



VAL DE CHER
CONTROIS
Territoire de progrès

COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL DE CHER CONTROIS

DEPARTEMENT DU LOIR ET CHER

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

DOSSIER D'ARRET PROJET ET D'ENQUETE PUBLIQUE

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES

Pièce 3.2

Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt de projet en date du :	
Enquête publique du au	
Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du :	

SOMMAIRE

PARTIE 1 : ORIENTATIONS RELATIVES A L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL	3
Avant-propos	4
La structure commerciale de val de cher controis	5
Rappels du PADD	7
Les orientations d'aménagement et de programmation stratégiques et transversaux	9
Orientation 1 : Equilibrer le développement commercial et artisanal sur l'ensemble du territoire	9
Orientation 2 : Améliorer la qualité urbaine, environnementale, architecturale et paysagere des polarités commerciales et artisanales.....	14
PARTIE 2 : ORIENTATIONS RELATIVES AUX FRANGES URBAINES	19
Présentation de l'OAP	20
Les orientations d'aménagement et de programmation stratégiques et transversaux	22
Orientation 1 : Réfléchir l'épaisseur des franges au regard du contexte.....	22
Orientation 2 : Employer un traitement qualitatif des franges pour une meilleure integration des espaces urbains	29
Zoom : Les franges urbaines du zoo de beauval.....	32
PARTIE 1 : ORIENTATIONS RELATIVES A L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL	4
Avant-propos	5
La structure commerciale de val de cher controis	6
Rappels du PADD	8
Les orientations d'aménagement et de programmation stratégiques et transversaux	10
Orientation 1 : Equilibrer le développement commercial et artisanal sur l'ensemble du territoire	10
1. En assurant une offre commerciale et artisanale adaptée et polarisée	10
2. En favorisant le développement des polarités commerciales existantes	13
3. En encadrant la création et les extensions des zones d'activités.....	14

Orientation 2 : Améliorer la qualité urbaine, environnementale, architecturale et paysagère des polarités commerciales et artisanales.....	15
1. Polarités en périphérie des zones urbaines	15
2. Polarités commerciales en centre-bourg.....	19
PARTIE 2 : ORIENTATIONS RELATIVES AUX FRANGES URBAINES.....	20
Présentation de l'OAP	21
Les orientations d'aménagement et de programmation stratégiques et transversaux	23
Orientation 1 : Réfléchir l'épaisseur des franges au regard du contexte.....	23
1. Des franges urbaines porteuses de projet communautaires	
23	
2. Des épaisseurs de franges urbaines pour favoriser un cadre de vie de qualité.....	25
Orientation 2 : Employer un traitement qualitatif des franges pour une meilleure intégration des espaces urbains	30
Zoom : Les franges urbaines du zoo de Beauval.....	33

PARTIE 1 : ORIENTATIONS RELATIVES A L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL

AVANT-PROPOS

Le territoire de Val de Cher - Controis n'est pas couvert par un Schéma de Cohérence Territorial (SCoT). Ses Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent les dispositions mentionnées aux articles L.141-16 et L. 141-17 du code de l'urbanisme.

Article L.141-6 :

« Le document d'orientation et d'objectifs précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal.

Il définit les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.»

Article L.141-7 :

« Le document d'orientation et d'objectifs peut comprendre un document d'aménagement artisanal et commercial déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.

Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement. Elles portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

Le document d'aménagement artisanal et commercial localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 141-16. Il peut prévoir des conditions d'implantation des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

L'annulation du document d'aménagement artisanal et commercial est sans incidence sur les autres documents du schéma de cohérence territoriale.»

LA STRUCTURE COMMERCIALE DE VAL DE CHER CONTROIS

Le territoire de Val de Cher Controis comprend plusieurs niveaux de polarités commerciales et artisanales caractérisé par un rôle et un rayonnement variable à l'échelle intercommunale :

◆ Les polarités majeures :

Les polarités majeures constituent les centralités économiques du territoire. Elles regroupent une variété d'activités commerciales et artisanales à la fois au sein des zones urbaines (en centre-ville notamment) comme au sein de zones commerciales et / ou artisanales situées en périphérie des zones urbaines. Cette diversité commerciale est garante de leur attractivité renforcée à l'échelle intercommunale.

Elles recouvrent les communes de **Contres, Selles-sur-Cher et Saint Aignan/Noyers-sur-Cher**. Ces communes regroupent dans leur centre-ville un minimum de 10 commerces de proximité, commerces de bouche et services de proximité. Elles accueillent également des services publics structurants à l'échelle intercommunale. Cette offre est complétée par des zones commerciales et artisanales de périphérie organisées autour de grandes surfaces commerciales notamment. L'enjeu prioritaire pour ces polarités majeures est d'assurer une complémentarité entre l'offre économique en centre-bourg et en périphérie ainsi que de travailler à une insertion urbaine et paysagère qualitative de zones commerciales et artisanales de périphérie.

◆ Les polarités intermédiaires :

Les polarités intermédiaires jouent le rôle de pôles-relais entre les zones d'intérêt local et les centralités économiques du territoire en raison de leur positionnement stratégique. Elles regroupent entre 6 et 10 commerces et services de proximité. Elles constituent des maillons essentiels à l'équilibre économique du territoire. La pérennité et le développement des activités commerciales et artisanales au sein de ces polarités intermédiaires constituent un enjeu majeur du développement économique mais aussi touristique et démographique du territoire.

Elles recouvrent les communes de **Fougères-sur-Bièvre, Thenay, Soings-en-Sologne, Chémery, Saint-Romain-sur-Cher, Thésée, Chatillon-sur-Cher**.

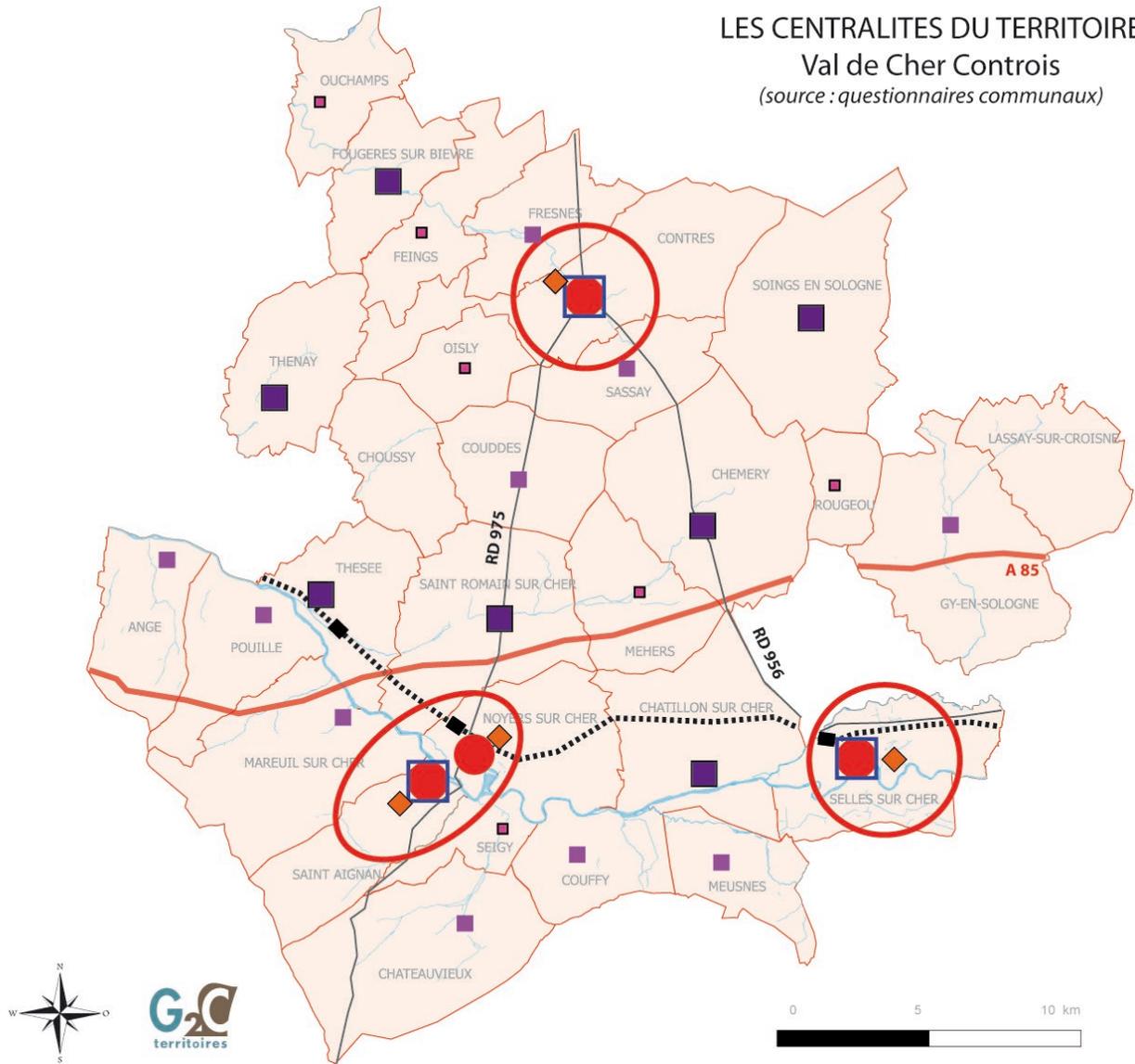
◆ Les zones d'intérêt local :

Les zones d'intérêt local et communal proposent une offre commerciale et artisanale de proximité ayant un rayonnement à l'échelle locale. Elles regroupent entre zéro et cinq commerces au sein de leur centre-bourg. Elles jouent un rôle clé pour répondre aux besoins quotidiens des habitants. La priorité en matière de politique commerciale et artisanale consiste donc en la préservation et le développement des activités commerciales et artisanales existantes ainsi qu'en la remobilisation des locaux commerciaux vacants.

Elles recouvrent les communes de **Angé, Pouillé, Mareuil-sur-Cher, Seigy, Châteaueux, Couffy, Meusnes, Méhers, Rougeou, Gy-en-Sologne, Lassay-sur-Croisne, Sassay, Couddes, Choussy ; Oisly, Fresnes, Feings et Ouchamps**.

LES CENTRALITES DU TERRITOIRE Val de Cher Controis

(source : questionnaires communaux)



- Limite communale
- Communauté de communes Val-de-Cher-Controis
- voie ferroviaire
- gare
- autoroute A85
- Centralités à l'échelle du territoire :
 - Centre-ville regroupant plus de 10 commerces de proximité, commerces de bouche et services
 - Supermarché
 - Services publics structurant à l'échelle supra-communale
- bourg regroupant 6 à 10 commerces et services
- bourg regroupant 2 à 5 commerces et services
- unique commerce de la commune

RAPPELS DU PADD

Le PADD du PLUi Ex-Val de Cher Controis, dans son Axe 1 « Développer l'attractivité du territoire en valorisant ses différents atouts et sa position stratégique », fixe comme objectif premier le développement du tissu économique et de l'emploi sur le territoire intercommunal. L'orientation, détaillée comme suit, vise notamment au développement économique du territoire intercommunal par l'accueil d'activités économiques diversifiées sur l'ensemble du territoire au regard de la hiérarchisation des polarités économiques explicitée précédemment.

« Objectif 1 du PADD : Accueillir des entreprises : développer le tissu économique et l'emploi »

>> Assurer le maintien des activités existantes sur le territoire et leur offrir des possibilités d'évolution sur site

>> Implanter les moyennes et grandes entreprises fortement génératrices d'emplois et de flux (notamment industrie, logistique, zones commerciales et tertiaires...) dans les 3 pôles ou à proximité des 2 échangeurs d'autoroute et des gares

Ex : renforcer le pôle industriel agronomique à Contres

>> Accueillir dans des zones économiques de proximité (existantes, à étendre, voire à aménager) réparties sur le territoire des petites entreprises, ou moyennes entreprises à rayonnement plus local

>> Permettre l'installation d'artisans ou d'activités compatibles avec la proximité des habitations sur l'ensemble des communes (notamment les commerces et services dans les centres bourgs et les petits artisans locaux)

>> Permettre et favoriser la requalification des friches industrielles et économiques

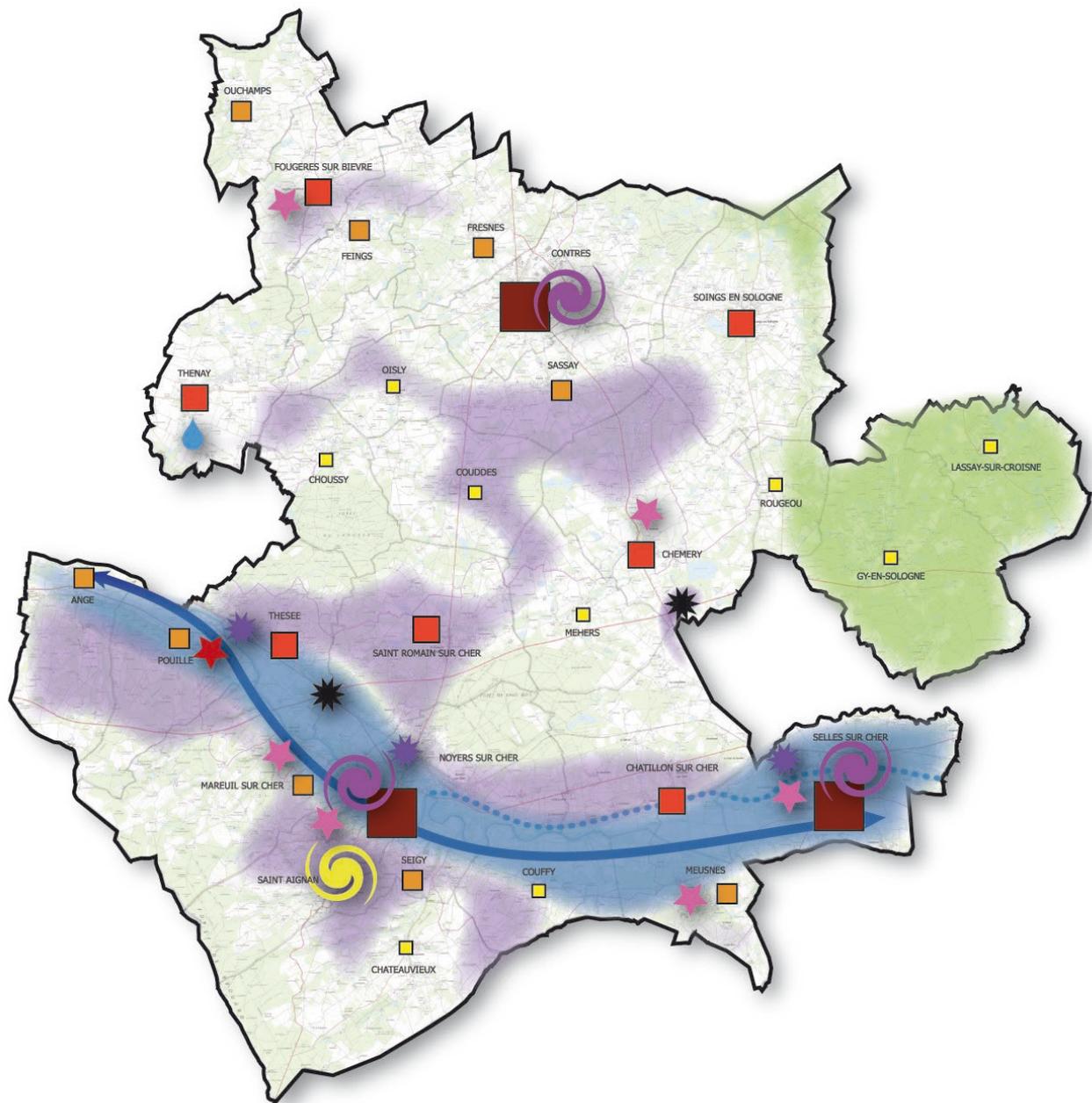
>> Développer une démarche de marketing territorial en complément de l'offre en foncier et immobilier d'entreprise

>> Favoriser l'innovation et permettre l'implantation d'entreprises de type start-up

>> Favoriser l'émergence de pôles de compétitivité (au minimum un pôle à Contres et un dans la vallée du Cher)

>> Favoriser la complémentarité des entreprises présentes dans les zones d'activités

>> Profiter du classement en Zone de Revitalisation Rurale pour renforcer l'attractivité économique du territoire »



Orientations générales du PADD

AXE 1 : Développer l'attractivité du territoire en valorisant ses différents atouts et sa position stratégique

Objectif 1 : Accueillir des entreprises : développer le tissu économique et l'emploi

Implanter les moyennes et grandes entreprises fortement génératrices d'emplois et de flux :

-  dans les 3 pôles
-  à proximité des gares
-  à proximité des échangeurs d'autoroute

Objectif 2 : Accueillir des touristes : poursuivre le développement de l'économie touristique en valorisant les atouts du territoire

-  Prendre en compte le zoo de Beauval dans l'équilibre touristique du territoire
-  Valoriser le patrimoine archéologique gallo-romain
-  Valoriser le patrimoine historique : exemple des principaux châteaux

Mettre en valeur et développer les sites naturels touristiques existants :

-  la vallée du Cher
-  le vignoble
-  la Sologne
-  le canal de Berry
-  l'étang du Roger
-  Pérenniser et développer l'offre touristique autour de la navigabilité du Cher canalisé et développer le réseau d'itinéraires de promenade, en particulier le Cher à Vélo

Objectif 3 : Accueillir de nouveaux habitants : conforter le dynamisme démographique et assurer le renouvellement de la population

Répartir le gain de population selon les niveaux de centralités :

-  dans les centralités majeures
-  dans les centralités secondaires
-  dans les centralités locales
-  dans les communes rurales

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION STRATEGIQUES ET TRANSVERSAUX

Les orientations exposées ci-après s'imposent dans une relation de compatibilité aux autorisations d'urbanisme et doivent être appliquées en complémentarité des prescriptions du règlement graphique et du règlement écrit.

Elles s'appliquent notamment :

- dans les zones UA (zones urbaines de centre-bourg ;
- dans les zones UI (zones urbaines à vocation) ;

ORIENTATION 1 : EQUILIBRER LE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

L'implantation de toute activité commerciale ou artisanale nouvelles et le développement des activités existantes sur le territoire de l'ex-C.C Val de Cher Controis doit être guidée par un **objectif de répartition territoriale équilibrée** de l'offre économique.

Cette notion d'équilibre territorial doit permettre à chacune des trois catégories de pôles économiques (pôles économiques majeurs, pôles intermédiaires et zones d'intérêt local) de se développer au regard des besoins actuels et futurs.

1. En assurant une offre commerciale et artisanale adaptée et polarisée

Au sein des centre-bourgs et centre-villes

Les polarités majeures :

Dans les centres villes des polarités majeures (Contres, Selle-sur-Cher et Saint Aignan/Noyers-sur-Cher), l'objectif est de conforter et de renforcer la diversité commerciale et artisanale.

◆ Développer l'accessibilité de l'offre commerciale et artisanale en centre-ville : diversifier l'offre de stationnement au regard de la multiplicité des besoins (automobiles, deux roues motorisés, cycles, arrêts prolongés, arrêts minutes...), mettre en place des aires de « dépose-minute » afin d'améliorer la fluidité du parc de stationnement, améliorer la fluidité des conditions de circulation en centre-ville, mettre en place une signalétique commerçante pour plus de lisibilité, etc...

IMAGES DE REFERENCE



Signalétique commerciale, Ville de Contres



Signalétique commerciale, centre-ville de Dax

- ◆ **Favoriser le développement des déplacements doux** : développer le maillage de liaisons douces en suivant des linéaires commerciaux, assurer un partage sécurisé de la voirie pour tous les modes de déplacements par la création de zones de rencontre, un réaménagement des voiries ou un marquage au sol, mettre en place des zones de stationnement « relais » en périphérie immédiate des centre-bourgs, etc...
- ◆ **Privilégier le développement commercial aux abords des linéaires commerciaux** ou de zones commerciales en centre-ville : il s'agit de concentrer l'offre commerciale aux abords des rues principales et places centrales afin d'assurer une meilleure lisibilité de l'offre commerciale, de limiter le parcours commercial des ménages et d'optimiser l'offre en stationnement.
- ◆ **Assurer la complémentarité** entre la pérennisation et le renforcement des **commerces et services de proximité** et le développement d'une offre adaptée à la **demande touristique** dans ces secteurs.
- ◆ **Limiter l'implantation de structures commerciales ou artisanales nouvelles dépassant 300m² de surface de plancher en centre-ville.** Il s'agit de privilégier l'implantation de commerces et services de proximité en centre-ville.
- ◆ **Privilégier l'implantation d'activités artisanales compatibles avec l'habitat en centre-ville** : il s'agit d'interdire l'implantation de toute activité artisanale susceptible de générer des risques, pollutions ou nuisances pour le voisinage.

Les pôles intermédiaires :

Dans les pôles intermédiaires, l'objectif est de pérenniser voire de renforcer les activités commerciales et artisanales « relais ».

- ◆ **Développer l'accessibilité de l'offre commerciale et artisanale en centre-ville** : diversifier l'offre de stationnement au regard de la multiplicité des besoins (automobiles, deux roues motorisés, cycles, arrêts prolongés, arrêts minutes...), mettre en place des aires de « dépose-minute » afin d'améliorer la fluidité du parc de stationnement, améliorer la fluidité des conditions de circulation en centre-ville, mettre en place une signalétique commerciale pour plus de lisibilité, etc
- ◆ **Favoriser le développement des déplacements doux** : développer le maillage de liaisons douces en suivant des linéaires commerciaux, assurer un partage sécurisé de la voirie pour tous

ILLUSTRATIONS LOCALES



Liaison piétonne, centre-ville de Selles-sur-Cher



Place commerçante et stationnement mutualisé, centre-ville de Saint-Aignan-sur-Cher



Réaménagement de voirie commerçante, Commune de Thésée

les modes de déplacements par la création de zones de rencontre, un réaménagement des voiries ou un marquage au sol, mettre en place des zones de stationnement « relais » en périphérie immédiate des centre-bourgs, etc...

- ◆ **Protéger les linéaires commerciaux et zones commerciales** en interdisant le changement de destination des rez-de-chaussée à vocation de commerce et d'artisanat vers d'autres destinations telles que l'habitat.
- ◆ **Privilégier l'implantation d'activités artisanales compatibles avec l'habitat en centre-ville** : il s'agit d'interdire l'implantation de toute activité artisanale susceptible de générer des risques, pollutions ou nuisances pour le voisinage.

Les zones d'intérêt local

- ◆ **Protéger les commerces isolés et linéaires** en évitant le changement de destination des rez-de-chaussée à vocation de commerce et d'artisanat vers d'autres destinations telles que l'habitat.
- ◆ **Permettre la mise en place de manifestations temporaires** sur l'espace public : marchés, ventes de produits locaux, marchands ambulants.
- ◆ **Développer les modes de commerces communautaires** tels que les pépinières commerciales, boutiques à l'essai ou autre offre locative communale à destination des artisans et commerçants locaux.
- ◆ **Privilégier l'implantation d'activités artisanales compatibles avec l'habitat en centre-ville** : il s'agit d'interdire l'implantation de toute activité artisanale susceptible de générer des risques, pollutions ou nuisances pour le voisinage.

ILLUSTRATIONS LOCALES



Linéaire commercial, Commune de Soings-en-Sologne



Boulangerie, Commune de Méhers

IMAGE DE REFERENCE



Exemple de boutique à l'essai (source : Banque des territoires)

En périphérie :

- ◆ **Accueillir prioritairement les activités non-compatibles avec l'habitat**, n'ayant pas la possibilité de s'implanter au sein des centres villes, au sein des zones commerciales et artisanales de périphérie.

2. En favorisant le développement des polarités commerciales existantes

- ◆ **Assurer le maintien des activités existantes et faciliter la mobilisation des locaux et logements vacants en mobilisant les outils adaptés** : aides financières auprès des organismes concernés (Banque des territoires, Etablissement Public Foncier Local notamment), outils de maîtrise foncière (droit de préemption commercial par exemple), outils fiscaux (taxe sur les friches commerciales), moyens humains (recrutement d'un manager de centre-bourg)...
- ◆ Adapter l'implantation de tout projet d'activités commerciales ou artisanales nouvelles au regard de **l'objectif de densification prioritaire du tissu urbain existant** qu'il soit à vocation économique ou à vocation mixte avant toute urbanisation nouvelle au sein des secteurs d'extension à vocation économiques (classés en zone AUI au règlement graphique). Il s'agit de mobiliser prioritairement les dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine et les friches économiques.

ILLUSTRATIONS LOCALES



Garage automobile, activité à privilégier en périphérie, Commune de Seigy



Local commercial Vacant sur linéaire commercial, Centre-ville de Contres



Friche économique à remobiliser prioritairement, commune de Noyers-sur-Cher

3. En encadrant la création et les extensions des zones d'activités

◆ Modérer la consommation d'espaces à vocation économique

Dans le cadre du présent PLUi, l'extension de l'urbanisation par la création ou l'extension de zones d'activités économiques a été limitée dans un souci de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles. A ce titre, les secteurs d'extension à vocation économique représentent 99 ha. L'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'extension encore non urbanisés (non desservis par les équipements et réseaux) est encadrée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles.

◆ Recourir à des modes d'urbanisation favorisant l'économie d'espace.

- **Privilégier des formes urbaines et formes bâties peu consommatrices d'espaces.** Il s'agit d'intégrer, en amont des projets d'aménagement, une réflexion autour de la compacité et la densification en fonction du type d'activités à s'implanter et de leurs besoins réels en matière de surface de vente, de travail ou d'accueil de la clientèle, d'aires de stationnement, etc...
- **Favoriser la mutualisation des bâtiments et des espaces libres** (voies de desserte, espaces de livraison, stationnements, espaces publics, espaces de végétalisation...) dans un souci d'économie d'espaces.
- **Optimiser les espaces de stationnement** soit par mutualisation et /ou le foisonnement des aires de stationnement, soit par la promotion d'autres formes de stationnement moins consommatrices d'espaces et plus intégrées (en silo, en toiture, en sous-sol ou semi-enterré)

IMAGES DE REFERENCE



*Bâtiment commun à plusieurs activités,
La Chaussée-Saint-Victor (41)*

Source : CCI 41 et CAUE 41, « Implantation et intégration paysagère des zones d'activités »,



*Mutualisation des espaces libres, commune de
Selles-sur Cher*

IMAGES DE REFERENCES

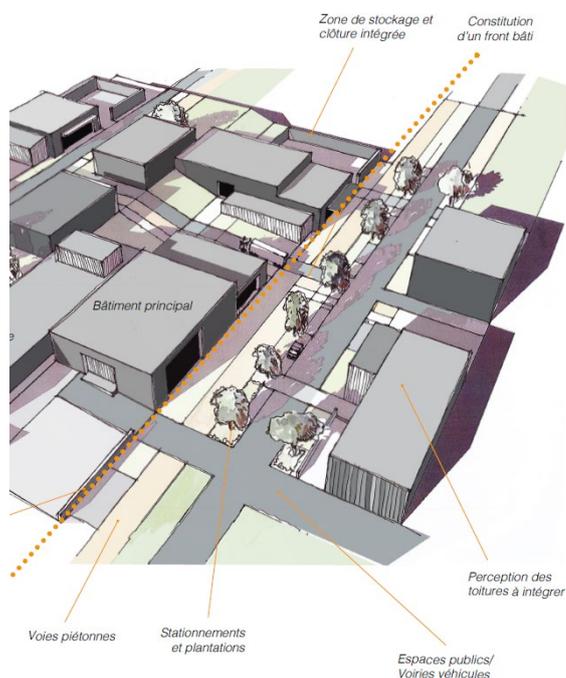


Le regroupement de l'ensemble des baies de la façade principale sous forme d'un bandeau prolongeant l'ensemble des rues dédiées à la circulation piétonne est une proposition simple qui a permis de conférer une très grande unité de traitement à l'ensemble des enseignes présentes sur le site (Chinon - 37).



Les cheminements cycles et piétons cohabitent avec la voiture dans une ambiance végétalisée. (Chinon - 37)

Source : CCI 41 et CAUE 41, « Implantation et intégration paysagère des zones d'activités »,



Implantation du bâti en continuité et constitution d'une percée visuelle

Source : CCI 41 et CAUE 41, « Implantation et intégration paysagère des zones d'activités »,

ORIENTATION 2 : AMELIORER LA QUALITE URBAINE, ENVIRONNEMENTALE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE DES POLARITES COMMERCIALES ET ARTISANALES.

1. Polarités en périphérie des zones urbaines

Qualité urbaine

◆ Implantation des bâtiments

- Privilégier une Implantation des bâtiments **limitant la présence d'espaces résiduels non exploitables.**
- Favoriser une **implantation en cohérence avec les constructions voisines** afin de conserver ou créer un ordonnancement des bâtiments sur les voies principales
- Conserver les **points de vue vers les espaces agricoles et naturels** environnant afin d'éviter la création de zones économiques refermées

◆ Dessertes

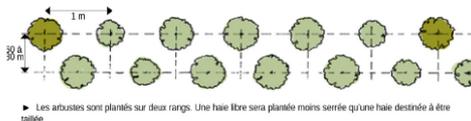
- Proposer des solutions de **mutualisation des voies de desserte et des espaces libres** : zones de livraison, accès... afin de limiter la multiplication des voiries et des espaces perméables dans les zones d'activités.
- Assurer une **bonne accessibilité aux piétons et cycles** en prévoyant des aménagements dédiés aux modes doux et des aires de stationnement vélos abritées.

IMAGES DE REFERENCES

Schéma de plantation d'une haie haute (15 m de haut et plus)



Schéma de plantation d'une haie basse (2 à 3 de haut maximum)



Source : CAUE46



Traitement paysager des limites par la plantation d'une haie alternant plusieurs essences - Parc A10, La-Chaussée-Saint-Victor (41).



La création d'une ambiance « bosquet de Beauce » ponctuée d'espaces de prairies et de fenêtres de vision du Parc d'activités « A10 » à La-Chaussée-Saint-Victor (41), contribue à la qualité des espaces publics.

Source : CCI 41 et CAUE 41, « Implantation et intégration paysagère des zones d'activités »,

Traitement paysager et végétalisation des espaces libres

◆ Traitement des franges avec l'habitat

- Conserver des zones tampons d'au moins 5 mètres de distance entre les zones d'activités commerciales et artisanales et les zones d'habitation.

- Favoriser les plantations arborées dans ces zones tampons afin de limiter les nuisances visuelles.

◆ Haies et clôtures

- Favoriser les haies vives proposant à la fois des strates arbustives et des strates arborées.

- Limiter les haies monospécifiques, afin d'éviter la monotonie des paysages et favoriser une meilleure intégration dans les espaces naturels et agricoles.

- Préférer des clôtures ajourées pour éviter l'effet de barrière visuel.

- Accompagner les clôtures d'une végétalisation de la limite parcellaire (haie vive)

◆ Espaces libres

- Favoriser une végétalisation des espaces n'ayant pas de rôle fonctionnel pour l'activité de commerce ou d'artisanat.

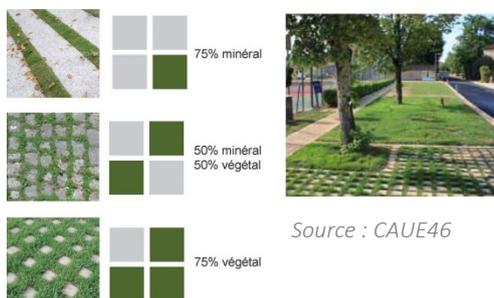
- Végétaliser sous forme d'enherbement ou de massifs arbustifs voire arborés les espaces non dédiés à la circulation et au stationnement.

- Préférer une gestion intégrée des eaux pluviales à caractère paysager (noues plantées, bassins de rétention paysagers...)

IMAGES DE REFERENCES



Source : Institut Bruxellois pour la gestion de l'environnement - Noue paysagère / Douai



Source : CAUE46

Source : Sativa Paysage



Source : univers-nature - Parking E. Leclerc /

◆ Types de végétaux

- Favoriser la **diversité des espèces** en s'appuyant sur des variétés endémiques (cf. liste des espèces endémiques en annexe n°1 du règlement écrit) et s'adaptant aux milieux d'implantation. Par exemple :
 - o végétaux adaptés aux zones humides, permettant une meilleure infiltration des eaux de ruissellement
 - o végétaux au port érigé denses dans les zones soumises aux vents importants (dans les plaines et sur les plateaux) afin d'avoir un effet brise-vent.

Insertion paysagère des aires de stationnement

- Proposer une **végétalisation des espaces de stationnement** : 20% de sa superficie ou plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement
- Favoriser la mise en place de **dispositifs de production d'énergie renouvelable**, type ombrière photovoltaïque
- Proposer un **revêtement de sol perméable ou semi-perméable** aux espaces de stationnement
- Limiter la formation d'îlots de chaleur par la mobilisation de **revêtements présentant un fort albédo** ou par la mise en place de structures favorisant la création d'ombres portées (pergola, toiles tendues ...)

IMAGES DE REFERENCES



AUDILAB, zone d'activité Parc A10 à La-Chaussée-Saint-Victor (41).



Zone d'activités, Chinon (37)

Source : CCI 41 et CAUE 41, « Implantation et intégration paysagère des zones d'activités »,

Qualité architecturale des bâtiments

◆ Hauteur des constructions

Afin d'assurer une insertion paysagère qualitative des zones économiques de périphérie, il est recommandé de respecter les principes suivants :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un maximum de 15 mètres de hauteur ;
- Les constructions doivent répondre à un principe de dégressivité de la hauteur depuis le cœur de la zone jusqu'à ses franges. Ainsi, les constructions implantées en frange des zones d'activités économiques ne doivent en aucun cas dépasser 10 mètres de hauteur.

◆ Volume des constructions

- **Eviter les formes de bâtiments extravagantes** reprenant les caractéristiques d'architectures traditionnelles autres que l'architecture régionale.
- Préférer des volumes et des matériaux favorisant la **porosité visuelle des bâtiments**.
- Pour les bâtiments de plus de 500m² au sol, privilégier une **dissociation des volumes bâtis** (variations des hauteurs, décrochés des volumes...)
- Recourir à des **tonalités de couleurs neutres**, en harmonie avec les constructions voisines.

Exemple de gamme de RAL permettant d'assurer une homogénéité d'aspect des façades



Source : CCI 41 et CAUE 41, « Implantation et intégration paysagère des zones d'activités »,

◆ Performances énergétiques des constructions

- Tendre vers des bâtiments aux performances énergétiques renforcées pour les constructions neuves : bâtiments à faible consommation énergétique (conception bioclimatique, choix de matériaux isolants...) voire à énergie positive (mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables) ;
- Encourager la rénovation énergétique des constructions existantes ;
- Encourager le recours à la végétalisation des toitures-terrasses.

2. Polarités commerciales en centre-bourg

Qualité urbaine

En matière de qualité urbaine des polarités commerciales en centre-bourg, il convient de se référer au règlement écrit des zones UA et notamment aux articles relatifs à l'implantation et la hauteur des constructions.

En matière de desserte, il convient d'**assurer une bonne accessibilité aux piétons et cycles** en prévoyant des aménagements dédiés aux modes doux et des aires de stationnement vélos abritées.

Traitement paysager et végétalisation des espaces libres

- ◆ Mettre en valeur les linéaires ou secteurs commerciaux : traitement particulier au sol, signalétique, mobilier urbain, fleurissement, etc.
- ◆ Eviter l'occultation des devantures commerciales
- ◆ Développer des aménagements de l'espace public favorable au développement des usages de rencontre ou de détente à proximité des commerces : placettes, espaces paysagers, jeux pour enfants, etc.

Insertion paysagère des aires de stationnement

- ◆ Proposer une végétalisation des espaces de stationnement notamment par la plantation d'arbres de haute tige.

Qualité architecturale des bâtiments

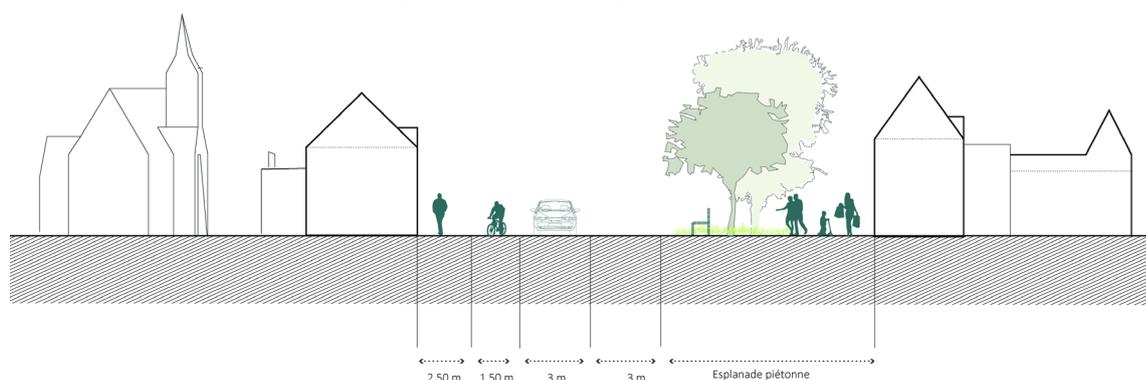
- ◆ Favoriser des devantures commerciales intégrées au caractère patrimonial des centre-bourgs : harmonie de couleur, alignement des devantures commerciales les unes par rapport aux autres et à la hauteur du premier niveau, typographie non-extravagante, etc.



Alignement de devanture commerciale à la hauteur du premier niveau, Saint-Romain-sur-Cher



Harmonie des devantures commerciale, Selles-sur-Cher



Exemple de traitement du linéaire commercial en centre-bourg

Réalisation : Altereo

PARTIE 2 : ORIENTATIONS RELATIVES AUX FRANGES URBAINES

PRESENTATION DE L'OAP

Le territoire de Val de Cher Controis est caractérisé par la rencontre entre espaces agricoles et espaces urbanisés. La gestion de ces transitions entre des entités paysagères variables constitue un enjeu majeur pour le territoire car elles participent au cadre de vie des habitants, au maintien de la qualité des paysages de plateau et de plaine et à la préservation de la biodiversité. Ces espaces d'interface présentent également un enjeu en matière de conciliation de la variété des usagers qui s'y rencontrent notamment les agriculteurs et les habitants. Cette OAP thématique a donc pour objectif de préconiser des recommandations pour le traitement de ces interfaces entre ville, nature et agriculture.

RAPPELS DU PADD :

L'OAP « franges urbaines » s'intègre dans le projet de PLUi autour de différents axes dégagés dans le PADD, notamment :

AXE 3 : Affirmer l'identité rurale du territoire Val de Cher Controis

- **Objectif 1** : Soutenir et valoriser l'activité agricole (cultures, viticulture, élevage, maraîchage, etc.) et forestière

>> Préserver l'avenir des exploitations agricoles en préservant des transitions entre urbanisation et terres agricoles

- **Objectif 4** : Protéger et mettre en valeur les paysages

>> Intégrer les constructions, opérations et infrastructures au paysage :

- assurer un traitement qualitatif des franges urbaines pour limiter l'impact visuel
- prévoir des aménagements pour accompagner les grosses infrastructures

- **Objectif 5** : Promouvoir la qualité du cadre de vie

>> Veiller à l'insertion urbaine et à l'intégration paysagère des futures opérations et futures constructions.

AXE 4 : Préserver et mettre en valeur la qualité environnementale et les ressources du territoire

- **Objectif 2** : Préserver et valoriser la Trame Verte et Bleue, qui contribue à l'attractivité du territoire et à la qualité du cadre de vie

>> Préserver les espaces tampons entre les continuités écologiques identifiées et les extensions urbaines ; et plus largement entre les zones agricoles et les zones urbaines

DEFINITION ET OBJECTIFS

Les franges urbaines correspondent aux espaces de l'entre-deux qui mettent en relation l'espace bâti (la ville et les hameaux,..) avec l'espace non bâti (forêt, champ, prairie, parc, friche, ...).

On distingue différentes typologies de franges urbaines en fonction des espaces qu'elles délimitent :

- Les franges urbaines en interface avec des zones N (naturelles) : elles sont considérées comme stables, les zones N étant préservées de toute urbanisation par la richesse ou les risques qu'elles représentent. Elles doivent être réfléchies au regard des enjeux environnementaux qu'elles concentrent.
- Les franges urbaines en interface avec des zones A (agricoles) : elles sont considérées comme fragiles ; les zones A restent encore souvent la variable d'ajustement du développement urbain et elles représentent un enjeu fort en matière de rencontre des usagers du territoire.
- Les franges urbaines en interface avec des zones AU (urbanisation future) sont en devenir, les zones AU étant programmées pour faire l'objet d'un développement futur. La gestion de ces franges est encadrée par les OAP sectorielles applicables à chaque zone AU.

Ces espaces de transition entre l'urbanisation existante et les entités paysagères qui l'entourent font l'objet d'une réflexion spécifique dans le cadre de la présente OAP. Cette réflexion, d'autant plus si la frange urbaine présente une certaine épaisseur, doit impérativement considérer les modalités de fonctionnement, les usages et les services de rendus par l'espace de transition et de l'espace non bâti qui le jouxte. Cette réflexion doit permettre d'assurer une bonne cohabitation des usages inhérents à la diversité des espaces qui se situent de part et d'autre de la frange. Il doit répondre aux besoins sociétaux, tout en relevant les défis environnementaux et en respectant l'activité économique du tissu rural. La qualité paysagère est naturellement au centre des enjeux. La valorisation des franges peut s'appuyer sur plusieurs approches, qui peuvent être combinées. Le but est d'enrichir les espaces urbains par la nature et de faire de la limite urbaine un espace de lien et d'interconnexion.

Selon les cas particuliers, la frange pourra parfois se résumer à un linéaire végétal ou un canal d'irrigation qui pourra être aisément intégré dans le cadre de la gestion des fonds de parcelles par leurs propriétaires. Dans d'autres cas, la qualification des franges peut être une opportunité de relier les bourgs aux espaces de l'armature verte et bleue, et plus généralement aux voies vertes. Parfois même, les franges peuvent elles-mêmes contribuer à la richesse écologique des espaces de l'armature verte et bleue.

Différents projets peuvent prendre vie et donner du sens aux franges :

- En zone irrigable, les jardins familiaux ou les jardins partagés ;
- En zone sèche, les vignes ou vergers familiaux ou partagés ;
- Les parcs urbains, forêts urbaines, bassins de rétention paysagés, les noues, les sentiers de promenade, les voies vertes ;
- Les équipements structurants, sportifs ou culturels...

Cette OAP thématique vise donc à formuler des préconisations, recommandations et orientations à destination des porteurs de projet du territoire de l'ex-Val de Cher Controis dans un objectif d'intégration paysagère des projets au sein des espaces ruraux.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION STRATEGIQUES ET TRANSVERSAUX

IMAGES DE REFERENCE



Exemple de frange urbaine boisée, Saint-Estève (66)



Exemple de frange urbaine, Gy-en-Sologne (41)

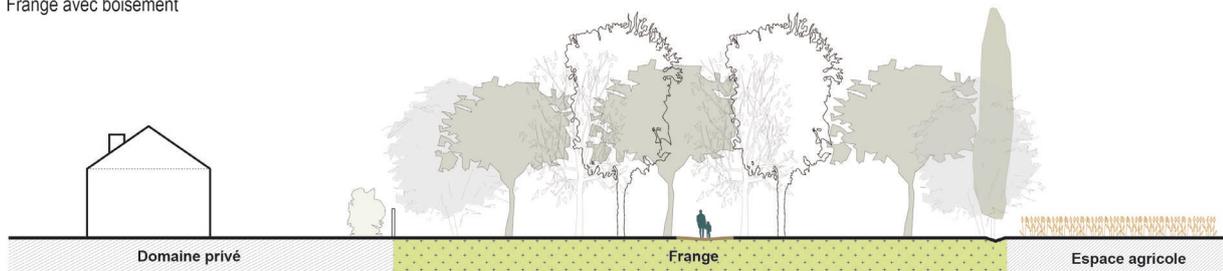
Les orientations exposées ci-après s'imposent dans une relation de compatibilité aux autorisations d'urbanisme et doivent être appliquées en complémentarité des prescriptions du règlement graphique et du règlement écrit.

ORIENTATION 1 : REFLECHIR L'ÉPAISSEUR DES FRANGES AU REGARD DU CONTEXTE

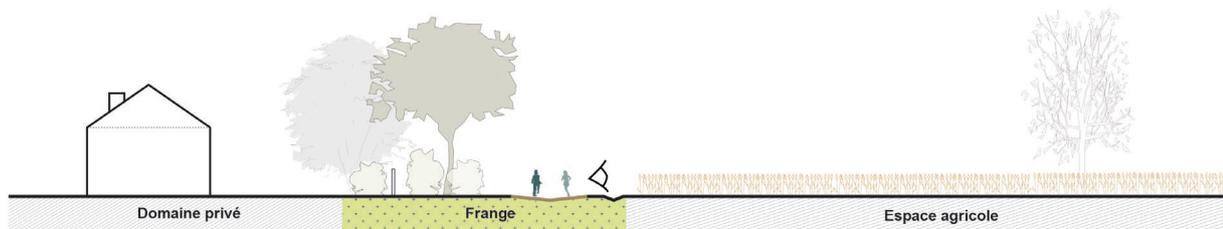
1. Des franges urbaines porteuses de projet communautaires

Les interstices entre espace urbanisé et nature ou agriculture peuvent présenter des surfaces et des épaisseurs variables. La délimitation de ces derniers doit se faire au cas par cas et peut s'appuyer sur des éléments du contexte paysager existants et/ou à créer. Une route, un chemin, une rupture de pente, un cours d'eau, un canal, une structure végétale linéaire telle qu'une haie, un espace agricole structurant, un muret, sont autant d'éléments permettant de constituer une limite de propriété lisible et de figer une limite durable à l'urbanisation. Les espaces rendus inconstructibles par les risques naturels constituent également des limites urbaines durables. L'interface entre espace urbain ou urbanisable et espace non constructible à long terme peut recouvrir une certaine épaisseur. Ces lieux peuvent faire l'objet d'aménagements assurant la transition progressive entre les espaces et permettant une appropriation des franges par divers usages : zone boisée, lieu de promenade, jardins partagés, etc...

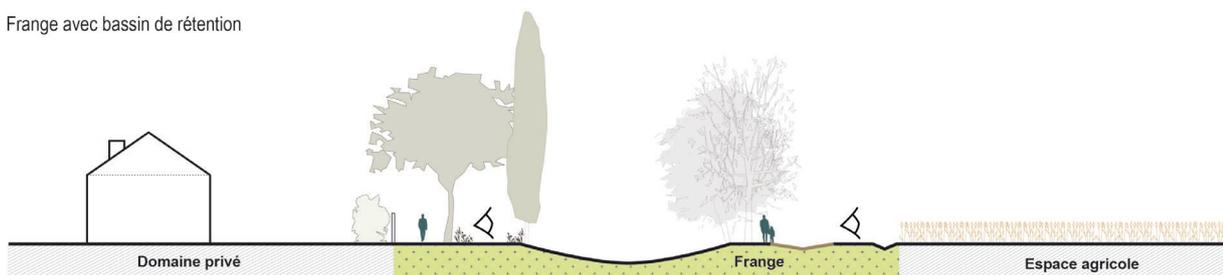
Frange avec boisement



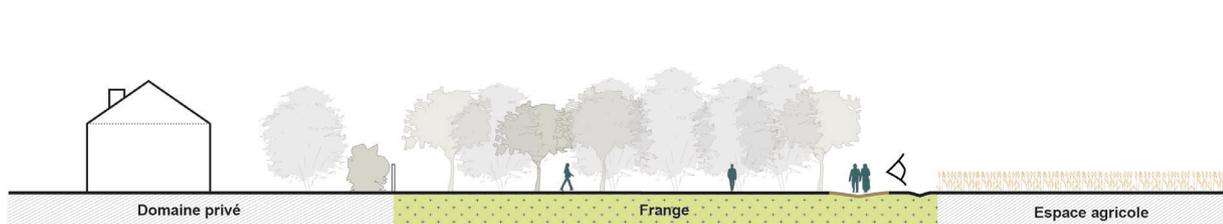
Frange avec haie bocagère



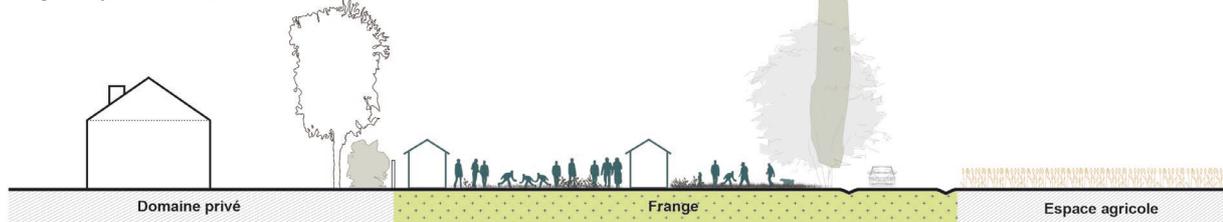
Frange avec bassin de rétention



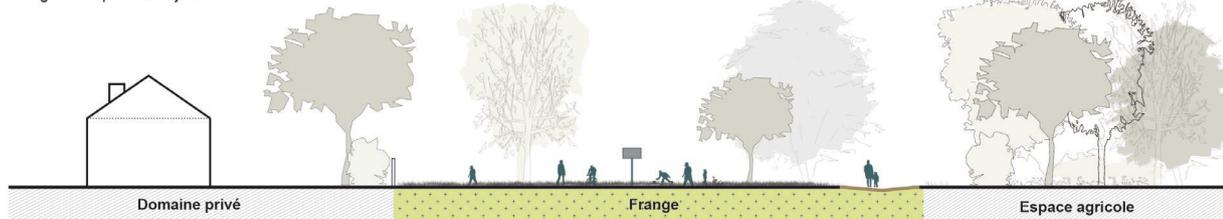
Frange avec verger collectif



Frange avec jardins familiaux



Frange avec prairie de jeux



Exemple de franges urbaines pouvant accueillir de nouveaux espaces

Réalisation : Altereo

2. Des épaisseurs de franges urbaines pour favoriser un cadre de vie de qualité

Le territoire de l'ex Communauté de Communes Val de Cher Controis est marqué par un parcellaire de type viticole composé majoritairement des parcelles allongées. La configuration de ces parcelles permet aujourd'hui d'assurer une zone tampon entre les habitations et l'espace agricole ou naturel. Néanmoins, elle offre également des opportunités de densification par division parcellaire. La mobilisation de ces fonds de jardins en faveur de la densification du tissu urbain présente plusieurs incidences négatives :

- Une réduction des espaces tampons avec les parcelles agricoles cultivées, entraînant une augmentation des risques de conflits d'usages ;
- Une intégration paysagère amoindrie des entités bâties au sein des espaces agricoles et naturels ;
- Une incidence environnementale renforcée en raison de l'artificialisation des espaces jouant le rôle de tampons avec des milieux parfois sensibles (zones humides, cours d'eau, plans d'eau, boisements...)
- Une incidence sur la qualité de vie des habitants en raison de la suppression d'espaces tampons avec des zones de loisirs ;
- Une réduction de la richesse environnementale de ces franges paysagères constituées de jardins souvent boisés.

LES DIFFERENTES TYPOLOGIES DE FRANGES URBAINES



Frange urbaine constitués de fonds de jardins à l'interface avec des espaces agricoles et naturels ouverts, Contres 41



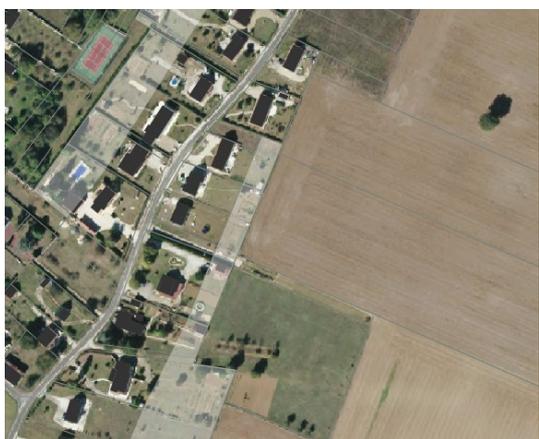
Frange urbaine à l'interface avec un cours d'eau, Contres (41)



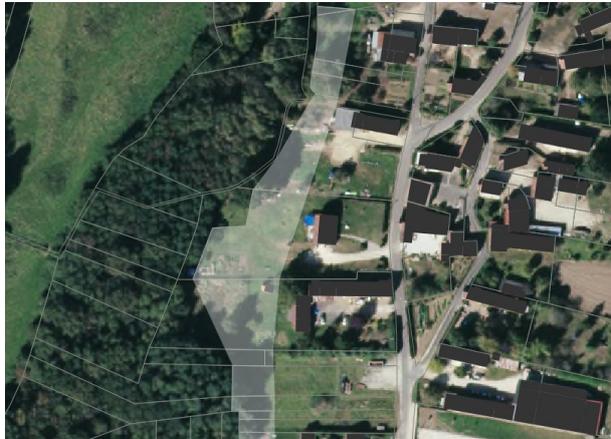
Frange urbaine à l'interface avec une zone de loisirs, Lassay-sur-Croisne (41)



Frange urbaine à l'interface avec une zone humide, Couffy (41)



Frange urbaine à l'interface avec des champs cultivés, Thenay (41)

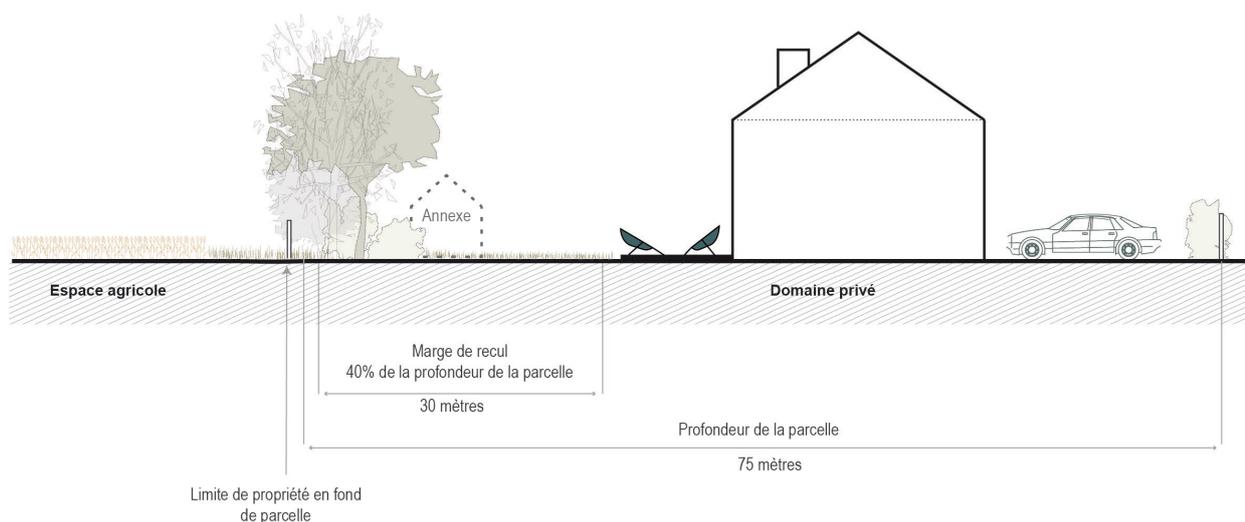


Frange urbaine à l'interface avec des boisements, Angé (41)

Au regard de ces différents enjeux, les parcelles situées à l'interface entre une zone urbaine mixte (UA/UB) ou à urbaniser mixte (AU) et une zone agricole (A) ou une zone naturelle (N), quel que soit le sous-secteur concerné, devront respecter une marge de recul applicable depuis le fond de parcelle. Cette marge de recul est variable selon la longueur des parcelles :

- Pour les parcelles présentant une profondeur de 50 à 70 mètres de long, une marge de recul représentant 30% de la longueur de la parcelle est imposée depuis la limite de fond de parcelle.
- Pour les parcelles présentant une profondeur de 71 à 90 mètres de long, une marge de recul représentant 40% de la longueur de la parcelle est imposée depuis la limite de fond de parcelle.
- Pour les parcelles présentant une profondeur de plus de 91 mètres de long, une marge de recul représentant 50% de la longueur de la parcelle est imposée depuis la limite de fond de parcelle.

Exemple de mise en application du principe de marge de recul par rapport aux fonds de parcelles, Source Altereo



Au sein de cette marge de recul ne sont autorisées que les annexes aux constructions existantes sous réserve d'une insertion paysagère en harmonie avec leur environnement et respectant les principes exposés dans la présente OAP thématique.

Au sein de cet espace tampon, il conviendra de développer des modes d'implantation bâtie adaptés à la proximité des espaces agricoles et naturels favorisant notamment les percées visuelles tout en conservant l'intimité des fonds de jardin. Les principes d'implantation suivants sont recommandés :

- Maintenir un recul du bâti par rapport aux lisières forestières (20 mètres de recul), aux cours d'eau et plans d'eau (6 mètres de recul), aux espaces agricoles cultivés et aux zones humides (20 mètres de recul) ;
- Préférer une implantation du bâti perpendiculaire aux lisières forestières afin de favoriser la continuité écologique des espaces et de créer des percées visuelles sur la lisière ;
- Dans le cadre des projets d'aménagement d'ensemble, constituer des espaces tampons spécifiques en limite d'urbanisation avec l'espace agricole répondant aux objectifs d'économie de consommation du foncier agricole, de création d'un espace tampon perméable vers l'espace agricole et de gestion de conflits d'usages éventuels.

Un traitement végétalisé de ces espaces intermédiaire devra être réalisé afin d'assurer une transition progressive vers les espaces agricoles et naturels. Il devra répondre aux principes de végétalisation suivants :

- Maintenir ou créer des percées visuelles ponctuelles sur les espaces agricoles et naturels à travers les jardins privés ;
- Assurer une plantation progressive des fonds de jardins avec des essences végétales adaptées conformément aux recommandations de l'orientation 2 ;
- Dans le cadre de projets d'aménagement d'ensemble, assurer le maintien ou la création de cheminements doux traversant l'espace tampon vers les espaces naturels ou agricoles et irriguant les nouveaux quartiers.

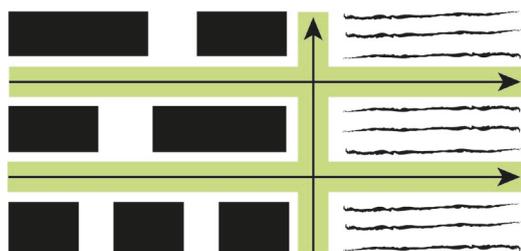


Schéma de principe : Implantation perpendiculaire du bâti et création de continuités visuelles et piétonnes vers l'espace agricole, Source Altereo

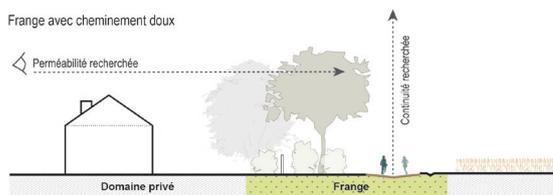
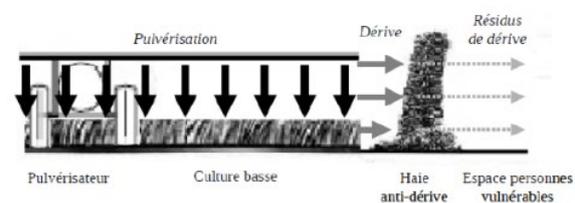
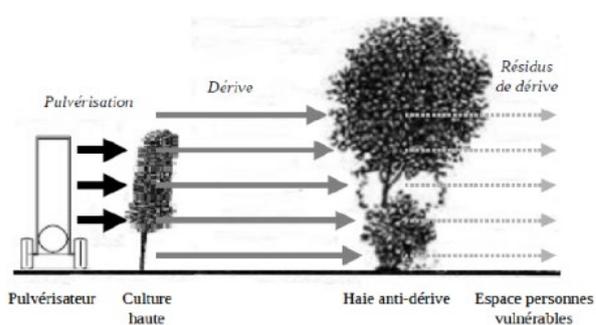


Schéma de principe : Exemple de création de cheminement doux traversant l'espace tampon, Source Altereo

Afin d'assurer la mise en œuvre de l'arrêté du 29 décembre 2019 relatif à la réglementation en matière de Zones Non Traitées (ZNT), pour les secteurs en limite d'espaces agricoles cultivés ou potentiellement agricoles, un espace de transition devra être implanté au sein de la parcelle bâtie. Les caractéristiques de cet espace de transition respecteront la réglementation en vigueur en matière de Zones Non Traitées.

En outre, il est recommandé de recourir à l'implantation de haies anti-dérives en limite de propriété entre la parcelle agricole et la parcelle bâtie. Elles ont vocation à jouer un rôle écran contre la dérive des produits. Afin d'assurer leur efficacité, elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

- La hauteur de la haie doit être supérieure à celle de la culture en place ou des équipements de pulvérisateur distribuant la bouillie phytopharmaceutique,
- La largeur de la haie doit permettre de filtrer le maximum de dérive mais elle doit conserver une semi-perméabilité afin d'éviter que la bouillie ne passe au-dessus,
- La hauteur, la largeur et la densité de feuillage de la haie doivent être homogènes et la haie doit être continue,
- La haie doit être accessible des deux côtés afin de permettre son entretien régulier,
- La haie doit être en végétation au moment du traitement (et ce, dès les premières applications) : privilégier les espèces pérennes ou précoces si des traitements ont lieu en automne, hiver ou début du printemps ;
- La végétation de la haie ne doit pas comporter de trous.
- En limite de verger, des arbres pollinisateurs peuvent être intégrés à la haie pour combiner les effets antidérive et pollinisation.



Recommandations de la Chambre d'Agriculture des Pays de la Loire

ORIENTATION 2 : EMPLOYER UN TRAITEMENT QUALITATIF DES FRANGES POUR UNE MEILLEURE INTEGRATION DES ESPACES URBAINS

Une frange est composée de différents éléments participant au phénomène de transition entre les espaces. Cette OAP met en avant diverses recommandations s'appliquant à ces composantes variées :

Les bâtiments :

Les bâtiments situés sur les parcelles en limite d'entité urbaine font partie de l'épaisseur de la frange urbaine. Qu'il s'agisse de bâtiments en zone d'activité économique ou d'habitations, il convient de prendre en compte leur impact dans l'insertion paysagère des zones urbaines. Pour cela, il est recommandé de :

- Préférer un retrait pour conserver un espace non-imperméabilisé de jardin ou un espace végétalisé à proximité de la limite de parcelle (*Se référer à l'orientation 1*) ;
- Limiter la hauteur des bâtiments ;
- Réfléchir à un principe de volumes progressifs : favoriser des constructions moins imposantes en termes de hauteur et d'emprise au sol à proximité des zones d'interfaces.

Les jardins :

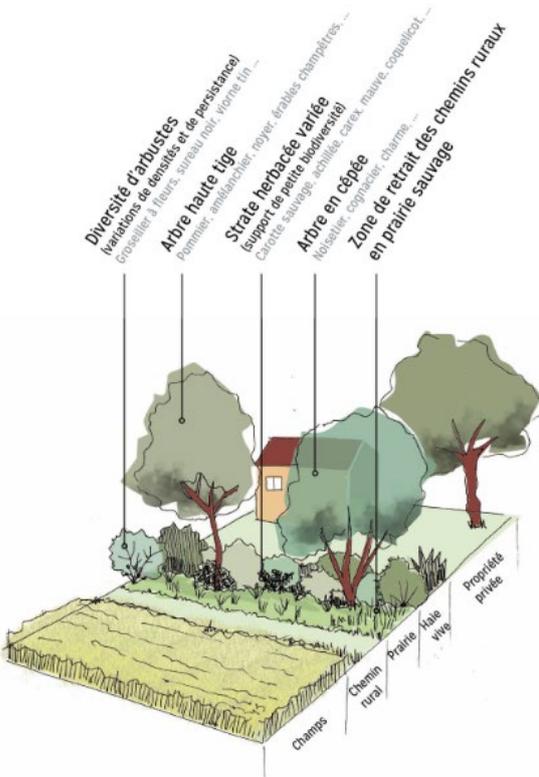
Les jardins qui se situent sur les franges urbaines, dans la trame verte ou en contact avec des espaces naturels (cours d'eau, lisières forestières) doivent proposer, sur une épaisseur importante, une trame et un aménagement qui favorisent une diversité d'essences végétales, un potentiel de refuge, de lieu de vie pour la biodiversité et de corridor biologique.

- Favoriser des surfaces non imperméabilisées ;
- Préférer des espèces locales et endémiques (*se référer à la palette végétale recommandée ci-après*) ;
- Privilégier une diversité des végétaux ;
- Adopter une fertilisation plus naturelle à partir du compost ;
- Déposer des paillages (écorces, feuilles mortes, paille, mulching) pour protéger les sols nus ;
- Eviter l'emploi de phytosanitaire et faire une utilisation raisonnée de l'arrosage.

Les haies :

Il s'agit d'un élément majeur de la frange car elles correspondent généralement à la formalisation linéaire de la limite cadastrale entre les espaces. Pour des haies de qualité paysagère et écologique, leur traitement doit suivre les critères suivants :

- Les haies mono-strates, et mono-spécifiques ne sont pas souhaitées ;



Exemple de haie à la diversité spécifique et de hauteurs, Source Altereo

- Privilégier les haies multistrates, composée d'arbres, d'arbustes et d'herbacées, en particulier quand elles ont pour fonction de garantir la mise en place d'un corridor. A défaut (par manque de place ou autres motifs techniques vérifiables telles que les réseaux...), il convient d'adopter des haies buissonnantes comportant un cortège d'espèces locales (*se référer à la palette végétale recommandée ci-après*) ;
- Une bande enherbée doit accompagner la strate basse de la haie pour permettre l'implantation de la faune et favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- Il est préférable de conserver un port naturel aux végétaux, afin d'éviter l'effet « mur vert » en cas d'une taille trop strict.

Les clôtures et murets :

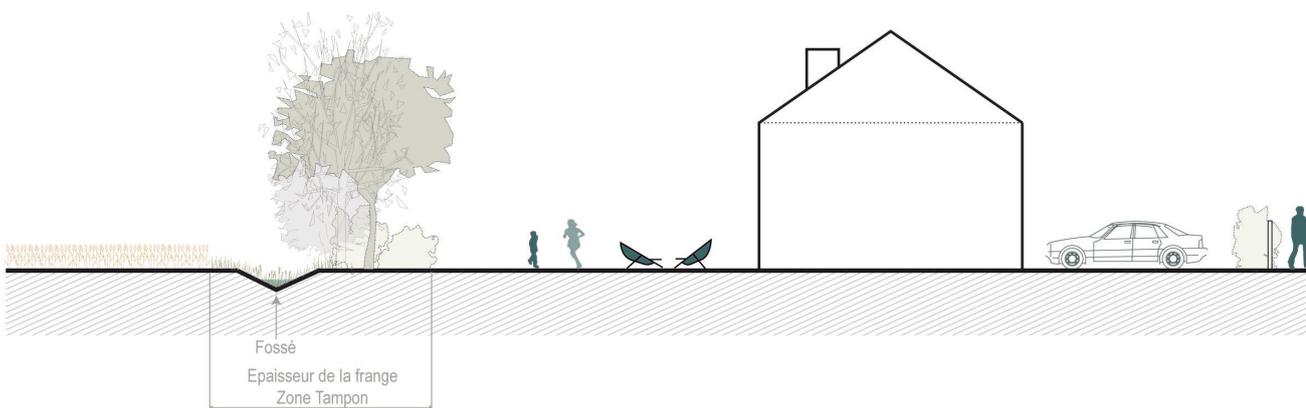
Les clôtures et murets de parcelle situés en limite d'enveloppe urbaine participent au traitement de la frange. De manière générale, ces éléments doivent s'insérer de façon discrète et qualitative entre les espaces qu'ils délimitent. Il est notamment recommandé d'appliquer les préconisations suivantes :

- Employer des couleurs de teinte discrètes, inspirées des matériaux naturels : gris, taupe, tons pierre, etc... Les clôtures de couleur vert foncé sont à éviter, cette couleur présentant un aspect artificiel au sein d'un paysage rural.
- Doubler la clôture d'une haie ou faire de la clôture un support de la végétation pour à terme, disparaître ;
- Limiter la hauteur des murs et clôtures : préférer un mur ne dépassant pas 1m et jouer sur la végétation pour favoriser l'intimité.

Les fossés et talus :

Les fonds de parcelles peuvent également être délimités par un fossé ou un talus, présentant un rôle écologique majeur, notamment hydraulique, et constituant le support d'une richesse en matière de biodiversité. Ces éléments sont utiles pour favoriser une transition douce entre les espaces et limiter l'impact visuel du tissu urbain dans le paysage. Ils permettent également la gestion des eaux de ruissellement.

L'épaisseur des franges favorise leur richesse paysagère et écologique, Source Altereo



Palette végétale (liste non exhaustive)

Arbres :

Érable champêtre - *Acer campestre*
Cerisier Saint-Lucie - *Prunus mahaleb*
Orme champêtre - *Ulmus minor*
Bouleau - *Betula pendula*
Saule marsault - *Salix caprea*
Tilleul - *Tilia*
Chêne pubescent - *Quercus pubescens*
Charme - *Carpinus betulus*
Chêne pédonculé - *Quercus robur*
Frêne - *Fraxinus excelsior*
Noyer - *Juglans regia*
Merisier - *Prunus avium*
Poirier sauvage - *Pyrus communis*
Cerisier Saint-Lucie - *Prunus mahaleb*
Orme champêtre - *Ulmus minor*
Bouleau - *Betula pendula*
Saule marsault - *Salix caprea*
Chêne pubescent - *Quercus pubescens*
Charme - *Carpinus betulus*
Chêne pédonculé - *Quercus robur*
Néflier - *Mespilus germanica*

Arbustes :

Cornouiller - *Cornus mas*
Troène - *Ligustrum vulgare*
Cornouiller sanguin – *Cornus sanguinea*
Prunellier - *Prunus spinosa*
Noisetier - *Corylus avellana*
Nerprun - *Rhamnus cathartica*
Sorbier torminal - *Sorbus torminalis*
Chèvrefeuille - *Lonicera xylosteum*
Houx - *Ilex aquifolium*
Viorne lantane - *Viburnum lantana*
Viorne obier - *Viburnum opulus*
Aubépine monogyne – *Crataegus monogyna*
Rosier des champs - *Rosa arvensis*
Fusain d'Europe – *Euonymus europaeus*
Sureau - *Sambucus nigra*
Aubépine épineuse – *Crataegulaevigata*
Groseiller - *Ribes rubrum*

ZOOM : LES FRANGES URBAINES DU ZOO DE BEAUVAL

Le ZooParc de Beauval, par son étendue, par la nature de ses activités et par le caractère parfois hors-normes des constructions qui y sont implantées, est susceptible d'avoir un impact paysager et environnemental considérable. A ce titre, le secteur du ZooParc de Beauval a été identifié comme présentant un enjeu particulier de gestion des franges urbaines à l'échelle du territoire de l'ex-Val de Cher Controis.

L'objectif de la présente OAP thématique est donc de fournir des préconisations adaptées au traitement des franges du site de Beauval, et notamment des aires de stationnements, dans un souci d'intégration paysagère et environnemental des infrastructures et des constructions aux espaces naturels et agricoles qui l'entourent.



Exemple d'espace d'interface entre le site du ZooParc de Beauval et l'espace agricole

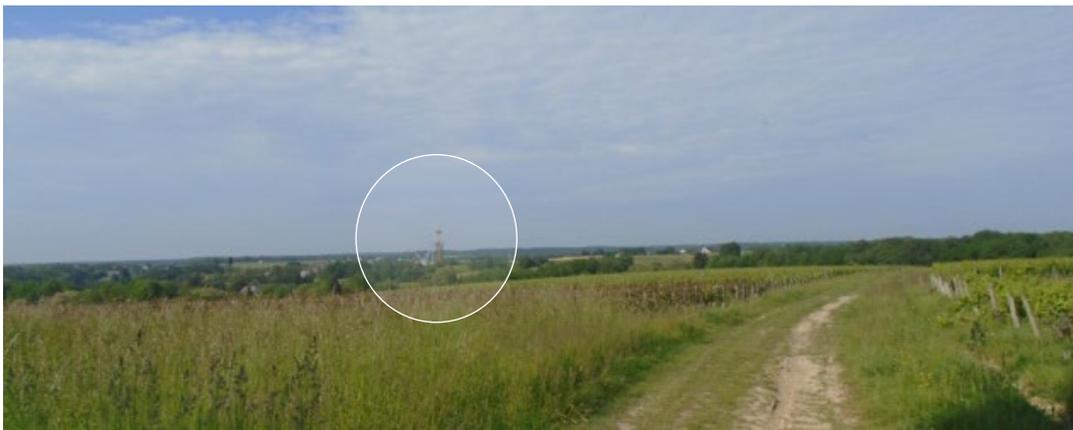


Illustration de l'impact paysager du développement du ZooParc de Beauval : la construction du dôme (41)



Exemple de traitement paysager des franges du ZooParc de Beauval depuis la RD675



Exemple de trame paysagère mono-strate et mono-spécifique en cours de réalisation (2015)

◆ Les abords du ZooParc de Beauval

Les abords du ZooParc doivent conserver un aspect naturel et s'intégrer qualitativement dans le paysage environnant. C'est pourquoi, il est recommandé de :

- Limiter la hauteur des bâtiments ou, à défaut, adapter le volume, la couleur et la forme des constructions afin d'en assurer une insertion discrète et qualitative dans leur environnement ;
- Réfléchir à un principe de volumes progressifs : favoriser des constructions moins imposantes en termes de hauteur et d'emprise au sol à proximité des zones en interface avec les espaces agricoles et naturels.
- Limiter les espaces imperméabilisés : favoriser des revêtements de sol perméables et semi-perméables permettant de limiter le ruissellement des eaux pluviales.
- Assurer un traitement qualitatif des franges par une végétalisation adaptée sous forme de haies répondant aux critères suivants :
 - Les haies mono-strates, et mono-spécifiques ne sont pas souhaitées ;
 - Privilégier les haies multistrates, composée d'arbres, d'arbustes et d'herbacées, en particulier quand elles ont pour fonction de garantir la mise en place d'un corridor. A défaut (par manque de place ou autres motifs techniques vérifiables telles que les réseaux...), il convient d'adopter des haies buissonnantes comportant un cortège d'espèces locales (*se référer à la palette végétale recommandée ci-après*) ;
 - Une bande enherbée doit accompagner la strate basse de la haie pour permettre l'implantation de la faune et favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- Il est préférable de conserver un port naturel aux végétaux, afin d'éviter l'effet « mur vert » en cas d'une taille trop strict.
- Préférer une végétation endémique (*se référer à la palette végétale recommandée ci-avant*).



Exemple de traitement végétalisé des abords de l'aire de stationnement située à l'entrée principale du ZooParc



Exemple de mobilisation de revêtements perméables et semi-perméable au sol, parking n°6 du ZooParc



Exemple d'aire de stationnement de camping-cars, ZooParc de Beauval

◆ Les aires de stationnements

Les aires de stationnement du ZooParc de Beauval devront impérativement proposer un traitement végétalisé qui pourra prendre la forme d'un revêtement au sol non imperméable, permettant le développement d'une végétation herbacée. Ce traitement présente de nombreux avantages en matière de biodiversité, et notamment le maintien voire le renforcement des continuités écologiques contrairement aux aménagements classiques des aires de stationnement. Ces espaces deviennent des éléments constitutifs de la trame verte et contribuent à l'amélioration du cadre paysager car ils constituent des espaces verts à part entière. Ils permettent l'infiltration des eaux de pluie dans le sol pour limiter les surcharges du réseau d'assainissement et sont l'affirmation de l'image d'un territoire et d'une entreprise écologiquement responsable et respectueuse de l'environnement.

Il existe plusieurs formes d'aménagement de parkings végétalisés. Ceux-ci peuvent être constitués en totalité de surfaces perméables (gazon dominant) ou constitués de revêtements mixtes (bitume pour les voies et gazon pour les aires de stationnement). Les matériaux utilisés peuvent être des dalles bétons alvéolées, où sera ajouté ensuite la terre et les graines, des dalles pré plantées ou une graminée prêt à poser.

Les abords des aires de stationnements doivent également être traités de manière qualitative : il peut s'agir notamment de bandes plantées d'espèces endémiques ou de prairies fleuries ne nécessitant que peu d'entretien.

Les aires de stationnements doivent également permettre des usages complémentaires et accueillir des aménagements assurant une gestion adaptée de l'accueil du public : aires de pique-nique végétalisées et sécurisées, aires d'accueil des camping-cars, sanitaires répondant à des exigences environnementales renforcée au regard du caractère naturel et de la sensibilité des secteurs concernés (exemple : toilettes sèches).