4 | 7 | 4 | Moyen terme |
| Saint Léon | | 0 | 1,1 | 8 | 7 | 8 | Moyen terme |
| Saint Felix | | 0 | 1,3 | 7 | 5 | 7 | Long terme |
| Saint Gerand Le Puy | | 0 | 2,0 | 20 | 10 | 20 | Court terme |
| Saligny-Sur-Roudon | 1,51 | 11 | | 0 | 7 | 11 | Long terme |
| Treteau | | 0 | 1,9 | 13 | 7 | 13 | Moyen terme |
| Varennnes-sur-Allier | | 0 | 1,8 | 26 | 15 | 26 | Court terme |

OAP sectorielles 1AU

Beaulon

OAP n°1

Localisation de l'OAP

Catégorie : 1AUb

Le secteur se situe au milieu d'habitations pavillonnaires. Les arbres au sud de l'OAP seront à préserver.

L'OAP, d'une surface de 23 643m², se situe sur la commune de Beaulon, reconnue comme pôle relais de proximité au sein de l'armature territoriale d'EABL, et doit ainsi prévoir pour les nouvelles constructions une densité de 10 logements à l'hectare.



OAP sectorielles 1AU

Beaulon

OAP n°1

Principes d'aménagement

Catégorie : 1AUb

Valoriser les qualités paysagères du lieu

- L'aménagement du secteur devra intégrer la création d'un alignement de haies ou d'arbres en bordure d'opération

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant

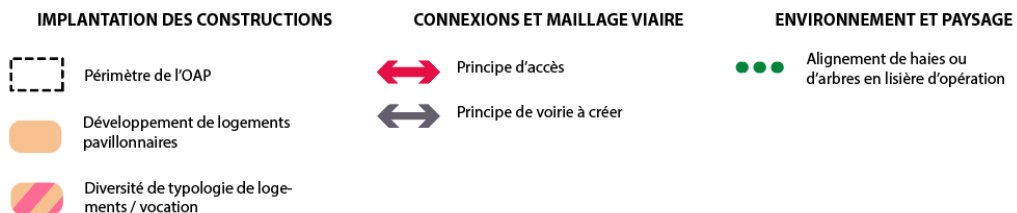
- Une voirie d'accès sera créée
- Une voirie centrale sera créée afin de permettre un accès individuel à chaque logement

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- Le secteur sera dédié à un développement d'habitat de type individuel et de petits collectifs au sud, pour accueillir 24 logements
- Les nouvelles constructions devront respecter une hauteur maximale de R+C

Phasage de l'opération

- Court terme



Prospections écologiques non réalisées sur une partie du périmètre :

L'aménageur a obligation de réaliser une prospection de zones humides ainsi qu'une prospection écologique faune flore proportionnelle aux impacts engendrés par le projet.

OAP sectorielles 1AU Chavroches

OAP n°2

Localisation de l'OAP

Catégorie : 1AUb

L'OAP, d'une surface de 18 665m², se situe sur la commune de Chavroches, reconnue comme village au sein de l'armature territoriale d'EABL, et doit ainsi prévoir pour les nouvelles constructions une densité de 5 logements à l'hectare.

Le secteur se situe en amont du centre-bourg de la commune, le long de la départementale.



OAP sectorielles 1AU

Chavroches

OAP n°2

Principes d'aménagement

Catégorie : 1AUb

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- L'aménagement du secteur devra intégrer la création d'une bande végétalisée en fond de parcelle

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant

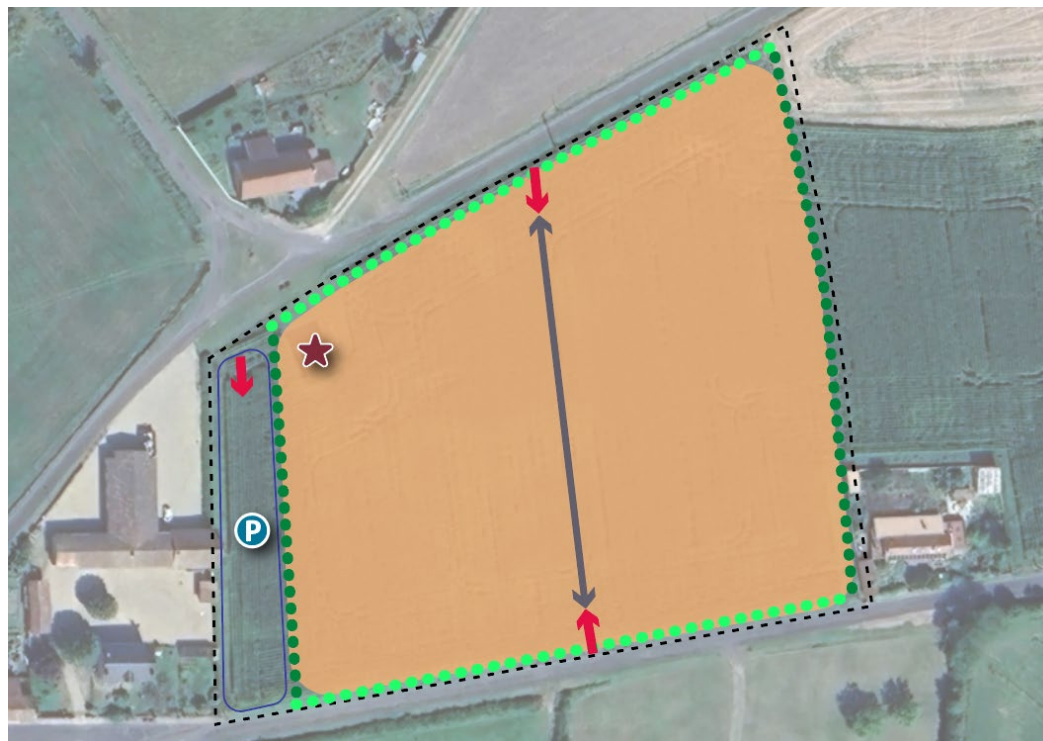
- Plusieurs voiries d'accès seront créées afin de permettre un accès individuel à chaque logement et la desserte de la salle polyvalente de la commune
- Un parking sera créé pour la salle polyvalente

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- Le secteur sera dédié à un développement d'habitat de type individuel pour accueillir 9 logements
- Les nouvelles constructions devront respecter une hauteur maximale de R+1+C

Phasage de l'opération

- Long terme



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Périmètre de l'OAP
- Développement de logements pavillonnaires
- Bâtiment à démolir

CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

- Principe d'accès
- Principe de voirie à créer
- Parking

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- Alignement de haies ou d'arbres en lisière d'opération
- Préservation des fossés

OAP sectorielles 1AU

Créchy

OAP n°6

Localisation de l'OAP

Catégorie : 1AUa

L'OAP, d'une surface de 18 200m², se situe sur la commune de Créchy, reconnue comme une centralité villageoise au sein de l'armature territoriale d'EABL, et doit ainsi prévoir pour les nouvelles constructions une densité de 7 logements à l'hectare.

Le secteur se situe dans un secteur entouré d'habitations dense au nord et d'équipements à l'ouest.



OAP sectorielles 1AU

Créchy

OAP n°6

Principes d'aménagement

Catégorie : 1AUa

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- L'aménagement du secteur devra intégrer la création d'une bande végétalisée

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant

- Une voirie d'accès sera créée

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- Le secteur sera dédié à un développement d'habitat de type individuel pour accueillir environ 13 logements

Phasage de l'opération

- Moyen terme



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS


 Périmètre de l'OAP

 Développement de logements pavillonnaires

CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

 Principe d'accès

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

 Alignement de haies ou d'arbres en lisière d'opération

OAP sectorielles 1AU

Diou

OAP n°7

Localisation de l'OAP

Catégorie : 1AUb

L'OAP, d'une surface de 14 253m², se situe sur la commune de Diou, reconnue comme pôle relais de proximité au sein de l'armature territoriale d'EABL, et doit ainsi prévoir pour les nouvelles constructions une densité de 10 logements à l'hectare.

Le secteur se situe à l'extrémité de quartiers résidentiels, à l'est de la commune. C'est actuellement une prairie, bordée par plusieurs champs agricoles.



OAP sectorielles 1AU

Diou

OAP n°7

Principes d'aménagement

Catégorie : 1AUb

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- L'aménagement du secteur devra intégrer la création d'un alignement de haies ou d'arbre
- L'aménagement devra conserver au plus possible les arbres existants

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant

- Une voirie d'accès sera créée

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- Le secteur sera dédié à un développement d'habitat de type individuel pour accueillir environ 14 logements

Phasage de l'opération

- Court terme



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

--- Périmètre de l'OAP

■ Développement de logements pavillonnaires

CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

➔ Principe d'accès

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

●●● Alignement de haies ou d'arbres en lisière d'opération

OAP sectorielles 1AU

Dompierre-sur-Besbre

OAP n°8

Localisation de l'OAP

Catégorie : 1AUb

L'OAP d'une surface de 25 607m² se situe sur la commune de Dompierre-sur-Besbre reconnue comme pôle structurant au sein de l'armature territoriale d'EABL, et doit ainsi prévoir pour les nouvelles constructions une densité de 15 logements à l'hectare.

Le secteur se situe le long de la D55, au nord du centre-bourg de la commune.



Principes d'aménagement

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- L'aménagement du secteur devra intégrer la création d'un jardin central à l'opération
- L'aménagement du secteur devra intégrer la création et la préservation d'alignements de haies et d'arbres

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant.

- Des voiries d'accès seront créées afin de permettre un accès individuel à chaque logement

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- Le secteur sera dédié à un développement d'habitat de type individuel regroupé pour accueillir 38 logements

Phasage de l'opération

- Court terme



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Périmètre de l'OAP
- Développement de logements pavillonnaires
- Phasage interne de l'opération

CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

- Principe d'accès
- Principe de voirie à créer
- Aménagements mobilité douce à créer

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- Jardin végétalisé
- Alignement de haies ou d'arbres en lisière d'opération

Prospections écologiques non réalisées sur une partie du périmètre :

L'aménageur a obligation de réaliser une prospection de zones humides ainsi qu'une prospection écologique faune flore proportionnelle aux impacts engendrés par le projet.

OAP sectorielles 1AU

Jaligny-sur-Besbre

OAP n°9

Localisation de l'OAP

Catégorie : 1AUb

L'OAP, d'une surface de 9 676m², se situe sur la commune de Jaligny-sur-Besbre, reconnue comme une centralité villageoise au sein de l'armature territoriale d'EABL, et doit ainsi prévoir pour les nouvelles constructions une densité de 7 logements à l'hectare.

Le site est marqué par la végétation et la présence d'arbres en lisière de parcelle. Nous remarquons la présence d'habitation et d'une route en proximité directe de l'OAP.



OAP sectorielles 1AU

Jaligny-sur-Besbre

OAP n°9

Principes d'aménagement

Catégorie : 1AUb

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- L'aménagement du secteur devra intégrer la création d'une bande végétalisée.
- L'aménagement du secteur devra préserver la bande végétalisée à l'ouest de l'opération.

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant

- Une voirie d'accès sera créée.
- Une voirie centrale sera créée afin de desservir le site.
- Une voie permettant la pratique des mobilités douces sera à créer.

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- Le secteur sera dédié à un développement d'habitat de type individuel pour accueillir environ 7 logements.

Phasage de l'opération

- Moyen terme



OAP sectorielles 1AU

Le Donjon

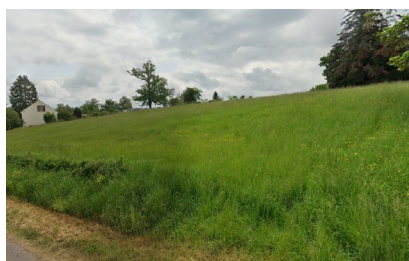
OAP n°13

Catégorie : 1AUb

Localisation de l'OAP

L'OAP, d'une surface de 7 551m², se situe sur la commune du Donjon reconnue comme un pôle relais de proximité au sein de l'armature territoriale d'EABL, et doit ainsi prévoir pour les nouvelles constructions une densité de 10 logements à l'hectare.

Le secteur se situe dans une rue en extension du centre bourg du village. C'est à l'heure actuelle un champ, entouré de maisons pavillonnaires. Le secteur est bordé de zones humides.



Principes d'aménagement

Catégorie : 1AUb

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- L'aménagement du secteur devra intégrer la création d'alignement de haies ou d'arbres
- Les arbres et haies existantes devront être préservés au maximum afin de conserver l'écosystème existant.
- Une bande végétale aux densités diversifiées devra être aménagée tout du long de la zone humide, afin de créer une zone tampon de protection entre l'habitat et cet écosystème singulier.

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant

- Une voirie centrale sera créée afin de desservir le site
- Une voirie d'accès sera créée

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- Le secteur sera dédié à un développement de 8 logements maximum

Phasage de l'opération

- Court terme

Prospections écologiques non réalisées sur une partie du périmètre :

L'aménageur a obligation de réaliser une prospection de zones humides ainsi qu'une prospection écologique faune flore proportionnelle aux impacts engendrés par le projet.



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE



Périmètre de l'OAP



Principe d'accès



Alignement de haies ou d'arbres en lisière d'opération



Développement de logements pavillonnaires



Jardin/bande végétalisée



Zone humide non constructible

OAP sectorielles 1AU

Montaigu-le-Blin

OAP n°20

Localisation de l'OAP

Catégorie : 1AUb

L'OAP, d'une surface de 18 446m², se situe sur la commune de Montaigu-le-Blin, reconnue comme un village au sein de l'armature territoriale d'EABL, et doit ainsi prévoir pour les nouvelles constructions une densité de 5 logements à l'hectare.

Située à proximité du Château la Boulaize et de la mairie, le secteur jouit d'un cadre de vie apaisé.



OAP sectorielles 1AU

Montaigu-le-Blin

OAP n°20

Principes d'aménagement

Catégorie : 1AUb

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- L'aménagement du secteur devra intégrer la création d'alignement de haies ou d'arbres.
- L'aménagement du secteur devra intégrer la préservation des jardins au sud de l'opération.

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant

- Une voirie au nord de l'opération sera créée afin de desservir le site.
- Une voirie d'accès sera créée.

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- Le secteur sera dédié à un développement d'habitat de type individuel ou groupé pour accueillir environ 9 logements.

Phasage de l'opération

- Long terme



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Périètre de l'OAP
- Développement de logements pavillonnaires
- Bâtiment à préserver

CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

- Principe d'accès
- Principe de voirie à créer

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- Jardin/bande végétalisée
- Alignement de haies ou d'arbres en lisière d'opération

Prospections écologiques non réalisées sur une partie du périmètre :

L'aménageur a obligation de réaliser une prospection de zones humides ainsi qu'une prospection écologique faune flore proportionnelle aux impacts engendrés par le projet.

OAP sectorielles 1AU

Pierrefitte-sur-Loire

OAP n°21

Localisation de l'OAP

Catégorie : 1AUb

L'OAP, d'une surface de 9 220m², se situe sur la commune de Pierrefitte-sur-Loire, reconnue comme un village au sein de l'armature territoriale d'EABL, et doit ainsi prévoir pour les nouvelles constructions une densité de 5 logements à l'hectare.

Située à l'ouest du centre-bourg, le secteur OAP fait face à un linéaire de maisons pavillonnaires et à des parcelles agricoles. La proximité avec l'étang en fait un secteur présentant des percées de perspectives à préserver.



Principes d'aménagement

Catégorie : 1AUb

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- L'aménagement du secteur devra intégrer la création d'une bande végétalisée en fond de parcelle.

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant

- Plusieurs voiries d'accès seront créées.

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- Le secteur sera dédié à un développement d'habitat de type individuel pour accueillir environ 5 logements.

Phasage de l'opération

- Long terme



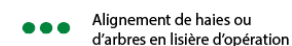
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE



ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE



OAP sectorielles 1AU

Saint-Félix

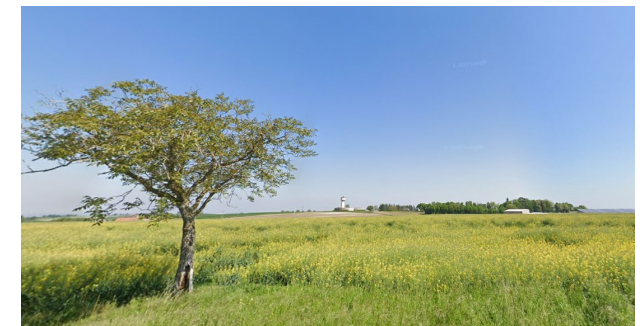
OAP n°22

Localisation de l'OAP

Catégorie : 1AUb

L'OAP, d'une surface de 13 405m², se situe sur la commune de Saint-Félix, reconnue comme un village au sein de l'armature territoriale d'EABL, et doit ainsi prévoir pour les nouvelles constructions une densité de 5 logements à l'hectare.

Située à l'ouest du centre-bourg, le secteur fait face à un linéaire de maisons pavillonnaires et à des parcelles agricoles.



OAP sectorielles 1AU

Saint-Félix

OAP n°22

Principes d'aménagement

Catégorie : 1AUb

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- L'aménagement du secteur devra intégrer la création d'une bande végétalisée en fond de parcelle.

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant

- Des voiries d'accès seront créées.

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- Le secteur sera dédié à un développement d'habitat de type individuel pour accueillir environ 7 logements.

Phasage de l'opération

- Long terme



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



Périmètre de l'OAP



Développement de logements pavillonnaires

CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE



Principe d'accès

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE



Alignement de haies ou d'arbres en lisière d'opération

OAP sectorielles 1AU

Saint-Gérand-le-Puy

OAP n°23

Localisation de l'OAP

Catégorie : 1AUb

L'OAP, d'une surface de 19 551m², se situe sur la commune de Saint-Gérand-le-Puy, reconnue comme un pôle relais de proximité au sein de l'armature territoriale d'EABL, et doit ainsi prévoir pour les nouvelles constructions une densité de 10 logements à l'hectare.

Située à proximité du centre-bourg, le secteur bénéficie d'un accès rapide aux services (mairie au sud, stade à l'est) et est marquée par la présence d'arbres qui bordent les parcelles.



Principes d'aménagement

Catégorie : 1AUb

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- L'aménagement du secteur devra intégrer la création d'une bande végétalisée en milieu de parcelle.

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives

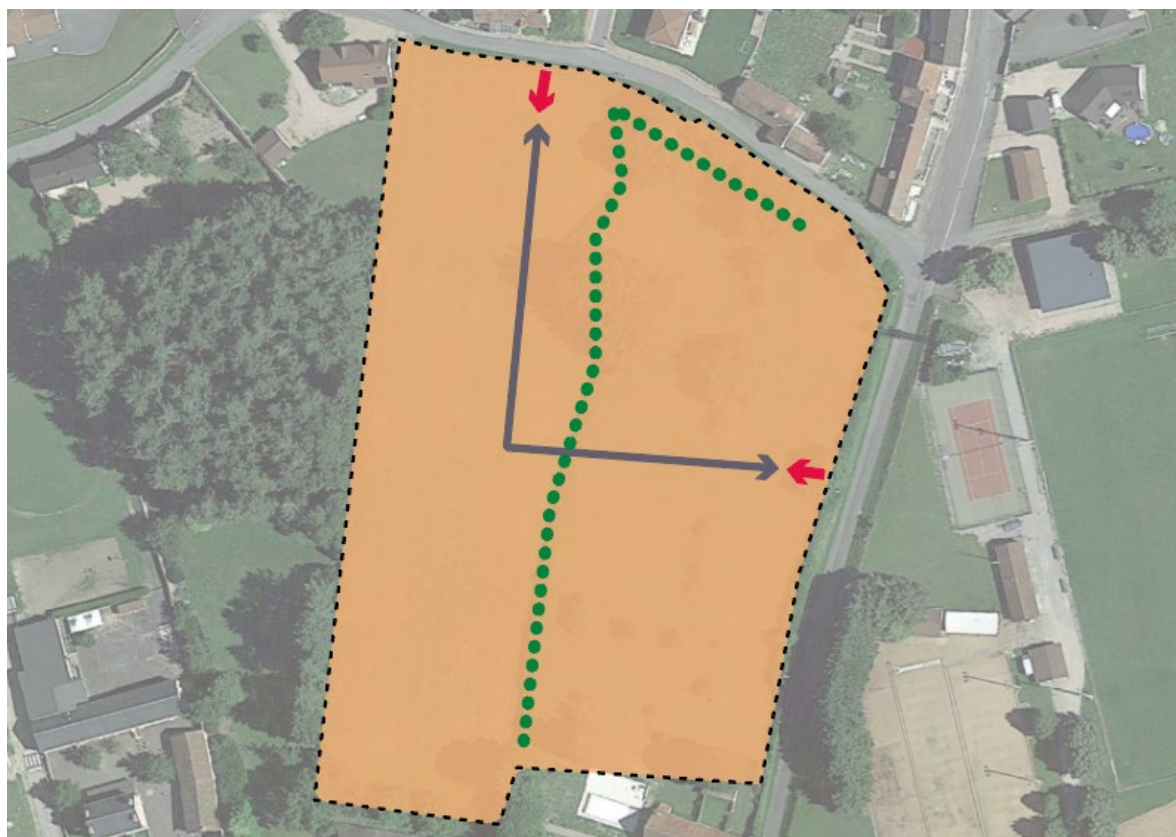
- Plusieurs voiries d'accès seront créées.
- Une voirie centrale sera créée afin de desservir le site.

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- Le secteur sera dédié à un développement d'habitat de type mixte pour accueillir environ 20 logements.
- Les constructions devront respecter l'architecture du bâti environnant dans un souci de cohérence paysagère.

Phasage de l'opération



- Court terme




IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

-  Périmètre de l'OAP
-  Développement de logements pavillonnaires

CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

-  Principe d'accès
-  Principe de voirie à créer

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

-  Alignement de haies ou d'arbres en lisière d'opération

OAP sectorielles 1AU

Saint-Léon

OAP n°25

Localisation de l'OAP

Catégorie : 1AUb

L'OAP, d'une surface de 6 247m², se situe sur la commune de Saint-Léon, reconnue comme une centralité villageoise au sein de l'armature territoriale d'EABL, et doit ainsi prévoir pour les nouvelles constructions une densité de 7 logements à l'hectare.

Le secteur se situe en bordure d'habitations pavillonnaires, le long de la D21. Un cône de vue particulièrement intéressant se dégage à travers les arbres au nord de l'OAP.



Principes d'aménagement

Catégorie : 1AUb

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- L'aménagement du secteur devra intégrer la création d'une bande végétalisée.
- L'aménagement du secteur devra intégrer la création d'espaces végétalisés.

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant

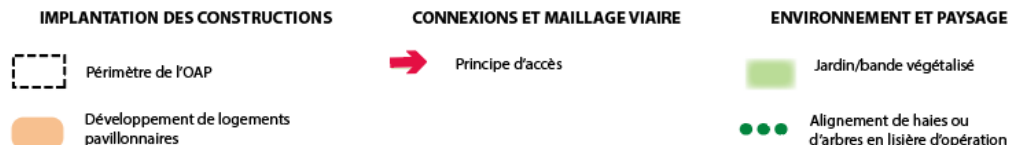
- Une voirie d'accès sera à créée.

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- Le secteur sera dédié à un développement d'habitat de type individuel en accession privée et/ou locative pour accueillir environ 4 logements.

Phasage de l'opération

- Moyen terme



OAP sectorielles 1AU

Saint-Léon

OAP n°26

Localisation de l'OAP

Catégorie : 1AUb

L'OAP, d'une surface de 11 334m², se situe sur la commune de Saint-Léon, reconnue comme une centralité villageoise au sein de l'armature territoriale d'EABL, et doit ainsi prévoir pour les nouvelles constructions une densité de 7 logements à l'hectare.

Le secteur est bordé par des pavillons. Au sud, nous observons un espace de stockage pour une entreprise, à l'ouest, des arbres forment un tampon entre l'OAP et des habitations denses.



OAP sectorielles 1AU Saint-Léon

OAP n°26

Principes d'aménagement

Catégorie : 1AUb

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- L'aménagement du secteur devra intégrer la création d'une bande végétalisée.

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives

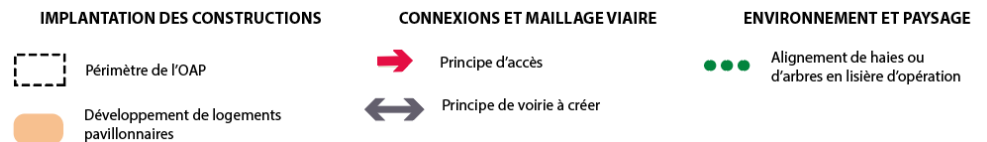
- Une voirie d'accès sera créée.
- Une voirie centrale sera créée afin de desservir l'ensemble du site.

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- Le secteur sera dédié à un développement d'habitat de type individuel pour accueillir environ 8 logements
- Les nouvelles constructions devront respecter un maximum de R+1+C .

Phasage de l'opération

- Moyen terme



Prospections écologiques non réalisées sur une partie du périmètre :

L'aménageur a obligation de réaliser une prospection de zones humides ainsi qu'une prospection écologique faune flore proportionnelle aux impacts engendrés par le projet.

OAP sectorielles 1AU

Saligny-sur-Roudon

OAP n°29

Localisation de l'OAP

Catégorie : 1AUa

L'OAP, d'une surface de 15 067m², se situe sur la commune de Saligny-sur-Roudon, reconnue comme une centralité villageoise au sein de l'armature territoriale d'EABL, et doit ainsi prévoir pour les nouvelles constructions une densité de 7 logements à l'hectare.

Le secteur de l'OAP se situe à côté du chemin du Crou, dont le sud est bordé par un lac. Le reste de la zon est occupé par des champs agricoles et des habitats pavillonnaires.



OAP sectorielles 1AU

Saligny-sur-Roudon

OAP n°29

Catégorie : 1AUa

Principes d'aménagement

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- L'aménagement du secteur devra intégrer la création d'espaces végétalisés et d'alignements de haies ou d'arbres.
- L'OAP devra intégrer à l'arrière du site un jardin / bande végétalisée dans l'objectif de préserver l'écosystème existant autour du lac.
- Le site dispose de nombreux arbres, faisant l'essence du site et apportant une qualité paysagère. Un maximum d'entre eux devront être préservés.

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives

- Une voirie d'accès sera créée.
- L'arrière du site sera accessible par une voirie dédiée aux mobilités douces (vélo, piétons) afin de préserver l'environnement présent.

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- Le secteur sera dédié à un développement d'habitat de type groupé ou accolée pour accueillir environ 11 logements.
- Les nouvelles constructions devront respecter les principes architecturaux du bâti adjacent afin de préserver une certaine unicité paysagère.

Phasage de l'opération

- Long terme.



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- ▭ Périimètre de l'OAP
- Développement de logements pavillonnaires
- Zone humide non constructible

CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

- ➔ Principe d'accès
- ↔ Aménagements mobilité douce à créer

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- Alignement de haies ou d'arbres en lisière d'opération
- Jardin/bande végétalisée

OAP sectorielles 1AU

Treteau

OAP n°31

Localisation de l'OAP

Catégorie : 1AUb

L'OAP, d'une surface de 18 556 m², se situe sur la commune de Treteau, reconnue comme une centralité villageoise au sein de l'armature territoriale d'EABL, et doit ainsi prévoir pour les nouvelles constructions une densité de 7 logements à l'hectare.

Le secteur est desservi par la D163 par le nord et latéralement par le chemin du Plan d'eau. Des pavillons marquent le paysage urbain du secteur à l'est.



OAP sectorielles 1AU

Treteau

OAP n°31

Principes d'aménagement

Catégorie : 1AUb

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- L'aménagement du secteur devra intégrer la création d'une bande végétalisée.

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives

- Plusieurs voiries d'accès seront créées.
- Une voirie centrale sera créée afin de desservir le site.

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- Le secteur sera dédié à un développement d'habitat de type individuel pour accueillir environ 13 logements.

Phasage de l'opération

- Moyen terme



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

 Périmètre de l'OAP


 Développement de logements pavillonnaires

CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

 Principe d'accès

 Principe de voirie à créer

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

 Alignement de haies ou d'arbres en lisière d'opération

OAP sectorielles 1AU

Varenes-sur-Allier

OAP n°33

Localisation de l'OAP

Catégorie : 1AUb

L'OAP, d'une surface de 17 554m², se situe sur la commune de Varenes-sur-Allier, reconnue comme un pôle structurant au sein de l'armature territoriale d'EABL, et doit ainsi prévoir pour les nouvelles constructions une densité de 15 logements à l'hectare.

L'OAP est située sur entre plusieurs opérations de logements denses dont la typologie varie.



Principes d'aménagement

Catégorie : 1AUb

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- L'aménagement du secteur devra intégrer la création d'un alignement d'arbres en bordure d'opération
- Le sud de la parcelle sera préservé de l'urbanisation afin maintenir le cadre de vie, le secteur sera ainsi dédié à l'aménagement d'un parcours santé avec des aménagements légers.

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives

- Une voirie d'accès sera créée.

Intégrer le secteur au tissu urbain existant

- Le secteur sera dédié à un développement d'habitat de type individuel pour accueillir près de 26 logements

Phasage de l'opération

- Court terme



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Périmètre de l'OAP

Développement de logements pavillonnaires

Phase interne de l'opération

CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

Principe d'accès

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Alignement de haies ou d'arbres en lisière d'opération

Jardin/bande végétalisée

OAP sectorielles 2AU habitat

Zones destinées à être ouverte à l'urbanisation sous réserve :

- De modification / révision du PLUi,
- De l'urbanisation effective des zones 1AU à hauteur de 70% à l'échelle de l'intercommunalité,
- De justification au cas par cas permettant de répondre à l'objectif de production de logements du territoire.

OAP sectorielles 2AUb

Récapitulatif des surfaces

| Numéro de l'OAP | Communes | Niveau dans l'armature | Densité | Surface en Ha | Potentiel de logements à construire |
|-----------------|--------------------------|------------------------|---------|---------------|-------------------------------------|
| 1 | Dompierre-sur-Besbre | Pôle structurant | 15 | 0,2 | 3 |
| 2 | Dompierre-sur-Besbre | Pôle structurant | 15 | 0,8 | 12 |
| 3 | Dompierre-sur-Besbre | Pôle structurant | 15 | 0,25 | 4 |
| 4 | Luneau | Village | 5 | 0,6 | 3 |
| 5 | Monétay-sur-Loire | Village | 5 | 0,5 | 3 |
| 6 | Monétay-sur-Loire | Village | 5 | 0,5 | 3 |
| 7 | Montaigu-le-Blin | Village | 5 | 0,39 | 2 |
| 8 | Saint-Félix | Village | 5 | 0,68 | 4 |
| 9 | Saint-Léger-sur-Vouzance | Village | 5 | 0,49 | 3 |
| 10 | Sorbier | Village | 5 | 0,37 | 2 |
| 11 | Treteau | Centralité villageoise | 7 | 1,25 | 9 |
| 12 | Varennes-sur-Allier | Pôle structurant | 15 | 0,4 | 6 |
| 13 | Varennes-sur-Allier | Pôle structurant | 15 | 5,6 | 90 |
| 14 | Vaumas | Village | 5 | 0,53 | 3 |

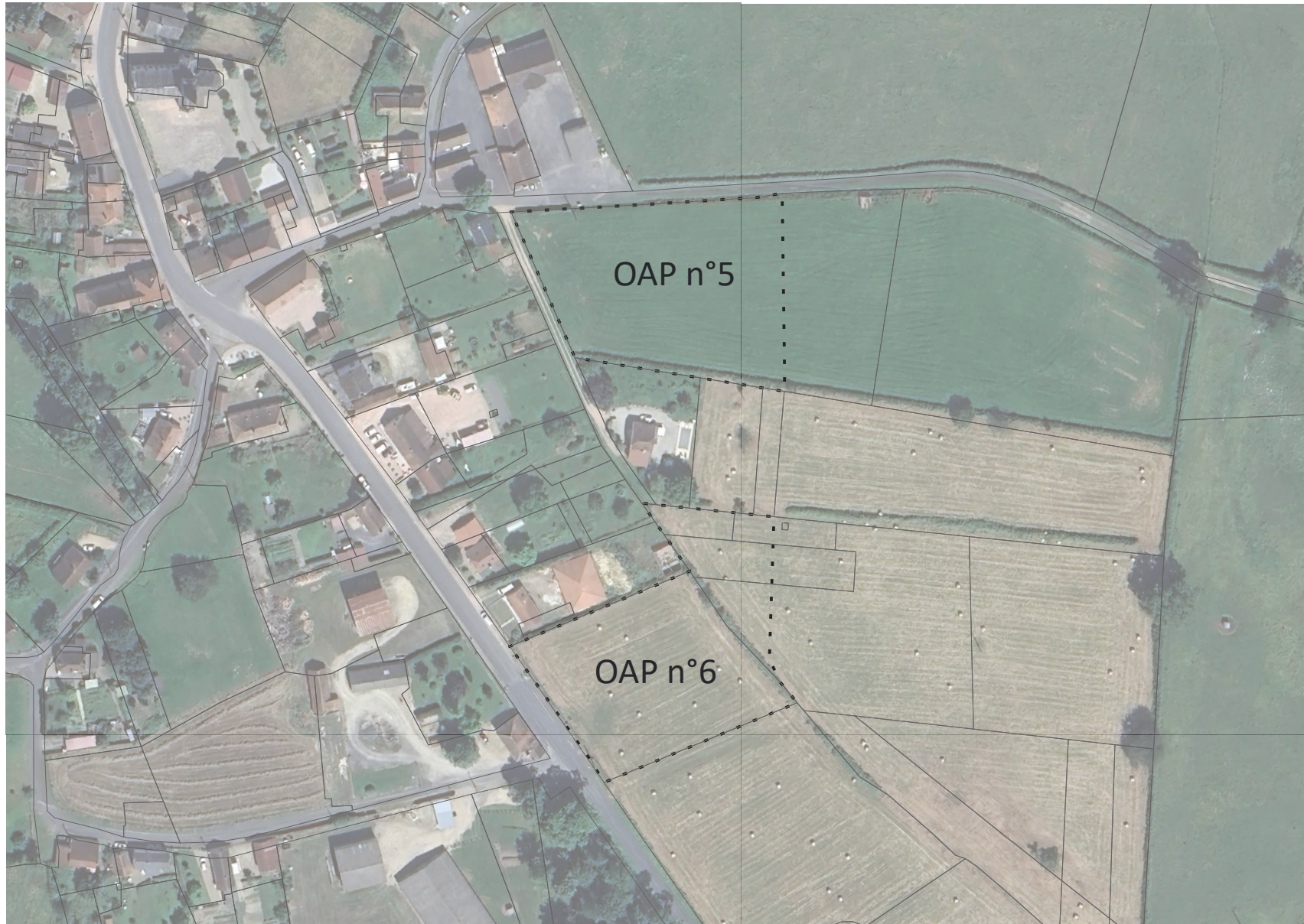




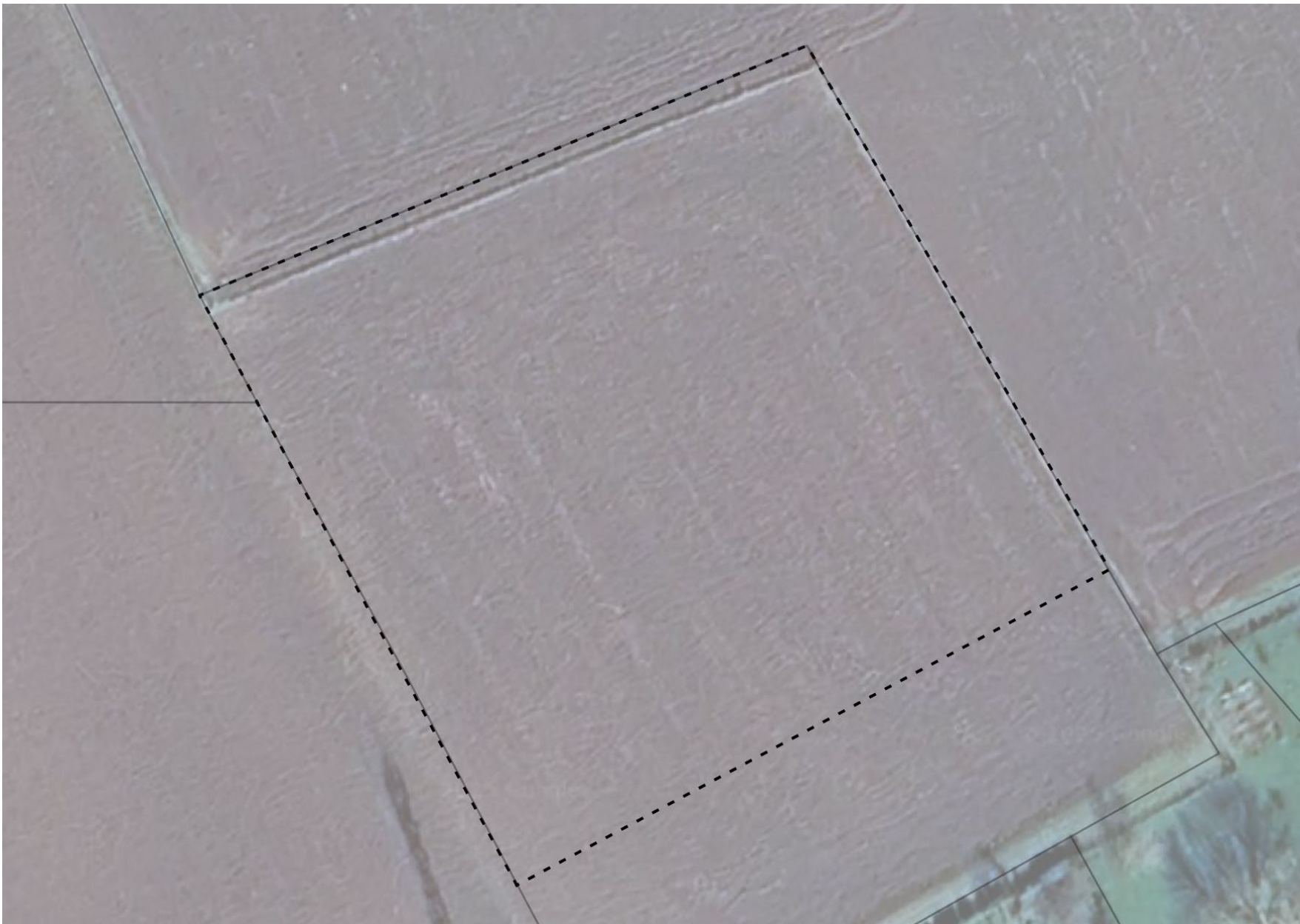


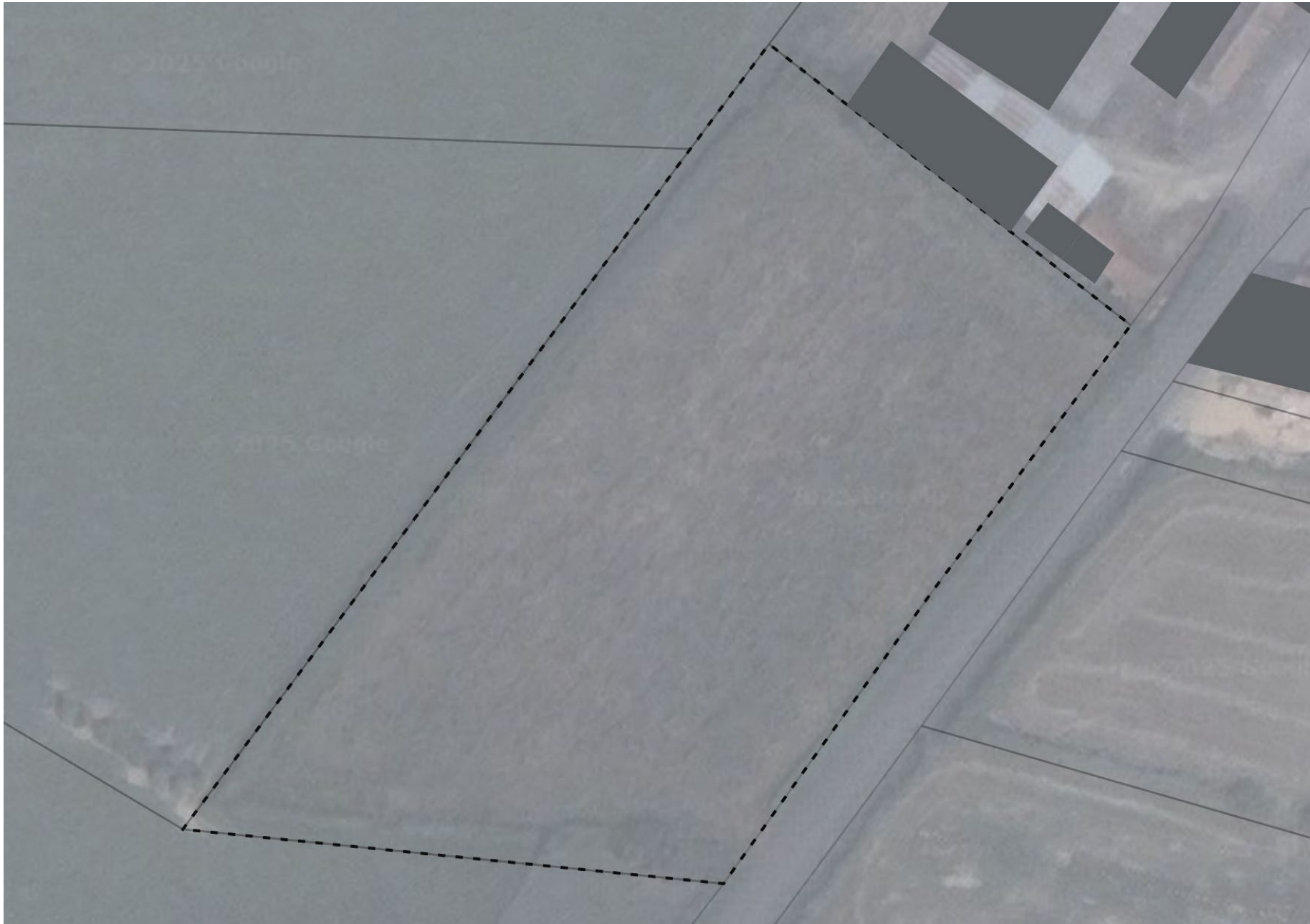


OAP sectorielles 2AUb Monétay-sur-Loire



















OAP sectorielles 1AUx

Les schémas d'OAP sont des schémas de principe. Leur rôle étant bien d'indiquer des principes d'implantations au regard du contexte du site et des attendus de la collectivité, elles ne définissent en aucun cas des emprises précises.

Dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles économiques/commerciales

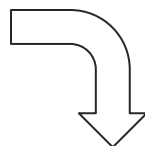
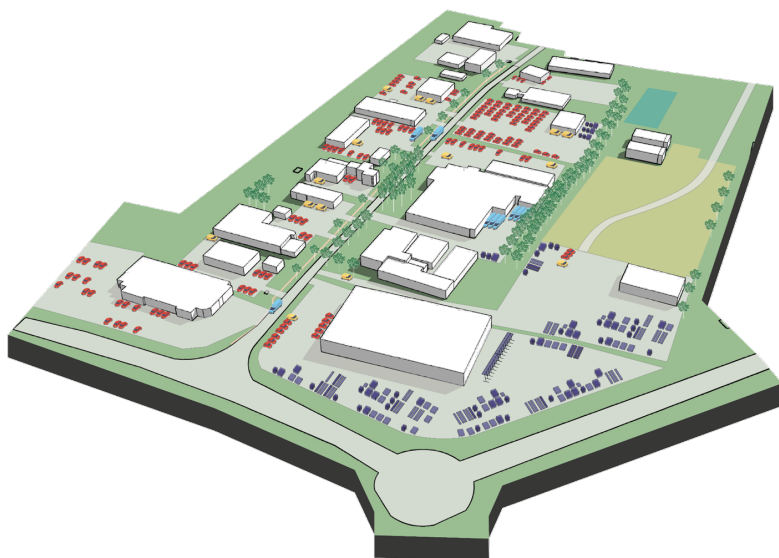
Les principes suivants sont à prendre en compte pour chacune des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles à vocation économiques/ commerciales.

Leur objectif est de préciser les attendus de la collectivité en matière de qualité des espaces publics et d'intégration des projets dans leur environnement.

L'aménagement des secteurs d'OAP peut se faire en plusieurs opérations d'ensemble distinctes dans le respect des principes d'aménagement définis à l'échelle de l'ensemble du secteur, sauf spécifications contraires énoncées dans l'OAP.

Dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles

Grands principes de la ZAE



Les ZAE dans une dynamique de ZAN et d'intégration urbaine.



La nouvelle vision de la ZAE doit se faire par la densification et l'amélioration de la qualité urbaine, ces grands principes peuvent se traduire par différents leviers de conception.

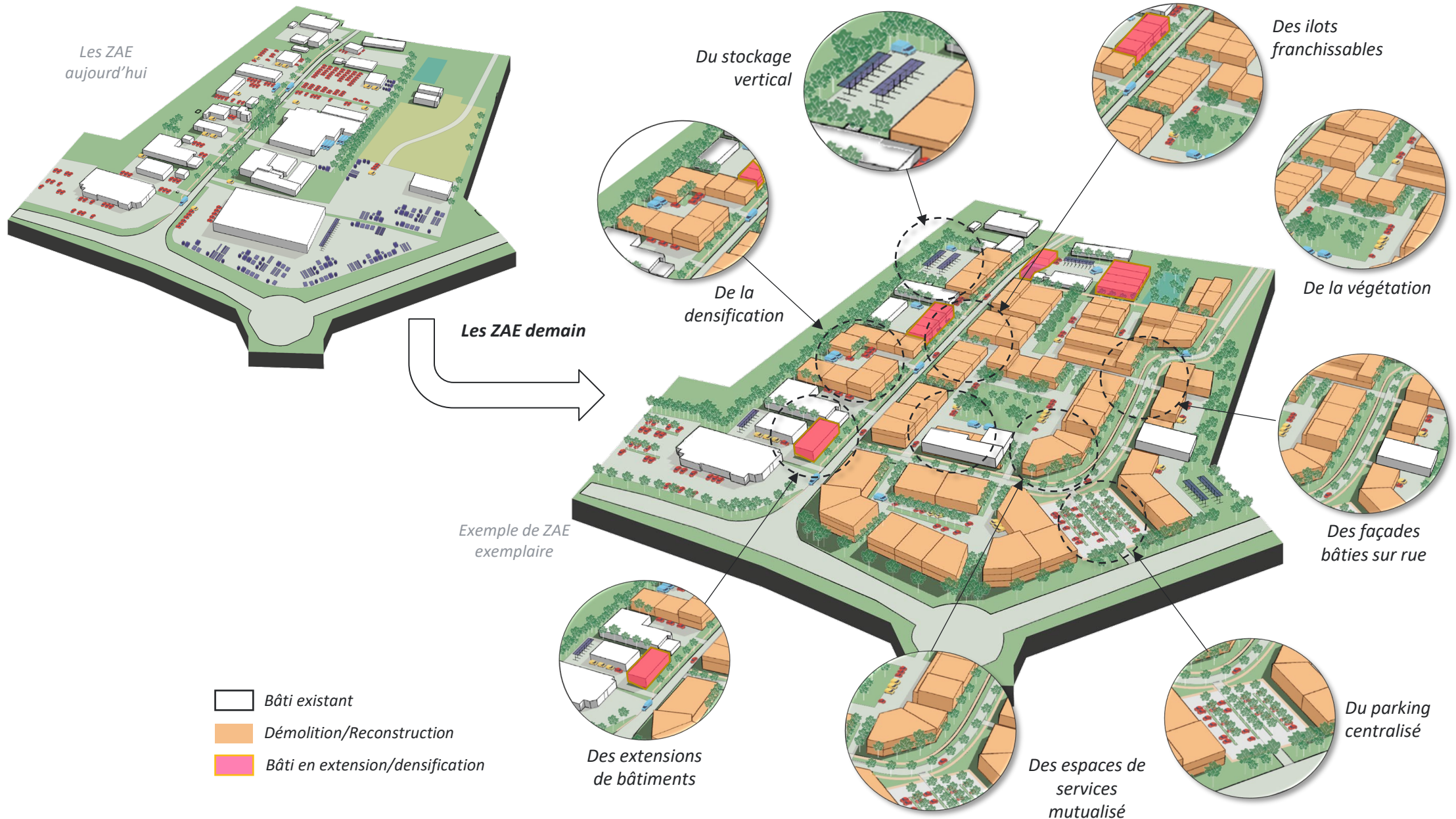
Par exemple :

- Découpage parcellaire et densification bâtie à la parcelle
- Extension de bâtiments existants (en emprise au sol ou en hauteur)
- Rationalisation du stockage en vertical
- Mutualisation des espaces de stationnement
- Renforcement des liaisons et porosité des îlots pour favoriser les échanges et la mutualisation des espaces
- Alignement sur rue et localisation préférentielle des espaces de stockage et stationnement en arrière
- Intégration d'espaces mutualisés comme un self inter entreprises, un équipement d'activité sportive ou une boutique commune à la zone d'activité ou un espace square central pour manger.
- Si la zone d'activité est à proximité directe d'un quartier d'habitation, elle doit fournir un service à celui-ci en, soit dans sa programmation urbaine ou dans sa programmation paysagère.
- ...

Ces différentes approches participeront à l'attractivité de la zone auprès des entreprises et au bien-être des travailleurs.

Dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles

Grands principes de la ZAE



Dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles

Propositions de forme urbaine des ZAE en s'appuyant sur les principes

Implantation des espaces logistiques et de stockage en arrière de parcelle

Densification en hauteur : installation des bureaux au dessus des espaces logistiques ou de production



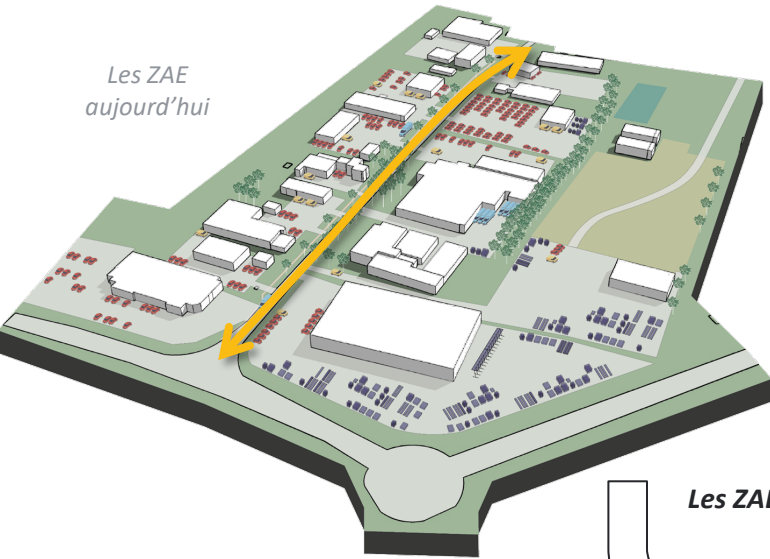
Espaces publics aménagés au profit des modes doux et végétalisation des espaces pour une meilleure qualité urbaine de la ZAE

Alignement des bâtis sur rue et création d'une certaine porosité vers les espaces de travail : animation de la rue, valorisation des activités (effet vitrine), amélioration des conditions de travail (lumière naturelle, vues) ...

Dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles

L'accessibilité et la porosité des ZAE

Les ZAE aujourd'hui



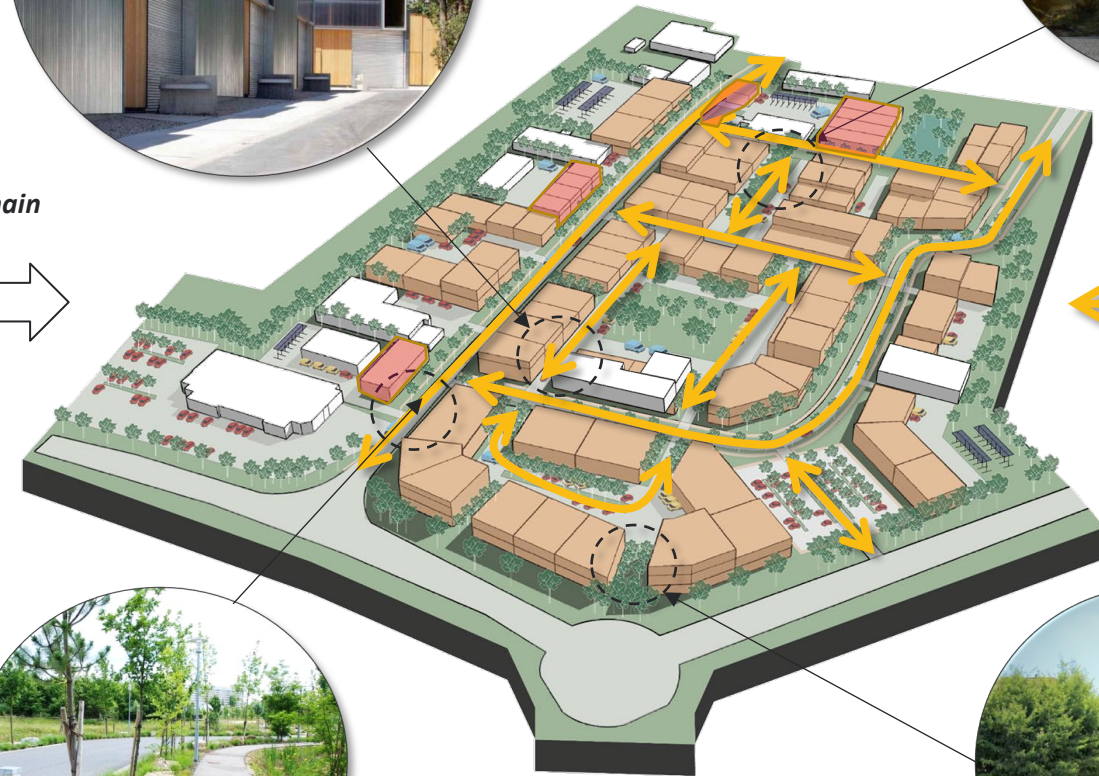
Les ZAE demain

Un cadre de travail sécurisé et accessible

- Des îlots perméables et franchissables qui augmentent la marchabilité et les interactions sociales de la zone
- Une voirie qui offre des déplacements sécurisés, dotée d'espaces dédiés aux modes doux



Porosité entre les entreprises



Liaison accessible

Trottoir protégé



Exemple de densification à long terme

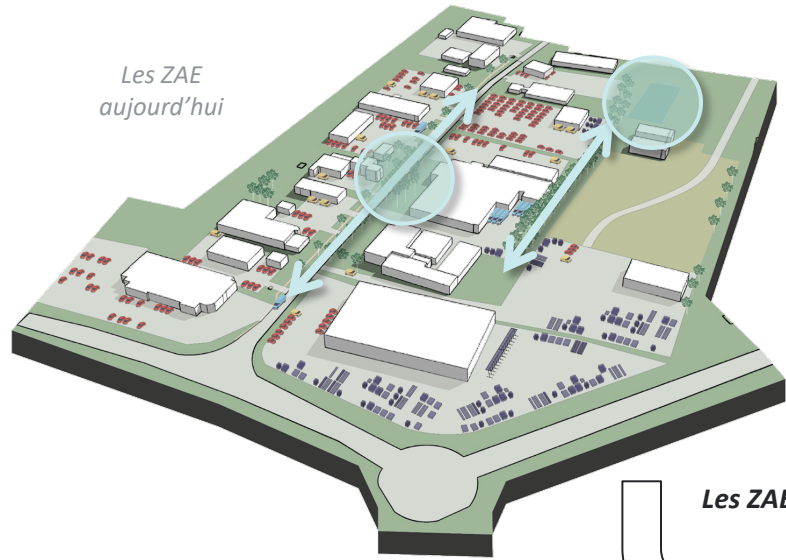
Venelle



Dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles

La trame verte et bleue dans les ZAE

Les ZAE aujourd'hui



Les ZAE demain



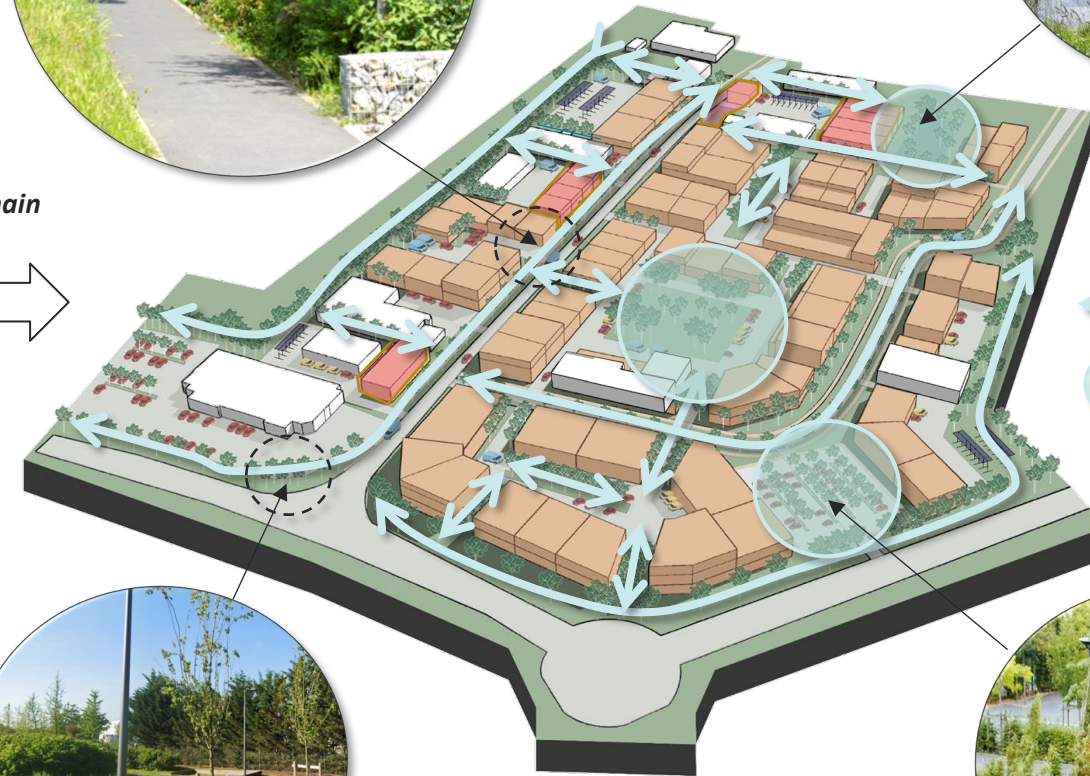
Alignement d'arbre végétalisé
(S'appuyer sur les lisières existantes pour continuer la TV)

Bassin



Un cadre de travail écologique et verdoyant

- Des corridors écologiques renforcés, qui forment des liaisons...
 - Alignements d'arbres
 - Lisières
 - Noues
 - Parkings paysagés
- ... Entre les espaces relais de biodiversité
 - Bassins de gestion des eaux pluviales
 - Espaces verts plus dense (Bosquet)
- Une canopée qui couvre l'ensemble de la zone
- Une végétation qui créer des espaces tampons
- Des espaces verts accessibles aux usages multiples : espaces de biodiversité et espaces communs de convivialité



↔ Liaison verte

● Espace relais

Voie verte



Exemple de densification à long terme

Parking paysagé



Dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles

Donner un usage aux espaces artificialisés mais inutilés dans les ZAE

Les ZAE aujourd'hui



Extension



Stockage vertical

Les ZAE demain

Un cadre de travail sobre et innovant

- L'optimisation foncière par la construction d'extensions et la densification parcellaire
- La maximalisation de l'espace par le stockage vertical des matériaux et biens
- La mutualisation des espaces de stationnement



- Espace de stockage
- Diminution de l'espace vide par la densification

Exemple de densification à long terme

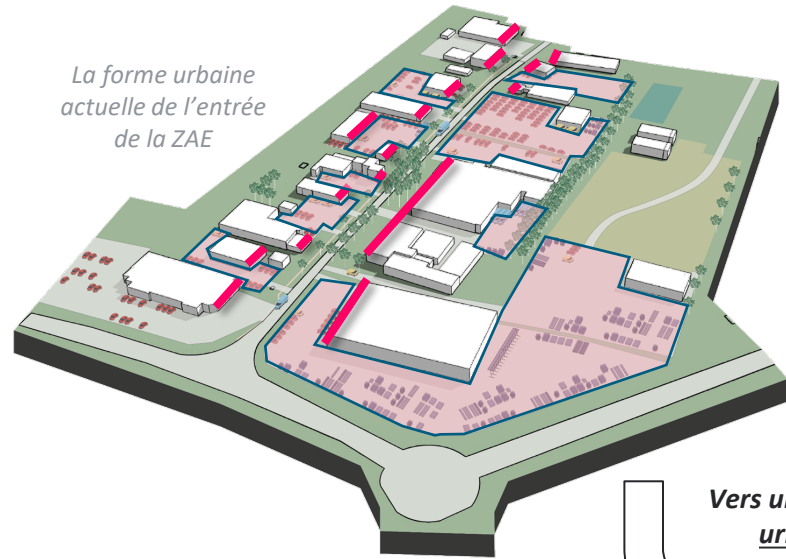
Parking centralisé



Dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles

L'implantation et la forme urbaine dans les ZAE

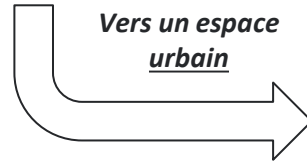
La forme urbaine actuelle de l'entrée de la ZAE



L'encadrement d'un espace public désencombré



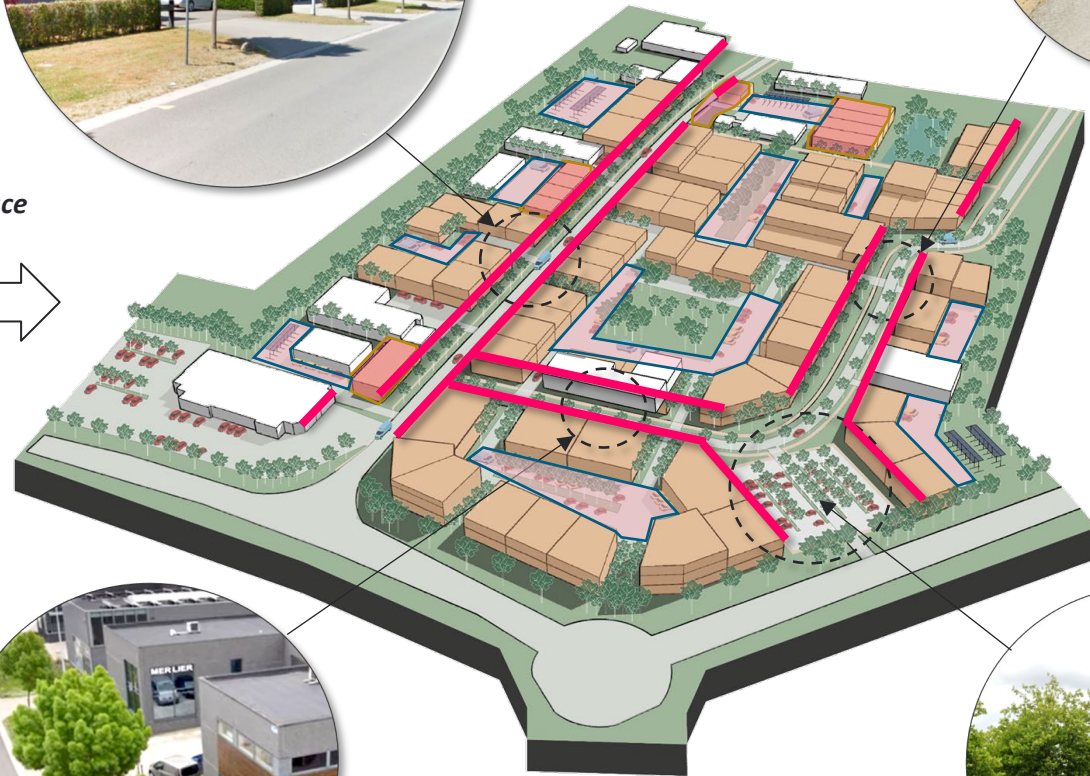
Vitrine sur la rue



Vers un espace urbain

Un cadre de travail dense et agréable

- La recomposition des formes bâties
 - L'encadrement de l'espace public par l'alignement des façades en front de parcelle
 - La valorisation des activités et l'animation de la rue par la visibilité accrue sur l'espace public
- Le désencombrement de l'espace public
 - La limitation de l'emprise de la voiture par du stationnement centralisé et ou en arrière de parcelle
 - Le stockage intérieur ou en arrière de parcelle
- L'harmonisation des
 - Formes architecturales
 - Des matériaux



- Front bâti
- Espace de stationnement et de stockage



Cohérence des formes bâti et des matériaux

Exemple de densification à long terme

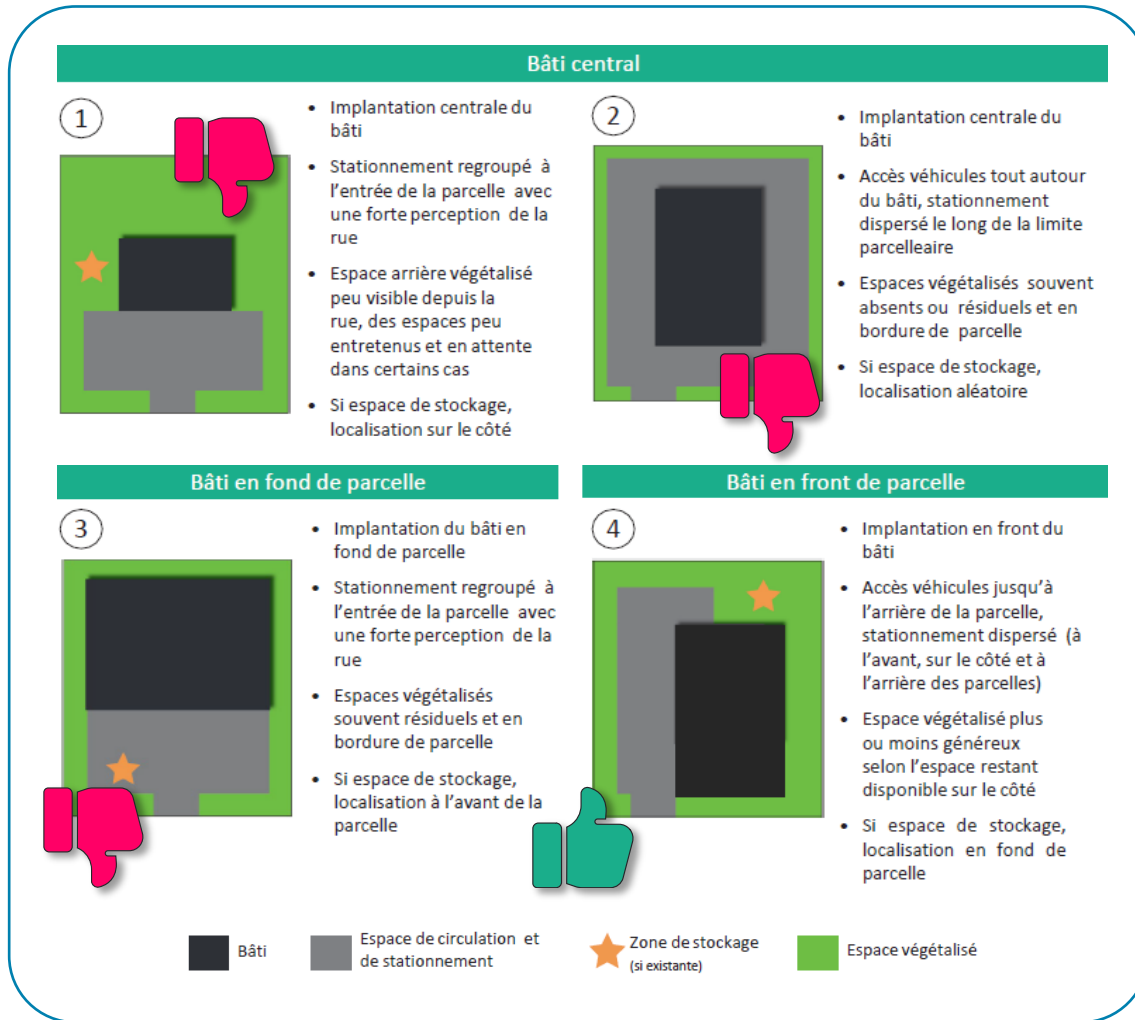


Parking centralisé

Dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles

L'implantation à la parcelle en zones d'activités

Multiples types d'implantation : Des zones avec un front bâti qui encadre l'espace public et qui cache le stationnement, les espaces de stockage et de circulation



Synthèse des dispositions applicables



Une lisibilité consolidée des ZA avec un marquage identitaire affirmé, une accessibilité renforcée et des liaisons de mobilités douces aménagées.



Une intégration du paysage et de l'urbain des ZA avec un traitement qualitatif (végétalisation, épannelage transitoire) des franges agricoles, des interfaces résidentielles, des vitrines sur la voie publique et de la prise en compte de la topographie.



Une forme urbaine structurante avec la densification et l'encadrement de l'espace public, la structuration des aires de stationnement et de stockage ainsi que la végétalisation des espaces libres.



Une convivialité avec la création de services et d'espaces de convivialités mutualisés. Espaces de détente, sportifs, de restauration pour faciliter la rencontre des salariés et le sentiment d'appartenance.



Une qualité architecturale du bâti avec de nombreuses ouvertures pour privilégier la lumière naturelle, des matériaux qualitatifs et durables, des couleurs de façades discrètes au sein du paysage, une toiture blanche pour diminuer les îlots de chaleurs et une toiture végétale si elle est visible.

Les principes d'aménagement des OAP sectorielles économiques et commerciales

Les principes suivants sont à prendre en compte pour chacune des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles à vocation économiques/ commerciales.

Leur objectif est de préciser les attendus de la collectivité en matière de qualité des espaces publics et d'intégration des projets dans leur environnement.

L'aménagement des secteurs d'OAP peut se faire en plusieurs opérations d'ensemble distinctes dans le respect des principes d'aménagement définis à l'échelle de l'ensemble du secteur, sauf spécifications contraires énoncées dans l'OAP.

OAP sectorielles 1AUx

Récapitulatif des surfaces

| Numéro de l'OAP | Communes | Niveau dans l'armature | Surfaces en Ha des OAP 1AUx | Phasage |
|-----------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------------|---------|
| 1 | Beaulon | Pôle relais de proximité | 2 | MT |
| 2 | Dompierre-sur-Besbre | Pôle structurant | 8,4 | CT |
| 3 | Dompierre-sur-Besbre | Pôle structurant | 14 | CT |
| 4 | Le Pin | Village | 3,5 | LT |
| 5 | Saint-Pourçain-sur-Besbre | Village | 2,3 | LT |
| 6 | Saligny-sur-Roudon | Centralité villageoise | 2,9 | MT |
| 7 | Varennes-sur-Allier | Pôle structurant | 9,6 | CT |
| 8 | Varennes-sur-Allier | Pôle structurant | 0,34 | CT |
| 9 | Varennes-sur-Allier | Pôle structurant | 2,5 | CT |
| 10 | Varennes-sur-Allier | Pôle structurant | 11 | CT |
| 11 | Varennes-sur-Allier | Pôle structurant | 8,6 | CT |

| Récapitulatif par communes | Surface en Ha des OAP 1AUx |
|----------------------------|----------------------------|
| Beaulon | 1,8 |
| Dompierre sur Besbre | 22,6 |
| Le Pin | 3,5 |
| Saint Pourçain Sur Besbre | 2,5 |
| Saligny-Sur-Roudon | 2,9 |
| Varennes sur Allier | 31,8 |

OAP sectorielles 1AUx Beaulon

OAP n°1

Localisation de l'OAP

Le secteur, d'une surface d'environ 2 hectares vise à accueillir un développement économique (PME, petites industries, etc.).



Principes d'aménagement

Aménagement du site et implantation des constructions

- Les constructions devront préférentiellement s'implanter au plus proche des voiries et emprises publiques dans l'objectif de constituer des fronts bâtis et structurer l'espace économique
- Les espaces de stockage ou les constructions annexes seront préférentiellement localisées en arrière des constructions principales afin d'être peu visible depuis l'espace public
- Les constructions devront respecter une hauteur maximale de RDC+1
- La logistique est interdite sur le site

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant

- Les accès seront envisagés depuis la voirie existante de la zone d'activité. Les accès devront être préférentiellement mutualisés afin de desservir plusieurs activités et limiter les emprises imperméabilisées
- Les espaces de stationnement devront être mutualisés entre les entreprises

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- Une lisière paysagère sera aménagée en bordure du secteur OAP afin d'assurer l'insertion paysagère du site en transition avec les espaces urbanisés
- L'aménagement des lisières devra être qualitatif de type haie bocagère intégrant plusieurs strates arbustives, d'une largeur minimum du traitement végétal d'environ 1 mètre
- Les haies existantes du secteur devront être préservées lors de l'aménagement du site
- Les espaces libres de constructions et d'installation devront être avantagés paysagers et arborés en s'appuyant sur des espèces locales



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

— Périmètre de l'OAP

Localisations préférentielles des constructions

CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

→ Principe d'accès

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

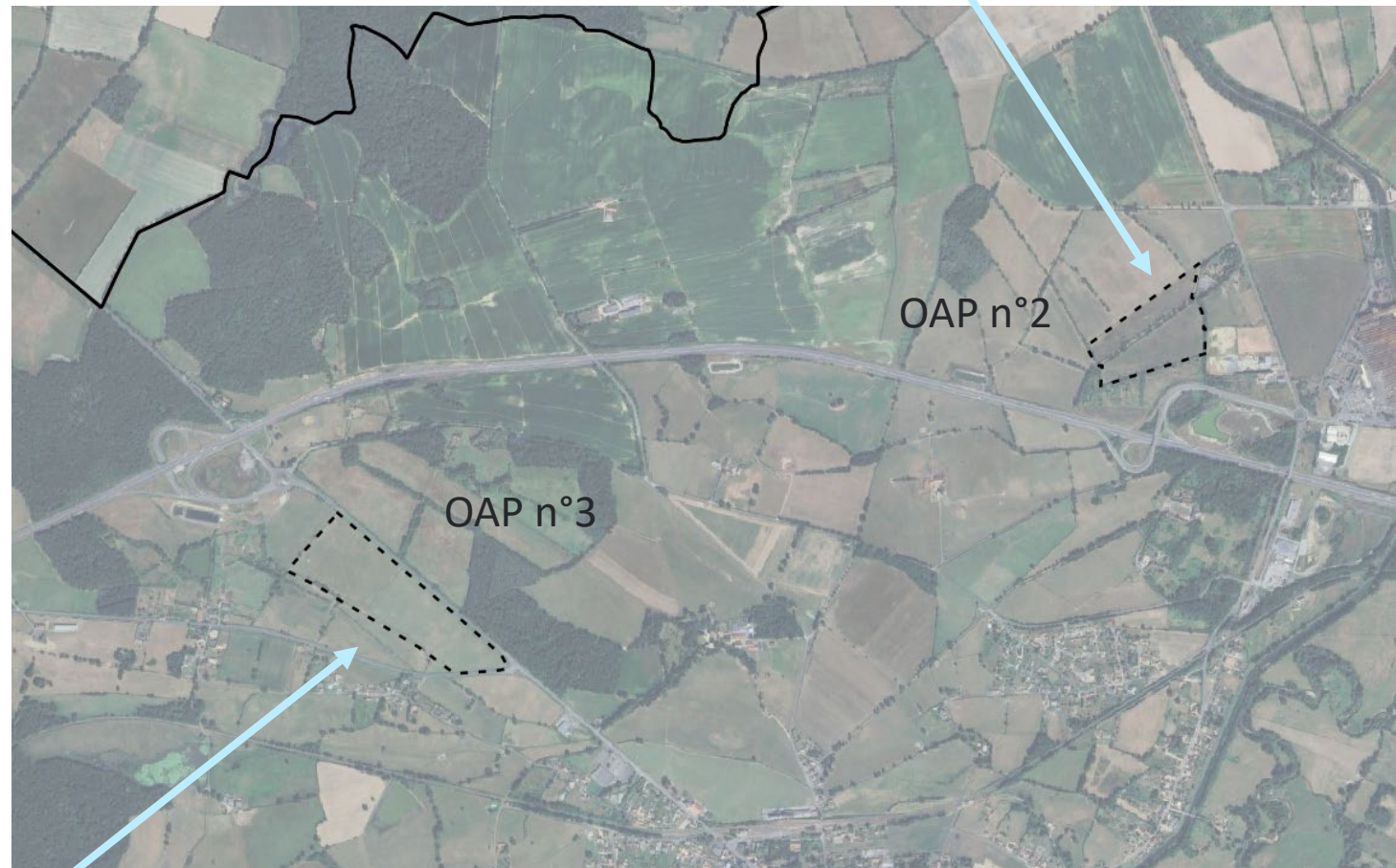
●●● Alignement de haies à créer

OAP sectorielles 1AUx

Dompierre-sur-Besbre

Localisation des OAP

Le secteur, d'une surface d'environ 8,4 hectares vise à accueillir un développement économique (PME, petites industries, etc.).



Le secteur, d'une surface d'environ 14 hectares vise à accueillir un développement économique (PME, petites industries, etc.).

Principes d'aménagement

Aménagement du site et implantation des constructions

- Les constructions devront préférentiellement s'implanter au plus proche des voiries et emprises publiques dans l'objectif de constituer des fronts bâtis et structurer l'espace économique
- Les espaces de stockage ou les constructions annexes seront préférentiellement localisées en arrière des constructions principales afin d'être peu visible depuis l'espace public

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant

- Des accès seront envisagés depuis la voirie existante de la zone d'activité. Les accès devront être préférentiellement mutualisés afin de desservir plusieurs activités et limiter les emprises imperméabilisées
- La poursuite de la voirie centrale permettra de desservir l'ensemble du site et les différents lots créés
- Les espaces de stationnement devront être mutualisés entre les entreprises

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- Une lisière paysagère sera aménagée en bordure du secteur OAP afin d'assurer l'insertion paysagère du site en transition avec les espaces agricoles et naturelles à proximité
- L'aménagement des lisières devra être qualitatif de type haie bocagère intégrant plusieurs strates arbustives, d'une largeur minimum du traitement végétal d'environ 1 mètre
- Les haies existantes du secteur devront être préservées lors de l'aménagement du site
- Les espaces libres de constructions et d'installation devront être avantageusement paysagers et arborés en s'appuyant sur des espèces locales



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- ▭ Périmètre de l'OAP
- Localisations préférentielles des constructions

CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

- ➔ Principe d'accès
- ↔ Principe de voirie à créer

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- Alignement de haies à créer

Principes d'aménagement

Aménagement du site et implantation des constructions

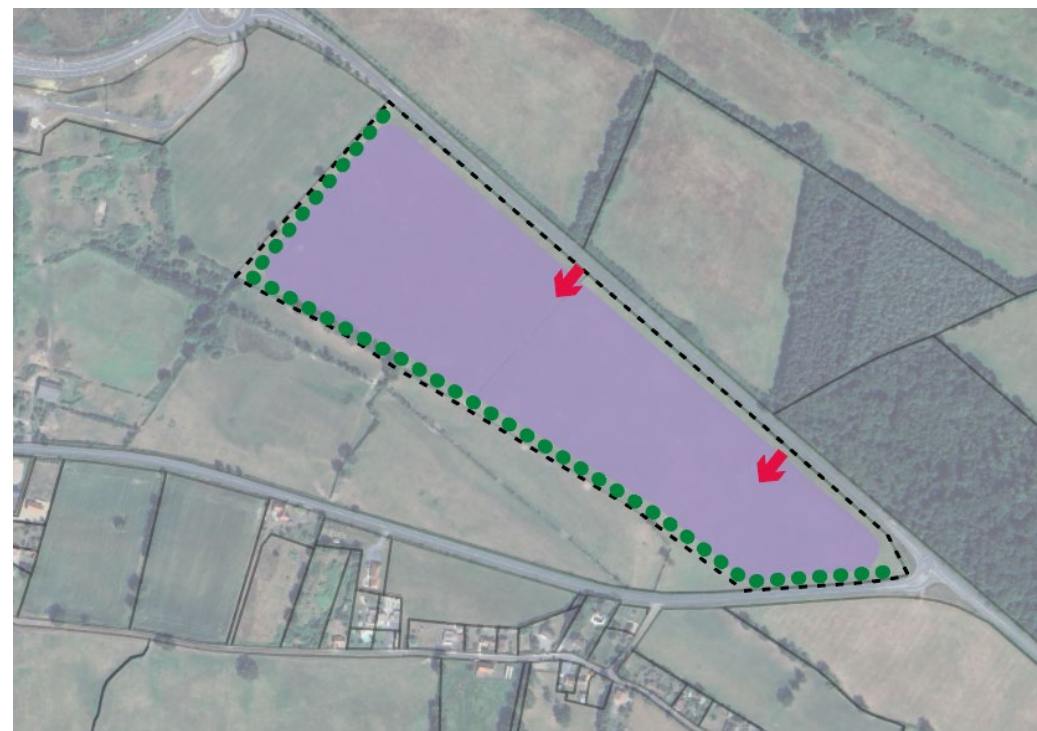
- Les constructions devront préférentiellement s'implanter au plus proche des voiries et emprises publiques dans l'objectif de constituer des fronts bâtis et structurer l'espace économique
- Les espaces de stockage ou les constructions annexes seront préférentiellement localisées en arrière des constructions principales afin d'être peu visible depuis l'espace public

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant

- Des accès seront envisagés depuis la voirie existante de la zone d'activité. Les accès devront être préférentiellement mutualisés afin de desservir plusieurs activités et limiter les emprises imperméabilisées
- Les espaces de stationnement devront être mutualisés entre les entreprises

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- Une lisière paysagère sera aménagée en bordure du secteur OAP afin d'assurer l'insertion paysagère du site en transition avec les espaces agricoles et naturelles à proximité
- L'aménagement des lisières devra être qualitatif de type haie bocagère intégrant plusieurs strates arbustives, d'une largeur minimum du traitement végétal d'environ 1 mètre
- Les haies existantes du secteur devront être préservées lors de l'aménagement du site
- Les espaces libres de constructions et d'installation devront être avantagés paysagers et arborés en s'appuyant sur des espèces locales



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- ▭ Périmètre de l'OAP
- Localisations préférentielles des constructions

CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

- ➔ Principe d'accès

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- Alignement de haies à créer

Localisation de l'OAP

Le secteur, d'une surface d'environ 3,5 hectares vise à accueillir un développement économique (PME, petites industries, etc.).



Principes d'aménagement

Aménagement du site et implantation des constructions

- Les constructions devront préférentiellement s'implanter au plus proche des voiries et emprises publiques dans l'objectif de constituer des fronts bâtis et structurer l'espace économique
- Les espaces de stockage ou les constructions annexes seront préférentiellement localisées en arrière des constructions principales afin d'être peu visible depuis l'espace public

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant

- Des accès seront envisagés depuis la voirie existante de la zone d'activité. Les accès devront être préférentiellement mutualisés afin de desservir plusieurs activités et limiter les emprises imperméabilisées
- Les espaces de stationnement devront être mutualisés entre les entreprises

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- Une lisière paysagère sera aménagée en bordure du secteur OAP afin d'assurer l'insertion paysagère du site en transition avec les espaces agricoles et naturelles à proximité
- L'aménagement des lisières devra être qualitatif de type haie bocagère intégrant plusieurs strates arbustives, d'une largeur minimum du traitement végétal d'environ 1 mètre
- Les haies existantes du secteur devront être préservées lors de l'aménagement du site
- Les espaces libres de constructions et d'installation devront être avantagement paysagers et arborés en s'appuyant sur des espèces locales



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- ▭ Périmètre de l'OAP
- Localisations préférentielles des constructions

CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

- ➔ Principe d'accès

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- Principe d'espace vert paysager
- Alignement de haies à créer

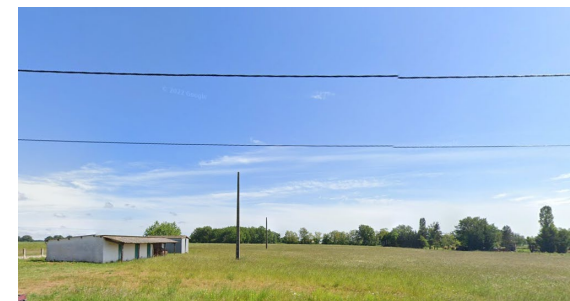
OAP sectorielles 1AUx

Saint-Pourçain-sur-Besbre

OAP n°5

Localisation de l'OAP

Le secteur, d'une surface d'environ 2,3 hectares vise à accueillir un développement économique (PME, petites industries, etc.).



Principes d'aménagement

Aménagement du site et implantation des constructions

- Les constructions devront préférentiellement s'implanter au plus proche des voiries et emprises publiques dans l'objectif de constituer des fronts bâtis et structurer l'espace économique
- Les espaces de stockage ou les constructions annexes seront préférentiellement localisées en arrière des constructions principales afin d'être peu visible depuis l'espace public

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant

- Des accès seront envisagés depuis la voirie existante de la zone d'activité. Les accès devront être préférentiellement mutualisés afin de desservir plusieurs activités et limiter les emprises imperméabilisées
- Les espaces de stationnement devront être mutualisés entre les entreprises

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- Une lisière paysagère sera aménagée en bordure du secteur OAP afin d'assurer l'insertion paysagère du site en transition avec les espaces agricoles et naturelles à proximité
- L'aménagement des lisières devra être qualitatif de type haie bocagère intégrant plusieurs strates arbustives, d'une largeur minimum du traitement végétal d'environ 1 mètre
- Les haies existantes du secteur devront être préservées lors de l'aménagement du site
- Les espaces libres de constructions et d'installation devront être avantageusement paysagers et arborés en s'appuyant sur des espèces locales



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- ▭ Périmètre de l'OAP
- Localisations préférentielles des constructions

CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

- ➔ Principe d'accès

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- Alignement de haies à créer

Localisation de l'OAP

Le secteur, d'une surface d'environ 2,9 hectares vise à accueillir un développement économique (PME, petites industries, etc.).



Principes d'aménagement

Aménagement du site et implantation des constructions

- Les constructions devront préférentiellement s'implanter au plus proche des voiries et emprises publiques dans l'objectif de constituer des fronts bâtis et structurer l'espace économique
- Les espaces de stockage ou les constructions annexes seront préférentiellement localisées en arrière des constructions principales afin d'être peu visible depuis l'espace public

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant

- Des accès seront envisagés depuis la voirie existante de la zone d'activité. Les accès devront être préférentiellement mutualisés afin de desservir plusieurs activités et limiter les emprises imperméabilisées
- Les espaces de stationnement devront être mutualisés entre les entreprises

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- Une lisière paysagère sera aménagée en bordure du secteur OAP afin d'assurer l'insertion paysagère du site en transition avec les espaces agricoles et naturelles à proximité
- L'aménagement des lisières devra être qualitatif de type haie bocagère intégrant plusieurs strates arbustives, d'une largeur minimum du traitement végétal d'environ 1 mètre
- Les haies existantes du secteur devront être préservées lors de l'aménagement du site
- Les espaces libres de constructions et d'installation devront être avantagement paysagers et arborés en s'appuyant sur des espèces locales



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- ▭ Périimètre de l'OAP
- Localisations préférentielles des constructions

CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

- ➔ Principe d'accès

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- Principe d'espace vert paysager
- Alignement de haies à créer

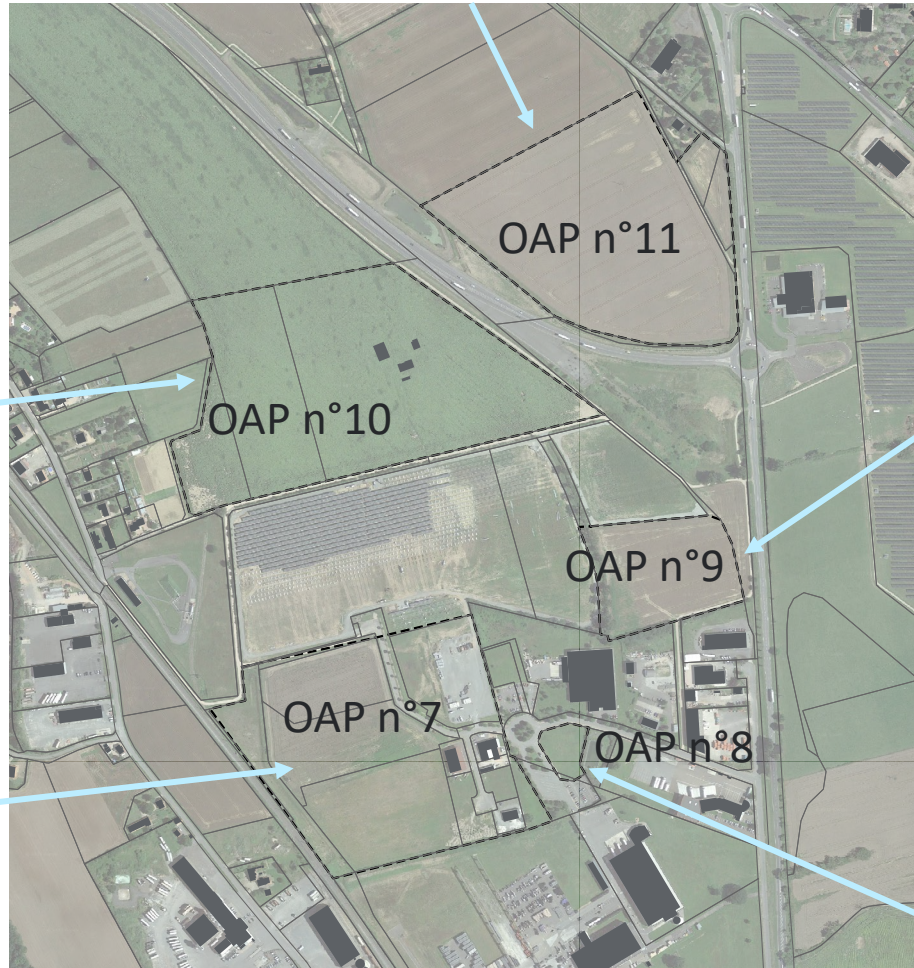
OAP sectorielles 1AUx Vareennes-sur-Allier

Localisation des OAP

Le secteur, d'une surface d'environ 8,6 hectares vise à accueillir un développement économique (PME, petites industries, etc.).



Le secteur, d'une surface d'environ 11 hectares vise à accueillir un développement économique (PME, petites industries, etc.).



Le secteur, d'une surface d'environ 2,5 hectares vise à accueillir un développement économique (PME, petites industries, etc.).

Le secteur, d'une surface d'environ 9,6 hectares vise à accueillir un développement économique (PME, petites industries, etc.).

Le secteur, d'une surface d'environ 3 422 m² vise à accueillir un développement économique (PME, petites industries, etc.).

Principes d'aménagement

Aménagement du site et implantation des constructions

- Les constructions devront préférentiellement s'implanter au plus proche des voiries et emprises publiques dans l'objectif de constituer des fronts bâtis et structurer l'espace économique
- Les espaces de stockage ou les constructions annexes seront préférentiellement localisées en arrière des constructions principales afin d'être peu visible depuis l'espace public

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant

- Des accès seront envisagés depuis la voirie existante de la zone d'activité. Les accès devront être préférentiellement mutualisés afin de desservir plusieurs activités et limiter les emprises imperméabilisées
- Les espaces de stationnement devront être mutualisés entre les entreprises

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- Une lisière paysagère sera aménagée en bordure du secteur OAP afin d'assurer l'insertion paysagère du site en transition avec les espaces agricoles et naturelles à proximité
- L'aménagement des lisières devra être qualitatif de type haie bocagère intégrant plusieurs strates arbustives, d'une largeur minimum du traitement végétal d'environ 1 mètre
- Les haies existantes du secteur devront être préservées lors de l'aménagement du site
- Les espaces libres de constructions et d'installation devront être avantageusement paysagers et arborés en s'appuyant sur des espèces locales



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- ◻ Périètre de l'OAP
- Localisations préférentielles des constructions

CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

- ➔ Principe d'accès

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- Alignement de haies à créer

Principes d'aménagement

Aménagement du site et implantation des constructions

- Les constructions devront préférentiellement s'implanter au plus proche des voiries et emprises publiques dans l'objectif de constituer des fronts bâtis et structurer l'espace économique
- Les espaces de stockage ou les constructions annexes seront préférentiellement localisées en arrière des constructions principales afin d'être peu visible depuis l'espace public

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant

- Des accès seront envisagés depuis la voirie existante de la zone d'activité. Les accès devront être préférentiellement mutualisés afin de desservir plusieurs activités et limiter les emprises imperméabilisées
- Les espaces de stationnement devront être mutualisés entre les entreprises

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- Une lisière paysagère sera aménagée en bordure du secteur OAP afin d'assurer l'insertion paysagère du site en transition avec les espaces agricoles et naturelles à proximité
- L'aménagement des lisières devra être qualitatif de type haie bocagère intégrant plusieurs strates arbustives, d'une largeur minimum du traitement végétal d'environ 1 mètre
- Les haies existantes du secteur devront être préservées lors de l'aménagement du site
- Les espaces libres de constructions et d'installation devront être avantagement paysagers et arborés en s'appuyant sur des espèces locales



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- ▭ Périmètre de l'OAP
- Localisations préférentielles des constructions

CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

- ➔ Principe d'accès

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- Alignement de haies à créer

Principes d'aménagement

Aménagement du site et implantation des constructions

- Les constructions devront préférentiellement s'implanter au plus proche des voiries et emprises publiques dans l'objectif de constituer des fronts bâtis et structurer l'espace économique
- Les espaces de stockage ou les constructions annexes seront préférentiellement localisées en arrière des constructions principales afin d'être peu visible depuis l'espace public

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant

- Des accès seront envisagés depuis la voirie existante de la zone d'activité. Les accès devront être préférentiellement mutualisés afin de desservir plusieurs activités et limiter les emprises imperméabilisées
- Les espaces de stationnement devront être mutualisés entre les entreprises

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- Une lisière paysagère sera aménagée en bordure du secteur OAP afin d'assurer l'insertion paysagère du site en transition avec les espaces agricoles et naturelles à proximité
- L'aménagement des lisières devra être qualitatif de type haie bocagère intégrant plusieurs strates arbustives, d'une largeur minimum du traitement végétal d'environ 1 mètre
- Les haies existantes du secteur devront être préservées lors de l'aménagement du site
- Les espaces libres de constructions et d'installation devront être avantagés paysagères et arborés en s'appuyant sur des espèces locales



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- ▭ Périmètre de l'OAP
- Localisations préférentielles des constructions

CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

- ➔ Principe d'accès

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- Alignement de haies à créer
- Bande végétalisée

Principes d'aménagement

Aménagement du site et implantation des constructions

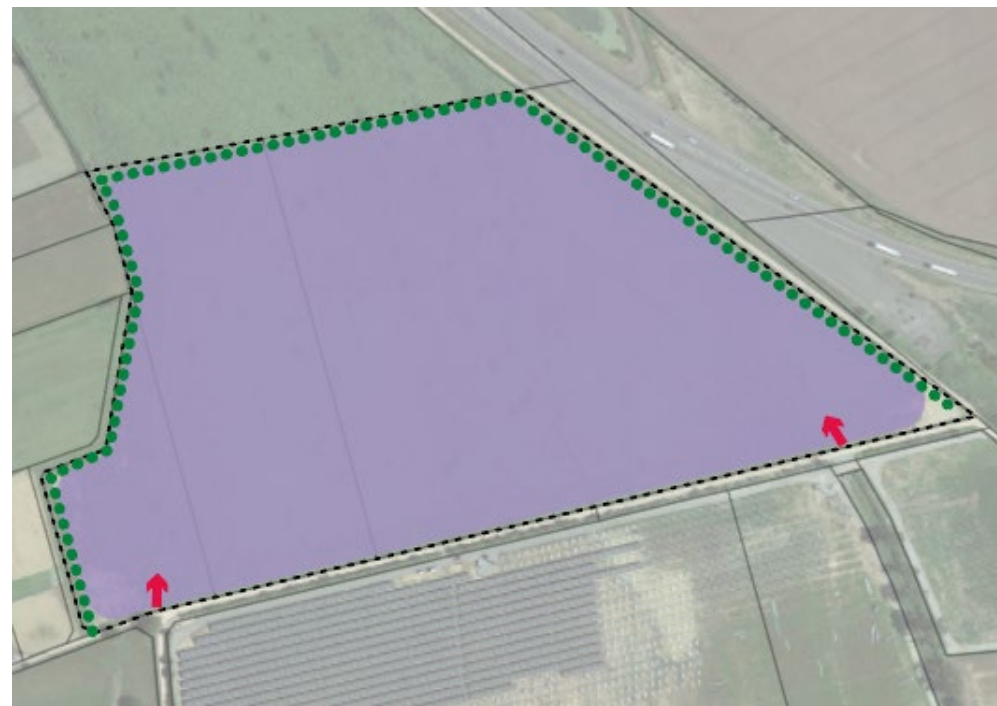
- Les constructions devront préférentiellement s'implanter au plus proche des voiries et emprises publiques dans l'objectif de constituer des fronts bâtis et structurer l'espace économique
- Les espaces de stockage ou les constructions annexes seront préférentiellement localisées en arrière des constructions principales afin d'être peu visible depuis l'espace public.

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant

- Des accès seront envisagés depuis la voirie existante de la zone d'activité. Les accès devront être préférentiellement mutualisés afin de desservir plusieurs activités et limiter les emprises imperméabilisées
- Les espaces de stationnement devront être mutualisés entre les entreprises

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- Une lisière paysagère sera aménagée en bordure du secteur OAP afin d'assurer l'insertion paysagère du site en transition avec les espaces agricoles et naturelles à proximité
- L'aménagement des lisières devra être qualitatif de type haie bocagère intégrant plusieurs strates arbustives, d'une largeur minimum du traitement végétal d'environ 1 mètre
- Les haies existantes du secteur devront être préservées lors de l'aménagement du site
- Les espaces libres de constructions et d'installation devront être avantagusement paysagers et arborés en s'appuyant sur des espèces locales.



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- ▭ Périmètre de l'OAP
- Localisations préférentielles des constructions

CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

- ➔ Principe d'accès

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- Alignement de haies à créer

Principes d'aménagement

Aménagement du site et implantation des constructions

- Les constructions devront préférentiellement s'implanter au plus proche des voiries et emprises publiques dans l'objectif de constituer des fronts bâtis et structurer l'espace économique
- Les espaces de stockage ou les constructions annexes seront préférentiellement localisées en arrière des constructions principales afin d'être peu visible depuis l'espace public.

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant

- Des accès seront envisagés depuis la voirie existante de la zone d'activité. Les accès devront être préférentiellement mutualisés afin de desservir plusieurs activités et limiter les emprises imperméabilisées
- Les espaces de stationnement devront être mutualisés entre les entreprises

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- Une lisière paysagère sera aménagée en bordure du secteur OAP afin d'assurer l'insertion paysagère du site en transition avec les espaces agricoles et naturelles à proximité
- L'aménagement des lisières devra être qualitatif de type haie bocagère intégrant plusieurs strates arbustives, d'une largeur minimum du traitement végétal d'environ 1 mètre
- Les haies existantes du secteur devront être préservées lors de l'aménagement du site
- Les espaces libres de constructions et d'installation devront être avantagés paysagers et arborés en s'appuyant sur des espèces locales.



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- ▭ Périètre de l'OAP
- Localisations préférentielles des constructions

CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

- ➔ Principe d'accès

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- Alignement de haies à créer

OAP sectorielles 2AUx

Zones destinées à être ouverte à l'urbanisation sous réserve :

- De modification / révision du PLUi,
- De l'urbanisation effective des zones 1AUx à hauteur de 70% à l'échelle de l'intercommunalité,
- De justification au cas par cas permettant de répondre à l'objectif d'accueil d'activités du territoire.

OAP sectorielles 2AUx

Récapitulatif des surfaces

| | Récapitulatif par communes | Niveau dans l'armature | Surface totale en Ha des OAP 2AUx |
|---|----------------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| 1 | Beaulon | Pôle relais de proximité | 7,3 |
| 2 | Diou | Pôle relais de proximité | 2,9 |
| 3 | Dompierre-sur-Besbre | Pôle structurant | 2,1 |
| 4 | Le Donjon | Pôle relais de proximité | 1,5 |
| 5 | Le Pin | Village | 3,6 |
| 6 | Saint-Pourçain-sur-Besbre | Village | 2,1 |
| 7 | Saint Gerand le Puy | Pôles relais de proximité | 3 |
| 8 | Saligny-sur-Roudon | Centralité villageoise | 6,3 |
| 9 | Vareennes-sur-Allier | Pôle structurant | 10,5 |



















OAP sectorielles AUe

Les schémas d'OAP sont des schémas de principe. Leur rôle étant bien d'indiquer des principes d'implantations au regard du contexte du site et des attendus de la collectivité, elles ne définissent en aucun cas des emprises précises.

OAP sectorielles AUe

Récapitulatif des surfaces

| Numéro de l'OAP | Commune | Niveau dans l'armature | Surface totale en Ha des OAP AUe |
|-----------------|----------------------|------------------------|----------------------------------|
| 1 | Le Pin | Village | 1 |
| 2 | Varennnes-sur-Allier | Pôle structurant | 1,1 |

OAP sectorielles AUe

Le Pin

OAP n°1

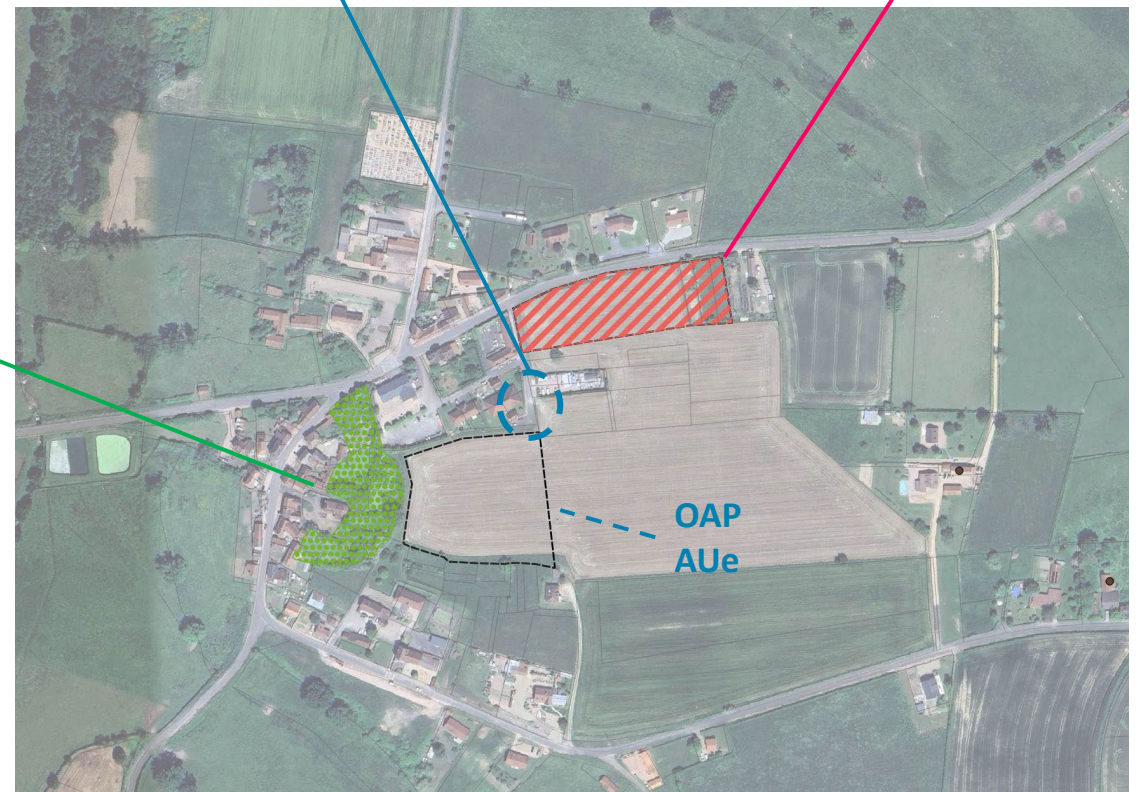
Localisation de l'OAP

L'OAP est située sur une parcelle agricole, dans le centre du village. Le secteur est bordé par un espace vert à protéger, l'église, une école primaire, un restaurant et plusieurs habitats pavillonnaire.

La parcelle recouvre au total 1,022 hectares.



Espaces verts à protéger



Principes d'aménagement

Aménagement du site et implantation des constructions

- Les espaces de stockage ou les constructions annexes seront préférentiellement localisées en arrière des constructions principales afin d'être peu visible depuis l'espace public
- Etant implanté à côté d'un espace vert à protéger, le site devra inclure un espace vert tampon aménagé, afin de permettre une continuité et qualité paysagère entre les deux espaces

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant

- Une voirie d'accès sera créée
- Les espaces de stationnement devront être mutualisés entre les différents équipements
- Le revêtement du parking devra être aménagé de manière à maximiser la perméabilité du sol

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

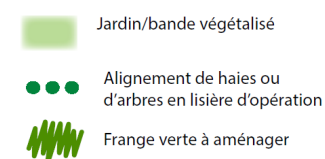
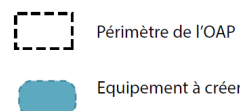
- Une lisière paysagère sera aménagée en bordure du secteur OAP afin d'assurer l'insertion paysagère du site en transition avec les espaces agricoles et naturelles à proximité
- L'aménagement des lisières devra être qualitatif de type haie bocagère intégrant plusieurs strates arbustives, d'une largeur minimum du traitement végétal d'environ 1 mètre
- Les haies existantes du secteur devront être préservées lors de l'aménagement du site
- Les espaces libres de constructions et d'installation devront être avantagement paysagers et arborés en s'appuyant sur des espèces locales



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE



OAP sectorielles AUe Varenes-sur-Allier

OAP n°2

Localisation de l'OAP

D'une surface de 1,092 hectares, le secteur se situe en extension du centre de la Varenes-sur-Allier.

L'OAP est bordée de champs agricoles, zones d'activités économiques, et de quelques logements pavillonnaires.



Principes d'aménagement

Aménagement du site et implantation des constructions

- Les espaces de stockage ou les constructions annexes seront préférentiellement localisées en arrière des constructions principales afin d'être peu visible depuis l'espace public

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant

- Une voirie d'accès sera créée
- Les espaces de stationnement devront être mutualisés entre les différents équipements.
- Si un parking est intégré, alors il devra inclure un revêtement permettant de maximiser la perméabilité du sol

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- Une lisière paysagère sera aménagée en bordure du secteur OAP afin d'assurer l'insertion paysagère du site en transition avec les espaces agricoles et naturelles à proximité
- L'aménagement des lisières devra être qualitatif de type haie bocagère intégrant plusieurs strates arbustives, d'une largeur minimum du traitement végétal d'environ 1 mètre
- Les haies existantes du secteur devront être préservées lors de l'aménagement du site
- Les espaces libres de constructions et d'installation devront être avantagusement paysagers et arborés en s'appuyant sur des espèces locales



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE



Périmètre de l'OAP



Principe d'accès



Jardin/bande végétalisée



Équipement à créer



Alignement de haies ou d'arbres en lisière d'opération

OAP sectorielles 1AUI

Les schémas d'OAP sont des schémas de principe. Leur rôle étant bien d'indiquer des principes d'implantations au regard du contexte du site et des attendus de la collectivité, elles ne définissent en aucun cas des emprises précises.

OAP sectorielles 1AU

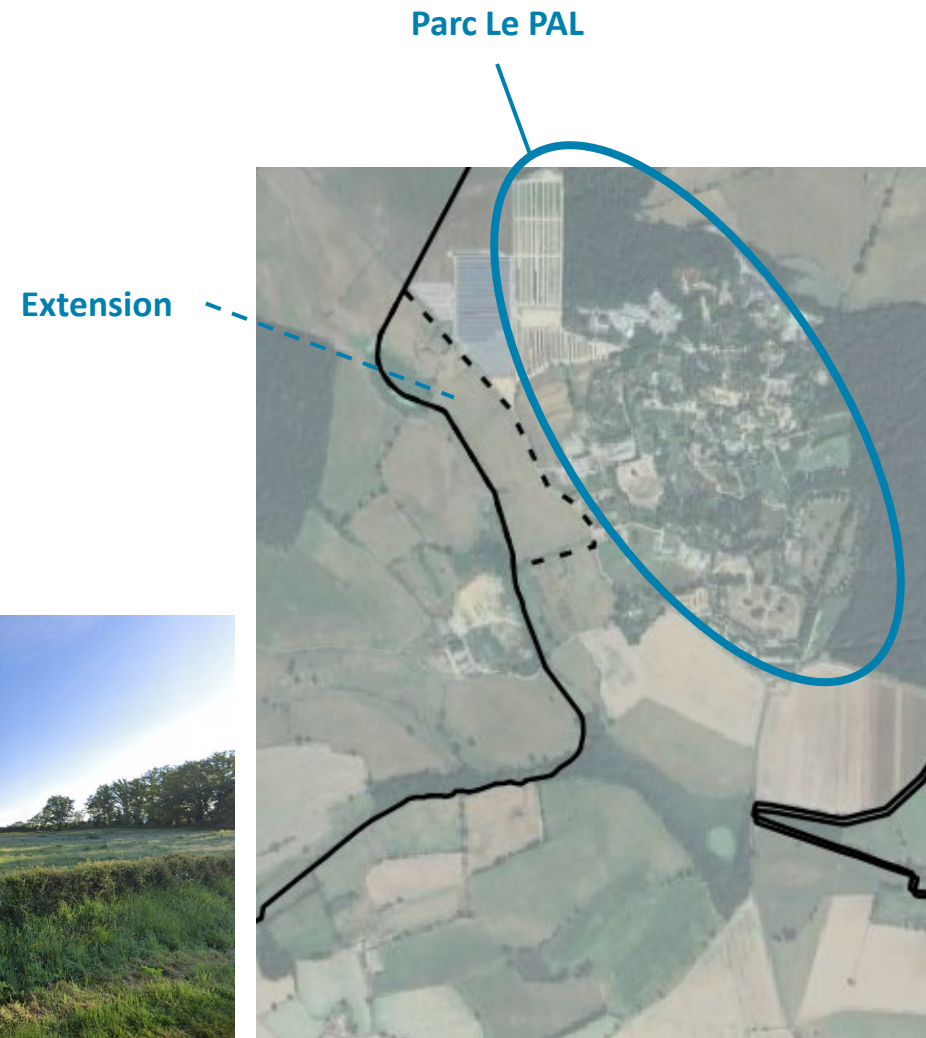
Saint-Pourçain-sur-Besbre

OAP n°1

Localisation de l'OAP

Le secteur, d'une surface d'environ 15 hectares, vise à accueillir l'extension du parc « le PAL ».

| Numéro de l'OAP | Commune | Niveau dans l'armature | Surface totale en Ha des OAP AUI |
|-----------------|---------------------------|------------------------|----------------------------------|
| 1 | Saint-Pourçain-sur-Besbre | Village | 14,6 |



Principes d'aménagement

Aménagement du site et implantation des constructions

- Les espaces de stockage ou les constructions annexes seront préférentiellement localisées en arrière des constructions principales afin d'être peu visible depuis l'espace public
- Etant implanté à côté d'un espace vert à protéger, le site devra inclure un espace vert tampon aménagé, afin de permettre une continuité et qualité paysagère entre les deux espaces

Établir une trame viaire en connexion avec l'existant

- Une voirie d'accès sera créée
- Les espaces de stationnement devront être mutualisés entre les différents équipements
- Le revêtement du parking devra être aménagé de manière à maximiser la perméabilité du sol

Favoriser la résilience du site et valoriser les qualités paysagères du lieu

- Une lisière paysagère sera aménagée en bordure du secteur OAP afin d'assurer l'insertion paysagère du site en transition avec les espaces agricoles et naturelles à proximité
- L'aménagement des lisières devra être qualitatif de type haie bocagère intégrant plusieurs strates arbustives, d'une largeur minimum du traitement végétal d'environ 1 mètre
- Les haies existantes du secteur devront être préservées lors de l'aménagement du site
- Les espaces libres de constructions et d'installation devront être avantagement paysagers et arborés en s'appuyant sur des espèces locales



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

--- Périimètre de l'OAP

■ Activité économique à vocation de loisir

CONNEXIONS ET MAILLAGE VIAIRE

➔ Principe d'accès

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

■ Principe d'espace vert paysager

OAP thématique

Commerce et artisanat

OAP Commerce et artisanat

Introduction

Les OAP sont opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme. « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.* » (Art. L.152-1 du Code de l'Urbanisme)

Le projet doit donc être compatible avec les objectifs fixés par les OAP thématiques et les OAP sectorielles quand elles existent. Les services instructeurs vérifieront parallèlement la conformité au règlement et la non-contradiction de la demande d'autorisation avec les objectifs de l'OAP.

OAP Commerce et artisanat

Qu'est-ce-que l'OAP Commerce et artisanat ?

Les objectifs :

- Définir des orientations en matière d'implantation préférentielle du commerce sur le territoire, en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintenir d'une offre commerciale diversifiée de proximité, tout en limitant les obligations de déplacements.
- Définir les orientations générales du territoire en matière de développement commercial.
- Préciser les orientations d'aménagement relatives aux différentes polarités commerciales existantes et à venir.
- Assurer un développement commerciale tout en préservant l'environnement, des paysages et de la qualité architecturale.

L'OAP comprend :

- Une armature commerciale cible qui localise, caractérise et hiérarchise les pôles commerciaux préférentiels du territoire. Elle indique aussi le type d'action prioritaire à mener et notamment les possibilités de développement des surfaces commerciales.
- Des orientations transversales, applicables à l'ensemble des pôles commerciaux du territoire.
- Des orientations spécifiques à chaque type de polarité commerciale.

OAP Commerce et artisanat

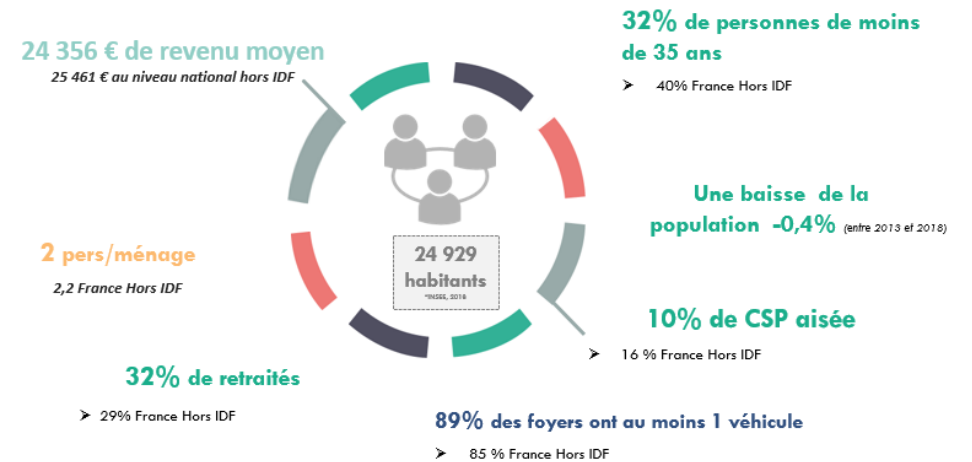
Les points clés du diagnostic

Le contexte économique

Un pouvoir d'achat plus faible qu'en métropole

Les consommateurs de l'agglomération présentent un profil légèrement plus fragile que celui de la moyenne nationale. En effet, le revenu moyen est de 24 356 euros, contre 25 461 euros en métropole, une moindre proportion de CSP aisée (10% contre 16%), et une plus grande proportion de retraités (32% contre 29%). Cette fragilisation des ménages limite la diversification de l'offre commerciale.

Profil des consommateurs

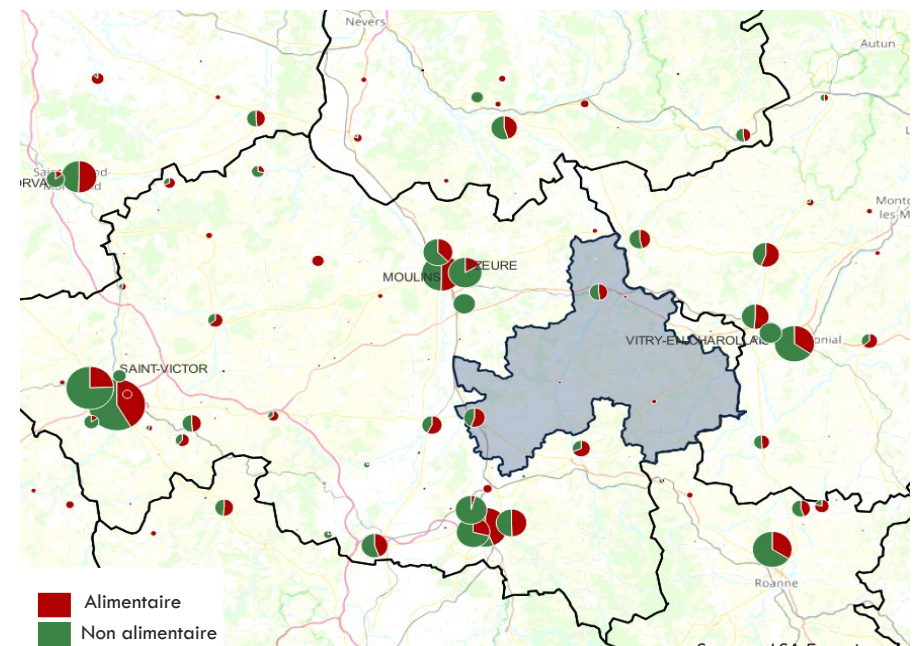


Source : INSEE 2018

Un contexte de concurrence commerciale dense

En comparaison avec les bassins de vie voisins, l'agglomération se trouve dans un contexte de concurrence dense, en raison de la proximité de polarité dont le niveau d'équipement est supérieur (Moulins, Saint-Victor, Roanne, Vitry-en-Charolais).

Contexte commercial



Source : LSA Expert 2021

OAP Commerce et artisanat

Les points clés du diagnostic

L'offre commerciale et artisanale

Une faible densité de l'offre commerciale

La densité commerciale de l'agglomération (5,8) est inférieure à celle du département (6,7) et régionale (6,3). Dompierre-sur-Besbre et Varennes-sur-Allier constituent les pôles commerciaux principaux d'une dizaine de pôles présents sur le territoire. Ils disposent d'une offre à même d'organiser le maillage commercial du territoire.

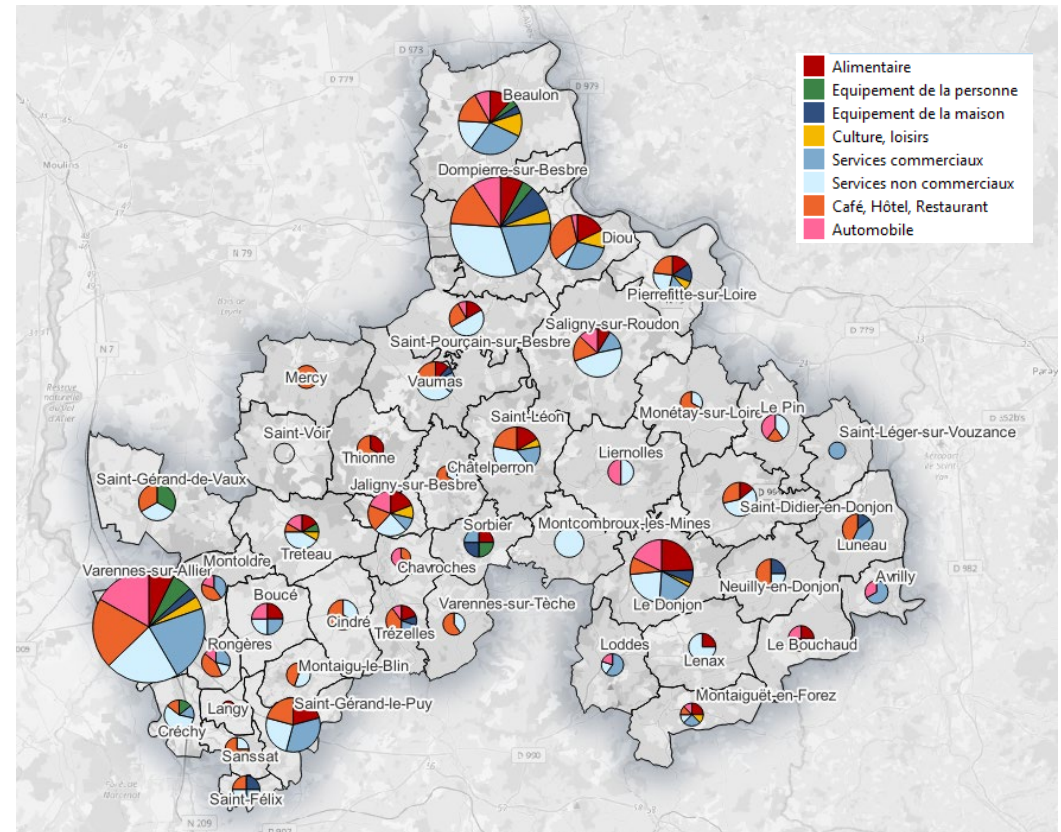
Une offre commerciale relativement éparse

L'offre de proximité est relativement peu développée : 22 communes du territoire ne disposent pas de commerces alimentaires. Les centres-bourg montrent des signes de dévitalisation commerciale au regard de taux de vacances élevés. Cette fragilité s'explique notamment par la baisse démographique enregistrée ces dernières années et la diminution du nombre de services publics sur certaines polarités.

Une offre tournée vers les besoins courants et partiellement occasionnel

Sur les 636 activités, 143 sont des commerces. Parmi ces derniers, deux catégories d'offre commerciales se distinguent : l'alimentaire (63% de l'offre) et le bricolage-jardinage (34%).

L'offre commerciale de « proximité »



OAP Commerce et artisanat

Les points clés du diagnostic

Zoom sur les communes pôles

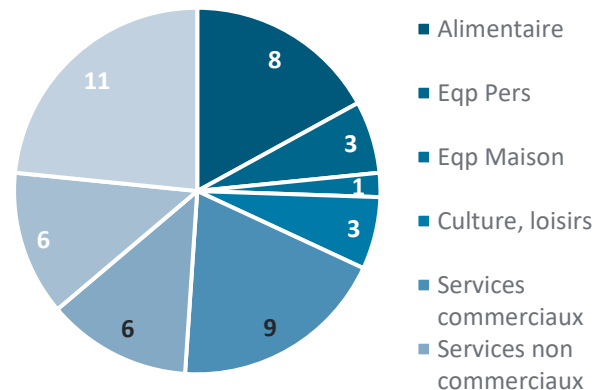
La situation commerciale des centres-villes présente un taux de vacance commerciale important (de 15% à 35%). La concurrence avec l'offre de services des zones d'activités et des autres territoires bénéficiant d'une zone de chalandise importante explique en grande partie ce chiffre.

Cette situation est d'autant plus problématique que la diversité de l'offre commerciale reste peu satisfaisante. Cependant, l'accessibilité piétonne et automobile à ces services est satisfaisante.

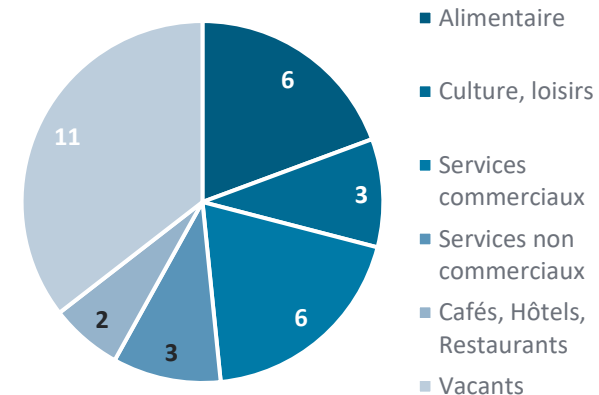
156 locaux d'activités dont :

- 21 commerces alimentaires
- 29 services commerciaux
- 24 services non commerciaux

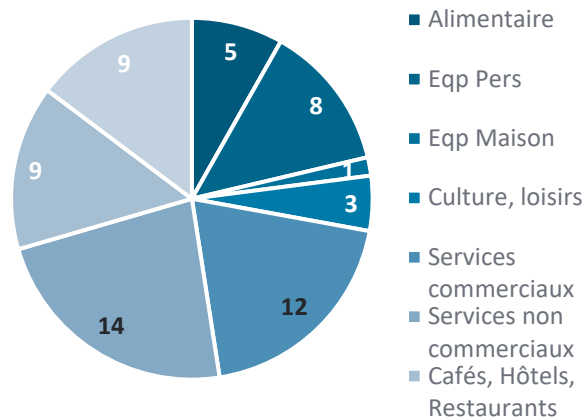
Répartition des locaux d'activités sur la commune de Varennes-sur-Allier



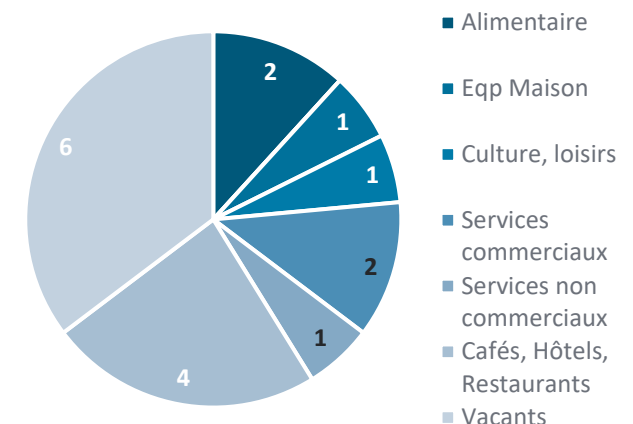
Répartition des locaux d'activités sur la commune Le Donjon



Répartition des locaux d'activités sur la commune de Dompierre-sur-Besbre



Répartition des locaux d'activités sur la commune de Jaligny-sur-Besbre



OAP Commerce et artisanat

Les objectifs du PADD

Les axes du PADD

Les objectifs stratégiques concernant le commerce et l'artisanat sont portés par le PLUi, notamment à travers la présente OAP. L'axe 2 « **Renforcer l'attractivité touristique et économique du territoire, en s'appuyant sur les ressources disponibles et les filières économiques locales** ».

Les objectifs du PADD concernant le commerce et l'artisanat sont les suivants :

- 2.1 Maintenir et accueillir des emplois et des entreprises
- 2.2 Consolider les filières fortes et identitaires du territoire, puis diversifier l'économie
- 2.3 Maintenir le commerce de proximité et éviter la dispersion de l'offre commerciale
- 2.4 Maintenir et renforcer une offre de services et d'équipements adaptée et accessible de tous

OAP Commerce et artisanat

Les objectifs du PADD

Les axes du PADD

2.1 Maintenir et accueillir des emplois et des entreprises

- Favoriser le réinvestissement des bâtiments d'activités vacants dans une démarche de valorisation du patrimoine bâti du territoire et de limitation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.
- Dans un contexte de dématérialisation croissante de l'économie face auquel l'accès au très haut débit constitue un facteur déterminant de la performance des entreprises, et dans la volonté d'accueillir des nouveaux actifs à même de pouvoir télétravailler sur un territoire au cadre de vie qualitatif, Les élus d'Entr'Allier Besbre et Loire souhaite bénéficier d'une meilleure couverture des réseaux numériques.

2.2 Consolider les filières fortes et identitaires du territoire, puis diversifier l'économie

- D'accompagner le devenir des activités existantes par la possibilité de développer des projets de diversification des exploitations agricoles, l'installation de nouvelles exploitations, l'évolution des activités artisanales ou encore le maintien des activités dans les centre-bourgs dans une logique de mixité fonctionnelle.
- Conscient de ses spécificités, le territoire souhaite s'appuyer sur son tissu économique existant, ses atouts intrinsèques (cadre de vie de qualité, foncier économique peu coûteux, potentiel de réhabilitation, filière agricole, etc.) et sur sa capacité à tirer parti de la proximité avec les territoires voisins (par l'arrivée de l'autoroute A79) pour diversifier les activités et les emplois.

Les axes du PADD

2.3 Maintenir le commerce de proximité et éviter la dispersion de l'offre commerciale

- Maîtriser la création de m² commerciaux en dehors des centralités pour conserver une attractivité des centres-bourg du territoire.
- Maintenir les commerces et services de proximité en accompagnant les mutations des locaux (agrandissements, mises aux normes, etc.), leur accessibilité et leur modernisation.
- Encourager les regroupements de commerces et services actuellement localisés sur des biens immobiliers obsolètes, non adaptés aux nouveaux besoins commerciaux.
- Améliorer l'accessibilité et la qualité des espaces publics dans les bourgs dans le cadre d'une politique générale de revitalisation. La qualité des espaces publics facilite l'accès aux commerces et aux services de proximité, ainsi que le déploiement d'une offre de commerces non sédentaires (marchés, évènementiel, etc.).

2.4 Maintenir et renforcer une offre de services et d'équipements adaptée et accessible de tous

- Renforcer la présence de résidences seniors ou de formes d'habitat alternatives adaptées (habitat intergénérationnel, habitat adapté, etc.) dans les bourgs principaux.
- Soutenir et développer les services de prise en charge, d'accueil et de soins des personnes âgées et/ou en perte d'autonomie : services à domicile, structures d'accueil, etc.
- Améliorer l'offre en équipements sportifs, culturels et de loisirs dans les pôles structurants et capitaliser sur l'offre de loisirs de nature.
- Renforcer la présence de structures d'accueil de la petite enfance et maintenir les établissements scolaires.
- Lutter contre la désertification médicale en encourageant et en structurant l'implantation de structures pluridisciplinaires (maisons de santé) ou d'un réseau de professionnels de santé en itinérance, de manière à couvrir l'ensemble du territoire.

OAP Commerce et artisanat

Les objectifs du PADD

L'armature commerciale

L'OAP Commerce et artisanat définit l'armature commerciale cible du territoire en application des objectifs du PADD.

La hiérarchisation des pôles commerciaux, de taille et de rayonnement complémentaires, permet de structurer le commerce sur l'ensemble du territoire et à toutes les échelles. Cette hiérarchisation s'appuie à la fois sur l'existant et sur les projets à venir, en lien avec la stratégie d'aménagement du territoire. Elle prend en compte les équipements et services préexistants ainsi que la qualité de desserte et d'accessibilité par les différents modes de transports.

Elle est organisée à partir de pôles commerciaux hiérarchisés en quatre niveaux, qui déterminent leurs objectifs et leurs possibilités de développement :

1. Le pôle principal
2. Les pôles d'équilibre
3. Les pôles relais
4. Les pôles de proximité

La carte de l'armature cible, pour chaque pôle, une orientation en matière de développement commercial, c'est-à-dire d'augmentation de la surface du pôle :

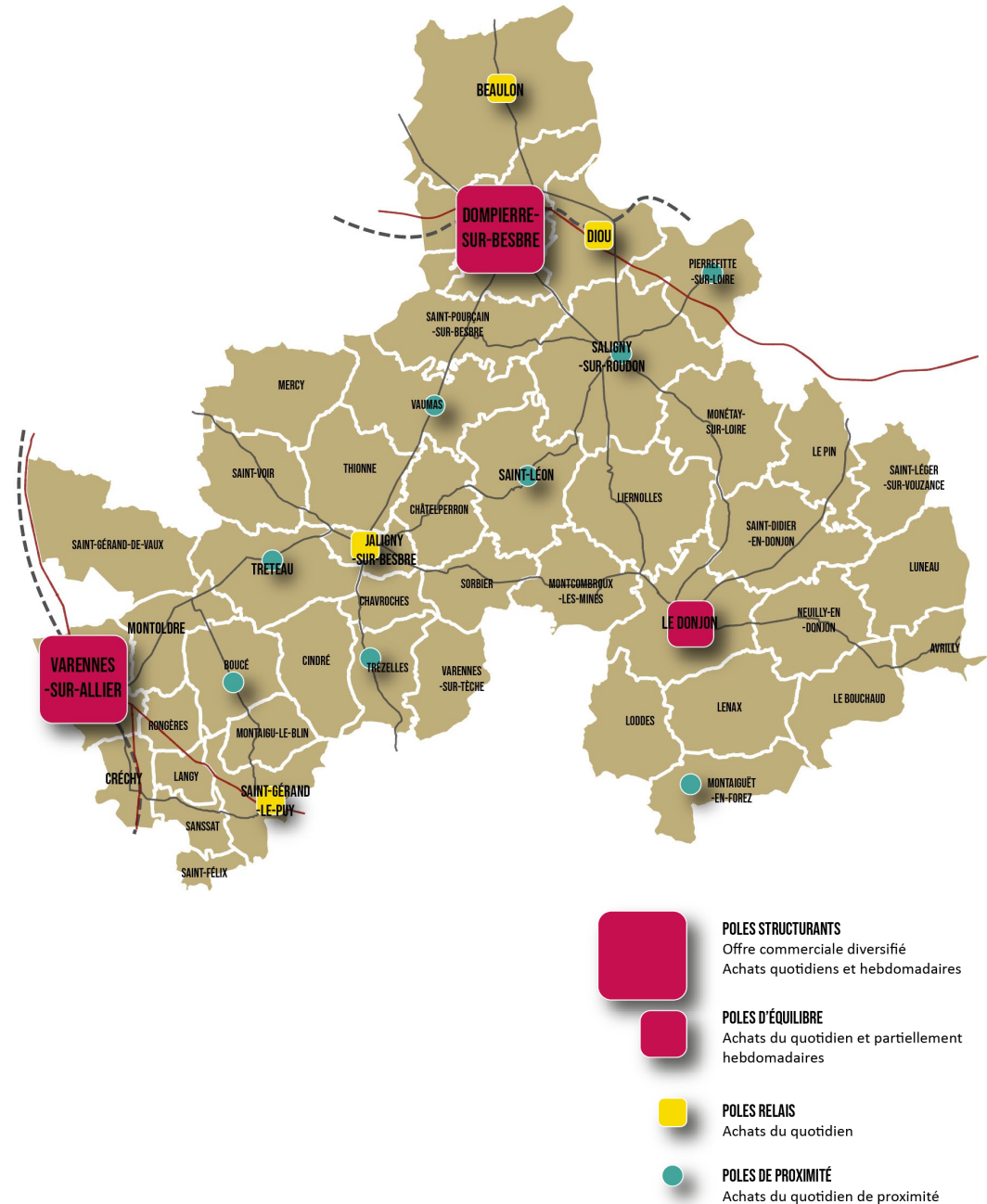
- Les **sites à développer** ont vocation à voir leur surface totale se développer
- Les **sites à conforter, adapter et/ou faire monter en gamme**, dont les surfaces commerciales n'ont pas vocation à augmenter de façon significative. Pour autant, ces sites doivent faire l'objet d'actions d'amélioration et de redynamisation de l'existant.

OAP Commerce et artisanat

Les objectifs du PADD

L'armature commerciale

| Niveau de pôle | Niveau d'offre |
|--------------------------|--|
| Pôle principal | Offre commerciale diversifiée sur les achats quotidiens et hebdomadaires et partielle sur les achats occasionnels. 5 000 à 7 000 m ² de GMS . Plus de 100 activités sur la commune dont une trentaine de commerces |
| Pôle d'équilibre | Offre complète sur les achats quotidiens et partielle sur les achats hebdomadaires. Présence de 3 supérettes alimentaires, 45 activités marchandes dont 15 commerces sur la commune. Plus de 10 commerces alimentaires. |
| Pôle relais | Offre commerciale complète sur les achats du quotidien. 20 à 30 activités marchandes. 5 à 10 commerces dont au moins 3 commerces alimentaires. |
| Pôle de proximité | Offre partielle sur les besoins du quotidien. 8 à 15 activités marchandes dont au moins 2 commerces alimentaires. |



- POLES STRUCTURANTS**
Offre commerciale diversifié
Achats quotidiens et hebdomadaires
- POLES D'ÉQUILIBRE**
Achats du quotidien et partiellement hebdomadaires
- POLES RELAIS**
Achats du quotidien
- POLES DE PROXIMITÉ**
Achats du quotidien de proximité

Les orientations transversales sont pensées pour être applicables à l'ensemble des chainons de l'armature commerciale, dans un souci de cohérence globale.

Axe 1: Prioriser le renforcement de l'existant dans les pôles structurants et les pôles d'équilibre

- Lutter contre la vacance commerciale qui s'intensifie dans les centres-villes
- Privilégier la requalification et l'intensification des pôles plutôt que d'en construire de nouveaux
- Penser l'implantation de nouveaux pôles à partir du maillage des transports de tout type
- Privilégier l'implantation des nouveaux développements commerciaux au sein des polarités majeures existantes
- Réajuster l'offre de commerces et de services en fonction de la réalité socio-démographique
- Tendre vers une diversification de l'offre, notamment dans les pôles structurants
- Proposer une offre d'équipement de services à la personne dans un contexte de vieillissement de la population

Axe 2 : Densifier le maillage tout en préservant l'équilibre commercial

- Densifier le maillage des pôles relais et de proximité
- Développer l'implantation de commerces dans les 22 communes en déficit
- Réduire la dispersion du maillage commercial et artisanal
- Distinguer l'offre de commerces et d'artisanat selon les pôles, notamment en proposant une offre supérieure pour les pôles structurants
- Privilégier les centres-villes commerciaux
- Les possibilités d'extensions des grands centres commerciaux existants seront limitées à une taille maximale définie ultérieurement

Axe 3 : Garantir l'intégration urbaine, paysagère et architecturale

- L'implantation urbaine du commerce, l'aménagement des espaces extérieurs, la qualité architecturale ainsi que l'intégration paysagère devront faire l'objet d'un travail approfondi en amont des projets de requalification et de créations de nouveaux sites
- Une attention particulière sera portée sur les linéaires commerciaux en centre-ville ainsi que sur les entrées de ville
- Les espaces de stationnement extérieurs, dépassant une taille minimum définie ultérieurement, devront être végétalisés afin de favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales
- Les pôles structurants devront justifier des mesures prises en faveur de la réduction de leur consommation énergétique et/ou de la production d'énergie
- Ils devront répondre *a minima* aux normes de performance énergétique en vigueur ou devant entrer en application dans les cinq années suivant la demande de permis de construire
- Intégrer le commerce dans les opérations mixtes afin de développer la mixité fonctionnelle dans les centres-bourgs
- Améliorer l'accessibilité dans les centres-bourgs à pied et automobile
- Améliorer la desserte vers et depuis les lieux de vie et les pôles commerciaux pour faciliter les pratiques d'achats et de consommation au quotidien
- Encourager la mutualisation des parkings entre commerces d'une même polarité

Axe 4 : Optimiser les espaces commerciaux et artisanaux et renforcer leur accessibilité

Les locaux commerciaux peuvent s’implanter en rez-de-chaussée d’immeubles mixtes ou dans des constructions qui leur sont dédiées. Dans tous les cas, des principes de conception sont à respecter afin de se donner les meilleures chances d’un fonctionnement commercial efficace, tout au long de la vie du projet.

- Les espaces dévolus aux commerces doivent être conçus pour garantir la plus grande souplesse d’utilisation possible. Ils doivent avoir des formes simples et fonctionnelles. Un rapport vitrine / profondeur de 1 par 3 est préconisé, avec une profondeur minimale de 10 mètres
- Privilégier les formes simples et fonctionnelles
- Limiter la hauteur libre minimum de 3.5 m sous poutre
- Les accès et sorties des locaux à usage de commerce doivent être indépendants de ceux des logements
- Tous les commerces devront respecter la réglementation en vigueur pour les personnes à mobilité réduite
- Pour chaque commerce la création d’un local de gestion des déchets indépendant est obligatoire
- Les commerces entraînant la production de déchets encombrants, volumineux ou malodorants, les locaux doivent être conçus de manière à ce que le stockage et l’évacuation des déchets soient effectués selon les normes en vigueur et notamment dans des locaux réfrigérés pour les déchets alimentaires
- La conception de l’installation et le fonctionnement du chauffage, du rafraîchissement et de la ventilation des locaux de cuisines et des zones alimentaires ne doivent pas entraîner la propagation de bruits et d’odeurs d’une manière générale à l’égard des tiers et des immeubles voisins

OAP Commerce et artisanat

Orientations en fonction de l'armature commerciale

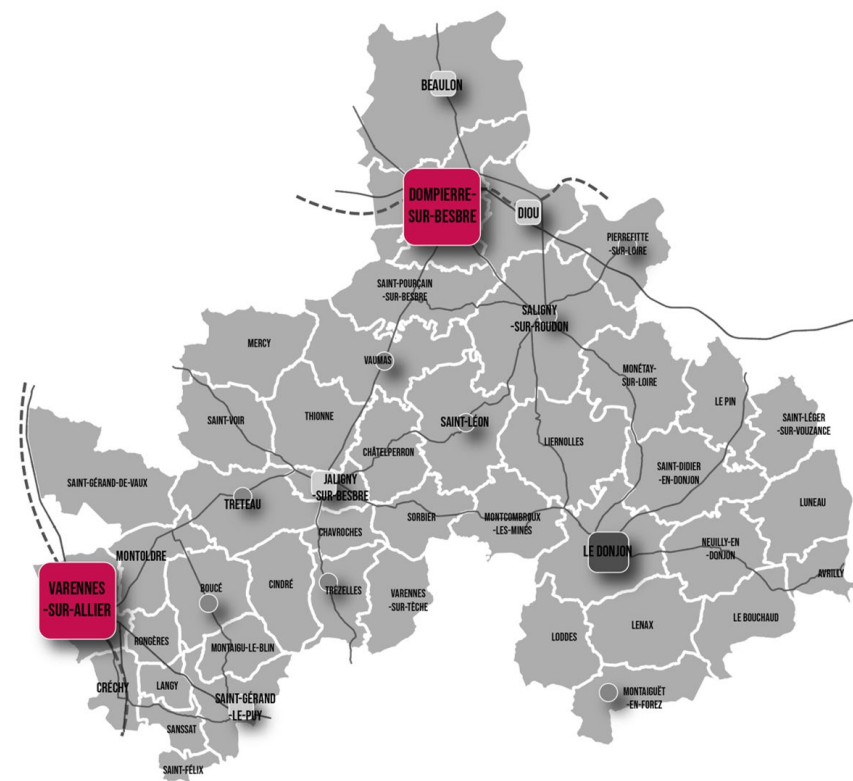
Les pôles principaux : Dompierre-sur-Besbre et Varennes-sur-Allier

L'objectif général consiste à affirmer le caractère attractif et rayonnant des deux pôles structurants.

Sur le plan qualitatif, les orientations sont les suivantes :

- Encourager la requalification de ces sites et la diversification de l'offre commerciale, par la rénovation et le regroupement des locaux existants.
- Apporter une offre d'équipement à la personne, cruciale au regard de la dynamique de vieillissement qui s'installe sur le territoire.
- Renforcer la centralité de Varennes-sur-Allier et Dompierre-sur-Besbre en proposant moins tournée vers les besoins quotidiens.
- Lorsque le règlement le permet, privilégier la mixité des fonctions au sein d'une même opération (commerces en rez-de-chaussée ou rez-de-chaussée/R+1, accompagné de logements, bureaux, équipements publics...).

Sur le plan quantitatif, lorsque cela est prévu par la carte de l'OAP il convient d'encourager le développement commercial par la possibilité d'accueil de nouveaux commerces de tout type de formats et d'activités et par la densification et l'extension physique des linéaires commerciaux en pied d'immeubles, en privilégiant les linéaires prioritaires identifiés (principe de polarisation et de continuité).



| Niveau de pôle | Niveau d'offre |
|-----------------------|--|
| Pôle principal | Offre commerciale diversifiée sur les achats quotidiens et hebdomadaires et partielle sur les achats occasionnels. 5 000 à 7 000 m ² de GMS . Plus de 100 activités sur la commune dont une trentaine de commerces |

OAP Commerce et artisanat

Orientations en fonction de l'armature commerciale

Le pôle d'équilibre : le Donjon

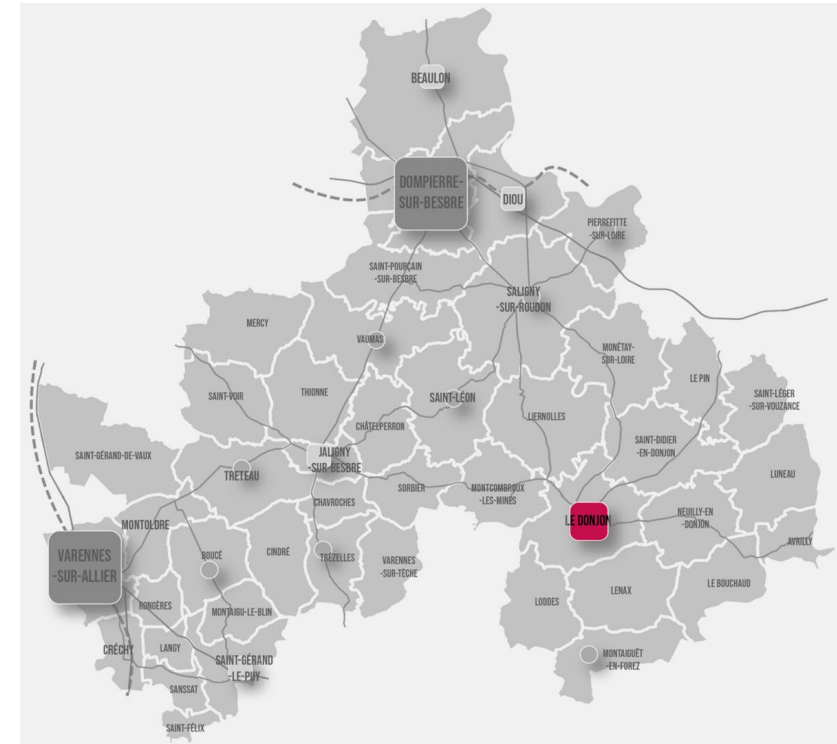
Le pôle de Le Donjon joue un rôle important dans l'équilibre de l'armature commerciale dans l'est de l'agglomération, un secteur dépourvu en offre commerciale.

Sur le plan qualitatif :

- La mixité des fonctions urbaines au sein d'une même opération (commerces en pied d'immeuble ou en RDC et R+1, logements, bureaux, équipements publics) est encouragée, dès lors que le règlement du PLUi le permet.
- Apporter une offre complète sur les achats hebdomadaires dans l'est du territoire.
- Une meilleure intégration urbaine et architecturale des pôles intermédiaires doit être recherchée par un renouvellement progressif du bâti, une meilleure qualité architecturale, une implantation du bâti à l'alignement et une réduction des emprises dédiées au stationnement automobile.

Sur le plan quantitatif :

- Le renforcement du pôle de Le Donjon pourra se traduire soit par un renouvellement, une réorganisation ou une densification ponctuelle de l'offre existante, soit par la création de surfaces nouvelles.
- La possibilité d'accroître la taille du pôle existant est établie au cas par cas, en fonction du degré de maturité du site ainsi que de sa situation par rapport aux développements urbains et commerciaux dans son environnement.
- À défaut de pouvoir s'implanter dans les centralités urbaines et commerciales prioritaires, les nouvelles moyennes surfaces seront localisées de préférence au sein des pôles intermédiaires identifiés comme « sites à développer » dans la carte d'OAP.



| Niveau de pôle | Niveau d'offre |
|------------------|--|
| Pôle d'équilibre | Offre complète sur les achats quotidiens et partielle sur les achats hebdomadaires. Présence de 3 supérettes alimentaires, 45 activités marchandes dont 15 commerces sur la commune. Plus de 10 commerces alimentaires. |

OAP Commerce et artisanat

Orientations en fonction de l'armature commerciale

Les pôles relais : Beaulon, Diou, Jaligny-sur-Besbre et Saint-Gérard-le-Puy

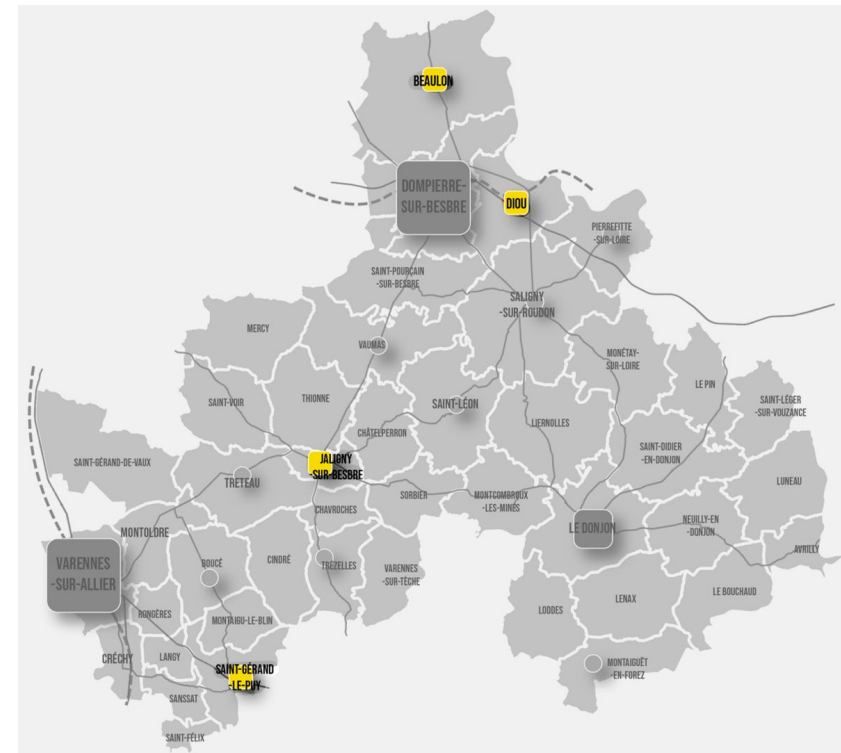
La carte de l'armature commerciale cible 4 pôles relais sur le territoire. Ils opèrent une fonction de soutien dans l'offre commerciale et l'artisanat, à proximité des deux pôles structurants.

Sur le plan qualitatif :

- Les pôles de proximité ont vocation à accueillir prioritairement des commerces et services répondant aux besoins du quotidien.
- Les locaux commerciaux seront implantés prioritairement en rez-de-chaussée d'opérations mixtes (commerces + logements, bureaux, équipements publics...)
- Lorsque cela est possible, les nouveaux équipements publics seront implantés à quelques kilomètres des pôles structurants et d'équilibre.

Sur le plan quantitatif :

- L'objectif de confortement des pôles relais existants pourra se traduire soit par un renouvellement, une réorganisation ou une densification à la marge de l'offre existante, soit par la création de surfaces nouvelles.
- Densifier le maillage de l'armature commerciale dans les secteurs en manque d'offre.
- Le renouvellement et la requalification des commerces existants seront privilégiés.



| Niveau de pôle | Niveau d'offre |
|----------------|--|
| Pôle relais | Offre commerciale complète sur les achats du quotidien. 20 à 30 activités marchandes. 5 à 10 commerces dont au moins 3 commerces alimentaires. |

OAP Commerce et artisanat

Orientations en fonction de l'armature commerciale

Les pôles de proximité : Tréteau, Vaumas, Saint-Léon, Saligny-sur-Roudon, Boucé, Trézelles, Pierrefitte-sur-Loire et Montaguët-en-Forez

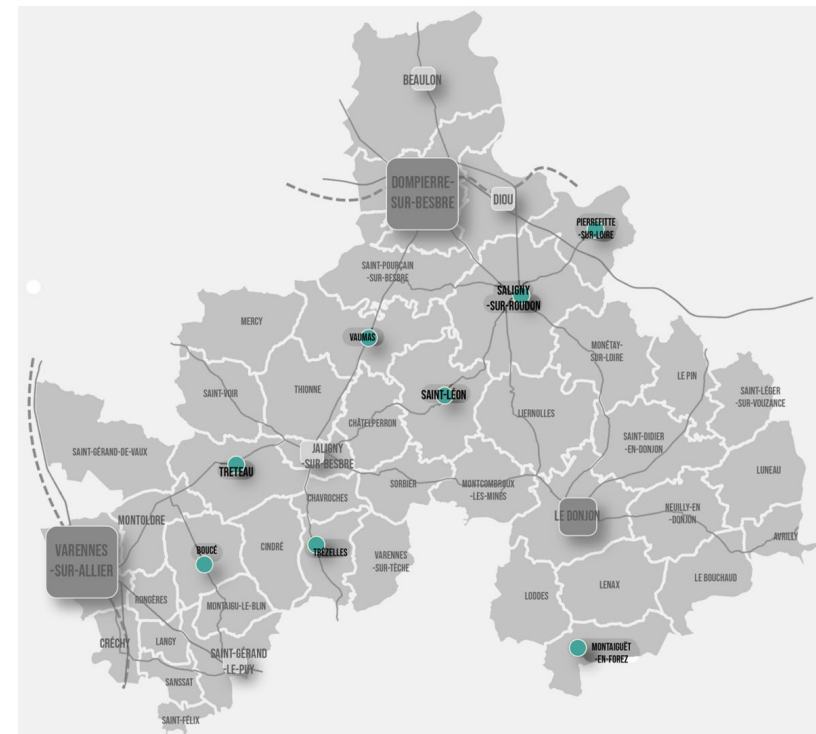
La carte de l'armature commerciale cible 8 pôles de proximité répartis sur l'ensemble du territoire d'EABL. Le maintien de ces pôles et leur répartition géographique est un objectif prioritaire pour l'accès de tous aux commerces et services quotidiens.

Sur le plan qualitatif :

- Les pôles de proximité ont vocation à accueillir prioritairement des commerces et services répondant aux besoins courants des riverains, en particulier dans le domaine de l'alimentaire et de la santé.
- Les locaux commerciaux seront implantés prioritairement en rez-de-chaussée d'opérations mixtes (commerces + logements, bureaux, équipements publics...)
- Les linéaires commerciaux stratégiques seront pérennisés en priorité en interdisant les mutations vers d'autres destinations. Ces linéaires sont précisés dans le règlement du PLUi.
- Lorsque cela est possible, les nouveaux équipements publics seront implantés auprès de ces pôles commerciaux, afin de renforcer leur attractivité réciproque.

Sur le plan quantitatif :

- Apporter une offre en commerces alimentaires pour les 21 communes qui n'en possèdent pas.
- Pallier la faible densité commerciale en construisant de nouveaux pôles de proximité.
- Accompagner la mutation des locaux sera privilégier à la construction de nouveaux locaux.



| Niveau de pôle | Niveau d'offre |
|-------------------|---|
| Pôle de proximité | Offre partielle sur les besoins du quotidien. 8 à 15 activités marchandes dont au moins 2 commerces alimentaires. |

OAP thématique

Trame verte, bleue et noire

OAP Trame Verte, Bleue et Noire

L'OAP thématique Trame Verte, Bleue et Noire est une déclinaison spécifique des dispositions portant sur l'aménagement et identifiées au L151-6-2 du Code de l'Urbanisme (CU) : l'OAP doit définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. Celle-ci s'inscrit sur l'ensemble du territoire communal et est opposable dans un rapport de compatibilité. Par sa souplesse, l'OAP pose des principes d'actions avec une marge de manœuvre.

Les dispositions peuvent contenir des objectifs et orientations croisant la mise en œuvre de la TVBN, la préservation et le confortement de la végétation, le paysage, les déplacements actifs, les équipements touristiques, la gestion alternative des eaux pluviales, la protection contre les inondations, etc.

OAP Trame Verte, Bleue et Noire

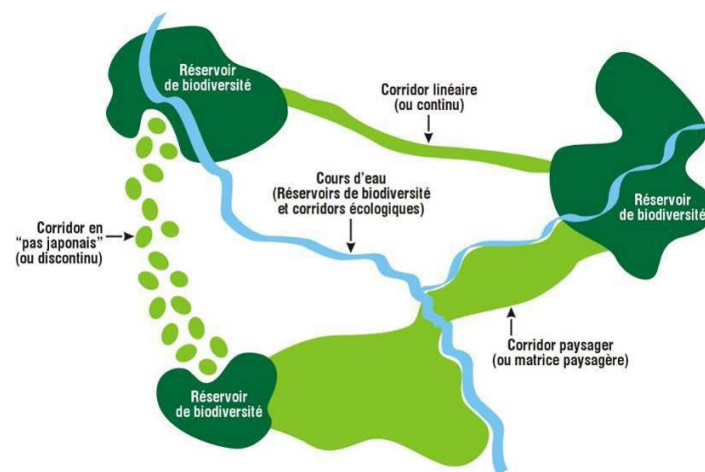
Introduction

Définition LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE

La trame verte et bleue est une politique publique initiée en 2007 et introduite dans le code de l'environnement en 2009 afin de réduire la fragmentation des habitats naturels et semi-naturels et de mieux prendre en compte la biodiversité dans l'aménagement du territoire. Elle est constituée de réservoirs de biodiversité, espaces où la biodiversité est la plus riche, et de corridors, voies de déplacement pour les espèces entre les réservoirs.

La notion de trame noire s'ajoute à celle de la trame verte et bleue afin de lutter contre la pollution lumineuse qui fragmente et fait disparaître l'environnement nocturne essentiel aux espèces nocturnes mais aussi diurnes. Celle-ci doit être constituée de réservoirs et de corridors caractérisés par la qualité de l'obscurité nocturne.

La préservation des continuités écologiques et plus largement de la biodiversité contribue au maintien des services rendus par les écosystèmes : épuration des eaux, fertilité des sols, pollinisation, prévention des inondations, régulation des crues, amélioration du cadre de vie, etc. Elle contribue à l'amélioration de la qualité et la diversité des paysages. Elle peut également favoriser l'innovation et la dynamique économique d'un territoire. L'ensemble de ses bienfaits bénéficie à la qualité de vie et à l'attractivité des territoires.



Source : THEMA Environnement

Schéma explicatif de la Trame verte et bleue

Réservoirs de biodiversité : espaces riches en biodiversité où les espèces de faune et de flore peuvent réaliser l'ensemble de leur cycle de vie (reproduction, repos, alimentation, etc.).

Corridors écologiques : voies de déplacement empruntées par les espèces de faune et de flore pour relier les réservoirs de biodiversité.

OAP Trame Verte, Bleue et Noire

Introduction

Les objectifs du PADD

AXE 3 : Maintenir un territoire de biodiversité résilient face aux risques et au changement climatique

3.1 Limiter la consommation et l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers, protéger et préserver puis mettre en valeur la biodiversité et les continuités écologiques

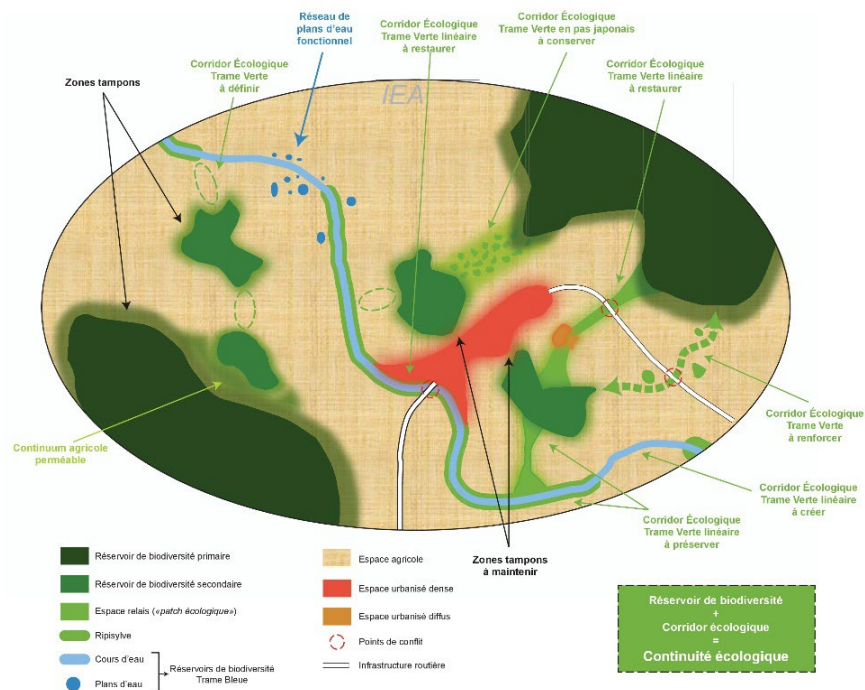
Pérenniser la richesse de la biodiversité du territoire à travers la préservation de la Trame Verte et Bleue et la valorisation des entités naturelles, agricoles et forestières

Le territoire intercommunal concentre une grande richesse écologique comme en témoigne les nombreux périmètres de reconnaissance environnementale identifiés sur son périmètre. Au regard des caractéristiques de ces périmètres (ex : présence d'habitats patrimoniaux ou d'intérêt communautaire, d'espèces protégées, etc.), les élus souhaitent que certains habitats bénéficient de mesures de protection fortes au sein du PLUi, afin d'assurer la sauvegarde de la biodiversité qu'ils abritent.

C'est le cas notamment :

- Des vals de Loire et de la Besbre ;
- Des vallées de l'Allier et du Redan ;
- Des coteaux de la Besbre (ex : secteur de Chavroche) et de l'Allier (ex : secteur de Créchy et Billy) ;
- Des milieux humides de la Sologne Bourbonnaise (étangs, mares, zones humides, etc.) ;
- De la forêt des Mouzières ;
- De certains ruisseaux (ex : le Balinet, le Fatay).

Compte tenu des composantes physiques du territoire, les zones humides, les pelouses calcicoles ou encore certaines mares devront faire l'objet d'une attention plus particulière au sein du document d'urbanisme. De même, afin d'assurer le renouvellement des habitats naturels en lit majeur des cours d'eau, le document d'urbanisme s'assurera de la préservation de la mobilité latérale de ces derniers.



OAP Trame Verte, Bleue et Noire

Introduction

Les objectifs du PADD

AXE 3 : Maintenir un territoire de biodiversité résilient face aux risques et au changement climatique

3.1 Limiter la consommation et l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers, protéger et préserver puis mettre en valeur la biodiversité et les continuités écologiques

D'autres sites devront quant à eux davantage faire l'objet d'une valorisation qui favorisera l'intérêt de ces derniers pour la biodiversité dite « ordinaire » qu'ils accueillent. Ces entités naturelles, agricoles et forestières à valoriser pourraient aussi apporter au territoire d'autres bénéfices en termes d'intérêt paysager (ex : barrière ou ceinture végétale pour l'intégration des constructions), de lutte contre les risques naturels (ex : frein au ruissellement des eaux de pluie et à l'érosion) ou contre les pollutions (filtres naturels), de renforcement des mobilités douces (ex : coulée verte) ou encore d'intérêt pour l'agriculture (ex : brise-vent, abris pour la faune auxiliaire, ombrage).

Ces avantages, communément appelés services écosystémiques, se prolongent au sein des espaces urbanisés (concept de « nature ne ville ») : lutte contre les îlots de chaleur, séquestration du carbone, valorisation du cadre de vie, etc. Ainsi, cette valorisation doit s'appuyer sur :

La définition d'usages raisonnés dans ces espaces ;

- la préservation et valorisation des espaces verts intra-urbains (ex : parc public, jardins potagers) ;
- la végétalisation des lisières de bourg ou zones d'interface entre les espaces boisés et les espaces urbains ;
- la préservation des allées plantées.

Néanmoins, cette valorisation doit toujours reposer sur un équilibre entre pressions urbaines, notamment touristique, et préservation environnementale. Le réseau hydrographique dense et, plus généralement, les vallées humides au sein desquelles ils s'inscrivent sont les principaux vecteurs de la richesse écologique du territoire. Ainsi, elles représentent aussi bien une source de richesse biologique et paysagère majeure pour l'attractivité du territoire qu'un point de fragilité au regard des pressions qui y sont exercées.

OAP Trame Verte, Bleue et Noire

Introduction

Les objectifs du PADD

AXE 3 : Maintenir un territoire de biodiversité résilient face aux risques et au changement climatique

3.1 Limiter la consommation et l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers, protéger et préserver puis mettre en valeur la biodiversité et les continuités écologiques

Les élus du territoire souhaitent que la fonctionnalité écologique de ces milieux soit sauvegardée par le maintien voire le renforcement des interactions entre ces entités d'intérêt écologique, c'est-à-dire par la préservation des continuités écologiques.

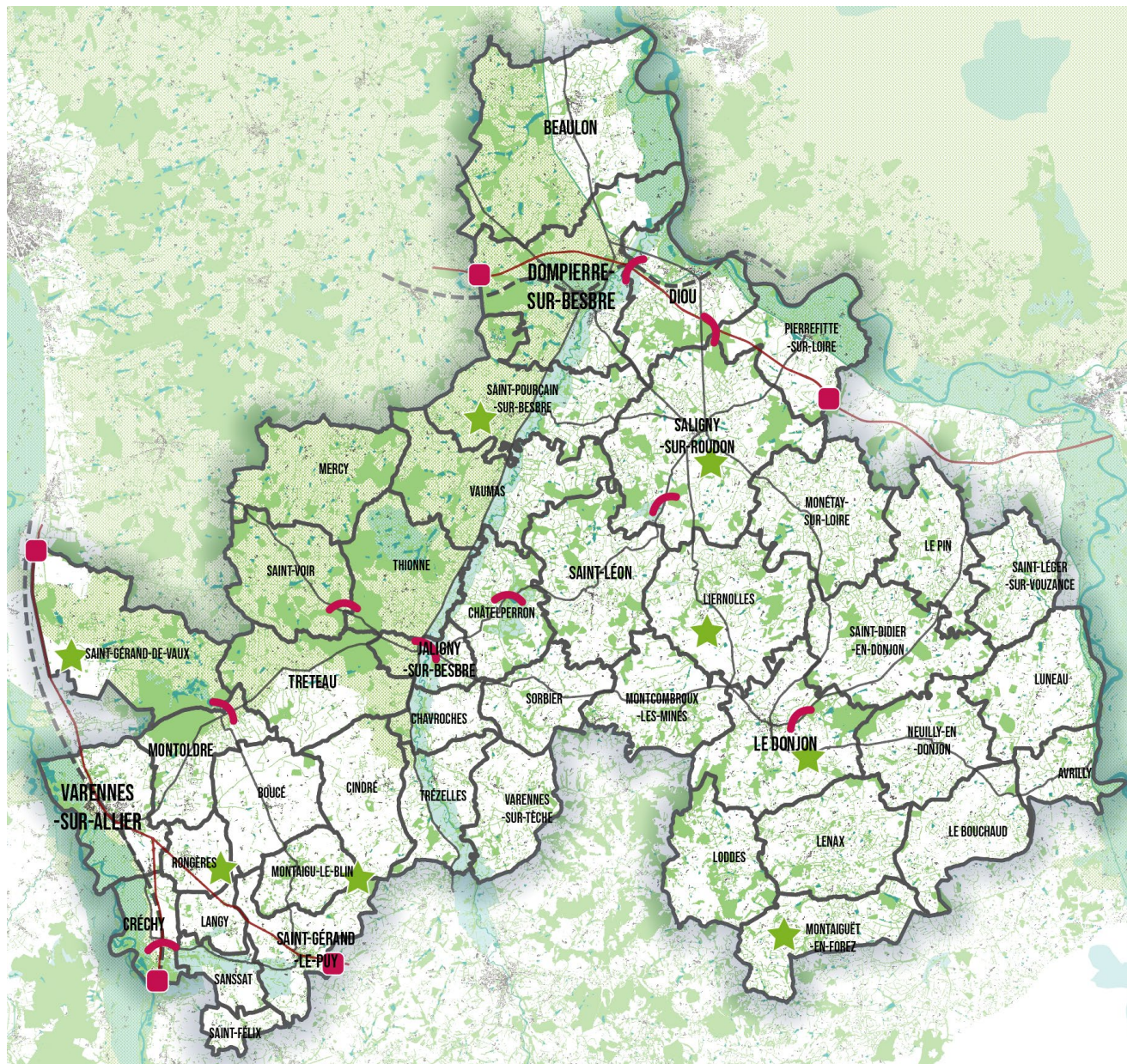
Cette dernière se matérialise par :

- le maintien du réseau de haies bocagères ;
- la préservation des ripisylves existantes le long des cours d'eau voire leur renforcement et la protection des berges ;
- la pérennisation des alignements d'arbres notamment au sein des espaces urbanisés ;
- la préservation des milieux ouverts thermophiles ;
- la protection des bosquets au sein des espaces cultivés ;
- la non-urbanisation de zones humides fonctionnelles et la protection des mares ;
- l'éventuel renforcement/restauration de corridors écologiques existants ou la création de nouvelles continuités écologiques ;
- la non-crédation de ruptures écologiques supplémentaires (ex : obstacles à l'écoulement naturel des eaux ou barrière, barrières physiques aux corridors écologiques terrestres).

Les élus d'Entr'Allier Besbre et Loire souhaitent enfin que projet de PLUi intègre dans les futures opérations d'aménagement et de renouvellement urbain, une programmation écologique préalable centrée sur les questions de sauvegarde de la biodiversité et de préservation/restauration des continuités écologiques. La séquence «éviter-réduire-compenser», dite ERC, devra être appliquée afin d'éviter tout atteinte aux milieux naturels et aux services associés.


OAP Trame Verte, Bleue et Noire

Introduction




Protéger, préserver et mettre en valeur la biodiversité et les continuités écologiques

Trame verte

 Protéger et valoriser le patrimoine naturel du territoire : Natura 2000, ZNIEFF de type 1, réserves de biosphère


Trame bleue

 Protéger les cours d'eau et leurs vallées


 Identifier, préserver et restaurer les zones humides : ZNIEFF de type 2

Qualifier le paysage pour renforcer l'identité locale


 Protéger et valoriser le patrimoine bâti

 Soigner les entrées de territoire stratégiques


Limiter la consommation et l'artificialisation des espaces NAF

 Privilégier l'implantation des nouvelles constructions au sein de l'enveloppe urbaine

Limiter les ruptures potentielles de corridors en lien avec les infrastructures

 Ruptures potentielles de corridors

 Réseau ferroviaire

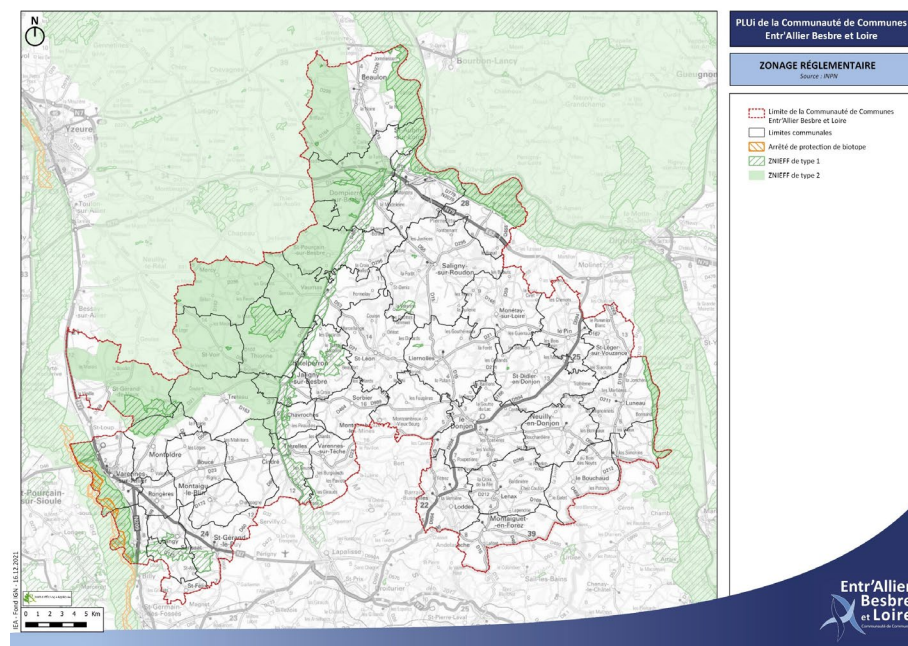
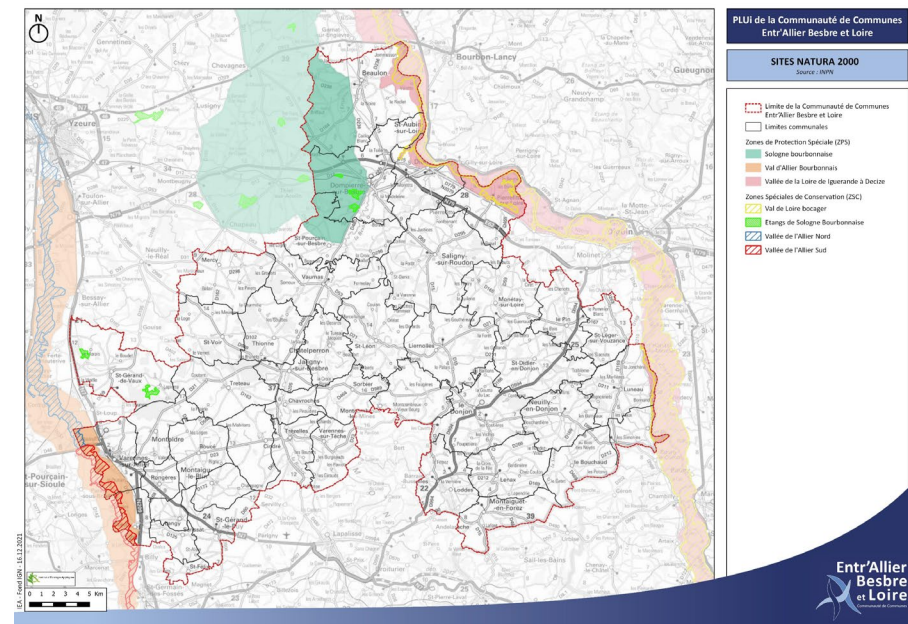
 Réseau routier principal

OAP Trame Verte, Bleue et Noire

Orientation 1 : Préserver l'environnement et la biodiversité

Objectifs :

- Favoriser les perméabilités pour le déplacement de la faune et de la flore,
- Pérenniser la richesse de la biodiversité du territoire à travers la préservation de la Trame Verte, Bleue et Noire et la valorisation des entités naturelles, agricoles et forestières notamment par la création de continuum entre :
 - Les Sites NATURA 2000
 - Les zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 et 2
 - Les arrêtés de protection de Biotope (ABP) : On recense deux arrêtés de protection de biotope sur le territoire
 - Les sites gérés par le Conservatoire d'Espaces Naturels (CEN) de l'Allier : le CEN Allier assure la maîtrise foncière et la gestion de 4 sites sur le périmètre de la C.C. Entr'AllierBesbre et Loire
 - Les zones humides
- Ne pas faire obstacle au fonctionnement des corridors et réservoirs écologiques,
- Porter une attention particulière aux aménagements proches des corridors et réservoirs de biodiversité non ajustables,
- Préserver les cours d'eau,
- Conforter et développer des nouvelles continuités écologiques,
- Prioriser les projets agricoles, ZAC et projet de développement économique favorables à la biodiversité.



OAP Trame Verte, Bleue et Noire

Orientation 1 : Préserver l'environnement et la biodiversité

1. Préserver les secteurs aquatiques comme écosystèmes et corridors principaux de biodiversité de la CC Entr'Allier Besbre et Loire

a. La préservation et la restauration des cours d'eau

Plusieurs actions seront menées en faveur de la restauration de la qualité des habitats des cours d'eau, de la continuité de ceux-ci, en intégrant l'ensemble du cours d'eau et de ses berges, notamment en :

- effaçant ou en réduisant des points de conflit identifiés (écluses, busages, ponts pour la continuité en long),
- améliorant la franchissabilité des cours d'eau par les espèces à déplacement terrestre,
- améliorant l'hydromorphologie des cours d'eau et de leur qualité physicochimique, et donc la résorption des sources de pollution.

b. La gestion des berges

Afin de garantir les fonctionnalités et continuités écologiques :

- des bandes boisées ou enherbées perpendiculaires aux pentes ainsi que des talus parallèles aux versants, sont maintenus ou restaurés,
- des zones d'expansion de crues le long des cours d'eau sont restaurées ou créées (avec suppression du drainage sur ces espaces),
- le maintien des haies connectées à la ripisylve des cours d'eau est recherché, afin de créer des ensembles diversifiés et de lutter contre les pollutions diffuses,
- Le caractère naturel des berges devra être maintenu ou restauré si besoin,
- Un recul minimal de 10 mètres de part et d'autre des berges est imposé aux constructions,

- Seul l'aménagement de sentiers piétons et cyclables le long des berges est envisageable dans le respect de leur caractère naturel et perméable,
- Les boisements et formations arbustives qui bordent les cours d'eau et les forêts alluviales sont préservés.

c. La préservation des zones humides

Des continuités hydrographiques sont maintenues au maximum, et restaurées dans la mesure du possible.

Aucun aménagement en amont ou en aval des zones humides ne doit créer de dysfonctionnement de l'hydrosystème, notamment en perturbant l'alimentation de la zone humide et/ou en provoquant son assèchement.

Les connexions hydrauliques et biologiques avec un réseau de zones humides ou de milieux naturels environnants, doivent être préservées ou le cas échéant rétablies.

Les pratiques culturelles dont les évolutions récentes ont participé à la disparition ou à la modification de la qualité écologique, doivent être maîtrisées. Une évolution vers des pratiques respectueuses de la biodiversité, est favorisée, notamment par des pratiques et une gestion adaptée (pâturage extensif, prairies...).

La couverture végétale existante en bordure des zones humides devra être maintenue et entretenue. En cas de plantations nouvelles sur des zones humides, elles devront être composées d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant et participer à leur renaturation.

La lutte contre la prolifération des espèces exotiques envahissantes sera intégrée dans la gestion des espaces sur l'ensemble des communes.

OAP Trame Verte, Bleue et Noire

Orientation 1 : Préserver l'environnement et la biodiversité

2. Garantir la conservation et la restauration des masses boisées, des prairies et des réseaux de haies

a. Préserver les grandes entités boisées

Les entités boisées, espaces de respiration du territoire, sont protégées, et leur emprise est maintenue. Des aménagements légers participant à la valorisation écologique des sites peuvent s'y développer. Les usages de loisirs de ces sites y sont maintenus, dans le respect de leurs sensibilités écologiques et paysagères.

b. Préserver et renforcer la trame boisée, bocagère et prairiale

- Maintien du maillage boisé et bocager existant : en complément des grandes entités boisées, le maillage de petits éléments boisés, qui permettent d'ancrer les corridors entre les cœurs de nature du territoire et forment des corridors, est préservé. Le maillage bocager existant, support essentiel de déplacement des espèces du fait de sa fonction de corridor linéaire, est protégé.
- Développement du maillage boisé et bocager et poursuite des actions de replantation, en particulier dans les espaces de projets. Le maillage boisé et bocager sera développé par la plantation d'éléments végétaux, dans l'objectif de créer des continuités vertes fortes entre les cœurs de nature (cœurs verts, espaces denses de nature propices aux écosystèmes). Ces plantations se feront en particulier dans les secteurs de projets du territoire.
- Maintien et renforcement de la trame de milieux prairiaux : les espaces de prairies sont préservés et maintenus en leur état, ou dans le sens d'une amélioration de leur fonctionnalité écologique en portant attention aux différentes strates, aux haies champêtres et aux espèces locales. Le développement d'entretien de nouveaux espaces comme prairies est encouragé.

c. Gérer les espaces de transition autour des espaces boisés

- Préservation des lisières boisées : Les espaces de lisières sont préservés de l'urbanisation et une attention particulière leur est portée, au vu de leur intérêt remarquable pour la biodiversité. Les lisières sont étagées et intègrent les trois strates de végétation (arborée, arbustive, herbacée). Leurs perméabilités physique et visuelle sont garanties.
- Gestion de l'urbanisation en proximité d'espace boisé : Une attention particulière est portée aux espaces urbanisés en proximité d'espace boisé. Une perméabilité maximale est recherchée pour la Trame Verte et Bleue et les déplacements des espèces. Le bâti est implanté selon une ligne de transition douce avec la hauteur de la lisière forestière. Des aménagements légers, pour la pratique de loisir ou le bon fonctionnement écologique de ces espaces, pourront être envisagés (équipements publics de plein air, cheminements doux, etc.), dans le respect de la fonctionnalité écologique.
- Gestion des espaces non bâtis en proximité d'espace boisé : Les espaces non bâtis en proximité d'espace boisé favorisent au maximum la biodiversité associée aux forêts. Trois strates de végétation y sont maintenues, et les sols restent perméables. Les clôtures éventuellement présentes dans ces espaces, sont végétales et perméables pour la faune.

3. Protéger les espaces agricoles et valoriser les nouvelles pratiques vertueuses

Les espaces agricoles servent de refuge pour un nombre important d'espèces animales et végétales. Cette biodiversité est présente au niveau des habitats agricoles (bocages, prairies naturelles, marais, zones humides, vergers...) ainsi qu'au sein de la végétation à l'intérieur ou autour des espaces agricoles (mares, pelouses, arbres isolés, haies, bosquets, lisières forestières...). Les zones agricoles participent donc également au socle paysager et leur aménagement doit faire l'objet d'un soin particulier.

Le maintien de la diversité d'habitats naturels et semi-naturels passe non seulement par des préconisations architecturales et paysagères pour les nouveaux projets, mais également par le maintien d'usages compatibles.

Les pratiques agricoles veilleront à favoriser le maintien et la création d'un maillage bocager (maintien et gestion des haies et des talus), et à maintenir les zones humides ainsi que les mares, en particulier au sein des corridors (arrêt des drainages, des réensemencements...).

L'implantation et la volumétrie des constructions agricoles seront définies autant que possible en fonction de leur espace environnant (topographie, lignes directrices, des bâtiments...) afin d'assurer une bonne intégration paysagère.

Assurer une bonne intégration paysagère des exploitations agricoles :

- Exploiter le relief par l'implantation des bâtiments parallèlement à la pente,
- Favoriser la rétention de l'eau (redent, méandre, microtopographie),
- Tenir compte du bâti existant (implantation, matériaux...),
- Utiliser la végétation pour minimiser l'impact visuel du bâtiment,
- Faire participer les matériaux à une meilleure intégration paysagère (bois, végétalisation des toitures, des façades, etc.),
- Fractionner le bâtiment agricole qui est souvent de grande taille en plusieurs volumes pour faciliter l'insertion paysagère.

4. Limiter l'engrillagement des espaces naturels

Dans un souci de préserver les continuités écologiques et d'harmoniser les documents d'urbanisme avec la loi n°2023-54 du 2 février 2023, qui vise à limiter l'engrillagement des espaces naturels, dans les zones N et sauf cas particuliers, les clôtures situées à plus de 150 mètres des habitations doivent être conçues pour permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles doivent être posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

OAP Trame Verte, Bleue et Noire

Orientation 1 : Préserver l'environnement et la biodiversité

4. Résorber et limiter les obstacles de la trame verte

L'atténuation de l'effet de barrière des voies de circulation et des clôtures est permise par différents types de mesures tels que les passages supérieurs et inférieurs (des aménagements peuvent être fait sous les ouvrages, ponts favorables aux espèces terrestres et semi-aquatiques, banquettes loutres, etc.) destinés à maintenir la perméabilité du milieu naturel, à rendre possible les modes de déplacement au sol et à limiter la mortalité des espèces. La forme, la hauteur, la largeur et le positionnement d'un franchissement seront soigneusement étudiés, de manière à assurer une réelle connectivité avec des habitats écologiques proches et favorables à la biodiversité, ou sur d'anciens couloirs naturels de migration. Il sera essentiel d'identifier le lieu le plus pertinent pour implanter un passage à faune. En effet, l'ouvrage pourrait être techniquement performant, mais incohérent sur le plan écologique. Il s'agira donc de prendre en compte les couloirs naturels de déplacement des espèces, la densité de passage et de bien cibler les espèces à favoriser.

Renforcer la qualité du paysage végétal autour des voies :

- Accompagner les voies vertes d'aménagement paysagers,
- Renforcer la lisibilité du paysage végétal autour des voies,
- Les nouveaux aménagements paysagers pourront s'inspirer des structures paysagères traversées (bocages, vallées, plateaux...) tant dans la composition que dans le choix des végétaux.
- Intégrer une gestion raisonnée et favorable à la biodiversité des bandes enherbées et des éléments paysagers qui accompagnent ces couloirs de déplacement de la biodiversité.
- Intégrer les continuités écologiques passant dans espaces privés en habitations ou sur des zones de développement économique.

Résorber les obstacles au déplacement au sol des petites espèces
Créer des passages à faune pour les petites espèces (crapauds, éco-ponts...). Pour les constructions existantes ou à venir, veiller à rendre les jardins perméables par la création de petites ouvertures dans les grillages ou dans les murs (environ 15 cm de diamètre) pour laisser passer la petite faune (hérissons, amphibiens, ...). Les palissades, murs pleins, grillages sur muret sont à éviter ou doivent prévoir de laisser circuler la petite faune.

Résorber les obstacles au déplacement au sol des grandes espèces

Créer des passages supérieurs pour les grandes espèces (chevreuil, sanglier, etc.) et réaménager des ponts existants pour en faire un ouvrage « mixte attractif » pour la petite et grande faune tout en conservant les usages pour les activités humaines. Végétalisation des abords du passage et installation de clôtures ou écrans nécessaires pour guider les animaux jusqu'au passage.



OAP Trame Verte, Bleue et Noire

Orientation 2 : Favoriser la biodiversité et les espaces de nature dans les espaces urbains

1. La nature en ville : des opérations d'aménagement vertueuses

Principes applicables à toute autorisation d'urbanisme

Organisation du bâti

La topographie naturelle du site devra être respectée. Les mouvements de terrain qui seraient contraires au fonctionnement naturel seront limités (par exemple écoulement des eaux de ruissellement). La conception du projet devra maintenir les éléments naturels préexistants (arbres, fossés, bandes enherbées, haies vives, ...). En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être reconstitués ou réaménagés au sein de l'opération. Dans le cadre des travaux, une attention particulière sera apportée aux espèces exotiques envahissantes afin d'éviter toute propagation.

A minima, le projet devra intégrer la préservation d'arbres de haute tige existants, les haies d'essence locales et d'intérêt écologique ainsi que les mares. En cas d'impossibilité, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière ou être remplacés par des plantations favorables à la biodiversité ou satisfaisant les principes bioclimatiques (ombrage des bâtiments, îlot de fraîcheur...)

Les projets devront permettre une gestion des eaux pluviales à la parcelle par des noues, tranchées drainantes, bassins d'infiltration, intégrée dans chaque projet ;

L'emprise au sol des surfaces artificialisées devra être diminuée au maximum : optimisation des surfaces, fixation d'un seuil d'emprise de pleine terre dans le règlement, espaces perméables pour les accès et/ ou stationnement, ...) ;

Les projets devront intégrer des aménagements et des micro-habitats favorisant la biodiversité (nichoirs, ...)

Aménagement des espaces non bâti

Les aménagements végétalisés seront composés d'au minimum deux strates (herbacée, arbustive ou arborée). Ils comporteront notamment diverses essences locales.

L'aménagement des espaces collectifs non circulés devra répondre à plusieurs enjeux :

- être favorables à la biodiversité, voire, s'il y a lieu, s'articuler avec les éléments de nature en ville situés à proximité du projet ;
- contribuer au bon fonctionnement environnemental du projet (prise en compte d'une sensibilité préexistante du site, d'un aléa, du confort climatique, participation à la gestion des eaux pluviales, ...) ;
- offrir des espaces de convivialité pour les habitants (aire de jeux, square, parc, jardin partagé, ...).

Lorsque les constructions autorisées seront implantées en retrait par rapport à une voie de desserte créée dans le cadre du projet, l'espace non bâti fera l'objet d'un traitement végétalisé diversifié (aménagement de jardins de devant, végétalisation des aires de stationnements, ...).

Lorsque le projet se situera à l'interface entre milieu urbain et milieu agricole ou naturel, l'aménagement de la frange urbanisée devra faire l'objet d'une attention particulière. Elle sera végétalisée de façon diversifiée avec des espèces locales et pourra, par exemple, être traitée via la création de haies champêtres, de vergers, de jardins partagés ou familiaux. La transition entre les milieux devra être progressive et devra permettre d'intégrer le projet dans le paysage.

OAP Trame Verte, Bleue et Noire

Orientation 2 : Favoriser la biodiversité et les espaces de nature dans les espaces urbains

1. La nature en ville : des opérations d'aménagement vertueuses

Aménagement des opérations

Les projets d'urbanisation devront contribuer à la création ou à l'amélioration de la place de la nature en ville.

Tout projet devra permettre d'améliorer la qualité des espaces de nature et de la biodiversité de la commune via l'augmentation de la part du végétal dans le projet, la création d'îlots verts, la réalisation d'aménagements végétalisés sur les toits ou les murs, la renaturation d'une rivière, le choix qualitatif des essences végétales.

Les projets devront maintenir et renforcer les éléments naturels et paysagers du site : arbres, haies, bandes enherbées, ripisylves, zones humides, fossés... et les opérations devront permettre la création d'éléments végétalisés diversifiés (espaces verts, mares, haies, etc.).

La proximité des entités environnementales avec de l'urbanisation permettant la qualité du cadre paysager, sera valorisée, sans toutefois impacter la fonctionnalité écologique de ces espaces.

A cet effet, on veillera :

- à ce que le développement de l'urbanisation à terme « n'isole » pas ces espaces naturels des autres sites naturels qui le bordent et qui ont un intérêt écologique ;
- à privilégier le maintien d'une zone tampon faisant une transition douce entre les espaces urbanisés et l'espace naturel qui leur est proche.

Aménagement des voiries

Le profil en long des futures voiries sera le plus adapté possible à la topographie naturelle.

La voie principale de desserte sera accompagnée d'un aménagement paysager (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés, etc.).

De manière générale, les espaces publics (bords de route ou de chemin, rond-point, accompagnements de parking ou de bâtiment...) seront végétalisés et gérés de manière extensive. L'aménagement de prairies fleuries, de plantes vivaces mellifères ou encore de haies arbustives sera privilégié sur ces petits espaces en faisant bien attention à la palette végétale afin d'éviter les espèces envahissantes. Une palette d'essences locales sera d'usage. L'augmentation de la richesse écologique de ces espaces de petites tailles peut permettre de reconstituer une trame en pas japonais intéressante pour la faune volante notamment.

OAP Trame Verte, Bleue et Noire

Orientation 3 : Préserver et restaurer la Trame Noire intercommunale

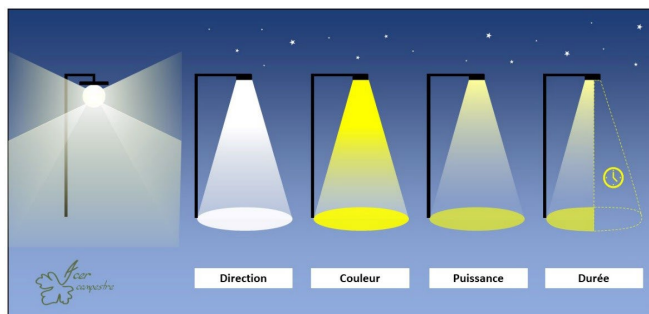
Il est nécessaire de mettre en place des recommandations sur l'ensemble du territoire intercommunal avec des actions supplémentaires pour les zones trame noire. Les différents leviers suivants devront être mis en place afin de diminuer la pollution lumineuse des éclairages (publics et privés) sur le territoire. Ils pourront notamment être intégrés directement dans tout nouveau projet d'aménagement/réhabilitation.

Les zones à enjeux trame de noire nécessitant une préservation/restauration de la qualité de l'environnement nocturne renforcée sont principalement : les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques, les espaces verts supports de biodiversité urbaine.

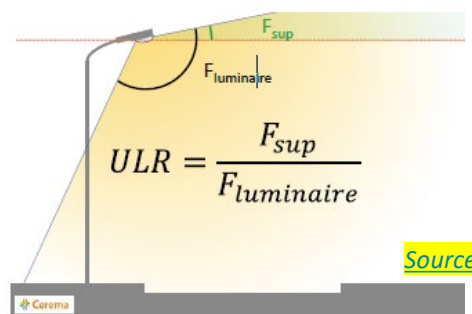
Direction – supprimer les émissions de lumière en direction du ciel et des milieux naturels

Éclairer juste, implique de bien orienter la lumière vers la zone à éclairer, en interdisant toute déperdition vers le ciel au-dessus de l'horizontale (sauf pour les lumières de mise en lumière), contribuant à la formation du halo lumineux et vers les milieux naturels situés à proximité. Un éclairage mal orienté peut aussi être intrusif (lampadaires à hauteur de fenêtre, projecteurs, dont la lumière pénètre à l'intérieur des habitations) avec des effets possibles de perturbation du sommeil, d'éblouissement, de perte d'intimité. L'orientation au-dessus de l'horizontale est exprimée en ULOR ou ULR.

L'utilisation de lampadaires qui dirigent la lumière vers le bas (en dessous de l'horizontal) et uniquement sur le lieu qui doit être éclairé = ULOR < 1% sera privilégiée. La présence d'un capot afin de masquer l'ampoule pourra être ajouté sur des éclairages existants afin d'éviter la diffusion de lumière vers le ciel, vers les milieux naturels ou vers la façade des installations.



Les différentes variables d'un luminaire qui peuvent nuire à la trame noire.



L'ULR est un ratio à surveiller dans le choix des luminaires afin d'éviter un éclairage surabondant vers le ciel.

Sources : Arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses

| Type d'installation | Prescription | Date d'application | | | |
|---|---|--------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | | 29 décembre 2018 | 1 ^{er} janvier 2020 | 1 ^{er} janvier 2021 | 1 ^{er} janvier 2025 |
| Installations mises en services après le 1 ^{er} janvier 2020 inclus | Tout l'arrêté | | X | | |
| Installations existantes ou mises en services avant le 1 ^{er} janvier 2020 | Temporalité des bâtiments non résidentiels (III de l'article 2 de l'arrêté) | X | | | |
| | Temporalité, autres que celles des bâtiments non résidentiels, si celle-ci ne demande pas de création d'un réseau électrique d'alimentation séparé (article 2 de l'arrêté sauf III) | | | X | |
| | Proportion de lumière émise par le luminaire au-dessus de l'horizontale, pour les luminaires permettant un réglage (1 ^{er} du II de l'article 3 de l'arrêté) | | X | | |
| | Suppression de toutes les installations dont la proportion de lumière émise par le luminaire au-dessus de l'horizontale est >50% | | | | X |
| | Prescriptions prises par le préfet (II, III et VI de l'article 4 de l'arrêté) | | X | | |
| | Interdiction des canons à lumière dont le flux lumineux est >100 000 lm et des faisceaux de rayonnement laser (IV de l'article 4 de l'arrêté) | X | | | |
| | Interdiction d'éclairer directement les cours d'eau, le DPF, le DPM, les plans d'eau, lacs étangs à l'exception des installations destinées répondant aux prescriptions du code du travail (V de l'article 4 de l'arrêté) | | | X | |

| Où ? Cas général, sur tout le territoire | Installations d'éclairage auxquelles les dispositions s'appliquent | ULR | Code Flux CIE n°3 | Température de couleur | Densité surfacique de flux lumineux installé (lumen / m²) | |
|---|--|--|-------------------|------------------------|---|--------------------|
| | | | | | En agglomération | Hors agglomération |
| | Eclairages extérieurs (a) | < 1% (données fabricant) < 4% sur luminaire installé | > 95 % | ≤ 3000 K | < 35 | < 25 |
| | Mise en lumière des parcs et jardins (b) | | | | < 25 | < 10 |
| | Éclairage des bâtiments non résidentiels (d) | | | ≤ 3000 K | < 25 | < 20 |
| | Eclairage des parcs de stationnement (e) | < 1% (données fabricant) < 4% sur luminaire installé | > 95 % | ≤ 3000 K | < 25 | < 20 |

icônes créées par freepik et ibrandify/freepik

OAP Trame Verte, Bleue et Noire

Orientation 3 : Préserver et restaurer la Trame Noire intercommunale

Couleur – privilégier les couleurs de lumière les moins impactantes pour la biodiversité

La température de couleur de l'éclairage, est exprimée en degrés Kelvin (K). Plus la température de couleur est élevée (> 3000K), plus la lumière est froide avec un rendu blanc intense et émet des longueurs d'ondes bleu/violet, qui est la lumière la plus impactante pour la biodiversité.

Tandis qu'une température de couleur moins élevée sera perçue par un rendu plus chaud (orangé) qui est beaucoup moins nocif pour la biodiversité. Afin de limiter cet effet, la température de couleur doit être inférieure à 3000 K (Température de couleur actuellement réglementée par l'arrêté de décembre 2018). Afin de tendre vers une lumière jaune, voire orangée (dite aussi ambrée). Un éclairage à 2700 K peut être préconisé, voire inférieur à 2400 K ou 2200 K lorsqu'il y a des enjeux forts pour la biodiversité. (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques).

Les LED ambrées sont les plus adaptées pour préserver la biodiversité et sont moins énergivores que les lampes à sodium.



| Technologie | Spectre du rayonnement | Impact sur la biodiversité animale |
|--|------------------------|------------------------------------|
| LED ambrée (spectre étroit) | | |
| Sodium Basse Pression (SBP) ▲ plus commercialisée | | |
| Sodium Haute Pression (SHP) | | |
| LED blanche classique | | |
| Iodure Métallique (IM) | | |
| Vapeur de Mercure (VM) | | |

OAP Trame Verte, Bleue et Noire

Orientation 3 : Préserver et restaurer la Trame Noire intercommunale

Durée – adapter la temporalité de l'éclairage aux besoins réels

Dès que c'est possible, l'extinction en cœur de nuit totale ou partielle sera privilégiée.

L'éclairage peut être adapté en limitant les durées de fonctionnement au strict nécessaire (sécuritaire notamment). Afin d'éclairer seulement lorsque cela est indispensable, sera privilégiée :

- La mise en place d'équipements de détection de présence/de mouvement à privilégier sur des sites fermés (entreprises, jardins ou parking),
- L'extinction à des horaires fixes (hors horaires d'utilisation).

Puissance – limiter la puissance et l'intensité de la lumière émise

Les niveaux d'éclairement peuvent être adaptés avec des systèmes de régulation-variation de puissance (centralisés à l'armoire ou installés au point lumineux, type ballast électronique). Ils permettent d'abaisser l'intensité lumineuse des lampes aux heures creuses de la nuit, sans que cela ne soit réellement perceptible par l'utilisateur. Ainsi, une réduction de la tension d'alimentation de la lampe de 26% (170V) permet de réduire de 45% sa puissance et donc le flux lumineux émis. Les matériels les plus évolués permettent également d'ajuster les niveaux d'éclairement dès l'allumage, pour pallier le surdimensionnement fréquent des installations.

Pour les éclairages ne pouvant faire l'objet d'extinction à horaires fixes ou de mise en place de déclencheurs, la diminution de l'intensité lumineuse des éclairages en cours de nuit sera mise en place grâce à des systèmes de régulation-variation de puissance.

Autres recommandations – choisir la localisation de l'éclairage

Privilégier l'installation de l'éclairage sur les façades des bâtiments plutôt que sur des mâts à l'écart des bâtiments,

Limiter la hauteur maximale d'installation des éclairages, sur mât ou en façade à 3 mètres,

Espacer les candélabres (minimum 50 mètres de distance),

Aucun éclairage ne doit être orienté vers les ripisylves et les surfaces en eau, ni implanté dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau et éviter l'éclairage direct vers la végétation et la mise en lumière des arbres et autres patrimoines naturels. **Interdiction réglementée par l'arrêté vu précédemment.**

Les sources d'émissions lumineuses (projecteurs, bornes lumineuses, ...) si elles ne sont pas situées en façade, ne devront être implantées que dans un rayon de 5 mètres autour du bâtiment nécessitant un éclairage de ses abords et orientées en direction du bâtiment à éclairer.

Les allées et chemins d'accès au bâtiment ne seront éclairés que sur une distance de 10 mètres à partir du bâtiment.

Rappel : Il est interdit d'installer des luminaires boules (arrêté du 27 décembre 2018).