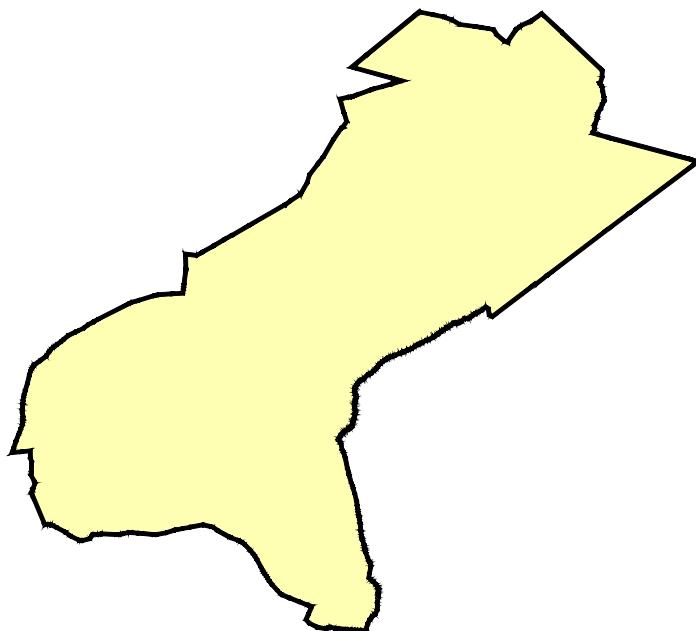




COMMUNE DE SAINT-MARTIN-D'ABBAT (45)

## Plan Local d'Urbanisme



### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Objet	Date
Approuvé le	26 janvier 2016
Révisé le	
Modifié le	
Mis à jour le	

## PREAMBULE

L'article L. 151-6 du code de l'urbanisme spécifie que « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. [...] »

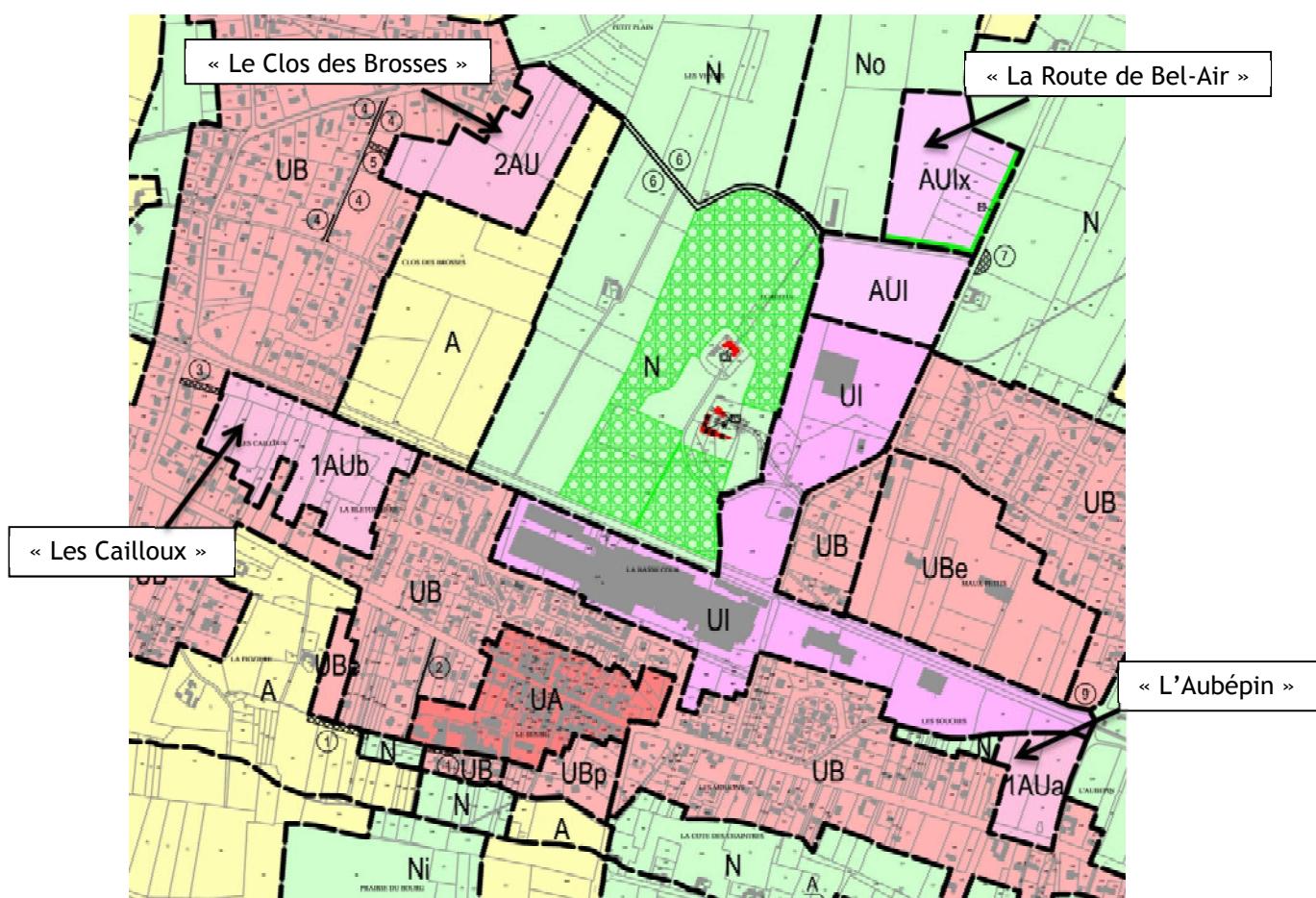
L'article L.157-7 de ce même code précise, « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 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. »

Ainsi, le présent document expose les orientations retenues dans le cadre du PLU de SAINT-MARTIN-D'ABBAT

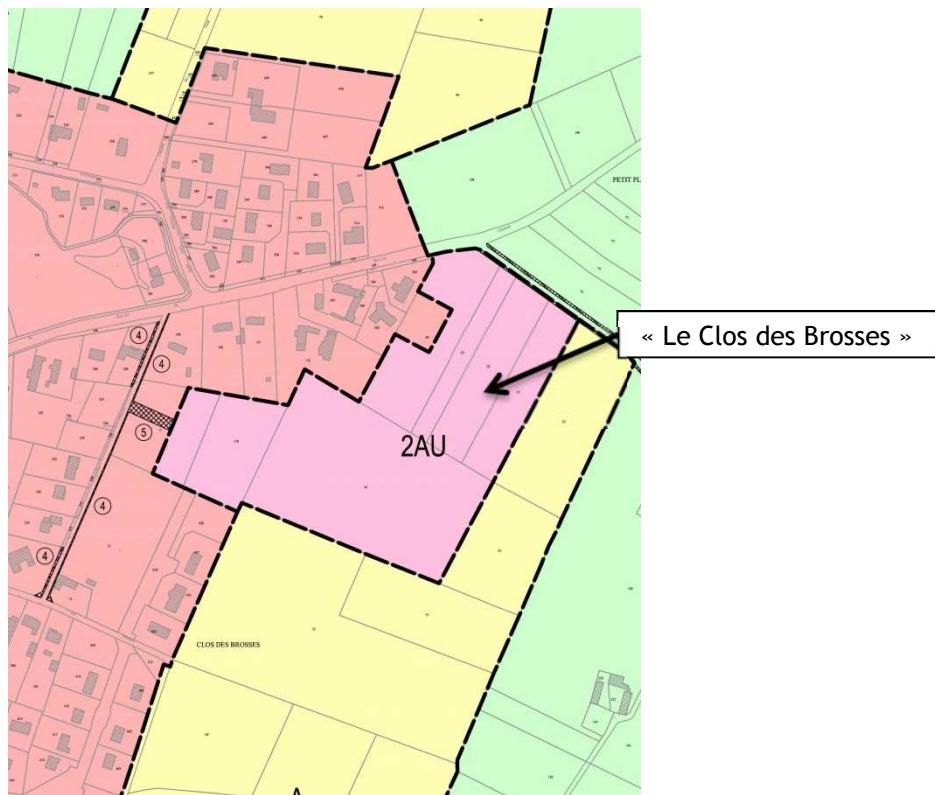
Ces orientations d'aménagement et de programmation, élaborées en cohérence avec le PADD, permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de ses futurs quartiers situés aux lieux-dits « Clos des Brosses », « Les Cailloux », « L'Aubépin » et « Route de Bel Air ».

De ce fait, les opérations de constructions ou d'aménagement dans ces secteurs doivent être compatibles avec les présentes orientations d'aménagement.



## Orientations d'aménagement et de programmation « Le Clos des Brosses »

### CARTE DE SITUATION



### Contexte

Le secteur se situe au Nord-Ouest du bourg, en limite de l'urbanisation existante. D'une surface de 4,8 ha, ce site est actuellement occupé par des pâtures et permettra la création d'un nouveau quartier qui répondra aux besoins de croissance démographique de la commune.

### Objectifs d'aménagement de la zone

- Densifier l'urbanisation du bourg.
- Répondre aux besoins démographiques.
- Assurer une bonne couture avec le tissu adjacent par des liaisons piétonnes et automobiles.
- Mettre en relation ce nouvel espace urbanisé avec le lieu-dit « Avezard » en facilitant l'accès par la rue de Bel-Air.
- Accueillir du logement locatif aidé.
- Assurer un espace paysager entre le futur espace urbanisé et l'espace agricole existant afin de limiter la rupture paysagère.
- Préserver le cône de vue sur l'église.
- Préserver les sensibilités environnementales du secteur.

### Définition des principes d'aménagement

Le projet a défini plusieurs principes d'aménagements : cf. préconisations et schémas ci-après.

#### **1. Les voies routières et les accès à la zone**

Le projet d'aménagement prévoit trois accès routiers à sens unique donnant sur trois rues différentes : « Rue du Clos des Brosses », « Rue des Bruyères », « Rue de Bel-Air ».

De même, quatre amorces devront être prévues à l'Est et au Sud de la zone en prévision du développement à plus long terme du secteur.

Les accès routiers (hors modes doux) non mentionnés au plan d'aménagement sont interdits quel que soit leur nature, et notamment les accès aux lots privatifs à partir des terrains extérieurs au projet de l'opération.

## 2. Les liaisons douces

Une liaison douce permettra également de traverser l'ensemble du projet. Cette liaison pourra être mixte (cycle-piéton). Elle devra être différenciée, dans le traitement, des trottoirs classiques. Par ailleurs, elle ne dispense pas les voiries d'être accompagnées systématiquement d'un cheminement piéton.

## 3. Les aires de stationnement

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine public afin d'éviter la surcharge des trottoirs lors de l'accueil de visiteurs. Ce stationnement devra être dispersé sur tout le secteur et être proportionnel au nombre de constructions vouées à être accueillies.

## 4. Les espaces publics

Le projet prévoit l'aménagement d'une placette centrale afin de créer un lieu de vie et de rencontre pour ses futurs habitants. Celle-ci proposera une atmosphère conviviale à l'ensemble des résidents de par sa centralité et son aspect naturel, contribuant ainsi à améliorer le cadre de vie des habitants.

## 5. Les espaces verts

Chaque voirie sera également accompagnée d'un traitement végétal en bordure afin de réduire l'aspect minéral des chaussées et des façades. Ce traitement favorisera une ambiance plus chaleureuse et naturelle.

Des espaces verts seront également créés autour des mares avec des cortèges floristiques diversifiés et représentatifs des biotopes humides locaux.

## 6. La gestion des eaux pluviales

L'aménagement de la zone devra veiller à conserver un bon écoulement des eaux pluviales.

Pour se faire, des bassins de gestion devront être réalisés aux points bas de la zone. Ils devront être paysagers afin qu'en sus de ce rôle technique, ils leur soient attribués un rôle social (espace public etc...).

Ces ouvrages multifonctionnels (hydraulique, paysager, social) devront également posséder une vocation écologique.

## 7. Paysage et architecture

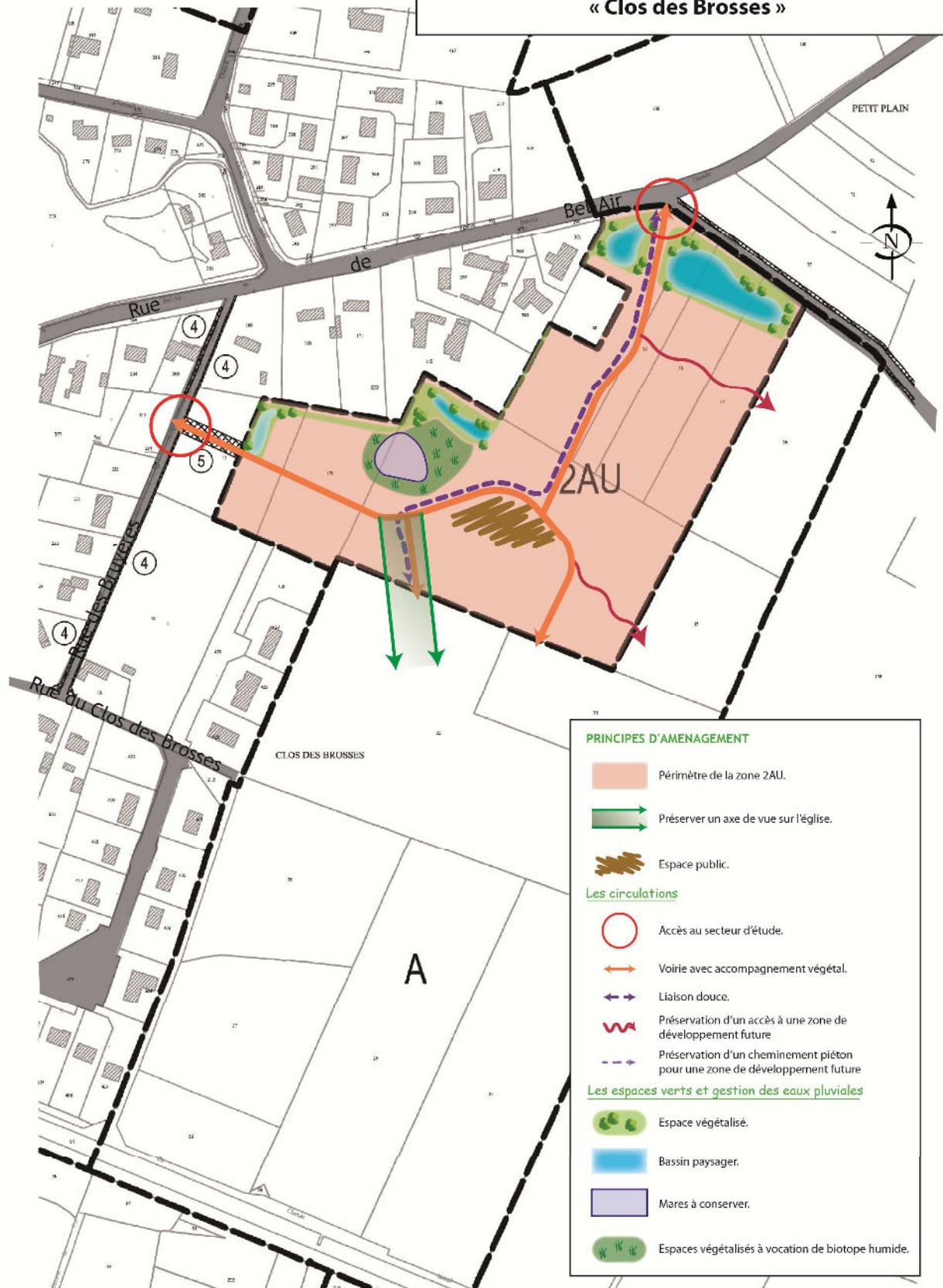
L'implantation des constructions et l'orientation de la voirie devront permettre le maintien d'un axe de vue sur l'église du village.

Ce maintien pourra être établi par exemple par des hauteurs moins importantes ou des zones non aedificandi.

## 8. Environnement

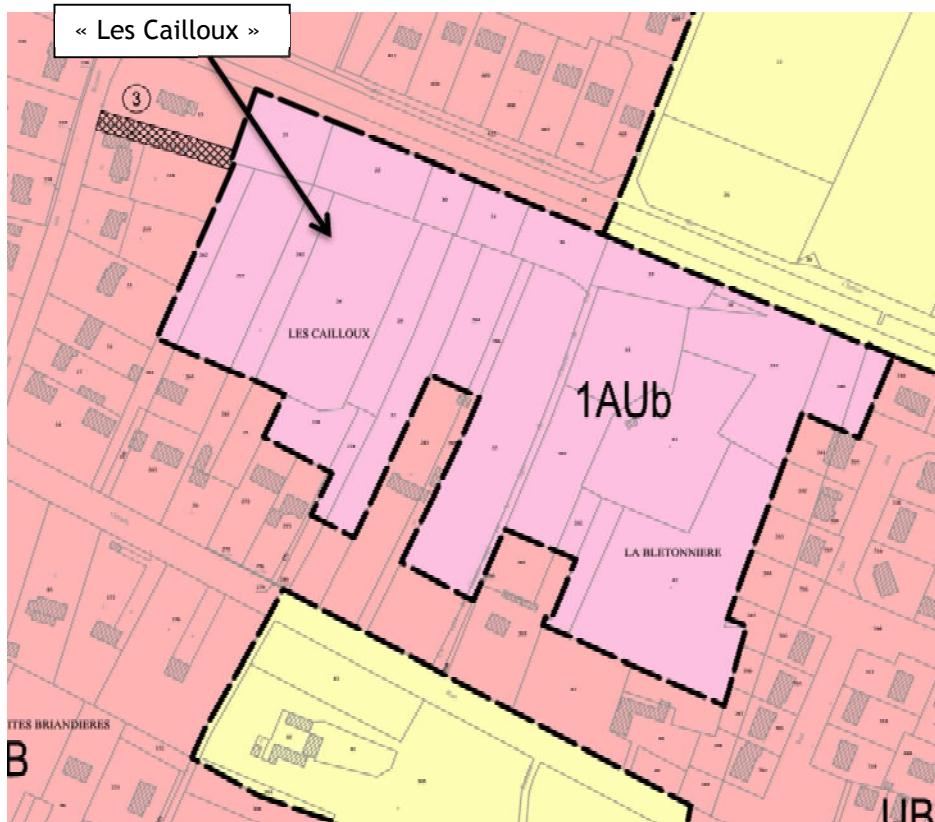
Deux mares présentes sur le secteur seront à préserver. Elles devront, dans la mesure du possible, être connectées au réseau de gestion des eaux pluviales. Des espaces végétalisés à vocation de biotope humide qui accompagnent les mares devront être préservés et/ou être recréés.

## Orientations d'aménagement et de programmation « Clos des Brosses »



## Orientations d'aménagement et de programmation « Les Cailloux»

### CARTE DE SITUATION



### Contexte

Le secteur se situe à l'Ouest du bourg, légèrement au Sud de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Le Clos des Brosses ». Celui-ci s'inscrit dans la zone urbaine actuelle de la commune et vient combler certaines « dents creuses » décelées lors du diagnostic.

D'une surface de 5,2 ha, ce secteur permettra de densifier le bourg en raccordant deux zones déjà urbanisées afin de répondre aux besoins de croissance démographique de la commune.

### Objectifs d'aménagement de la zone

- Densifier l'urbanisation du bourg et du quartier.
- Répondre aux besoins démographiques.
- Assurer une bonne couture avec le tissu adjacent par des liaisons piétonnes et automobiles.
- Mettre en relation ce nouvel espace urbanisé avec les lieux-dits « Les Petites Briandières » et « La Bleutonnière » en facilitant l'accès par la rue des Brosses et des Tilleuls.
- Accueillir du logement locatif aidé.

### Définitions des principes d'aménagement

Le projet a défini plusieurs principes d'aménagements : cf. préconisations et schémas ci-après.

#### **1. Les voies routières et les accès à la zone**

Le secteur sera accessible à la fois par l'Ouest et l'Est, respectivement par la rue des Brosses et des Tilleuls.

Les accès routiers (hors modes doux) non mentionnés au plan d'aménagement sont interdits quel que soit leur nature, et notamment les accès aux lots privatifs à partir des terrains extérieurs au projet de l'opération.

## 2. Les liaisons douces

Une liaison douce devra accompagnée les voiries permettant de traverser le secteur d'Est en Ouest ainsi que de rejoindre « la Grande Rue » par le Sud. Cette liaison pourra être mixte (cycle-piéton). Elle devra être différenciée dans le traitement des trottoirs classiques pour une meilleure identification.

Par ailleurs, elle ne dispense pas les voiries d'être accompagnées systématiquement d'un cheminement piéton.

## 3. Les aires de stationnement

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine public afin d'éviter la surcharge des trottoirs lors de l'accueil de visiteurs. Ce stationnement devra être dispersé sur tout le secteur et être proportionnel au nombre de constructions vouées à être accueillies.

## 4. Les espaces verts

Chaque voirie sera également accompagnée d'un traitement végétal en bordure afin de réduire l'aspect minéral des chaussées et des façades. Ce traitement favorisera une ambiance plus chaleureuse et naturelle.

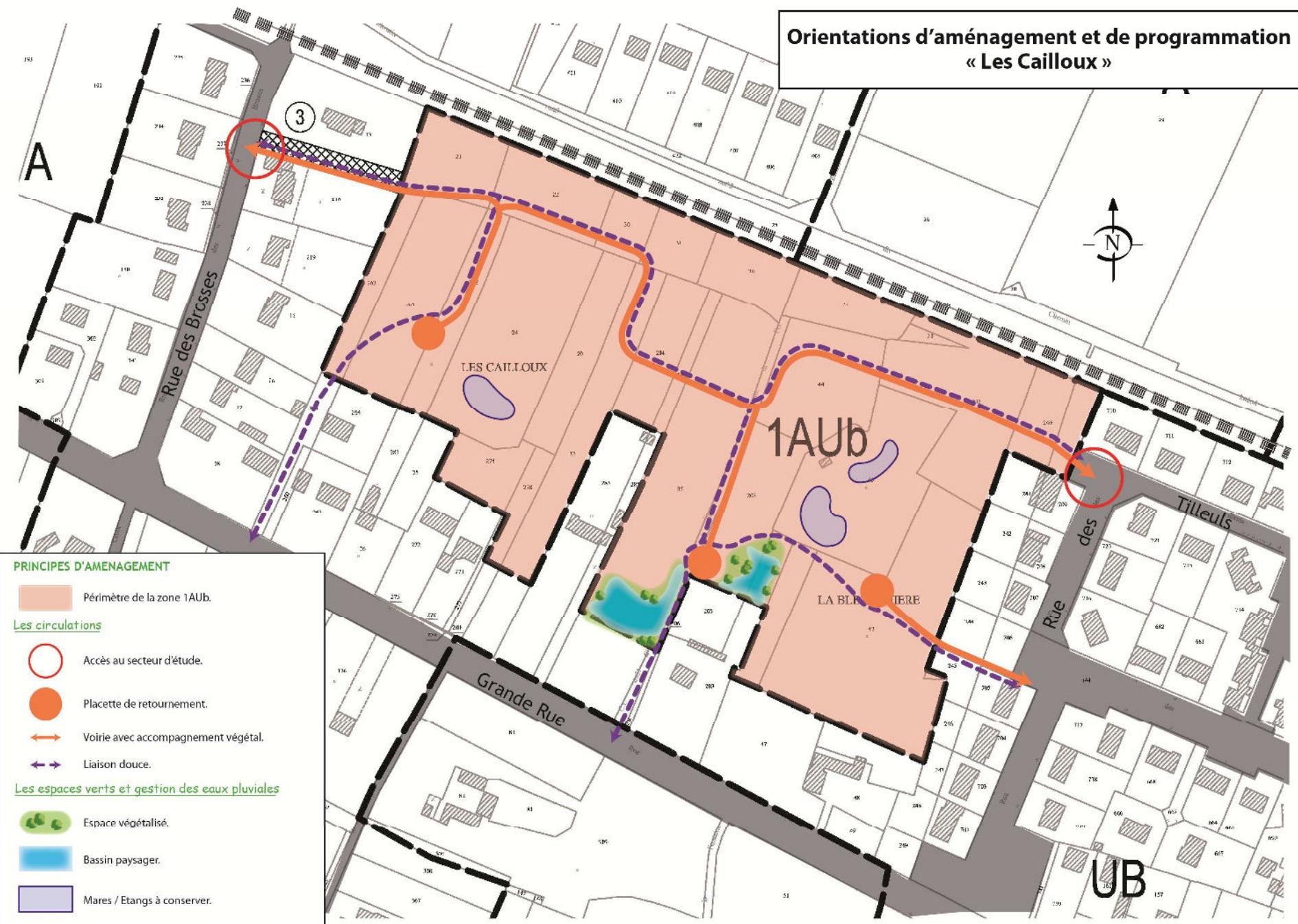
Des espaces verts seront également créés autour des mares avec des cortèges floristiques diversifiés et représentatifs des biotopes humides locaux.

## 5. La gestion des eaux pluviales

L'aménagement de la zone devra veiller à conserver un bon écoulement des eaux pluviales. Pour se faire, des bassins de gestion devront être réalisés aux points bas de la zone. Ils devront être paysagers afin qu'en sus de ce rôle technique, ils leur soient attribués un rôle social (espace public etc...).

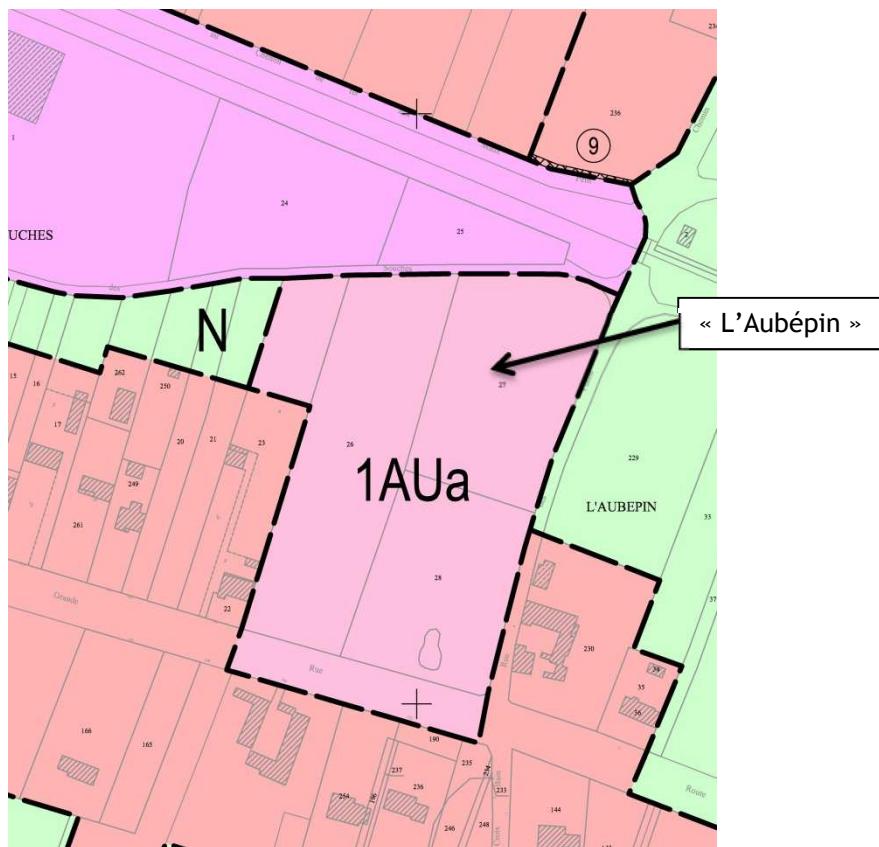
## 6. Environnement

Les étangs/mares existants devront être préservés au vu du rôle qu'ils jouent dans la gestion des eaux pluviales et des zones sensibles en termes d'habitat.



## Orientations d'aménagement et de programmation « L'Aubépin »

### CARTE DE SITUATION



### Contexte

Le secteur se situe à l'Est de la zone urbaine du bourg, en rive de la RD 952 (axe principal de la commune), peu avant l'entrée du bourg en arrivant de Gien.

D'une surface de 2,5 ha, ce secteur permettra de densifier le bourg en prolongeant l'urbanisation au niveau d'une rupture urbaine existante. Il répondra aux besoins de croissance démographique de la commune.

### Objectifs d'aménagement de la zone

- Densifier l'urbanisation du bourg et du quartier.
- Répondre aux besoins démographiques.
- Assurer une bonne couture avec le tissu adjacent par des liaisons piétonnes et automobiles.
- Mettre en relation ce nouvel espace urbanisé avec le lieu-dit « Les Souches » en facilitant l'accès par la rue des Souches et des Plains.
- Renforcer l'aménagement de l'entrée Est du bourg au niveau de la RD 952.

### Définitions des principes d'aménagement

Le projet a défini plusieurs principes d'aménagements : cf. préconisations et schémas ci-après.

#### **1. Les voies routières et les accès à la zone**

Le secteur sera accessible à la fois par le Nord et l'Est, respectivement par la rue des Souches et la rue des Plains.

Aucun accès automobile par la RD 952 ne sera autorisé afin de ne pas compromettre la sécurité en entrée de bourg.

Les accès routiers (hors modes doux) non mentionnés au plan d'aménagement sont interdits quel que soit leur nature, et notamment les accès aux lots privatifs à partir des terrains extérieurs au projet de l'opération.

## **2. Les liaisons douces**

Une liaison douce devra accompagnée la voirie permettant de traverser le secteur. Cette liaison pourra être mixte (cycle-piéton) et devra être différenciée dans le traitement des trottoirs classiques pour une meilleure identification.

Par ailleurs, elle ne dispense pas les voiries d'être accompagnées systématiquement d'un cheminement piéton.

## **3. Les aires de stationnement**

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine public afin d'éviter la surcharge des trottoirs lors de l'accueil de visiteurs. Ce stationnement devra être dispersé sur tout le secteur et être proportionnel au nombre de constructions vouées à être accueillies.

## **4. Les espaces verts**

Chaque voirie sera également accompagnée d'un traitement végétal en bordure afin de réduire l'aspect minéral des chaussées et des façades. Ce traitement favorisera une ambiance plus chaleureuse et naturelle.

Les plantations aux abords du bassin de gestion des eaux pluviales permettront de conserver et de mettre en valeur la Croix de chemin et les arbres existants. L'ensemble de l'aménagement devra constituer une vitrine de qualité.

Le fond des lots situés en façade de la RD 952 devra obligatoirement être accompagné d'un traitement paysagé composé d'essences locales.

Des espaces verts seront également créés autour de la mare avec des cortèges floristiques diversifiés et représentatifs des biotopes humides locaux.

Les franges végétalisées devront être constituées d'essences feuillues déjà présentes localement.

## **5. La gestion des eaux pluviales**

L'aménagement de la zone devra veiller à conserver un bon écoulement des eaux pluviales. Pour se faire, un bassin de gestion devra être réalisé au point bas de la zone. Il devra être paysagé afin qu'en sus de ce rôle technique, ils leur soient attribués un rôle social (espace public etc...). L'aspect paysagé devra être soigné car le lieu formera une des entrées principales du bourg.

## **6. Environnement**

La dépression hygrophile présente sur le site devra être préservée et connectée, dans la mesure du possible, au réseau de gestion des eaux pluviales.

Orientations d'aménagement et de programmation  
« L'Aubépin »



## Orientations d'aménagement et de programmation « Route de Bel Air»

Au sein de la zone AUI, a été mise en évidence la présence de zones humides qui s'étendent sur le secteur No.

La fonction de cette zone humide est liée aux enjeux des masses d'eau de la Loire. Elle confère un rôle de ralentissement des ruissellements, de soutien aux étiages. Par conséquent, son maintien est impératif.

Dans l'emprise de la zone AUI, le pétitionnaire devra optimiser l'aménagement parcellaire de manière à réduire autant que possible la superficie de zones humides impactées.

Les zones humides impactées dont la superficie aura été déterminée dans le dossier établi au titre de la Loi sur l'eau, devront faire l'objet de mesures compensatoires.

Les mesures compensatoires ont pour objectif de recréer ou restaurer des zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. Charge au pétitionnaire et à la commune de s'assurer lors d'une demande d'autorisation d'urbanisme que ces mesures sont effectivement prévues et seront réalisées préalablement ou parallèlement à la mise en œuvre du projet.

Elles peuvent se présenter sous la forme d'une création de mare, de création et/ou maintien de prairie hygrophile avec un plan d'entretien, de restauration de zones humides à faible fonctionnalités hydrauliques et/ou biologiques.

Dans tous les cas, conformément au SDAGE Loire-Bretagne, cette compensation doit s'effectuer dans le même bassin versant, sous forme de création ou de restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut d'être réalisée sur le même bassin versant que les zones humides détruites ou dégradées, la compensation doit porter sur une surface égale à au moins 200% de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

A défaut de connaître les projets à venir, la présente OAP tend à assurer la prise en compte des zones humides identifiées et la mise en place des mesures compensatoires qui feront par ailleurs l'objet d'une description approfondie dans le dossier établi au titre de la Loi sur l'eau.

La commune a classé en zone No un secteur de maîtrise foncière sur lequel devront prioritairement être proposées les mesures compensatoires considérant que cette zone s'établit sur le même bassin versant.