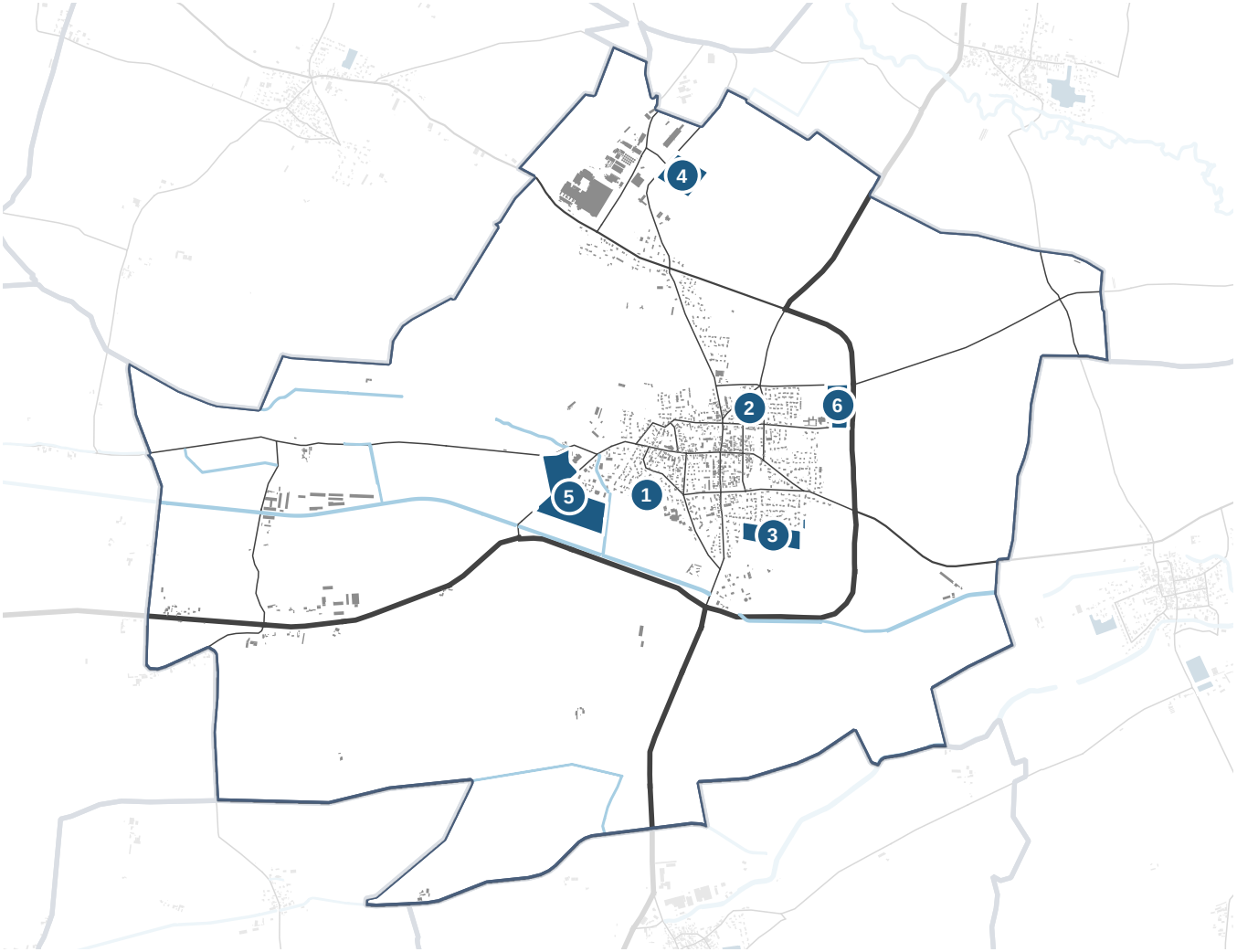
OAP SECTORIELLES

ENNEZAT



ENN_1 - Rue des Bordets *p.2*

ENN_2 - Route de Randan *p.5*

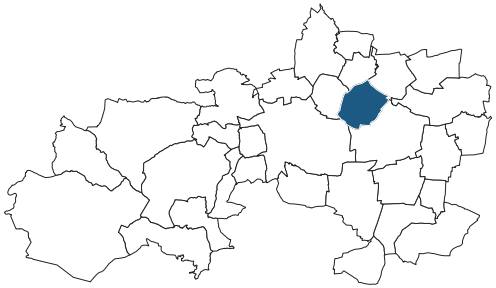
ENN_3 - Rue du soleil levant *p.8*

ENN_4 - ZAE - Limagrain *p.12*

ENN_5 - ZAE - Champiaux Sud *p.15*

ENN_6 - Zone d'équipements - Rue du stade *p.18*

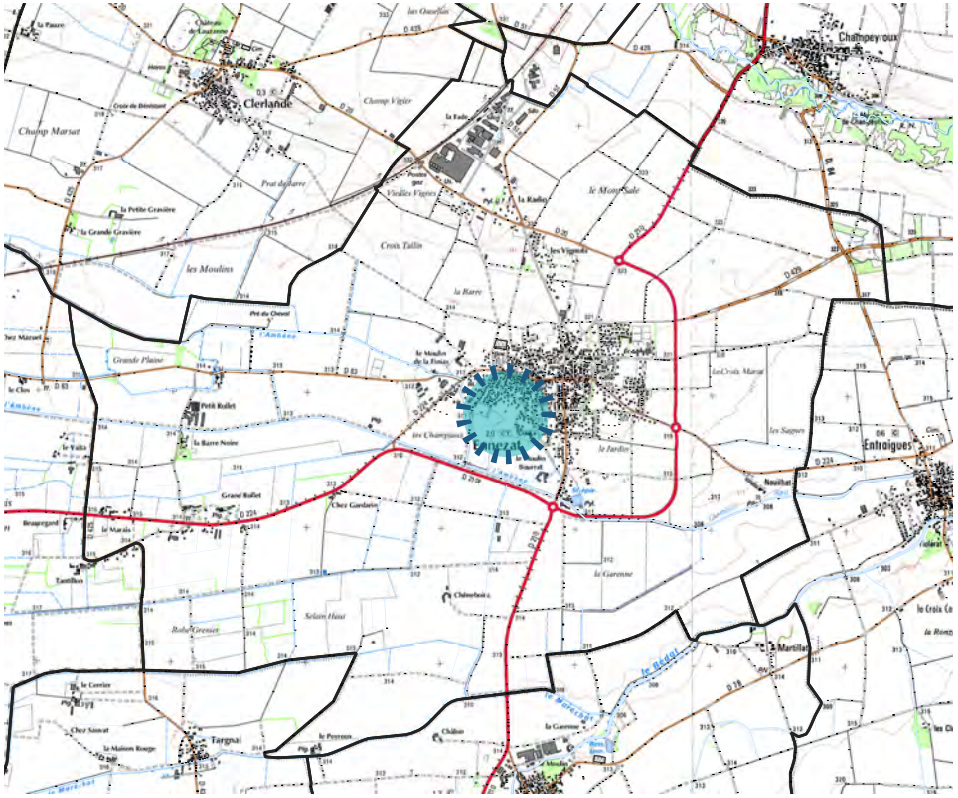
ENNEZAT



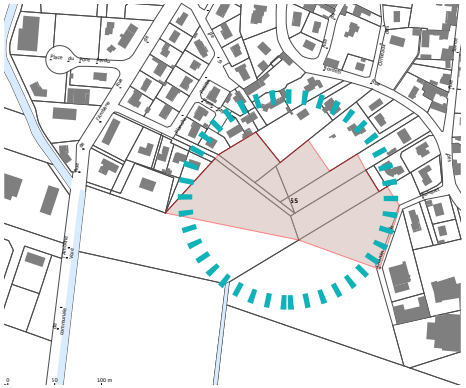
Localisation et contexte

Le secteur « rue des Bordets » constitue un secteur de développement stratégique pour la communauté d'agglomération d'environ 1,9 hectares. Dans un premier temps, il constitue un secteur disponible en limite du tissu urbain existant et est situé à proximité directe d'équipements structurants de la communauté d'agglomération : lycée agricole, école…

Il est également à proximité du centre d'Ennezat, pôle structurant de la communauté d'agglomération.







ENNEZAT

Le secteur de projet est localisé dans un périmètre de monument historique, l'église d'Ennezat classée en 1840.

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 1,9 ha.

Tout en garantissant la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de chaque zone devra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Insertion architecturale et urbaine

Le site est situé en bordure de la zone urbanisée, aussi il est important d'assurer une bonne intégration du nouveau quartier par des aménagements paysagers et des typologies bâti cohérents avec l'existant.

Le présent secteur vise à retrouver une attractivité résidentielle sur un secteur anciennement industriel, situé au cœur du centre-bourg, à travers un projet d'habitat qualitatif.

Les formes d'habitat seront diversifiées afin de proposer de l'habitat individuel et de l'habitat individuel groupé s'insérant dans la morphologie actuelle de la commune.

La hauteur des bâtiments sera comprise entre du R+1 et du R+2.

L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine doit être consultée pour tout projet de réhabilitation, construction ou d'aménagement.

Mixité fonctionnelle et sociale

La présente OAP prévoit la construction de 40 logements, avec une densité moyenne d'environ 21 logements par hectare.

Qualité environnementale et prévention des risques

Le site présente une sensibilité particulière aux risques et nuisances en raison d'un aléa moyen de mouvement de terrain (retrait-gonflement des argiles). La composition argileuse du sous- sol induit également une problématique d'infiltration pour les eaux pluviales.

- Structure végétale et paysagère

Les espaces de respiration entre les bâtiments devront être préservés afin de créer des perméabilités entres les différentes morphologies du quartier, qui seront également supports de chemins piétons ou d'espaces récréatifs. Une végétalisation multistrates sera assurée afin de renforcer leur intérêt pour la biodiversité.

Dans ce sens, les éléments végétaux d'intérêt existants devront être maintenu autant que possible. A cela viendront s'ajouter de nouveaux aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques (choix des essences, densité végétale…) au sein du parc afin de conforter le rôle de cet espace vert dans la trame verte urbaine.

Un espace public paysager devra être aménagé en cœur d'îlot en y intégrant des espaces de convivialité et de détente.

Les franges urbaines sur les bordures du quartier devront être traitées afin de créer une transition arborée qualitative en entrée de secteur **(cf. cahier commun des OAP - schéma de traitement des franges paysagères).**

- Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée au sein des lots et des espaces publics (parkings notamment) afin de lutter contre les risques de ruissellement. Les espaces d'infiltration seront traités avec des plantes phytoépuratrices.

Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière.

Les dispositifs de rétention ou d'infiltration seront, sauf impossibilité technique, réalisés à ciel ouvert, et devront être traités de manière paysagère, avec des essences locales et s'inscrire dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

- Énergie et confort climatique

Il s'agira de privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. Dans ce cadre, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Il sera nécessaire de tenir compte des effets d'ombrages liés aux bâtiments et à la structure végétale en place pour le confort d'hiver.

Les jardins, quant à eux, devront être orientés préférentiellement au sud ou à l'ouest.

Accès et desserte

Deux accès stratégiques et sécurisés permettront d'accéder au secteur, avec des sorties de part et d'autre sur les voies existantes.

Les voies nouvellement créées devront assurer une desserte traversante du site. Dans ce cadre, tel que précisé dans le cahier commun la voirie principale à aménager sera de type 1, 2 ou 3 **(cf. cahier commun des OAP)**. De même, les impasses devront être limitées.

Le développement de liaisons douces est à prévoir sur l'ensemble du secteur ouvert au public **(cf. cahier commun des OAP - schéma de voirie type 7).**

Des espaces de stationnement, qui devront faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité, sont à prévoir au sein du quartier, afin de répondre aux besoins des nouvelles constructions. Ces espaces seront perméables et végétalisés (hors place PMR).

OAP SECTORIELLE RUE DES BORDETS

ENN_1

ENNEZAT

Périmètres et phasage

- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage

Accès et desserte

- Voie principale à aménager
- Voie seconde à aménager
- Accès depuis voirie existante/à créer
- Cheminement doux (piéton/cycle) à conserver ou à créer
- voie d'accès chantier et de service/sécurité
- Stationnement à créer
- Stationnement existant à conserver
- Infrastructure à intégrer
- Carrefour à aménager et/ou sécuriser
- Type de voie et/ou cheminement

Mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur à vocation première d'habitat
- Espace collectif paysager à positionner et/ou à valoriser
- Principe d'espace de convivialité/détente à positionner
- Principe d'implantation de cellule commerciale en rdc

Insertion architecturale et urbaine

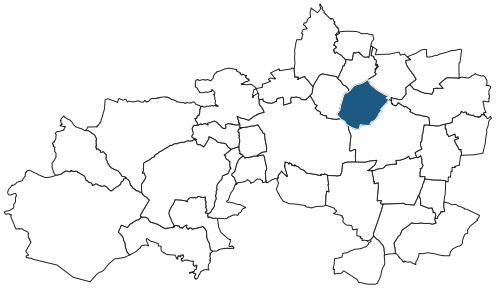
- Alignement d'arbres, haies existant et arbres remarquables repérés
- Alignement d'arbres, haies à créer
- Traitement des franges paysagères
- Type de frange
- Principe de retrait des constructions par rapport aux voies d'accès
- Principe de structuration du front bâti
- Principe d'implantation des constructions
- A Habitat individuel
- B Habitat individuel groupé / mitoyen
- C Habitat collectif/intermédiaire
- T Habitat touristique
- G Habitat intergénérationnel
- Hauteur à respecter
- Fourchette de hauteurs à respecter
- Murets à préserver
- Fonds de jardin à préserver
- Vues à préserver
- Repère visuel / élément patrimonial

Qualité environnementale et prévention des risques

- Gestion/récupération des eaux pluviales
- Hydrographie
- PPRNPI
- Espace inconstructible
- Espace boisé ou de respiration
- Canalisation à supprimer
- Passage de réseaux



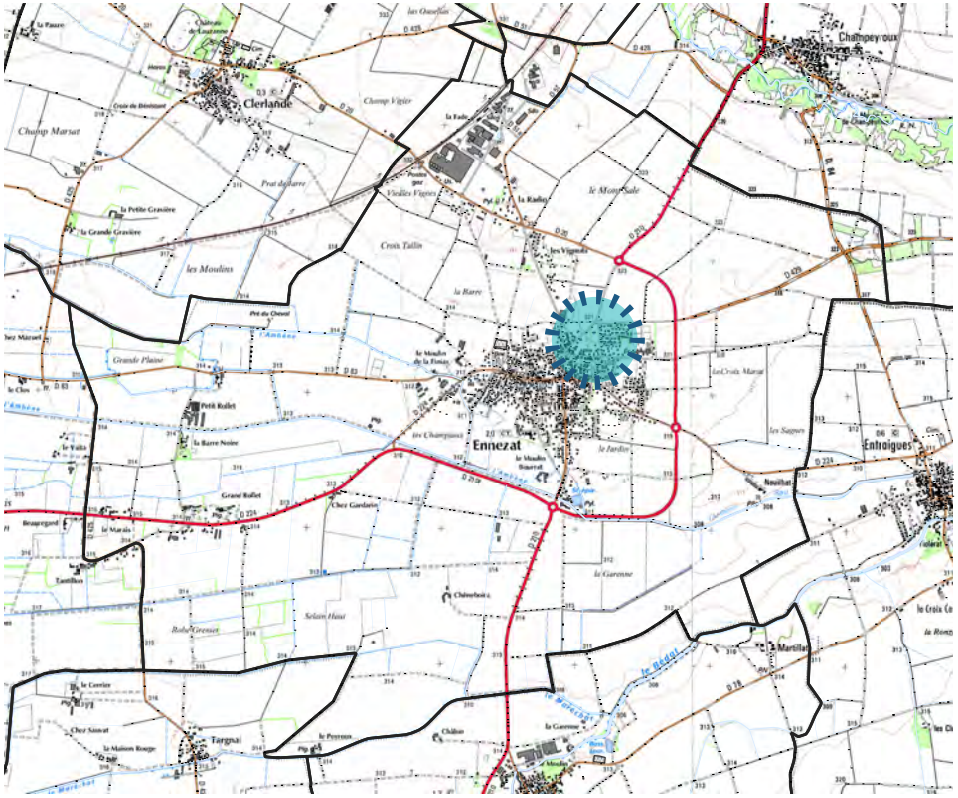
ENNEZAT

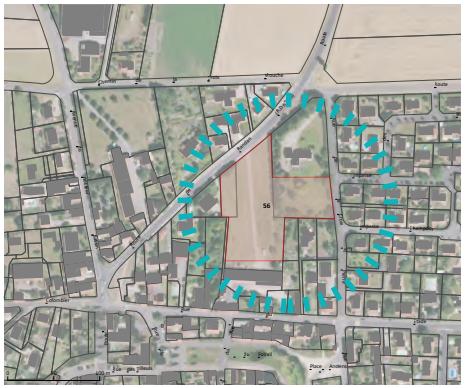


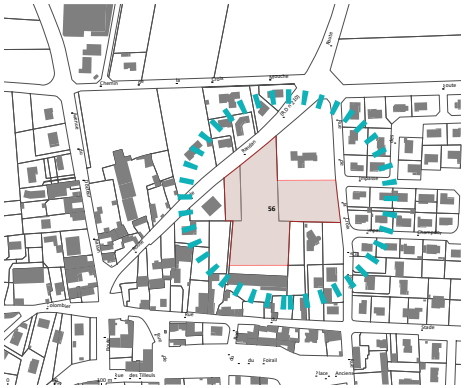
Localisation et contexte

Le secteur « route de Randan » constitue un secteur de développement stratégique pour la communauté d'agglomération d'environ 0,9 hectare. Dans un premier temps, il constitue une dent creuse importante au sein du tissu urbain existant et est situé à proximité directe des équipements structurants de la communauté de d'agglomération : école primaire, équipements sportifs…

Il est également à proximité du cœur d'Ennezat, commune identifiée en tant que pôle structurant de la communauté d'agglomération.







ENNEZAT

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 0,9 ha.

Afin de garantir la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de chaque zone devra s'effectuer via une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble.

Insertion architecturale et urbaine

L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine doit être consultée pour tout projet de réhabilitation, construction ou d'aménagement.

Le site est situé au cœur d'un espace déjà urbanisé, aussi il est important de respecter le caractère du quartier aujourd'hui à dominante résidentielle et d'habitat individuel.

Il est choisit une typologie d'habitat individuel (lots à bâtir) pour s'insérer au mieux dans le tissu existant au sud et diversifier les formes d'habitat. Néanmoins un habitat plus dense, tel que de l'individuel groupé en bande, devra être envisagé sur la partie nord du secteur.

La hauteur maximum des bâtiments est comprise entre du R+1 et du R+2, toujours dans un objectif d'insertion dans le quartier existant et les constructions s'implanteront à l'alignement sur rue et structureront les façades le long de la voie.

Le mur existant doit être préserver afin de donner un caractère au lieu et conserve dans ce sens, l'identité rurale dont bénéficie le site doit être conservée. Il constitue également un marqueur fort de l'entrée de ville.

Les franges en lien avec la ferme au sud et en entrée de zone au nord devront être traitées de manière paysagère en assurant une transition arborée, préservant également des nuisances sonores **(cf. cahier commun des OAP - schéma de traitement des franges paysagères).**

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP prévoit la création de 18 logements sur le secteur, avec une densité moyenne d'environ 19 logements par hectare.

Par ailleurs, 15% des logements créés devront être du logement social.

Qualité environnementale et prévention des risques

Le site présente une sensibilité particulière aux risques et nuisances en raison d'un aléa fort de mouvement de terrain (retrait-gonflement des argiles). La composition argileuse du sous-sol induit également une problématique d'infiltration pour les eaux pluviales.

Une étude géotechnique sur le site devra être réalisée avant l'aménagement afin de définir des règles de construction adaptées à l'aléa retrait-gonflement des argiles fort.

- Structure végétale et paysagère

Les espaces de respiration entre le bâti doivent être préservés pour créer des perméabilités entres les différents quartiers qui peuvent également être supports de chemins piétons ou d'espaces récréatifs. Si possible, les éléments végétaux d'intérêt existants doivent également être maintenus, notamment les noyers existants et les haies.

- Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée au sein des lots et des espaces publics (parkings notamment) afin de lutter contre les risques de ruissellement. Les espaces d'infiltration seront traités avec des plantes phytoépuratrices.

Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière.

Les dispositifs de rétention ou d'infiltration seront, sauf impossibilité technique justifiée, réalisés à ciel ouvert, et devront être traités de manière paysagère, avec des essences locales et s'inscrire dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

- Énergie et confort climatique

Il s'agira de privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. Dans ce cadre, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Il sera nécessaire de tenir compte des effets d'ombrages liés aux bâtiments et à la structure végétale en place pour le confort d'hiver.

Les jardins, quant à eux, devront être orientés préférentiellement au sud ou à l'ouest.

Accès et desserte

De manière générale, il s'agira d'assurer une desserte traversante du site. Dans ce cadre, tel que précisé dans le cahier commun la voirie principale à aménager sera de type 1, 2 ou 3 **(cf. cahier commun des OAP)**. De même, les impasses sont à éviter au maximum.

Le développement de liaisons douces sera prévue sur l'ensemble du secteur. Elles seront sécurisées, qualitatives et ouvertes au public **(cf. cahier commun des OAP - schéma de voirie type 7).**

Deux accès stratégiques et sécurisés seront à créer sur la route de Randan et la rue de la Croix Lapierre.

Un espace de stationnement sera à prévoir au sein du quartier, afin de répondre aux besoins des nouvelles constructions. Il devra faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité en utilisant des matériaux perméables (aspect, pérennité de l'aménagement…).

OAP SECTORIELLE ROUTE DE RANDAN

ENN_2

ENNEZAT

Périmètres et phasage

- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage

Accès et desserte

- Voie principale à aménager
- Voie seconde à aménager
- Accès depuis voirie existante/à créer
- Cheminement doux (piéton/cycle) à conserver ou à créer
- voie d'accès chantier et de service/sécurité
- Stationnement à créer
- Stationnement existant à conserver
- Infrastructure à intégrer
- Carrefour à aménager et/ou sécuriser
- Type de voie et/ou cheminement

Mixité fonctionnelle et sociale

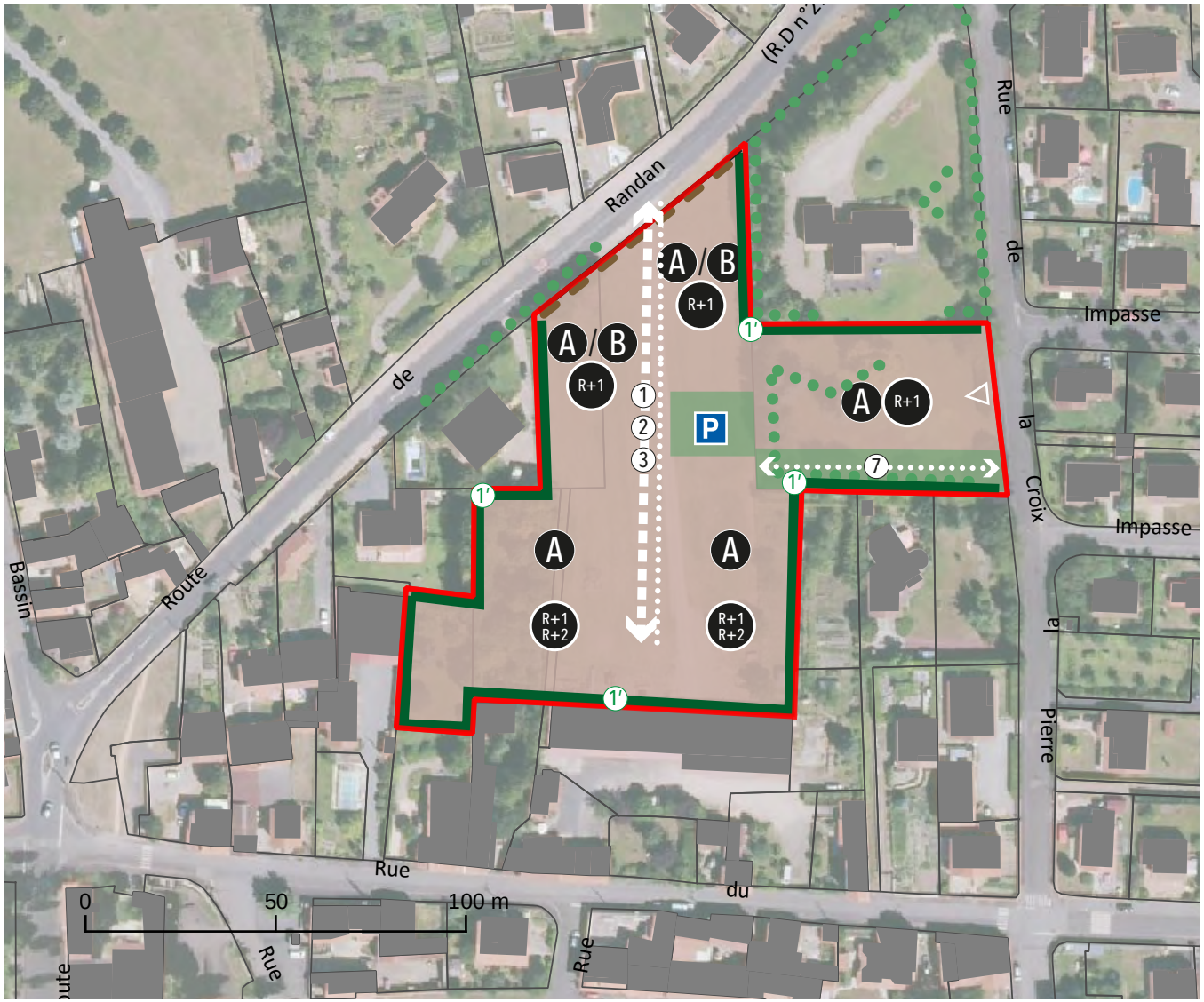
- Secteur à vocation première d'habitat
- Espace collectif paysager à positionner et/ou à valoriser
- Principe d'espace de convivialité/détente à positionner
- Principe d'implantation de cellule commerciale en rdc

Insertion architecturale et urbaine

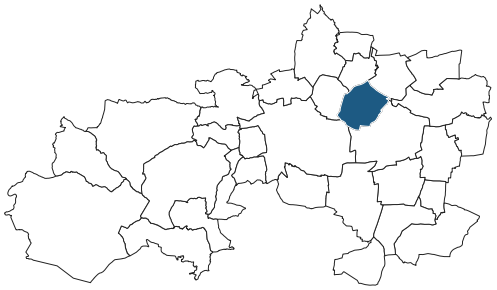
- Alignement d'arbres, haies existant et arbres remarquables repérés
- Alignement d'arbres, haies à créer
- Traitement des franges paysagères
- Type de frange
- Principe de retrait des constructions par rapport aux voies d'accès
- Principe de structuration du front bâti
- Principe d'implantation des constructions
- A Habitat individuel
- B Habitat individuel groupé / mitoyen
- C Habitat collectif/intermédiaire
- Hauteur à respecter
- Fourchette de hauteurs à respecter
- T Habitat touristique
- G Habitat intergénérationnel
- Murets à préserver
- Fonds de jardin à préserver
- Vues à préserver
- Repère visuel / élément patrimonial

Qualité environnementale et prévention des risques

- Gestion/récupération des eaux pluviales
- Hydrographie
- Espace boisé ou de respiration
- PPRNPI
- Canalisation à supprimer
- Espace inconstructible
- Passage de réseaux

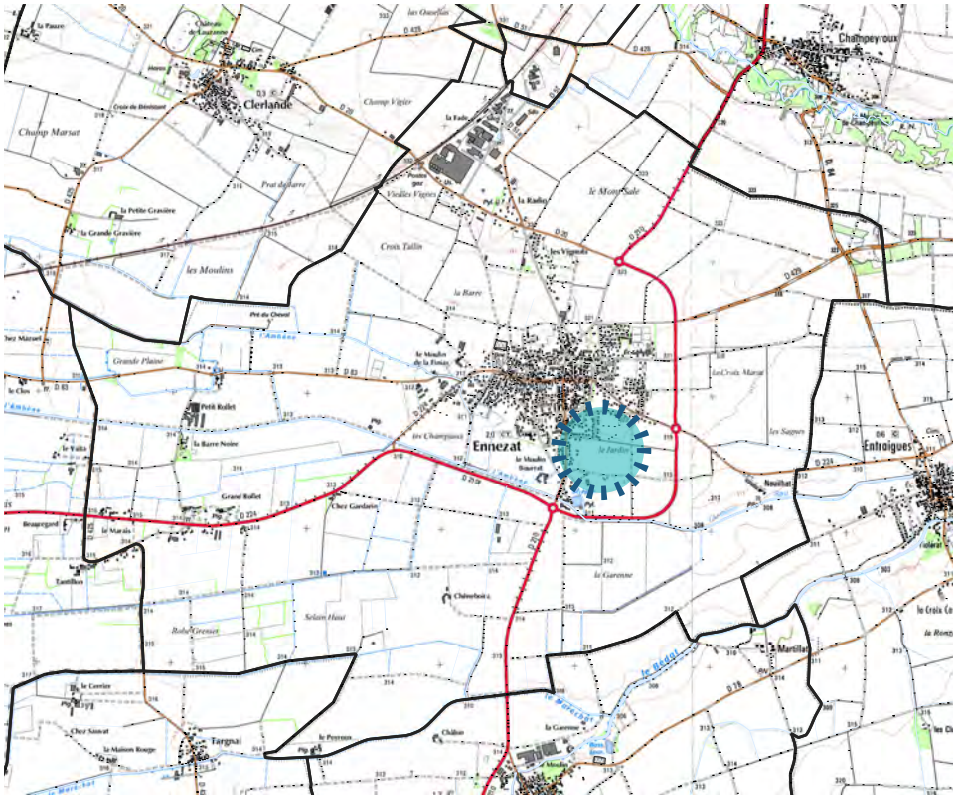


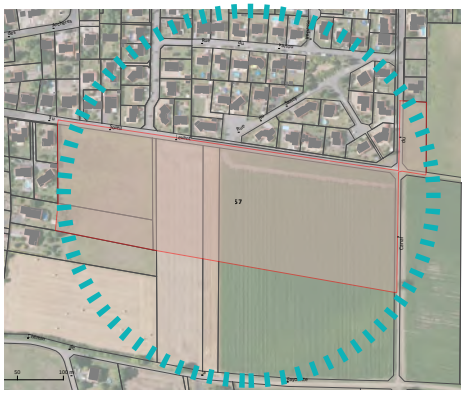
ENNEZAT

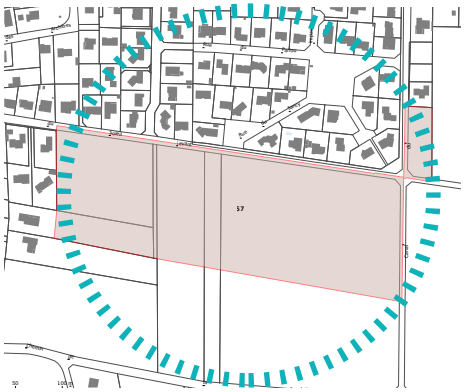


Localisation et contexte

Le site constitue un secteur de développement stratégique pour la communauté d'agglomération d'environ 5,15 hectares, en limite du tissu urbain existant et situé à proximité directe du centre d'Ennezat, de ses équipements et services et en continuité de la compacité du bourg. Les vues depuis la RD210 sont lointaines et le secteur à urbaniser aura un faible impact visuel.







ENNEZAT

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 5,15 ha.

Du fait de la taille conséquente du secteur et du scénario de développement prévu, l'OAP vient phaser le projet en deux temps.

Dans ce cadre, le plan de zonage du PLUi prévoit de l'urbanisation à court terme et de l'urbanisation à long terme, (respectivement zones 1AU et 2AU).

Tout en garantissant la cohérence et la qualité du secteur, ainsi que le phasage, l'aménagement de chaque zone devra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Insertion architecturale et urbaine

Le site est situé en bordure de la zone urbanisée, il devra s'intégrer à l'existant par des aménagements paysagers et des typologies bâties cohérents avec l'existant. Dans ce cadre, la trame paysagère située au sud devra constituer une frange parallèle à l'espace agricole.

Une diversité des typologies d'habitat sera privilégiée pour assurer une densité caractéristique d'un pôle de vie : habitat intermédiaire, habitat individuel et habitat individuel groupé.

Il devra être assuré une densification maîtrisée en créant les logements groupés et intermédiaires en cœur d'îlot et en dé-densifiant sur les franges du secteur.

La hauteur maximum des bâtiments sera limitée à du R+1 ou R+2, toujours dans un objectif d'insertion dans le quartier existant.

Deux « cœurs de quartier » seront créés avec des aménagements qualitatifs permettant des espaces de détente et de vie quotidienne.

Le secteur de projet est localisé dans un périmètre de monument historique, la nécropole médiévale dit « Champ des Juifs » inscrite par arrêté du 3 juin 2009.

Aussi, le projet devra s'intégrer dans les dispositions de la servitude des monuments historiques qui impose la soumission de toute évolution du bâti ou du terrain à l'Architecte des Bâtiments de France.

Mixité fonctionnelle et sociale

Il est prévu la création de 90 logements sur le secteur, avec une densité moyenne d'environ 17 logements par hectare.

Par ailleurs, 15% des logements créés devront être du logement social.

Qualité environnementale et prévention des risques

Le site présente une sensibilité particulière aux risques et nuisances en raison d'un aléa fort et moyen de mouvement de terrain (retrait- gonflement des argiles). La composition argileuse du sous-sol induit également une problématique d'infiltration pour les eaux pluviales.

Dans ce cadre, une étude géotechnique devra être réalisée avant tout projet d'aménagement sur le site afin de définir des règles de construction adaptées à l'aléa retrait-gonflement des argiles fort et moyen.

- Structure végétale et paysagère

Les espaces de respiration entre le bâti seront à préserver pour créer des perméabilités visuelles entres les constructions sur le paysage lointain, qui peuvent également être supports de chemins piétons ou d'espaces récréatifs associés à une gestion pluviale sous forme de noues plantées.

Les interfaces entre le projet d'aménagement, le tissu résidentiel existant à l'ouest et le secteur agricole à l'est, seront traités notamment par la mise en place d'une frange paysagère de type haie mixte de hauteur moyenne (respect de l'intimité et des vis-à- vis) et la plantation d'arbres de petit et moyen jet.

Dans ce cadre, une attention devra être portée sur la frange sud sera particulièrement travaillée et devra jouer un rôle de transition entre les espaces (**se référer à l'OAP thématique «Paysages»**).

Les franges seront suffisamment épaisses pour permettre également une gestion de l'eau pluviale et maintenir si possible les éléments végétaux d'intérêt existants tels que les arbres isolés repères dans le paysage **(cf. cahier commun des OAP - schéma de traitement des franges paysagères).**

- Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des terrains sera limitée au maximum. Des études seront réalisées pour l'implantation de bassins de rétention lorsque le projet impacte la gestion des eaux pluviales.

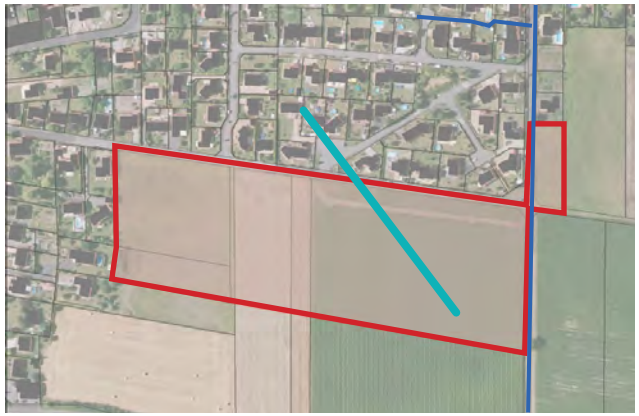
ENNEZAT

- Énergie et confort climatique

Une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible est à privilégier : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Les jardins seront, en priorité, orientés au sud et/ou à l'ouest.

La zone de protection du câble souterrain ERDF doit être prises en compte dans les aménagements et anticiper la déviation éventuelle de la ligne moyenne tension.

Une canalisation d'irrigation agricole et un câble enterré ERDF moyenne tension se trouve sur le site d'étude et font l'objet d'une SUP. Aussi, il s'agira de prendre en compte cette canalisation dans les aménagements et prévoir l'enlèvement du tronçon traversant le site d'OAP.



Périmètre OAP
Câble ERDF moyenne tension
Canalisation d'irrigation

Accès et desserte

Un maillage de desserte à l'échelle du quartier est à créer, notamment en lien avec le centre-ville et les équipements scolaires et sportifs. Dans ce cadre, tel que précisé dans le cahier commun la voirie principale à aménager sera de type 1, 2 ou 3 **(cf. cahier commun des OAP)**.

Une desserte traversante du site sera assurée, en sens unique. Dans ce cadre, tel que précisé dans le cahier commun la voirie secondaire à aménager sera de type 4 ou 5 **(cf. cahier commun des OAP)**. De même, les impasses devront être évitées, notamment pour les dessertes principales.

Afin de se prémunir d'un conflit d'usage, l'accès agricole existant permettant d'accéder aux parcelles situées au sud du secteur devra être maintenu afin de permettre aux engins agricoles de s'y rendre.

Le développement de liaisons douces sera prévue sur l'ensemble du secteur. Elles seront sécurisées, qualitatives et ouvertes au public **(cf. cahier commun des OAP - schéma de voirie type 6 ou 7).**

L'organisation du stationnement existant devra être proposée afin de répondre aux besoins des constructions futures. Ces espaces de stationnement seront perméables et végétalisés (hors place PMR).

OAP SECTORIELLE RUE DU SOLEIL LEVANT

ENN_3

ENNEZAT

Périmètres et phasage

- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage

Accès et desserte

- Voie principale à aménager
- Voie seconde à aménager
- Accès depuis voirie existante/à créer
- Cheminement doux (piéton/cycle) à conserver ou à créer
- voie d'accès chantier et de service/sécurité
- Stationnement à créer
- Stationnement existant à conserver
- Infrastructure à intégrer
- Carrefour à aménager et/ou sécuriser
- Type de voie et/ou cheminement

Mixité fonctionnelle et sociale

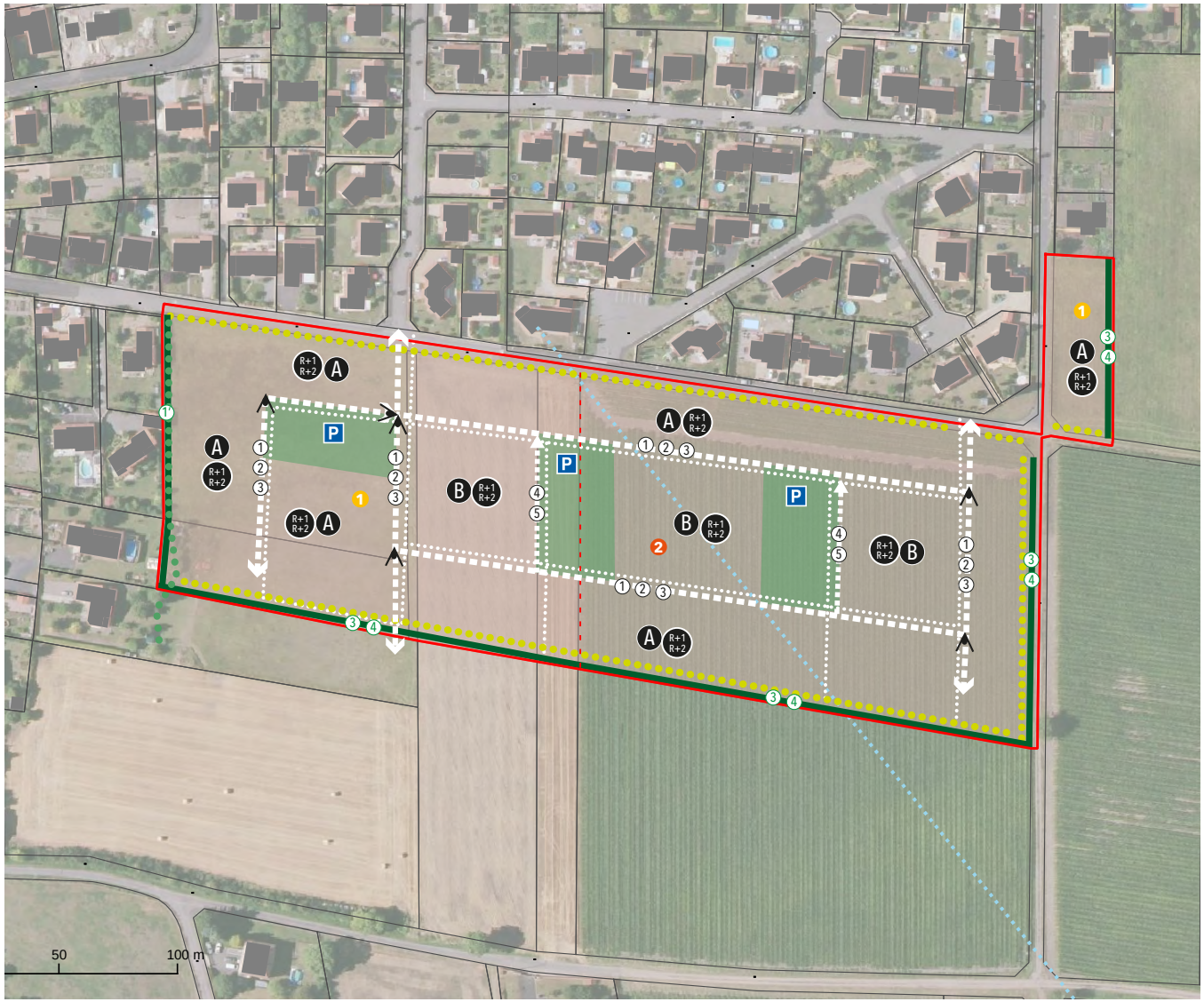
- Secteur à vocation première d'habitat
- Espace collectif paysager à positionner et/ou à valoriser
- Principe d'espace de convivialité/détente à positionner
- Principe d'implantation de cellule commerciale en rdc

Insertion architecturale et urbaine

- Alignement d'arbres, haies existant et arbres remarquables repérés
- Alignement d'arbres, haies à créer
- Traitement des franges paysagères
- Type de frange
- Principe de retrait des constructions par rapport aux voies d'accès
- Principe de structuration du front bâti
- Principe d'implantation des constructions
- A Habitat individuel
- B Habitat individuel groupé / mitoyen
- C Habitat collectif/intermédiaire
- T Habitat touristique
- G Habitat intergénérationnel
- R+2 Hauteur à respecter
- R+1 R+2 Fourchette de hauteurs à respecter
- Murets à préserver
- Fonds de jardin à préserver
- Vues à préserver
- Repère visuel / élément patrimonial

Qualité environnementale et prévention des risques

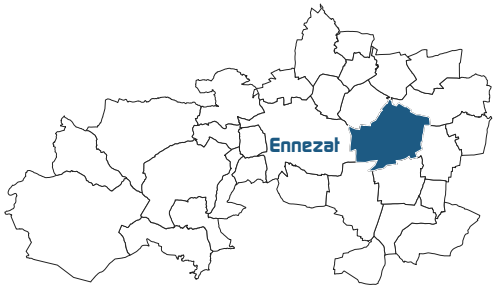
- Gestion/récupération des eaux pluviales
- Hydrographie
- PPRNPI
- Espace inconstructible
- Espace boisé ou de respiration
- Canalisation à supprimer
- Passage de réseaux



OAP THÉMATIQUE - ZONE D'ACTIVITÉS - LIMAGRAN

ENN_4

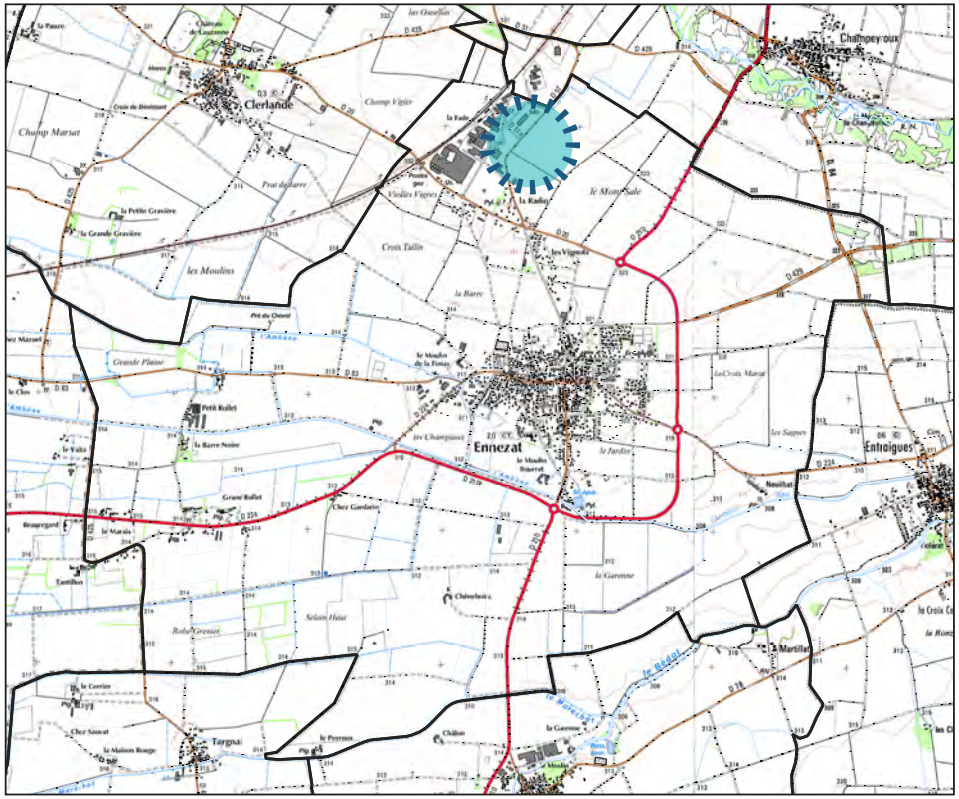
ENNEZAT

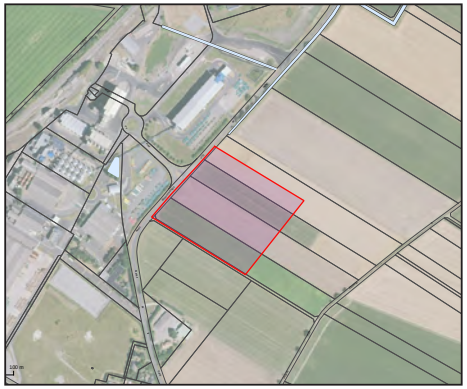


Localisation et contexte

Le site d'OAP constitue un secteur de développement économique pour la communauté d'agglomération d'environ 4,58 ha.

Situé à proximité directe du site de Limagrain, le secteur représente un secteur stratégique, au nord du centre-ville.







Se référer au Guide de l'OAP Thématique «Zones d'Activités économiques»

OAP THÉMATIQUE - ZONE D'ACTIVITÉS - LIMAGRAN

ENN_4

Se référer au Guide de l'OAP Thématique «Zones d'Activités économiques»

ENNEZAT

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 4,58 ha.

Aucun phasage n'est par ailleurs préconisé. Néanmoins, tout en garantissant la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de chaque zone devra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Insertion architecturale et urbaine

Le site est situé au nord du centre-ville d'Ennezat, en face du site Limagrain. Il est important d'assurer une bonne intégration paysagère de la nouvelle zone d'activité par des aménagements végétaux et des typologies bâti cohérents avec l'existant.

Les constructions devront par conséquent témoigner d'une qualité architecturale leur permettant de s'insérer de façon optimale dans le contexte environnemental et paysager du secteur situé en lien direct avec la plaine agricole.

Mixité fonctionnelle et sociale

La présente OAP prévoit une programmation exclusivement dédiées aux activités industrielles.

Qualité environnementale et prévention des risques

Afin de préserver la zone agricole, le projet devra prévoir la création d'une zone tampon paysagère en bordure sud du site, notamment au sud.

Malgré cette absence d'aléa inondation, une attention devra être portée à l'imperméabilisation des sols, ainsi qu'à la récupération des eaux de pluies dans le cadre de tout projet d'aménagement.

Les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et privilégier dans ce cadre une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible.

Accès et desserte

La zone devra être desservie par un accès créé depuis la RD51.

De même, tout espace de stationnement devra faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité en utilisant des matériaux perméables de qualité (aspect, pérennité de l'aménagement…).

OAP THÉMATIQUE - ZONE D'ACTIVITÉS - LIMAGRAN

ENN_4

Se référer au Guide de l'OAP Thématique «Zones d'Activités économiques»

ENNEZAT

Périmètres et phasage

- Périmètre d'OAP

Accès et desserte

- Voie principale existante
- Voie secondaire existante
- Voie principale à aménager
- Voie secondaire à aménager
- Accès depuis voirie existante/à créer
- Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
- Infrastructure à intégrer

Mixité fonctionnelle et sociale

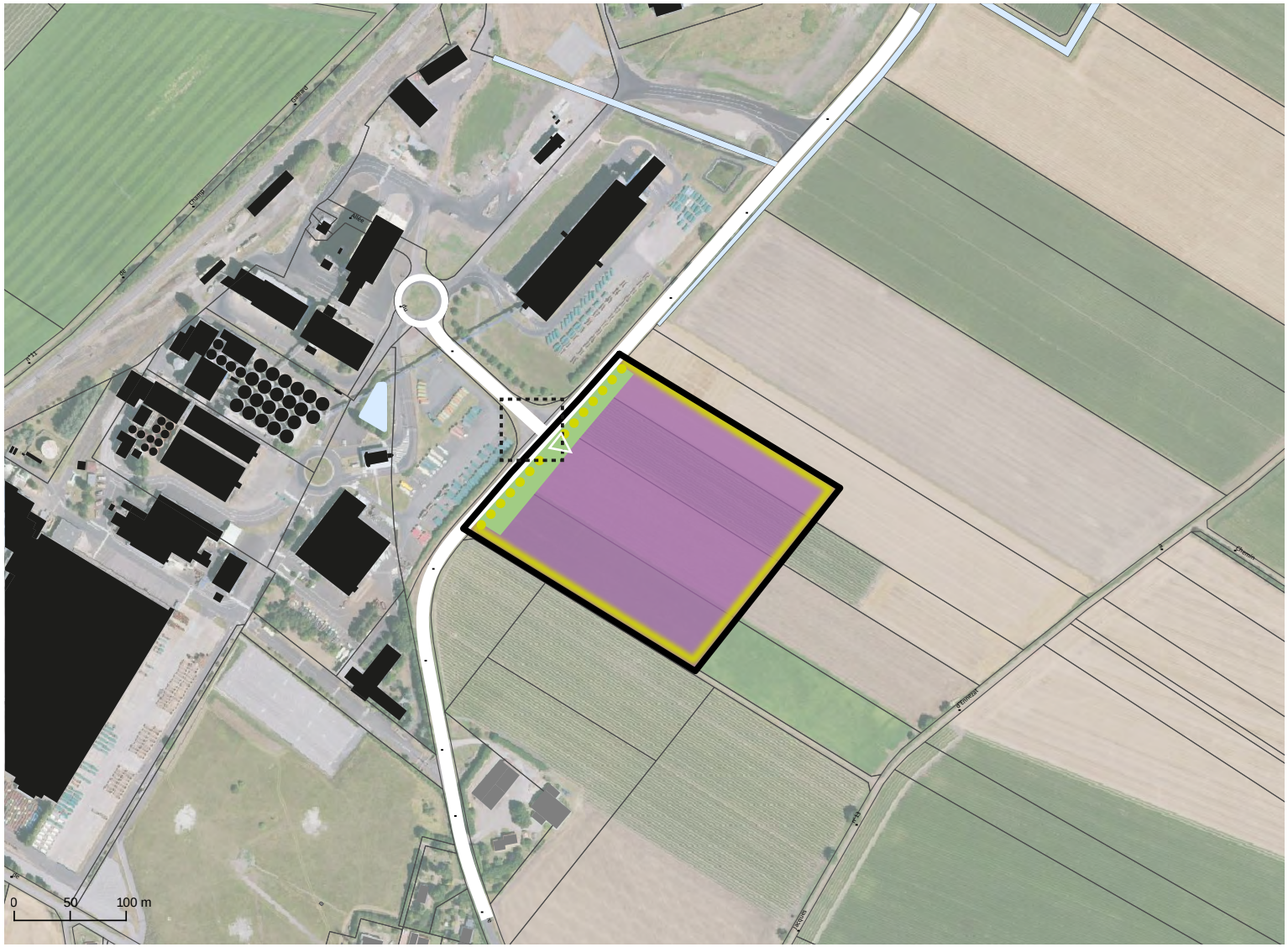
- Secteur à vocation première économique
- Offre commerciale à maintenir/développer

Insertion architecturale et urbaine

- R+2 Hauteur maximale autorisée
- Principe d'aménagement d'espaces paysagers
- Traitement des franges paysagères
- Traitement qualitatif de l'entrée de ville
- Alignement d'arbres à créer

Qualité environnementale et prévention des risques

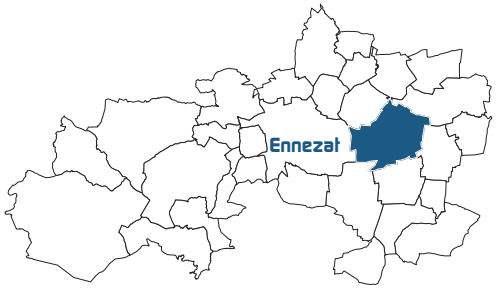
- Hydrographie
- Récupération /gestion des eaux



OAP THÉMATIQUE - ZONE D'ACTIVITÉS - CHAMPIAUX SUD

ENN_5

ENNEZAT

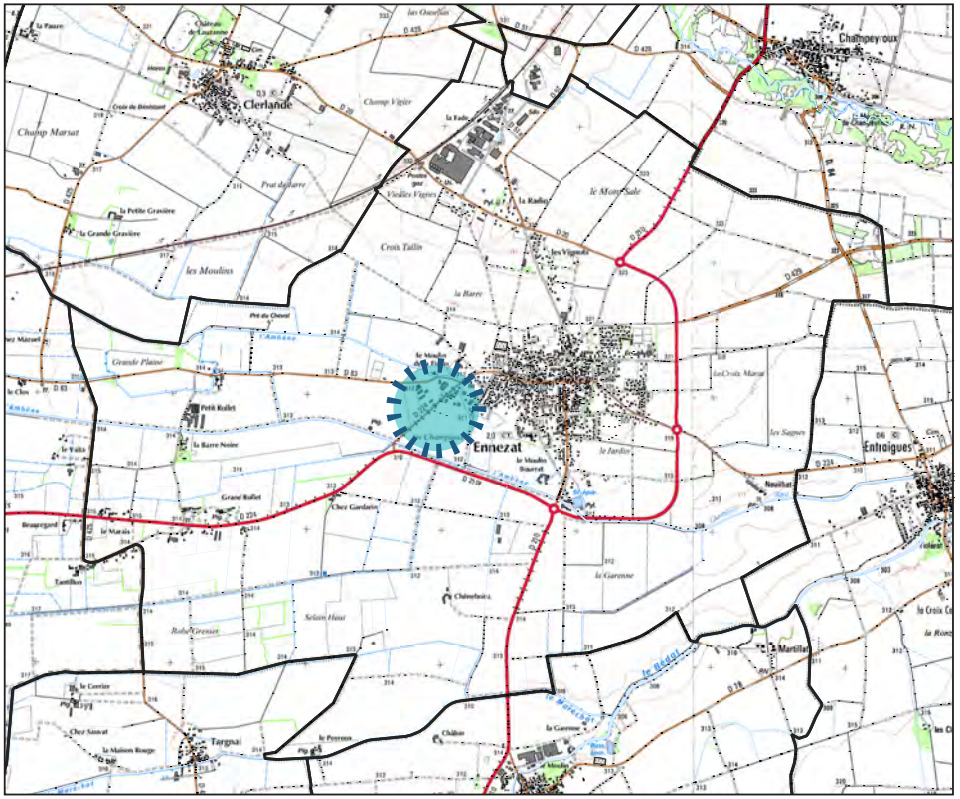


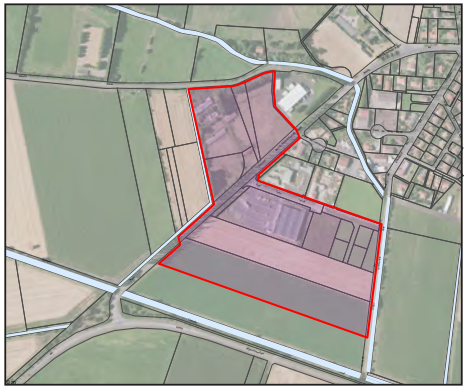
Localisation et contexte

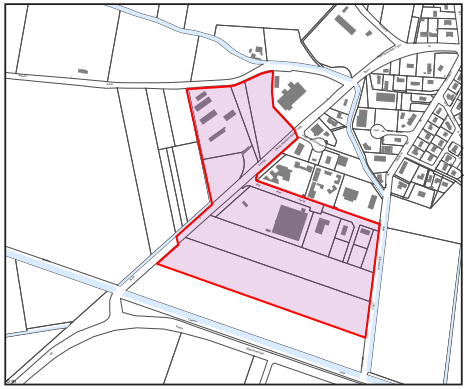
Le site d'OAP constitue un secteur de développement économique pour la communauté d'agglomération d'environ 11,8 ha.

Situé à proximité directe du centre d'Ennezat, de ses équipements et services, le secteur représente un secteur stratégique, en limite du tissu urbain existant.

Identifiée par le SCoT comme étant une zone d'activité communautaire d'intérêt local, visant à accentuer le développement économique du territoire. La zone d'activité est localisée en extension de la zone d'activité d'Intermarché, et est principalement constituée d'espaces agricoles et intégrant une friche industrielle.







Se référer au Guide de l'OAP Thématique «Zones d'Activités économiques»

OAP THÉMATIQUE - ZONE D'ACTIVITÉS - CHAMPIAUX SUD

ENN_5

Se référer au Guide de l'OAP Thématique «Zones d'Activités économiques»

ENNEZAT

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 11,8 ha.

Aucun phasage n'est par ailleurs préconisé. Néanmoins, tout en garantissant la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de chaque zone devra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Insertion architecturale et urbaine

Le site est situé en entrée de ville, en bordure de la zone urbanisée. Il est important d'assurer une bonne intégration paysagère de la nouvelle zone d'activité par des aménagements végétaux et des typologies bâti cohérents avec l'existant.

L'OAP située sur la friche industrielle présente une végétation bien marquée constituée de haies arbustives et bosquets.

Les constructions devront témoigner d'une qualité architecturale leur permettant de s'insérer de façon optimale dans le contexte environnemental et paysager du secteur situé en entrée de ville.

Mixité fonctionnelle et sociale

La présente OAP prévoit une programmation exclusivement dédiées aux activités.

Qualité environnementale et prévention des risques

Compte-tenu de la sensibilité particulière aux risques et nuisances en raison d'un aléa moyen de mouvement de terrain (retrait gonflement des argiles), il sera recommandé de réaliser une étude géotechnique sur le site afin de définir des règles de construction adaptées. En effet, la composition argileuse du sous-sol induit également une problématique d'infiltration pour les eaux pluviales. Aussi, le projet devra limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et récupérer les eaux pluviales dans un bassin, ou noues d'infiltration ou rétention (selon solution à définir après étude des sols des parcelles concernées).

La ripisylve du cours d'eau de l'Ambène située à proximité devra a minima être préservée afin de ne pas impacter la dynamique hydrographique du cours d'eau. Dans la mesure du possible, il sera demander de restaurer la ripisylve du cours d'eau pour intégrer les aménagements dans le grand paysage local mais aussi pour assurer une bonne dynamique du réseau hydrographique et maintenir une bonne gestion des eaux pluviales.

Outre le maintien des éléments végétaux existants afin d'assurer une bonne intégration paysagère des constructions dans leur environnement , le projet devra prévoir un traitement paysager et urbain qualitatif de l'axe D224 et qualifier l'entrée de ville d'Ennezat.

En complément de la conservation des peupliers situés le long de la RD 224 pour qualifier l'entrée de ville d'Ennezat au niveau de la nouvelle zone d'activité, la plantation d'arbres fruitiers, dont la présence reste marquée à l'échelle communale et dans les opérations présentes, devra être privilégiée.

Dans ce cadre, des mesures de réduction seront à mettre en place concernant la présence du bosquet et de la fruticée écologique. Des plantations du même type devront être prévues dans les aménagements et si des espèces protégées sont relevées, des mesures appropriées devront être mises en place (transplantation, conservation d'habitat, mesures spécifiques lors des chantiers…).

Les sites ne sont pas touchés par un aléa inondation identifié dans le cadre du PPRi. Malgré cette absence d'aléa, une attention devra être portée à l'imperméabilisation des sols, ainsi qu'à la récupération des eaux de pluies dans le cadre de tout projet d'aménagement.

Les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et privilégier dans ce cadre une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. Dans ce cadre, un alignement des bâtiments parallèle à la rue, en ménageant un espace de recul paysager sera à privilégier dans la mesure du possible.

Accès et desserte

Bordé par la RD224 au niveau de l'entrée de ville ouest d'Ennezat, axe planté d'un alignement de peupliers, le projet devra définir des accès sur les deux zones d'activités s'insérant sur les voies de manière sécurisée.

La partie nord pourra être desservie par le biais d'une place d'accès prenant appui depuis le RD224.

Il s'agira par ailleurs de créer des liaisons sécurisées et qualitatives au sein des deux zones d'activités, mais également entre les zones, afin de permettre des circulations pacifiées, favorisant un maillage routier qui assure une desserte cohérente des deux secteurs d'extension avec la zone d'activité existante.

Parallèlement au développement d'une trame viaire dédiée aux véhicules, il sera essentiel d'intégrer un maillage destiné aux modes actifs.

Le projet devra favoriser une aire de stationnement conjointe aux différents bâtiments afin de mutualiser l'artificialisation des sols destinés au stationnement et inciter au covoiturage. De même, tout espace de stationnement devra faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité en utilisant des matériaux perméables de qualité (aspect, pérennité de l'aménagement…).

OAP THÉMATIQUE - ZONE D'ACTIVITÉS - CHAMPIAUX SUD

ENN_5

Se référer au Guide de l'OAP Thématique «Zones d'Activités économiques»

ENNEZAT

Périmètres et phasage

- Périmètre d'OAP

Accès et desserte

- Voie principale existante
- Voie secondaire existante
- Voie principale à aménager
- Voie secondaire à aménager
- Accès depuis voirie existante/à créer
- Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
- Infrastructure à intégrer

Mixité fonctionnelle et sociale

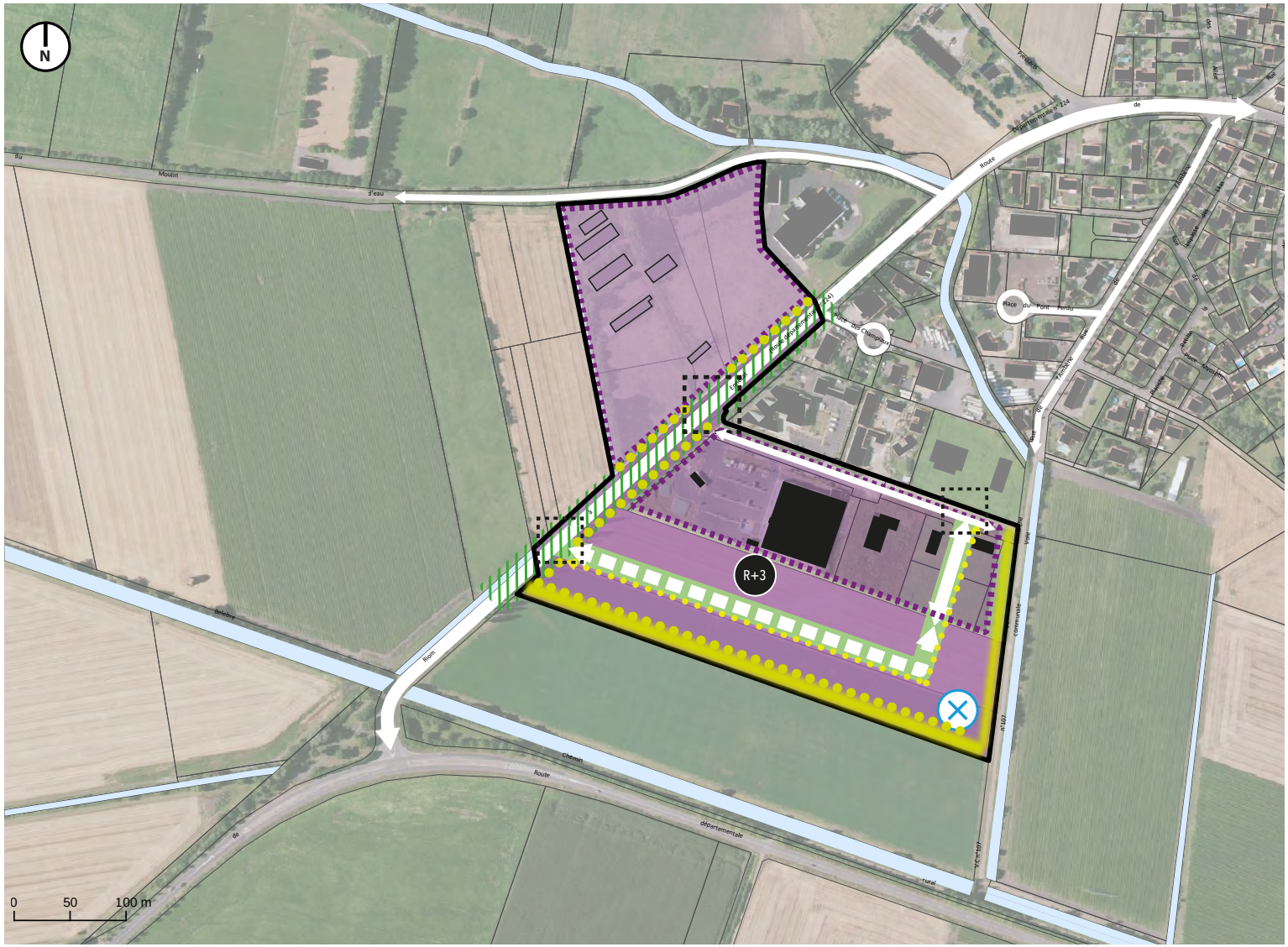
- Secteur à vocation première économique
- Offre commerciale à maintenir/développer

Insertion architecturale et urbaine

- R+2 Hauteur maximale autorisée
- Principe d'aménagement d'espaces paysagers
- Traitement des franges paysagères
- Traitement qualitatif de l'entrée de ville
- Alignement d'arbres à créer

Qualité environnementale et prévention des risques

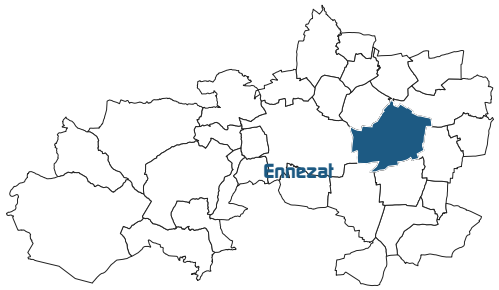
- Hydrographie
- Récupération /gestion des eaux



OAP THÉMATIQUE - ZONE D'ÉQUIPEMENTS - RUE DU STADE

ENN_6

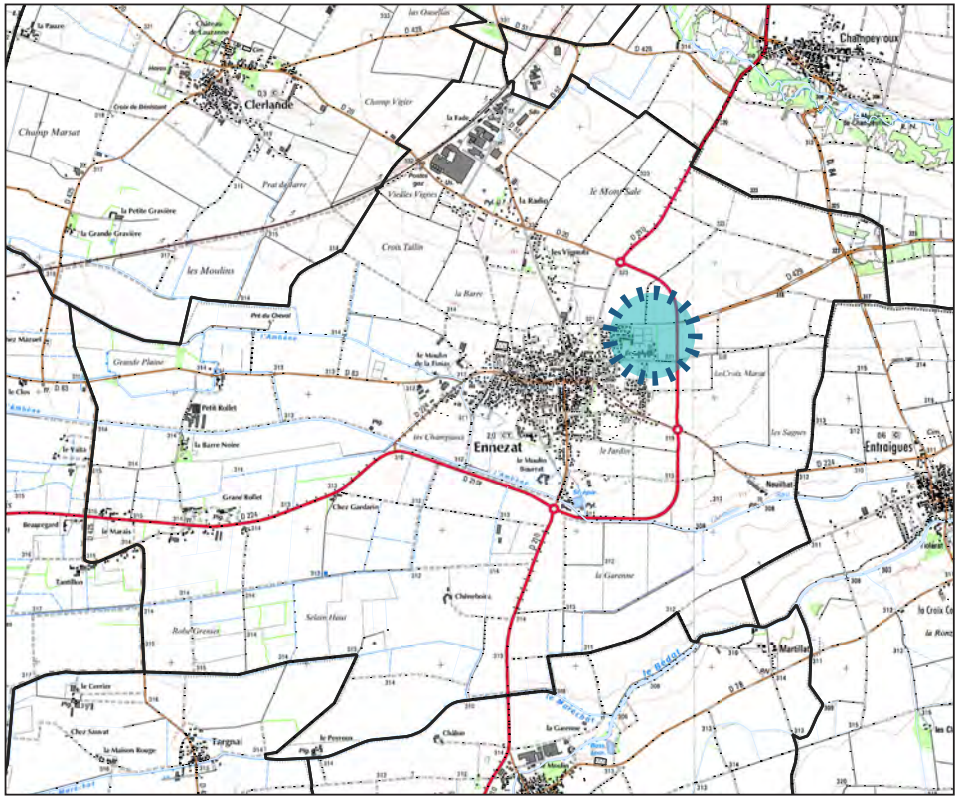
ENNEZAT

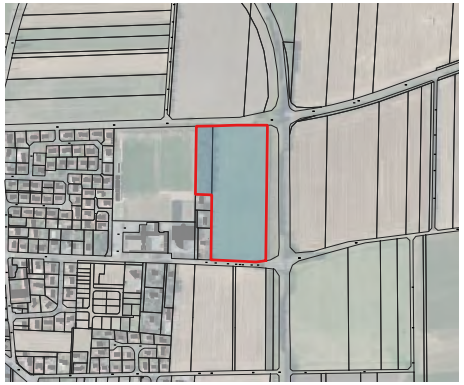


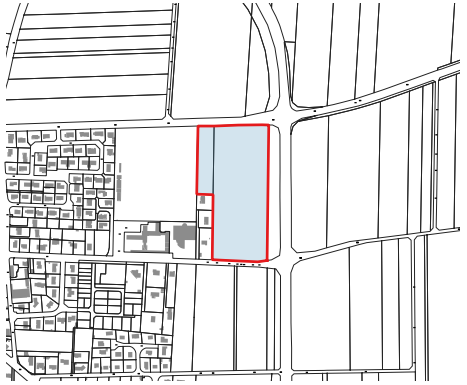
Localisation et contexte

Le site d'OAP, de 3,5 hectares se situe en entrée de ville est, en provenance de Saint-Ignat.

Elle se situe à proximité du stade municipal, du tennis club ainsi que de l'école primaire d'Ennezat.







OAP THÉMATIQUE - ZONE D'ÉQUIPEMENTS - RUE DU STADE

ENN_6

ENNEZAT

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 3,5 ha.

Tout en garantissant la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de chaque zone pourra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Insertion architecturale et urbaine

L'OAP est située au nord du centre-ville, il convient de penser un projet en lien avec le tissu résidentiel, notamment à l'ouest, et avec les espaces naturels situés à proximité, le long de la RD210.'

Ainsi, il s'agira d'organiser l'urbanisation de ce secteur en cohérence avec son positionnement en périphérie de l'enveloppe urbaine. L'ensemble de l'opération devra s'inscrire en harmonie avec l'environnement bâti et naturel présent aux abords immédiats du périmètre de l'OAP.

Mixité fonctionnelle et sociale

Cette opération a pour vocation d'accueillir un nouvel établissement scolaire.

Qualité environnementale et prévention des risques

Afin de réduire les nuisances sonores liées à la présence de la RD210, l'aménagement de la zone devra prendre en compte et préserver les principales caractéristiques naturelles du site, notamment sur la partie ouest.

Il s'agira par ailleurs de préserver les éléments environnementaux situés à l'est de l'opération.

- Structure végétale et paysagère

Les espaces de respiration entre le bâti seront à préserver pour créer des perméabilités visuelles entres les constructions sur le paysage lointain, qui peuvent également être supports de chemins piétons ou d'espaces récréatifs associés à une gestion pluviale sous forme de noues plantées (cf. cahier commun des OAP - **schéma de traitement des franges paysagères**).

Les interfaces entre le projet d'aménagement les habitations et les espaces naturels, seront traités notamment par la mise en place d'une frange paysagère de type haie mixte de hauteur moyenne (respect de l'intimité et des vis-à- vis) et la plantation d'arbres de petit et moyen jet (cf. cahier commun des OAP - **schéma de traitement des franges paysagères**).

Les franges seront suffisamment épaisses pour permettre également une gestion de l'eau pluviale et maintenir si possible les éléments végétaux d'intérêt existants tels que les arbres isolés repères dans le paysage.

- Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée au sein des lots afin de lutter contre les risques de ruissellement.

Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière.

- Énergie et confort climatique

Une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible est à privilégier : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Les jardins seront, en priorité, orientés au sud et/ou à l'ouest.

Accès et desserte

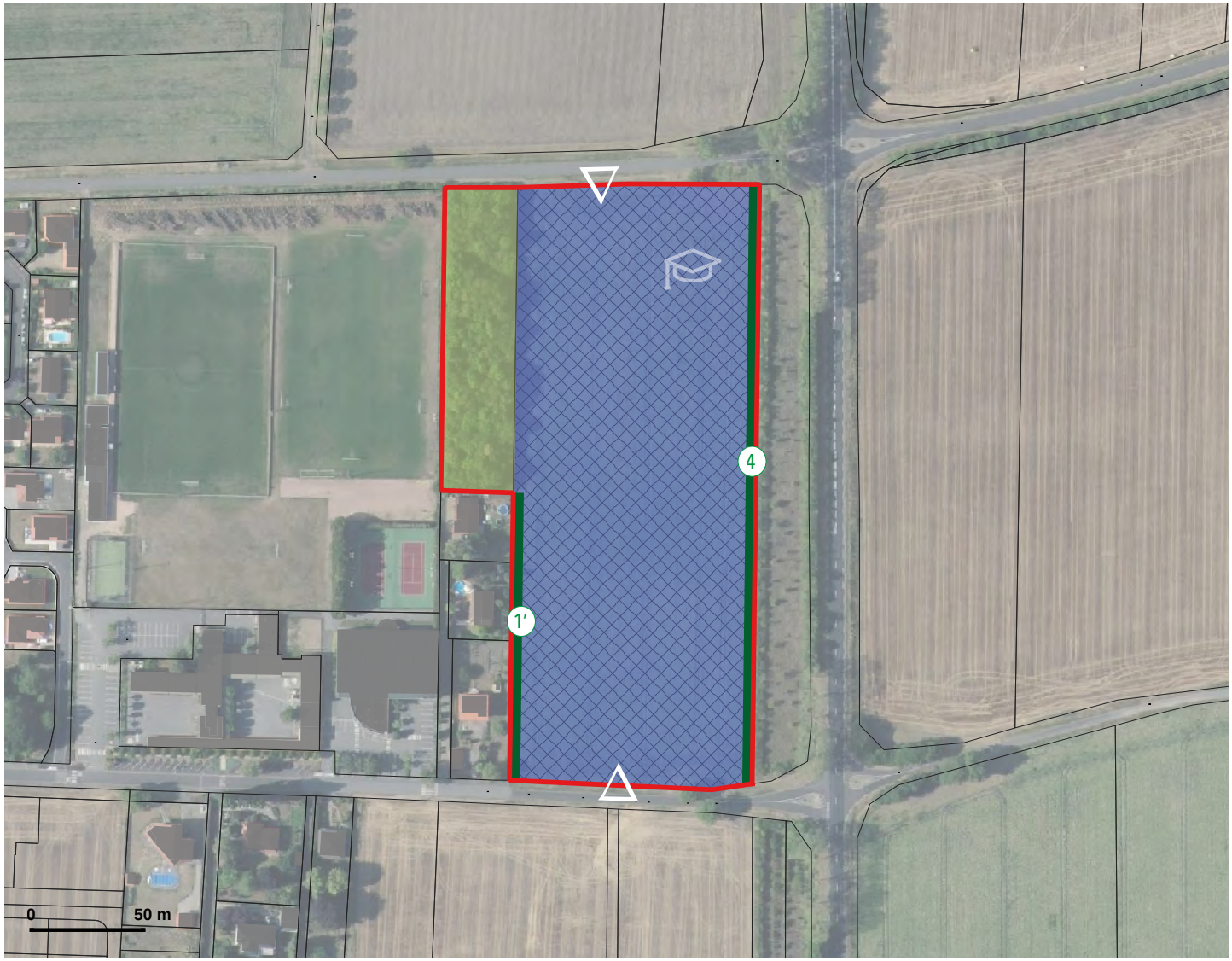
L'accès à l'établissement scolaire pourra se faire soit depuis la Rue du stade, soit depuis la rue prolongeant la Croix Mouche.

Des espaces de stationnement sont à prévoir au sein du quartier afin de répondre aux besoins des nouvelles constructions. Ces espaces devront faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité en utilisant des matériaux perméables (aspect, pérennité de l'aménagement…).

OAP THÉMATIQUE - ZONE D'ÉQUIPEMENTS - RUE DU STADE

ENN_6

ENNEZAT



Périmètres et phasage

- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage

Accès et desserte

- Voie principale à aménager
- Voie secondaire à aménager
- Type de voie et/ou cheminement
- Accès depuis voirie existante/à créer
- Cheminement doux (piéton/cycle) à conserver ou à créer
- Voie d'accès chantier et de service/sécurité
- Stationnement à créer
- Stationnement existant à conserver
- Infrastructure à intégrer
- Carrefour à aménager et/ou sécuriser

Mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur à vocation de construction d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- Habitat intergénérationnel ou pour personnes âgées
- Secteur à vocation d'activités sportives ou espaces paysagé de loisirs
- Secteur dédié au cimetière
- Espace collectif paysager à positionner et/ou à valoriser
- Espace urbanisé à d'autres vocations
- Principe d'espace de convivialité/détente à positionner
- Principe d'implantation de cellule commerciale en rdc

Insertion architecturale et urbaine

- Alignement d'arbres, haies existant et arbres remarquables repérés
- Alignement d'arbres, haies à créer
- Traitement des franges paysagères
- Type de frange
- Principe de retrait des constructions par rapport aux voies d'accès
- Principe de structuration du front bâti
- Principe d'implantation des constructions
- Murets à préserver
- Vues à préserver
- Repère visuel / élément patrimonial

Qualité environnementale et prévention des risques

- Gestion/récupération des eaux pluviales
- Hydrographie
- PPRNPI
- Espace inconstructible
- Espace boisé ou de respiration
- Canalisation à supprimer
- Passage de réseaux