

COMMUNE de **GARNAT-SUR-ENGIEVRE**

Elaboration du **PLAN LOCAL D'URBANISME**

3

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Mars 2020 - Ref : 45524

PRESCRIPTION par délibération du conseil municipal du 6 juillet 2017
ARRET du PROJET par délibération du conseil municipal du 4 juin 2019
APPROBATION du PLU par délibération du conseil municipal du 5 mars 2020

REVISIONS et MODIFICATIONS

1. ...
2. ...

Préambule

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) 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 et de programmation doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au PADD.

C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

Au titre de l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme, les OAP peuvent garantir la cohérence des projets d'aménagement et de constructions avec le projet d'aménagement et de développement durables, si les conditions d'aménagement et d'équipements de la zone ne sont pas définies par des dispositions réglementaires, à condition que l'OAP porte au moins sur :

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- La mixité fonctionnelle et sociale ;
- La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- Les besoins en matière de stationnement ;
- La desserte par les transports en commun ;
- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Le Plan Local d'Urbanisme de Garnat sur Engièvre a fait le choix de temporiser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs classés U (urbanisés) et AU (à urbaniser) au plan de zonage :

- **U** Secteurs directement urbanisables.
- **AUg** Secteurs urbanisés à terme. Une OAP complète les dispositions réglementaires du PLU (zonage et règlement).

Dans le cadre des objectifs définis dans le PADD, **1 secteur de développement** qui fait l'objet d'une OAP, a été identifié. Ce secteurs est situé en zone AUg du bourg.

Ce choix relève 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 Garnat sur Engièvre.

Article L151-7 du code de l'urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Principes généraux d'aménagement

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 bourg, 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 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 des zones à urbaniser devront prévoir :

- Des espaces communs de respiration,
- La préservation et la valorisation des éléments paysagers du site (haies, fossés, boisements, alignements d'arbres, 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, par exemple, 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.

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, certaines zones à urbaniser pourront recevoir un dispositif de gestion des eaux pluviales aérien via un réseau de fossés, noues et bassin de rétention paysagers (engazonnement et/ou plantations). 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,...).



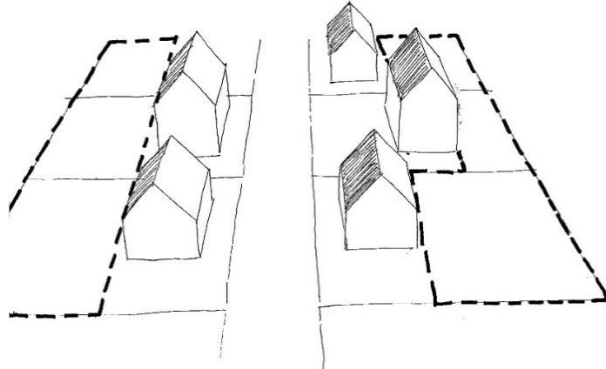
Exemples de principe pouvant être utilisés.

➤ 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 dégager 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.



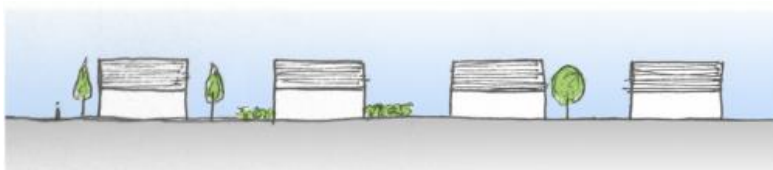
L'alignement des constructions évite les vis-à-vis.

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

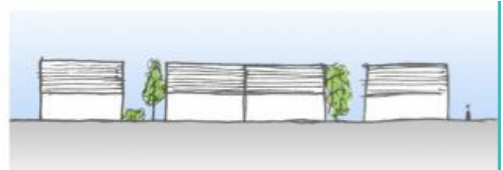
Sur les parcelles larges et de forme carrée, l'implantation se fait le plus souvent au milieu du terrain. Les maisons sont parfois à peine perceptibles, et participent finalement très peu à la structure urbaine.

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.



Parcelles larges (25x25) : maisons isolées les unes des autres, prédominance du vide



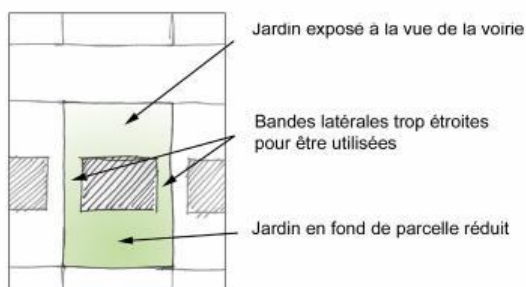
Parcelles moins larges (15x42) : prédominance du bâti par la création d'un front quasi continu avec des cadrages sur les jardins

Un rapport plein/vide selon l'implantation de la maison et le parcellaire qui détermine l'ambiance de la rue

(Source : DRAC_STAPs_fiche conseil lotissements, 2013)

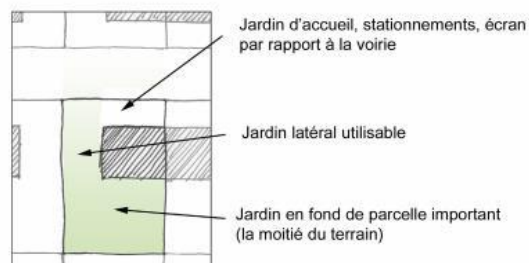
➤ Vers des espaces de jardin plus confortables.

L'implantation sur la parcelle pose aussi la question de l'utilisation du jardin : lorsque la maison est implantée au milieu de sa parcelle, le jardin est morcelé en plusieurs petits morceaux, tous sous le regard d'au moins un voisin. La partie située devant la maison est sous le regard de la rue, et les couloirs sur les côtés sont difficilement utilisables. Le jardin devant la rue sera alors réduit pour augmenter la surface du jardin de derrière, plus abrité. Pour les couloirs du côté, accoler deux maisons sur une limite permet d'avoir un jardin latéral plus large que l'on pourra alors utiliser. On a également moins de vis-à-vis, et donc, paradoxalement, plus d'intimité. Un petit jardin de ville, entouré de murs ou de haies peut souvent être plus intime que ces vastes pelouses.



Implantation en milieu de parcelle

Des vis-à-vis nombreux et une implantation du bâti qui entraînent une utilisation limitée du jardin



Accolement de deux maisons entre elles et rapprochement de la voirie

Une intimité renforcée qui entraîne une plus grande utilisation du jardin : plus de distance entre les maisons, moins de vis-à-vis, une bande-écran sur la voirie et un grand jardin protégé en fond de parcelle

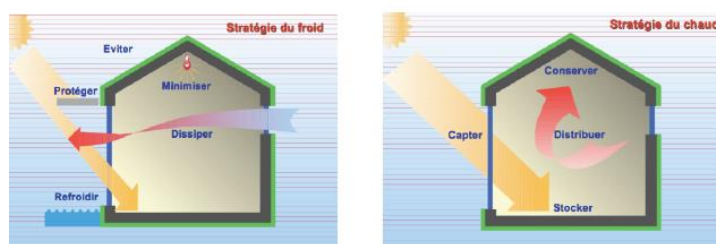
(Source : DRAC_STAPs_fiche conseil lotissements, 2013)

➤ Promouvoir une construction de bâtiments de qualité environnementale (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de matériaux respectueux de l'environnement,...) pouvant répondre à la RT2012.

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.

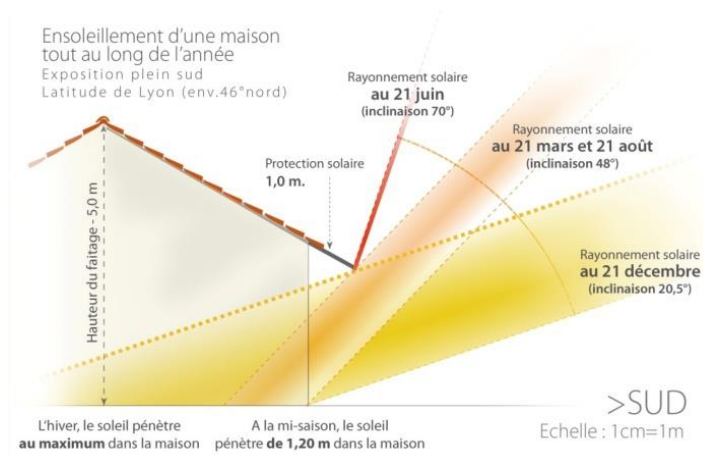
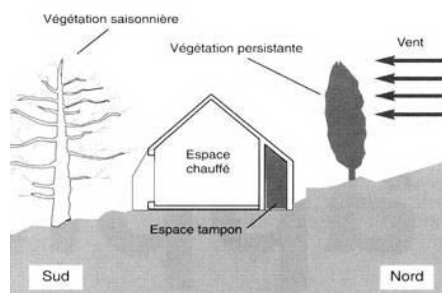
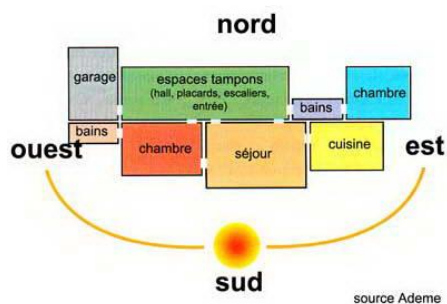
La construction sera implantée dans la partie Nord de la parcelle.

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....

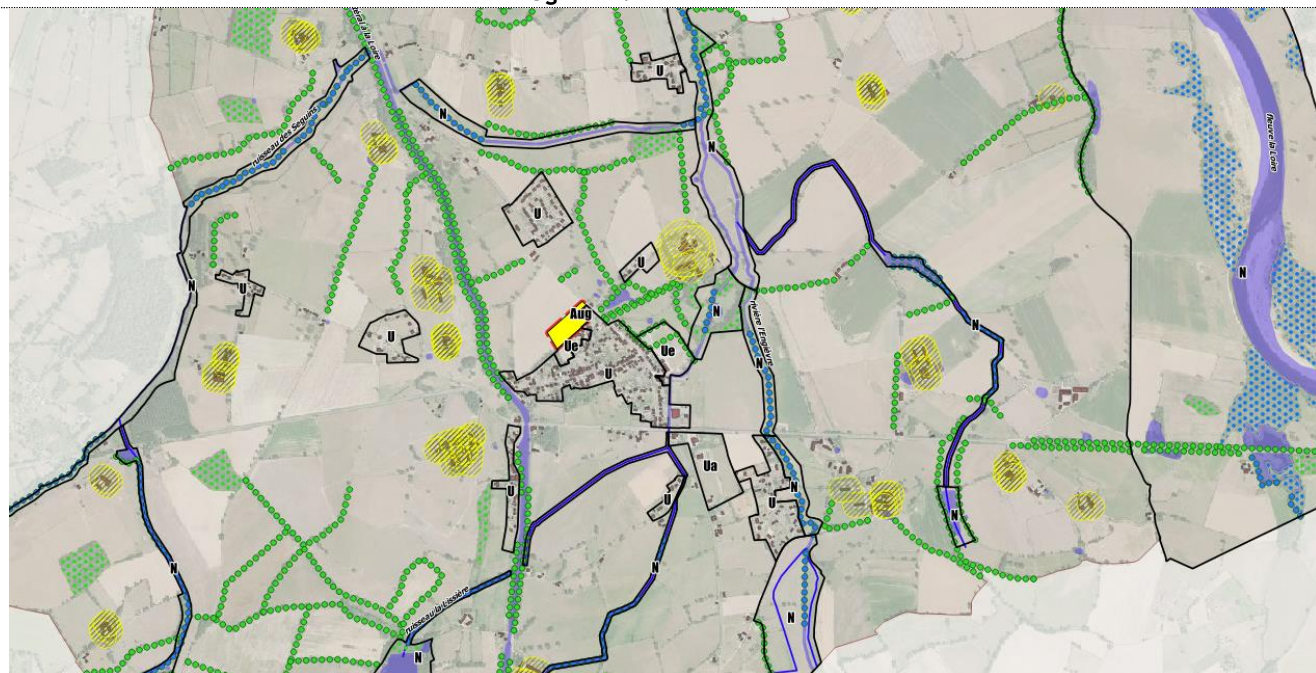
Une végétalisation des pieds de façade et/ou des clôtures en bande de pleine terre plantée pourra être réalisée afin d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux et la réverbération solaire.

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



Programmation

Zone AUg « La Varenne des Renauds »



Cette zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) proposées au PLU.

Orientation d'aménagement et de programmation

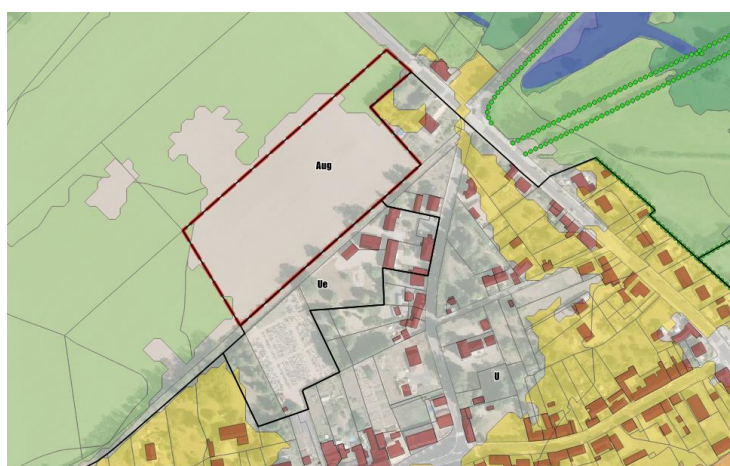
Zone AUg « La Varenne des Renauds »

➔ Description du site.

- Secteur situé au Nord du bourg de Garnat sur Engièvre.
- Zone AUg au PLU relevant de l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme.
- Références cadastrales : AC 66 (partiellement).
- Superficie : 16 242 m², soit 1.62 hectares.
- Topographie relativement plane.
- La zone constitue un des rares espaces, en continuité immédiate avec le Bourg, en dehors du risque inondation liée à la Loire. Seule l'entrée de la zone AUg est concernée par l'aléa modéré en champ d'expansion des crues.
- La zone est concernée par un aléa faible de présence d'argiles en sous-sol.
- La parcelle est inscrite au RPG 2016.
- Sensibilité paysagère : Les vues depuis cette zone sont des vues rasantes et peu lointaines.



Vue sur la zone depuis la RD15



PPRI_RIVIERE_LOIRE

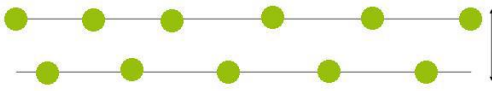
- Zone Champ expansion des crues - Très fort
- Zone Champ expansion des crues - Fort
- Zone U - Très fort
- Zone U - Fort
- Zone U - Modéré

➔ Enjeux et objectifs.

Conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, cette OAP vise à cadrer l'urbanisation de ce secteur afin de répondre aux besoins en nouveaux logements dans un souci :

- de diversification de l'offre,
- de densification de la trame bâtie actuelle. Développement d'un espace à vocation résidentielle en lien avec le tissu urbain existant.

➔ Orientations ou « comment traduire les objectifs ? »

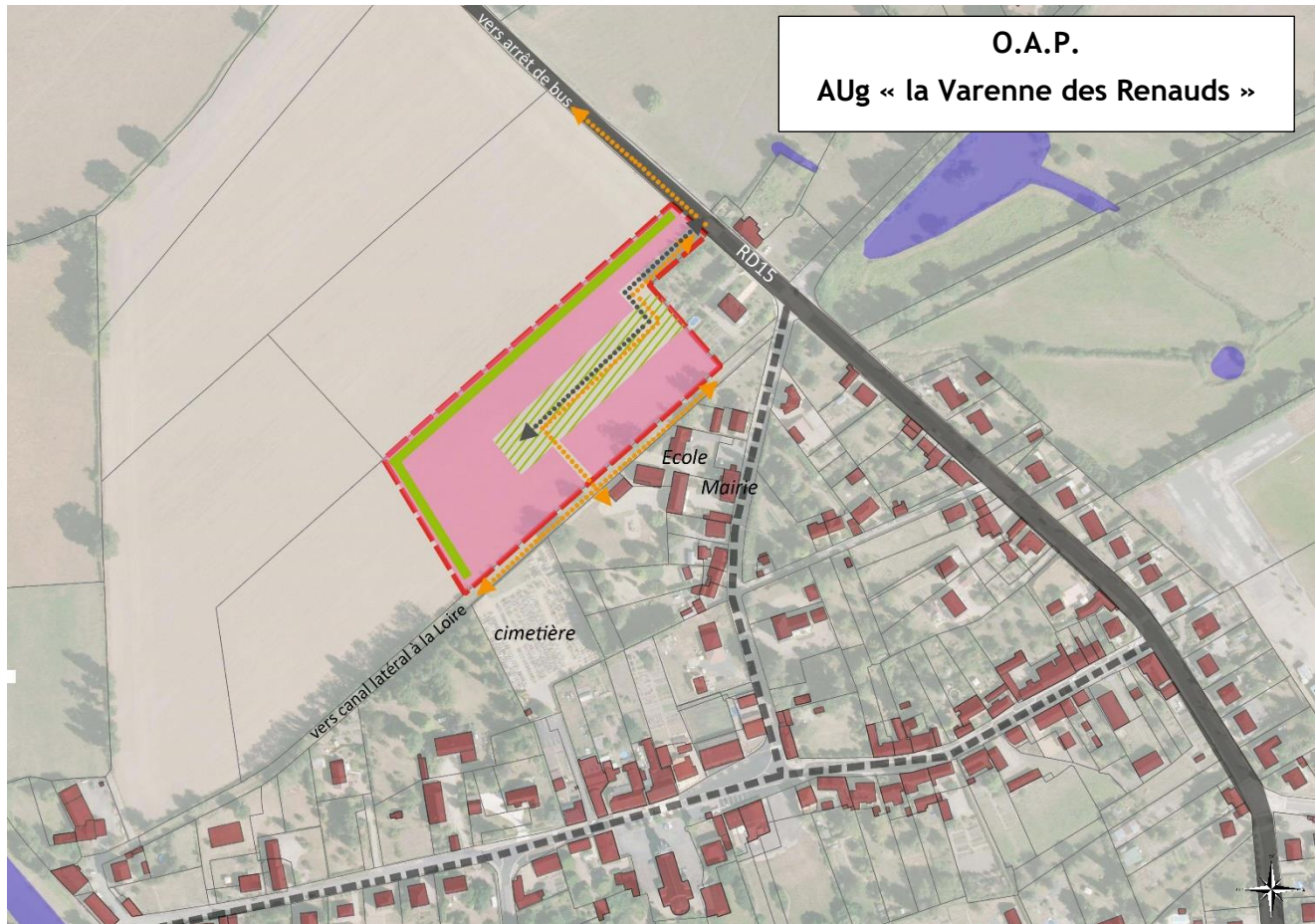
• Une densité en lien avec l'environnement immédiat.	La densité recherchée doit être en cohérence avec le tissu existant. Un minimum de 12 logements sera recherché sur la totalité de la zone (sur une base de 1000 m² de terrain par logement).
• Offrir de la mixité sociale.	L'offre de terrains à bâtir devra être diversifiée afin de proposer une gamme variée de surfaces à construire. Ce principe permettra de répondre au parcours résidentiel des habitants.
• Une intégration optimale des futures constructions dans le cadre à la fois urbain et paysager du territoire.	Une trame verte structurante sera mise en place en accompagnement de la desserte interne principale de la zone. Cette trame verte pourra prendre la forme d'un mail paysager central permettant de poursuivre et de conforter la trame verte existante aux alentours immédiats du site (jardins privés, haies bocagères...). Ce traitement paysager vise à assoir l'aménagement de la zone en assurant son intégration paysagère. La hauteur des constructions est à mettre en adéquation avec l'environnement existant pour une intégration optimum des constructions, un maintien et une valorisation des vues. La hauteur à l'égout est portée à 7 m. Le renforcement de la trame verte vise à créer une liaison paysagère entre les différents espaces en adoucissant le passage de l'espace agricole à l'espace urbain et en contribuant à l'amélioration du cadre de vie des habitants. Les franges Nord et Ouest en lien avec la zone agricole pourront notamment être plantées d'une haie d'arbres et d'arbustes d'essences locales, doublée d'un grillage ou d'une grille. Les murs pleins seront interdits. Cette haie sera plantée sur 2 rangs. 1m à 1.20m d'intervalle selon développement du végétal  2 m minimum <i>Principe de traitement des franges Nord et Ouest</i>  <i>Image référence</i>
• Viser un raccordement avec les espaces et services environnants.	Un schéma de voirie sera mis en place en continuité de la trame viaire existante en périphérie du site. Le principe viaire adopté est de raccorder ce futur quartier à la RD15. La voirie sera dimensionnée en fonction de son rôle dans le quartier et du quartier lui-même. En tant que desserte principale, elle identifiera les espaces spécifiques

aux véhicules (chaussée, stationnement) et aux piétons. 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.

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération.

La création de cette nouvelle voie complètera le réseau viaire et sera accompagnée de cheminements doux.

La mise en place des modes doux est un critère important à l'aménagement du secteur avec notamment la mise en place d'un cheminement piéton en direction de la zone Ue accueillant l'école et la mairie ; facilitant ainsi les déplacements doux au sein du bourg.



Périmètre et limites



périmètre concerné par une OAP

Destination des constructions



habitat

Circulation et déplacement



voie principale de desserte intercommunale existante



voie principale de desserte communale existante



principe de liaison viaire à aménager



principe de liaison piétonne à aménager

Paysage / Gestion des interfaces



principe d'aménagement d'espaces paysagers commun



principe d'aménagement paysager réduisant les impacts de l'urbanisation et contribuant à l'intégration paysagère du nouveau quartier

Schéma d'aménagement devant être confirmé par des études complémentaires (relevé topo, étude de sol, loi sur l'eau...).

Annexe : proposition d'une palette végétale à favoriser sur le territoire

➤ Arbustes buissonnants

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



Noisetier



Prunellier



Aubépine



Bourdaine



Houx



Cornouiller

➤ Arbustes intermédiaires

Erable champêtre,
Sorbier des oiseaux,
Saulx 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,
Saulx 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

➔ Plantes vivaces

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



Aster



Centaurée



Coréopsis



Iris



Rosier



Lys