



PLAN
LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

ARRÊTÉ : Le 2 juillet 2025

APPROUVÉ :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 2.07.2025
Arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Fait à Lapalisse, le 2.07.2025

SOMMAIRE

| | |
|----------------|---|
| PREAMBULE..... | 5 |
|----------------|---|

| | |
|--|---|
| PARTIE A : LES OAP POUR LES SECTEURS À VOCATION HABITAT..... | 9 |
|--|---|

| | |
|-----------------------------|----|
| 1- Propos introductifs..... | 11 |
|-----------------------------|----|

| | |
|---|----|
| 2- Les orientations communes à tous les secteurs..... | 15 |
|---|----|

| | |
|---|----|
| 3- Les orientations spécifiques à chaque secteur..... | 17 |
|---|----|

| | |
|-----------------------|----|
| 3.1- Andelaroche..... | 18 |
|-----------------------|----|

| | |
|-----------------------------|----|
| 3.2- Barrais-Bussolles..... | 20 |
|-----------------------------|----|

| | |
|----------------|----|
| 3.3- Bert..... | 22 |
|----------------|----|

| | |
|---------------------|----|
| 3.4- Billezois..... | 24 |
|---------------------|----|

| | |
|----------------------|----|
| 3.5- Droiturier..... | 26 |
|----------------------|----|

| | |
|---------------------|----|
| 3.6- Isserpent..... | 28 |
|---------------------|----|

| | |
|---------------------|----|
| 3.7- Lapalisse..... | 30 |
|---------------------|----|

| | |
|---------------------|----|
| 3.8- Le Breuil..... | 34 |
|---------------------|----|

| | |
|-------------------|----|
| 3.9- Périgny..... | 38 |
|-------------------|----|

| | |
|--|----|
| 3.10- Saint-Christophe-en-Bourbonnais..... | 40 |
|--|----|

| | |
|----------------------------------|----|
| 3.11- Saint-Etienne-de-Vicq..... | 44 |
|----------------------------------|----|

| | |
|-------------------------------|----|
| 3.12- Saint-Pierre-Laval..... | 46 |
|-------------------------------|----|

| | |
|---------------------|----|
| 3.13- Servilly..... | 48 |
|---------------------|----|

| | |
|---|----|
| PARTIE B : LES OAP POUR LE SECTEUR À VOCATION ÉCONOMIE..... | 51 |
|---|----|

PREAMBULE

Le Pays de Lapalisse s'est engagé dans un PLUi sous l'angle du projet et de manière à le rendre opérationnel. Ainsi, la mobilisation de l'outil « Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) » a été développée sous toutes ses formes et de manière à être concrètement adapté à la fois, aux spécificités du territoire et à la fois à engager un dialogue entre toutes les parties prenantes au projet.

QU'EST-CE QU'UNE OAP ?

Les OAP sont un outil d'urbanisme du PLUi qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques ou des sujets à enjeux du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

CONTEXTE LÉGISLATIF

Le contenu des OAP est principalement défini par l'article L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme. L'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme prévoit notamment que : *« les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. »*

L'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme précise que : *« les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces;*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévus aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ».*

DES OAP ÉLABORÉES PROGRESSIVEMENT ET EN ASSOCIATION AVEC LES ÉLUS

Afin de construire un projet partagé avec les acteurs du territoire et d'affiner à la parcelle la phase de « construction de projet », le travail sur les secteurs d'OAP a fait l'objet de plusieurs temps d'échanges et de travail avec les élus.

La première phase a permis une approche globale des « possibles ». L'ensemble des secteurs de projet imaginés par les communes ont fait l'objet d'un premier recensement et d'une première étape de priorisation de ces secteurs au regard de critères urbains, environnementaux, de capacité, paysagers...

La seconde étape a, quant à elle, permis un temps d'échange privilégié sur la méthode de projet pour concevoir l'OAP. Une visite des sites sur trois jours en présence des élus, des techniciens et du bureau d'études, a permis de partager la méthode de conception de projet, de sensibiliser et former à l'outil OAP Secteur.

La troisième étape de conception a été réalisée par le bureau d'études en intégrant le projet initialement imaginé par les élus aux potentiels et contraintes du site.

Parallèlement, plusieurs phases d'échanges ont eu lieu à travers les documents, les équipes techniques du Pays de La Palisse, et les « acteurs réseaux »



Le cadre général des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi a été déterminé et défini lors des différents échanges et sessions de travail.

3 grands types d'OAP ont pu voir le jour :

- les OAP Thématiques,
- les OAP Secteurs.

LES OAP THÉMATIQUES

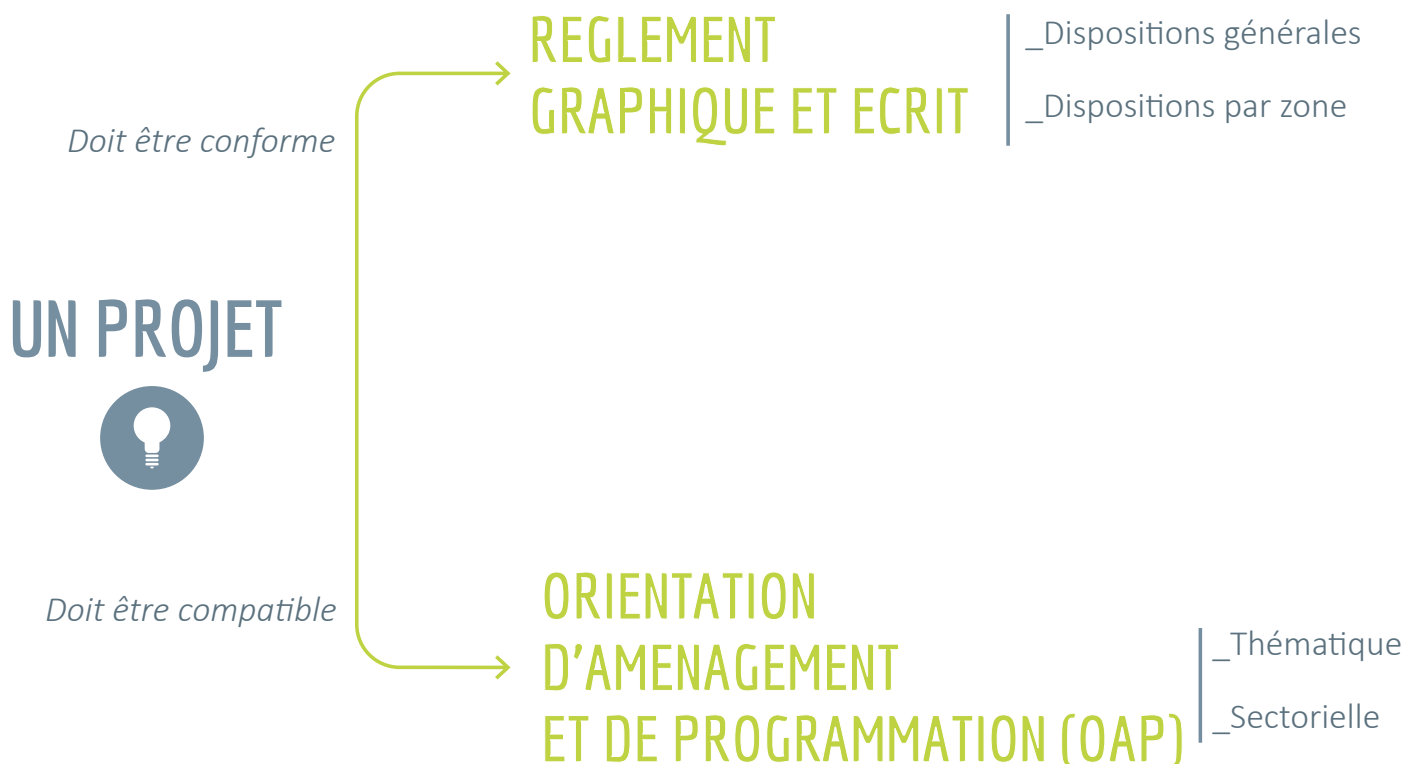
Les OAP dites « thématiques » concernent des principes d'aménagement et répondent à des problématiques globales du territoire du Pays de La Palisse. Elles répondent aux enjeux paysagers, patrimoniaux et environnementaux particulièrement représentés sur l'intercommunalité et constituent une part engagée du projet d'aménagement et de développement durables. Elles concernent :

- le commerce,
- la Trame Verte et Bleue.

LES OAP SECTEURS

Les OAP secteurs s'attachent à un périmètre bien défini et le projet répond en tous points aux enjeux de ladite zone. Elles concernent les secteurs de projet situés dans le prolongement immédiat de l'existant ou au sein du tissu existant et qui viennent compléter une offre en logements ou services présents. Elles utilisent la capacité d'accueil existante et ne modifient pas structurellement le quartier ou le groupement bâti qui accueille le projet.

L'ensemble des secteurs de projet présente un ou plusieurs enjeux particuliers. Les orientations communes déclinées par typologie sont complétées par des schémas d'aménagement précisant par site, les logiques d'organisation et les principales caractéristiques des voies et espaces publics.



PARTIE A

LES OAP POUR LES SECTEURS DE PROJET À VOCATION HABITAT

1- Propos introductifs

Afin de simplifier la lecture des secteurs de projet, une légende commune à tous les sites a été établie de la façon suivante :



Périmètre du secteur concerné par des OAP

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES



Espace destiné prioritairement à la création de logements



Privé : Espace naturel ou jardiné à créer ou préserver (jardin privé)



Espace naturel ou jardiné à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)



Espace destiné à un usage public ou mutualisé à l'échelle de l'opération (placette, terrain de jeux, etc.)

Répartition des typologies de logements :



Logements individuels et/ou intermédiaires



Logements intermédiaires et/ou collectifs.



Espace dédié à la mise en place d'une offre en logements dédiés aux seniors

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE



Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines
(jardin, haies, etc.)



Implantation spécifique
orientation de la toiture / construction



Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif à dominante jardiné (square, mail, etc.)
autour duquel le bâti s'organise

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES



Maintenir, voire renforcer, les haies et/ou motifs boisées
(excepté pour les besoins en accès, si précisé dans le corps de texte de l'OAP)



Arbre(s) remarquable(s) à conserver



Créer un alignement d'arbres



Arborer l'espace



Assurer une transition paysagère



Secteur à tendance humide ou récupérant les eaux de pluie par ruissellement



Elément spécifique à préserver (murets, talus, etc.)

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT



Voie de desserte structurante à créer



Voirie secondaire / sens unique / Voirie partagée / Venelle



[précisions]
Voie partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces (type : zone de rencontre)



Liaison douce à créer

[précisions] : (Voie mixte, piste cyclable, voie piétonne) si besoin



Accès à créer (position indicative)



Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement mutualisé



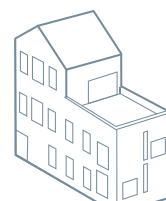
Aire de retournement



L'habitat individuel correspond à un logement dans un même bâtiment.



L'habitat mitoyen : maisons ou immeubles accolés.



L'habitat intermédiaire et collectif est constitué de plusieurs logements au sein d'une même construction, partageant ou non certains espaces.

3.1 Andelaroché

CONTEXTE

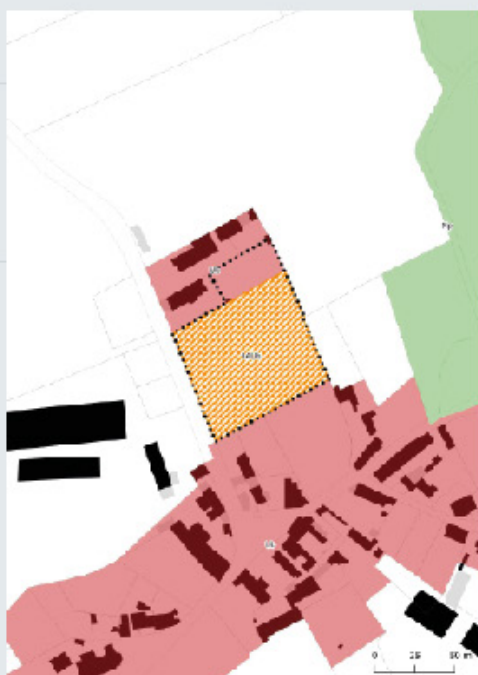
- Un centre-bourg organisé autour d'un nœud de circulation en surplomb d'un cours d'eau (village de versant).
- Un centre-bourg marqué par du bâti ancien, pas d'extensions urbaines récentes.
- La présence de 3 sites d'exploitation au sein ou sur les franges du bourg.
- Un site de projet constituant un espace enclavé, entre la mairie et le tissu bâti ancien du bourg.
- Une partie du site «gelée» en matière de constructibilité en raison de plusieurs périmètres ICPE.
- La partie Sud du site constitue une prairie agricole, le terrain au Nord un jardin d'agrément.

ENJEUX

- La valorisation de l'entrée de bourg,
- Le renforcement de la centralité du bourg,
- L'intégration de l'opération dans un paysage de bocage,
- Le respect des périmètres ICPE.

DONNÉES CLÉS

- Surface du secteur comportant des OAP : 6696 m² (5758 m² en 1AUh et 918 m² en Ub)
- Desserte par les réseaux eau potable et électricité : oui
- Assainissement non collectif



- Nombre de logements minimal attendus : 5 logements (3 logements sur la partie Sud et 2 logements sur la partie Nord)
- Densité minimale attendue : 10 logs/ha
- Vocation du site et programmation : Logements
- Secteur soumis à aménagement d'ensemble : Non

1/ Les constructions seront organisées autour d'une voie de desserte commune, positionnée pour assurer une desserte interne rationnelle et optimisée, ainsi qu'un découpage parcellaire cohérent avec la recherche d'une implantation qualitative pour les futurs logements. Ainsi, les constructions de la partie Sud devront s'implanter au plus proche de la voie afin d'optimiser la surface des jardins au sud, de favoriser les vues vers le paysage ouvert au sud-est et d'intégrer les périmètres ICPE.

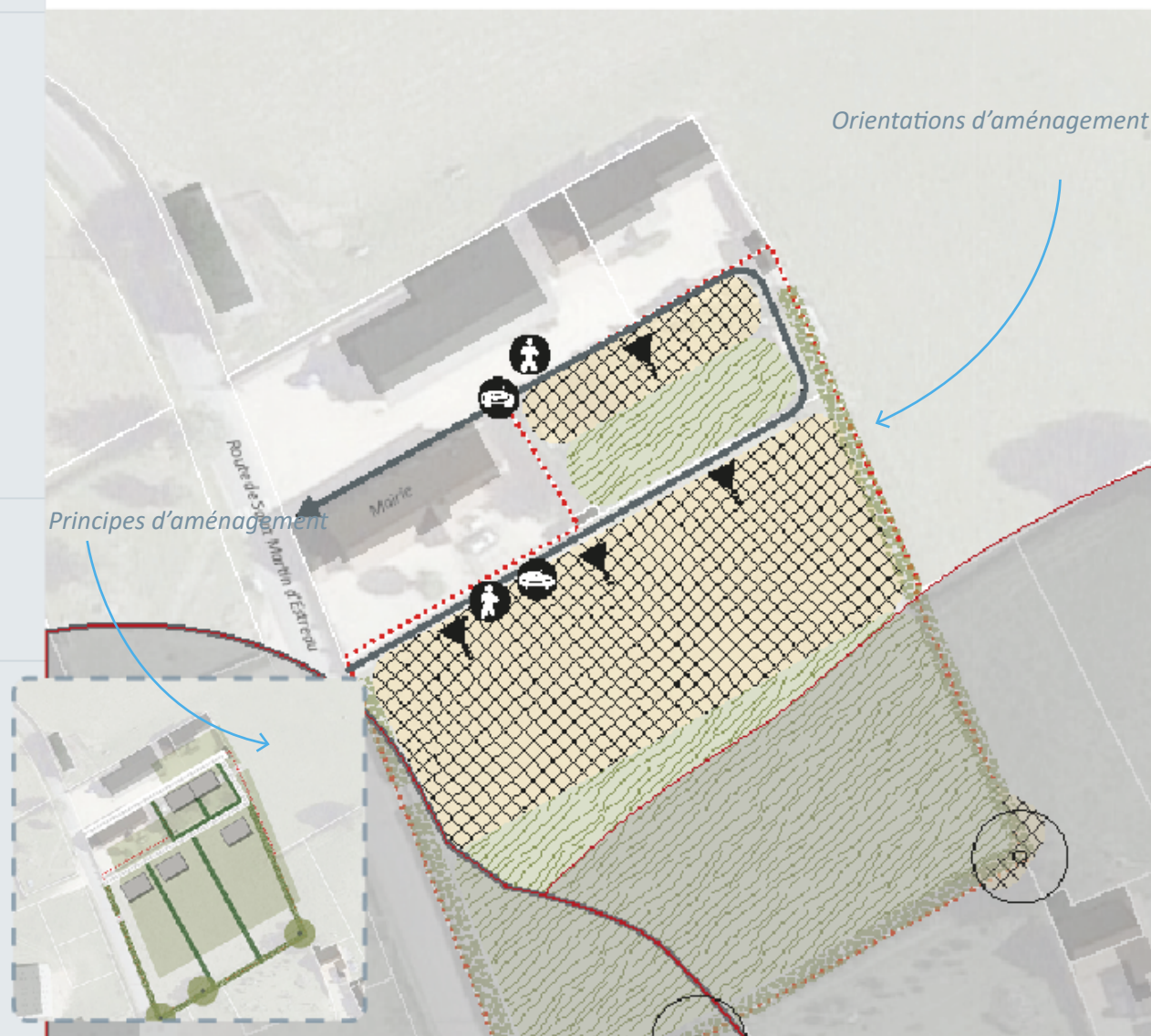
2/ Lorsque le secteur Nord sera voué à être urbanisé, la voie de bouclage sera à sens unique et connectée à la route de Saint-Martin d'Estreau.

3/ Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de

s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal, en recherchant une continuité de forme, de gabarit, implantation, etc. Le parti architectural visera des formes simples et une implantation permettant d'optimiser l'usage de la lumière naturelle.

4/ La haie marquant la limite entre le site et la route sera préservée ; une percée sera autorisée pour l'accès.

5/ Une attention particulière sera portée à la transition entre l'espace agricole à l'est et le site nouvellement urbanisé ; à ce titre, la plantation d'une haie arborée est demandée.



2- Les orientations communes à tous les secteurs

Cette partie a vocation à donner les principes de base d'aménagement à respecter avant d'entrer plus à même dans la précision du projet. Ils sont à prendre au compte au même titre que les détails précisés site par site.

Présentation générale des secteurs

Il s'agit d'ensembles de terrains enclavés ou en extension sans destination propre et non bâtie (ou bâtis, mais destinés à faire l'objet d'une rénovation urbaine). Ils ont vocation à accueillir des opérations de logements ponctuelles, empreints des caractéristiques architecturales, paysagères de l'environnement immédiat. Il s'agit de venir « achever, compléter » la forme urbaine sans mettre en péril les capacités structurelles de l'existant. La notion de greffe prend ici tout son sens.

La composition urbaine

Ces secteurs de projet identifiés devront comprendre :

- Une offre de terrains à bâtir et de logements de tailles variées respectant la capacité d'accueil du site et se référant au tissu environnant en termes de gabarit et volumétrie,
- Un réseau viaire et doux, recherchant autant que possible à se connecter aux quartiers environnants. Ces projets n'ont pas vocation à recevoir des équipements complémentaires.

La densité minimale

En cohérence avec les orientations générales du PADD et pour assurer la cohérence entre l'objectif en logements et la réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, la densité minimale demandée par OAP doit être respectée.

Les principes d'organisation, d'implantation et de volumétrie

Le projet définit notamment un réseau de desserte cohérent et hiérarchisé, en minimisant la surface dédiée à la voirie pour ce simple usage. Il sera recherché une meilleure connexion du réseau viaire en termes de bouclage, ce dernier sera étudié sous toutes ses formes de façon prioritaire.

Les principes de voirie

La desserte interne automobile et piétonne, le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions doivent être envisagés de manière à prolonger les séquences existantes des rues de l'entité urbaine dans laquelle les opérations s'insèrent. Elles doivent également rechercher une constante connexion avec l'existant.

Les matériaux limitant l'imperméabilisation seront également recherchés et largement encouragés.

Les principes relatifs à l'espace public

Les espaces à usage public (stationnement, voies, cheminements...) doivent plutôt être pensés de manière à être mutualisés dès que possible et leur emprise limitée de manière à maximiser les surfaces dédiées aux espaces paysagers ou aux dynamiques naturelles du site (ruissellements, continuités plantées...)

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.

Le traitement des lisières urbaines

Lorsque le secteur de projet est en contact avec les espaces agricoles et naturels, une attention particulière doit être portée au traitement de la lisière entre ces espaces et le site nouvellement urbanisé. La réalisation d'une clôture sur de telles limites est autorisée à condition de permettre les déplacements de la petite faune. De même, lorsque la lisière

entre espace urbanisé et agricole s'établit dans un cône de vue privilégié et identifié, il s'agit de favoriser l'absence de clôture ou a minima d'autoriser une clôture végétalisée.

La gestion de l'eau

Le traitement du ruissellement à l'échelle de l'opération doit être pris en compte et démontré : sauf impossibilité technique avérée et justifiée (aptitude des sols défavorable) ou si cette solution apparaît inappropriée au regard des enjeux de préservation des risques, les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain par infiltration. Dans tous les cas, une attention particulière aux matériaux et palettes végétales utilisés doit être portée, et permettre l'absorption sur la parcelle. L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc. La gestion de l'eau peut être l'occasion de créer des parcours paysagers et des continuités de milieux jardinés ou naturels (trame verte urbaine) au sein de l'opération. Les cheminements et emplacements de parkings extérieurs devront être réalisés en matériaux perméables à l'eau. Hors agglomération, prévoir un système de récupération d'eau pluviale pour les constructions neuves.

3- Les orientations spécifiques à chaque secteur

3.1 Andelaroche

CONTEXTE

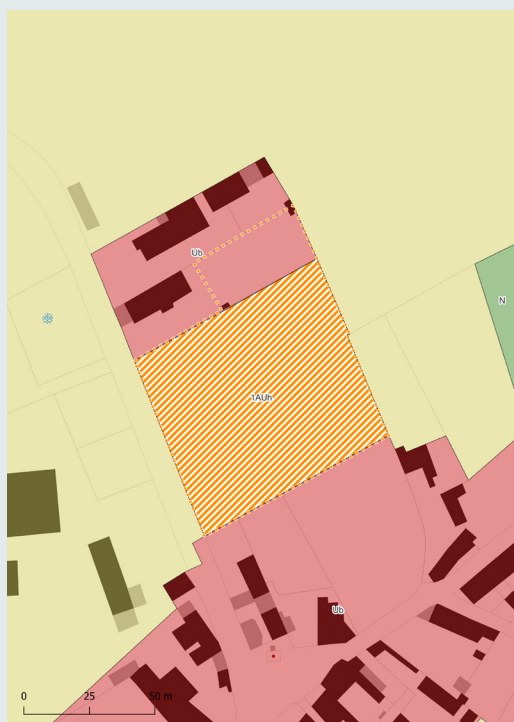
- Un centre-bourg organisé autour d'un nœud de circulation en surplomb d'un cours d'eau (village de versant).
- Un centre-bourg marqué par du bâti ancien, pas d'extensions urbaines récentes.
- La présence de 3 sites d'exploitation au sein ou sur les franges du bourg.
- Un site de projet constituant un espace enclavé, entre la mairie et le tissu bâti ancien du bourg.
- Une partie du site «gelée» en matière de constructibilité en raison de plusieurs périmètres ICPE.
- La partie Sud du site constitue une prairie agricole, le terrain au Nord un jardin d'agrément.

ENJEUX

- La valorisation de l'entrée de bourg,
- Le renforcement de la centralité du bourg,
- L'intégration de l'opération dans un paysage de bocage,
- Le respect des périmètres ICPE.

DONNÉES CLÉS

- Surface du secteur comportant des OAP : 6696 m² (5758 m² en 1AUh et 918 m² en Ub)
- Desserte par les réseaux eau potable et électricité : oui
- Assainissement non collectif



- Nombre de logements minimal attendus : 5 logements (3 logements sur la partie Sud et 2 logements sur la partie Nord)
- Densité minimale attendue : 10 logs/ha
- Vocation du site et programmation : Logements
- Secteur soumis à aménagement d'ensemble : Non

1/ Les constructions seront organisées autour d'une voie de desserte commune, positionnée pour assurer une desserte interne rationnelle et optimisée, ainsi qu'un découpage parcellaire cohérent avec la recherche d'une implantation qualitative pour les futurs logements. Ainsi, les constructions de la partie Sud devront s'implanter au plus proche de la voie afin d'optimiser la surface des jardins au sud, de favoriser les vues vers le paysage ouvert au sud-est et d'intégrer les périmètres ICPE.

2/ Lorsque le secteur Nord sera voué à être urbanisé, la voie de bouclage sera à sens unique et connectée à la route de Saint-Martin d'Estreau.

3/ Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de

s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal, en recherchant une continuité de forme, de gabarit, implantation, etc. Le parti architectural visera des formes simples et une implantation permettant d'optimiser l'usage de la lumière naturelle.

4/ La haie marquant la limite entre le site et la route sera préservée ; une percée sera autorisée pour l'accès.

5/ Une attention particulière sera portée à la transition entre l'espace agricole à l'est et le site nouvellement urbanisé ; à ce titre, la haie arborée est à conforter.



3.2 Barraix-Bussolles

CONTEXTE

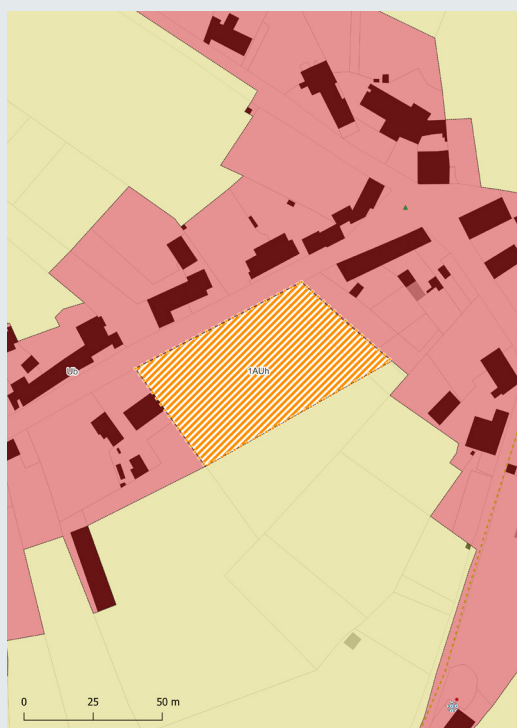
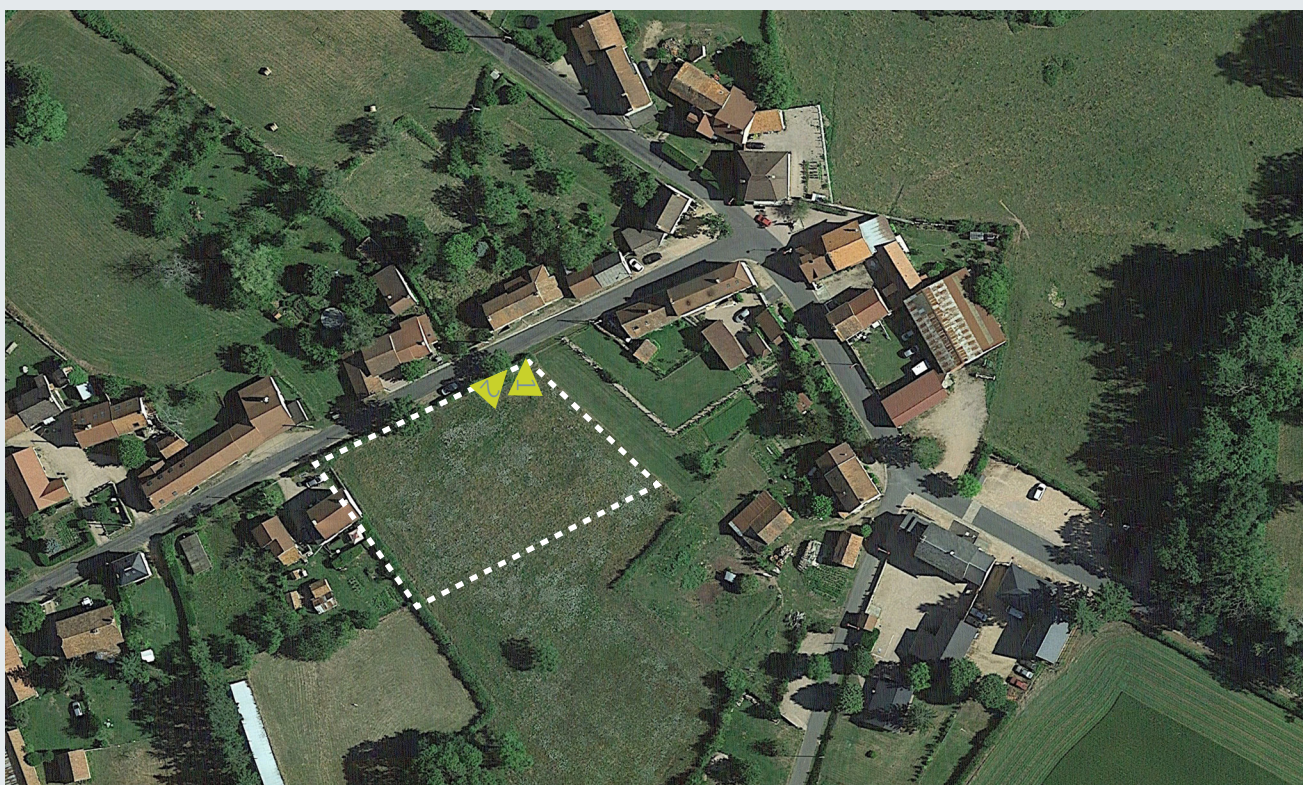
- Un centre-bourg organisé autour d'un nœud de circulation (village de crête).
- Un centre-bourg marqué par du bâti ancien, pas d'extensions urbaines récentes.
- Un site de projet constituant un espace enclavé, entre deux linéaires bâtis.
- Le terrain constitue une prairie agricole.
- Le site borde un verger.

ENJEUX

- Le renforcement de la centralité du bourg,
- L'intégration des nouvelles constructions dans le tissu ancien du bourg (implantations, gabarits...),
- L'intégration de l'opération dans un paysage de bocage.

DONNÉES CLÉS

- Surface du secteur comportant des OAP : 3045 m²
- Desserte par les réseaux eau potable et électricité : oui
- Assainissement non collectif



- Nombre de logements minimal attendus : 3 logements
- Densité minimale attendue : 10 logs/ha
- Vocation du site et programmation : logements
- Secteur soumis à aménagement d'ensemble : Non

1/ Les accès aux constructions seront mutualisés tant que possible. Ils se connecteront à la rue de la grande pièce.

2/ Le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront envisagés de manière à marquer le caractère bâti aggloméré du site. Ainsi, l'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) ; la rue sera ainsi cadrée par des implantations à l'alignement ou en léger retrait, ce qui optimisera la surface des jardins au sud.

3/ Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal. Le parti architectural visera des formes simples et une implantation permettant d'optimiser l'usage de la lumière naturelle.

4/ L'opération garantira une transition harmonieuse avec les constructions existantes à l'est et à l'ouest.

5/ La limite Est de l'opération sera plantée et constituera une transition de qualité avec le verger.

6/ Une attention particulière sera portée à la transition entre l'espace agricole et le site nouvellement urbanisé ; à ce titre, la plantation d'une haie arborée est demandée.

7/ La végétation existante, notamment les haies agricoles, devra être intégrée dans la conception du projet et préservée autant que possible.



3.3 Bert

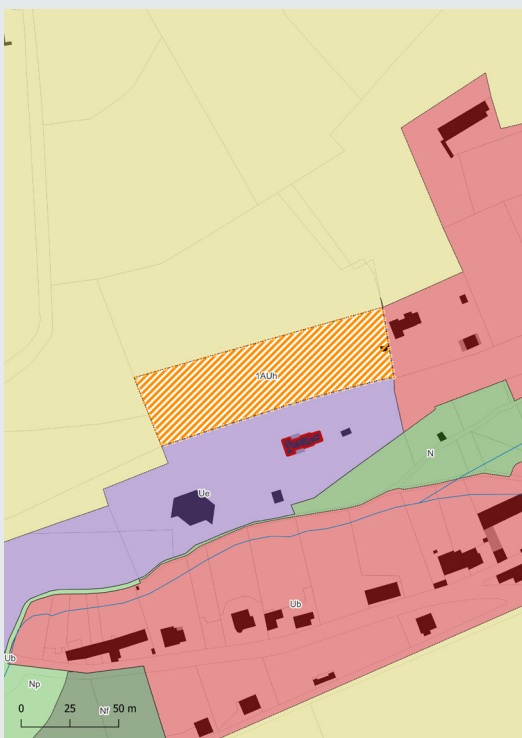
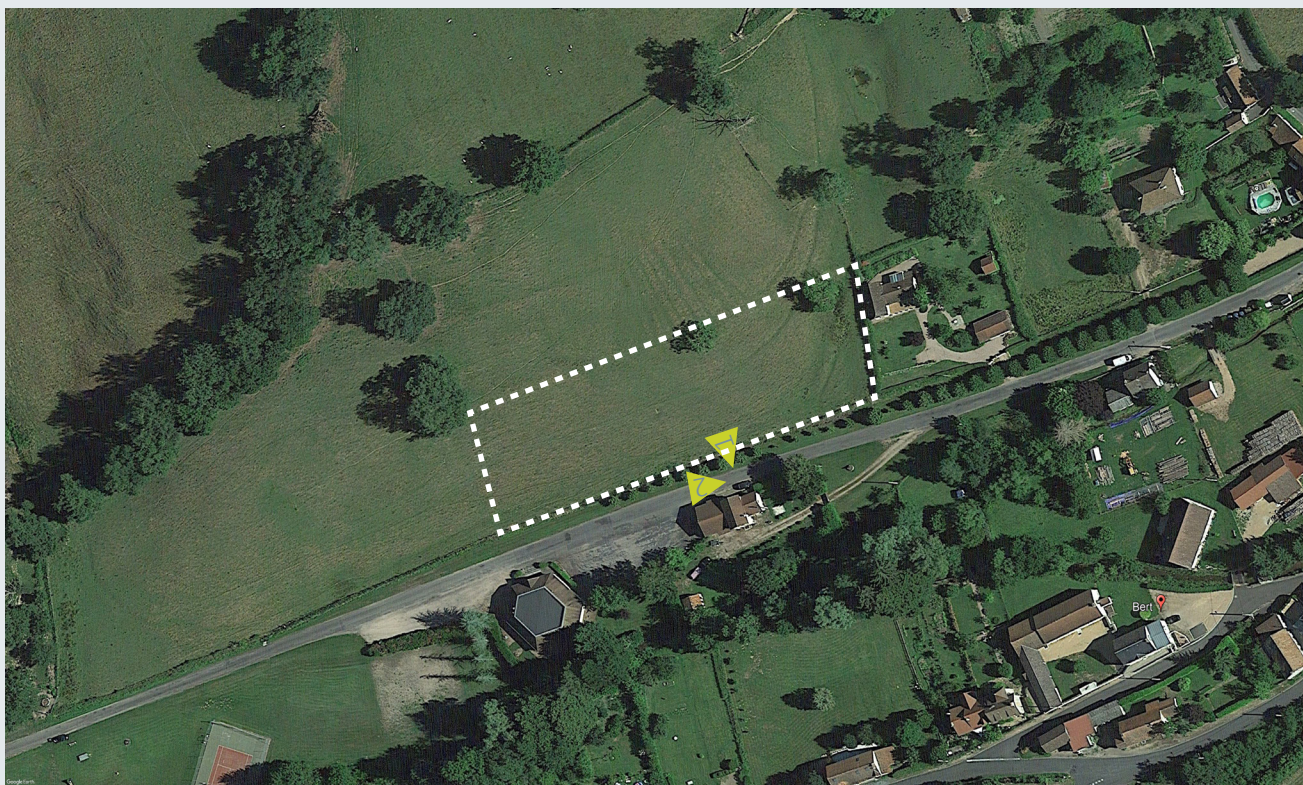
CONTEXTE

- Un centre-bourg historiquement organisé autour de l'église Saint-Laurent, dans la vallée de la Tèche (village de vallée).
- Une urbanisation qui s'est développée en linéaire le long des axes de circulation.
- Des parcelles contraintes par une forte topographie.

ENJEUX

DONNÉES CLÉS

- L'intégration de cette nouvelle greffe urbaine dans l'environnement paysager,
- L'intégration de l'opération dans le paysage Bocage des Basses Marches du Bourbonnais
- Le respect de la topographie naturelle,
- Le traitement de la lisière avec l'espace agricole.
- Surface du secteur comportant des OAP : 4609m²
- Desserte par les réseaux eau potable et électricité : oui
- Assainissement non collectif



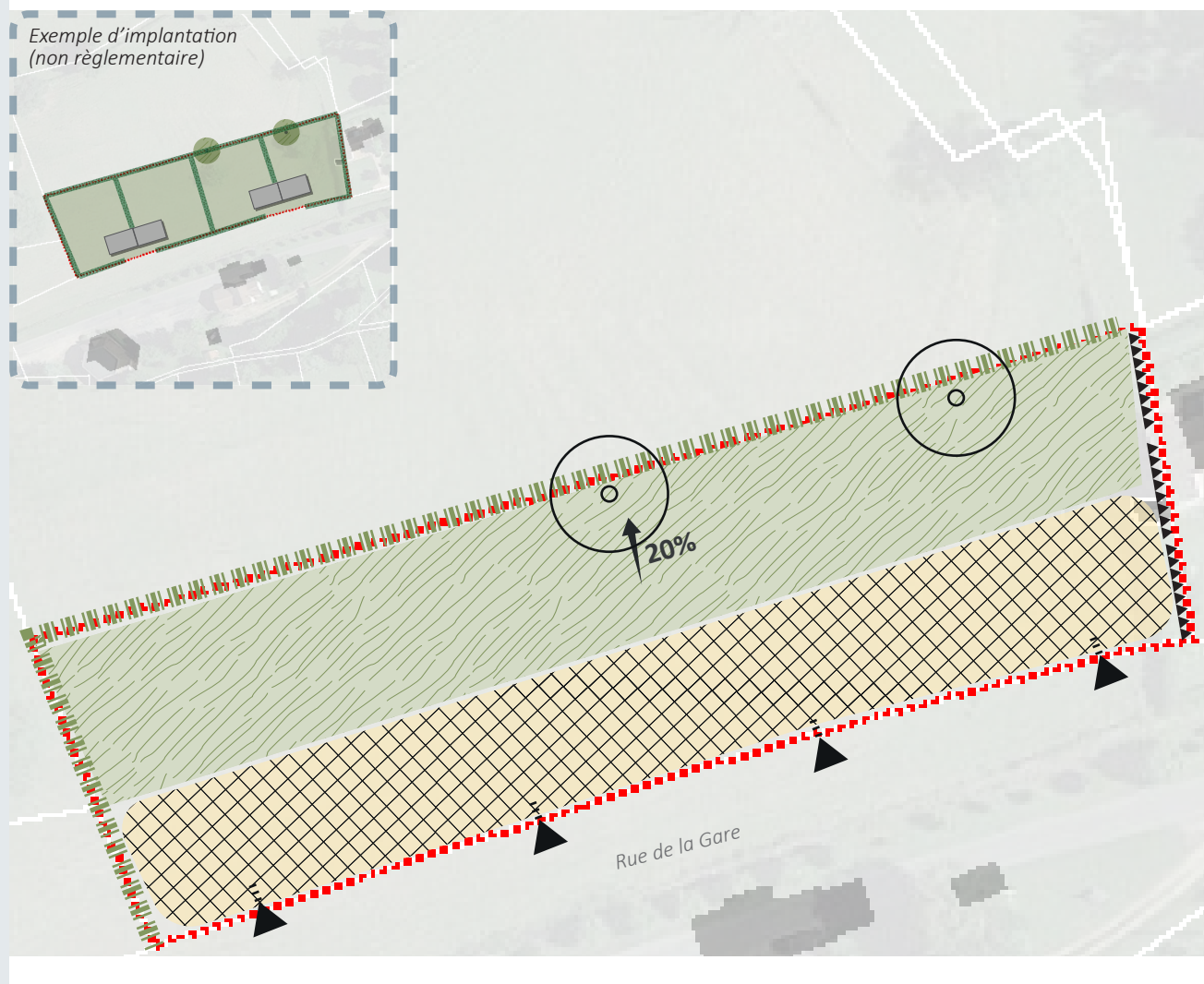
- Nombre de logements minimal attendus : 4 à 5 logements
- Densité minimale attendue : 10 logs/ha
- Vocation du site et programmation : Logements
- Secteur soumis à aménagement d'ensemble : Non

1/ L'accès aux constructions se fera via différents accès directs aux parcelles depuis la rue de la gare. Ces accès seront mutualisés tant que possible.

2/ Le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront envisagés de manière à limiter la diffusion du bâti dans un environnement à dominante agricole. Ainsi, l'implantation des nouvelles constructions est prévue dans la partie sud du site.

3/ Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin d'éviter une rupture trop franche avec le tissu urbain existant à l'est. Le parti architectural visera des formes simples et une implantation permettant d'optimiser l'usage de la lumière naturelle.

4/ Une attention particulière sera portée au traitement des lisières entre le site nouvellement urbanisé, l'espace agricole, l'espace public et les maisons riveraines.



3.4 Billezois

CONTEXTE

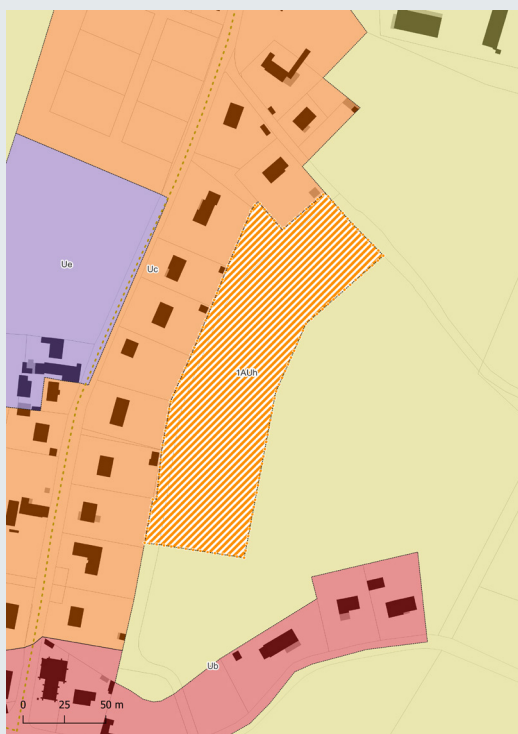
- Un centre-bourg historiquement organisé le long d'une voie en surplomb de la vallée du
- Mourgon (village de plateau)
- Une urbanisation qui s'est développée en linéaire le long des axes de circulation.
- Un centre-bourg "contenu" entre le cours d'eau et la voie ferrée.
- Présence d'un site d'exploitation en activité au nord du bourg.
- Le terrain est actuellement occupé par une prairie. il est mitoyen d'un tissu urbain de type linéaire
- On observe une zone humide au nord
- La topographie est orientée vers le sud-ouest, la pente est moyenne.

ENJEUX

- Le renforcement de la centralité du bourg,
- L'intégration de l'opération dans le paysage des vallées de l'Allier,
- La préservation des zones humides.

DONNÉES CLÉS

- Surface du secteur comportant des OAP : 1,35 hectare
- Desserte par les réseaux eau potable et électricité : oui
- Assainissement collectif (travaux déjà réalisés)



- Nombre de logements minimal attendus : 10 logements
- Densité minimale attendue : 10 logs/ha
- Vocation du site et programmation : logements
- Secteur soumis à aménagement d'ensemble : Oui

1/ L'opération sera desservie par une voie de bouclage en sens unique qui reliera la rue du Mourgon à la rue du Ponsut.

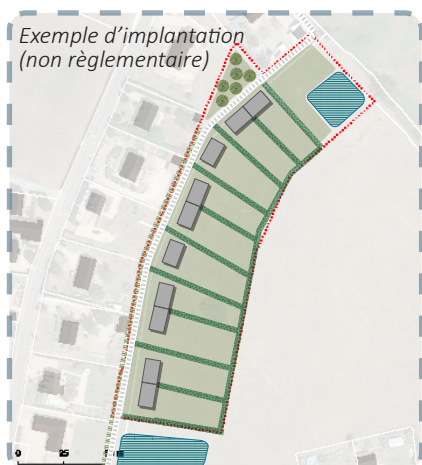
2/ Le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront envisagés de manière à favoriser les vues vers le paysage ouvert au sud-est.

3/ Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal, en recherchant une continuité de forme, de gabarit, implantation, etc. Le parti architectural visera des formes simples et une implantation permettant d'optimiser l'usage de la lumière naturelle.

4/ L'opération garantira une transition harmonieuse avec les constructions existantes à l'ouest.

5/ Une attention particulière sera portée à la transition entre l'espace agricole à l'est et le site nouvellement urbanisé ; à ce titre, la plantation d'une haie arborée est demandée. Les jardins d'agrément associés aux nouvelles constructions constitueront un espace tampon.

6/ L'opération qui permettront d'intégrera pleinement la zone humide en évitant toute construction sur son emprise et son environnement proche afin d'en garantir les pleines fonctionnalités et se continuité (y compris sa zone contributive).



3.5 Droiturier

CONTEXTE

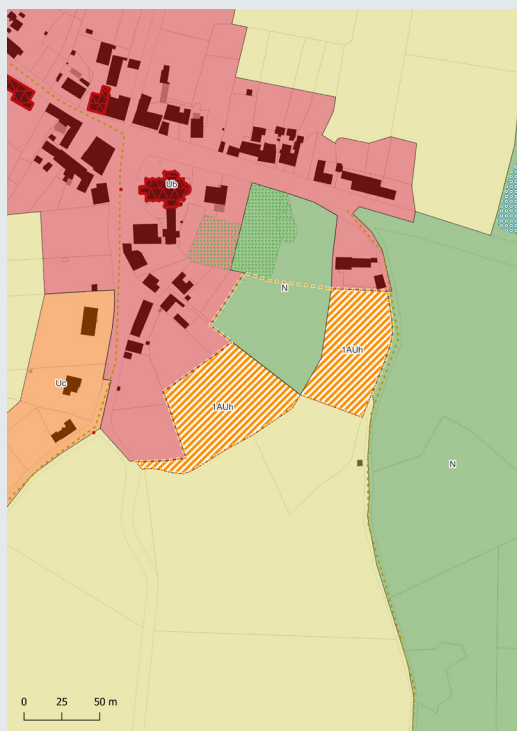
- Un centre-bourg historiquement organisé le long d'une voie (la route royale) sur une crête (village de crête).
- Une urbanisation qui s'est développée en linéaire le long des axes de circulation.
- Un secteur de projet qui vient «épaissir» le centre-bourg.
- Une topographie marquée sur la partie Nord.
- Des limites du site marquées par des haies plantées.

ENJEUX

- Le renforcement de la centralité du bourg,
- L'intégration de l'opération dans un paysage de bocage,
- La création de logements adaptés pour les personnes âgées,
- Le renforcement du maillage piéton au sein du bourg.

DONNÉES CLÉS

- Surface du secteur comportant des OAP :
- 1,15 hectare (dont 7668 m² en 1AUh et 3847 m² en N)
- Desserte par les réseaux eau potable et électricité : oui
- Assainissement non collectif



- Nombre de logements attendus : 4 à 6 logements + 1 résidence Senior
- Densité minimale attendue : 10 logs/ha
- Vocation du site et programmation : logements
- Secteur soumis à aménagement d'ensemble : oui (en une ou plusieurs)

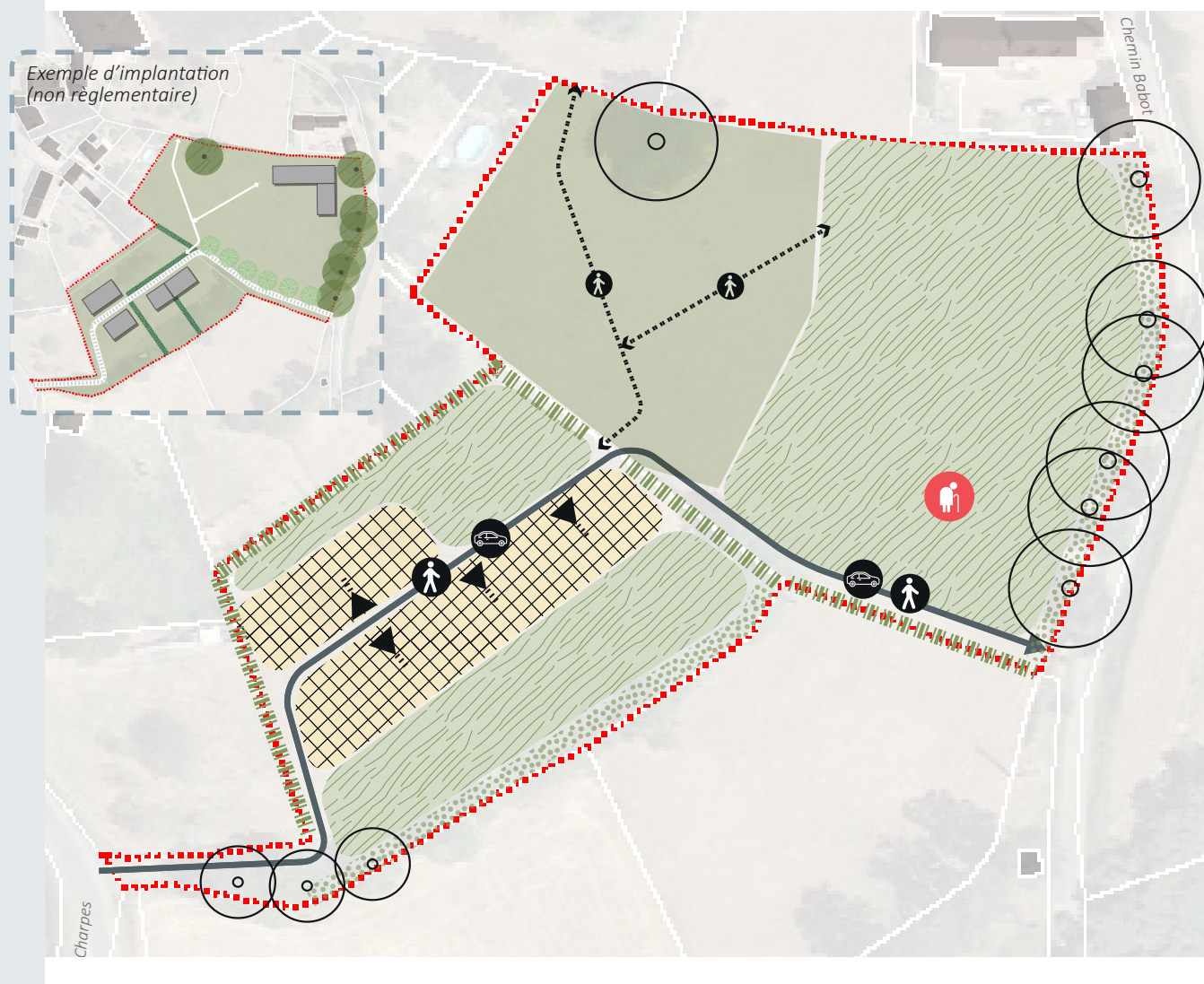
1/ L'opération sera structurée autour d'une voie de bouclage en double sens entre la route de Charpes et le chemin Babot. La voie sera positionnée pour assurer une desserte interne rationnelle et optimisée, ainsi qu'un découpage parcellaire cohérent avec la recherche d'une implantation qualitative pour les futurs logements. Ainsi, les constructions de la partie Sud devront s'implanter au plus proche de la voie afin d'optimiser la surface des jardins au sud-est et de favoriser les vues vers le paysage ouvert au sud-est. Des connexions piétonnes permettront de relier le bourg et la résidence pour personnes âgées.

2/ Le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront envisagés de manière à favoriser les vues vers le paysage ouvert au sud-est.

3/ Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal,

en recherchant une continuité de forme, de gabarit, d'implantation, etc. Le parti architectural visera des formes simples et une implantation permettant d'optimiser l'usage de la lumière naturelle.

4/ La limite est de l'opération sera plantée et constituera une transition de qualité avec l'espace agricole existant. La végétation existante, notamment la trame bocagère, devra être intégrée dans la conception du projet et préservée autant que possible.



3.6 Isserpent

CONTEXTE

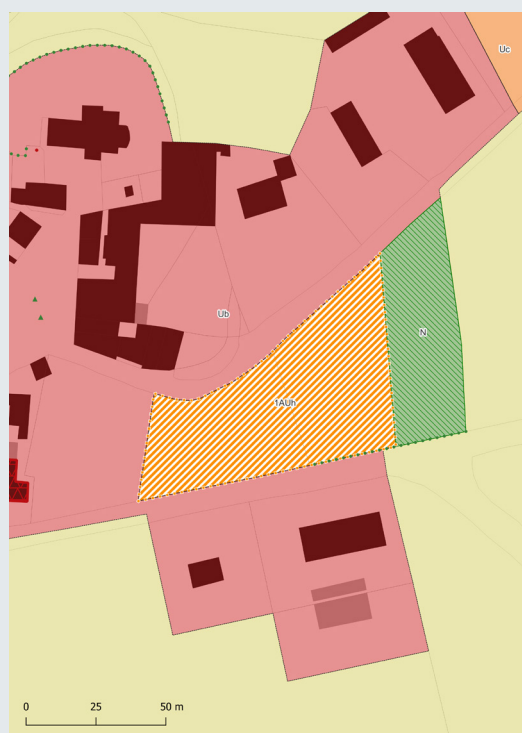
- Un centre-bourg historiquement organisé autour d'une place et de l'église.
- Des excroissances urbaines récentes, déconnectées du bourg historique.
- Des entreprises au sein du bourg.
- La présence d'un site d'exploitation en activité au nord-est.
- Le terrain est actuellement occupé par une prairie. il est mitoyen du pôle mairie (Salle des fêtes, MAM, gîte, Aire de jeux).
- On observe un bosquet d'arbres de haut jet au nord-ouest ainsi qu'un boisement au sud, au sud-ouest et au nord.
- La topographie pente vers le sud en s'accroissant fortement à mi-parcours. Un mur de soutènement en pierres sèches est situé au sud, le nord de la parcelle se connectant avec l'espace public situé à une altitude plus haute via un talus.

ENJEUX

- Le renforcement de la centralité du bourg,
- L'intégration de l'opération dans un paysage de montagnes boisées,
- L'intégration des nouvelles constructions dans le tissu ancien,
- La préservation des éléments végétaux existants.

DONNÉES CLÉS

- Surface du secteur comportant des OAP : 4019 m²
- Desserte par les réseaux eau potable et électricité : oui
- Assainissement collectif



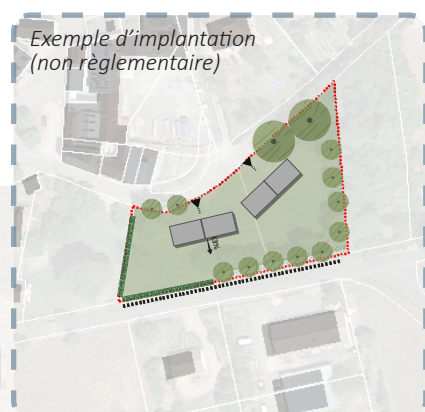
- Nombre de logements minimal attendus : 4 logements
- Densité minimale attendue : 10 logs/ha
- Vocation du site et programmation : logements
- Secteur soumis à aménagement d'ensemble : Non

1/ L'accès aux constructions se fera via différents accès directs aux parcelles depuis la rue du bourg. Ces accès seront mutualisés tant que possible.

2/ Afin de s'inscrire dans le tissu du centre-bourg, le bâti sera implanté à l'alignement ou en léger retrait par rapport à la rue du bourg. Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal, en recherchant une continuité de forme, de gabarit, etc. Le parti architectural visera des formes simples et une implantation permettant d'optimiser l'usage de la lumière naturelle

3/ Le talus situé au sud de l'opération sera préservé.

4/ La limite est de l'opération sera plantée et constituera une transition de qualité avec l'espace boisé à l'est.



3.7 Lapalisse

CONTEXTE

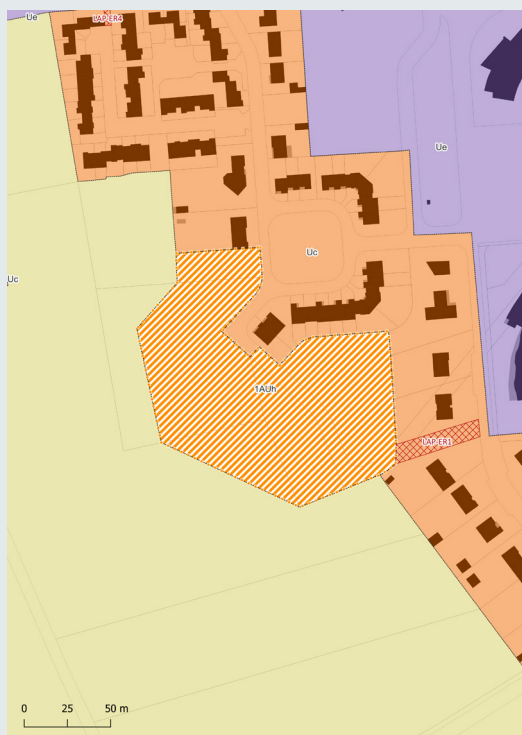
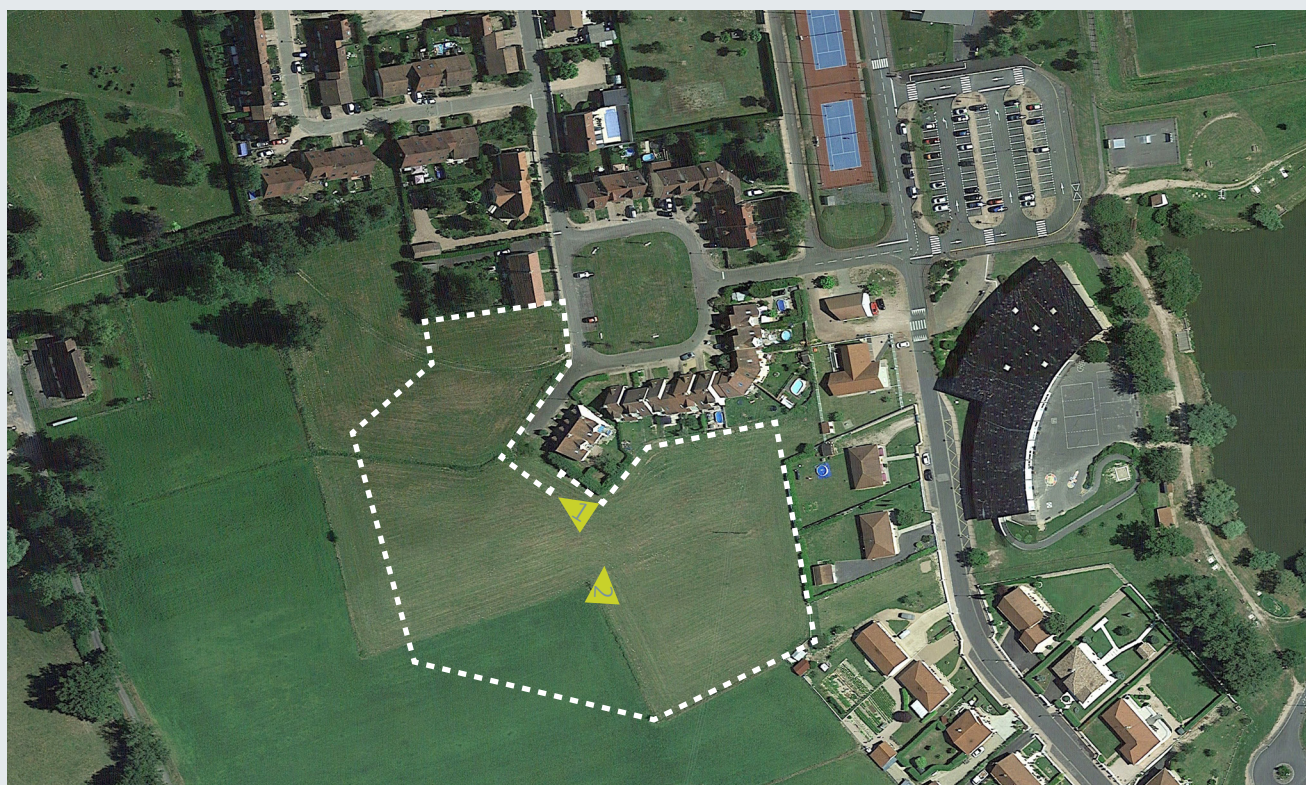
- Un centre-ville historiquement organisé autour du château, au bord de la Besbre, village de vallée.
- Des excroissances urbaines récentes en linéaire le long des voies de circulation et sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, parfois déconnectées de l'enveloppe urbaine.
- La présence de grands sites d'équipements et d'entreprises au sein du bourg.
- Le terrain est actuellement occupé par une prairie
- La topographie est marquée par une pente moyenne descendant vers le nord-est.
- Les abords immédiats à l'est et au nord sont occupés par des fonds de parcelle liés à de l'habitat individuel et groupé.

ENJEUX

- Le renforcement du quartier des écoles,
- L'intégration de l'opération dans le paysage des vallées de l'Allier,
- Le respect de la topographie naturelle.

DONNÉES CLÉS

- Surface du secteur comportant des OAP :
- 1,37 hectare
- Desserte par les réseaux eau potable et électricité : oui
- Assainissement collectif



- Nombre de logements minimal attendus : 16 logements
- Densité minimale attendue : 12 logs/ha
- Vocation du site et programmation : logements
- Secteur soumis à aménagement d'ensemble : Oui

1/ L'opération sera structurée autour d'une voie de desserte en double sens prolongeant la rue Bellevue. Celle-ci sera positionnée pour assurer une desserte interne rationnelle et optimisée, ainsi qu'un découpage parcellaire cohérent avec le tissu bâti environnement et la recherche d'une implantation qualitative pour les futurs logements.

À travers son tracé, son profil, son aménagement, ses matériaux et son accompagnement végétal, cette desserte doit constituer un espace ouvert de qualité, à l'usage partagé où la circulation se fait à faible vitesse. Elle doit également s'articuler avec les nouvelles constructions de manière à créer un tissu bâti de qualité, prolongeant celui existant au nord et à l'est.

2/ Pour atteindre les objectifs de densité, une partie du site sera dédiée à des formes urbaines plus denses. La végétalisation des espaces communs y est demandée.

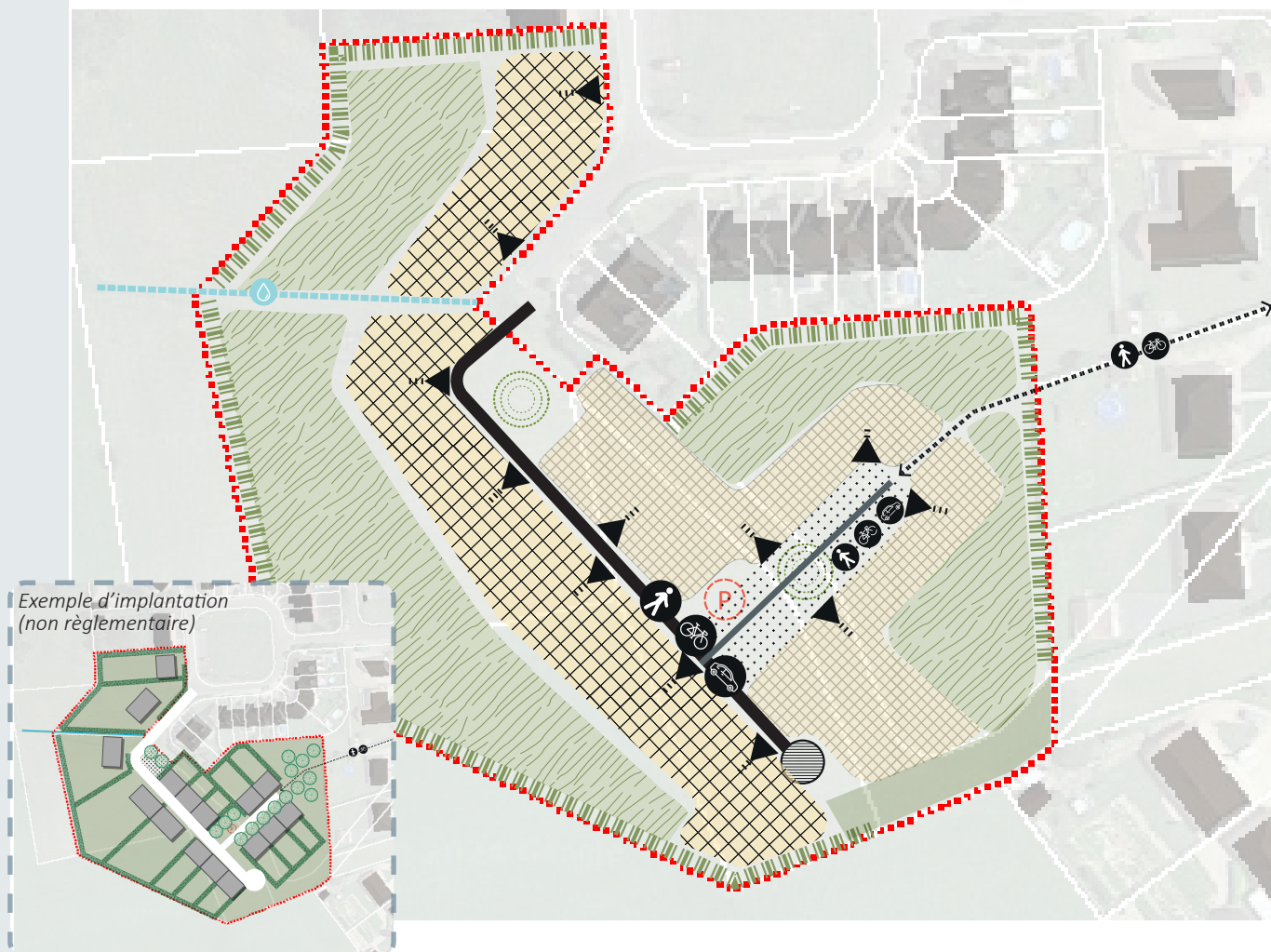
3/ Le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront envisagés de manière à favoriser un front bâti sur rue et les jardins d'agrément en arrière de parcelles.

4/ Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal, en recherchant une continuité de forme, de gabarit, implantation, etc. Le parti architectural visera des formes simples et une implantation permettant d'optimiser l'usage de la lumière naturelle.

5/ Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains, par exemple, en privilégiant une réponse aux jardins par des jardins, aux dégagements visuels par des espaces non bâtis, etc.

6/ Sur la limite Ouest, une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre les espaces agricoles et le site nouvellement urbanisé. Ainsi, la plantation d'une haie en limite d'opération et les espaces jardinés devront être le support de cette transition.

7/ L'écoulement des eaux de ruissellement devra être respecté, l'imperméabilisation des parcelles limitée.



CONTEXTE

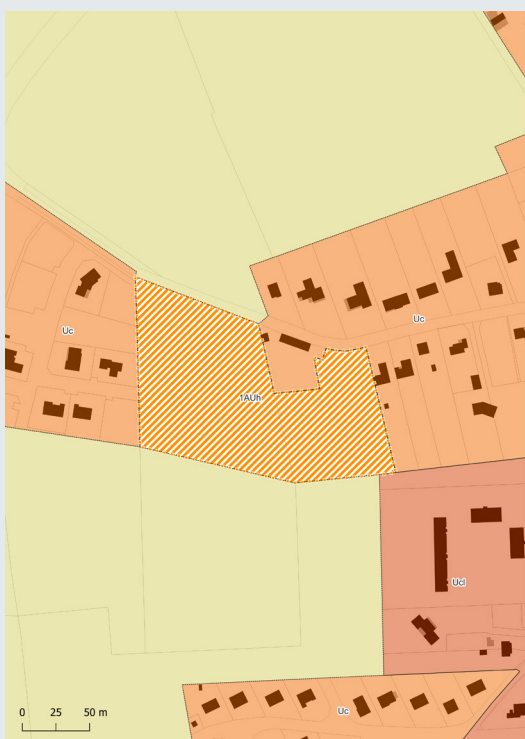
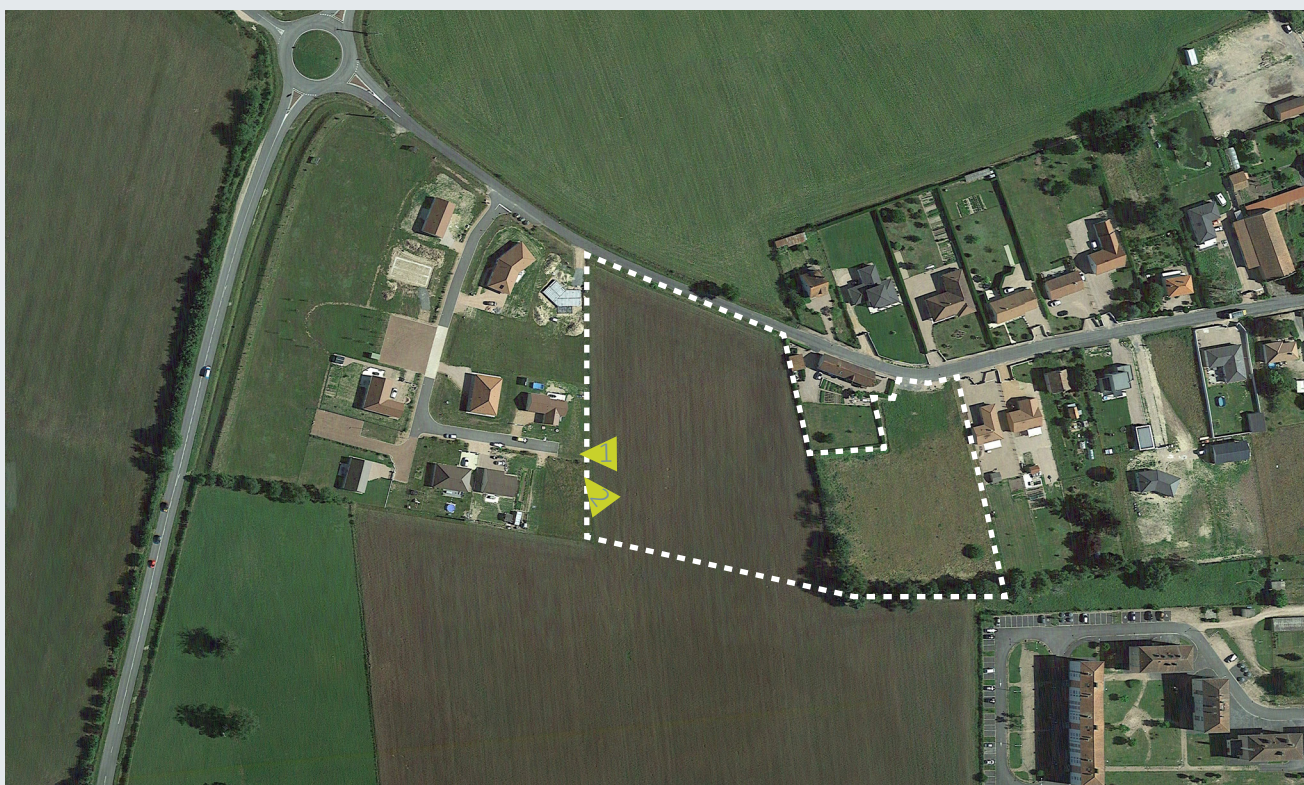
- Un centre-ville historiquement organisé autour du château, au bord de la Besbre, village de vallée.
- Des excroissances urbaines récentes en linéaire le long des voies de circulation et sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, parfois déconnectées de l'enveloppe urbaine.
- La présence de grands sites d'équipements et d'entreprises au sein du bourg.
- Le terrain est actuellement occupé par un espace cultivé.
- On y observe des arbres de haut jet et une haie bocagère en sud-est.
- La topographie est plane.

ENJEUX

- La couture urbaine,
- L'intégration de l'opération dans le paysage des vallées de l'Allier.

DONNÉES CLÉS

- Surface du secteur comportant des OAP :
- 1,83 hectare
- Desserte par les réseaux eau potable et électricité : oui
- Assainissement collectif



- Nombre de logements minimal attendus : 21 logements
- Densité minimale attendue : 12 logs/ha
- Vocation du site et programmation : logements
- Secteur soumis à aménagement d'ensemble : Oui

1/ La desserte du secteur s'effectuera en prolongeant la rue du clos des rosiers vers la rue Jean Marie Malbrunot par une voie à double sens.

L'accès aux constructions envisagées sur la partie Nord-ouest se fera via différents accès directs aux parcelles depuis la rue Jean Marie Malbrunot. Ces accès seront mutualisés tant que possible.

Une liaison dédiée aux modes actifs permettra de connecter l'espace public planté du lotissement existant (le clos des rosiers) au projet.

2/ Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal, en recherchant une continuité de forme, de gabarit, implantation, etc. Le parti architectural visera des formes simples et une implantation permettant d'optimiser l'usage de la lumière naturelle.

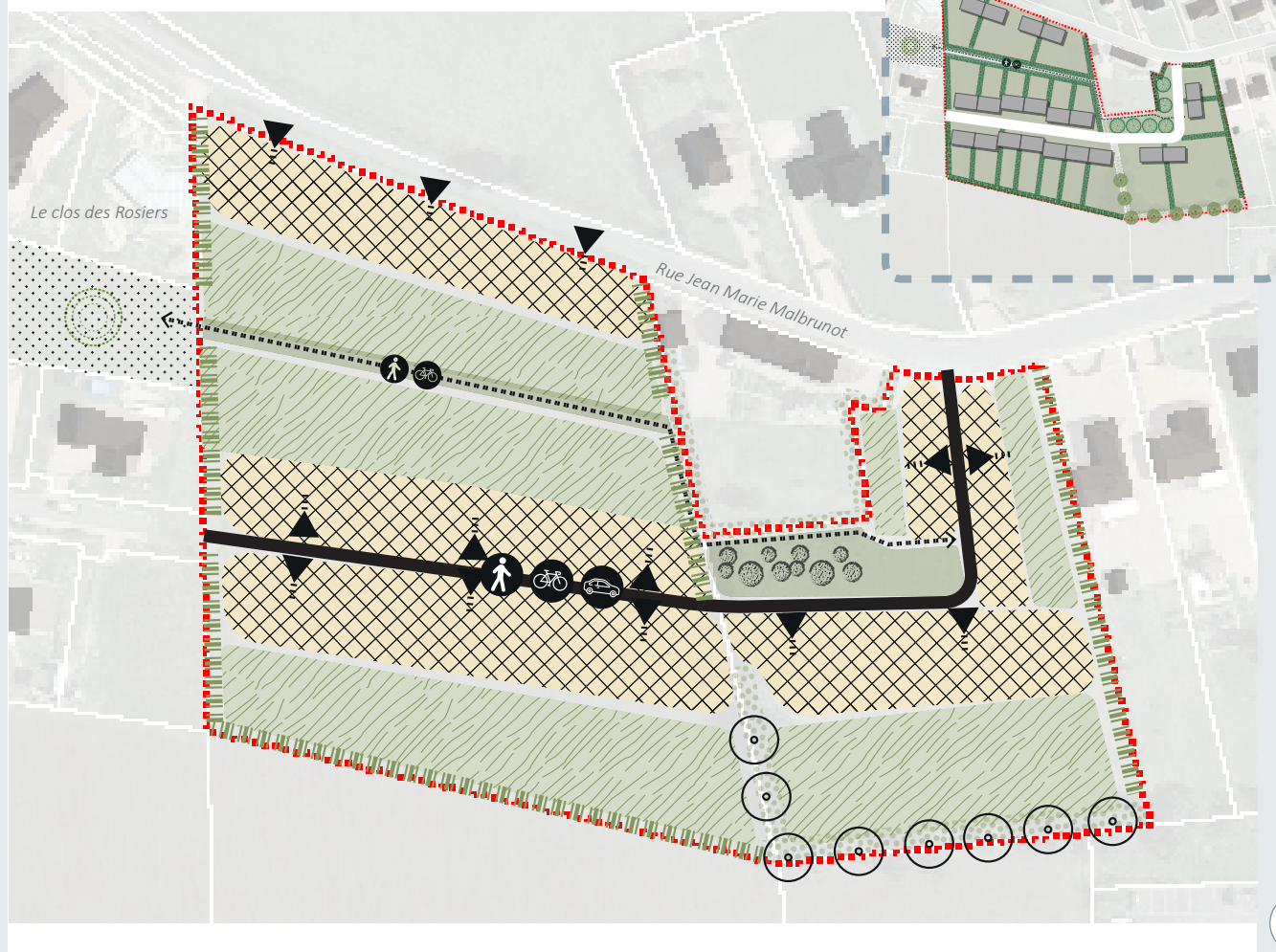
3/ Le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront envisagés de manière à favoriser un front bâti sur rue et les jardins d'agrément en arrière de parcelles.

4/ La végétation existante, notamment la trame bocagère, devra être intégrée dans la conception du projet et préservée autant que possible.

5/ L'opération prévoira des espaces publics plantés.

6/ Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains, par exemple, en privilégiant une réponse aux jardins par des jardins, aux dégagements visuels par des espaces non bâtis, etc.

7/ Une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre les espaces agricoles au sud et le site nouvellement urbanisé. À ce titre, la plantation d'une haie arborée est demandée. La trame bocagère existante est à conforter.



3.8 Le Breuil

CONTEXTE

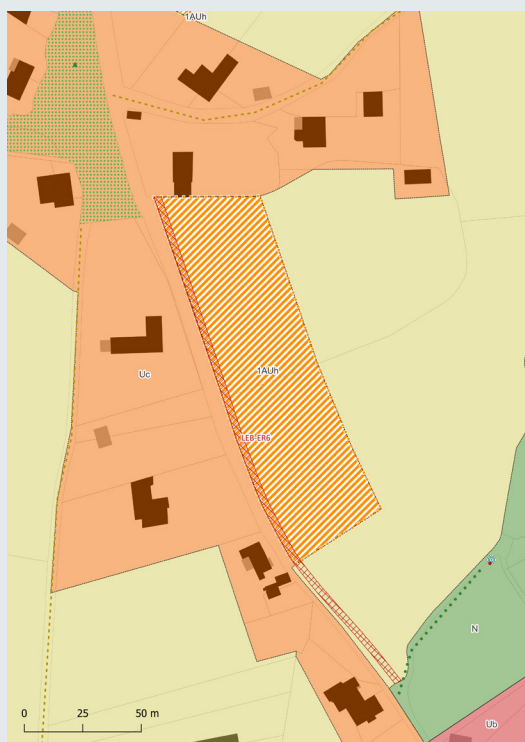
- Un centre-bourg historiquement organisé le long d'une voie, en surplomb de la vallée de la Besbre, village de versant.
- Une urbanisation qui s'est développée en linéaire le long des voies de circulation et sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble à l'entrée Nord du bourg, opération déconnectée du tissu urbain existant.
- La présence de deux sites d'exploitation au sein du bourg.
- Le terrain est actuellement occupé par une prairie
- On y observe des arbres de haut jet et une haie bocagère en limite ouest.
- La topographie est marquée par une pente moyenne descendant vers le sud-est.

ENJEUX

- Le renforcement de la vocation résidentielle du bourg,
- L'intégration de l'opération dans le paysage de montagnes boisées,
- Le respect de la topographie naturelle,
- Le maintien de l'activité agricole à l'arrière.

DONNÉES CLÉS

- Surface du secteur comportant des OAP :
- 6811 m²
- Desserte par les réseaux eau potable et électricité : oui
- Assainissement collectif



- Nombre de logements minimal attendus : 7 logements
- Densité minimale attendue : 10 logs/ha
- Vocation du site et programmation : Logements
- Secteur soumis à aménagement d'ensemble : Non

1/ L'accès aux constructions envisagées se fera via différents accès directs aux parcelles depuis la rue du stade. Ces accès seront mutualisés tant que possible pour ne pas entraver les parcours piétons (un emplacement réservé a été créé sur toute la longueur du secteur de projet le long de la rue du stade).

2/ Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal, en recherchant une continuité de forme, de gabarit, implantation, etc. Le parti architectural visera des formes simples et une implantation permettant d'optimiser l'usage de la lumière naturelle.

3/ Le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront envisagés de manière à favoriser les vues vers le paysage ouvert à l'Est.

4/ L'opération garantira une transition harmonieuse avec les constructions existantes au nord.

5/ La limite Est de l'opération sera plantée et constituera une transition de qualité avec l'espace agricole existant. Les jardins associés aux constructions seront implantés à l'Est.



Exemple d'implantation
(non réglementaire)

CONTEXTE

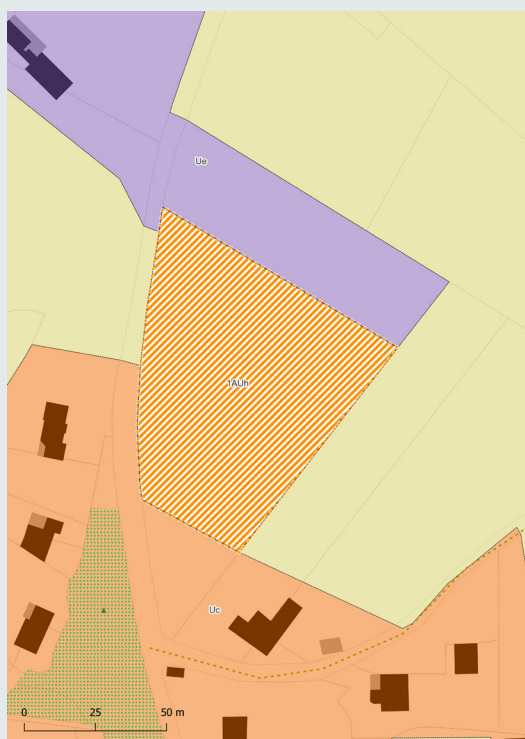
- Un centre-bourg historiquement organisé le long d'une voie, en surplomb de la vallée de la Besbre, village de versant.
- Une urbanisation qui s'est développée en linéaire le long des voies de circulation et sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble à l'entrée Nord du bourg, opération déconnectée du tissu urbain existant.
- La présence de deux sites d'exploitation au sein du bourg.
- Le terrain est actuellement occupé par une prairie
- On y observe des arbres fruitiers dans sa partie centrale ainsi que des haies bocagères en limite nord, est et sud.
- La parcelle est relativement plane, mais surplombe l'espace public via un talus enherbé.

ENJEUX

- Le renforcement de la vocation résidentielle du bourg,
- L'intégration de l'opération dans le paysage de montagnes boisées,
- Le respect de la topographie naturelle.

DONNÉES CLÉS

- Surface du secteur comportant des OAP : 6419 m²
- Desserte par les réseaux eau potable et électricité : oui
- Assainissement collectif



- Nombre de logements minimal attendus : 6 logements
- Densité minimale attendue : 10 logs/ha
- Vocation du site et programmation : Logements
- Secteur soumis à aménagement d'ensemble : Non

1/ L'accès aux constructions envisagées se fera via différents accès directs aux parcelles depuis la rue du stade. Ces accès seront mutualisés tant que possible.

2/ Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal, en recherchant une continuité de forme, de gabarit, implantation, etc. Le parti architectural visera des formes simples et une implantation permettant d'optimiser l'usage de la lumière naturelle.

3/ Le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront envisagés de manière à favoriser les vues vers le paysage ouvert au sud-est.

4/ L'opération garantira une transition harmonieuse avec la rue du stade., le talus planté sera notamment conservé.

5/ La limite Est de l'opération sera plantée et constituera une transition de qualité avec l'espace agricole existant.



3.9 Périgny

CONTEXTE

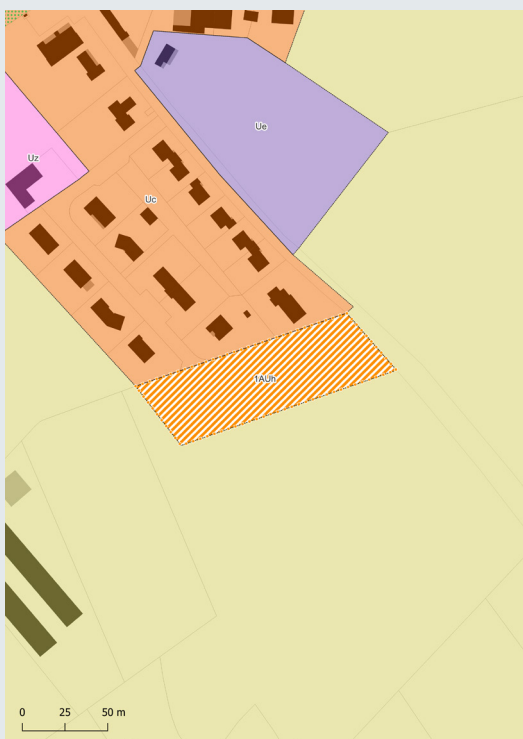
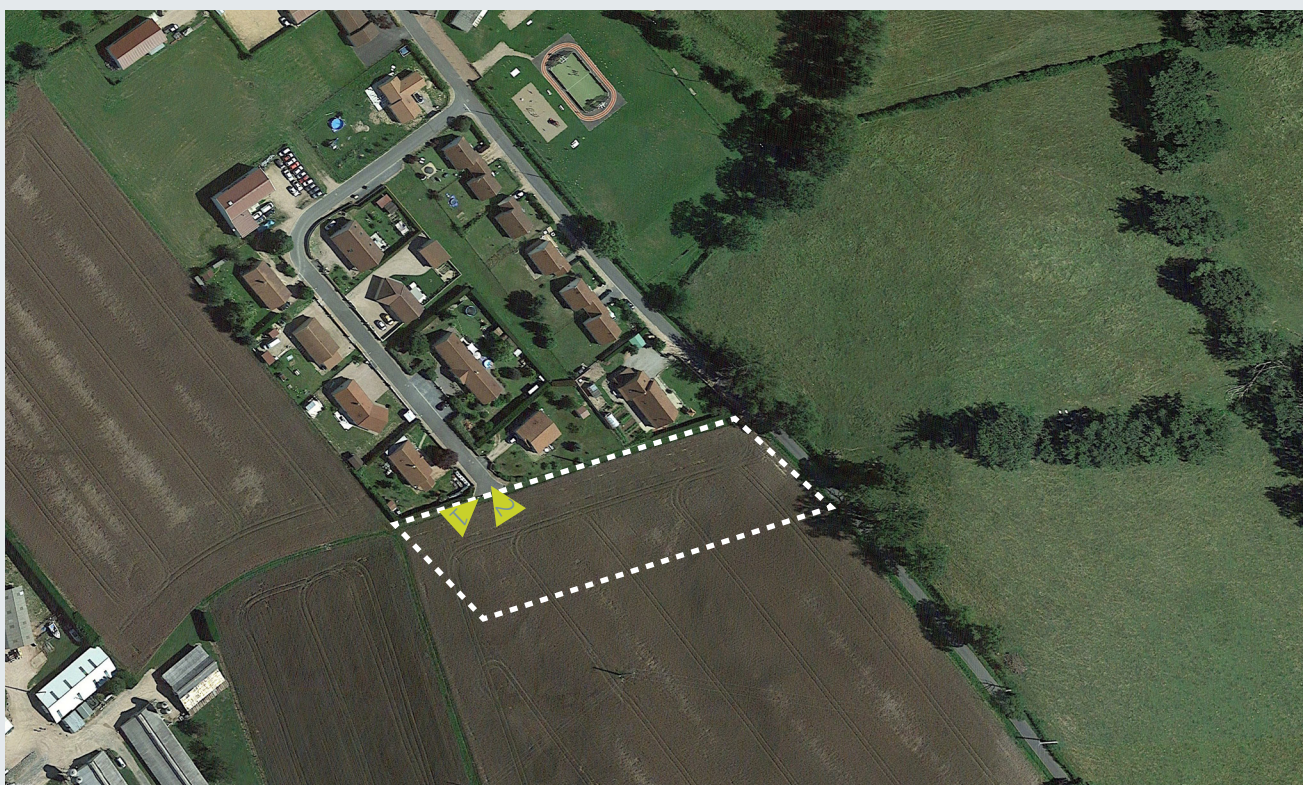
- Un centre-bourg historiquement organisé en bordure du Redan et qui s'est progressivement tourné vers la RN7, village de plateau.
- Un espace urbain traversé par la RN7, classée Route Grande Circulation.
- La présence d'un site d'exploitation au sud-ouest du bourg, à environ 150 mètres.
- Le terrain est actuellement occupé par un espace cultivé.
- La topographie est plane.
- La parcelle est surplombée par une ligne électrique.

ENJEUX

- Le renforcement de la vocation résidentielle du bourg,
- L'intégration de l'opération dans le paysage des vallées de l'Allier,
- La valorisation de l'entrée de bourg,
- La transition avec l'espace agricole.

DONNÉES CLÉS

- Surface du secteur comportant des OAP : 5479 m²
- Desserte par les réseaux eau potable et électricité : oui
- Assainissement non collectif



- Nombre de logements minimal attendus : 5 logements
- Densité minimale attendue : 10 logs/ha
- Vocation du site et programmation : Logements
- Secteur soumis à aménagement d'ensemble : Oui

1/ L'opération sera desservie par une voie de bouclage en double sens en prolongement de la voie desservant le lotissement des Condemines. Elle se connectera sur la rue du stade.

2/ Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal, en recherchant une continuité de forme, de gabarit, implantation, etc. Le parti architectural visera des formes simples et une implantation permettant d'optimiser l'usage de la lumière naturelle.

3/ Le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront envisagés de manière à favoriser les vues vers le paysage ouvert au sud-est.

4/ L'opération garantira une transition harmonieuse avec les constructions existantes au nord-ouest.

5/ La limite est de l'opération sera plantée et constituera une transition de qualité avec l'espace agricole existant.



3.10 Saint-Christophe-en-Bourbonnais

CONTEXTE

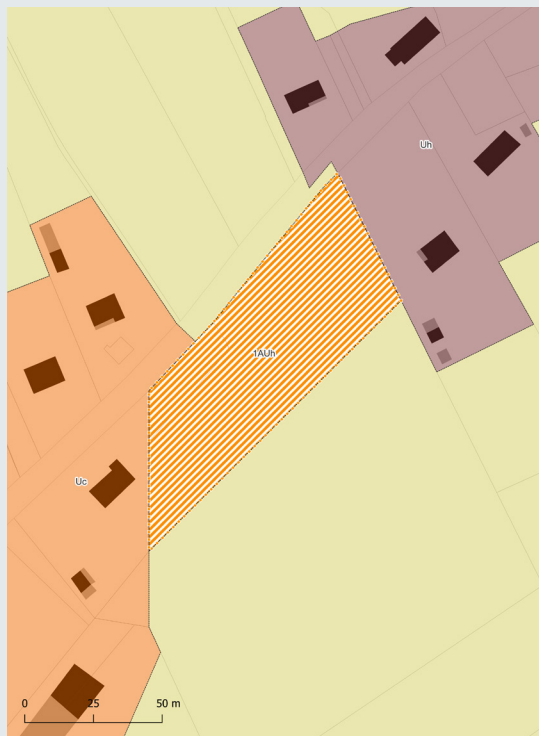
- Un village positionné en belvédère
- Une urbanisation développée le long des axes de circulation.

ENJEUX

- L'intégration de cette nouvelle greffe urbaine dans l'environnement paysager
- Le respect de la topographie naturelle

DONNÉES CLÉS

- Surface du secteur comportant des OAP : 5151,75 m²
- Desserte par les réseaux eau potable et électricité : oui
- Assainissement non collectif



- Nombre de logements minimal attendus secteur nord : 5 logements
- Densité minimale attendue : 10 logs/ha
- Vocation du site et programmation : Logements
- Secteur soumis à aménagement d'ensemble : Non

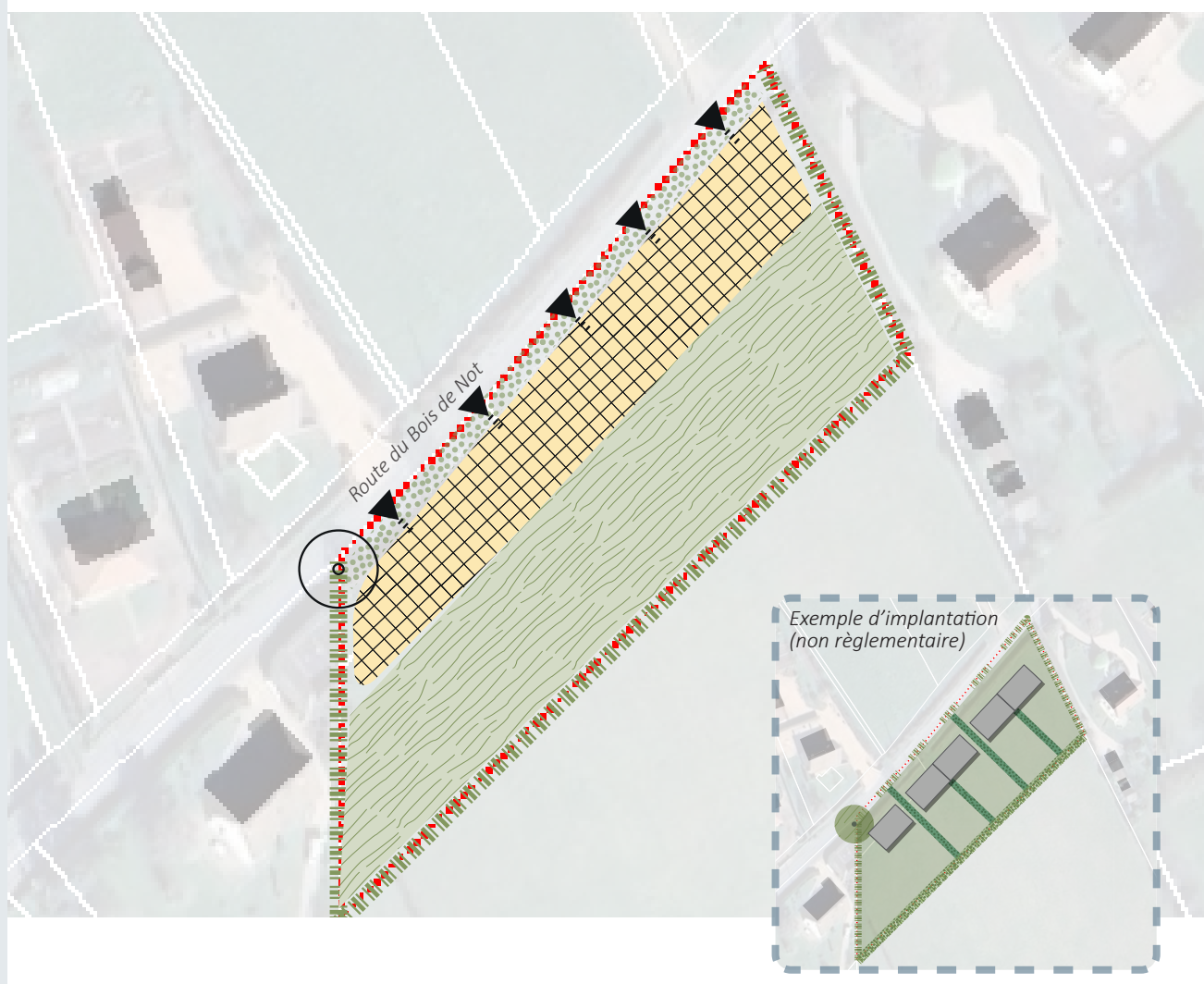
1/ L'accès aux constructions se fera via différents accès directs aux parcelles depuis la route. Ces accès seront mutualisés tant que possible.

2/ Le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront envisagés de manière à limiter la diffusion du bâti dans un environnement à dominante agricole. Ainsi, l'implantation des nouvelles constructions est prévue dans la partie Nord ouest du site.

3/ Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin d'éviter une rupture trop franche avec le tissu urbain existant. Le parti architectural visera des formes simples et une implantation permettant d'optimiser l'usage de la lumière naturelle et l'insertion paysagère en belvédère.

4/ Une attention particulière sera portée au traitement des lisières entre le site nouvellement urbanisé, l'espace agricole et les maisons riveraines. À ce titre, la plantation d'une haie arbustive sur les limites avec l'espace agricole est demandée.

5/ La végétation existante devra être intégrée dans la conception du projet et préservée autant que possible.



CONTEXTE

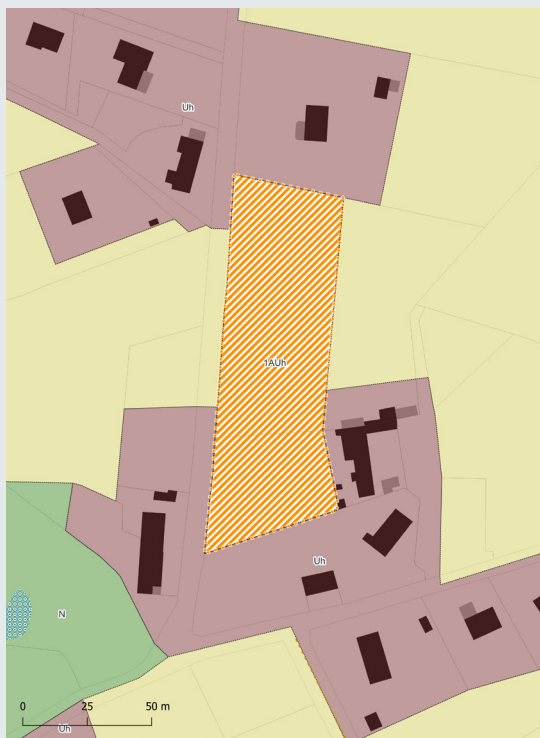
- Un village positionné en belvédère
- Une urbanisation développée le long des axes de circulation.

ENJEUX

- L'intégration de cette nouvelle greffe urbaine dans l'environnement paysager
- L'intégration de l'opération dans le paysage
- Le respect de la topographie naturelle

DONNÉES CLÉS

- Surface du secteur comportant des OAP : 5873,75 m²
- Desserte par les réseaux eau potable et électricité : oui
- Assainissement non collectif



- Nombre de logements minimal attendus secteur nord : 5 logements
- Densité minimale attendue : 10 logs/ha
- Vocation du site et programmation : Logements
- Secteur soumis à aménagement d'ensemble : Non

1/ L'accès aux constructions se fera via différents accès directs aux parcelles depuis la route. Ces accès seront mutualisés tant que possible.

2/ Le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront envisagés de manière à limiter la diffusion du bâti dans un environnement à dominante agricole. Ainsi, l'implantation des nouvelles constructions est prévue dans la partie sud du site.

3/ Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin d'éviter une rupture trop franche avec le tissu urbain existant. Le parti architectural visera des formes simples et une implantation permettant d'optimiser l'usage de la lumière naturelle et l'insertion

paysagère en belvédère.

4/ Une attention particulière sera portée au traitement des lisières entre le site nouvellement urbanisé, l'espace agricole et les maisons riveraines. À ce titre, la plantation d'une haie arbustive sur les limites avec l'espace agricole est demandée.

5/ La végétation existante, notamment la trame bocagère, devra être intégrée dans la conception du projet et préservée autant que possible.



3.11 Saint-Etienne-de-Vicq

CONTEXTE

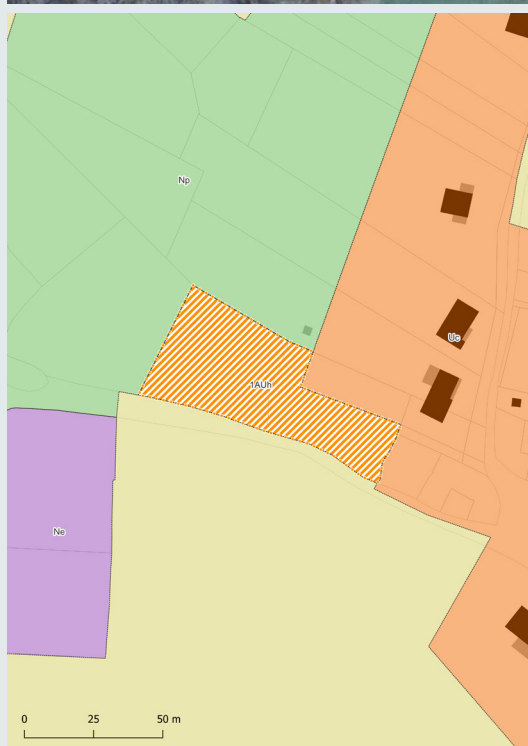
- La parcelle est située à l'entrée ouest du bourg sur la D76.
- Le terrain est actuellement en friche et est majoritairement bordé de haies.
- Un massif boisé borde le terrain à l'ouest ainsi qu'une maison à l'est.
- La topographie est marquée par une pente moyenne descendant au sud.

ENJEUX

- L'intégration de l'opération dans une parcelle arborée.
- L'inscription du projet à l'interface entre bâti ancien et maisons pavillonnaires,
- La transition avec l'espace agricole au sud,
- L'accès au site depuis l'ancienne RN7.

DONNÉES CLÉS

- Surface du secteur comportant des OAP : 2680 m²
- Desserte par les réseaux eau potable et électricité : oui
- Assainissement collectif



- Nombre de logements minimal attendus : 3 logements
- Densité minimale attendue : 10 logs/ha
- Vocation du site et programmation : logements
- Secteur soumis à aménagement d'ensemble : Non

1/ L'accès aux constructions se fera via différents accès directs aux parcelles depuis la rue. Ces accès seront mutualisés tant que possible. Un découpage parcellaire cohérent pour une implantation qualitative des futurs logements est recherché.

2/ Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal, en recherchant une continuité de forme, de gabarit, implantation, etc. Le parti architectural visera des formes simples et une implantation permettant d'optimiser l'usage de la lumière naturelle.

3/ L'opération garantira une transition harmonieuse avec les constructions existantes au nord-est.

4/ Une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre le secteur de projet et les espaces boisés riverains.

5/ La végétation existante, notamment les haies et les arbres de hautes tiges, devra être intégrée dans la conception du projet et préservée.



3.12 Saint-Pierre-Laval

CONTEXTE

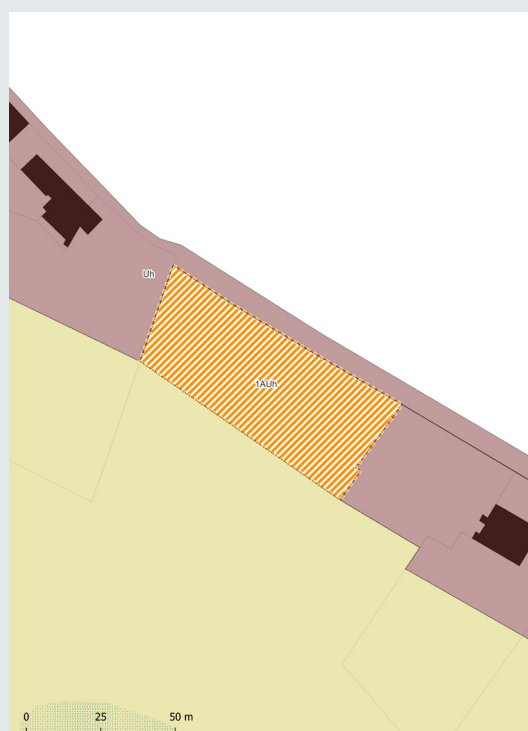
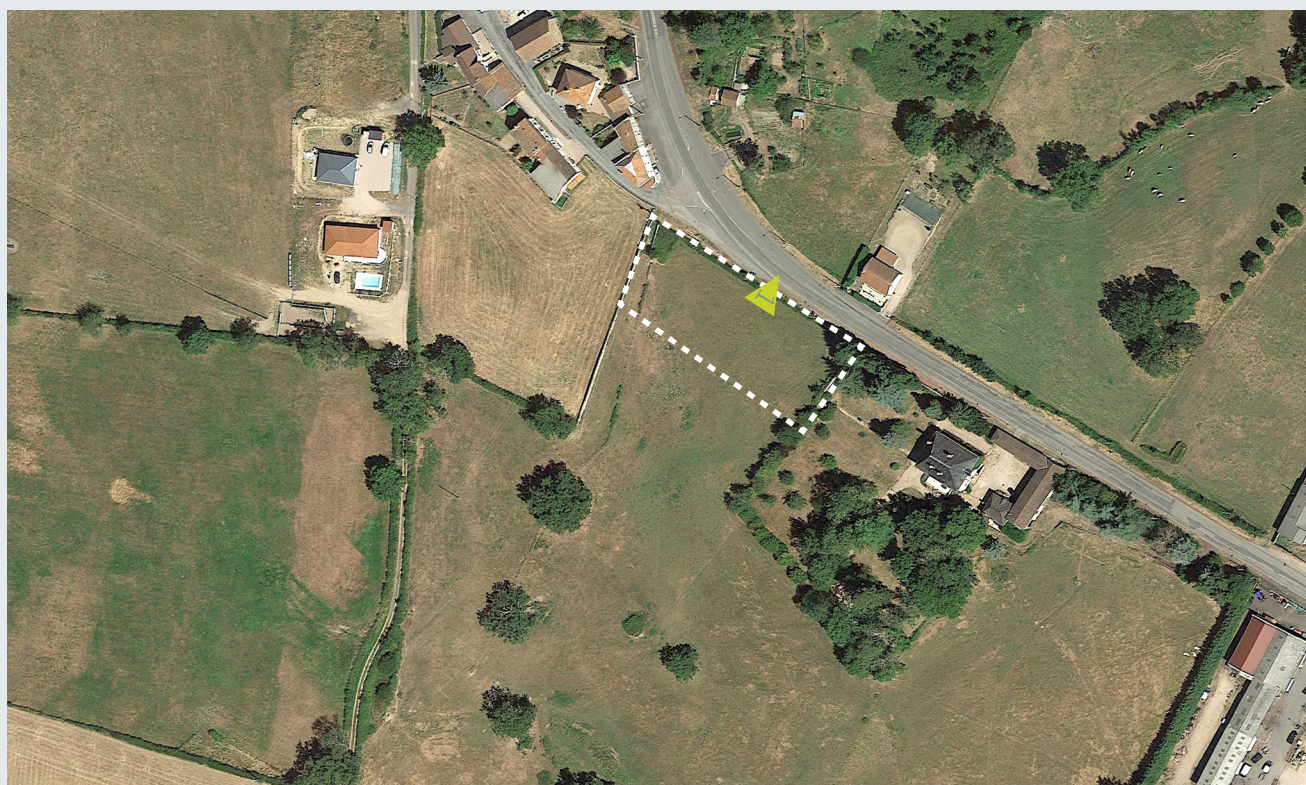
- Des extensions urbaines récentes en limite avec la commune de Saint-Martin-d'Estréaux (à l'est).
- Un lotissement communal a été créé au nord-ouest du secteur de projet comprenant 6 lots à bâtir.
- Le terrain est actuellement occupé par une prairie et un espace cultivé.
- On observe des arbres de haut jet au sud-ouest, une limite arborée à l'est.
- Un ancien mur en pierres sèches sépare le site en deux.
- La topographie est marquée par une pente moyenne descendant au sud.

ENJEUX

- L'intégration de l'opération dans un paysage de bocage,
- L'inscription du projet à l'interface entre bâti ancien et maisons pavillonnaires,
- La transition avec l'espace agricole au sud,
- L'accès au site depuis l'ancienne RN7.

DONNÉES CLÉS

- Surface du secteur comportant des OAP : 3014 m²
- Desserte par les réseaux eau potable et électricité : oui
- Assainissement collectif



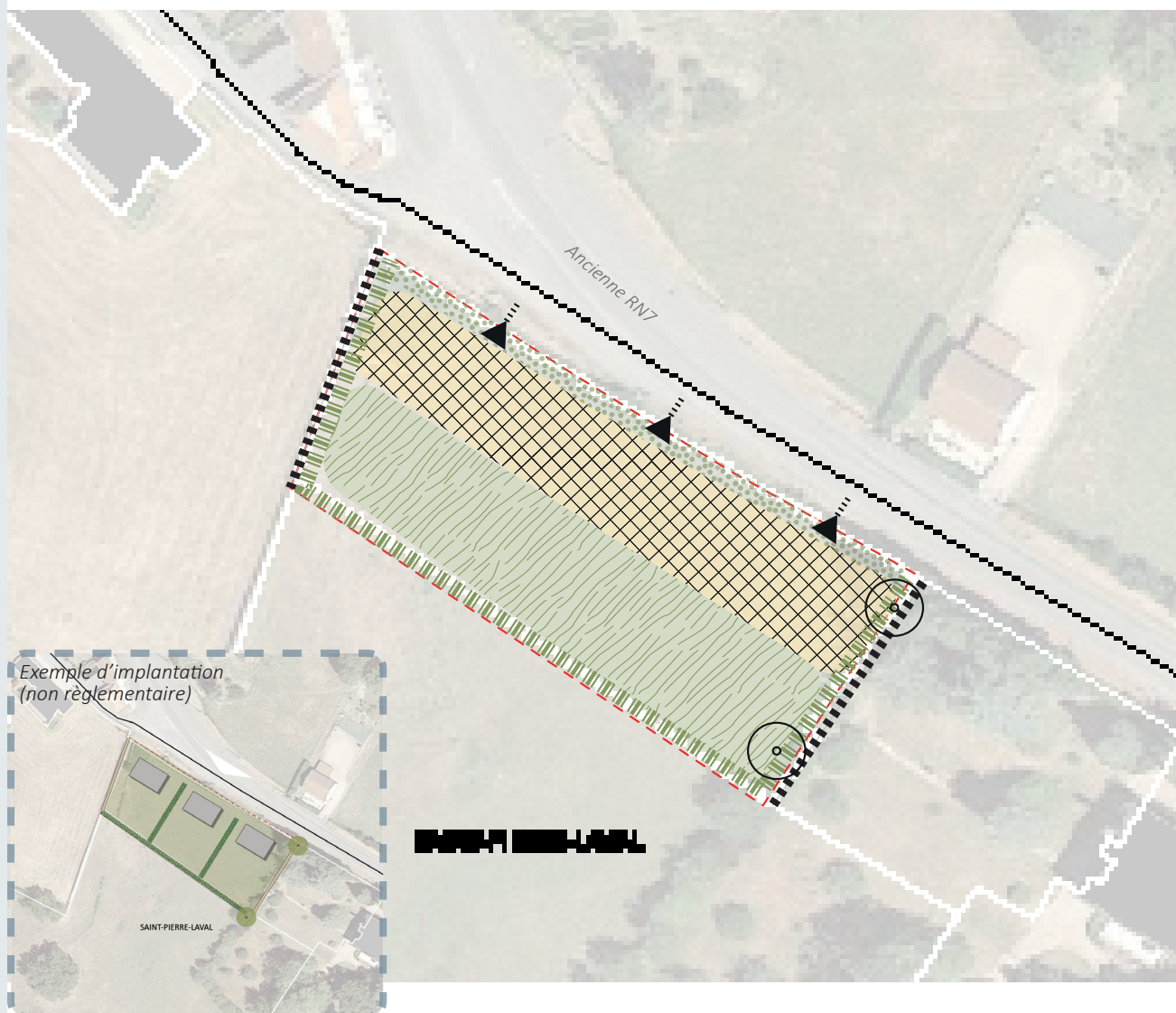
- Nombre de logements minimal attendus : 3 logements
- Densité minimale attendue : 10 logs/ha
- Vocation du site et programmation : logements
- Secteur soumis à aménagement d'ensemble : Non

1/ L'accès aux constructions envisagées se fera via différents accès directs aux parcelles depuis la RD307. Ces accès seront mutualisés tant que possible.

2/ Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal, en recherchant une continuité de forme, de gabarit, implantation, etc. Le parti architectural visera des formes simples et une implantation permettant d'optimiser l'usage de la lumière naturelle.

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

4/ La végétation existante, notamment la trame bocagère, devra être intégrée dans la conception du projet et préservée autant que possible.



3.13 Servilly

CONTEXTE

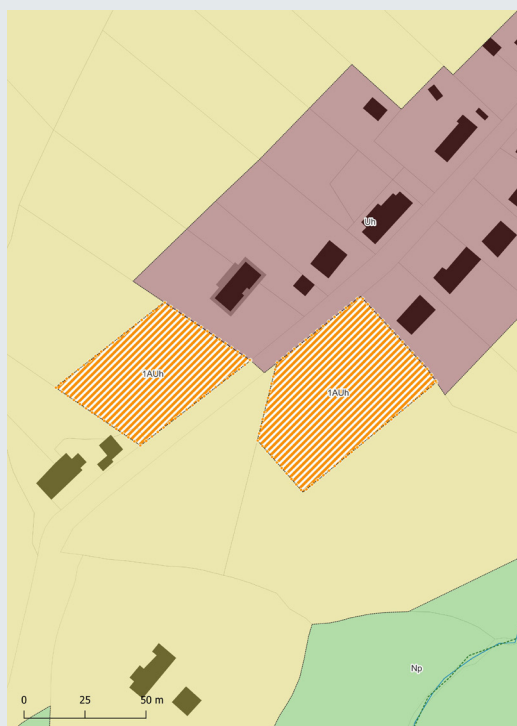
- Un centre-bourg historique organisé autour d'un espace public (place de la mairie/église) sur un plateau agricole.
- Une urbanisation concentrée autour de cette place (pas d'extension urbaine linéaire).
- Une entité bâtie enclavée entre deux cours d'eau (dont le ruisseau du Graveron au nord).

ENJEUX

- L'intégration de cette nouvelle greffe urbaine dans l'environnement paysager,
- L'intégration de l'opération dans le paysage de la Limagnes de Gannat et de Saint-Pourçain
- Le traitement de la lisière avec l'espace agricole.

DONNÉES CLÉS

- Surface du secteur comportant des OAP : 2295,07 m² (secteur nord)
- 3120,24 m² (secteur Sud)
- Desserte par les réseaux eau potable et électricité : oui
- Assainissement collectif



- Nombre de logements minimal attendus secteur nord : 2 logements
- Nombre de logements minimal attendus secteur Sud : 3 logements
- Densité minimale attendue : 10 logs/ha
- Vocation du site et programmation : Logements
- Secteur soumis à aménagement d'ensemble : Non

1/ L'accès aux constructions se fera via différents accès directs aux parcelles depuis la rue. Ces accès seront mutualisés tant que possible.

2/ Le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront envisagés de manière à limiter la diffusion du bâti dans un environnement à dominante agricole. Ainsi, l'implantation des nouvelles constructions est prévue dans la partie sud du site.

3/ Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin d'éviter une rupture trop franche avec le tissu urbain existant au nord. Le parti architectural visera des formes simples et une implantation permettant d'optimiser l'usage de la lumière naturelle.

4/ Une attention particulière sera portée au traitement des lisières entre le site nouvellement urbanisé, l'espace agricole, l'espace public et les maisons riveraines. À ce titre, la plantation d'une haie arbustive sur les limites avec l'espace agricole est demandée.

5/ La végétation existante, notamment la trame bocagère, devra être intégrée dans la conception du projet et préservée autant que possible.



PARTIE B

LES OAP POUR LE SECTEUR DE PROJET À VOCATION ÉCONOMIE

Extension Nord de la zone d'activités Sud Allier

CONTEXTE

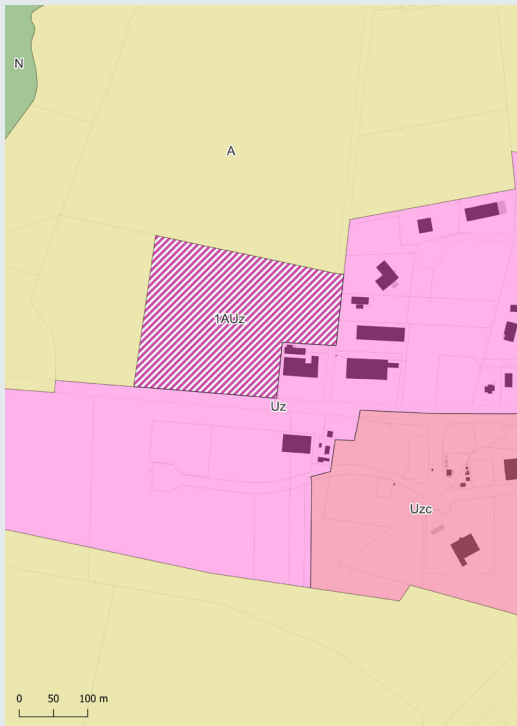
- Une zone d'activités qui s'étend de part et d'autre de la RN7.
- Un secteur de projet qui s'inscrit en extension de la partie Nord dans la continuité.
- Deux bâtiments d'activités déjà implantés au Sud-est du secteur de projet.
- Un terrain accessible depuis la rue des Rosières.

ENJEUX

- Le développement économique en confortant la zone d'activités Sud Allier, principal site économique de la communauté de communes.
- L'intégration paysagère du secteur dans un environnement agricole.

DONNÉES CLÉS

- Surface du secteur comportant des OAP : 5,19 ha
- Desserte par les réseaux eau potable et électricité : oui



- Vocation du site : Activités économiques permises dans le règlement écrit du secteur 1AUz
- Secteur soumis à aménagement d'ensemble : Oui

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

Le tracé de la rue des Rosières assurera la voie de desserte principale de la zone d'activités. Elle devra être aménagée pour la circulation des poids-lourds.

Une voie interne sera aménagée. Une aire de retournement devra être prévue dans le cas de la création d'une impasse.

Une amorce de voirie pourra être prévue afin de permettre l'extension éventuelle du secteur de projet vers l'ouest à plus long terme.

2/ La haie présente sur la limite Nord du site devra être préservée.

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

L'intégration paysagère des constructions devra être encadrée de manière qualitative afin de valoriser l'entrée de ville et de ne pas impacter les vues lointaines. Les façades et espaces verts seront particulièrement soignés.

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

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

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

