

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME

COMMUNE de

SAINT AMANT TALLENDE

5

Version initiale Sept
2015, modifiée nov
2015



SCP DESCOEUR F et C
Architecture et Aménagement du Territoire
49 rue des Salins
63000 Clermont Ferrand
Tel : 04.73.35.16.26.
Fax : 04.73.34.26.65.
Mail : scp.descoeur@wanadoo.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientation d'Aménagement et de Programmation

PRESCRIPTION

Délibération du conseil municipal du 13 février 2014

ARRET DU PROJET

Délibération du conseil municipal du 26 avril 2016

APPROBATION

Délibération du conseil municipal du

MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...

Table des matières

Préambule	3
OAP - zone AUg « Rue des Fontaines »	4
OAP de la zone AUg « Allée des Marronniers »	9
OAP de la zone AUg « commune »	15
OAP - zone AUg « Rue des Meuniers »	22
OAP de la zone AUg « Les Terrasses de St Amant »	26
Principes généraux d'aménagement communs aux OAP	29
Principe général d'implantation des constructions	29
Principe général à mettre en œuvre pour les clôtures	30
Pistes de réflexion sur la phytoremédiation	31
Proposition d'une palette végétale	32

Préambule

LES OAP : UN DOCUMENT OPPOSABLE INSCRIT DANS LE CADRE DE LA LOI GRENELLE 2 (PORTANT ENGAGEMENT NATIONAL POUR L'ENVIRONNEMENT)

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi « Grenelle II », enrichit et précise le contenu des documents constitutifs du P.L.U. Ainsi, cette loi transforme les orientations d'aménagement jusque-là facultatives, en « orientations d'aménagement et de programmation », désormais obligatoires selon les nouvelles dispositions de l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme.

En application de l'article L123-5 du code de l'urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Le document d'orientations d'aménagement et de programmation peut, selon les secteurs concernés, définir des principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue (articulation de l'espace public et privé, équipements et espaces collectifs, ordonnancement des constructions).

Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et conformément au règlement du P.L.U.

Une autorisation d'urbanisme pourra être refusée au motif qu'elle n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document. Ce dernier a donc pour objet de préciser, dans le cadre des orientations générales définies par le P.A.D.D., les orientations d'aménagement et de programmation portant sur différents secteurs définis.

Article L123-1-4 du code de l'urbanisme :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent (...) porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics... ».

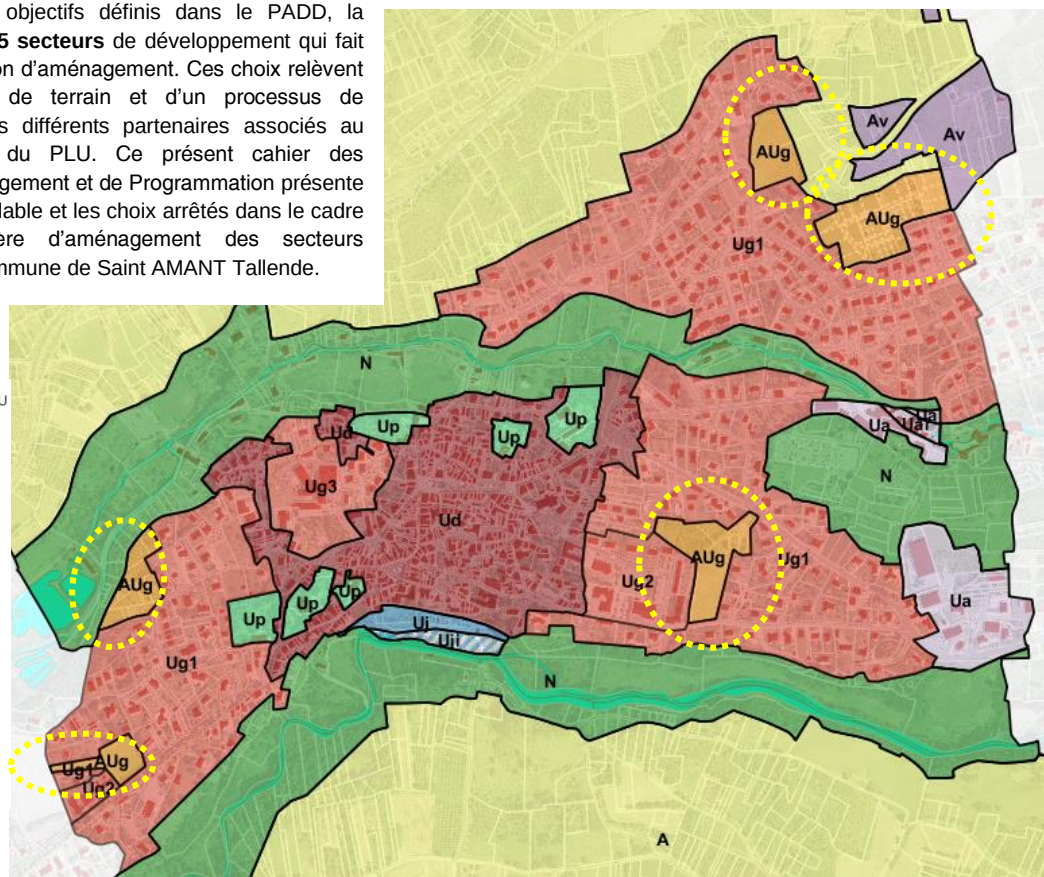
PROGRAMMATION DU DEVELOPPEMENT URBAIN :

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint AMANT Tallende a fait le choix de temporiser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs classés U et AUg au plan de zonage (*traduction de l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme*).

- Les zones U sont directement urbanisables. Elles ne font pas l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- Les zones AUg seront urbanisées à terme. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation complètent les dispositions réglementaires du PLU (zonage et règlement).

Dans le cadre des objectifs définis dans le PADD, la commune a identifié **5 secteurs** de développement qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement. Ces choix relèvent d'une analyse fine de terrain et d'un processus de concertation avec les différents partenaires associés au projet d'élaboration du PLU. Ce présent cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation présente donc la réflexion préalable et les choix arrêtés dans le cadre du PLU en matière d'aménagement des secteurs stratégiques de la commune de Saint AMANT Tallende.

ZONAGE_PLU	
Ud	
Ug1	
Ug2	
Ug3	
Uj	
Uji	
Ua	
Uai	
Up	
AUg	
AUa	
A	
Ac	
Av	
N	



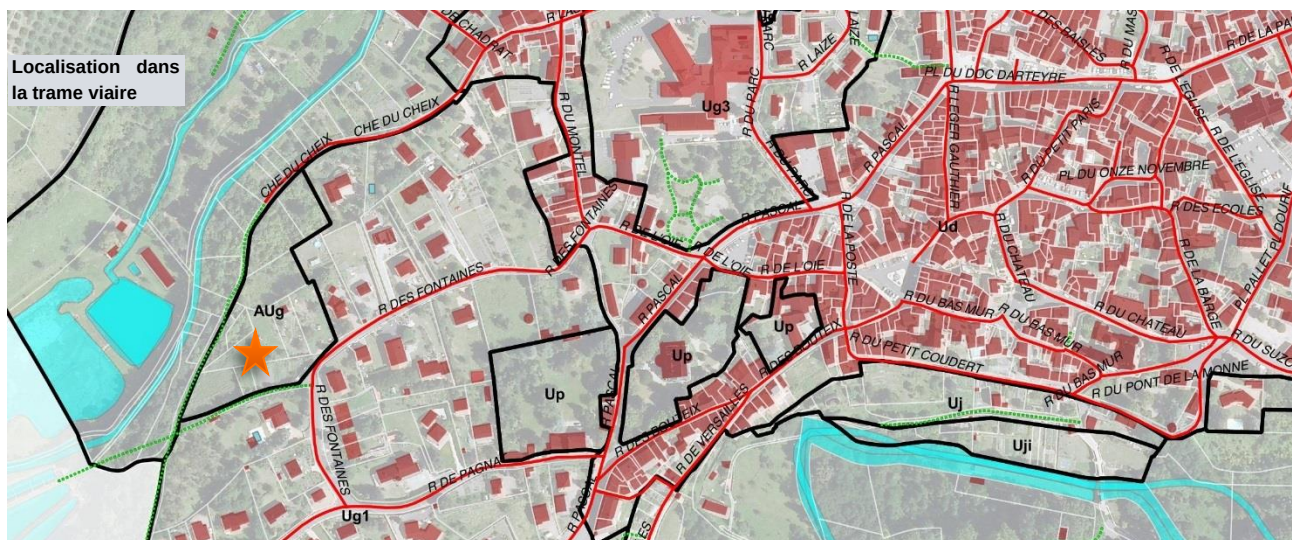
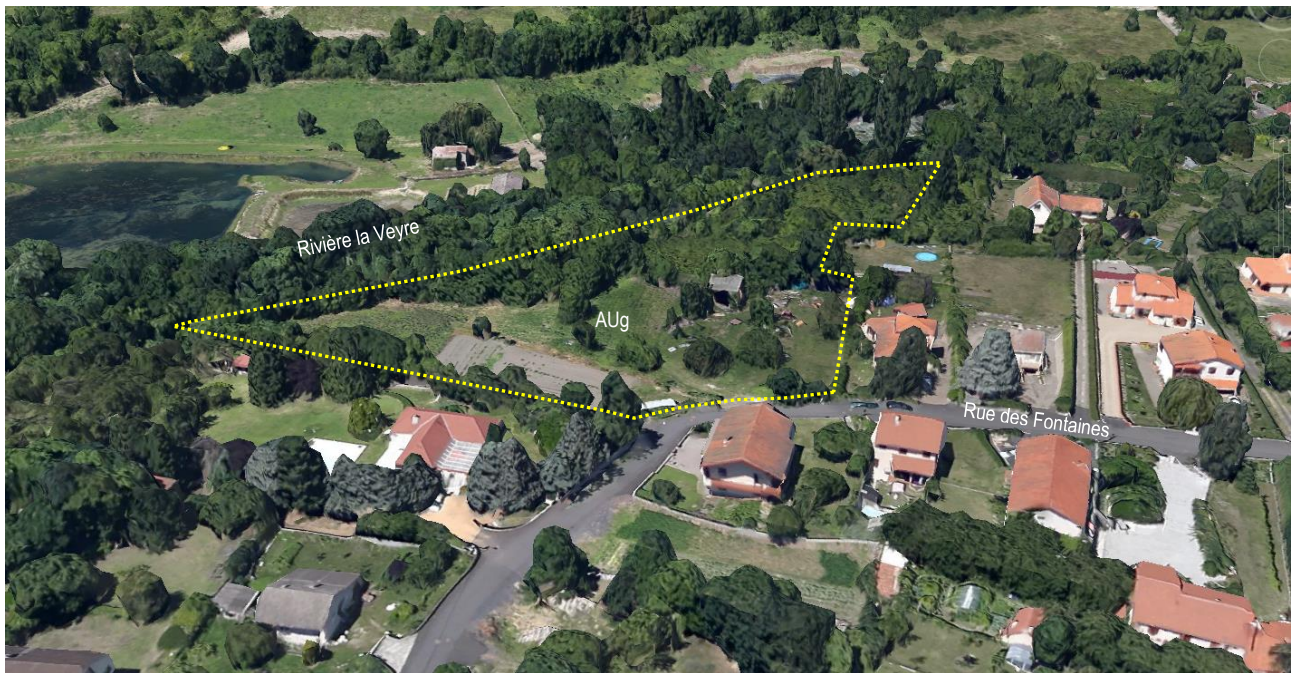
OAP - zone AUG « Rue des Fontaines »

SITUATION

La zone AUg « Rue des Fontaines » se constitue de plusieurs parcelles : section AA, n°64, 63, 62, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 160, 161.

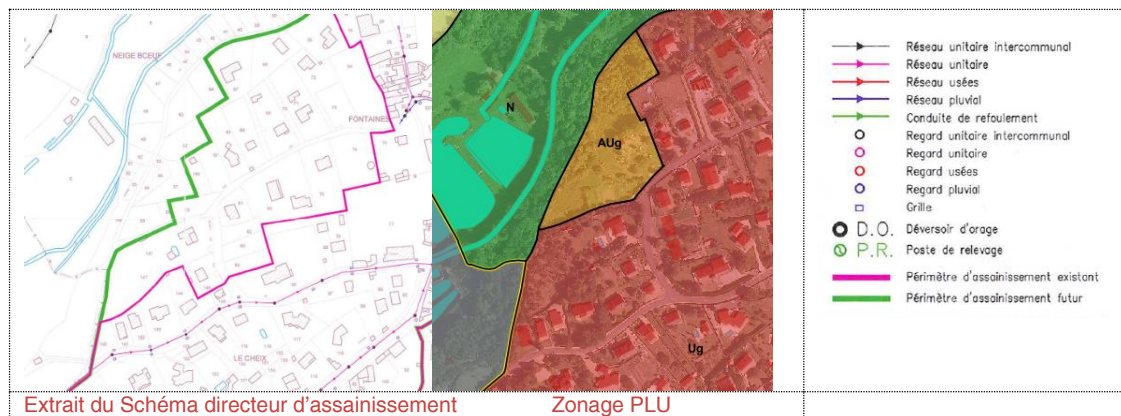
Total des Surfaces concernées : 8481 m².

OAP

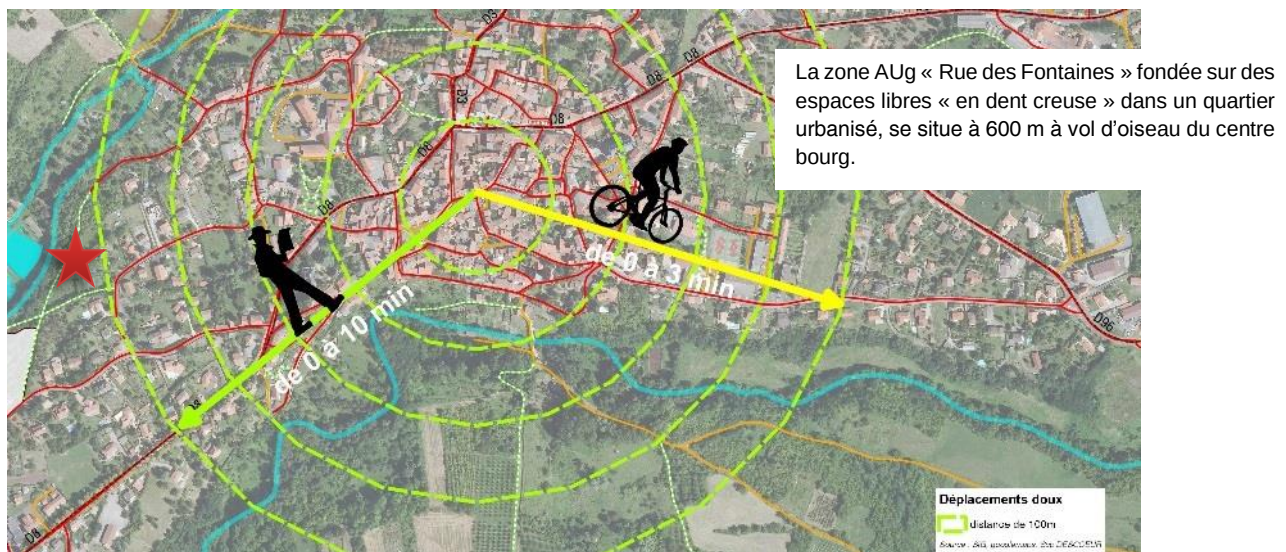


Caractéristiques

- Topographie : la zone se situe en aval de la Veyre, sur un secteur relativement plan.
- Les réseaux d'eau potable sont situés à proximité de la zone et apparaissent suffisants au regard des constructions envisagées sur la zone.
- Les réseaux d'assainissement : La zone AUg au nord se situe pour partie en assainissement collectif futur et pour le reste en assainissement individuel. Les réseaux d'assainissement sont présents. Le Schéma directeur d'assainissement est en cours de révision pour prendre en compte les récentes extensions de réseaux.

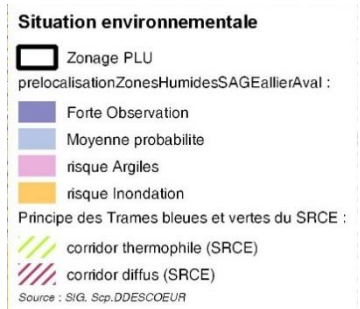


OAP



Contexte environnemental

- En dehors de la zone Natura 2000 ZPS.
- En partie concerné par les Trames Bleues et Vertes du SRCE (corridors thermophiles).
- En dehors des risques inondation, argiles, mouvement de terrain (selon Zermos)



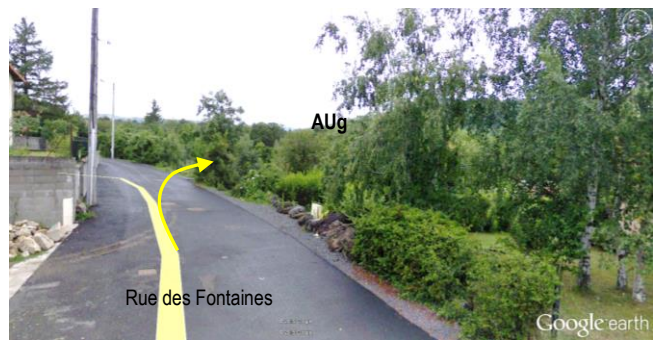
PRINCIPE D'OCCUPATION DE L'ESPACE :

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec le tissu urbain existant.
- Répondre aux besoins d'accueil de nouveaux habitants.
- Créer une offre diversifiée en logements : petits collectifs, maisons mitoyennes, habitats type maison de ville ou maison en bande.
- Autoriser l'installation de services et artisanat.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE AUG « RUE DES FONTAINES »

ACCES

Il apparaît essentiel d'assurer des liaisons avec le réseau viaire existant et de limiter les voies en impasse. Le but étant d'éviter les allongements de parcours et des quartiers refermés sur eux-mêmes. La voirie sera dimensionnée en fonction de son rôle dans le quartier. En tant que desserte principale, elle identifiera les espaces spécifiques à l'automobile (chaussée, stationnement) et aux piétons et vélos. L'emprise de la chaussée doit être limitée afin de ne pas favoriser la vitesse et de ne pas afficher une priorité aux véhicules à moteur.



OAP



Sentier longeant la zone AUG1 au sud.

Les ACCES → Des infrastructures routières adaptées au contexte local

- L'accès à la zone AUg « Rue des Fontaines » se fait par la rue des Fontaines.
- La configuration de la zone et les capacités techniques (notamment viaires) ne permettent de réaliser qu'une seule entrée/sortie sur la rue des Fontaines. Les voies encadrant les façades sud et ouest de la zone sont constituées par des sentiers le long de la rivière la Veyre. L'entrée de la zone AUg « Rue des Fontaines » devra être calibrée plus largement au niveau de l'intersection avec la rue des Fontaines, à des fins sécuritaires (pour une meilleure visibilité).
- La voirie interne de la zone AUg présentera une largeur carrossable de 3 m. Un sens unique de circulation sera mis en place. Ces principes permettent : une emprise minimale pour l'imperméabilisation de la voie ; une vitesse de circulation réduite.
- Le sentier existant en contrebas de la zone AUg (environ 1m50 plus bas) est utilisé par les habitants du quartier. L'objectif de l'OAP de la zone AUg est de conserver ce cheminement doux. Des aménagements sont nécessaires pour le renforcer du fait de l'érosion naturelle du glacis surplombant la rivière. Le cheminement doux sera à prévoir dans la zone AUg, en limite, et sous réserve de ne pas devenir privé, de préserver sa continuité et conserver son accessibilité.

OAP

→ OAP zone AUg « Rue des Fontaines »

-  Structures végétales existantes à préserver
-  Structures végétales à conforter, voire à créer
-  Principe de voirie
-  Principe de cheminement doux
-  Accès à la zone d'urbanisation future
-  Polygone d'implantation



Aménagement urbain :

L'OAP préconise un urbanisme qui tend à s'intégrer au tissu existant. La zone AUg se situe au cœur d'un quartier résidentiel, composé essentiellement de constructions individuelles, lesquelles se caractérisent par une construction au milieu de la parcelle.

Le principe urbain proposé par l'OAP cherche un équilibre entre :

- une certaine densité (pour une compatibilité avec les objectifs SCOT),
- une adéquation avec l'urbanisme environnant (pour une insertion douce et respectueuse),
- une organisation des constructions sur les parcelles pouvant offrir des espaces extérieurs (jardins) orientés sud.

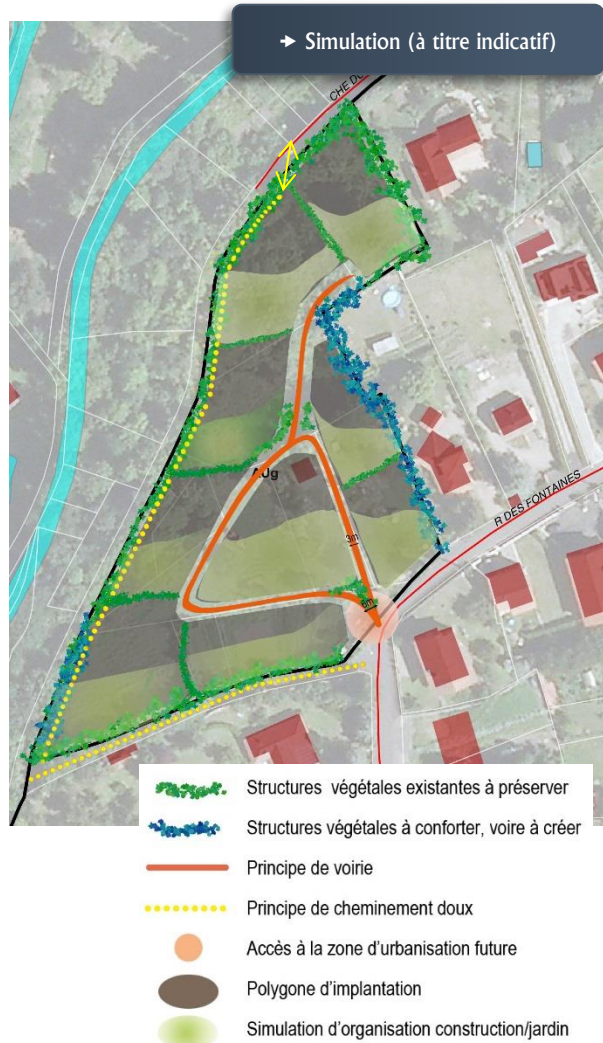
L'OAP vise un urbanisme aéré, discret et respectueux des enjeux environnementaux (corridor thermophile au SRCE) et paysagers (proximité de la rivière). L'OAP de la zone AUg « Rue des Fontaines » préconise une **sensibilité urbaine comparable** et propose un **urbanisme en alignement sur la rue/voie privée, avec possibilité d'un léger recul (5 m maximum)**. Ce principe devrait permettre de favoriser d'autres formes architecturales que la maison au milieu de sa parcelle, plus en lien avec l'architecture traditionnelle (en ligne, en L). Les polygones d'implantation sont larges pour laisser plus de possibilité à l'implantation de la future construction.

- Les constructions doivent être implantées :
 - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer,
 - soit à la limite de propriété par rapport aux voies privées,
 - ou avec un retrait de 0 à 5 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer. Dans ce cas, au moins 50% de la façade sur rue doit être située dans une bande d'implantation comprise entre 0 et 5 m.
 - Lorsque les constructions sont édifiées à l'angle de deux voies, le recul minimum de 5 m ne sera imposé que sur la voie assurant la desserte véhicule, sur l'autre voie le recul minimum sera de 3m.
- Les constructions doivent être édifiées
 - Soit en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives
 - Soit en respectant une marge de recul de 2 m minimum.

Sur les 8481 m² de la zone AUg « Rue des Fontaines », la zone d'implantation des constructions est estimée à 7000 m² environ, selon le respect de l'alignement sur la rue ou non. L'OAP peut accueillir théoriquement jusqu'à 16 lots (sur la base des objectifs du SCOT : 500m² par logement individuel). Cependant, au regard de l'urbanisme du quartier environnant, l'OAP accueillera une dizaine de constructions.

- La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol jusqu'à l'égout de toiture. Cette hauteur ne peut excéder sur une verticale donnée : 8 m.
- Les toitures pourront être à 2 pentes faibles (maximum 50%). Les couvertures seront de teinte rouge. Les toitures-terrasse, végétalisées ou non sont également permises.

Le Scénario proposé par l'OAP met en évidence la possibilité d'axer les façades et jardins au sud.



Insertion paysagère et cadre de vie :

- L'OAP préconise de conserver les structures végétales existantes situées en bordure de la zone AUg. D'autres structures végétales sont à créer, conforter.
- Les annexes, garages, piscines, abris de jardin ou d'animaux (qui se différencient des extensions en ce qu'ils ne sont pas nécessairement dans la continuité du bâti existant) ne suivront pas obligatoirement les polygones d'implantation.
- Les clôtures en limites séparatives ne sont pas obligatoires. Si elles existent, elles seront impérativement constituées de haies vives, éventuellement doublées d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,20 mètre.
- Les clôtures sur rue ne sont pas obligatoires. Seule une bordure délimitant l'espace public de l'espace privé est obligatoire. Si elles existent, les clôtures seront implantées à l'alignement et seront constituées de murs bahuts d'une hauteur maximale de 80 cm. Si elles n'existent pas, obligation est faite aux constructeurs de planter dans leur terrain, à moins d'un mètre de la limite de leur parcelle avec le domaine public, une haie d'arbustes. Cette haie pourra être taillée ou non, haute ou basse, persistante ou caduque.
- Le sentier existant en contrebas de la zone AUg (environ 1m50 plus bas) est à restaurer dans la zone AUg, en limite, et sous réserve de ne pas devenir privé, de préserver sa continuité et conserver son accessibilité.

OAP de la zone AUg

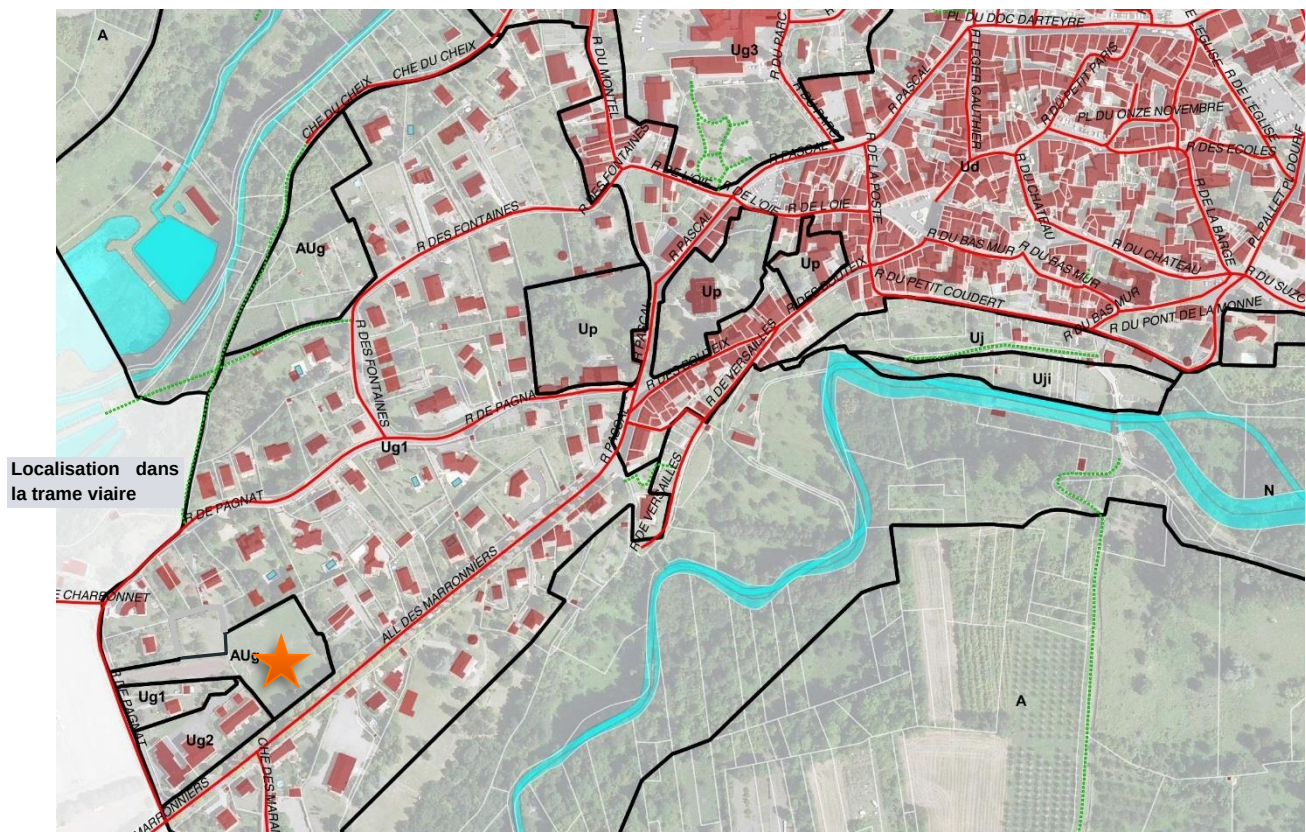
« Allée des Marronniers »

SITUATION

La zone AUg « Allée des Marronniers » se constitue de plusieurs parcelles : section AA, n°128, 133.

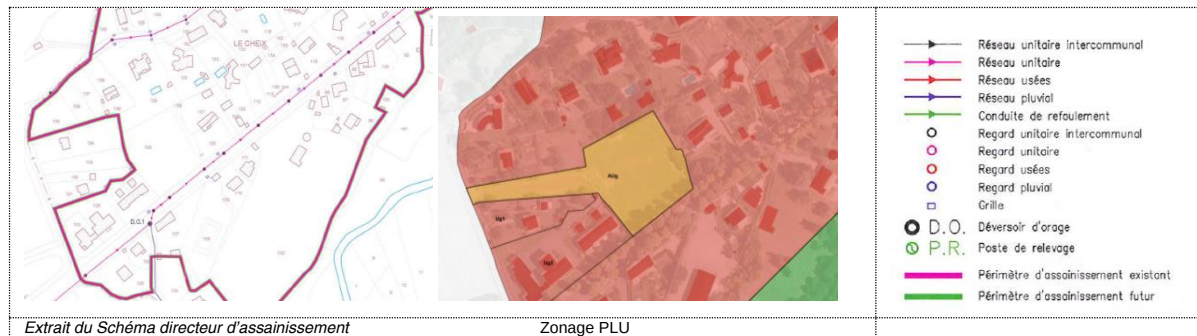
Total des Surfaces concernées : 5344 m².

DAP



Caractéristiques

- Topographie : un secteur relativement plan.
- Les réseaux d'eau potable sont situés à proximité de la zone et apparaissent suffisants au regard des constructions envisagées sur la zone.
- Les capacités en assainissement : La zone AUg « Allée des Marronniers » se situe en majorité en assainissement collectif mais une partie est en assainissement individuel. Les réseaux les plus proches se trouvent sur l'allée des Marronniers, en entrée de zone. La zone d'implantation des futures constructions sont en assainissement collectif. La partie en assainissement individuel concerne une entrée de la zone qui ne sera pas concernée par des constructions.

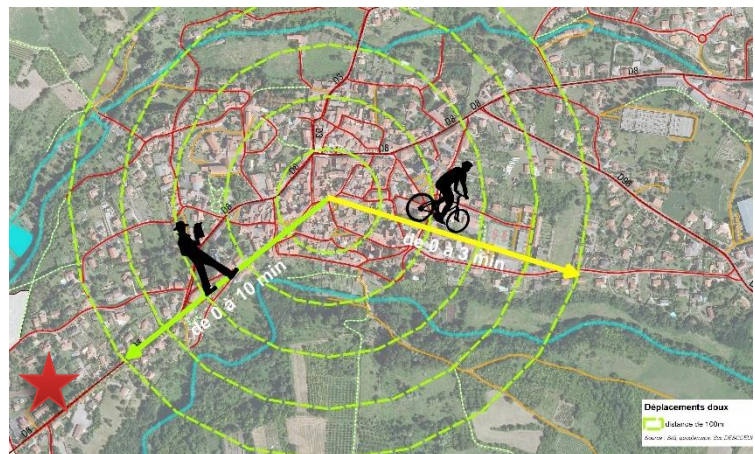


OAP

- La zone AUg « Allée des Marronniers » fondée sur des espaces libres « en dent creuse » dans un quartier urbanisé, se situe à 700/800 m à vol d'oiseau du centre bourg.

La zone AUg « Allée des Marronniers » est :

- En dehors de la zone Natura 2000 ZPS.
- Concernés par les Trames Bleues et Vertes du SRCE (corridors thermophiles et corridors diffus).
- Concernés en partie par la prélocalisation des zones humides (du SAGE) : aléa moyen.
- En dehors des risques inondation, argiles, mouvement de terrain (selon Zermos)



Situation environnementale

Zonage PLU
 prélocalisation Zones Humides SAGE allier Aval :

- Fort Observation
- Moyenne probabilité
- risque Argiles
- risque Inondation

Principe des Trames bleues et vertes du SRCE :

- corridor thermophile (SRCE)
- corridor diffus (SRCE)

Source : SIG, Snp.DDESCEUR

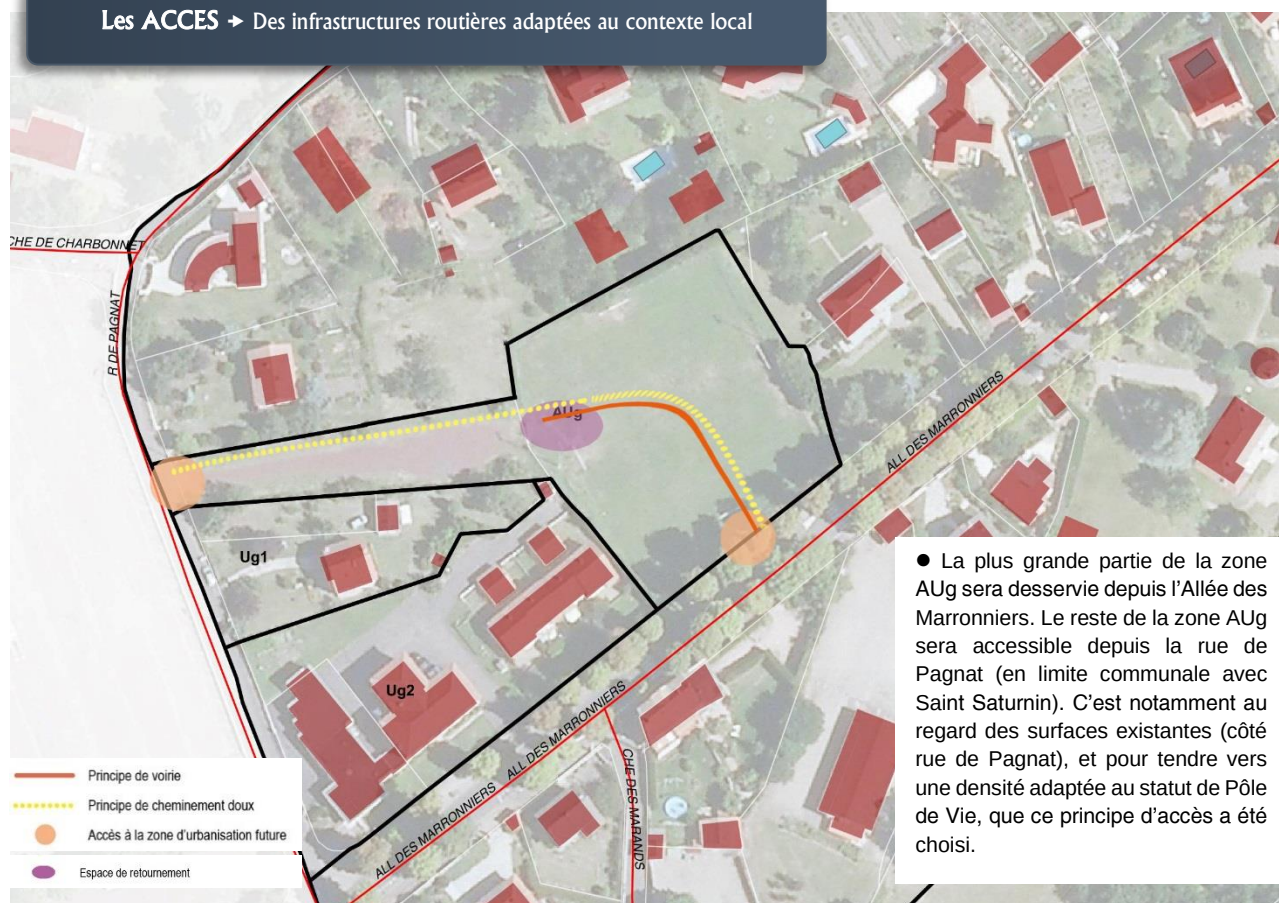


PRINCIPE D'OCCUPATION DE L'ESPACE :

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec le tissu urbain existant.
- Répondre aux besoins d'accueil de nouveaux habitants.
- Créer une offre diversifiée en logements : petits collectifs, maisons mitoyennes, habitats type maison de ville ou maison en bande.
- Autoriser l'installation de services et artisanat.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE AUG « ALLEE DES MARRONNIERS »

Les ACCES → Des infrastructures routières adaptées au contexte local



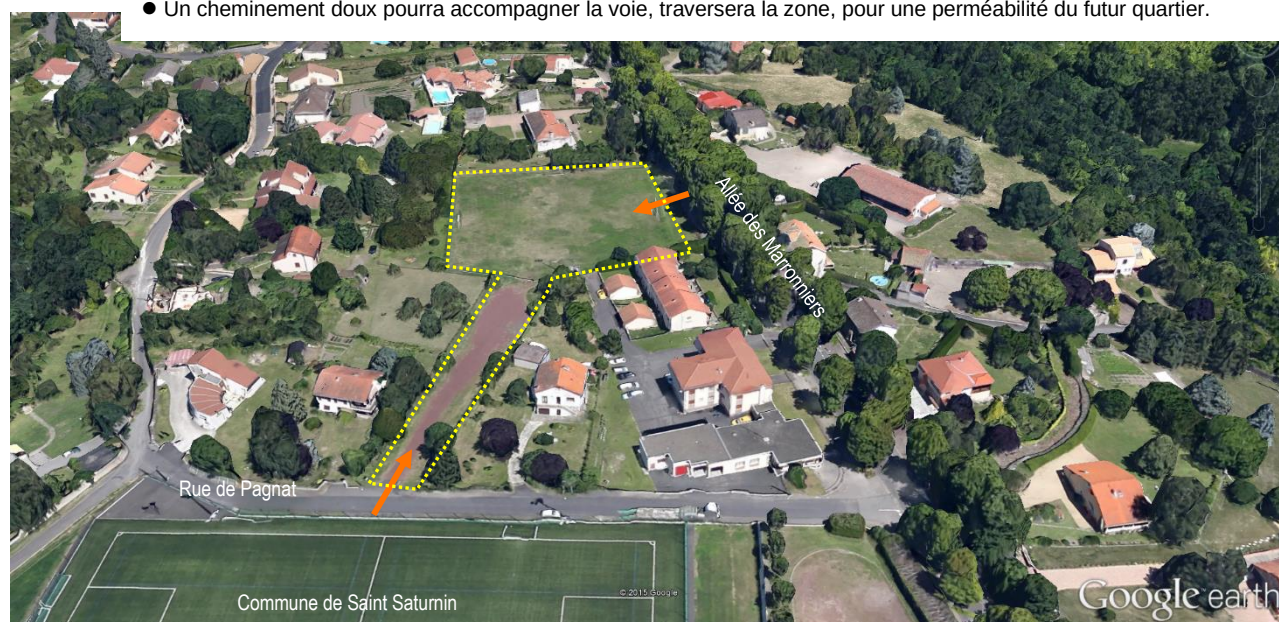
- La voirie interne de la zone AUG « Allée des Marronniers » desservira plusieurs lots et présentera :

-une largeur carrossable de 3 m, un sens unique de circulation.

-une largeur carrossable de 4.5 m.

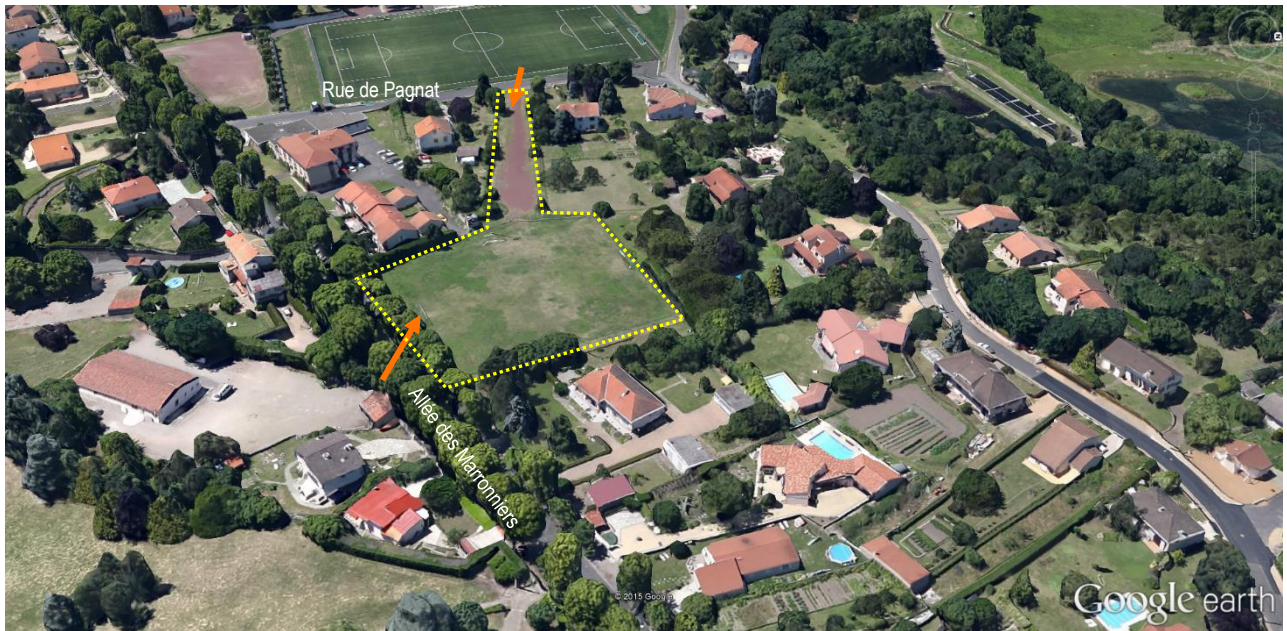
-un espace public central permettra de desservir les différents lots, assurera les besoins de retournements, pourra accueillir quelques stationnements supplémentaires.

- Un cheminement doux pourra accompagner la voie, traversera la zone, pour une perméabilité du futur quartier.





OAP



Aménagement urbain :

L'OAP préconise un urbanisme qui tend à s'intégrer au tissu existant. La zone AUG « Allée des Marronniers » se situe dans un quartier résidentiel, composé essentiellement de constructions individuelles. Aux abords de la zone, se situent des équipements publics (notamment sportifs et récréatifs sur la commune voisine, en face de l'entrée de la zone AUG par la rue de Pagnat).

Le principe urbain proposé par l'OAP cherche un équilibre entre :

- une certaine densité (pour une compatibilité avec les objectifs SCOT),
- une adéquation avec l'urbanisme environnant (pour une insertion douce et respectueuse),
- une organisation des constructions sur les parcelles pouvant offrir des espaces extérieurs (jardins) orientés sud.



OAP

L'OAP de la zone AUg « Allée des Marronniers » préconise une **sensibilité urbaine comparable** et propose un **urbanisme en alignement sur la rue/voie privée, avec possibilité d'un léger recul (5 m maximum)**. Ce principe devrait permettre de favoriser d'autres formes architecturales que la maison au milieu de sa parcelle, plus en lien avec l'architecture traditionnelle (en ligne, en L).

Les polygones d'implantation proposés à l'OAP, sont larges pour laisser plus de possibilité à l'implantation de la future construction.

- Concernant les limites par rapport aux voies : Les constructions doivent être implantées :
 - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer,
 - soit à la limite de propriété par rapport aux voies privées,
 - ou avec un retrait de 0 à 5 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer. Dans ce cas, au moins 50% de la façade sur rue doit être située dans une bande d'implantation comprise entre 0 et 5 m.
 - Lorsque les constructions sont édifiées à l'angle de deux voies, le recul minimum de 5 m ne sera imposé que sur la voie assurant la desserte véhicule, sur l'autre voie le recul minimum sera de 3m.
- Concernant les limites séparatives : Les constructions doivent être édifiées
 - Soit en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives
 - Soit en respectant une marge de recul de 2 m minimum.
- La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol jusqu'à l'égout de toiture. Cette hauteur ne peut excéder sur une verticale donnée : 8 m.
- Les toitures pourront être à 2 pentes faibles (maximum 50%). Les couvertures seront de teinte rouge. Les toitures-terrasse, végétalisées ou non sont également permises.

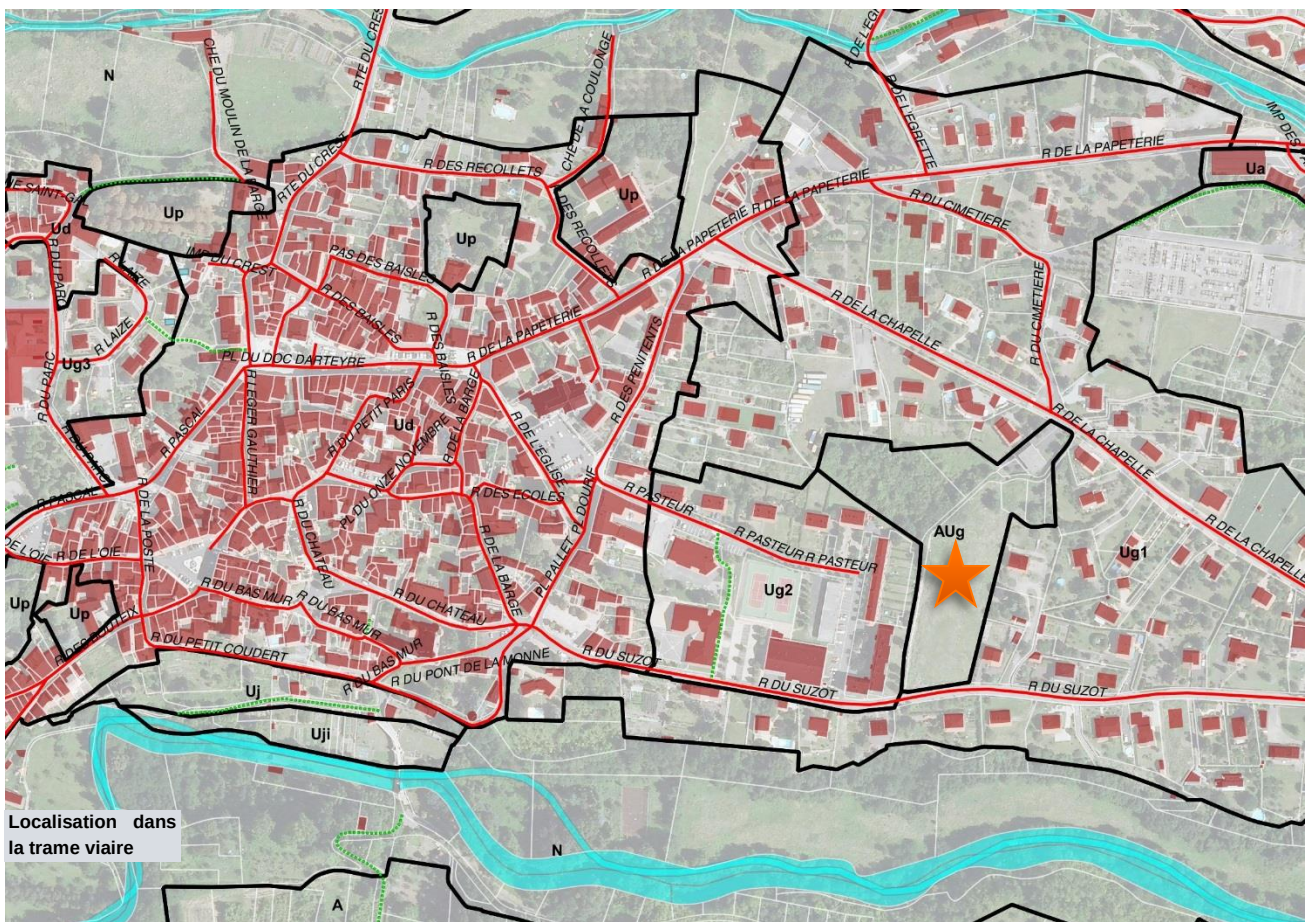
Sur les 5344 m² de la zone AUg « Allée des Marronniers », la zone d'implantation des constructions est estimée à 3100 m² environ, selon le respect de l'alignement sur la rue ou non. **L'OAP peut accueillir minimum 8 lots individuels /semi-groupé.** La moyenne des parcelles sera compatible à celle du SCOT (500 m² par logement individuel).

Insertion paysagère et cadre de vie :

- L'OAP préconise de conserver les structures végétales existantes situées en bordure de la zone AUg. D'autres structures végétales sont à créer, conforter.
- Concernant l'entrée depuis la rue des Marronniers, l'aménagement de la zone devra prendre en compte la présence d'Espaces Boisés Classés visant la protection de la double allée de marronniers.

- Les annexes, garages, piscines, abris de jardin ou d'animaux (qui se différencient des extensions en ce qu'ils ne sont pas nécessairement dans la continuité du bâti existant) ne suivront pas obligatoirement les polygones d'implantation.
- Les clôtures en limites séparatives ne sont pas obligatoires. Si elles existent, elles seront impérativement constituées de haies vives, éventuellement doublées d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,20 mètre.
- Les clôtures sur rue ne sont pas obligatoires. Seule une bordure délimitant l'espace public de l'espace privé est obligatoire. Si elles existent, les clôtures seront implantées à l'alignement et seront constituées de murs bahuts d'une hauteur maximale de 80 cm. Si elles n'existent pas, obligation est faite aux constructeurs de planter dans leur terrain, à moins d'un mètre de la limite de leur parcelle avec le domaine public, une haie d'arbustes. Cette haie pourra être taillée ou non, haute ou basse, persistante ou caduque.

OAP de la zone AUG « Rue du Suzot »



SITUATION

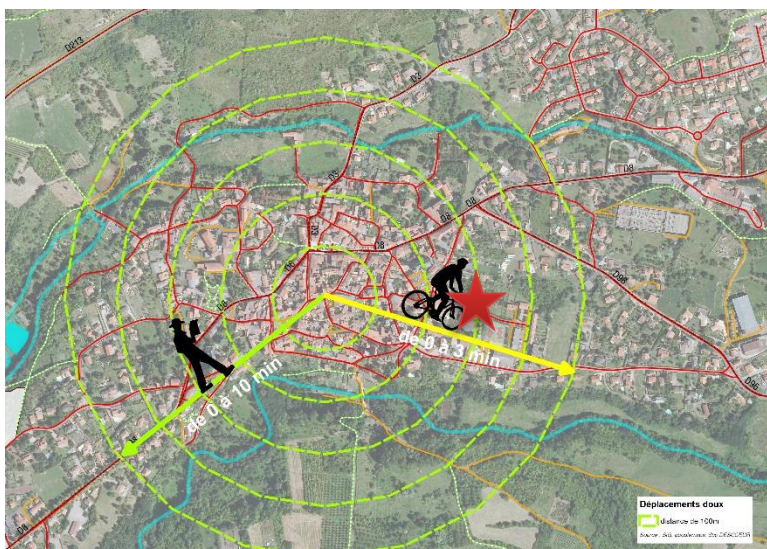
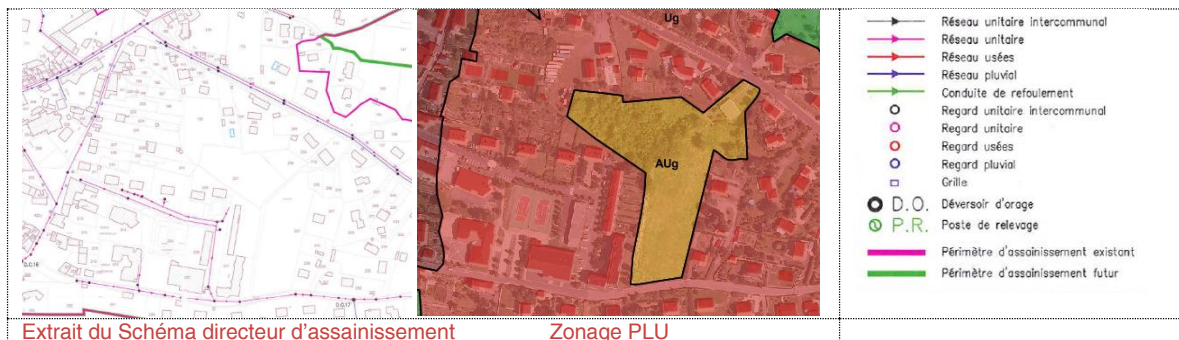
La zone AUg « Rue du Suzot » se constitue de plusieurs parcelles communales : Section AC, n°237, 231, 236, 242, 243, 244, 711, 712.

Total des Surfaces concernées : 14050 m².

Caractéristiques

- Topographie : un secteur relativement plan.
- Les réseaux d'eau potable sont situés à proximité de la zone et apparaissent suffisants au regard des constructions envisagées sur la zone.
- Les capacités en assainissement : La zone AUg se situe en assainissement collectif. Les réseaux encadrent la zone : rue de la Chapelle au nord, rue du Suzot au sud.

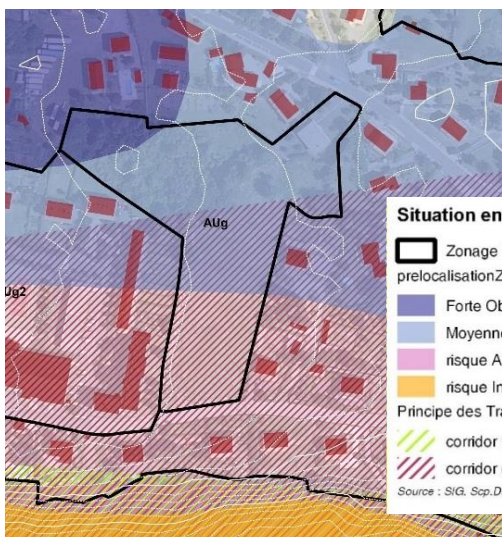
OAP



- La zone AUg « Rue du Suzot » fondée sur des espaces libres « en dent creuse » dans un quartier urbanisé, se situe à 500 m à vol d'oiseau du centre bourg.

Contexte environnemental

- En dehors de la zone Natura 2000 ZPS.
- En partie concerné par les Trames Bleues et Vertes du SRCE (corridors diffus).
- Concerné en partie par la prélocalisation des zones humides (du SAGE) : aléa moyen.
- En dehors des risques inondation, argiles, mouvement de terrain (selon Zermos)

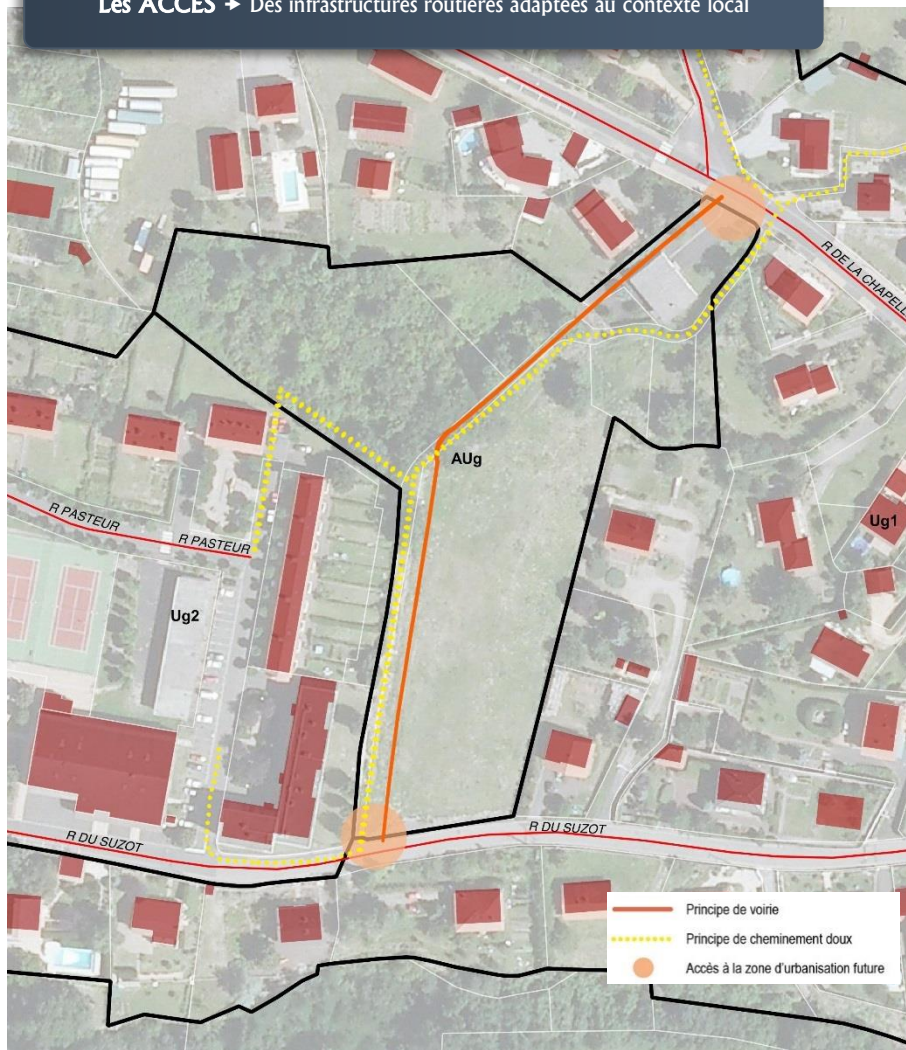


PRINCIPE D'OCCUPATION DE L'ESPACE :

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec le tissu urbain existant.
- Répondre aux besoins d'accueil de nouveaux habitants.
- Créer une offre diversifiée en logements : petits collectifs, maisons mitoyennes, habitats type maison de ville ou maison en bande.
- Autoriser l'installation de services et artisanat.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE AUg « RUE DU SUZOT »

Les ACCES ➔ Des infrastructures routières adaptées au contexte local



● L'accès à la zone AUg « Rue du Suzot » bénéficie de 2 accès :

- depuis la Rue du Suzot
- depuis la rue de la Chapelle (RD96).

● La voirie interne de la zone AUg « Rue du Suzot » présentera :

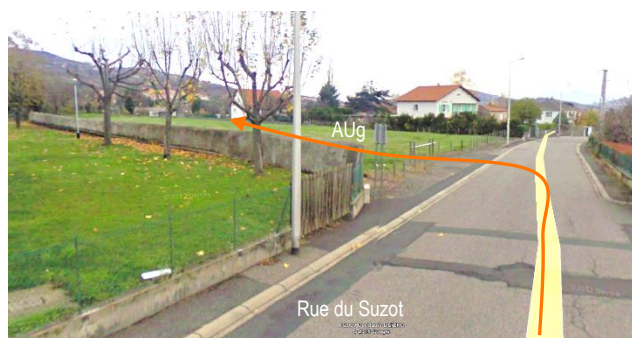
- une largeur carrossable de 7 m.
- un double sens de circulation.

Ces principes permettent : une emprise minimale pour l'imperméabilisation de la voie ; une vitesse de circulation réduite, et une perméabilité du quartier (pas d'impasse).

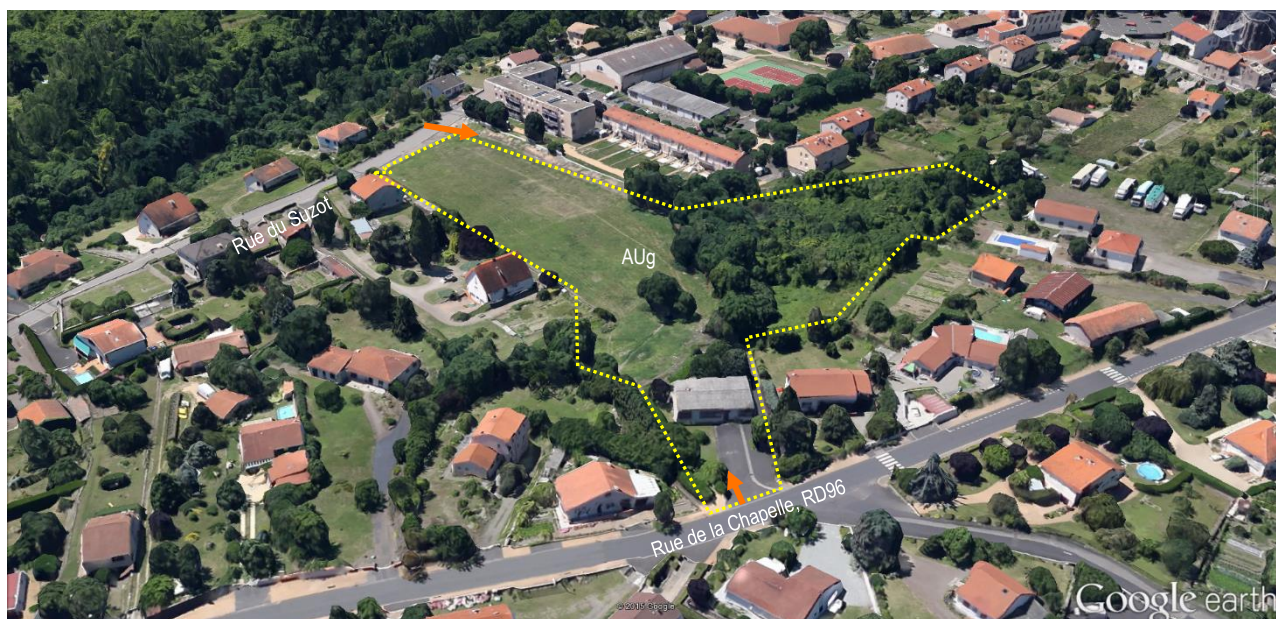
● Les cheminements doux seront confortés : le chemin existant sera aménagé, et d'autres cheminements seront créés dans la zone AUg, afin d'améliorer, favoriser les déplacements à pieds.

OAP





OAP



Les ENTREES



OAP



● L'entrée depuis la rue du Suzot :

-un sentier existe. Il s'agit de l'aménager et de poursuivre son tracé dans la zone AUg.

Implanté légèrement au-dessus du reste de la zone, le sentier est protégé par les vestiges d'un muret en pierre. L'OAP vise sa préservation et sa restauration.

-en contrebas du cheminement, la voie de desserte de la zone sera à double sens. Une largeur de 7 m maximum permettra le double sens mais en limitant la vitesse.

● L'entrée par la rue de la Chapelle sera fortement réaménagée. Le bâtiment existant sera très probablement détruit.

-Sur la gauche de l'entrée, le sentier existant sera poursuivi pour se connecter au cheminement doux à créer dans la zone. La haie végétale existante le long du sentier sera conservée.

-la voie roulante se fera sur la droite de l'entrée.

● Le cheminement doux traversa la zone AUg et trouvera une connexion avec la zone Ug, facilitant ainsi l'accès aux équipements scolaires et sportifs.



Liaison piétonne à créer entre la zone AUg et la zone Ug (impasse de la rue Pasteur).



→ OAP zone AUg « Rue du Suzot »



OAP

La situation stratégique de la zone d'une part (à proximité du centre bourg, et surtout des équipements collectifs d'intérêt général comme les écoles et les équipements de sports), et d'autre part l'opportunité foncière (parcelles communales), ont guidé la réflexion vers un projet global visant mixité des types de logements (individuel, groupé, semi-groupé).

L'OAP propose un **urbanisme en alignement sur la rue/voie privée, avec possibilité d'un léger recul (5 m maximum)**. Ce principe devrait permettre de favoriser d'autres formes architecturales que la maison au milieu de sa parcelle, plus en lien avec l'architecture traditionnelle (en ligne, en L).

Les polygones d'implantation proposés à l'OAP, sont larges pour laisser plus de possibilité à l'implantation de la future construction.

- Concernant les limites par rapport aux voies : Les constructions doivent être implantées :
 - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer,
 - soit à la limite de propriété par rapport aux voies privées,
 - ou avec un retrait de 0 à 5 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer. Dans ce cas, au moins 50% de la façade sur rue doit être située dans une bande d'implantation comprise entre 0 et 5 m.
 - Lorsque les constructions sont édifiées à l'angle de deux voies, le recul minimum de 5 m ne sera imposé que sur la voie assurant la desserte véhicule, sur l'autre voie le recul minimum sera de 3m.
- Concernant les limites séparatives : Les constructions doivent être édifiées

- Soit en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives
 - Soit en respectant une marge de recul de 2 m minimum.
- La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol jusqu'à l'égout de toiture. Cette hauteur ne peut excéder sur une verticale donnée : 12 m. La hauteur proposée sur la zone AUg est plus haute que celle proposée pour les autres zones AUg. L'objectif étant d'accueillir différentes formes de logements, l'OAP vise à se rapprocher de la zone Ug2.
 - Les toitures pourront être à 2 pentes faibles (maximum 50%). Les couvertures seront de teinte rouge. Les toitures-terrasse, végétalisées ou non sont également permises.

Insertion paysagère et cadre de vie :

OAP

- L'OAP préconise de conserver les structures végétales existantes situées en bordure de la zone AUg. D'autres structures végétales sont à créer, conforter.
- Une zone Verte sera à créer. Cet espace vert sera aménagé (paysagé et/ou jardiné), pourra accueillir quelques jeux pour enfants. Dans le cadre d'un projet portant sur de l'habitat notamment groupé, semi-groupé, ce « poumon vert, récréatif » participera d'autant plus à améliorer le cadre de vie des usagers. La zone sera traversée par le cheminement doux.
- Les annexes, garages, piscines, abris de jardin ou d'animaux (qui se différencient des extensions en ce qu'ils ne sont pas nécessairement dans la continuité du bâti existant) ne suivront pas obligatoirement les polygones d'implantation.
- Les clôtures en limites séparatives ne sont pas obligatoires. Si elles existent, elles seront impérativement constituées de haies vives, éventuellement doublées d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,20 mètre.
- Les clôtures sur rue ne sont pas obligatoires. Seule une bordure délimitant l'espace public de l'espace privé est obligatoire. Si elles existent, les clôtures seront implantées à l'alignement et seront constituées de murs bahuts d'une hauteur maximale de 80 cm. Si elles n'existent pas, obligation est faite aux constructeurs de planter dans leur terrain, à moins d'un mètre de la limite de leur parcelle avec le domaine public, une haie d'arbustes. Cette haie pourra être taillée ou non, haute ou basse, persistante ou caduque

Sur les 14050 m² de la zone AUg « Rue du Suzot », la zone d'implantation des constructions est estimée à 11 000 m² environ, selon le respect de l'alignement sur la rue ou non ; et la programmation de mixité de logements. **L'OAP peut accueillir 28 constructions sur la base d'une moyenne de 500 m² par logement individuel.**

Le Scénario proposé par l'OAP affiche une mixité des logements (lots individuels, lots en groupé ou semi-groupé de tailles différentes), et met en évidence la possibilité d'axer les façades et jardins au sud.

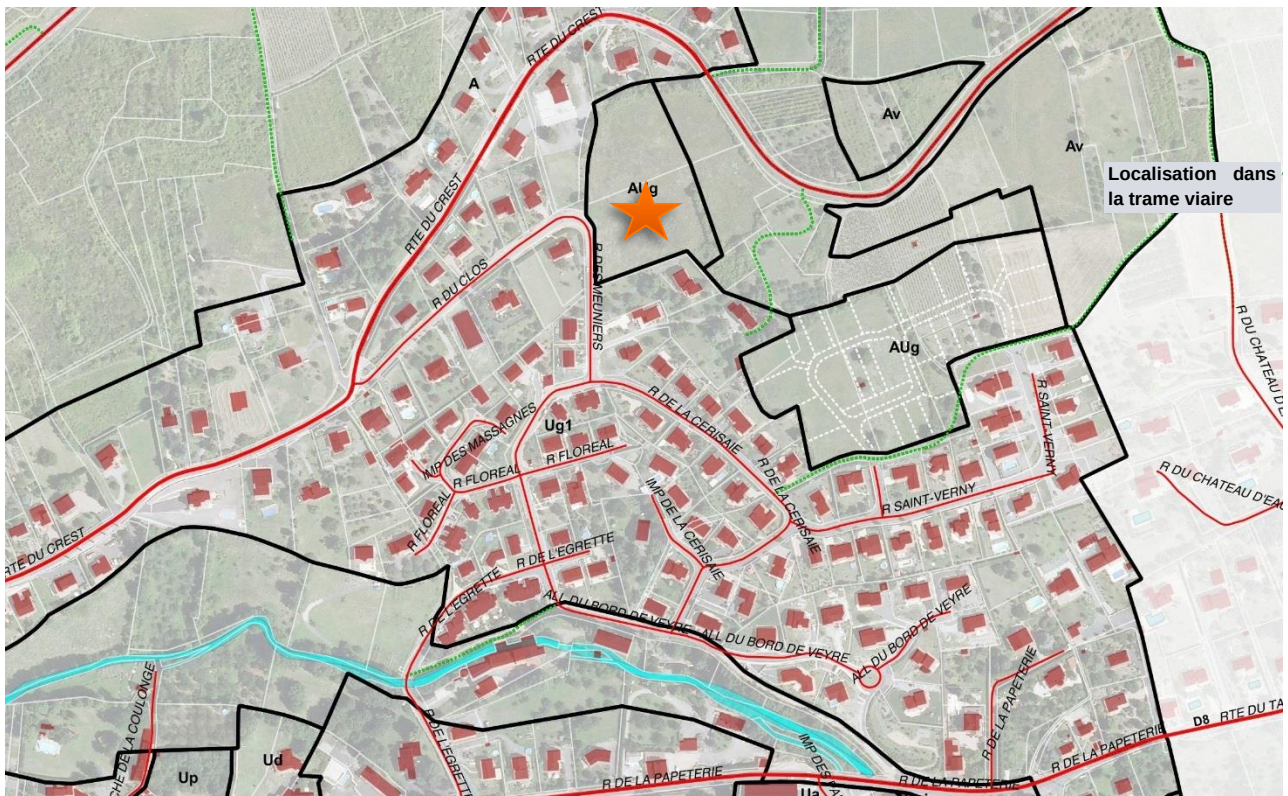


OAP - zone AUG « Rue des Meuniers »

SITUATION

La zone Aug « Nord » se compose de 2 parcelles : section AD, n°83 et 204 (en partie).

Superficie de la zone : 8715 m².

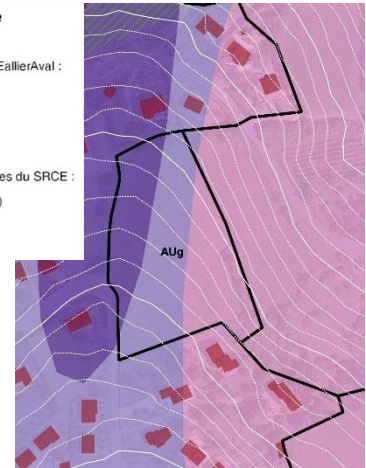


Caractéristiques

- Topographie : un dénivelé marqué.
- Les réseaux d'eau potable sont situés à proximité de la zone et apparaissent suffisants au regard des constructions envisagées sur la zone.
- Les capacités en assainissement : La zone Aug «Nord » se situe en assainissement collectif. Les réseaux sont en limite de zone.
- La zone AUG « Nord » se situe à 1000 m à vol d'oiseau du centre bourg. Cette distance commence à freiner une grande part des résidents notamment au regard de la topographie de ces quartiers.
- En dehors de la zone Natura 2000 ZPS, des corridors du SRCE.
- Concerné en partie par la prélocalisation des zones humides (du SAGE) : aléas fort et moyen.
- En dehors des risques inondation, mouvement de terrain (selon Zermos)
- Risque Argiles fort.

Situation environnementale

Zonage PLU
 prélocalisation Zones Humides SAGE allier Aval :
 Forte Observation
 Moyenne probabilité
 risque Argiles
 risque Inondation
 Principe des Trames bleues et vertes du SRCE :
 corridor thermophile (SRCE)
 corridor diffus (SRCE)
 Source : SIG, Ssp, DOESCOEUR



OAP

PRINCIPE D'OCCUPATION DE L'ESPACE :

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec le tissu urbain existant.
- Répondre aux besoins d'accueil de nouveaux habitants.
- Créer une offre diversifiée en logements : petits collectifs, maisons mitoyennes, habitats type maison de ville ou maison en bande.
- Autoriser l'installation de services et artisanat.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE AUG

« RUE DES MEUNIER »

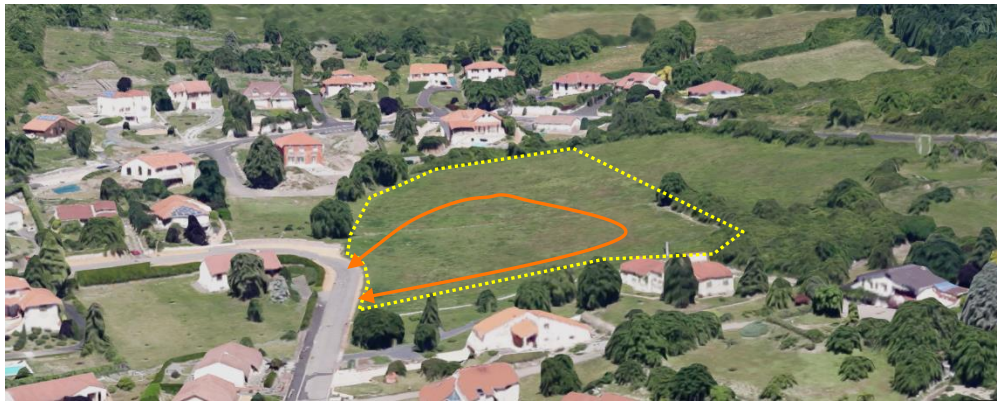


- L'accès à la zone AUG bénéficie de 2 accès sur la rue des Meuniers.
- 1 : entrée de la zone
- 2 : sortie de la zone.

Ce principe facilite la visibilité des sorties/entrées de la zone.

- La voirie interne de la zone AUG présentera :
- une largeur carrossable de 3 m.
- un sens unique de circulation.

Ces principes permettent : une emprise minimale pour l'imperméabilisation de la voie ; une vitesse de circulation réduite, et une perméabilité du quartier (pas d'impasse).



OAP



L'OAP propose un **urbanisme en alignement sur la rue/voie privée, avec possibilité d'un léger recul (5 m maximum)** pour conserver une cohérence avec les quartiers résidentiels environnants.

● Les polygones d'implantation proposés à l'OAP, sont larges pour laisser plus de possibilité à l'implantation de la future construction.

● Concernant les limites par rapport aux voies : Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer,
- soit à la limite de propriété par rapport aux voies privées,
- ou avec un retrait de 0 à 5 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer. Dans ce cas, au moins 50% de la façade sur rue doit être située dans une bande d'implantation comprise entre 0 et 5 m.

- Lorsque les constructions sont édifiées à l'angle de deux voies, le recul minimum de 5 m ne sera imposé que sur la voie assurant la desserte véhicule, sur l'autre voie le recul minimum sera de 3m.

● Concernant les limites séparatives : Les constructions doivent être édifiées

- Soit en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives
- Soit en respectant une marge de recul de 2 m minimum.

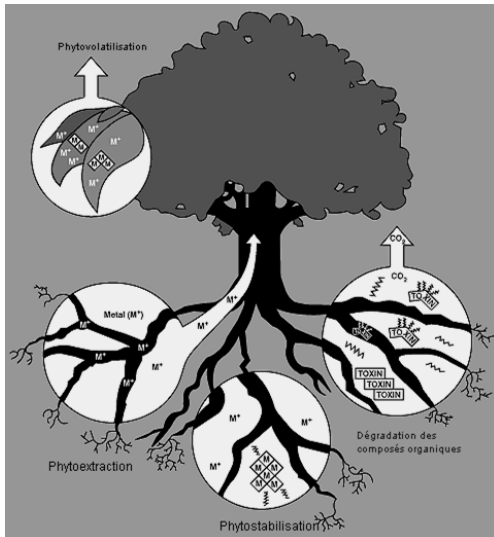
● La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol jusqu'à l'égout de toiture. Cette hauteur ne peut excéder sur une verticale donnée : 8 m.

Les toitures pourront être à 2 pentes faibles (maximum 50%). Les couvertures seront de teinte rouge. Les toitures-terrasse, végétalisées ou non sont également permises.

● Sur les 8715 m² de la zone AUg « Rue des Meuniers », la zone d'implantation des constructions est estimée à 6900-7000 m² environ, selon le respect de l'alignement sur la rue ou non. L'OAP peut accueillir 13 constructions sur la base d'une moyenne de 500 m² par logement individuel. Cependant, au regard des contraintes topographiques, le nombre de constructions accueillies sera probablement de 9 à 10.

Insertion paysagère et cadre de vie :

- L'OAP préconise de conserver les structures végétales existantes situées en bordure de la zone AUg. D'autres structures végétales sont à créer, conforter. Ce principe permettra de préserver les intimités entre les parcelles, et surtout de limiter l'effet parfois trop sec, des franges urbaines en contact avec les espaces naturels ou agricoles.
- De plus, concernant la limite AUg/A, l'OAP préconise de mettre en place d'une haie de phytoremédiation afin de limiter, diminuer les impacts liés à l'utilisation de produits phytosanitaires dans les cultures. Une largeur minimale de 10 m est préconisée.



* Phytoremédiation : mot construit à partir du grec phyto, plante, et du latin remedium, remise en état. La phytoremédiation est un ensemble de technologies qui emploient des plantes pour décontaminer sols et air ou traiter les eaux souillées et pluviales. Elle est aussi un outil pour la conception d'espaces urbains en agissant sur la pollution tout en améliorant le cadre de vie des habitants. Les plantes vont soit absorber le contaminant pour le métaboliser ou le stocker, soit réduire voire empêcher la libération du contaminant dans d'autres compartiments de l'environnement. Le plus souvent, les composés organiques peuvent être dégradés et métabolisés pour la croissance de la plante. Le polluant est alors éliminé.

Schéma de phytoremédiation (source : taste.versailles.inra.fr)

OAP

- Les annexes, garages, piscines, abris de jardin ou d'animaux (qui se différencient des extensions en ce qu'ils ne sont pas nécessairement dans la continuité du bâti existant) ne suivront pas obligatoirement les polygones d'implantation.
- Les clôtures en limites séparatives ne sont pas obligatoires. Si elles existent, elles seront impérativement constituées de haies vives, éventuellement doublées d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,20 mètre.
- Les clôtures sur rue ne sont pas obligatoires. Seule une bordure délimitant l'espace public de l'espace privé est obligatoire. Si elles existent, les clôtures seront implantées à l'alignement et seront constituées de murs bahuts d'une hauteur maximale de 80 cm. Si elles n'existent pas, obligation est faite aux constructeurs de planter dans leur terrain, à moins d'un mètre de la limite de leur parcelle avec le domaine public, une haie d'arbustes. Cette haie pourra être taillée ou non, haute ou basse, persistante ou caduque.



Vue depuis le site Aug (photo interprétation)

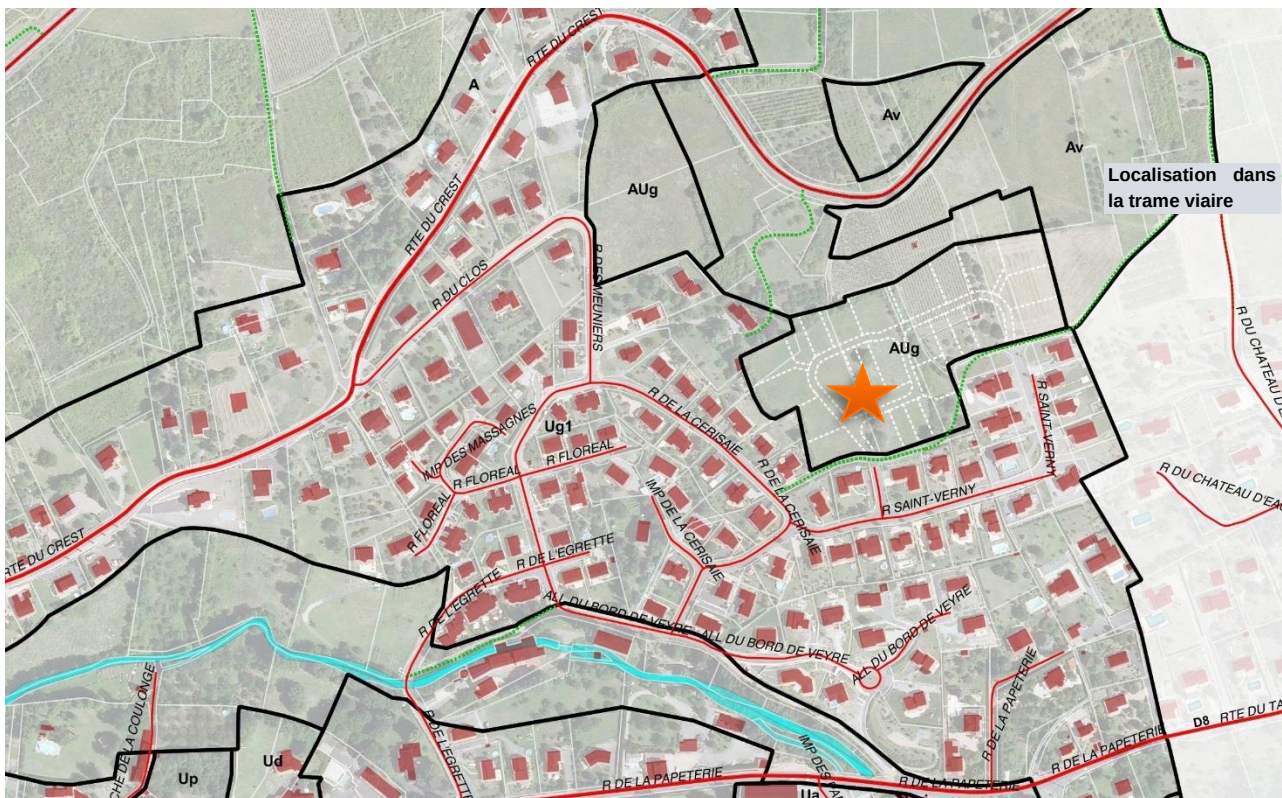
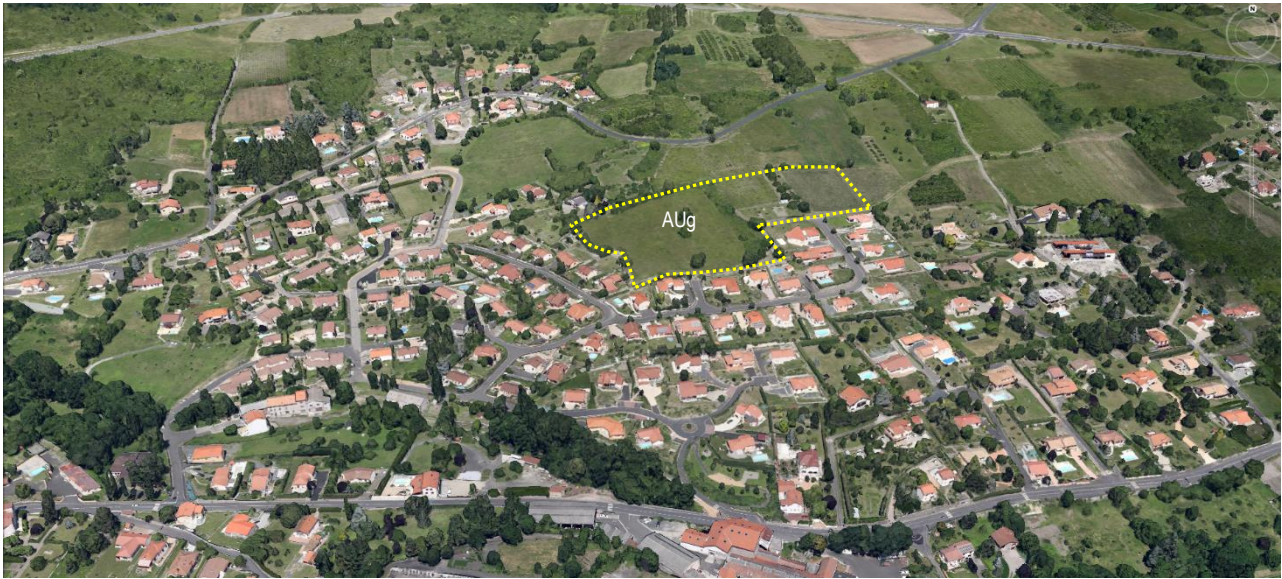
OAP de la zone AUG

« Les Terrasses de St Amant »

SITUATION

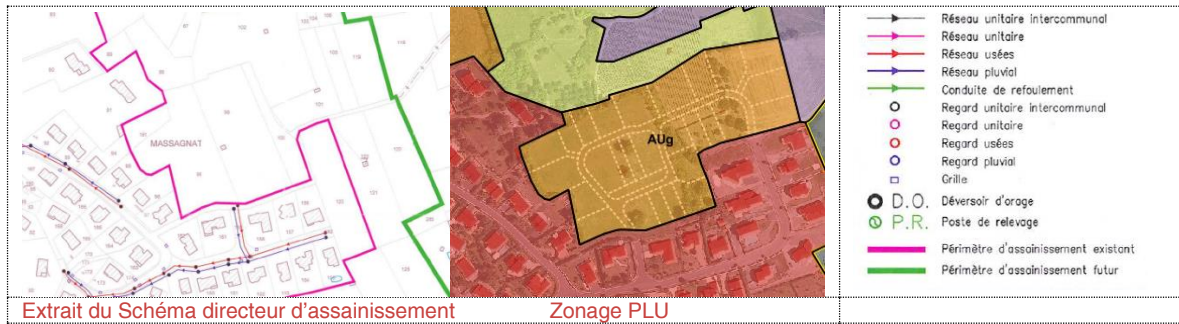
La zone AUG « Les Terrasses de St Amant » se compose de plusieurs parcelles : section AD, n°181, 98, 99, 100, 101, 105, 119, et 212 (en partie). Superficie de la zone : 19 675 m².

OAP



Caractéristiques

- Topographie : un dénivelé marqué.
- Les réseaux d'eau potable situés à proximité de la zone, apparaissent suffisants au regard des constructions envisagées.
- Les capacités en assainissement : La zone se situe en assainissement collectif futur et les réseaux sont en entrée de zone.



OAP

- La zone AUG « Geoval » se situe à 1000 m à vol d'oiseau du centre bourg. Cette distance commence à freiner une grande part des résidents notamment au regard de la topographie de ces quartiers.
- En dehors de la zone Natura 2000 ZPS, des corridors du SRCE.
- En dehors des risques inondation, des zones potentiellement humides, mouvement de terrain (selon Zermos)
- Risque Argiles fort.

Situation environnementale

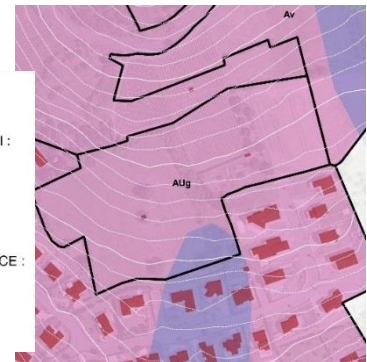
Zonage PLU
prelocalisationZonesHumidesSAGEallierAval :

- Forte Observation
- Moyenne probabilité
- risque Argiles
- risque Inondation

Principe des Trames bleues et vertes du SRCE :

- corridor thermophile (SRCE)
- corridor diffus (SRCE)

Source : SIG, Sop.DDESCOEUR

**PRINCIPE D'OCCUPATION DE L'ESPACE :**

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec le tissu urbain existant.
- Répondre aux besoins d'accueil de nouveaux habitants.
- Créer une offre diversifiée en logements : petits collectifs, maisons mitoyennes, habitats type maison de ville ou maison en bande.
- Autoriser l'installation de services et artisanat.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE SAINT AMANT TALLENDE
Lotissement 'Les Terrasses de St Amant

DE LA ZONE AUG « LES TERRASSES DE ST AMANT »

Une OAP est d'ores et déjà réalisée par le Bureau d'Etudes GEOVAL

La zone AUg est accessible par 2 entrées débouchant sur la rue Saint Verry. Les accès de la future zone poursuivent les voies actuelles.

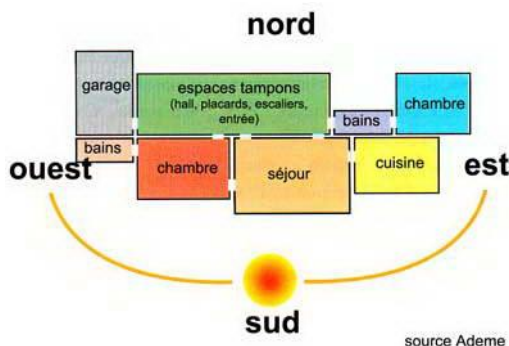
La voie de desserte principale de la zone sera à double sens de circulation, et comprendra une seconde petite voie à sens unique pour la desserte de quelques lots en cœur de zone. L'OAP ne présente pas d'impasse et favorise la perméabilité du quartier avec les zones Ug voisines.



L'OAP de Géoval propose jusqu'à **27 lots**. La variété des tailles des parcelles est importante et répond notamment aux objectifs du SCOT.

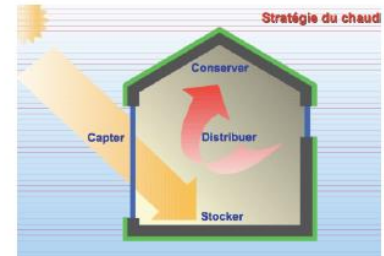
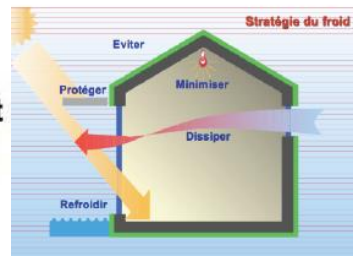
Un Permis d'Aménager est délivré sur ce secteur.

Principes généraux d'aménagement communs aux OAP



source Ademe

Les principes du confort d'été et d'hiver



OAP

Source : traité d'architecture et d'urbanisme bioclimatique, A.Liébard, A.de Verde

PRINCIPE GENERAL D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- L'orientation optimale des constructions par rapport à l'ensoleillement :

Le découpage des terrains doit privilégier une orientation Nord/Sud favorisant une implantation des habitations au nord du lot et ouverte sur le jardin au sud pour un ensoleillement optimal.

L'implantation des constructions devra rechercher un effet « rue » : implantation en mitoyenneté et proche de l'alignement lorsque cela est possible. Cette implantation présente de nombreux intérêts :

- Elle structure le tissu urbain en respectant la typologie de maison de ville présente dans le centre du bourg.
- Elle dégage un espace d'agrément utilisable en jardin ou pour les extensions ultérieures,
- Elle limite les vis-à-vis et favorise donc une plus grande intimité des lots

- L'intégration de la notion de « constructions environnementales » au travers, par exemple, du cahier des charges du lotissement :

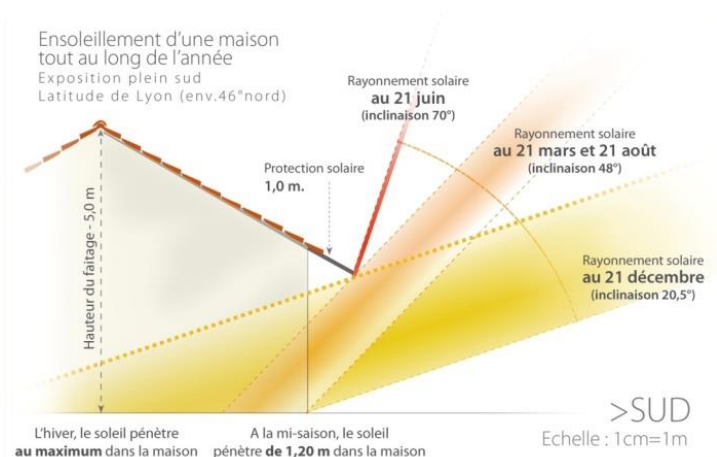
Le découpage des terrains doit privilégier une orientation nord/sud.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

L'implantation en limite séparative sera préférée afin de favoriser les constructions groupées et réduire ainsi les déperditions thermiques.

Une végétalisation des pieds de façade et/ou des clôtures en bande de pleine terre plantée pourra être réalisée afin d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil pourront bénéficier de protections solaires (débord de toitures, brise soleil...) pour renforcer le confort en été.



PRINCIPE GENERAL A METTRE EN ŒUVRE POUR LES CLOTURES

Les clôtures arrêtent le regard, lient visuellement les constructions entre elles, séparent physiquement les espaces, protègent l'intimité, coupent les vents. Cependant, l'édification d'une clôture dépasse l'intérêt privé lorsqu'elle participe à un ensemble qui délimite les espaces publics (oies, places,...).

Une unité sera ainsi recherchée avec l'existant afin de s'intégrer plus discrètement dans le paysage.

Dans une ambiance urbaine plus diffuse telle qu'au niveau des extensions urbaines sous forme de lotissements de maisons individuelles, les clôtures sont très présentes avec souvent des linéaires très importants le long des voies. L'accompagnement de ces dispositifs en « dur » pourra alors se faire à l'aide d'éléments végétaux constituant ainsi une transition progressive avec le paysage environnant. Elles pourront également s'accompagner d'un grillage pouvant se « fondre » dans la végétation.

OAP

Des compositions d'essences variées locales seront mises en œuvre.

Les structures végétales existantes seront conservées autant que possible et confortées. Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée.



Principes de traitement des clôtures pouvant être mis en place

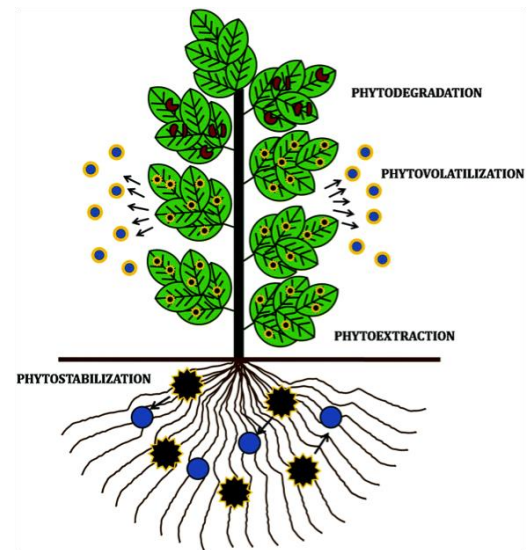
PISTES DE REFLEXION SUR LA PHYTOREMEDIATION

Divers types de phytoremédiation existent :

- La phytodégradation : la concentration des contaminants est atténuée in situ pour des contaminants organiques sans nécessité de récoltes des plantes.
- La phytoextraction : les contaminants de type métaux sont extraits par les plantes qui sont récoltées jusqu'à dépollution du site.
- La phytostabilisation : la concentration des contaminants de types organiques ou métalliques est stabilisée par un couvert végétal maintenu in situ.
- La phytovolatilisation : les contaminants de types organiques ou métalliques sont enlevés par un couvert végétal maintenu.

Les différents types de phytoremédiation

<http://www.indesciences.com/phytoremediation-moyen-efficace-depolluer-les-sols/>



Exemples :

Deux graminées très communes en Europe du Nord, la fétuque et la canche, se sont avérées capables de fixer certains polluants contenus dans le sol (cadmium, plomb, arsenic, zinc...), en les absorbant au niveau de leurs racines. Mieux, ces plantes survivent très bien à une culture sur des sédiments pollués.

Les plantes hyperaccumulatrices réalisent le processus de phytoextraction : Fougères (A), arabettes de Haller (B), tabouret calaminaire (C)... ces plantes sont capables d'absorber d'impressionnantes quantités de métaux comme le nickel, l'arsenic et le cadmium.

Plantes hyperaccumulatrices en nickel (exprimés en % de matière sèche) : D) Alyssum murale (pourtour méditerranéen) : 3 %.



CONTAMINANT	MAXIMUM LEVELS OF CONTAMINANT FOR:			TYPICAL PLANTS
	Multi Family Housing... Recreation..Park	Single Family Houses..Gardening.. Playground	Farming Animals... Growing Food	
As Arsenic	16ppm	16ppm	13ppm	Often found in lead-acid batteries, light-emitting diodes, paints, dyes, metals, pharmaceuticals, pesticides, herbicides, soaps, and semiconductors.
Cr Chromium	180ppm	36ppm	30ppm	PHYTO EXTRACTION
Pb Lead	40ppm	400ppm	63ppm	PHYTO STABILIZATION
Hg Mercury	0.81ppm	0.81ppm	0.18ppm	PHYTO STABILIZATION
PCB Polychlorinated biphenyls	1ppm	1ppm	0.1ppm	Colorless to light yellow oily liquids or waxy solids. Accumulate in fish and marine mammals at much higher levels than in sediments and water.
TCE Trichloroethylene	21ppm	1ppm	0.47ppm	PHYTO DEGRADATION
MTBE Methyl tertiary butyl ether	100ppm	62ppm	0.93ppm	Typically used as a fuel additive in gasoline. Common in areas that were exposed to leakage from the gasoline storage and distribution systems.
DDT Dichloro-phenyltri-chloroethane	7.9ppm	1.7ppm	0.0033ppm	
PCP Pentachloro-pheno	6.7ppm	1.4ppm	0.8ppm	PHYTO DEGRADATION

PROPOSITION D'UNE PALETTE VEGETALE

ARBUSTES BUISSONNANTS

Noisetier,
Prunellier,
Amélanchier du Canada ou ovalis,
Groseillier/ Cassissier/ Framboisier/ Ronce
sauvages,
Aubépine,
Bourdaïne,
Eglantier,
Houx,
Lierre,
Saules,
Camérisier à balais,
Genêts,
Fusain d'Europe,
Cornouiller.



Noisetier



Prunellier



Aubépine



Bourdaïne



Houx



Cornouiller

OAP

ARBUSTES INTERMEDIAIRES

Erable champêtre,
Sorbier des oiseaux,
Saufe marsault,
Poirier/ Pommier/ Cognassier ou Prunier
sauvages,
Sureau noir ou rouge,
Alisier blanc,
Charmille,
Bouleaux,
Cytise,
Cerisier tardif,
Aulne glutineux,
Saules,
Osier,
Néflier.
Genévrier commun.



Erable champêtre



Sorbier des oiseaux



Alisier blanc



Charmille



Osier



Néflier

ARBRES

Frênes,
Erable plane ou sycomore,
Merisier,
Tilleul de hollande ou des bois,
Hêtre,
Châtaignier,
Noyer,
Chêne pédonculé/ sessile ou rouge
d'Amérique,
Marronnier,
Orme résistant à la graphiose,
Peupliers (noirs ou américains),
Tremble,
Saule blanc.



Frêne



Erable plane



Merisier



Tilleul



Noyer



Chêne pédonculé



Saule blanc



Peuplier

ESSENCES ORNEMENTALES

Berberis persistants,
Buis,
Cotonéaster divers,
Bois joli, T
Troène,
Mahonia,
Piéris,
Laurier noble,
Pervenche.



Buis



Cotonéaster



Troène



Piéris



Laurier noble



Pervenche

PLANTES GRIMPANTES

Chèvrefeuille,
Vigne,
Vigne vierge,
Glycine,
Clématite,
Hortensia grimpant,
Lierre,



Chèvrefeuille



Vigne



Glycine



Clématite



Lierre



Hortensia grimpant

OAP

PLANTES VIVACES

Aster,
Centaurée,
Coreopsis,
Iris,
Rose trémière,
Rosier,
Valériane des jardins,
Tulipes,
Narcisses,
Jacinthes,
Lys.



Aster



Centaurée



Coréopsis



Iris



Rosier



Lys