

DEPARTEMENT de l'ALLIER

5

COMMUNE de

**BAYET**

Version octobre 2014,  
modifiée mai 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

## ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT et de PROGRAMMATION

### PRESCRIPTION

Délibération du conseil municipal du 11 février 2011

### ARRET DU PROJET

Délibération du conseil municipal du 26 juin 2015

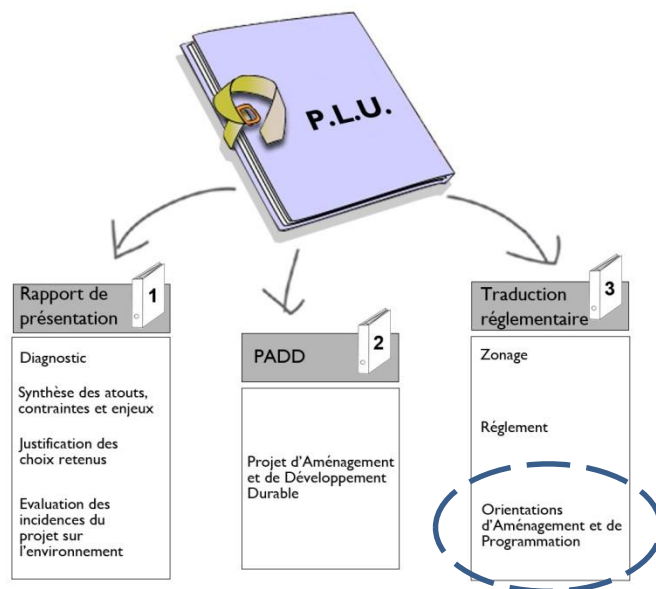
### APPROBATION

Délibération du conseil municipal du

### MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

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





## Sommaire

|                                                                                                |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 - PREAMBULE .....                                                                            | 4  |
| 2 - ORIENTATIONS GENERALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES - Les objectifs généraux de l'aménagement | 6  |
| 3 -ORIENTATIONS GENERALES POUR LES ZONES AUg1 ET Aug2.....                                     | 10 |
| 4 - ANNEXES.....                                                                               | 14 |

# 1 PREAMBULE

## 1 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Un document opposable inscrit dans le cadre de la loi Grenelle 2 (portant Engagement National pour l'Environnement).

Après la loi SRU et l'ordonnance du 4 juin 2004 relative à l'évaluation environnementale, la loi Grenelle 2 du 13 juillet 2010 marque une nouvelle avancée dans la recherche d'un développement équilibré et durable du territoire, en remaniant le Code de l'Urbanisme.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la commune.

Selon l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme, elles « sont relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

En application de l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opération 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.

Les orientations par secteurs sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique. Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les orientations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur. Cette cohérence s'exprime au travers du zonage.

Le document d'orientations peut selon les secteurs, 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).

Le règlement définit le cadre dans lequel les constructions doivent s'inscrire et être conçues.

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 de PLU.

Un permis de construire pourra être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

## 2 - Programmation du développement urbain

Le PLU propose 2 zones d'urbanisation future, afin de permettre le développement de la commune de BAYET. Le PLU a fait le choix de temporiser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs classés U, AUg, au plan de zonage (traduction de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme) :

|           |                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zones U   | Elles sont directement urbanisables. Elles ne font pas l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.                                                                                                                     |
| Zones AUg | Elles seront urbanisées à court et moyen terme. Pour chacun de ces secteurs stratégiques et d'envergure, des Orientations d'Aménagement et de Programmation complètent les dispositions réglementaires du PLU (zonage et règlement). |

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 BAYET.

Dans le cadre des objectifs définis dans le PADD, la commune a identifié sept secteurs de développement qui font l'objet d'une orientation d'aménagement et définissent des principes permettant d'orienter et de maîtriser l'évolution des territoires.

Les zones AUg ont fait l'objet d'une hiérarchisation, c'est-à-dire, un ordre d'ouverture à la construction : AUg 1 et AUg2.

Les orientations d'aménagement sont l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il s'agit d'une pièce facultative, qui expose 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 doivent être cohérentes avec les orientations générales définies au PADD.

Les orientations d'aménagement sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité (et non de conformité : ce sont des principes d'aménagement qui sont de nature différente des règles ou prescriptions).





## 2 ORIENTATIONS GENERALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES

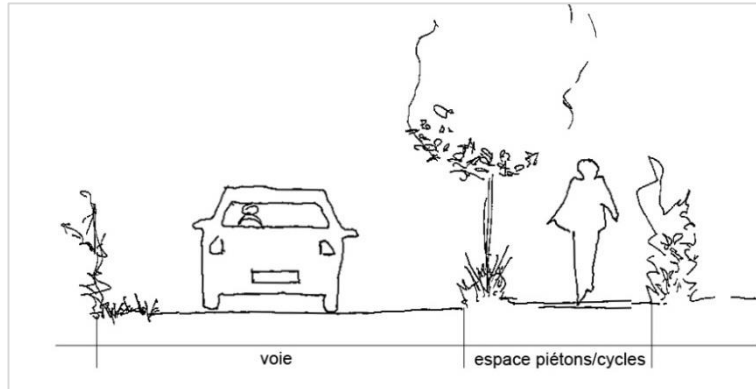
### Les objectifs généraux de l'aménagement

#### Objectif n°1 :

Chaque projet d'aménagement s'inscrira dans une démarche de développement durable. Seront particulièrement pris en compte :

- Une gestion économe de l'espace,
- Une desserte qualitative reliée au réseau viaire existant,

Les voies internes devront intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles hors des chaussées. Ces espaces seront de préférence sécurisés par un aménagement paysager.



*Profil de principe*

- Le développement des modes de développement alternatifs à la voiture (vélo, marché à pieds),

Le développement urbain de l'ensemble des sites devra assurer un lien et une perméabilité des déplacements en modes doux en direction du centre bourg, mais également en direction des autres quartiers et de la campagne environnante.

Ces circulations douces seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans chaque schéma d'aménagement. Elles présenteront une largeur d'au moins 3 mètres dégagée de tout obstacle. Elles pourront être traitées en contre-allée paysagère le long du maillage viaire structurant défini dans chaque schéma.

Les parcours piétons indépendants de la voirie type trottoir auront une largeur minimale d'1m50 dégagée de tout obstacle.

- Une gestion alternative des eaux pluviales (utilisation de matériaux perméables pour les espaces publics, récupération des eaux pluviales...),

Chaque opération projetée devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant l'aménagement. Aussi, une compensation pourra être mise en place par une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site grâce à l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers.... Les surfaces des espaces de cheminement doux et de stationnements en surface seront revêtues de matériaux drainants.

La végétalisation des toitures pourra également être mise en œuvre.

Les opérations d'aménagement prévoiront des dispositifs de stockage et de recyclage des eaux de pluie pour l'entretien et l'arrosage des espaces verts, des jardins...



*Images références*



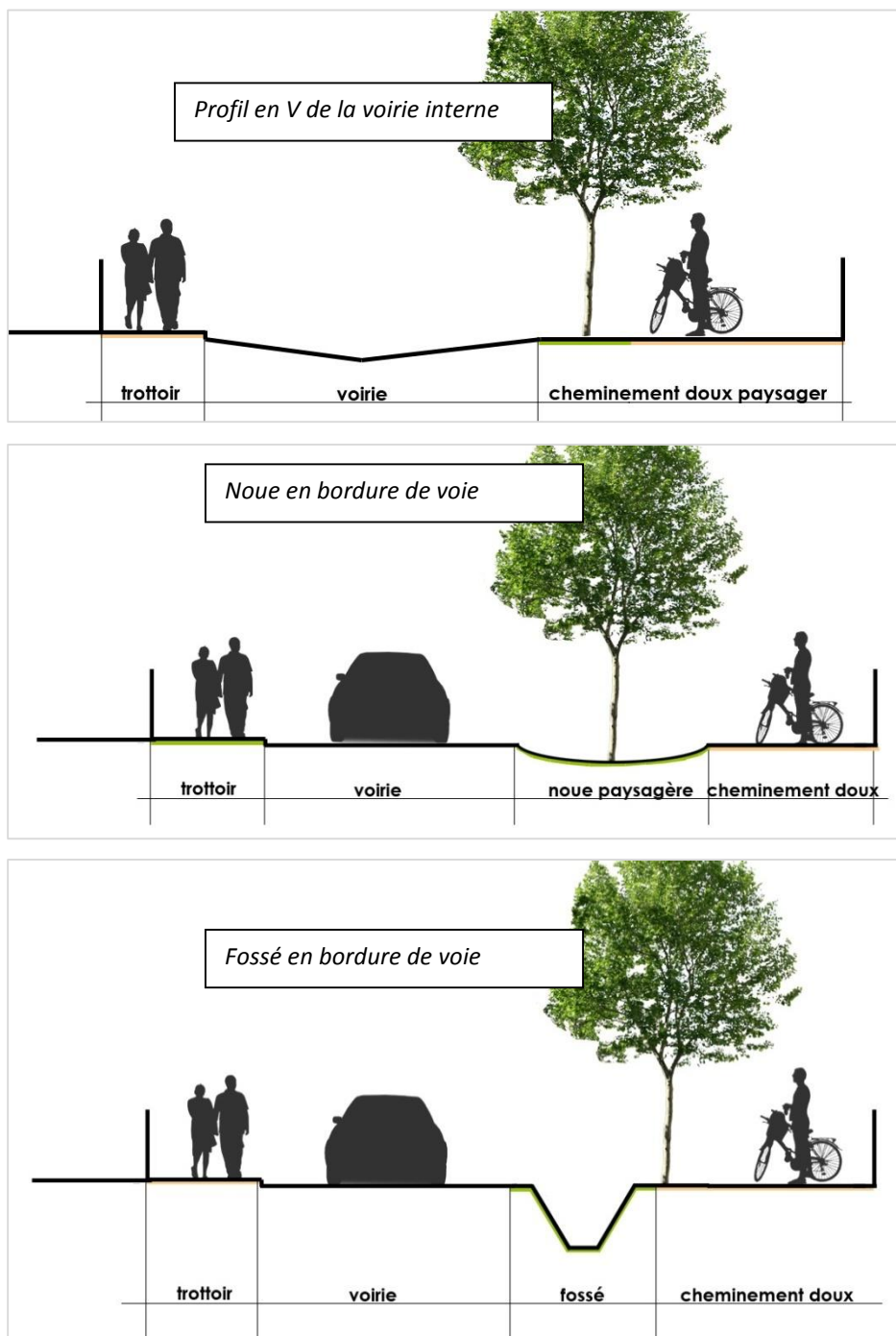
*Noue*



*Bassin de rétention paysager*

*Fossé*

L'aménagement des espaces collectifs devra également permettre le stockage temporaire des eaux pluviales. A cette fin, les principes recommandés ci-après pourront être mis en place :



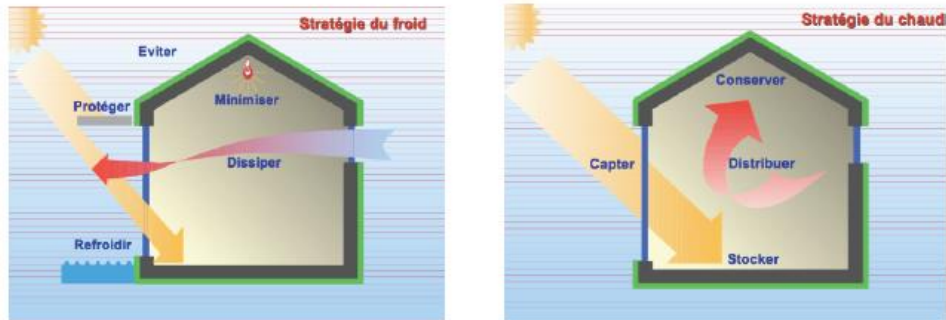
*Images références cheminements doux*

- La construction de bâtiments de qualité environnementale (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de matériaux respectueux de l'environnement,...).

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.

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 Herde

## Objectif n°2 :

Chaque projet d'aménagement devra respecter une forme urbaine intégrée aux zones urbaines construites limitrophes.

## Objectif n°3 :

L'aménagement devra en outre s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs paysagers.

- Le stationnement

Les stationnements seront autant que possible intégrés à la construction afin de libérer en surface, les espaces publics. Cependant, des bandes de stationnement limitées en nombre pourront être aménagées le long de la voie interne principale.

L'aménagement pourra prévoir des stationnements sécurisés et abrités pour les cycles, soit en collectif, soit individualisés.



*Images références de traitement différenciés des stationnements*

- Insertion et traitement paysagers

Les clôtures participent à l'espace collectif. Un soin particulier leur sera donc apporté.



*Images références**Traitement paysager des clôtures*

- Les espaces verts publics seront plantés d'espèces rustiques nécessitant peu d'entretien et peu d'arrosage. Les arbustes seront de préférence, plantés en bosquets.
- Les espaces collectifs

L'opération d'aménagement devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés, bénéficiant d'un traitement paysager (courée, allée plantée...).

*Images références**Espace public en courée*

- L'Accessibilité : Tous les aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

### 3 ORIENTATIONS GENERALES POUR LES ZONES AUg1 ET AUg2

#### 1 – Atouts et contraintes du site

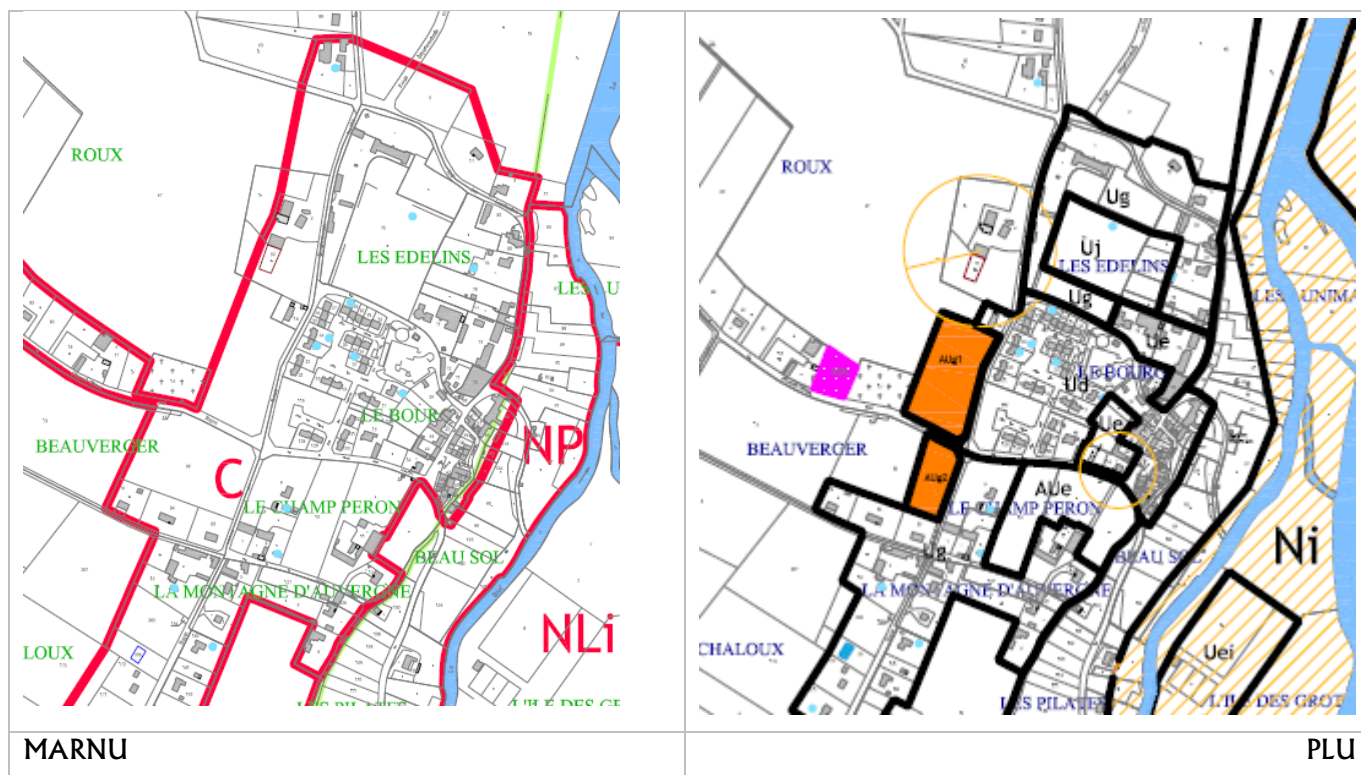
##### Présentation générale :

Deux secteurs d'urbanisation future ont été définis au PLU, au niveau du Bourg de BAYET, pôle central à conforter. Les zones AUg 1 et AUg 2 se situent en continuité du bourg, qui se développe à l'ouest (contraint à l'est par le val de Sioule). Elles bénéficient de la proximité du bourg et des services ; ce qui lui confère un atout indéniable pour le développement de nouveaux quartiers à dominante résidentielle.

L'objectif de ces 2 secteurs est de recevoir un programme d'habitat mixte.

La zone AUg 1 se compose d'une partie de la parcelle 67.

La zone AUg2 se compose d'une partie de la parcelle 86.



#### 2 – Les principes d'aménagement

##### 2.1 - Principe d'occupation de l'espace

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec le centre-bourg (pôle d'équipements et de services).
- Créer une cohérence de densité, en lien avec l'environnement immédiat (notion de «couture urbaine»).

Capacité d'accueil théorique (sur une base de 1000m<sup>2</sup> en moyenne par logement individuel :

- AUg1 (1.18 ha) : environ 11 ou 12 logements.
- AUg2 (0.48 ha) : 4 logements environ.

##### 2.2 - Organisation globale du site, accès et desserte interne

L'urbanisation de ces 2 zones étant en contact direct avec le bourg, elle doit être pensée de manière cohérente afin d'assurer une perméabilité avec le reste du bourg. L'urbanisation devra ainsi être l'occasion de poursuivre le maillage piéton avec le bourg.

Pour la zone AUg1 :

- Les accès se feront par la RD219 ou par la RD519.
- Une voirie interne traversera la zone AUg, et sera à un sens de circulation.

Pour la zone Aug2 :

- Les accès se feront par la RD219 et par la RD183.
- La zone est trop petite pour un maillage interne.

La valorisation des modes doux sera un critère primordial à l'aménagement du secteur. Les cheminements mis en place devront permettre de rallier rapidement le centre bourg. Ils permettront en outre de créer une liaison entre le Bourg et le Val de Sioule (pour ses espaces naturels, de détente, mais aussi pour relier les équipements de sports et loisirs).

Ces itinéraires seront, autant que de possible, déconnectés de la voirie automobile. Ils devront :

- être installés sur un espace présentant une largeur minimale de 3 mètres,
- bénéficier de solutions techniques de revêtements garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite,
- être accompagné d'une trame végétale herbacée ou arborée permettant l'intégration paysagère du parcours.

Pour la zone AUg1 :

- un cheminement accompagnant la voirie interne sera mis en place.
- Ce cheminement pourrait être prolongé, et traverser les quartiers résidentiels pour rejoindre le bourg. Ce principe correspond à une des actions du CCAB.

Pour la zone Aug2 :

- Cette petite zone se trouvera à proximité des cheminements de la zone AUg1.

### 2.3 - Implantation des constructions

Les constructions pourront chercher à s'implanter dans le sens général des faîtages où la plus grande longueur exposée au Sud permettra une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Dans tous les cas, les implantations devront ménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis. C'est notamment ce qui est proposé pour l'organisation de la zone AUg1.

Les constructions de la zone AUg2 pourront développer des formes plus denses (mitoyenneté).

### 2.4 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est portée à 6m à l'égout des toitures des constructions.

Le plan de composition urbaine devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

### 2.5 - Paysage et biodiversité

La conception d'un véritable projet végétal et paysager permettra d'ouvrir la réflexion sur la continuité des espaces naturels au sein du quartier et, à plus grande échelle, du bourg. L'aménagement d'espaces jardinés permettrait à la biodiversité de circuler et de valoriser la qualité de vie des habitants, ainsi que leur cadre de vie.

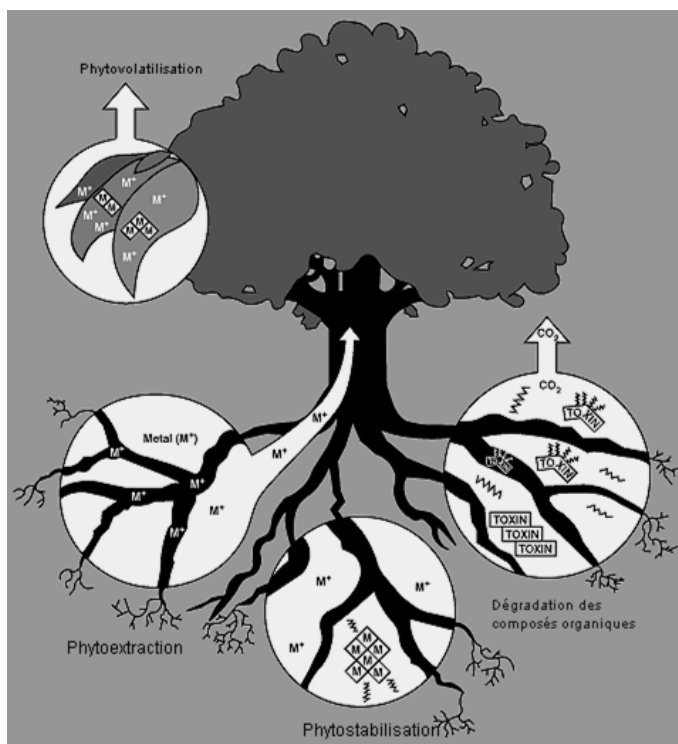
- Des haies végétales seront mises en place en limites.
- Des zones de phytoremédiation\* seront à mettre en place sur les limites en contact directe avec les espaces agricoles. Une largeur minimale de 10 m est préconisée.

\* 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.

La loi sur l'eau de 1992 a, entre autre, démontré la capacité de la végétation à résorber certains polluants.

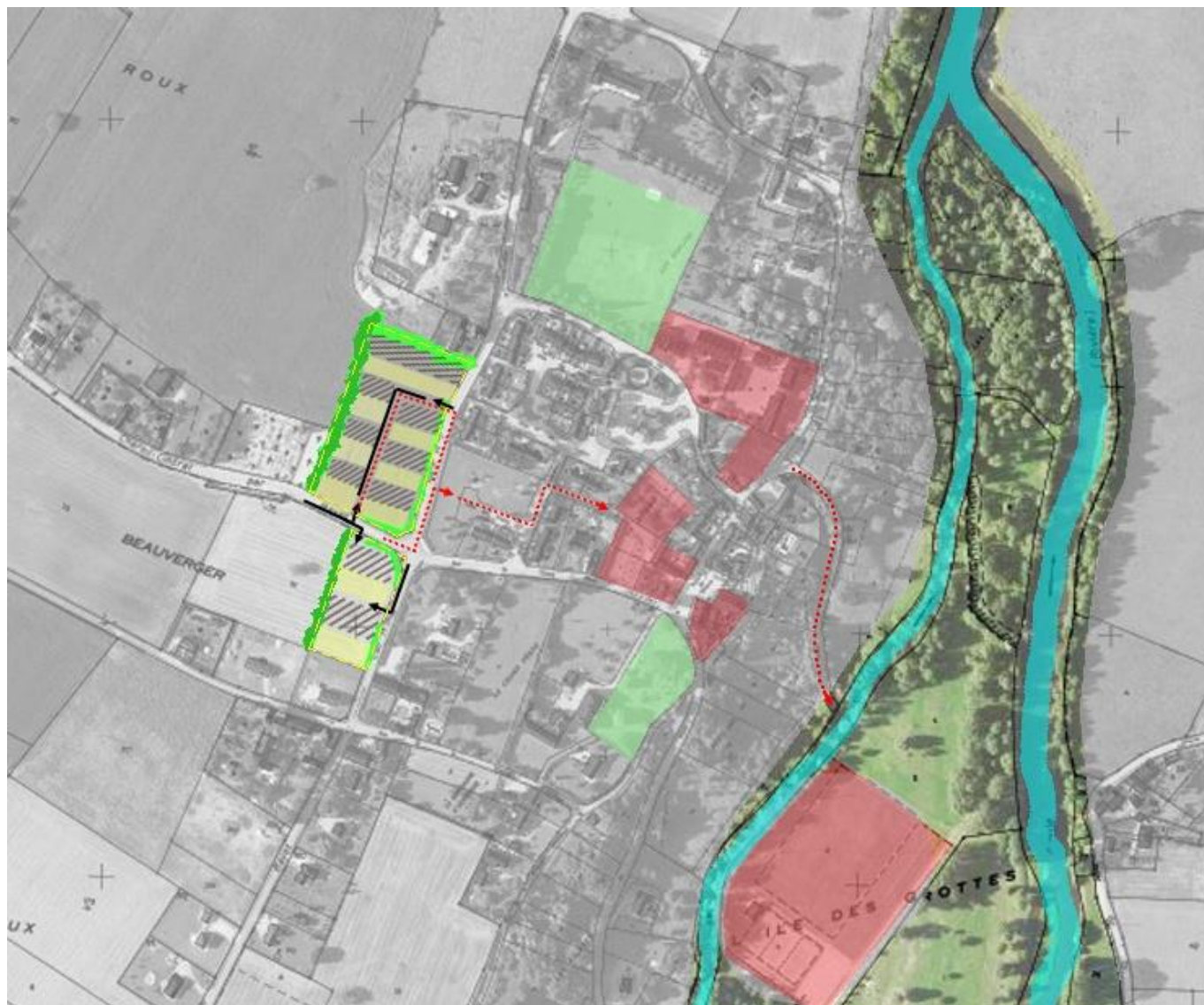


*Schéma de phytoremédiation (source : taste.versailles.inra.fr)*

Les clôtures individuelles en bordure de l'espace public devront être en cohérence car elles sont un élément visuel important de ces nouveaux quartiers. Il peut être aussi envisagé éventuellement un traitement et des plantations communes à toutes les clôtures (haies bocagères libres d'essences locales et variées, éventuellement doublées d'un grillage « noyé » dans la haie), voire n'envisager aucune clôture en bordure de la voie publique.



## Orientations d'aménagement sur les secteurs AUg1 et AUg2



- |                                                                                                                               |                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Emprise des zones AUg1 et 2               |  Equipements, services                           |
|  Polygone d'implantation des constructions |  Secteurs de jardins, espaces récréatifs arborés |
|  Espace jardins (exposition sud)           |  Val de Sioule                                   |
|  Voie d'accès                              |                                                                                                                                     |
|  Cheminement doux                          |                                                                                                                                     |
|  Haies arbustives                          |                                                                                                                                     |
|  Bande de phytoremédiation                 |                                                                                                                                     |



## 4 ANNEXES

### Proposition d'une palette végétale

à utiliser autant pour les espaces privés que pour les espaces publics

(à adapter en fonction de la place, de l'ensoleillement, du sol...).

Les arbres et arbustes : Chêne pédonculé, chêne sessile, frêne, hêtre, charme, tilleul, poirier, pommier, cerisier, noyer commun, cognassier, noisetier, érable champêtre, érable sycomore, orme champêtre, merisier, aubépine, prunellier, cornouiller mâle, cornouiller sanguin, viorne lantane, sorbier des oiseleurs, buis, houx, sureau, cassis, églantier, lilas,...

Les plantes grimpantes : Chèvrefeuille, vigne, vigne vierge, glycine, clématite, rosier, hortensia grimpant, lierre, renouée grimpante,...

Les plantes vivaces : Aster, centaurée, coreopsis, iris, rose trémière, rosier, valériane des jardins, tulipes, narcisses, jacinthes, lis,...



Noisetier



hêtre



frêne

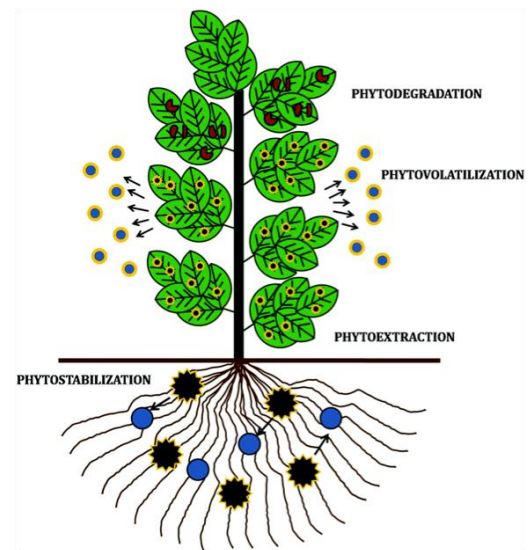




## Pistes de réflexion sur la phytoremédiation

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. | Chinese Brake Fern <i>Pteris vittata</i> L., Sunflower <i>Helianthus annuus</i> , Highland Bent Grass <i>Agrostis castellana</i> |
| Cr Chromium                         | 180ppm                                   | 36ppm                                        | 30ppm                           | PHYTO EXTRACTION                                                                                                                                     | Alpine Pennycress <i>Thlaspi caerulescens</i> , Plant Duckweed <i>Spirodela polyrriza</i>                                        |
| Pb Lead                             | 400ppm                                   | 400ppm                                       | 63ppm                           | PHYTO STABILIZATION                                                                                                                                  | Blue Sheep Fescue <i>Festuca ovina</i> , Common Wheat <i>Triticum aestivum</i> , Common Ragweed <i>Brassica oleracea</i>         |
| Hg Mercury                          | 0.81ppm                                  | 0.81ppm                                      | 0.18ppm                         | PHYTO STABILIZATION                                                                                                                                  | Seapink Thrift <i>Armeria maritima</i> , Rapeseed Plant <i>Brassica napus</i>                                                    |
| 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.      | Paul's Scarlet Rose <i>Rosa</i> , Zucchini <i>Cucurbita pepo</i>                                                                 |
| TCE Trichloroethylene               | 21ppm                                    | 1ppm                                         | 0.47ppm                         | PHYTO DEGRADATION                                                                                                                                    | Willow <i>Salix</i> , Eastern cottonwoods <i>Populus deltoides</i>                                                               |
| 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.      | Pine <i>Pinus</i>                                                                                                                |
| DDT Dichloro-phenyltri-chloroethane | 7.9ppm                                   | 1.7ppm                                       | 0.0033ppm                       |                                                                                                                                                      | Pumpkin <i>Cucurbita</i>                                                                                                         |
| PCP Pentachloropheno                | 6.7ppm                                   | 1.4ppm                                       | 0.8ppm                          | PHYTO DEGRADATION                                                                                                                                    | White rot fungus <i>Phanerochaete chrysosporium</i> , Crested Wheatgrass <i>Agropyron cristatum</i>                              |