



Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 13/12/2024 arrêtant le PLU

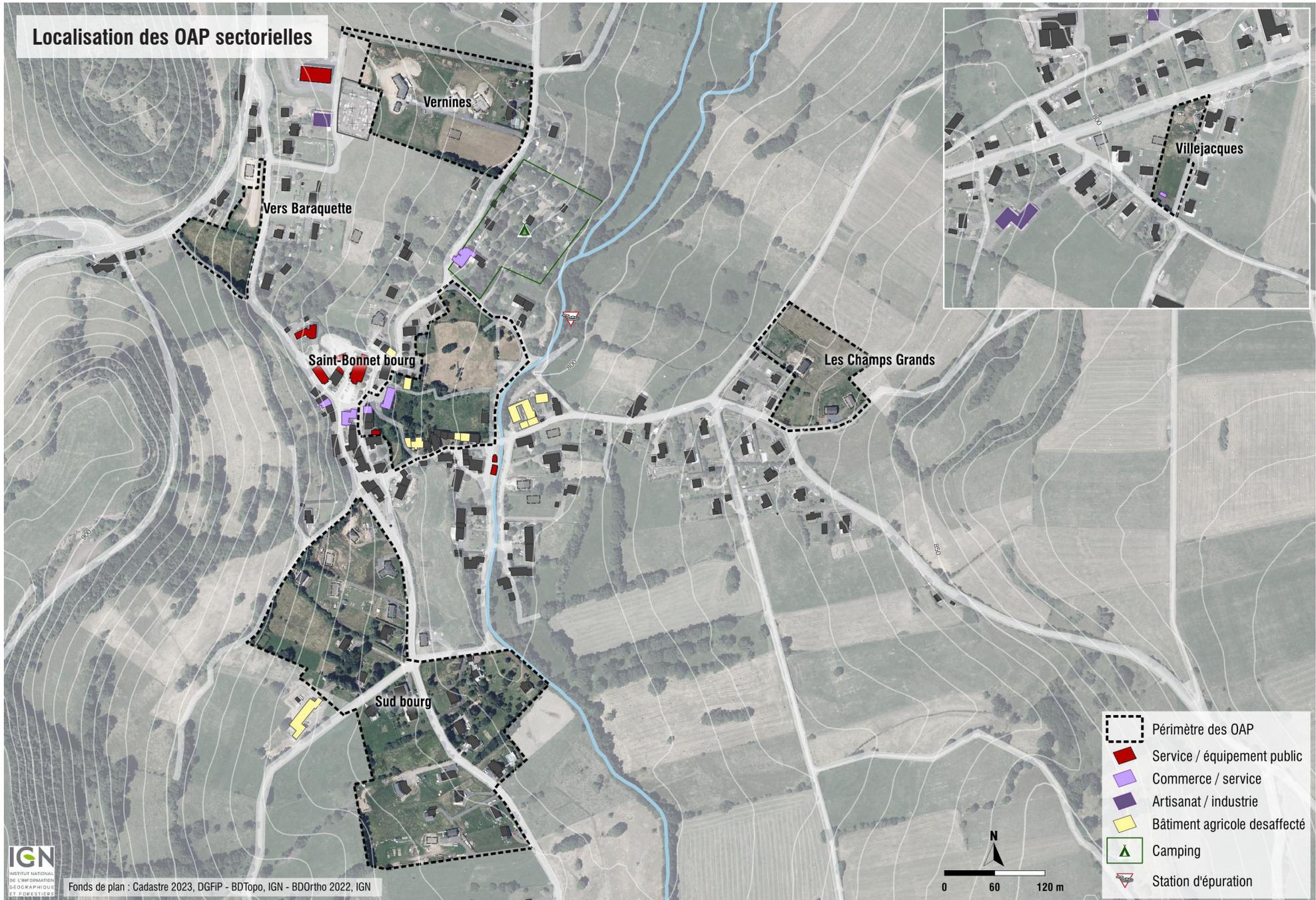
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SOMMAIRE

.....

Localisation des OAP sectorielles et principes communs.....	5
OAP Saint-Bonnet bourg	9
OAP Les Champs Grands	19
OAP Sud bourg.....	25
OAP Vers la Baraquette.....	31
OAP Champ de Vernines	35
OAP de Villejacques.....	37

Localisation des OAP sectorielles



LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES ET PRINCIPES COMMUNS

En fonction de leur degré de « complexité », les OAP sectorielles sont plus ou moins détaillées :

- celles qui s'inscrivent sur des terrains qui présentent de nombreux éléments de site à prendre en compte, de multiples enjeux, et des principes qui impliquent une formulation littérale sont décrites en détail : un état des lieux du site, le programme d'aménagement et les principes à respecter ;
- celles qui s'inscrivent sur des terrains qui présentent moins éléments de site à prendre en compte et dont le programme et les principes sont simples ; elles font l'objet d'une carte de synthèse de l'état des lieux et d'une carte des principes à respecter avec quelques précisions textuelles.

Les schémas de principe des OAP abordent des dispositions relatives :

- aux constructions (logements, équipements, activités économiques, annexes...) et leurs abords ;
- aux circulations motorisées et douces ;
- au patrimoine et au paysage ;
- à la végétation et à la gestion de l'eau.

Concernant **le programme en logements, un découpage en tranche** est généralement proposé pour distinguer ce qui relève d'une consommation d'espace et ce qui relève d'une densification sans consommation d'espace (division parcellaire, rénovation ou réhabilitation de bâtiments existants).

Un phasage peut aussi être proposé de manière à rationaliser le développement d'un quartier. Lorsque c'est le cas, les phases sont nommées de façon chronologique par des lettres (A, B, C...).

Pour chaque tranche est indiqué le nombre minimum de logements attendus :

- en noir pour ceux produits sur des parcelles libres (avec éventuellement la lettre en cas de phasage),
- en blanc avec l'acronyme pour ceux en densification par division de parcelles,
- et en rouge pour ceux mobilisables dans le bâti existant.

Lorsque cela n'est pas précisé, le phasage des tranches s'effectue par ordre alphabétique (tranche A, tranche B...), et une nouvelle tranche ne peut démarrer qu'une fois que la tranche en cours est réalisée pour au moins 70% des logements attendus.



La création de logements par division parcellaire est encouragée dès que possible. Toutefois, cette dynamique étant très peu présente sur le territoire, pour ne pas bloquer le développement de la commune, elle est planifiée à long terme.

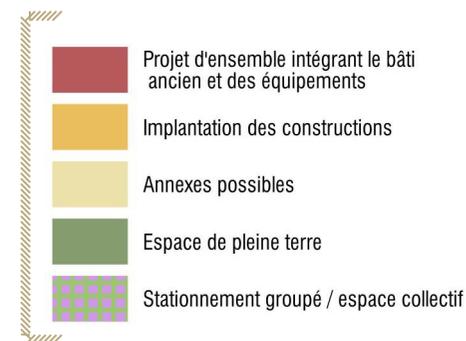
Les principes d'utilisation principale des sols sont matérialisés par des aplats de couleur.

Pour quasiment toutes les OAP permettant la création de logements, sont a minima défini :

- un espace où l'implantation des constructions principales est autorisée ;
- un espace où le terrain naturel doit rester en pleine terre.

En plus, peuvent être définis :

- une bande dans laquelle les annexes en dur sont autorisées ;
- le principe de desserte pour les véhicules motorisés ou l'implantation des accès ;
- des éléments de paysage à préserver ou mettre en valeur (haie, muret, arbre isolé, élément de patrimoine...) ;
- des principes pour faciliter l'intégration paysagère des constructions (alignement imposé des constructions principales, muret en pierre à protéger, haie à créer...).



Le caractère de pleine terre signifie que le sol ne doit pas être décapé ni couvert par des matériaux imperméables de type dalle béton, enrobé... Seuls sont autorisés :

- des interventions ponctuelles techniques telles que : l'installation d'un système d'assainissement, les tranchées techniques pour l'enfouissement des réseaux, l'installation d'abris ou de cabanes démontables, de jeux d'enfants ;
- la culture du sol pour planter des arbres, arbustes ou aménager un potager.

Lorsqu'il est prévu des espaces publics ou collectifs en pleine terre, la couleur est vert clair. Ici aussi, pour les espaces vert de pleine terre, il est toléré des interventions ponctuelles techniques (en particulier pour les réseaux), et l'installation de mobilier urbain à caractère récréatif (sport, pique nique, jeux, repos...).

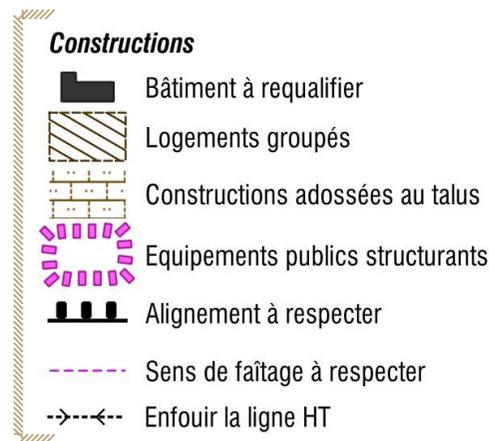
Éventuellement des espaces de stationnement, à mutualiser et des espaces verts à conforter ou aménager peuvent être prévus.

Les **espaces destinés à accueillir des constructions** peuvent être complétés par des principes particuliers :

- les grands jardins des habitations doivent pouvoir être densifiés, a minima à long termes dans la perspective de l'absence d'artificialisation nette prévue en 2050 ;
- les bâtiments ayant perdu leur usage doivent être réinvestis lorsqu'ils sont de belle facture ou qu'ils peuvent aisément être réaménagés.
- pour faciliter l'intégration des futures constructions dans leur environnement bâti,

il peut être demandé qu'elles respectent un alignement sur rue ou que le façonnement soit parallèle aux courbes de niveaux. Ces deux principes ne concernent que les constructions principales, l'implantation des annexes n'est pas contrainte par ces alignements, les conditions d'implantation de celles-ci sont prévues dans le règlement écrit ;

- enfin, compte tenu des nuisances visuelles et des incertitudes liées aux effets des ondes des lignes électriques à moyenne et haute tension, lorsqu'elles sont présentes sur un site, l'OAP prévoit qu'elles soit mises en souterrain.

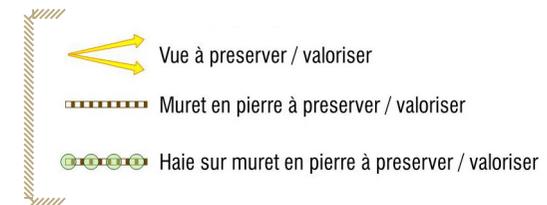


En ce qui concerne **les circulations et les accès**, sont définis :

- le tracé de principe des liaisons routières,
- celui des liaisons douces.



Pour la prise en compte du **patrimoine paysager**, il s'agit de préserver des vues et le petit patrimoine bâti, essentiellement des murets en pierre surmontés ou non par une haie champêtre.



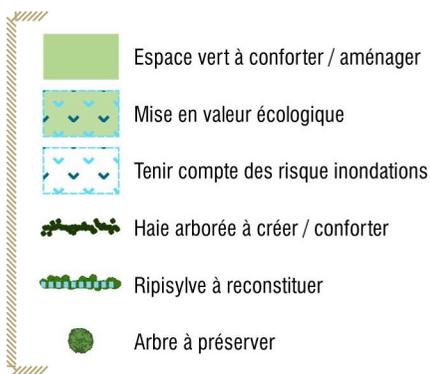
Pour ce qui est de **la végétation**, il s'agit de préserver, de créer ou de conforter des haies arborées ou la ripisylve de rus, et quelques arbres isolés.

La création de haies peut simplement consister à permettre la recolonisation spontanée de haies champêtres par un entretien différencié des bordures (préservation des jeunes pousses d'arbres, suppression des ronces et autres végétaux non souhaités).

PLU de la commune de Saint-Bonnet-près-Orcival (63)

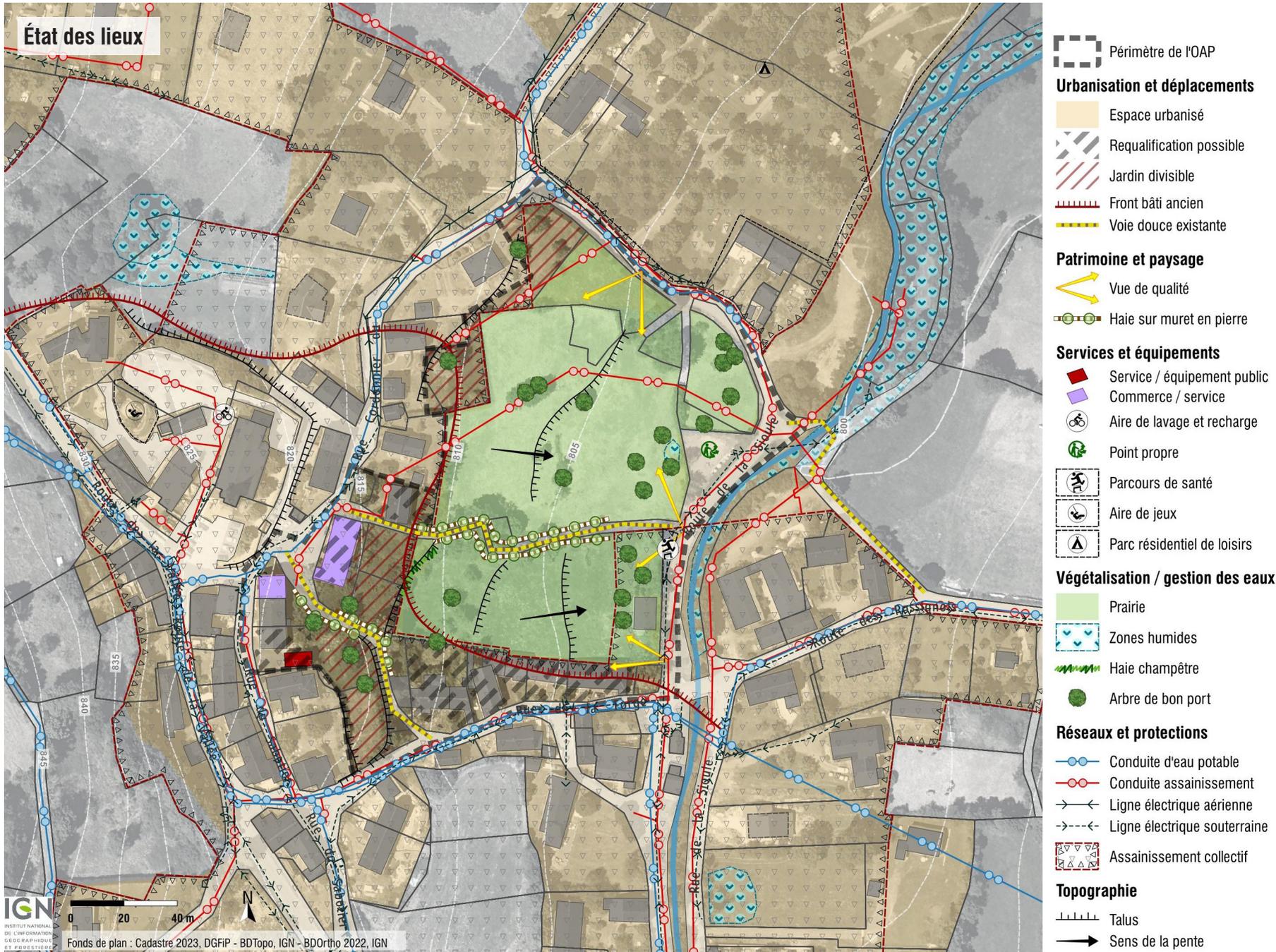
Orientations d'Aménagement et de Programmation

Des espaces ont été identifiés comme présentant un caractère de zones humides (essentiellement pédologique), ils ne devront pas être artificialisés. Les principes prévus au niveau de ces milieux naturels consistent à les protéger et les mettre en valeur. Dans ces espaces, les circuits de cheminement doux peuvent être aménagés, de même que du petit mobilier urbain pour sa découverte.



Enfin, en ce qui concerne **la gestion de l'eau**, il s'agit de gérer les ruissellements des eaux pluviales tout en participant à la qualité paysagère des quartiers. D'une manière générale, il est demandé à ce qu'elles soient traitées de manière aérienne, c'est-à-dire par des fossés ou de larges noues végétalisées et paysagères.

Dans l'hypothèse où les noues et les fossés seraient insuffisants, les bassins d'orage devront être paysagers et aménagés pour permettre le développement d'une faune et d'une flore associées aux zones humides.



OAP SAINT-BONNET BOURG

A. ÉTAT INITIAL ET ENJEUX

Description du site et de ses environs

Le site est localisé en cœur du bourg. Entre la place de l'église et la Sioule.

Il s'étend sur 2,3 ha, occupés, sur les franges sud et ouest, par des bâtis anciens (dont la construction est majoritairement antérieure aux années 1950) ; et pour les 2/3 nord par des prairies et un verger relictuel. En bordure ouest est également installé un point d'apport volontaire. Les prairies sont partagées en deux par un sentier piéton est/ouest étroit. Un second sentier permet de rejoindre la place de l'église à la rue de la Forge.



Vue sur le site depuis la route de la Sioule, avec au centre le chemin creux qui traverse le site dans sa partie centrale (avant entretien)

Le site présente une pente orientée d'ouest en est, marquée dans la partie ouest et qui s'adoucit pour donner un relief quasi plan à l'est. Des micros reliefs forment un jeu de terrasses étagées, soulignées par



Vue oblique sur le site et le bourg ancien depuis l'est

d'anciennes haies dont il ne subsiste souvent que quelques arbres. Ainsi, la partie du bourg située à l'ouest surplombe le site, et les bâtiments qui le bordent au sud sont inscrits dans la pente.



Vue sur les bâtiments au sud, inscrits dans la pente

Contexte paysager et architectural

Il s'agit d'un secteur partiellement urbanisé enserré dans le bourg. Certains bâtiments présents sur le site accueillent des commerces et des bâtiments publics : le site est déjà inscrit dans la vie quotidienne des habitants.

Les sentiers piétonniers bordés par des murs et murets en pierre sèche, les arbres qui s'égrènent

dans les prairies et la proximité de la Sioule avec sa ripisylve confèrent un caractère bucolique au site.

La haie, globalement basse, qui borde la frange est du site, les passages piétons sur la Sioule et la proximité de l'aire de repos et de convivialité (four à pain, lavoir...) encouragent la promenade pédestre le long du site, donnant à voir la silhouette du bourg ancien avec le clocher de l'église à travers les prairies du site. En effet, si par sa position plutôt en fond de vallée, bordé par des constructions ou par la ripisylve de la Sioule, le site est peu perceptible depuis les lointains, il est en revanche plutôt ouvert sur le paysage de proximité.



Vue sur le site depuis le quartier des rossignols

D'un point de vue patrimonial, le site est concerné par plusieurs éléments de patrimoine vernaculaire de qualité mais fragile ou dégradé : anciennes granges et logis, murs et murets anciens en pierre sèche ; mais aussi de patrimoine végétal avec la présence d'arbres en têtards ou des quelques vieux fruitiers ; l'ensemble marquant l'ancien usage rural et renvoyant une image très qualitative de la commune. L'enjeu d'intégration, de préservation et de valorisation de ces éléments est particulièrement fort.



Vue bucolique sur le site depuis le nord



Au premier plan la superette et à l'arrière plan l'ancienne boucherie



La perception sur le site est d'autant plus importante l'hiver lorsque la végétation est au repos

Sensibilités écologiques

Les parties déjà urbanisées ne présentent aucun enjeu écologique (D).

Les prairies permanentes, fauchées et/ou pâturées sont occupées par une communauté herbacée haute composée majoritairement de poacées, fabacées et quelques astéracées assez peu diversifiées, ce qui leur confère un enjeu écologique plutôt faible (A). En partie basse, dans le fond de versant (B), les prairies pourraient potentiellement

PLU de la commune de Saint-Bonnet-près-Orcival (63)

Orientations d'Aménagement et de Programmation

être pédologiquement humides en raison de la proximité de la Sioule, la flore n'est cependant pas différente, l'enjeu écologique est ainsi qualifié de moyen ; des sondages pédologiques devront confirmer ou non le caractère humide. Seule une petite partie est effectivement caractérisée comme une zone humide (C), elle est donc affectée d'un enjeu fort.

Les haies bocagères présentes dans le site et sur ses abords sont composées d'essences locales (noisetier, frêne, fusain...). Elles contribuent aux continuités écologiques, notamment pour le déplacement des chiroptères (Petit et Grand Rhinolophe). Elles constituent également des sites d'alimentation et de nidification potentielle pour l'avifaune (fauvette à tête noire, rouge-gorge,...), l'enjeu de préservation est fort. Lorsqu'elles sont associées à des murets en pierre sèche, le potentiel d'accueil s'étend aux reptiles et amphibiens (couleuvre verte et jaune, lézard des murailles...), l'enjeu écologique est d'autant plus fort.



Vue sur la Sioule depuis le site

Non surmontés de haie, les anciens murets en pierres sèches restent un potentiel d'accueil pour les reptiles, mais aussi de nombreux insectes et arthropodes, l'enjeu écologique est identifié comme fort.

Les quelques arbres de bon port présents sur le site sont principalement des frênes taillés en têtard. Au delà de leur intérêt paysager, ils contribuent



Le chemin creux bordé par une haie sur un mur en pierre sèche, et arbres taillés en têtard.

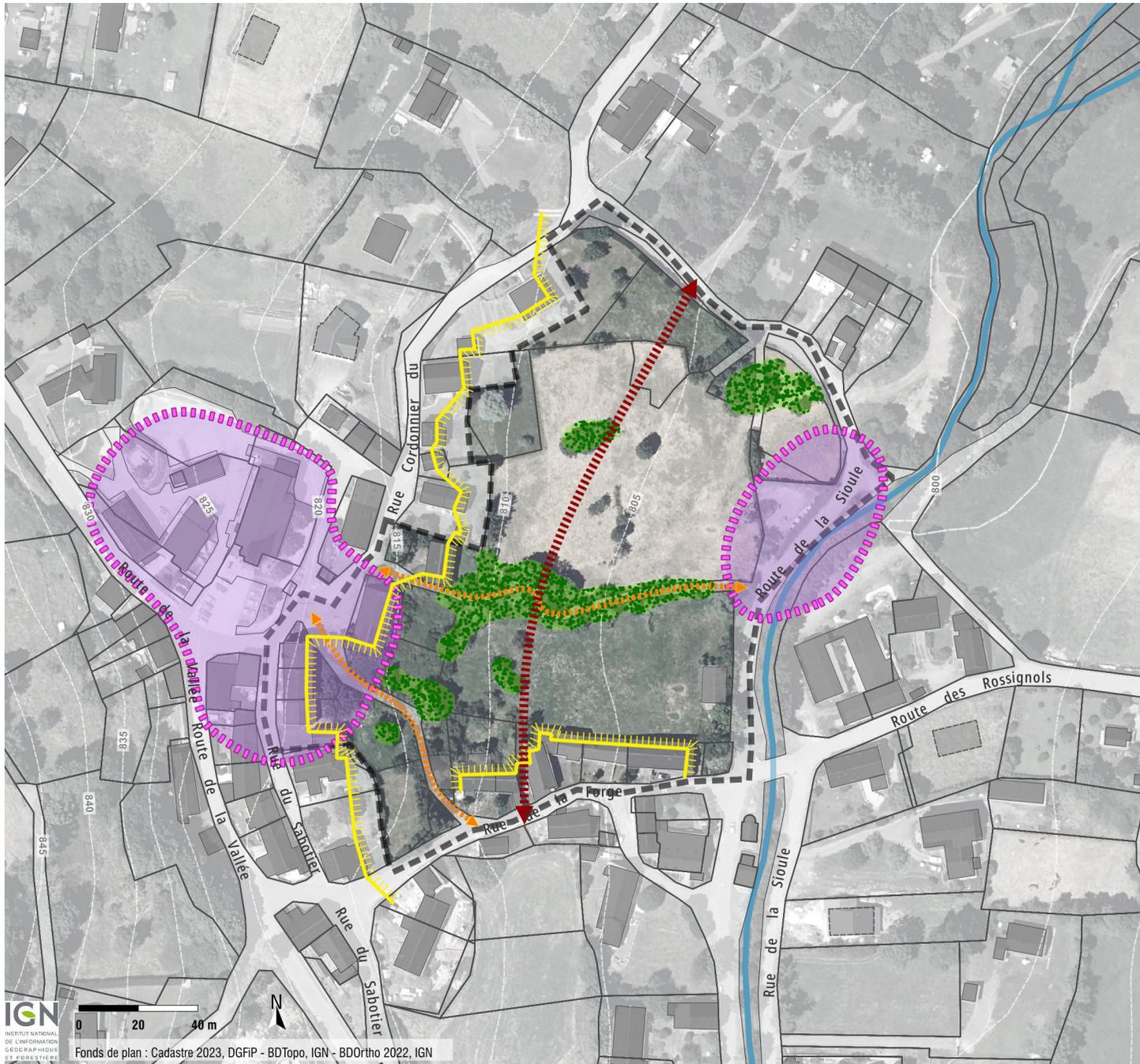


Potentielle zone humide



Les frênes en têtard, favorables pour les insectes saproxylophages (Rosalie des Alpes) et les chiroptères (Oreillard, Barbastelle)

Enjeux d'aménagement



-  Périmètre de l'OAP
-  1 Silhouette du bourg historique : proposer une extension du bourg avec un urbanisme en continuité
-  2 Réseau viarie : proposer des voies en traversée d'îlot (sans impasses ni boucle) et implantées en cohérence avec le relief (ligne de niveau) pour limiter leur impact paysager
-  3 Réhabiliter les chemins et fossés
-  4 Intégrer les activités de la commune dans le nouveau quartier, valoriser la proximité de la Sioule, proposer un programme en lien avec le centre bourg
-  5 Préserver les secteurs et éléments végétaux présentant des enjeux environnementaux intéressants

au maintien des continuités écologiques boisées (trame verte) comme site d'accueil pour les insectes saproxylophages (Rosalie des Alpes) et les chiroptères (Oreillards, Barbastelle). Ils présentent un enjeu écologique plutôt fort mais à relativiser au regard du contexte global de la commune. Aussi, comme les vieux fruitiers présent dans la partie nord-est et la partie sud-ouest, qui offrent également des sites d'accueil pour les insectes saproxylophages et attirent les pollinisateurs, l'enjeu écologique est qualifié de modéré.

Risques et nuisances

Le site subit les mêmes risques que l'ensemble de la commune pour les séismes (risque modéré), les phénomènes météorologique majeurs, de type tempêtes et grains (vent), et pour la présence de radon (risque important).

Comme toute la vallée de la Sioule en remontant sur les versants des plateaux, le site est concernée par une exposition moyenne au retrait-gonflement des argiles.

Ces risques génèrent des précautions à prendre lors de la conception et construction des bâtiments, conformément aux réglementations en vigueur.

Concernant les risques d'incendie, deux points de défense sont localisés en périphérie immédiate du site : à l'intersection entre la rue du Sabotier et la rue de la Forge, et rue de la Sioule en limite du camping.

Accès et réseaux

Le site est bordé à l'ouest et au sud par deux voies de desserte inter-quartiers bordées de part et d'autre de bâtiments. La voie le bordant à l'est et au nord est utilisée comme voie pour se rendre au quartier des Rossignols en venant de Villejacques sans traverser le bourg ancien, car le parcours est plus fluide que par les voies historiques traversant le bourg. Toutefois, l'ensemble de ces voies reçoit un trafic très modéré lié à la simple desserte locale.

Le site est traversé par deux chemins piétons : le premier le traversant d'est en ouest ; ancien chemin creux bordé par des murets en pierre sèche et surmonté de haies dans sa moitié ouest ; le second permet de relier la rue du cordonnier à la rue de la Forge ; il traverse un secteur bâti et passe en contre-bas de bâtiments communaux aujourd'hui sans usage.



L'amorce du chemin piéton entre la rue de la forge et la rue du cordonnier depuis la rue de la forge

La préservation de l'usage pédestre de ces chemins pour les habitants actuels et futurs est un enjeu important. Ces chemins pourraient également être intégrés dans les parcours touristiques (randonnées pédestres, course d'orientation, parcours de santé).

B. OBJECTIFS ET ENJEUX D'AMÉNAGEMENT

Ce site central au sein du bourg constitue le principal espace de développement de la commune. L'objectif est de pouvoir accueillir l'essentiel des nouveaux logements construits pour renforcer la vitalité du bourg tout en préservant sa qualité paysagère et ses sociabilités.

L'objectif pour la moitié sud du site, presque entièrement sous maîtrise publique, est de créer un quartier très qualitatif, mêlant rénovation/réhabilitation du bâti ancien et constructions neuves pour offrir des logements diversifiés, et de conforter des équipements publics propices aux rencontres entre les habitants.

Pour la moitié nord, il s'agit de densifier le bourg dans une morphologie urbaine similaire au centre historique : constructions proches les unes des autres, sans réel alignement entre elles ou avec la voie de desserte, mais très majoritairement implantées au contact avec le domaine public.

Pour y parvenir, les enjeux à prendre en compte sont multiples.

Enjeux du programme d'aménagement pour l'intégration du site dans la vie du bourg :

- prévoir une part suffisante de logements locatifs pour permettre un véritable parcours résidentiel sur la commune ;

- définir des usages pour les bâtiments communaux ;
- définir des nouveaux usages pour les anciennes granges ;
- requestionner les localisations de certains équipements : faut-il conserver le hangar au sud-est ? le point d'apport volontaire ? comment mieux intégrer le site dans les parcours de cheminements et de détente (en lien avec les agrées du parcours sportif et des parcours pédestres) ?

Enjeux de covisibilité et d'intégration paysagère :

- la construction de nouveaux bâtiments modifiera notablement la perception de la silhouette du bourg depuis le versant de rive droite de la Sioule ;
- les perceptions rapprochées sur le bourg ancien depuis la frange est du site sont de grande qualité, les nouvelles constructions pourraient modifier le champ de vision.

Enjeux architecturaux et urbains :

- la morphologie de village tas implique des constructions rapprochées les unes des autres, sans alignement particulier, mais avec au moins un élément bâti au contact avec la rue ;
- mais, la satisfaction des aspirations actuelles de confort et d'usages (intimité, espace extérieur, lumière, vue, place de la voiture...) sont aussi à prendre en compte ;
- le dessin de la silhouette du bourg repose sur des constructions rapprochées les unes des autres, sans régularité dans leur implantation et avec des volumes bâtis simples et massifs ;



Mise en évidence de la silhouette bâtie en partie haute du site (détourée en jaune), vue depuis le quartier des Rossignols

- la qualité de la silhouette du bourg repose aussi sur une bonne intégration dans la pente des bâtiments ; ces derniers s'adaptent à la topographie par un jeu de niveaux et les voies d'accès épousent également le relief pour limiter les fortes pentes ;
- enfin, les voies de circulation sont maillées entre elles (pas de voie en impasse, pas de voie en boucle) et avec les sentiers piétonniers, dessinant des îlots bâtis structurés.

Enjeux environnementaux et patrimoniaux :

- bien que le site soit quasiment inséré dans le bourg urbanisé, des enjeux environnementaux forts ont été identifiés ; leur prise en compte passe par la préservation des arbres et milieux les plus intéressants : chemin creux/fossé, arbres en têtards, arbres de haute tige, talus, murs en pierre... ;
- le bâti ancien, les murets en pierres sèches et les vieux arbres fruitiers offrent des attraits

patrimoniaux au site, que ce soit en terme d'identité architecturale, de mémoire locale, ou encore de diversité écologique pour une petite faune qui trouve refuge et nourriture dans les villages et hameaux ruraux (hirondelles, chauve-souris, lézards, abeilles...).

C. PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT ET PHASAGE

Le programme est organisé en 6 tranches dont certaines peuvent se réaliser de manière concomitantes.

Les logements susceptibles d'être créés ou remis sur le marché par rénovation ou réhabilitation peuvent être réalisés à court terme (nombres de logements écrits en rouge sur le schéma de principe).

Au sud du site, le projet d'ensemble porté par la commune (A) est prioritaire : le programme demande toutefois à être affiné, ce qui pourra avoir une incidence sur les principes d'aménagement. Il est toutefois déjà prévu :

- de pouvoir accueillir une diversité de familles (premier logement des jeunes, familles monoparentales...);
- de créer des logements intergénérationnels ;
- de prévoir des équipements collectifs.

La réalisation est attendue à court terme.

Au nord du site, les tranches B et C doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble en deux phases :

- la première (B) consistera à aménager la voie de desserte et permettre la construction de 5 à 8 logements, elle est attendue à moyen terme ;
- la deuxième (C) consistera à lotir les terrains situés à l'est de la voie de desserte pour

permettre la création d'au moins 5 logements à long terme.

La tranche B ne pourra débuter que lorsque 75 % des logements prévus pour la tranche A seront réalisés ; la commercialisation des logements de la tranche C ne pourra débuter qu'une fois l'ensemble des logements de la phase B réalisés.

Les logements susceptibles d'être créés par division parcellaire peuvent être réalisés à court terme, mais sont attendus à long terme (nombres de logements écrits en blanc sur le schéma de principe).

Au total, il est attendu entre une trentaine et une quarantaine de logements dont au moins une quinzaine destinée à la location. Les activités

économiques compatibles avec un voisinage résidentiel sont autorisées.

L'ouverture à l'urbanisation de cette OAP est conditionnée au raccordement des eaux usées au système d'assainissement collectif et à la capacité suffisante de la station d'épuration pour traiter les effluents supplémentaires.

D. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

La qualité du site et sa diversité (topographie, végétation, patrimoine bâti...) conduisent à détailler assez finement les principes d'aménagement spatiaux ; ils sont ainsi très largement matérialisés sur la carte page suivante.

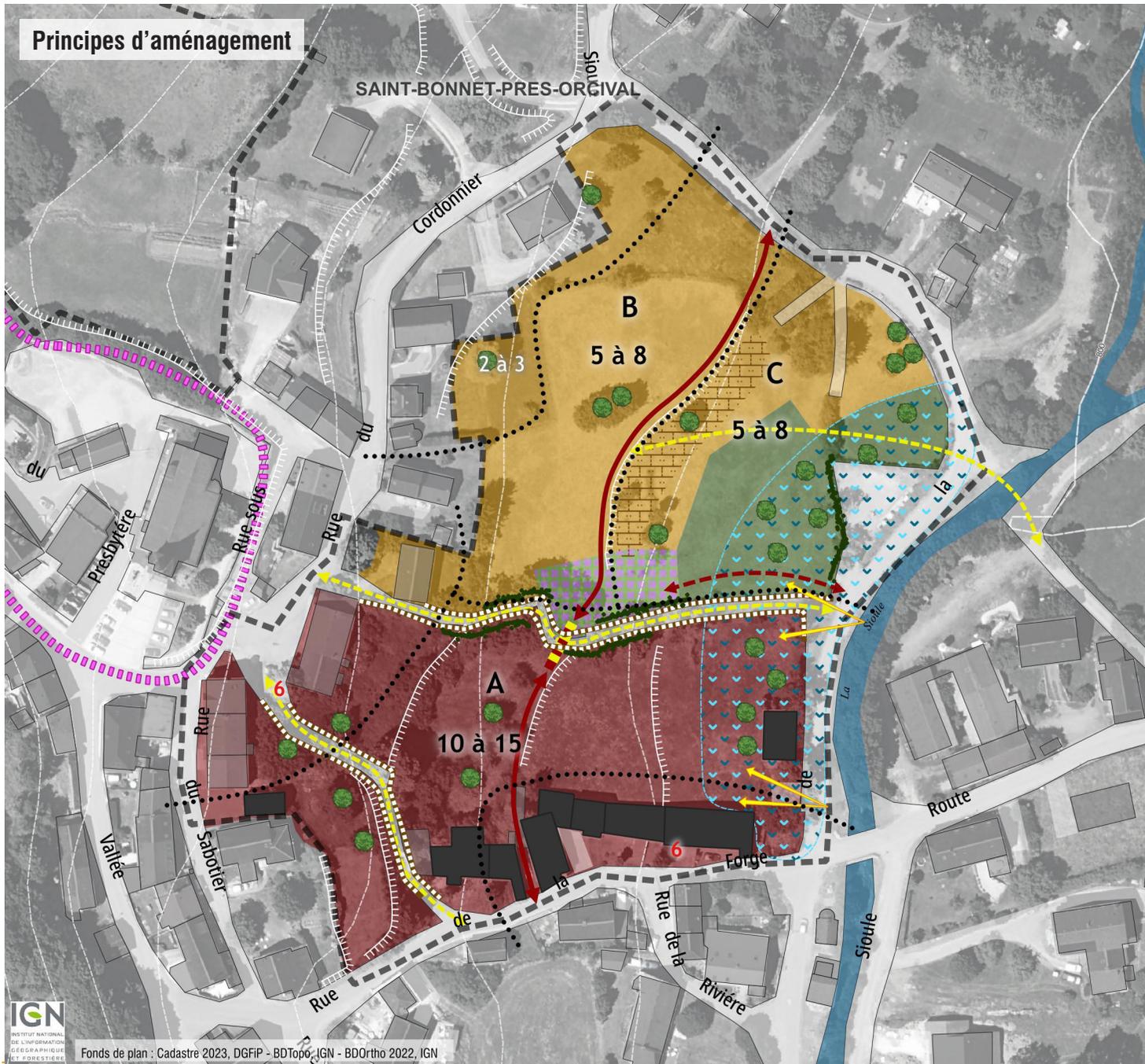
Pour s'inscrire dans la morphologie du bourg ancien :

- le réseau viaire sera étroit et sinueux en s'appuyant au maximum sur les courbes de niveau pour que les pentes soient les plus douces possibles ; il traversera le site du nord au sud ;
- les sentiers piétons existant seront conservés et entretenus ;
- les constructions seront rapprochées les unes des autres, et elles auront à minima un point d'appui au contact avec la rue ;
- pour favoriser leur inscription dans la pente, les constructions s'adosseront aux talus qui bordent les voies et auront au moins 2 niveaux (rez-de-chaussée + 1 étage) ;
- des espaces publics et/ou collectifs généreux seront aménagés dans l'esprit de renforcer les sociabilités.

Phasage



Principes d'aménagement



- Périmètre de l'OAP
- Limite de tranche

Urbanisation

- Projet d'ensemble intégrant le bâti ancien et des équipements
- Implantation des constructions
- Stationnement groupé / espace collectif
- Espace de pleine terre

Nombre de logements attendus

- 3 à 5** en consommation d'espace
- par division parcellaire
- 3 à 5** existants / à réhabiliter

Constructions

- Bâtiment à requalifier
- Constructions adossées au talus
- Equipements publics structurants

Circulations

- Desserte routière à créer
- Bouclage possible de liaison routière
- Piétons prioritaires
- Liaison douce à conforter / prévoir

Patrimoine / paysage

- Vue à préserver / valoriser
- Muret en pierre à préserver / valoriser

Végétalisation / gestion des eaux

- Tenir compte du risque inondation
- Haie arborée à créer / conforter
- Arbre à préserver / planter



Pour mettre en valeur le patrimoine bâti et renforcer l'identité de la commune :

- le bâti ancien sera rénové et/ou réhabilité dans le respect de la construction initiale (cela n'interdit pas la réinterprétation contemporaine de certains éléments) ;
- les murs et murets en pierre sèche seront restaurés et entretenus ;
- les matériaux de déconstruction de bâti ancien (en particulier la partie effondrée de la grange) seront réemployés (ardoises, pierres, parties de charpente...) ; ils pourront par exemple permettre la restauration des murs et murets existants, la construction de nouveaux murets autour des futurs espaces collectifs, la réalisation de mobilier urbain en bois (aire de pique-nique, jeux d'enfants...) ;
- la perception de la silhouette du bourg depuis le versant de rive droite de la Sioule, devra conserver son harmonie : les nouvelles constructions auront des formes simples et massives (rectangulaire et toiture pentue à deux pans), elles seront rapprochées les unes des autres, sans alignement particulier, et épouseront les micros formes de relief ;
- des vues sur la silhouette du bourg ancien depuis la route de la Sioule seront préservées : l'aménagement de voie douce ou motorisé pourra permettre de conserver des cônes de vue.

Pour prendre en compte la sensibilité écologique :

- la préservation et le prolongement des murs et murets en pierres sèches participent aussi de la prise en compte des enjeux écologiques ;

Esquisse illustrative de l'aménagement (sans valeur réglementaire)



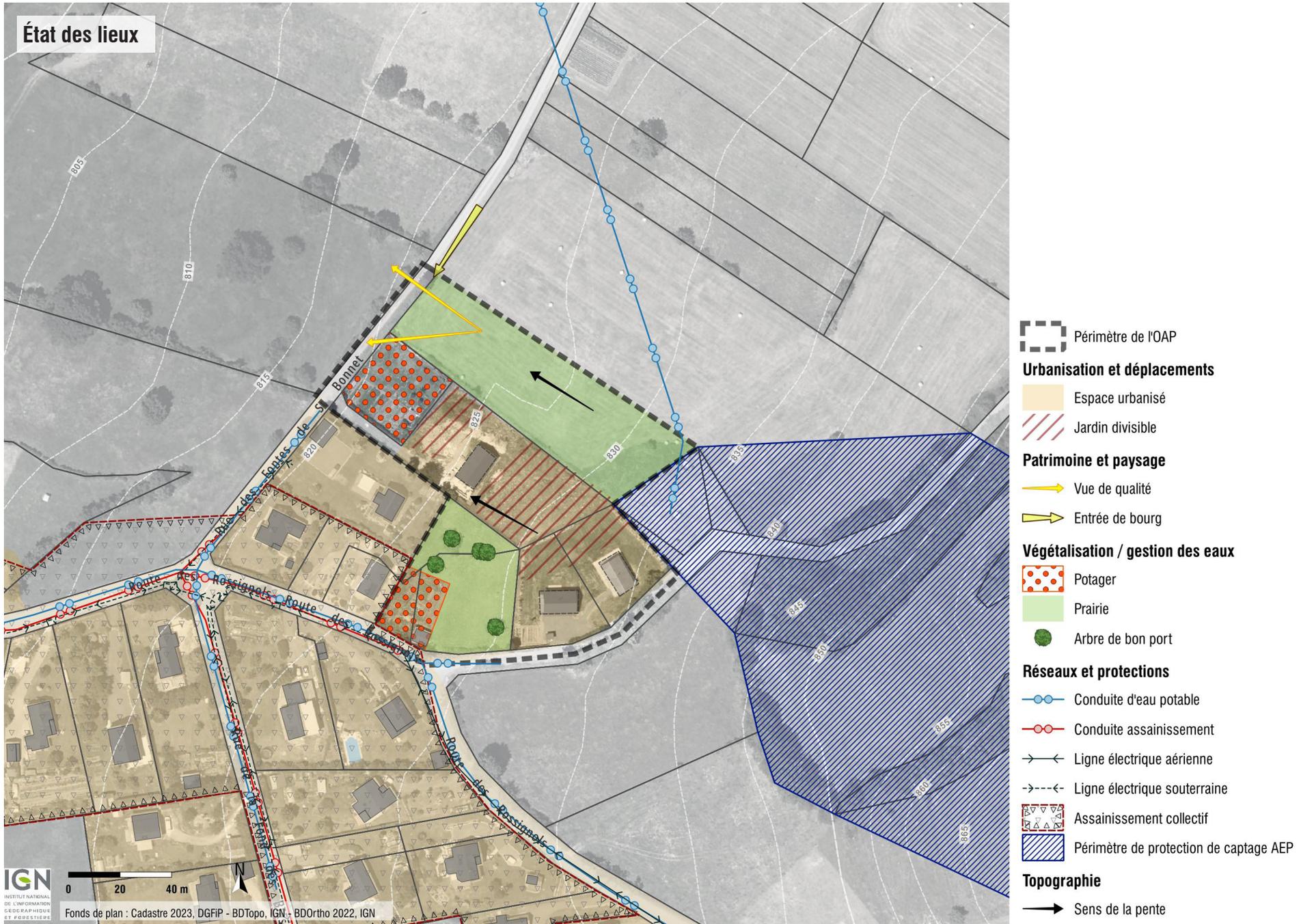
- les haies présentes le long du chemin piétonnier qui traversent le site d'est en ouest seront conservées et entretenues ;
- les haies de séparation entre les propriétés devront être constituées d'essences locales et/ou fruitières ; comme pour l'ensemble de la commune, elles ne pourront pas être monospécifiques ;
- les arbres isolés seront au maximum conservés, et d'autres seront plantés pour : ombrager les cheminements doux et les espaces de détente, offrir un renouvellement de fruitiers, limiter le phénomène d'îlot de chaleur ;
- la zone humide sera mise en valeur.

Pour tirer parti de la zone inondable de la Sioule, la frange est du site sera réservée à des jardins individuels et collectifs.

Pour accompagner la densification des parcelles bâties, des accès depuis la voie de desserte interne du quartier devront être possibles.

Les principes d'aménagement, sur la partie concernée par le projet d'ensemble porté par la commune, sont limités pour ne pas contraindre la créativité du futur maître d'oeuvre. La ligne directrice est toutefois actée : créer un quartier très qualitatif en termes : d'architecture, d'usage et de prise en compte du patrimoine bâti et écologique.

Cette partie sud du site devra faire l'objet donc d'un projet d'ensemble cohérent. Il sera élaboré en partenariat avec les partenaires institutionnels de la commune : parc naturel régional, CAUE, DDT...



OAP LES CHAMPS GRANDS

A. ÉTAT INITIAL ET ENJEUX

Description du site et de ses environs

Le site concerné par l'OAP s'inscrit au contact du quartier pavillonnaire des Rossignols, entre la Rue des Fontes de Saint-Bonnet et la Route des Rossignols.

Il s'étend sur 1,3 hectares, sur un flanc de versant orienté de l'est vers l'ouest.

Il est occupé par 3 habitations déjà construites, un potager avec un ancien verger dont il ne reste que quelques arbres, un autre potager au nord, et une bande de prairies en limite nord-est.



Maison en cours de construction en 2022 : long accès privé caractéristique d'un découpage «en drapeau» de parcelle.



Vue oblique sur le site



Vue sur le site depuis le bourg



Vue sur le site depuis le calvaire



Haie libre diversifiée en guise de clôture aux Rossignols

Contexte paysager et architectural

Il s'agit d'un secteur déjà en partie urbanisé, comprenant :

- une dent creuse d'environ 2 200 m² occupée par un potager et un verger relictuel sur une prairie ;
- un potager d'environ 1 000 m²
- et une partie de prairie sur 3 800 m².

Les espaces déjà urbanisés et leurs jardins d'agrément occupent 4 400 m².

Le site s'inscrit entre les espaces urbanisés du quartier pavillonnaire des Rossignols et la campagne d'élevage dominée par des prairies permanentes de fauche ou de pâture. Il fait face au bourg ancien avec lequel il entretient des vues réciproques. Il entretient également des vues réciproques avec le calvaire. L'enjeu d'intégration paysagère est donc fort.

Le quartier des Rossignols et Les Champs Grands sont dissociés du bourg par la traversée de la Sioule. Les maisons sont apparues au début des années 1980, pour celles situées sur la partie basse, puis à partir des années 2000, concernant celles situées le long de la Rue des Fontes de Saint-Bonnet. De manière générale, elles sont toutes globalement standardisées, présentant tout de même une toiture assez pentue et une forme plutôt massive. Elles sont implantées sans ordre apparent au milieu de leur vaste parcelle (entre 1 500 et 2 200 m²).

L'ancienneté du quartier permet d'avoir aujourd'hui des aménagements paysagers mûres : les arbres plantés ont atteint leur âge adulte, les haies

en limites de parcelles sont largement libres et diversifiées, favorisant l'intégration paysagère du quartier. A de rares exceptions près, les clôtures sont soignées et s'inscrivent dans l'ambiance rurale de la commune (haies diversifiées, grillage fin, et les rares murs maçonnés reprennent l'aspect des murs anciens.

Sensibilités écologiques

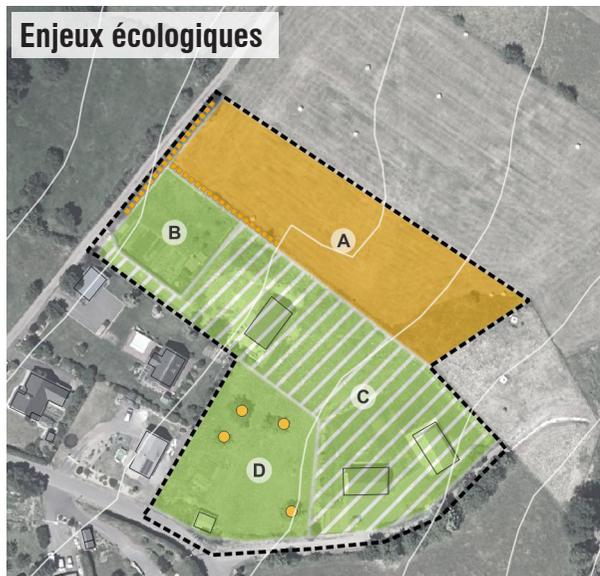
Les parcelles occupées par les maisons d'habitation (C) présentent un enjeu écologique nul à faible du fait de l'artificialisation des sols et du caractère ornemental des jardins associés.

Les parcelles sur lesquelles se trouvent les potagers et la prairie fauchée (B et D) présentent un enjeu faible, en raison de la faible diversité biologique rencontrée sur ces espaces : communauté herbacée dominée par les poacées. Les quelques arbres fruitiers situés sur la parcelle au sud présentent un enjeu modéré pour le rôle nourricier pour quelques oiseaux communs et pour les insectes pollinisateurs.

La prairie permanente située dans la partie nord du site (A) présente une communauté herbacée peu diversifiée, mais s'inscrit dans un vaste ensemble prairial qui lui confère un enjeu de préservation écologique modéré.

Risques et nuisances

Le site subit les mêmes risques que l'ensemble de la commune pour les séismes (risque modéré), les phénomènes météorologiques majeurs, de type tempêtes et grains (vent), et pour la présence de radon (risque important).



- | | |
|---------------------------------------|-------------------------------------|
| Enjeux écologiques surfaciques | Enjeux écologiques linéaires |
| Modéré | Modéré |
| Faible | Enjeux écologiques ponctuel |
| Très faible à nul | Modéré |



Vieux fruitier



La zone humide en contrebas de la source captée.



Prairie avec communauté herbacée haute (poacées)

Comme toute la vallée de la Sioule en remontant sur les versants des plateaux, le site est concernée par une exposition moyenne au retrait-gonflement des argiles.

Ces risques génèrent des précautions à prendre lors de la conception et construction des bâtiments, conformément aux réglementations en vigueur.

Aucun autre risque et aucune autre nuisance n'ont été recensés.

Un poteau de défense incendie est situé à l'intersection de la Route des Rossignols et de la Rue des Fontes de Saint-Bonnet, à moins de 100 m du site.

Accès et réseaux

Le site est accessible à l'ouest par la Rue des Fontes de Saint-Bonnet, au sud par la route des Rossignols, puis chemin qui remonte sur le captage d'eau potable situé en amont.

Concernant l'alimentation en eau potable la source qui alimente tout le bourg est située immédiatement à l'est du site. Une conduite descend jusqu'à la station de traitement à Villejacques, pour ensuite revenir alimenter le quartier des Rossignols.

Concernant la gestion des eaux usées, le site est en zone d'assainissement individuel, mais en limite avec la zone d'assainissement collectif. Les canalisations de collecte viennent jusqu'en limite du site. Un raccordement au réseau collectif est possible.

La station d'épuration est aujourd'hui au bord de la saturation compte tenu de la forte croissance du parc de logements depuis ces dernières années. Un raccordement impliquerait des travaux afin d'augmenter la capacité de traitement de la station.

Concernant les réseaux secs, qu'ils s'agissent de l'électricité ou des réseaux de communication, ils sont également situés à proximité du site, sous les voiries. Le bourg est depuis peu raccordé au réseau fibre qui se déploie progressivement sur la commune.



Principes d'aménagement

-  Périmètre de l'IOAP
-  Limite de tranche

Urbanisation

-  Implantation des constructions
-  Espace vert à conforter / aménager
-  Espace de pleine terre

Nombre de logements attendus

- 3 à 5 en consommation d'espace
- 3 à 5 par division parcellaire

Constructions / aménagements

-  Espace de rencontre possible

Circulations

-  Desserte routière à créer
-  Variante possible de liaison routière

Végétalisation / gestion des eaux

-  Haie arborée à créer / conforter
-  Arbre à préserver / planter
-  Fossé végétalisé / noue à créer



B. OBJECTIFS ET ENJEUX D'AMÉNAGEMENT

L'objectif est de conforter le quartier Champs Grands en lien avec celui des Rossignols, en permettant sa densification de manière à resserrer le tissu bâti pour améliorer la compacité du quartier qui donne aujourd'hui une image d'urbanisation diffuse dans un écrin rural.

Une légère extension est prévue en limite nord, elle doit permettre également de traiter la lisière entre espace urbanisé et espace agricole.

Les nouvelles constructions devront s'implanter en tenant compte du relief pour limiter au maximum les déblais remblais et pour permettre une densification future.

Sur le plan paysager, l'objectif est de maintenir la qualité champêtre des clôtures en favorisant le développement de haies libres diversifiées.

Des travaux pour augmenter la capacité de traitement de la station d'épuration devront être programmés.

C. PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT ET PHASAGE

Il est essentiellement attendu sur ce quartier des logements d'habitation :

- 2 à 4 en densification de l'existant ;
- et 7 à 10 construits sur des parcelles actuellement non-bâties.

Un espace collectif de rencontre pour les habitants du quartier est également programmé.

Les activités économiques compatibles avec la fonction résidentielle sont autorisées.

Les logements susceptibles d'être créés par division parcellaire peuvent être réalisés à court terme, mais sont attendus à long terme (nombres de logements écrits en blanc sur le schéma de principe).

Les logements à créer en consommation d'espace sont attendus à court terme sous réserve d'un raccordement au système d'assainissement collectif et de la capacité de la station d'épuration à traiter ces effluents supplémentaires.

L'aménagement prendra la forme de 2 opérations d'ensemble, l'une pour la partie nord (A) et l'autre pour la partie sud (C). La tranche centrale (B) peut s'effectuer au coup par coup à condition de démontrer qu'à l'issue de l'opération, le nombre maximum de logements attendu dans la tranche considérée est réalisable.

L'aménagement de l'OAP est prévu en trois tranches qui peuvent se dérouler de façon concomitantes et indépendantes.

D. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

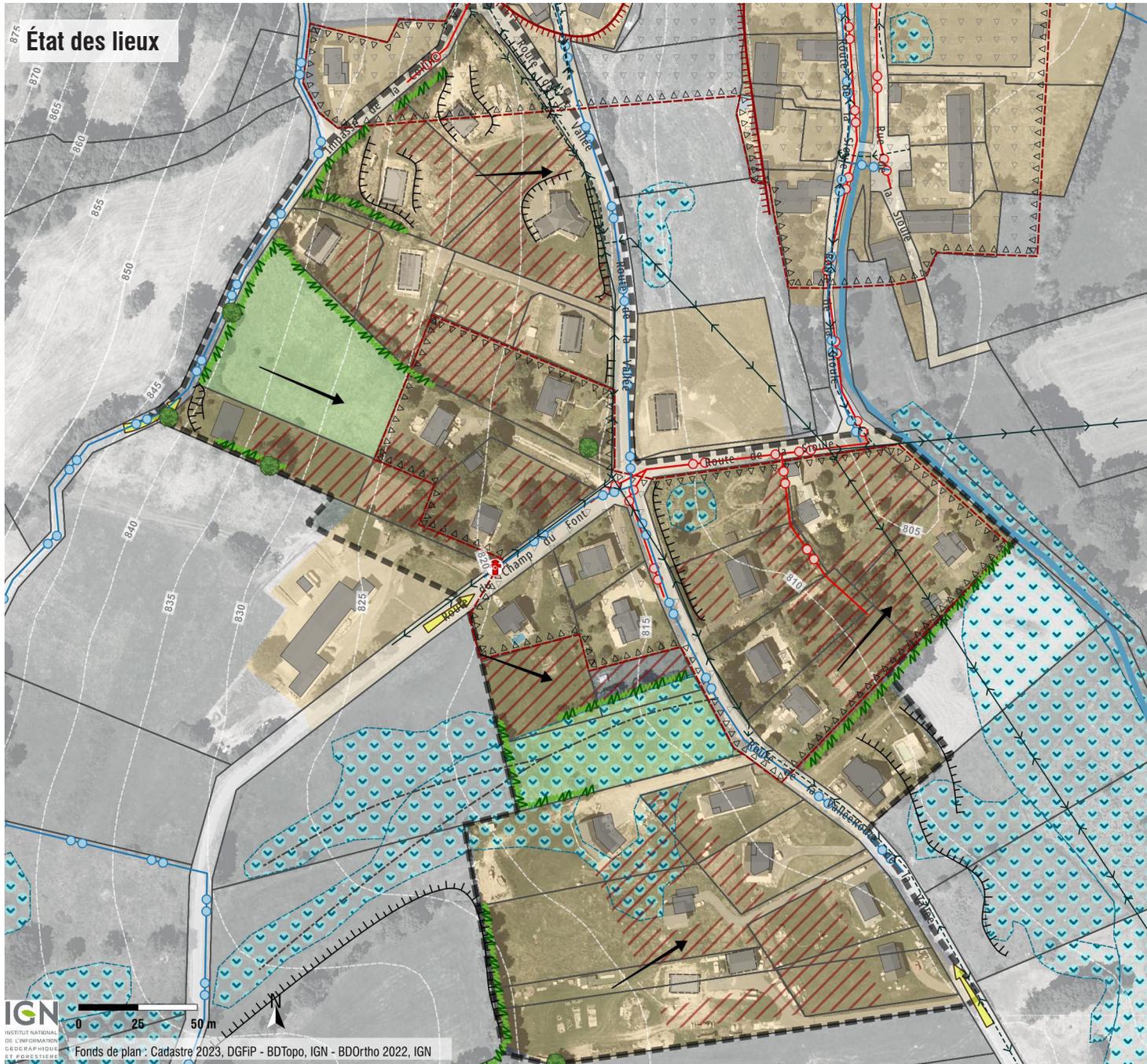
Une voie de desserte doit permettre de rejoindre la Rue des Fontes de Saint-Bonnet, au chemin qui borde la partie sud du site.

Cette voie sera bordée au nord par une lisière comprenant une bande enherbée et une haie champêtre dense et diversifiée. Cette haie pourra s'installer par recolonisation spontanée des arbres et arbustes locaux par un entretien différencié (préservation des jeunes pousses d'arbres, suppression des ronces et autres végétaux non souhaités).

Si des clôtures sont installées, elles devront avoir un caractère rural : haies diversifiées d'essences locales et fruitières, mur en pierre sèche, treillages en bois, grillage fin... Les murs pleins maçonnés sont interdits.

La source d'alimentation en eau potable située à l'est du site a un débit supérieur à ce que la commune prélève, de sorte que des écoulements traversent le quartier. Ces écoulements devront être aménagés de manière à ce qu'ils restent aériens et devront être bordés par des arbres et arbustes constitutifs des ripisylves (saule arbustif, cornouiller sanguin, cassissier, iris, roseaux...).

L'espace collectif pour favoriser les rencontres entre les habitants pourra judicieusement tirer parti du cadre naturel et de la rigole alimentée par le débordement de la source. Cet espace de convivialité devra préserver et favoriser la diversité écologique.



- Périmètre de l'OAP
- Urbanisation et déplacements**
- Espace urbanisé
- Jardin divisible
- Front bâti ancien
- Patrimoine et paysage**
- Entrée de bourg
- Végétalisation / gestion des eaux**
- Prairie
- Zones humides
- Haie champêtre
- Arbre de bon port
- Réseaux et protections**
- Défense incendie
- Conduite d'eau potable
- Conduite assainissement
- Ligne électrique aérienne
- Ligne électrique souterraine
- Assainissement collectif
- Topographie**
- Talus
- Talweg
- Sens de la pente

OAP SUD BOURG

A. ÉTAT INITIAL ET ENJEUX

Description du site et de ses environs

Le site est localisé en prolongement direct du bourg historique, le long de la route de la Vallée (RD556) en directement du hameau de Voissieux.

Il est constitué de trois îlots séparés par la route de la Vallée du nord au sud, par la route du Champ du Font et la route de la Sioule d'ouest en est.

Il est caractéristique du mitage de l'espace agricole par l'implantation de maisons au grès des opportunités foncières sur un parcellaire éparse. Il en résulte un tissu pavillonnaire lâche au sein duquel une enclave agricole subsiste encore.

Sa superficie est de l'ordre de 7 ha, dont une prairie de 6 900 m² en dents creuses, le reste étant occupé par 26 maisons pavillonnaire et leur jardin d'agrément d'une taille moyenne de 2425 m².

L'îlot au nord-ouest, Champ La Font, est implanté à flanc de versant avec une pente assez forte, de l'ordre de 15%.

L'îlot sud-ouest, Champ des Vergnes et l'îlot sud-est, les Vareilles sont implantés en contrebas du premier lorsque le versant vient se fondre avec le fond de la vallée de la Sioule ; il en résulte une topographie plus plane marquée çà et là par des ruptures de pente (au niveau de la route de la vallée, et probablement à la faveur d'anciens niveaux de terrasse du lit de la Sioule).



Vue oblique sur le site

Contexte paysager et architectural

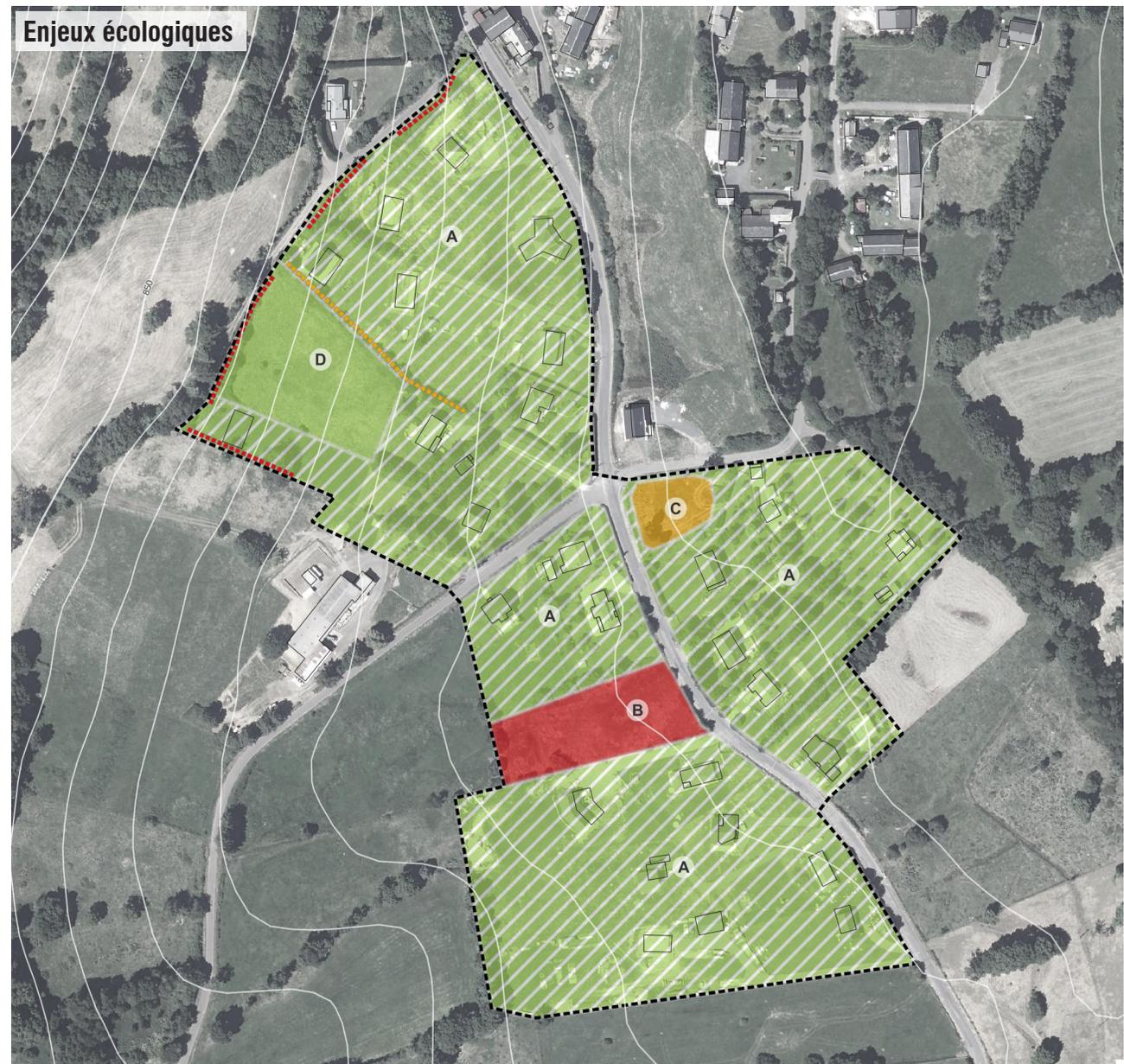
Le périmètre de l'OAP est constitué par des parcelles urbanisées plus ou moins récemment. Ainsi, les parcelles urbanisées depuis le plus longtemps sont plus végétalisées, alors que celles urbanisées récemment ou encore en construction ne sont pas végétalisées et laissent voir le grignotage d'anciennes prairies par de nouvelles constructions et les très importants mouvements de terrain générés.

Les bâtiments existants présentent une disparité architecturale importante : dans les volumes comme dans les matériaux utilisés. Seule la couleur des toitures présente une cohérence avec le patrimoine bâti alentour (ardoise).



Les pavillons présentent une disparité architecturale importante

Le tissu pavillonnaire est lâche, les parcelles sont de grandes dimensions et possèdent des capacités de densification importantes.



Enjeux écologiques surfaciques
■ Fort
■ Modéré

 Faible
 Très faible à nul

Enjeux écologiques linéaires
 Fort
 Modéré

Sensibilités écologiques

Les parcelles occupées par les maisons d'habitation (A) présentent un enjeu écologique nul à faible du fait de l'artificialisation des sols et du caractère ornemental des jardins associés.

La prairie en dent creuse située dans l'îlot Champ La Font (D) est occupée par une communauté herbacée dominée par les poacées et fabacées, elle présente un enjeu faible, en raison de la faible diversité biologique. En revanche, la haie bocagère qui longe le chemin d'accès présente un enjeu fort, elle est multi stratifiée avec des essences locales (fusain, ronce, chêne). Une portion est dégradée, mais elle constitue une continuité écologique pour le déplacement des chiroptères (Barbastelle d'Europe, Petit et Grand Rhinolophe).

La prairie permanente située dans l'îlot Champ des Vergne, est une prairie humide eutrophe, elle présente un enjeu écologique fort. Depuis son inventaire dans le cadre du SAGE Sioule, elle a subi une forte réduction au sud avec la construction de deux maisons d'habitation



Les prairies humides de l'îlot Champ les Vergnes

Risques et nuisances

Le site subit les mêmes risques que l'ensemble de la commune pour les séismes (risque modéré), les phénomènes météorologiques majeurs, de type tempêtes et grains (vent), et pour la présence de radon (risque important).

Comme toute la vallée de la Sioule en remontant sur les versants des plateaux, le site est concerné par une exposition moyenne au retrait-gonflement des argiles.

Ces risques génèrent des précautions à prendre lors de la conception et construction des bâtiments, conformément aux réglementations en vigueur.

Aucun autre risque et aucune autre nuisance n'ont été recensés.

Trois dispositifs de défense incendie sont situés à proximité du site : route du Champ du Font entre les îlots Champ La Font et Champ des Vergnes, rue de la Sioule à environ 100 m au nord de l'îlot Les Vareilles, et rue de la Forge à environ 50 m au nord-est de l'îlot Champ La Font.

Accès et réseaux

Les accès aux parcelles bâties s'effectuent via un raccordement direct sur les routes départementales et les voies communales, ou via des cheminements internes aux parcelles (pour celles en second rideau par rapport aux voies). Ces cheminements consomment beaucoup de foncier et pourraient être mutualisés pour permettre la desserte de plusieurs parcelles.

Déjà urbanisés, les îlots sont raccordés à tous les réseaux.

Concernant l'assainissement des eaux usées, une partie seulement des maisons est raccordée au réseau d'assainissement collectif :

- celles qui se trouvent à l'intersection entre la route de la Vallée, la route du Champ du Font et la route de la Sioule ;
- et les 2 premières maisons en montant l'impasse de la Colline.

Une ligne électrique aérienne traverse l'îlot les Vareilles

Le bourg est depuis peu raccordé au réseau fibre et celui-ci pourra desservir le site sans difficulté.

B. OBJECTIFS ET ENJEUX D'AMÉNAGEMENT

L'OAP vise à encadrer la densification future des parcelles déjà bâties, dans une démarche de limitation de consommation de l'espace agricole, tout en préservant et valorisant le patrimoine naturel existant.

Cet objectif doit permettre la création de lieux de vie commune entre les habitants des îlots et rendre ces derniers perméables à la circulation, notamment piétonne, car ces quartiers pavillonnaires sont aujourd'hui intraversables.

Indirectement, la densification devra améliorer la lisibilité urbaine de ce secteur qui donne aujourd'hui une image d'urbanisation diffuse dans un écrin rural.

C. PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT ET PHASAGE

L'îlot Champ La Font pourra accueillir de 8 à 12 nouveaux logements, l'îlot Champ des Vergnes pourra accueillir 5 à 8 logements supplémentaires. 3 à 5, et l'îlot les Vareilles 5 à 7.

La zone humide à Champ les Vergnes sera préservée, elle constituera un espace de respiration dans le quartier.

Les activités économiques compatibles avec la fonction résidentielle sont autorisées.

D. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Principes architecturaux : l'objectif de l'OAP est de proposer une architecture en harmonie avec les constructions vernaculaires : volumes simples (parallélépipède, toiture deux pans de couleur grise, enduits clairs).

Intégration paysagère : les nouveaux bâtiments devront s'inscrire dans la pente naturelle du terrain : limitation des modifications topographiques du terrain, limitation des déblais et remblais.

Les cœurs d'îlots seront végétalisés par un choix d'essence variées et de préférence issue d'essences locales.

Les lisières avec la campagne agricole seront traitées par des haies champêtres arborées.

Desserte : la desserte des parcelles dite « en drapeau » n'est plus possible : une voirie commune permettant un bouclage des voies desservant les nouvelles parcelles bâties, notamment celles en second rideau, devra être aménagée (par les futurs constructeurs ou les propriétaires actuels).

Dans le cas d'une réalisation par phase, le positionnement et l'aménagement de la voie devra permettre son extension compatible avec l'OAP.

Les îlots seront traversés par des cheminements doux qui ne devront pas débouchés sur des impasses.

Enjeux environnementaux : les zones humides seront intégralement préservées et valorisées. Des secteurs de pleine terre sont prévus pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Limite d'urbanisation : aucune extension d'urbanisation n'est autorisée dans ce secteur. La limite de l'urbanisation sera matérialisée par la plantation ou le confortement de haies champêtres. Elles participeront en outre à l'intégration paysagère des constructions sur ce secteur d'entrée de bourg.

Principes particuliers par îlot

Le tissu urbain de l'îlot **les Vareilles** sera le plus dense et reprendra les caractéristiques du tissu vernaculaire (bâti implanté proche de la voie, voire en contact avec elle, tissu plus dense...).

Les secteurs à fort enjeux environnementaux seront préservés, et les cœurs d'îlot seront exclusivement en espace de pleine terre. La voie de desserte des nouvelles parcelles en cœur d'îlot rejoindra la route de la vallée à la route de la Sioule.

La zone humide sera, comme aujourd'hui, maintenue herbacée. Les abords où la végétation est moins diversifiée, pourront être aménagés en verger, potager, espace de détente.

Les nouveaux logements de l'îlot **Champ La Font** seront accessibles soit directement depuis

les voies publiques existantes (pour les parcelles jouxtant directement les voies), soit depuis une voie automobile de desserte interne (pour les parcelles en cœur d'îlot).

L'impasse de la Colline étant une voie étroite, non revêtue et très en pente, un espace commun de stationnement sera aménagé au contact de la voie.

Des cheminements piétons permettront de traverser le quartier. Dans la partie médiane, le tracé s'efforcera d'être au plus près des courbes de niveaux.

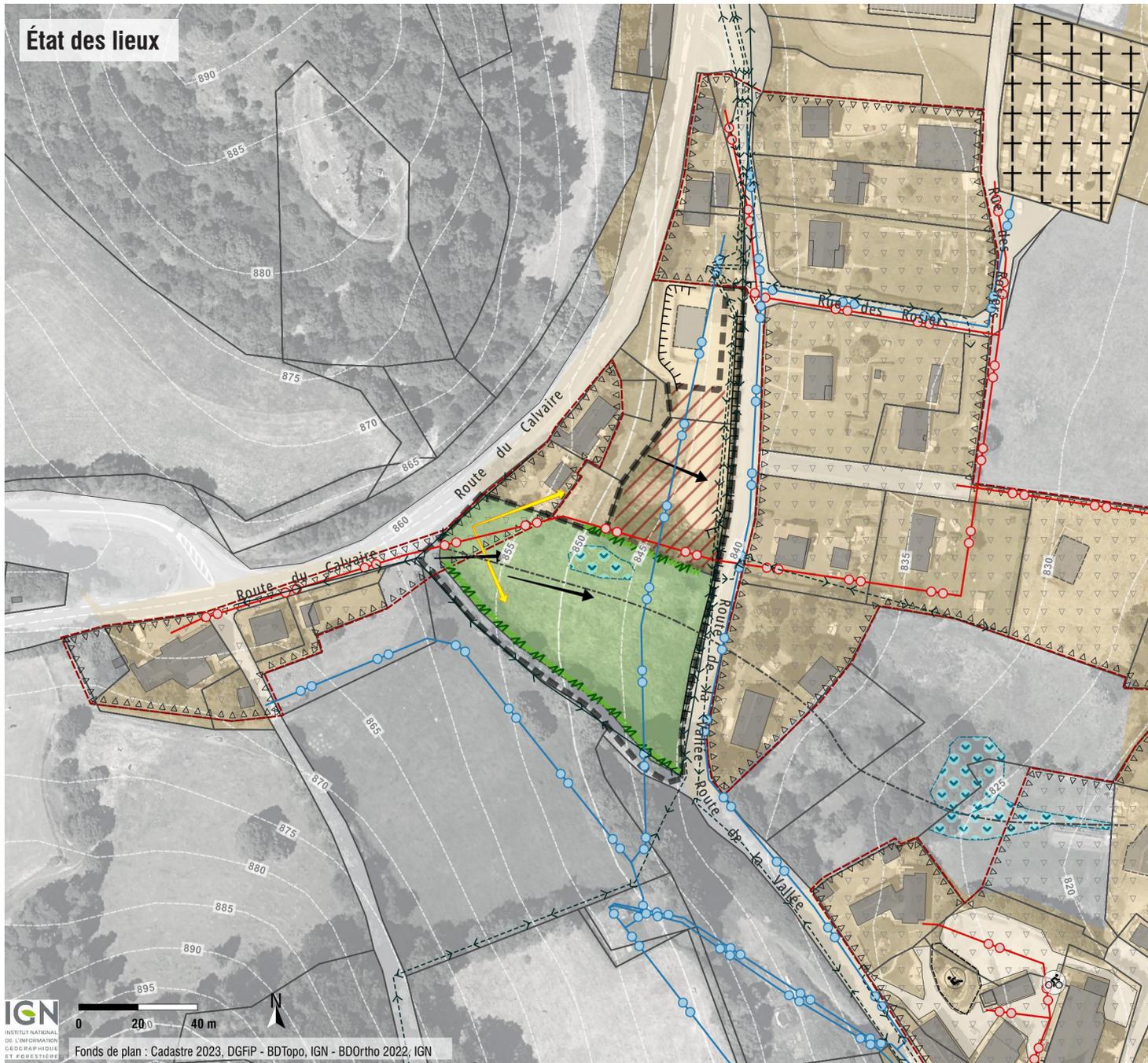
L'îlot **Champ des Vergnes** s'est développé sur un espace identifié dans la charte du PNRVA, comme un espace de respiration à maintenir en zone agricole ou naturelle. Les grands jardins au sud-ouest ne sont pas urbanisables, ils seront donc maintenus en espace de pleine terre.

La zone humide existante, dans sa partie centrale sera intégralement préservée (maintien d'un fauchage et pâturage) et un sentier pédestre permettra de relier les parties urbanisées du nord et du sud. Elle sera bordée de haies champêtres.

Les nouveaux logements seront accessibles par une voie en U car la desserte en drapeau des parcelles en second rideau est interdite.

L'ensemble du secteur sera traversé par un cheminement piéton du nord au sud dans sa partie médiane.

La limite de l'urbanisation et la transition vers la zone agricole sera matérialisée par une haie champêtre.



État des lieux

Périmètre de l'OAP

Urbanisation et déplacements

Espace urbanisé

Jardin divisible

Patrimoine et paysage

Vue de qualité

Services et équipements

Aire de lavage et recharge

Aire de jeux

Végétalisation / gestion des eaux

Prairie

Zones humides

Haie champêtre

Réseaux et protections

Conduite d'eau potable

Conduite assainissement

Ligne électrique aérienne

Ligne électrique souterraine

Assainissement collectif

Topographie

Talus

Talweg

Sens de la pente

OAP VERS LA BARAQUETTE

A. ÉTAT INITIAL ET ENJEUX

Le site s'inscrit en frange de bourg. Il est bordé au sud-ouest par le sentier de randonnée qui permet d'accéder au calvaire. À l'ouest et à l'est, il est bordé par des routes départementales, et au nord par deux parcelles bâties, dont l'une très récemment, et dont la partie sud est incluse dans l'OAP.

La parcelle au sud est occupée par une prairie relativement peu diversifiée dont l'enjeu écologique est qualifié de faible, en dehors d'une petite émergence accompagnée d'une zone humide où l'enjeu écologique est fort. La parcelle au nord a été très largement recouverte par les déblais issus des terrassements qui ont précédé la construction de la maison d'habitation au nord ; elle constitue aujourd'hui le jardin d'agrément de cette habitation, l'enjeu écologique est très faible.

Le confortement de la silhouette bâtie du bourg et le maintien de la qualité paysagère du sentier de randonnée sont également des enjeux importants.

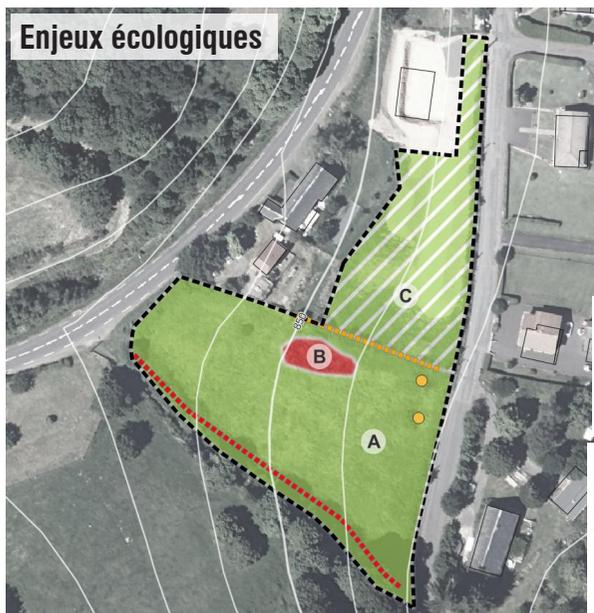
B. OBJECTIFS ET ENJEUX D'AMÉNAGEMENT

Le principal objectif de cette OAP est de permettre une urbanisation relativement dense sur ces 2 grandes parcelles de 6100 et 3000 m², en participant de façon qualitative à la silhouette bâtie du bourg, largement perçue depuis le versant opposé en rive droite de la Sioule.

Un autre objectif est d'accueillir de jeunes ménages avec enfants en début de parcours résidentiel, en offrant des logements locatifs à proximité de l'école.



Vue oblique sur le site



Les vieux fruitiers, et les haies présentes sur le site



La petite jonchaie au centre du site



Principes d'aménagement

-  Périmètre de l'OAP
-  Limite de tranche

Urbanisation

-  Implantation des constructions
-  Annexes possibles
-  Stationnement groupé / espace collectif
-  Espace de pleine terre

Nombre de logements attendus

- 3 à 5** en consommation d'espace
-  par division parcellaire

Constructions

-  Logements groupés / intermédiaires
-  Alignement à respecter
-  Sens de faitage à respecter

Circulations

-  Desserte routière à créer
-  Variante possible de liaison routière
-  Liaison douce à conforter / prévoir

Végétalisation / gestion des eaux

-  Mise en valeur écologique
-  Haie arborée à créer / conforter



C. PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT ET PHASAGE

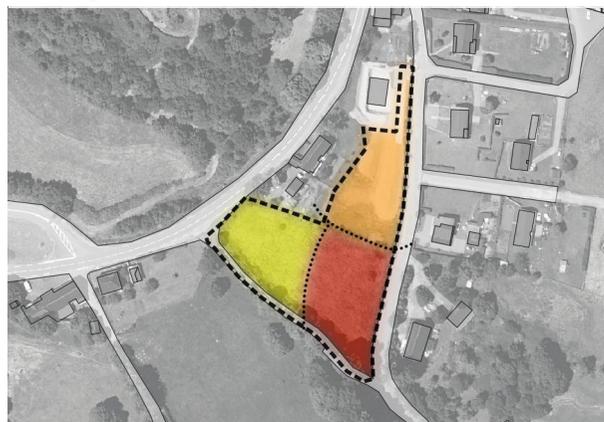
L'aménagement doit permettre la création d'au moins 5 à 7 logements dans la partie sud et 2 à 3 en densification douce au nord.

Les logements susceptibles d'être créés par division parcellaire peuvent être réalisés à court terme, mais sont attendus à long terme (nombres de logements écrits en blanc sur le schéma de principe).

Les logements à créer en consommation d'espace sont attendus à court terme en partie basse au sud (tranche A) et à long termes en partie haute (tranche B). L'aménagement peut s'effectuer au coup par coup à condition de démontrer qu'à l'issue de l'opération, le nombre maximum de logements attendus dans la tranche considérée est réalisable.

L'aménagement de la tranche B est conditionnée à la réalisation d'au moins trois logements groupés ou intermédiaires de la tranche A.

Phasage



— Périimètre de l'OAP
- - - - - Limite de tranche

Phasage

Orange	Moyen terme
Vert	Long terme
Rouge	Court terme

Les activités économiques compatibles avec la fonction résidentielle sont autorisées.

L'ouverture à l'urbanisation de cette OAP est conditionnée au raccordement des eaux usées au système d'assainissement collectif et à la capacité suffisante de la station d'épuration pour traiter les effluents supplémentaires.

D. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Le long de la route de la Vallée (tranche A), les constructions principales devront être en limite avec le domaine public et comprendre au moins 2 niveaux.

L'accès au terrain par les véhicules motorisés s'effectuera via une voie de desserte commune à toutes les habitations situées à proximité de la route de la Vallée (tranche A et secteur de densification douce). Un bouclage en sens unique est possible depuis l'accès à la maison existante au nord du site. Un espace de stationnement groupé sera aménagé à l'interface entre la tranche A et le secteur de densification douce.

La partie haute du site (tranche B), sera desservie par un accès unique depuis la RD27. Les circulations motorisées seront limitées à cette frange ouest.

Toujours en partie haute du site (tranche B), pour limiter l'effet « développement linéaire » de l'urbanisation le long de la RD27, la haie champêtre en limite de propriété sera régénérée et conduite sous forme d'une haie libre dense combinant les strates arbustive et arborée. Les habitations seront édifiées en retrait pour limiter les nuisances

sonores de la RD27 grâce à une implantation en léger contrebas de celle-ci et pour permettre la création d'annexes (garage, hangar...) qui peuvent elles aussi atténuer la propagation du bruit vers les habitations.

Pour faciliter leur intégration dans la pente, les habitations disposeront de 2 niveaux minimum et les faitages seront parallèles aux courbes de niveau.

Entre les parties hautes et basses, une voie douce devra permettre de relier les habitations de la zone au sentiers de randonnée.

La zone humide sera préservée et si possible mise en valeur.

Pour préserver la qualité paysagère du sentier de randonnée la haie champêtre arborée qui le borde devra être préservée et entretenue sur toute la limite avec le sentier.



Le sentier qui connecte le bourg au calvaire

OAP CHAMP DE VERNINES

Cette OAP consiste simplement à permettre l'urbanisation d'une dent creuse d'environ 3000 m² encore en prairie (A) en limitant la consommation d'espace, et d'orienter les modalités de densification du lotissement en cours d'achèvement.

La parcelle en prairie est constituée d'espèces prairiales (poacées, fabacées ; astéracées). Aucun sondage pédologique n'a pu être réalisé, la présence d'une zone-humide pédologique n'est pas exclue. L'enjeu écologique est considéré comme moyen.

L'aménagement de cette parcelle doit permettre la création d'au moins 3 à 4 logements.

Sur les parcelles déjà urbanisées, il est également attendu 3 à 4 logements par tranche.

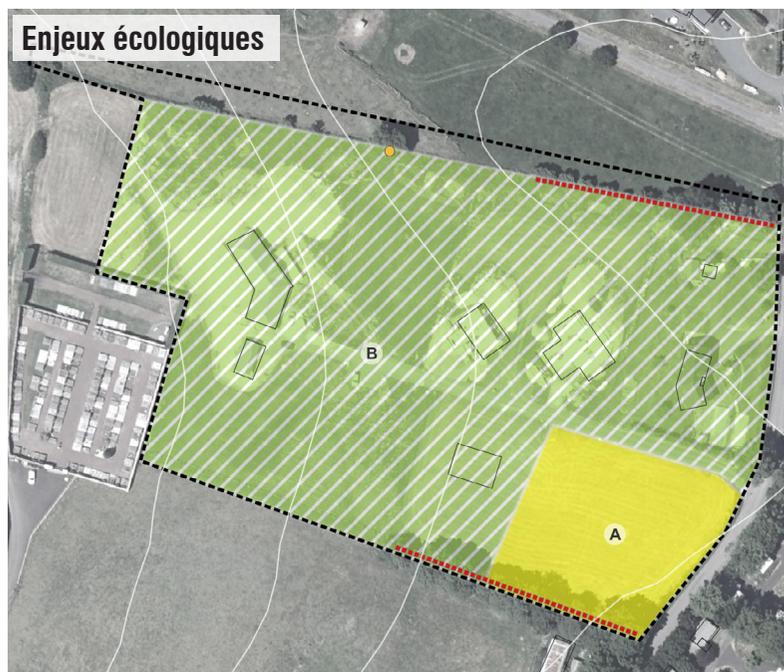
L'aménagement peut s'effectuer au coup par coup à condition de démontrer qu'à l'issue de l'opération, le nombre maximum de logements attendus dans la tranche considérée est réalisable.

Une liaison piétonne doit permettre de désenclaver l'impasse pour les déplacements doux

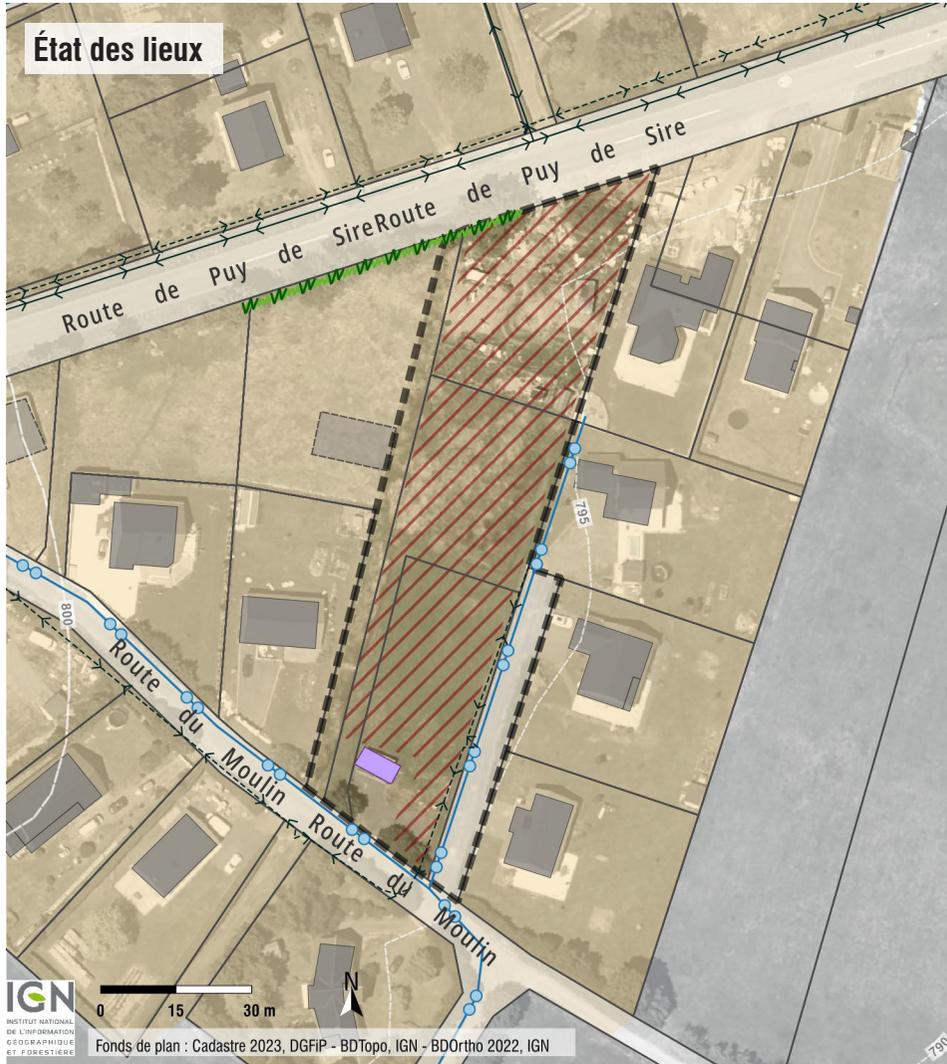
Pour matérialiser la limite entre le bourg et la campagne agricole au nord, la haie champêtre arborée devra être préservée et prolongée vers l'ouest sur toute la limite du lotissement.



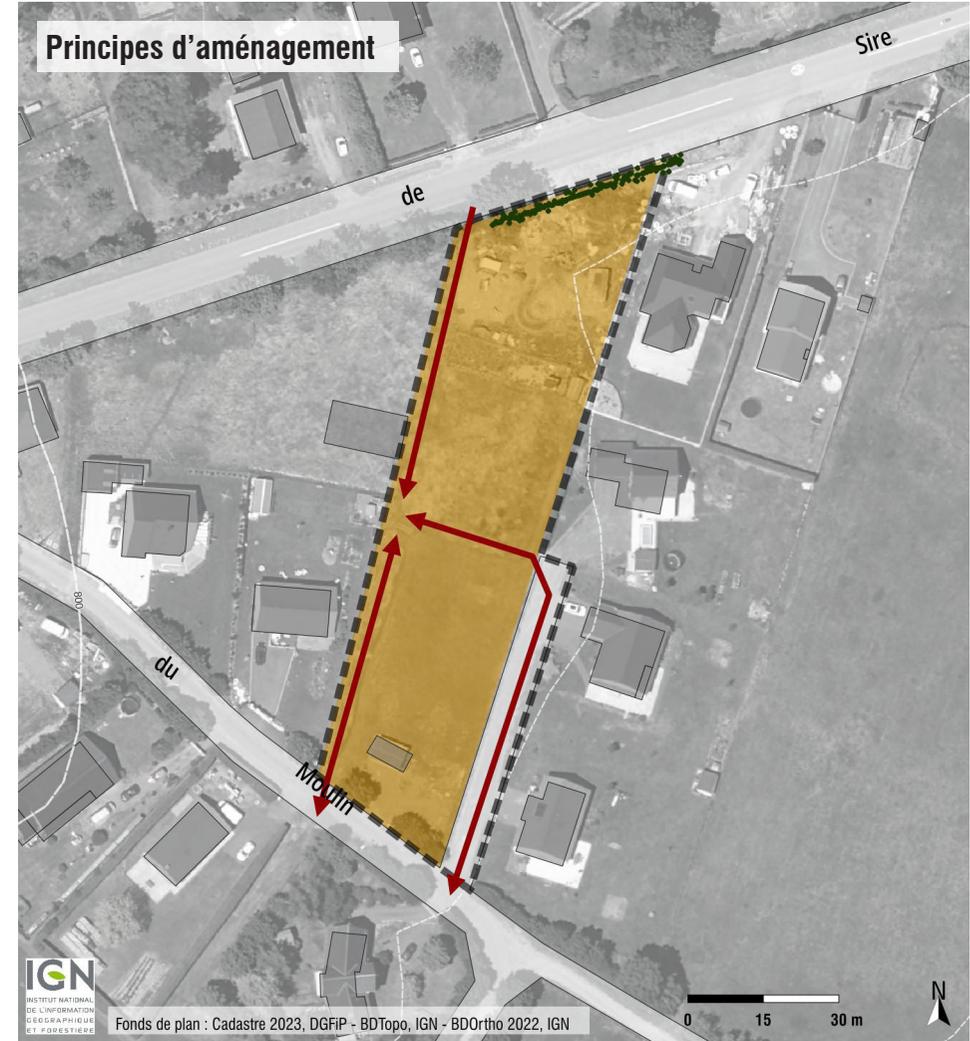
Vue oblique sur le site



Enjeux écologiques		
Enjeux écologiques surfaciques	Enjeux écologiques linéaires	Enjeux écologiques ponctuel
Moyen	Fort	Modéré
Très faible à nul		



- Périmètre de l'OAP
- Urbanisation et déplacements**
- Espace urbanisé
- Jardin divisible
- Services et équipements**
- Commerce / service
- Végétalisation / gestion des eaux**
- Haie champêtre
- Réseaux et protections**
- Conduite d'eau potable
- Ligne électrique aérienne
- Ligne électrique souterraine



- Périmètre de l'OAP
- Urbanisation**
- Implantation des constructions
- Circulations**
- Desserte routière à créer
- Privilégier le sens unique
- Végétalisation / gestion des eaux**
- Haie arborée à créer / conforter

OAP DE VILLEJACQUES

Ici, l'OAP consiste uniquement à prévoir un bouclage des circulation qui permette à plusieurs entreprises dont les activités sont compatibles avec un voisinage résidentiel, de s'implanter sans créer d'impasse.

Les terrains sont aujourd'hui des jardins d'agrément associés à des maisons d'habitation et au cabinet d'infirmières.

La haie située le long de la route du Puy de Sire est composée d'essences locales, elle participe aux continuités écologiques, notamment pour les chiroptères ; l'enjeu écologique est fort.



Enjeux écologiques surfaciques

-  Faible
-  Très faible à nul



Vue oblique sur le site

Pour filtrer les vues sur ce secteur d'urbanisation en entrée de village, la haie champêtre arborée présente le long de la route du Puy de Sire doit être prolongée devant les terrains à urbaniser. Un passage pourra être réalisé de manière à accéder au site par une voie de circulation.