



Référence : 50077

Agglo Pays d'Issoire -
commune de SAINT-GERMAIN-LEMBRON (63)

Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Version pour réunion d'examen conjoint et enquête publique



PLU

Approbation le : 17/07/2008

Révisions et modifications :

- Modification n°1 approuvée par délibération le 18/07/2013
- Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération le 13/01/2014
- Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération le 07/01/2016
- Modification simplifiée n°3 approuvée par délibération le 12/04/2016
- Modification simplifiée n°4 approuvée par délibération le 21/02/2019
- Modification n°2 approuvée par délibération le 20/06/2024

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
A. PREAMBULE	5
1. RAPPEL SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT (OA)	5
B. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	6
1. LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT LES PLAGNES ET FONTABOUE	6
C. PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT POUR L'ENSEMBLE DES ZONES.....	7
D. OA N°1 « FONTABOUE »	12
E. OA N°2 « LES PLAGNES »	17
F. OA N°3 « LES COUSTILLES»	20
G. OA N°4 « ENTREE EST DE LA ZAC DES COUSTILLES»	22
H. LEXIQUE	26

MODIFICATIONS DU PLU - LEGENDE :

Les modifications des Orientations d'Aménagement mises en œuvre dans le cadre de la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU sont **surlignées en jaune.**

A. PRÉAMBULE

1. RAPPEL SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT (OA)

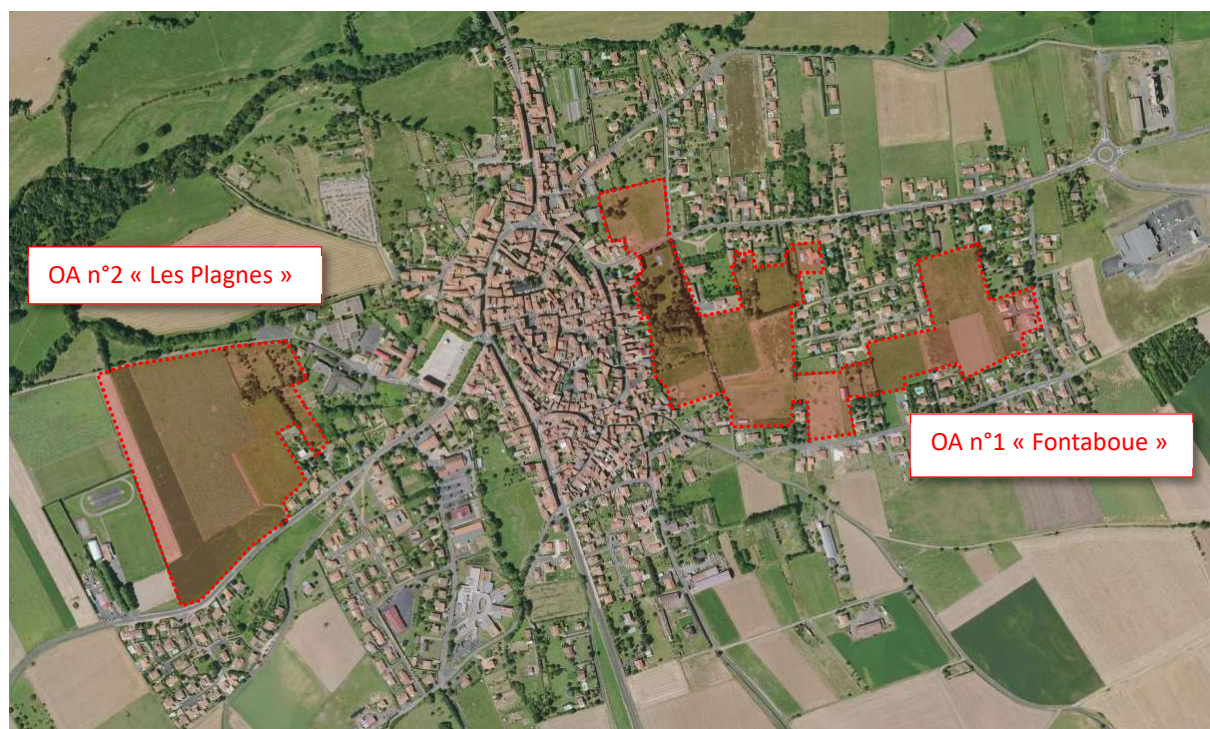
Les orientations d'aménagement constituent l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Les orientations d'aménagement sont établies dans le respect des orientations générales définies au PADD.

Les orientations d'aménagement sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en terme de compatibilité (et non de conformité), c'est-à-dire qu'il faut rester dans l'esprit.

Elles se présentent sous la forme d'orientations détaillées pour chaque secteur, accompagnées de schémas graphiques traduisant concrètement le projet d'aménagement. Ces schémas ont valeur d'illustrations de l'orientation écrite. Ils ne sont donc pas opposables.

B. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

1. LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT LES PLAGNES ET FONTABOUE



C. PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT POUR L'ENSEMBLE DES ZONES

OBJECTIF N°1 : INTEGRER LE PROJET D'AMENAGEMENT DANS SON ENVIRONNEMENT URBAIN ET PAYSAGER

L'intégration d'un nouveau quartier dans son environnement paysager suppose la prise en compte des spécificités du site : configuration parcellaire, tissu bâti environnant, éléments paysager existants (talus, boisement, arbres isolés,...), topographie, situation en périphérie de la ville ou intra-muros, vues existantes, cheminements existants, ...

Les futurs projets d'aménagements devront donc indiquer et/ou prévoir :

- les conditions de desserte du secteur,
- les liens et transitions paysagers avec l'espace naturel ou agricole environnant,
- le maintien des plantations de qualité,
- les espaces communs le cas échéant.

Préserver l'ambiance locale.

De façon générale, il semble important de conserver dans l'aménagement des futurs quartiers une ambiance en harmonie avec le paysage et la configuration du bourg dans lequel il s'insère. Il est ainsi recherché des traitements du bâti, des espaces publics et des voiries qui respectent la typologie locale.

Le traitement des clôtures.

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 (voies, places,...).

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

Ainsi, dans l'ambiance urbaine dense telle que celle du centre-ville, si le bâti ne s'implante pas en continuité, c'est à la clôture d'assurer ce rôle. C'est la raison pour laquelle il est important de respecter une unité de hauteur avec les clôtures voisines et d'employer des matériaux de qualité en harmonie avec l'environnement.

Dans une ambiance urbaine plus ouverte telle que l'on peut en rencontrer au niveau des extensions du bourg 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.

Des compositions d'essences variées locales seront privilégiées.

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 pourra être plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée.



Principes de traitement des clôtures pouvant être mis en place

OBJECTIF N°2 : INTEGRER LA NOTION DE DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LA CONCEPTION DES FUTURS QUARTIERS POUR OFFRIR UN CADRE DE VIE QUALITATIF AUX HABITANTS

Les projets d'aménagement sur les zones à urbaniser de Fontaboue et de les Plagnes devront prévoir :

- Des espaces communs de respiration ;
- La préservation et la valorisation des éléments paysagers du site (structures paysagères, zone humide, murs et murets en pierres et galets, vues,...) ;
- Une hiérarchisation des voies et la prise en compte des déplacements doux (liaisons douces au plus court vers les équipements, commerces, services, centre bourg) ;
- Une gestion raisonnée du stationnement avec, notamment la réalisation d'aires de stationnement collectives, perméables et paysagées ;
- La récupération et la gestion alternative des eaux pluviales : noues et/ou bassin de rétention conçus comme de véritables espaces publics au rôle multiple (gestion des eaux pluviales, intérêt paysager, aire de jeux) grâce à leur faible profondeur et leur caractère paysager ;
- L'orientation optimale des constructions par rapport à l'ensoleillement ;
- L'intégration de la notion de constructions environnementales au travers, par exemple, du cahier des charges du lotissement.



Des infrastructures routières adaptées au contexte local.

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 afficher une priorité aux véhicules à moteur.

En tant que desserte secondaire ou unique d'un projet de taille limitée en nombre d'habitation, la voie pourra être partagée (pas de démarcation entre les espaces utilisés par les véhicules motorisés, les piétons et les vélos) afin de donner la priorité aux déplacements doux.



Exemple de desserte principale identifiant des espaces de mobilité séparés.



Exemple de voie partagée.

➡ Une gestion des eaux pluviales mutualisée.

Lorsque cela est possible, un dispositif de gestion des eaux pluviales aérien via un réseau de fossés, noues et bassin de rétention paysagers (engazonnement et/ou plantations) sera mis en place. Leur faible profondeur est importante car elle facilitera leur entretien tout en permettant une ouverture au public en tant qu'espace de jeux par exemple.

Sur tous les aménagements, la limitation de l'imperméabilisation des sols sera recherchée, notamment en limitant l'usage de l'enrobé (espaces libres autour de la maison, aires de stationnement enherbées,...).



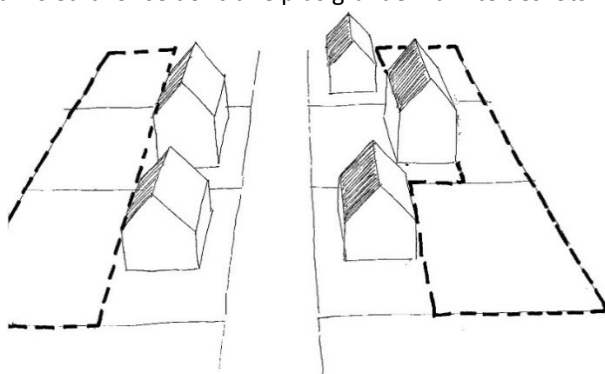
Exemples de principe de gestion des eaux pluviales pouvant être mis en place

➡ Une implantation optimale des constructions.

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 pour les terrains accessibles par le Nord. Cette implantation présente de nombreux intérêts :

- Elle structure le tissu urbain en respectant la typologie de maison de ville présente dans les centres des différents bourgs de la commune,
- 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.



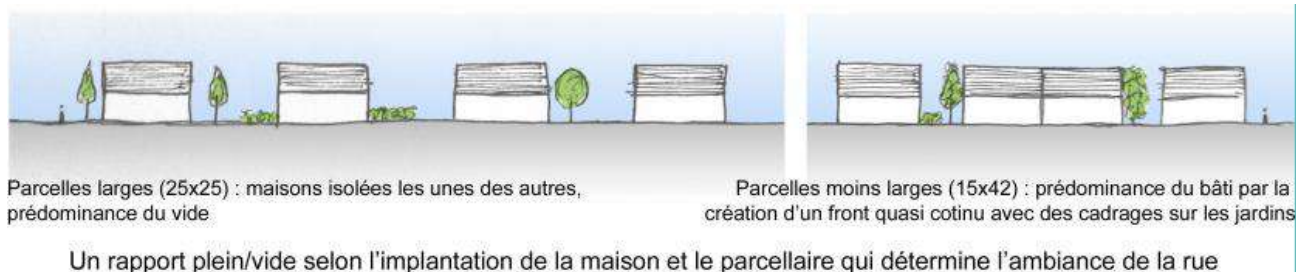
L'alignement des constructions évite les vis-à-vis.

L'implantation aléatoire des constructions rend très présentes les maisons voisines, multiplie les vis-à-vis et rétrécit les jardins.

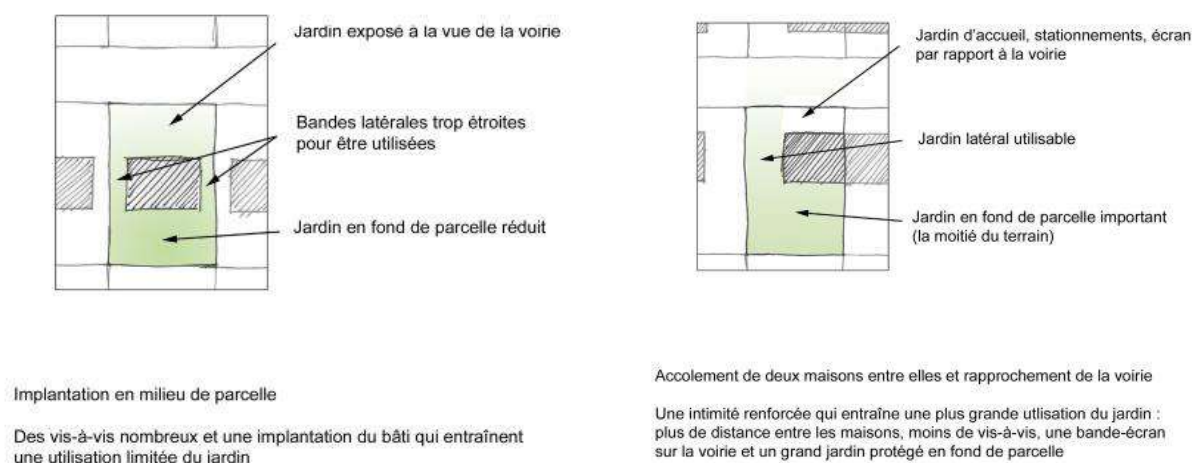
Sur les parcelles larges et de forme carrée, l'implantation se fait le plus souvent au milieu du terrain. Les maisons sont parfois à peine perceptibles, et participent finalement très peu à la structure urbaine.

Lorsque les maisons sont plus proches de la voirie, l'ambiance de rue réapparaît. En fonction de l'orientation du terrain, les maisons peuvent être implantées plus au fond de la parcelle pour profiter de l'ensoleillement. Dans ce cas, la continuité recherchée sur la rue peut être assurée par des volumes annexes (garage, dépendance) et des murs. L'important est d'éviter, dans une même rue, des implantations fantaisistes et aléatoires. Mais il est préférable, dans la mesure du possible, d'implanter les constructions à proximité de la voirie pour que celles-ci participent pleinement à la définition du paysage urbain.

Sur les parcelles vastes, les grands vides entre constructions les isolent fortement, d'où l'intérêt des parcelles plutôt étroites. Celles-ci induisent un rapport entre plein et vide, au niveau des façades sur rue, qui est de l'ordre du cadrage sur le jardin ; tandis que dans des parcelles trop larges, les maisons sont isolées et n'entretiennent plus de rapport les unes avec les autres.



(Source : DRAC_STAPs_fiche conseil lotissements, 2013)



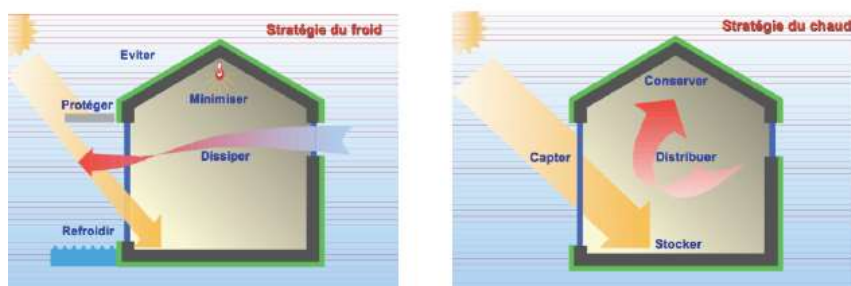
(Source : DRAC_STAPs_fiche conseil lotissements, 2013)

➡ **Promouvoir une construction adaptée au terrain et à son orientation** (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de matériaux respectueux de l'environnement,...)

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.

Les principes du confort d'été et d'hiver



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

Le projet sera adapté au terrain et non l'inverse. Les constructions devront respecter le relief naturel du terrain et limiter les mouvements de terre.

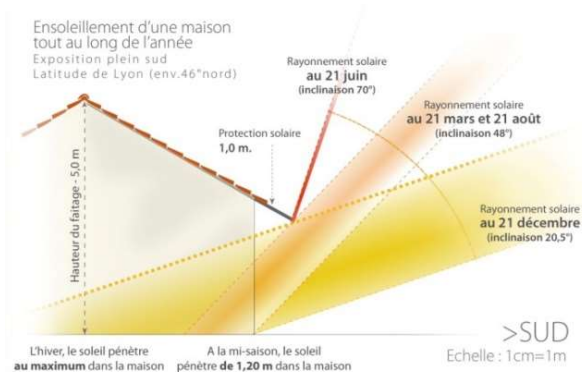
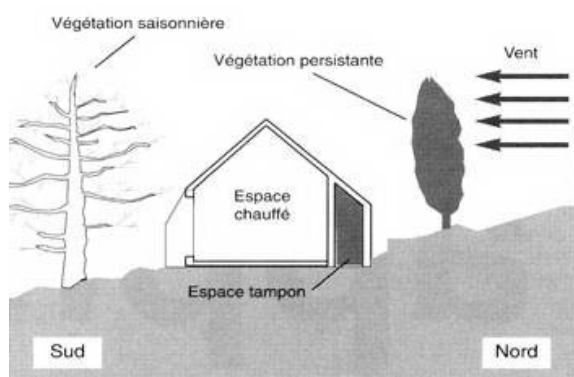
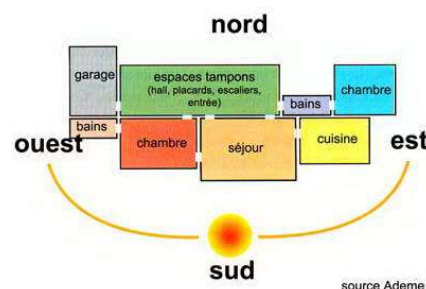
La construction sera de préférence implantée dans la partie nord de la parcelle.

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

Les bâtiments compacts seront privilégiés, sans trop de décrochements pouvant être néfastes à un bon bilan thermique des constructions. Des zones tampons devront alors être aménagées au Nord comme le garage, le cellier, la buanderie....

Une végétalisation des pieds de façade et/ou des clôtures en bande de pleine terre plantée évitera 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.



D. OA N°1 « FONTABOUE »

DESRIPTIF

- Secteur situé à l'est du centre bourg.
- Zone AUh et secteur AUhe au PLU.
- Superficie : 11.80 ha

LES ENJEUX

- Exploiter au mieux un vaste tènement libre en accroche du centre bourg de St-Germain-Lembron et installé au sein d'un secteur déjà construit.
- Proposer des formes d'habitat pouvant répondre aux parcours résidentiel des habitants.
- Favoriser le développement de la nature en ville.
- Intégrer la gestion des eaux pluviales dans la construction de ce nouveau quartier.



OUVERTURE A L'URBANISATION

Ouverture sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, pouvant être réalisées en plusieurs tranches.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La destination principale de la zone est dédiée à la réalisation de logements.

Toutefois, conformément au règlement de la zone, une mixité des fonctions (Logements – Bureaux – Commerces) pourra être envisagée au Nord de la zone (partie au Nord de la route du Breuil), sur un secteur AUhe en accroche directe avec le centre bourg. De par sa situation à proximité du centre-ville et du besoin d'étoffer l'offre médicale sur le territoire, l'installation de commerce et de bureaux en lien avec le domaine de la santé (pharmacie, maison médicale...) est à privilégier, conformément à la stratégie communale mise en place dans la convention cadre Petite Ville de Demain (PVD).

TPOLOGIE DES CONSTRUCTIONS

- La zone sera aménagée selon un principe de dégradé de densité (hors espaces publics, voirie, parcs et espaces paysagers) :
 - une densité plus élevée en accroche du centre bourg, de l'ordre d'au moins 30 logements à l'hectare,
 - une densité moyenne de l'ordre de 23 logements à l'hectare sur des secteurs privilégiés,
 - et une densité plus faible sur le reste de l'opération, de l'ordre de 15 logements à l'hectare.
- Définir des secteurs privilégiés pour imposer :
 - la réalisation d'un habitat groupé ou en petits collectifs, représentant au moins 30% du programme de logements envisagés sur l'ensemble de la zone,
 - la réalisation d'opérations mixtes composées de différentes formes de logements (mitoyens, individuels, intermédiaires...), représentant au moins 20% du programme de logements envisagés sur l'ensemble de la zone,
 - l'aménagement d'un habitat individuel, s'intégrant dans le tissu pavillonnaire présent en périphérie de la zone.

- Répondre aux différents parcours de vie, et intégrer la réalisation d'au moins 15% du programme de logements envisagés sur l'ensemble de la zone, en logement social ou locatif social.

Images références : Exemples d'opération de logements intermédiaires



Images références : Exemples d'opération de logements collectifs



Images références : Exemples d'opération de logements individuels groupés



INSERTION PAYSAGERE

- L'objectif est de préserver un principe de coulée verte, espace de respiration entre le centre bourg et le reste de l'opération, permettant de valoriser les abords du bourg historique, et support de lieux de rencontre et de partage : aménagement d'espaces publics, espaces paysagers jardinés et/ou partagés, aire de jeux,....

Pour cela, des espaces verts « tampons » seront prévus en frange ouest de la zone, en liaison directe avec le bourg centre de St-Germain-Lembron. Ces espaces seront facilement desservis en modes doux depuis le centre bourg et le reste de la zone.

- Intégrer la mise en valeur de la rase existante dans l'aménagement de la zone en tant que cœur d'îlot paysager. Celle-ci sera le prétexte à l'aménagement d'un espace public végétalisé, de quartier, participant également à la délimitation d'une trame verte urbaine.

Images références : Exemple de traitement de cœurs d'îlots paysagers

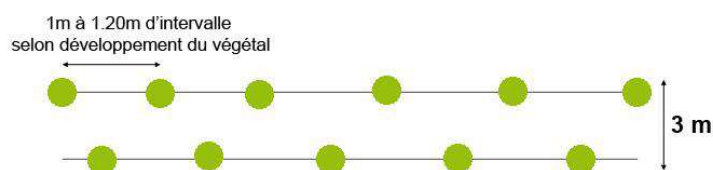


- Les eaux pluviales seront gérées dans l'aménagement de la zone et privilégieront la réalisation de noues paysagères en accompagnement de la voirie interne.

Images références : gestion des eaux pluviales à la parcelle



- Les espaces communs/publics comme les espaces privatifs devront privilégier les essences locales et variées. Les haies en limite de propriétés seront composées d'un mélange d'essences arbustives locales à hauteur de 60% de feuillages caduques et 40% de feuillages persistants. Ces haies seront plantées sur 2 rangs.



Principe de plantation des haies

- Les murs de clôtures en pierre ou en galets de rivière existants participent à la mise en valeur du cadre de vie de la commune. Leur préservation et mise en valeur contribuera à une transition douce entre l'aménagement de la zone et le reste du quartier.

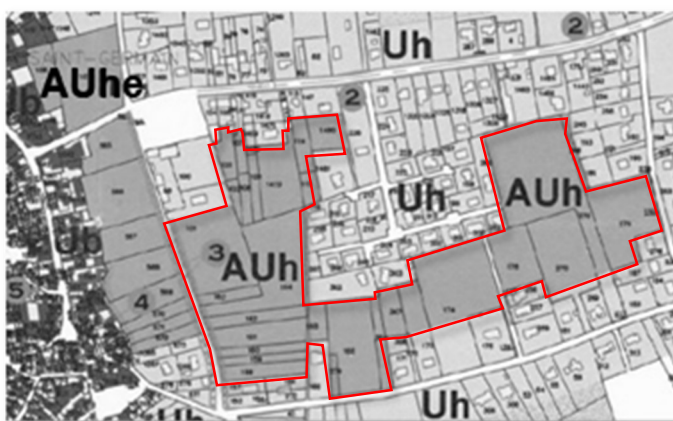


Murs en pierres et galets à préserver dans le cadre de l'aménagement de la zone

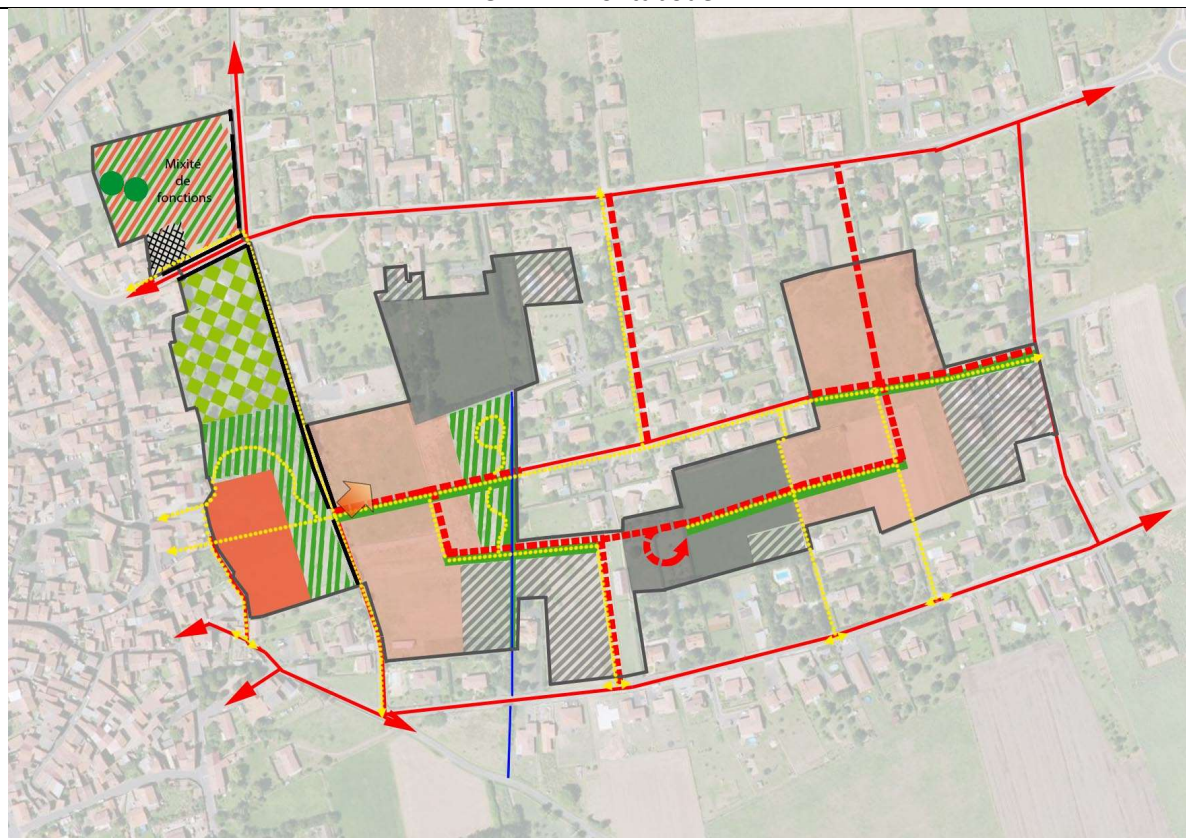
- Des emplacements spécifiques mutualisés seront prévus pour la dépose des bacs à ordures à l'échelle de chaque opération, afin de faciliter la collecte. Ils devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

DESSERTE ET STATIONNEMENT

- La desserte principale du secteur compris entre la route du Breuil, chemin du Paille, Chemin de Fontaboue, et chemin de Varennes (voir ci-contre) viendra en prolongement de la rue Alphonse Daudet et rejoindra le chemin du Paille, le chemin de Fontaboue et le chemin de Varenne.
- Les principales voies de desserte seront accompagnées d'un aménagement modes doux et d'un aménagement paysager : principe de « liaison verte ».
- Privilégier un tracé « souple » des voies de desserte.
- Les impasses seront limitées le plus possible, privilégiant des axes de desserte interne de quartier.
- L'ensemble de la zone devra privilégier la création de liaisons piétonnes, en direction notamment du centre bourg.
- La partie Nord du Chemin du Paille est dédiée à la desserte en modes doux et desserte locale des habitations desservie. Elle n'a donc pas vocation à devenir un accès routier de desserte de la zone.
- Les espaces dédiés au stationnement devront être perméables et végétalisés. Les arbres existants seront préservés autant que possible.
- Le stationnement « visiteur » sera aménagé sous forme de « poches » végétalisées.
- Secteur AUhe : le stationnement sera mutualisé en une seule poche pour l'ensemble des destinations de la zone (habitat, commerces, bureaux, activités...).



OA n°1 : Fontaboue



Périmètres et limites

— périmètre concerné par l'OA

Opérations d'aménagement d'ensemble :

habitat groupé ou petit collectif dont une partie en locatif social (densité d'au moins 30 logements à l'hectare) avec mixité des fonctions, au sein d'un espace paysager jardiné et/ou paysagé

habitat groupé ou petit collectif dont une partie en locatif social (densité d'au moins 30 logements à l'hectare)

opération mixte (densité d'au moins 23 logements à l'hectare)

habitat individuel (densité de l'ordre de 15 logements à l'hectare)

secteur construit ou en cours d'étude

Circulation et déplacement

liaison viaire existante

principe de liaison viaire

principe de liaison douce

secteur à privilégier pour le stationnement

Paysage / Gestion des interfaces

parc existant

principe d'aménagement d'espaces paysagers jardinés et/ou partagés

principe de liaisons "vertes" (noue, alignement d'arbres, plantation en pieds de mur -végétation spontanée ou plantée-.....)

arbres isolés existants à préserver

rase à protéger et mettre en valeur

élément du patrimoine vernaculaire à préserver (murs de clôture en pierres et galets de rivière)

cône de vue qualitatif sur Nonette à préserver

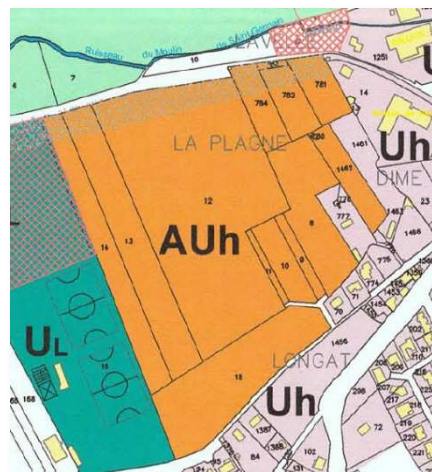
E. OA N°2 « LES PLAGNES »

DESRIPTIF

- Secteur situé à l'ouest du centre bourg.
- Zone AUh au PLU.
- Superficie : 10.5 ha

LES ENJEUX

- Exploiter au mieux un tènement libre situé entre le centre bourg et la zone sportive.
- Intégrer la réalisation d'une trame verte urbaine sur l'ensemble du quartier, support d'un réseau piéton dense permettant de relier l'espace de promenade au Nord, le centre bourg et le pôle de services, ainsi que le pôle de loisirs à l'Ouest.
- Proposer des formes d'habitat pouvant répondre au parcours résidentiel des habitants.
- Prendre en compte les enjeux paysagers de ce secteur situé en entrée de ville et visible depuis Chalus.
- Intégrer la gestion des eaux pluviales dans la construction de ce nouveau quartier.



Vue depuis la zone sur Chalus

OUVERTURE A L'URBANISATION

Opération d'aménagement d'ensemble, pouvant être réalisé en plusieurs tranches.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La destination principale de la zone est dédiée à la réalisation de logements.

TPOLOGIE DES CONSTRUCTIONS

- Définir des secteurs privilégiés pour imposer :
 - la réalisation d'un habitat adapté aux seniors, sur la partie Nord du tènement,
 - l'aménagement d'un habitat individuel ou individuel groupé sur le reste de la zone.
- Tendre vers un programme de logements respectant une densité moyenne minimale de l'ordre de 18 logements à l'hectare.
- Organiser l'implantation et la volumétrie des constructions de manière à favoriser un bon ensoleillement des espaces intérieurs.

INSERTION PAYSAGERE

- Préserver autant que possible le muret en pierre situé le long de la route d'Ardes (Sud de la zone). Celui-ci pourra servir d'appui à la sécurisation des cheminements piétons le long de la route.
- Les pigeonniers présents au pourtour immédiat de la zone, devront être préservés en tant que marqueurs identitaires du territoire,
- Préserver une zone tampon paysagère en frange Ouest de la zone.
- Préserver au nord le long du chemin de Les Plagnes, un espace paysager de transition entre la zone et le secteur de promenade le long du ruisseau des Moulins. Cet espace s'inscrira dans la trame bocagère du secteur, et viendra conforter la ripisylve du ruisseau.
- Créer un véritable lieu de rencontre intergénérationnel, à l'usage de tous les habitants en frange Est, en liaison avec la maison de retraite (parcours de santé, aire de jeux, jardins partagés...) et le pôle de services limitrophe de la zone.
- Les eaux pluviales seront gérées dans l'aménagement de la zone et privilégieront la réalisation de noues paysagères en accompagnement de la voirie interne.
- Les espaces privatifs devront privilégier les essences locales et variées. Les haies en limite de propriétés seront composées d'un mélange d'essences arbustives locales à hauteur de 60% de feuillages caduques et 40% de feuillages persistants.
- L'aménagement interne du secteur devra permettre de préserver les cônes de vue qualitatifs en direction de la butte de Chalus, notamment depuis la desserte interne.
- Des emplacements spécifiques mutualisés seront prévus pour la dépose des bacs à ordures à l'échelle de l'ensemble de la zone, afin de faciliter la collecte. Ils devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

DESSERTE ET STATIONNEMENT

- La desserte interne viendra en prolongement de la Route d'Ardes (Sud de la zone).
- Aucune connexion routière n'est autorisée sur le chemin de Les Plagnes (au Nord) et en direction de la zone de loisirs (à l'Ouest).
- Les principales voies de desserte seront accompagnées d'un aménagement modes doux et d'un aménagement paysager : principe de « liaison verte ».
- Privilégier un tracé « souple » des voies de desserte.
- Les impasses seront limitées le plus possible, privilégiant des axes de desserte interne de quartier.
- L'ensemble de la zone devra privilégier la création de liaisons piétonnes entre le bourg et la zone de loisirs.
- Un secteur dédié au stationnement sera prévu en entrée de la zone, afin d'accueillir les utilisateurs de la zone de loisirs et les visiteurs de la zone. Son accès se fera depuis la voirie interne.
- Les espaces dédiés au stationnement devront être perméables et végétalisés. Les arbres existants seront préservés autant que possible.

Exemple de traitement paysager des zones de stationnement



OA n°2 : Les Plagnes



Périmètres et limites

— périmètre concerné par l'OA

Destination des constructions

■ habitat (lots libres, locatifs social..)

■ habitat adaptés aux séniors

Circulation et déplacement

— principe de liaison viaire

— principe de liaison douce

/// secteur à privilégier pour le stationnement

Paysage / Gestion des interfaces


■ principe d'aménagement d'espaces paysagers partagés

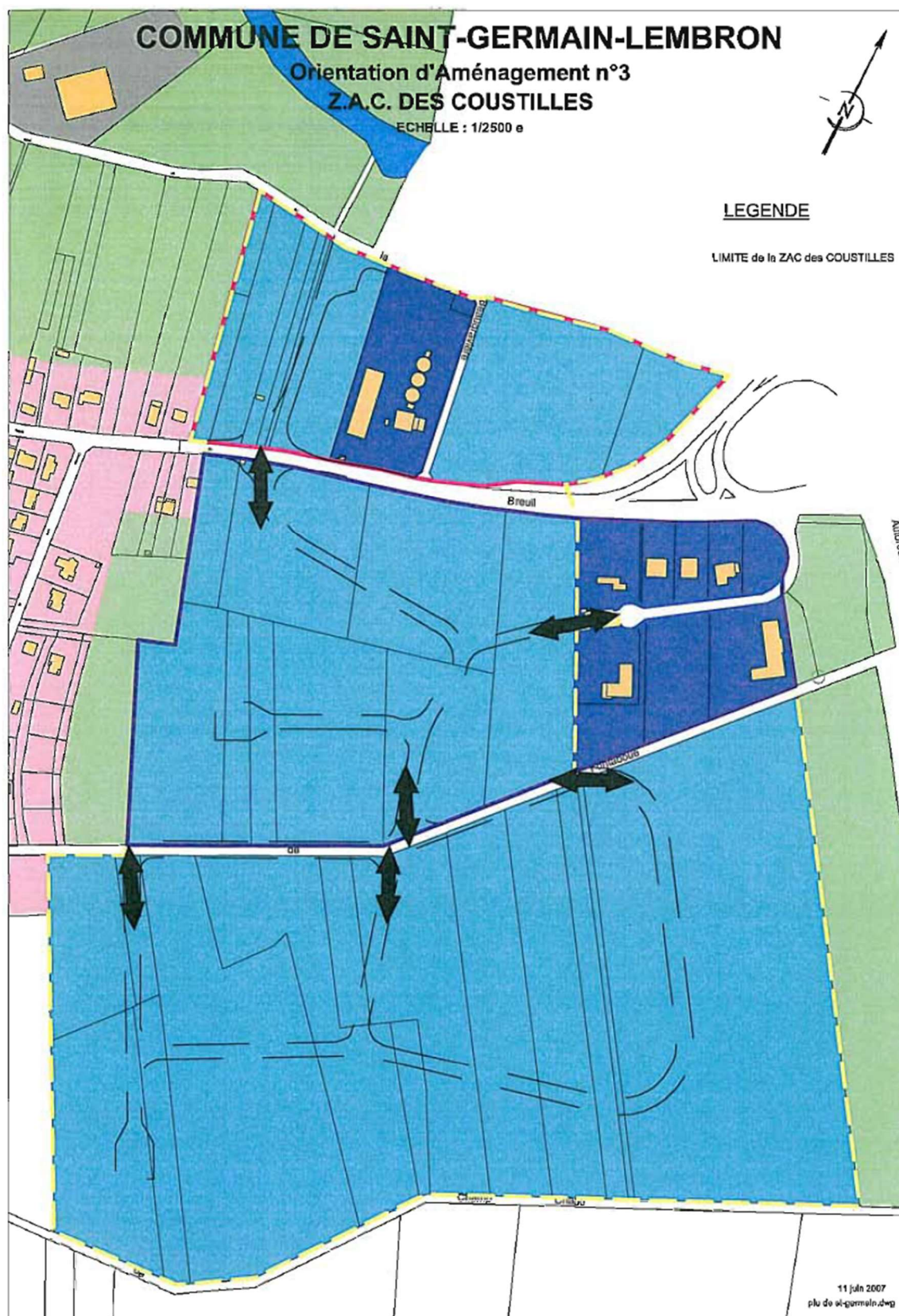
■ principe de liaisons "vertes" (alignements d'arbres, plantation en pieds de murs.. / gestion des eaux pluviales (noue paysagère...))

→ cônes de vue qualitatif sur Chalus à préserver

★ éléments du patrimoine vernaculaire à préserver

F. OA N°3 « LES COUSTILLES»

<p>Elaboration du PLU Commune de Saint Germain Lembron</p>		<p>ORIENTATION D'AMENAGEMENT 3</p>	
<p>OBJET QUARTIER</p> <p>Les Coustilles</p> <p>à aménager</p> <p>ACTIONS et OPERATIONS D'AMENAGEMENT assurer le développement de la commune</p> <p>SCHEMA D'AMENAGEMENT Située en entrée de ville de la commune l'orientation d'aménagement précise les principales caractéristiques des voies et des espaces publics propres à l'urbanisation de la zone</p>		<p>CONDITIONS OUVERTURE URBANISATION elle se fera: • Soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble • Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement correspondantes</p> <p>RACCORDEMENT RESEAU Présence de l'ensemble des réseaux en bordure de zone : voir localisation sur les plans joints</p> <p>L'aménagement de la zone nécessite un rééquipement</p> <p>L'aménagement de la zone nécessite un rééquipement</p> <p>L'aménagement devra prévoir le stockage éventuel et/ou le traitement des eaux pluviales et ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.</p> <p>LOCALISATION ET CARACTÉRISTIQUES DES ESPACES PUBLICS</p> <p>à créer</p> <ul style="list-style-type: none">• Des voies de dessertes	
<p>Création d'une zone d'activités en entrée de ville, en bordure de l'autoroute.</p> <p>La zone d'activités est située en face de la zone existante déjà occupée par domagri.</p> <p>Cette zone devrait se réaliser en deux parties: Une proche de la voie Le fond de la parcelle</p> <p>Conformément au cahier des charges de la ZAC.</p>			



G. OA N°4 « ENTREE EST DE LA ZAC DES COUSTILLES »

DESRIPTIF

- Secteur non bâti situé à l'entrée Est de la ZAC des Coustilles, accessible depuis la bretelle de sortie nord de l'autoroute A75 ou depuis la RD 214.
- Zone AUa* au PLU incluse dans le périmètre de la ZAC des Coustilles. Cette zone AUa* est attenante à une zone AUa plus vaste couvrant à l'origine les secteurs non bâtis de la ZAC des Coustilles, en partie urbanisés aujourd'hui. La définition d'une sous-zone AUa* au sein du périmètre de la ZAC des Coustilles est motivée pour prendre en compte les enjeux liés à la mitoyenneté à la bretelle de sortie de l'autoroute A 75.
- Secteur initialement frappé par la marge de recul de 100 m à l'axe de la voie liée à l'application de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme. L'API a fait réaliser une étude de dérogation prévue à l'article L 111-8 du Code de l'Urbanisme figurant en pièce annexe du PLU. Cette étude a défini des mesures visant à assurer la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. L'OA définie sur ce secteur vise à traduire au PLU ces mesures. De même, ces mesures sont traduites, en cohérence avec l'OA, dans les pièces réglementaires du PLU : définition d'un sous-secteur spécifique AUa* disposant de règles adaptées aux enjeux particuliers du secteur.
- Secteur également inclus dans l'OA n°3 « les Coustilles » portant sur l'ensemble du périmètre de la ZAC.
- Superficie : 2,23 ha.

LES ENJEUX

- Tenir compte des enjeux liés à desserte viaire actuelle en termes de circulation routière : ne pas créer de dysfonctionnements qui puissent être sources d'insécurité sur la RD 214.
- Permettre aux modes actifs d'accéder en toute sécurité au site : assurer le raccordement de ce secteur à la trame viaire piétonne déjà existante dans la ZAC.
- Tenir compte de la présence d'une canalisation de transport de gaz.
- Tenir compte de l'exposition paysagère du site depuis les axes routiers le bordant : bretelle de sortie de l'A75 et RD 214.
- Maintenir une perception paysagère sur la vallée de la Couze depuis la RD 214.
- Qualifier l'entrée de bourg en veillant à l'insertion architecturale des futures constructions dans la ZAC et au traitement paysager des espaces non bâtis (notamment aires de stationnement).
- Améliorer l'insertion paysagère des silos agricoles présents à l'ouest (Domagri).
- Maintenir la végétation existante en limite de site et anticiper la gestion des eaux pluviales sur un site proche d'une rivière.



Vue depuis la jonction de la bretelle de sortie de l'A75 avec la RD 214.

OUVERTURE A L'URBANISATION

- Selon les mêmes conditions que l'OA n°3 portant sur la ZAC des Coustilles :
 - soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
 - soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement.

MIXITE FONCTIONNELLE

- La zone est destinée à des activités économiques (commerce, artisanat, industrie, tertiaire).

DESSERTE ET STATIONNEMENT

- L'accès au site devra être exclusivement assuré via la rue de la Couze qui est piquée sur le giratoire existant aménagé sur la RD 214. Proscrire toute entrée ou sortie par le carrefour du chemin de Beaugravière avec la RD 214.
- Aménager une voie dans le prolongement de la rue de la Couze - voie actuellement en impasse permettant d'accéder au site de Domagri. Prévoir l'aménagement d'une aire de retournement permettant aux véhicules de toute taille (VL et PL) de faire facilement demi-tour. Eviter d'abattre le chêne pédonculé et de défricher la haie adjacente situés le long du chemin de Beaugravière (en limite communale).
- Assurer en parallèle le raccordement de ce secteur à la trame viaire piétonne déjà existante dans la ZAC par l'aménagement d'un espace de cheminement dédié aux modes actifs le long de la rue de la Couze et de la voie à créer dans son prolongement pour accéder au site. Prolonger ces aménagements à l'intérieur du site.
- Prévoir l'aménagement d'aires de stationnement répondant aux besoins des futures entreprises. Eviter tout stationnement sauvage le long du Chemin de la Beaugravière.
- Traiter les emplacements de stationnement avec des revêtements perméables, assurer leur ombrage par des arbres. Veiller au traitement paysager de la future voie de desserte interne du site en l'accompagnant de plantations d'arbres en alignement.

RISQUES ET NUISANCES

- Tenir compte de la présence d'une canalisation de gaz générant une Servitude d'Utilité Publique en bordure Ouest du site.
- Eviter l'implantation de toute construction sur la partie Ouest du site à proximité de la canalisation de transport de gaz, y privilégier l'aménagement d'espaces de stationnement paysagers ou de stockage.
- Les eaux pluviales météorites devront être infiltrées au maximum en veillant à laisser en espaces verts de pleine terre les espaces non nécessaires aux activités économiques.
- Les eaux de ruissellement pluvial, si elles ne peuvent être infiltrées, seront collectées dans un ouvrage de rétention et rejetées après décantation, soit dans le fossé situé en limite Est du périmètre de l'OAP, soit dans le réseau de collecte EP si ce dernier existe. Eviter tout rejet sans traitement préalable dans le milieu naturel, notamment en limite nord dans la prairie voisine (prairie relevée comme « ZH forte probabilité théorique » dans la prélocalisation des zones humides du SAGE Allier Aval). Des rejets sans traitement préalable pourraient altérer cette prairie, voire la Couze située en limite nord de cette dernière.

INSERTION ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE







- Veillez à l'insertion architecturale et paysagère des futures constructions et installations en évitant qu'elles nuisent par leur volumétrie ou leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lequel elles s'intègrent. Promouvoir un projet qui permette de qualifier l'entrée Est de la commune par l'autoroute A 75 et la RD 214.
- Offrir un traitement architectural cohérent et de qualité qui soit en harmonie avec les constructions récentes implantées dans la zone des Coustilles, par le respect du cahier des prescriptions architecturales défini pour la ZAC.
- Veiller à la qualité d'insertion des enseignes.
- Prévoir l'implantation du bâti sur la partie Est du site et en retrait des limites des voies afin :
 - de ne pas être à proximité de l'emprise du site concernée par la Servitude d'Utilité Publique liée à la canalisation de transport de gaz ;
 - de maintenir un cône de vue sur la vallée de la Couze, et de ne pas impacter les cônes de vues actuels depuis la RD 214 sur les côteaux de Boudes à l'Ouest et la butte de Nonette-Orsonnette à l'Est.
- Planter les futures constructions en retrait de la limite nord pour permettre d'aménager une zone tampon paysagée assurant une transition avec l'espace naturel de la vallée de la Couze. Maintenir la haie bocagère discontinue présente en limite nord du site.
- Planter de larges bandes végétalisées, doublées d'alignement d'arbres sur les limites du site afin de créer un écran végétal depuis les voies de circulation périphériques et d'éviter d'impacter le regard et l'attention des automobilistes.
- Sur le site, l'organisation interne s'accompagnera d'une trame végétale composant avec le site et respectant les caractéristiques paysagères du lieu : bandes végétales et plantations d'arbres d'espèces locales permettant de mieux intégrer les bâtiments, voirie, espaces de stationnement et de stockage.
- Garantir les conditions nécessaires à une bonne croissance des arbres à planter : prévoir un espace aérien adapté à l'amplitude de l'arbre à maturité ainsi qu'un espace souterrain équivalent pour son développement racinaire.
- Envisager la renaturation du chemin de Beaugravière, créer un écran végétal permettant de limiter l'impact visuel du bâti des installations de Limagrain.

OAP - Entrée Est de la Zone d'Aménagement Concerté des Coustilles


Périmètres et limites :

-  Périmètre de l'OAP
-  Zone d'Aménagement Concerté des Coustilles







Desserte routière et piétonne :

-  Voie de desserte à aménager
-  Chêne et haie à maintenir
-  Cheminement piéton à aménager
-  Accès (positionnement de principe)
-  Carrefour existant à condamner
-  Aire de retournement à aménager (positionnement de principe)

Risques et nuisances :

-  Tenir compte de la présence d'une canalisation de transport de gaz (SUP I3)

Insertion architecturale et paysagère :

-  Principe de marge de recul imposée à l'alignement et aux limites séparatives (largeur variable)
-  Plantation d'alignement d'arbres à prévoir dans la marge de recul
-  Plantations en bosquets à prévoir dans la marge de recul en limite nord avec la zone naturelle
-  Partie du chemin de la Beaugravière à renaturer : plantation d'alignement d'arbres à prévoir
-  Maintenir une porosité visuelle sur la vallée de la Couze
-  Secteur d'implantation du bâti



H. LEXIQUE

Densité :

La densité affichée dans le présent document est déterminée en fonction de la surface réelle dédiée aux logements, infrastructures publiques, équipements et espaces communs déduits.

Logement ou habitat collectif :

Construction divisée en appartements formant des parties privatives auxquelles sont adjointes des parties communes notamment pour l'accès (hall, escaliers, couloirs), les locaux techniques (chaufferie...), etc. Elle comprend au minimum trois logements et se déploie en général sur plusieurs niveaux.

Logement ou habitat intermédiaire :

Il répond aux critères suivants :

- Un espace privatif extérieur (si possible au moins égale au quart de la superficie en logement).
- Un accès individuel par l'extérieur au logement.
- 2 logements superposés minimum (mais faisant moins de 3 étages).
- Des vis-à-vis limités.

Habitat groupé, mitoyen ou en bande :

Il s'agit de constructions d'habitation construites simultanément, accolées et juxtaposées sur au moins un côté du bâtiment.

Lorsque l'on parle de logement en bande, les constructions sont accolées et juxtaposées sur au moins 2 côtés latéraux du bâtiment.

Habitat individuel :

Constructions d'habitation non accolé à un autre bâtiment.