

## OAP SECTORIELLES

# SAYAT

**SAY\_1** - Condomines

*p.2*

**SAY\_2** - Le Roudet

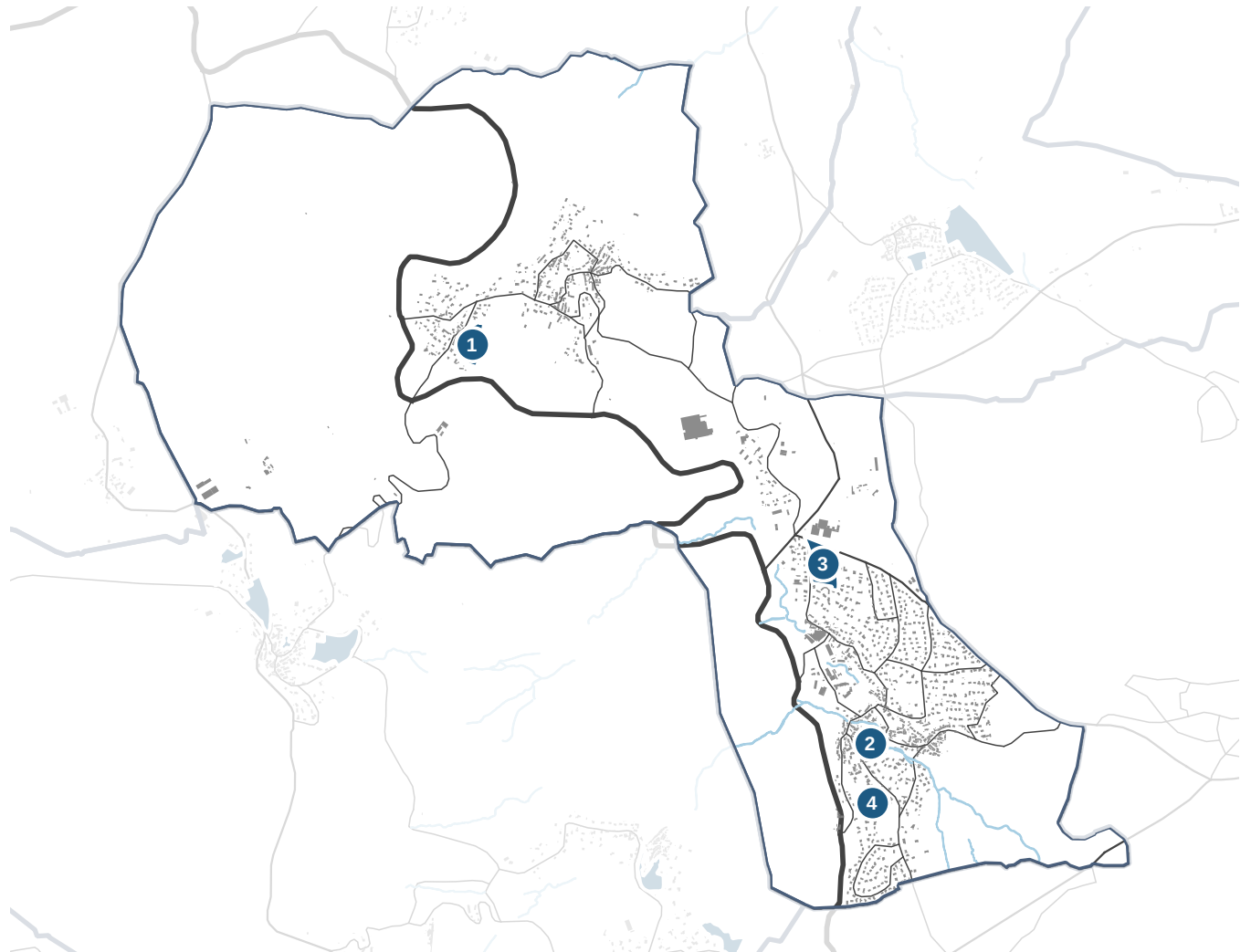
*p.5*

**SAY\_3** - La Pierre Combe (Tranche 2)

*p.8*

**SAY\_4** - Le Cros (Tranche 2)

*p.11*



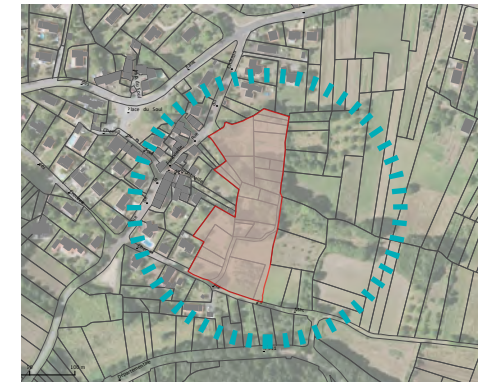
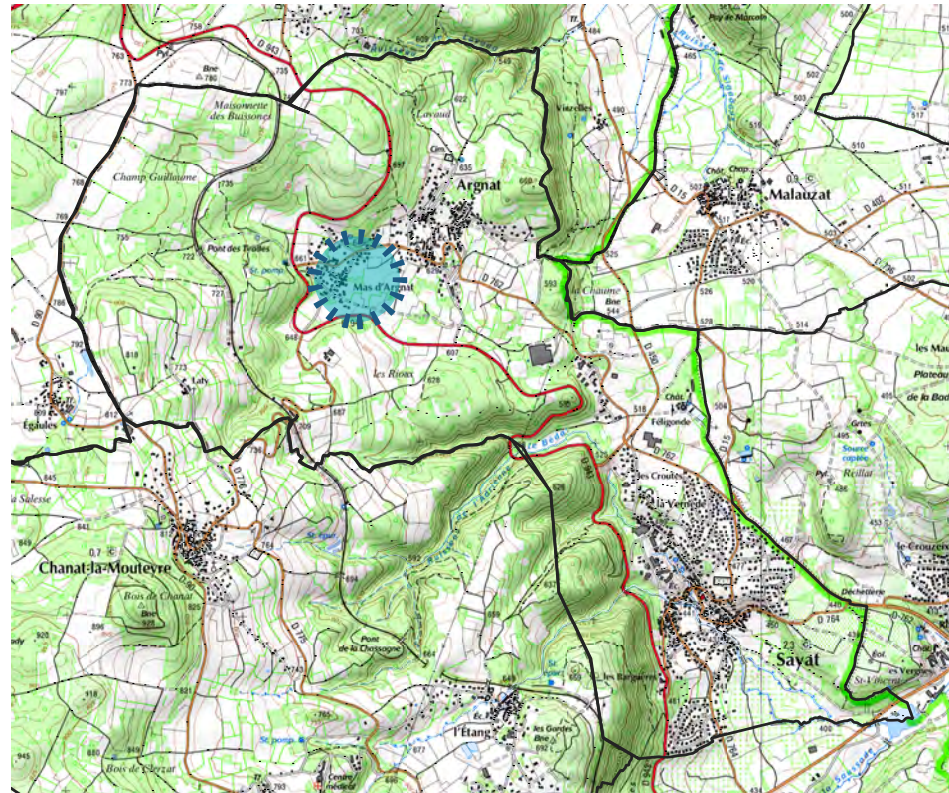
## SAYAT



### Localisation et contexte

Le secteur « rue du château » constitue un secteur de développement stratégique pour la communauté d'agglomération d'environ 1,4 hectare.

Le secteur est constitué de parcelles enherbées et arborées.



## SAYAT

### Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 1,4 ha.

Tout en garantissant la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de la zone devra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

### Insertion architecturale et urbaine

L'orientation propose des logements de type individuel afin d'insérer le projet dans le tissu existant et de répondre aux caractéristiques bâties de la commune.

### Mixité fonctionnelle et sociale

La présente OAP prévoit la construction de 18 logements, soit une densité de 13 logements par hectare.

Un espace de stationnement mutualisé et perméable sera également à aménagé. Cet espace sera paysager et accueillera une nouvelle voirie et un cheminement piéton.

### Qualité environnementale et prévention des risques

- Structure végétale et paysagère

De manière générale, l'objectif sera de préserver au maximum les arbres et plantations existantes sur le secteur et notamment les arbres fruitiers (vieux noyers et vieux cerisier au niveau du Chemin du Pré du Mas) et le maillage de haies existantes. Dans ce cadre, les constructions viendront s'intégrer dans la trame végétale. Les éventuelles destructions d'arbres devront être justifiées.

Un espace paysager de transition devra être aménagé entre les futures constructions et les espaces naturels situés à l'est, en y aménageant les jardins sur l'arrière des parcelles.

- Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée au sein des lots afin de lutter contre les risques de ruissellement.

Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière.

Les dispositifs de rétention ou d'infiltration seront, sauf impossibilité technique justifiée, réalisés à ciel ouvert, et devront être traités de manière paysagère, avec des essences locales et s'inscrire dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

- Énergie et confort climatique

Il s'agira de privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. Dans ce cadre, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Il sera nécessaire de tenir compte des effets d'ombrages liés aux bâtiments et la structure végétale en place pour le confort d'hiver.

Les jardins, quant à eux, devront être orientés préférentiellement au sud.

### Accès et desserte

De manière générale, il s'agira d'assurer une desserte traversante du site. Les impasses sont à éviter au maximum. Dans ce cadre, 2 voiries seront à créer, l'une depuis le Chemin du Pré du Mas et l'autre depuis la Rue du Château. Tel que précisé dans le cahier commun la voirie principale à aménager sera de type 1, 2 ou 3 (**cf. cahier commun des OAP**).

Le développement de liaisons douces sera prévu sur l'ensemble du secteur. Elles seront sécurisées, qualitatives et ouvertes au public (**cf. cahier commun des OAP**).

## Périmètres et phasage

- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé

① ② Phasage

SAYAT

## Accès et desserte

- Voie principale à aménager
- Voie seconde à aménager
- Accès depuis voirie existante/à créer
- Cheminement doux (piéton/cycle) à conserver ou à créer
- voie d'accès chantier et de service/sécurité
- Stationnement à créer
- Stationnement existant à conserver
- Infrastructure à intégrer
- Carrefour à aménager et/ou sécuriser

## Mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur à vocation première d'habitat
- Espace collectif paysager à positionner et/ou à valoriser
- Principe d'espace de convivialité/détente à positionner
- Principe d'implantation de cellule commerciale en rdc

## Insertion architecturale et urbaine

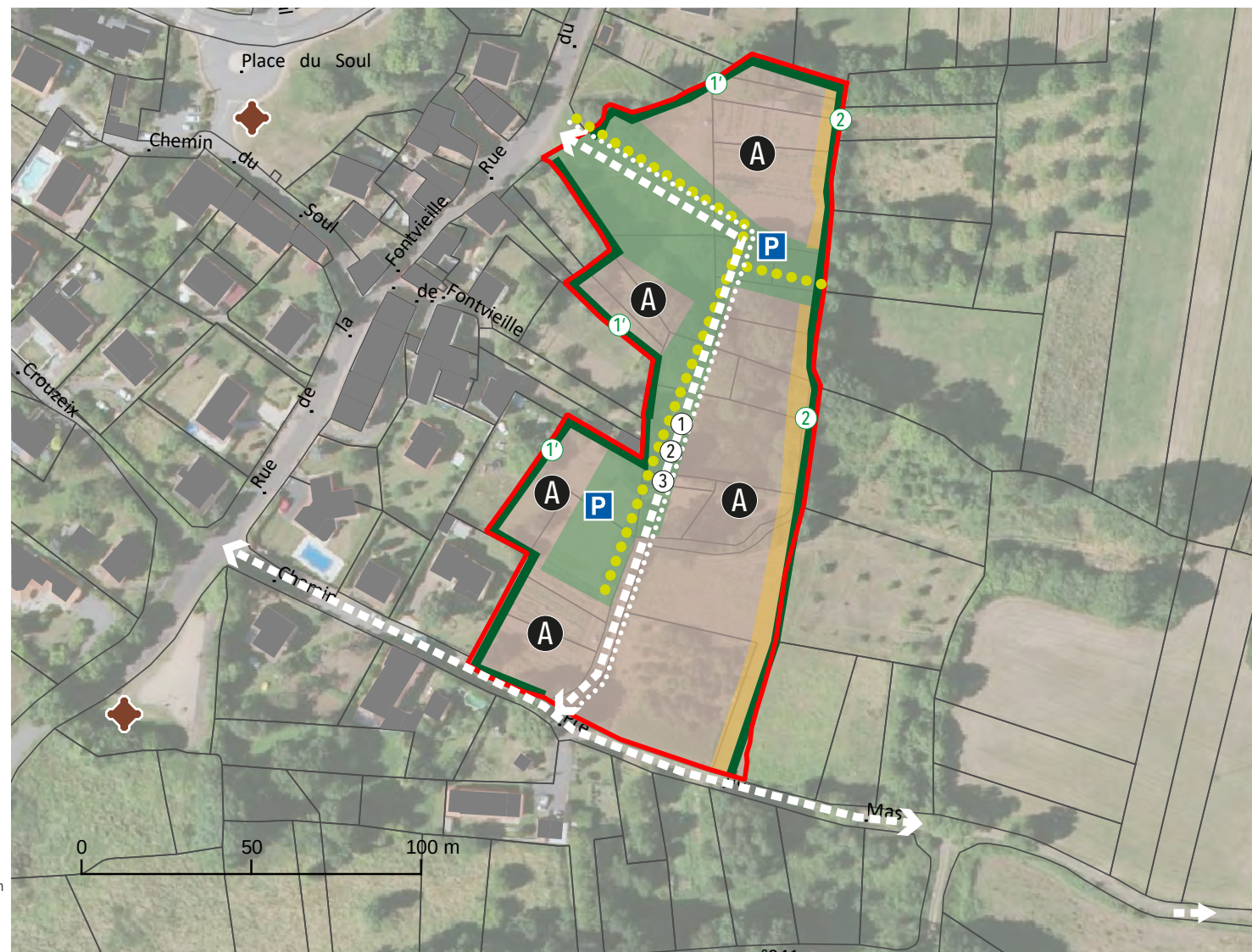
- Alignement d'arbres, haies existant et arbres remarquables repérés
- Alignement d'arbres, haies à créer
- Traitement des franges paysagères
- Principe de retrait des constructions par rapport aux voies d'accès
- Principe de structuration du front bâti
- Principe d'implantation des constructions
- Habitat individuel
- Habitat individuel groupé / mitoyen
- Habitat collectif/intermédiaire
- Habitat touristique
- Habitat intergénérationnel
- Murets à préserver
- Fonds de jardin à préserver
- Vues à préserver
- Repère visuel / élément patrimonial

① Type de frange

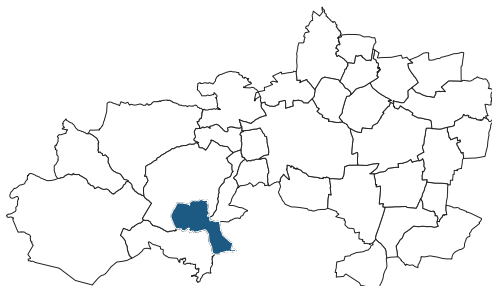
R+2 Hauteur à respecter  
R+1 Fourchette de hauteurs à respecter

## Qualité environnementale et prévention des risques

- Gestion/récupération des eaux pluviales
- Hydrographie
- PPRNPI
- Espace inconstructible
- Espace boisé ou de respiration
- Canalisations à supprimer
- Passage de réseaux



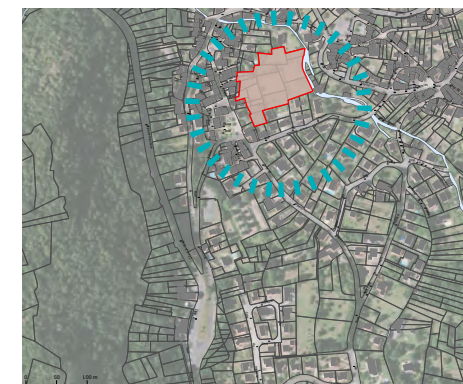
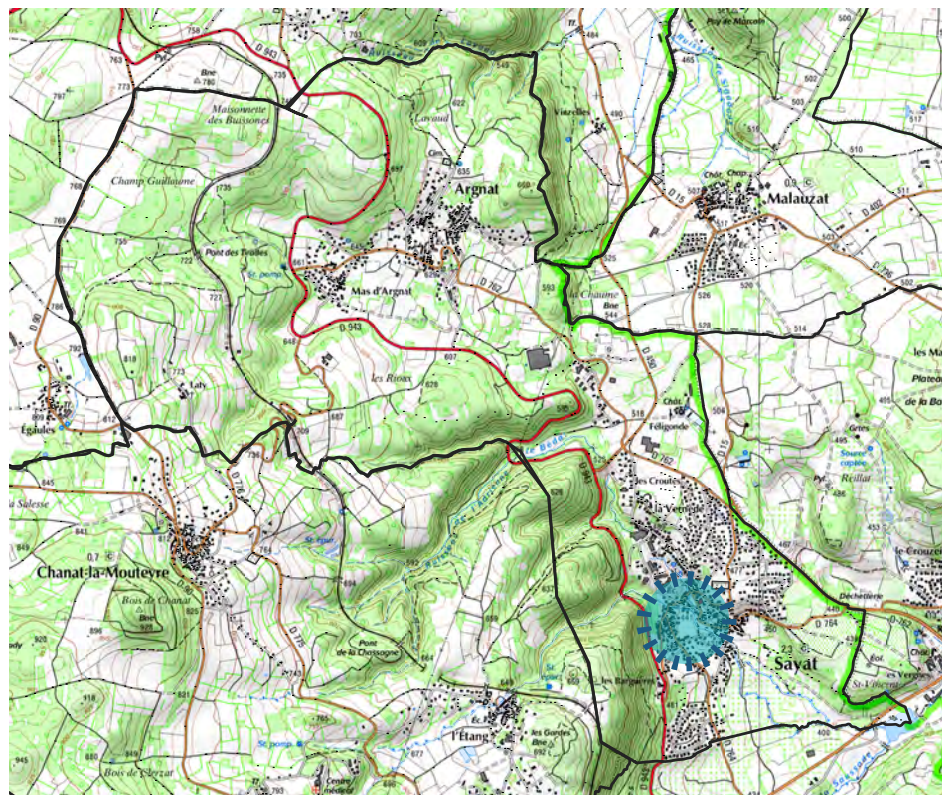
## SAYAT



### Localisation et contexte

Le secteur « le roudet » constitue un secteur de développement stratégique pour la commune d'environ 0,9 hectare.

Située au cœur du centre-bourg, il convient de penser un projet qui assure la densité souhaitée en cœur urbain tout en respectant la morphologie du quartier dense de centre historique.



## SAYAT

### Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 0,9 ha.

Afin de garantir la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de la zone devra s'effectuer via une unique opération d'aménagement d'ensemble. Ainsi, toute autorisation devra porter sur la totalité de la zone à urbaniser concernée par l'opération d'aménagement d'ensemble.

### Insertion architecturale et urbaine

Le projet de développement doit être pensé en cohérence avec l'identité de la commune et la morphologie des tissus alentours.

L'orientation propose des logements de type individuel groupé afin d'insérer le projet dans le tissu existant et de répondre aux caractéristiques bâties de la commune.

### Mixité fonctionnelle et sociale

La présente OAP prévoit la construction de 5 logements, soit une densité de près de 5 logements par hectare.

### Qualité environnementale et prévention des risques

- Structure végétale et paysagère

Des aménagements paysagers de qualité devront être mis en place en intégrant des critères écologiques (choix des essences, densité végétale...). Ces espaces pourront être les supports de chemins piétons ou d'espaces récréatifs et maintenir, si possible, les éléments végétaux d'intérêt existants (**cf. cahier commun des OAP**).

- Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée au sein des lots afin de lutter contre les risques de ruissellement.

Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière.

Les dispositifs de rétention ou d'infiltration seront, sauf impossibilité technique justifiée, réalisés à ciel ouvert, et devront être traités de manière paysagère, avec des essences locales et s'inscrire dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

- Énergie et confort climatique

Il s'agira de privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. Dans ce cadre, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Il sera nécessaire de tenir compte des effets d'ombrages liés aux bâtiments et à la structure végétale en place pour le confort d'hiver.

Les jardins, quant à eux, devront être orientés préférentiellement au sud.

### Accès et desserte

Une voie d'accès centrale à double sens sera créée à partir de la Rue du Chemin Neuf, pour desservir les lots et un espace de stationnement. Cet espace de stationnement devra faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité en utilisant des matériaux perméables (aspect, pérennité de l'aménagement...).

## Périmètres et phasage

- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé

Phasage

SAYAT

## Accès et desserte

- Voie principale à aménager
- Voie seconde à aménager
- Accès depuis voirie existante/à créer
- Cheminement doux (piéton/cycle) à conserver ou à créer
- voie d'accès chantier et de service/sécurité
- Stationnement à créer
- Stationnement existant à conserver
- Infrastructure à intégrer
- Carrefour à aménager et/ou sécuriser
- Type de voie et/ou cheminement

## Mixité fonctionnelle et sociale

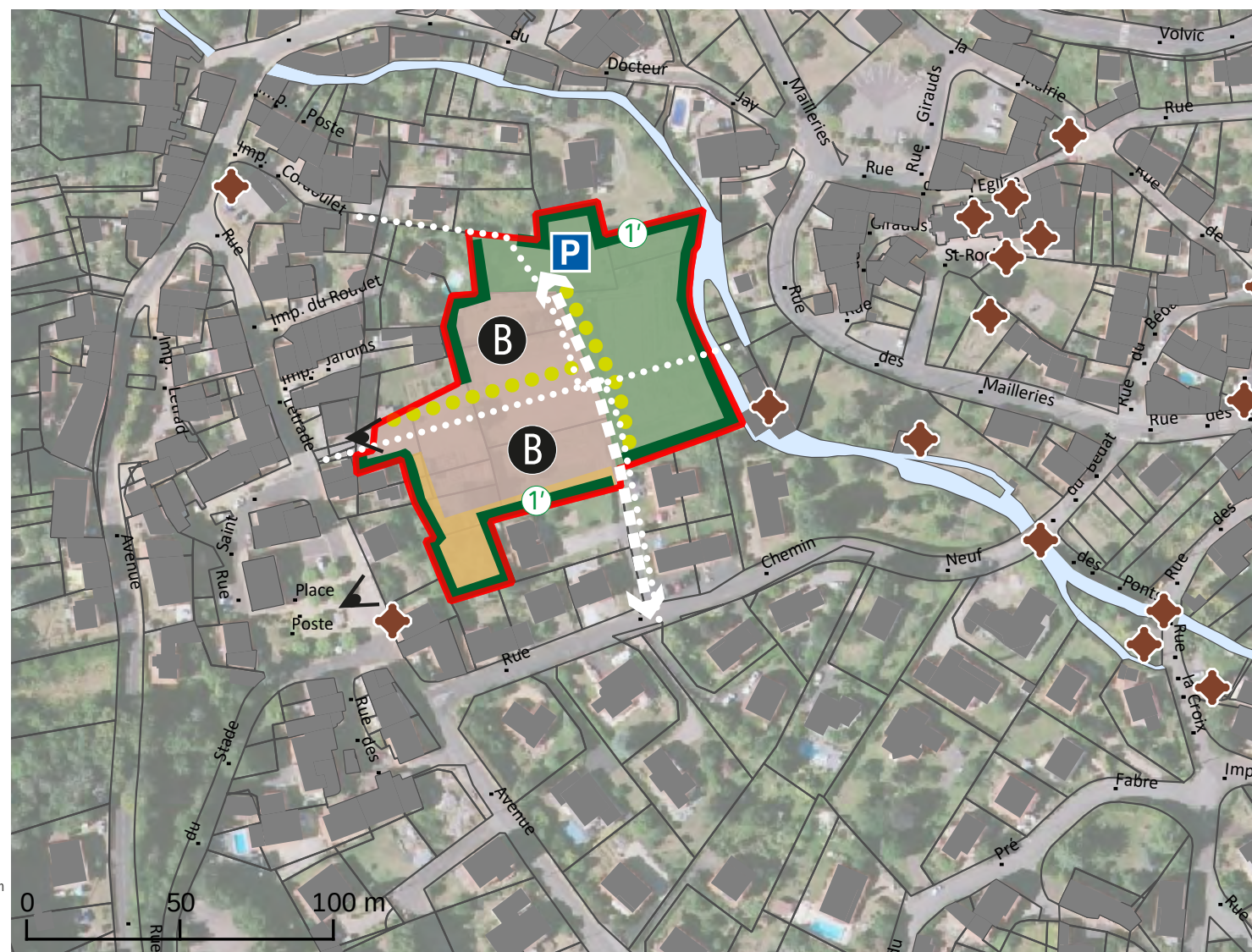
- Secteur à vocation première d'habitat
- Espace collectif paysager à positionner et/ou à valoriser
- Principe d'espace de convivialité/détente à positionner
- Principe d'implantation de cellule commerciale en rdc

## Insertion architecturale et urbaine

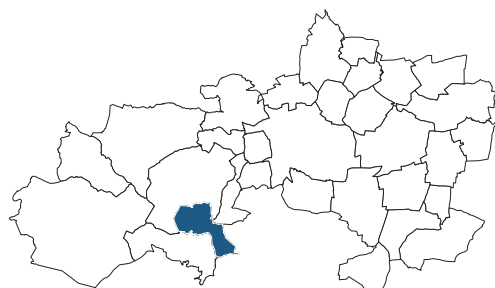
- Alignement d'arbres, haies existant et arbres remarquables repérés
- Alignement d'arbres, haies à créer
- Traitement des franges paysagères
- Type de frange
- Principe de retrait des constructions par rapport aux voies d'accès
- Principe de structuration du front bâti
- Principe d'implantation des constructions
- Habitat individuel
- Habitat individuel groupé / mitoyen
- Habitat collectif/intermédiaire
- Habitat touristique
- Habitat intergénérationnel
- Hauteur à respecter
- Fourchette de hauteurs à respecter
- Murets à préserver
- Fonds de jardin à préserver
- Vues à préserver
- Repère visuel / élément patrimonial

## Qualité environnementale et prévention des risques

- Gestion/récupération des eaux pluviales
- Hydrographie
- PPRNPI
- Espace inconstructible
- Espace boisé ou de respiration
- Canalisation à supprimer
- Passage de réseaux

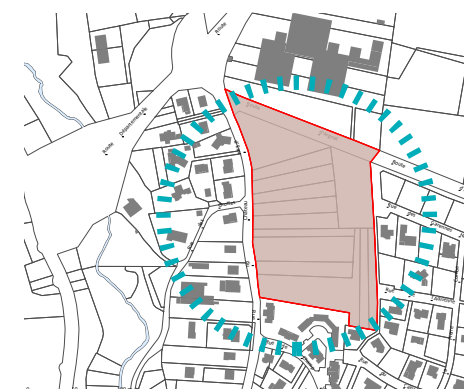
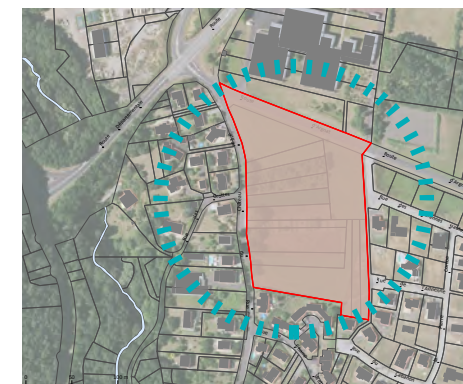
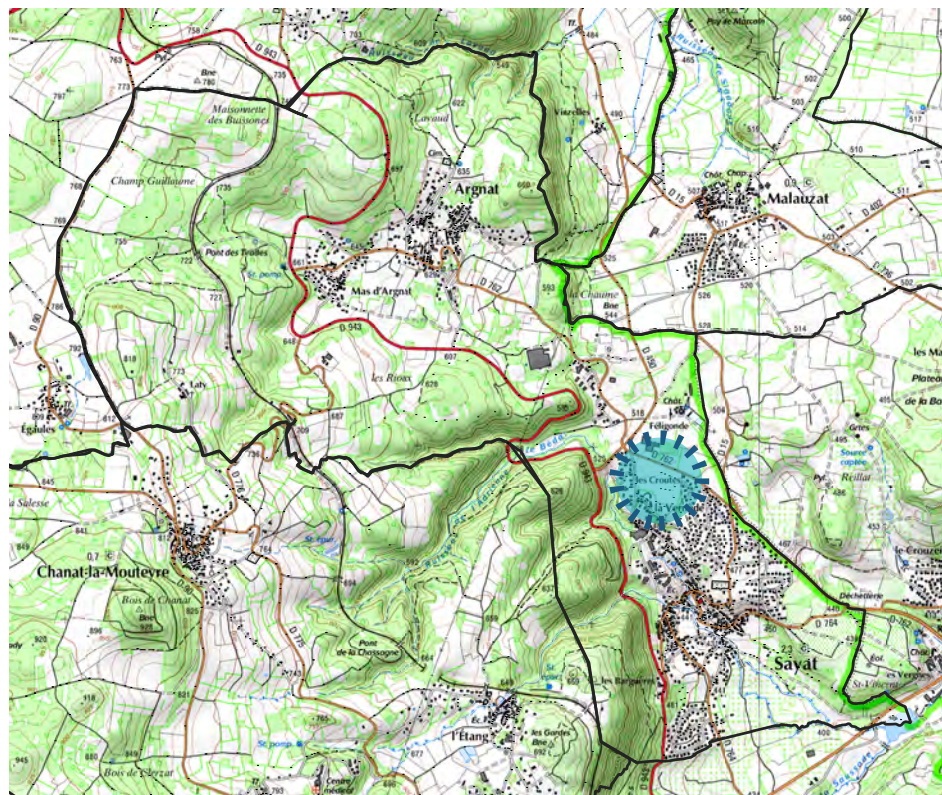


## SAYAT



### Localisation et contexte

Le secteur « La pierre combe (tranche 2) » constitue un secteur de développement stratégique pour la communauté d'agglomération d'environ 2,7 hectares.



## SAYAT

### Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 2,7 ha.

Tout en garantissant la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de la zone devra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

### Insertion architecturale et urbaine

L'orientation propose des logements de type individuel afin d'insérer le projet dans le tissu existant et de répondre aux caractéristiques bâties de la commune.

La forme d'habitat préconisée est de l'habitat individuel s'insérant dans la morphologie actuelle de la commune.

Une attention particulière devra être portée sur la tranche nord du secteur qui sera l'interface entre le tissu résidentiel et l'activité économique située de l'autre côté de la route Argnat.

### Mixité fonctionnelle et sociale

La présente OAP prévoit la construction de 23 logements, soit une densité de plus de 8 logements par hectare.

### Qualité environnementale et prévention des risques

- Structure végétale et paysagère

Des aménagements paysagers de qualité devront être mis en place en intégrant des critères écologiques (choix des essences, densité végétale...).

- Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée au sein des lots afin de lutter contre les risques de ruissellement.

Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière.

Les dispositifs de rétention ou d'infiltration seront, sauf impossibilité technique justifiée, réalisés à ciel ouvert, et devront être traités de manière paysagère, avec des essences locales et s'inscrire dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

- Énergie et confort climatique

Il s'agira de privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. Dans ce cadre, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Il sera nécessaire de tenir compte des effets d'ombrages liés aux bâtiments et à la structure végétale en place pour le confort d'hiver.

Les jardins, quant à eux, devront être orientés préférentiellement au sud.

### Accès et desserte

De manière générale, il s'agira d'assurer une desserte traversante du site. Les impasses sont à éviter au maximum. Dans ce cadre, 2 voiries seront à créer sur la rue des Garennes Hautes et la rue de l'Adrienne. Tel que précisé dans le cahier commun la voirie principale à aménager sera de type 1, 2 ou 3 (cf. **cahier commun des OAP**).

Le développement de liaisons douces sera prévu sur l'ensemble du secteur. Elles seront sécurisées, qualitatives et ouvertes au public (cf. **cahier commun des OAP**).

## Périmètres et phasage

- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé

① ② Phasage

SAYAT

## Accès et desserte

- Voie principale à aménager
- Voie seconde à aménager
- Accès depuis voirie existante/à créer
- Cheminement doux (piéton/cycle) à conserver ou à créer
- voie d'accès chantier et de service/sécurité
- Stationnement à créer
- Stationnement existant à conserver
- Infrastructure à intégrer
- Carrefour à aménager et/ou sécuriser

## Mixité fonctionnelle et sociale

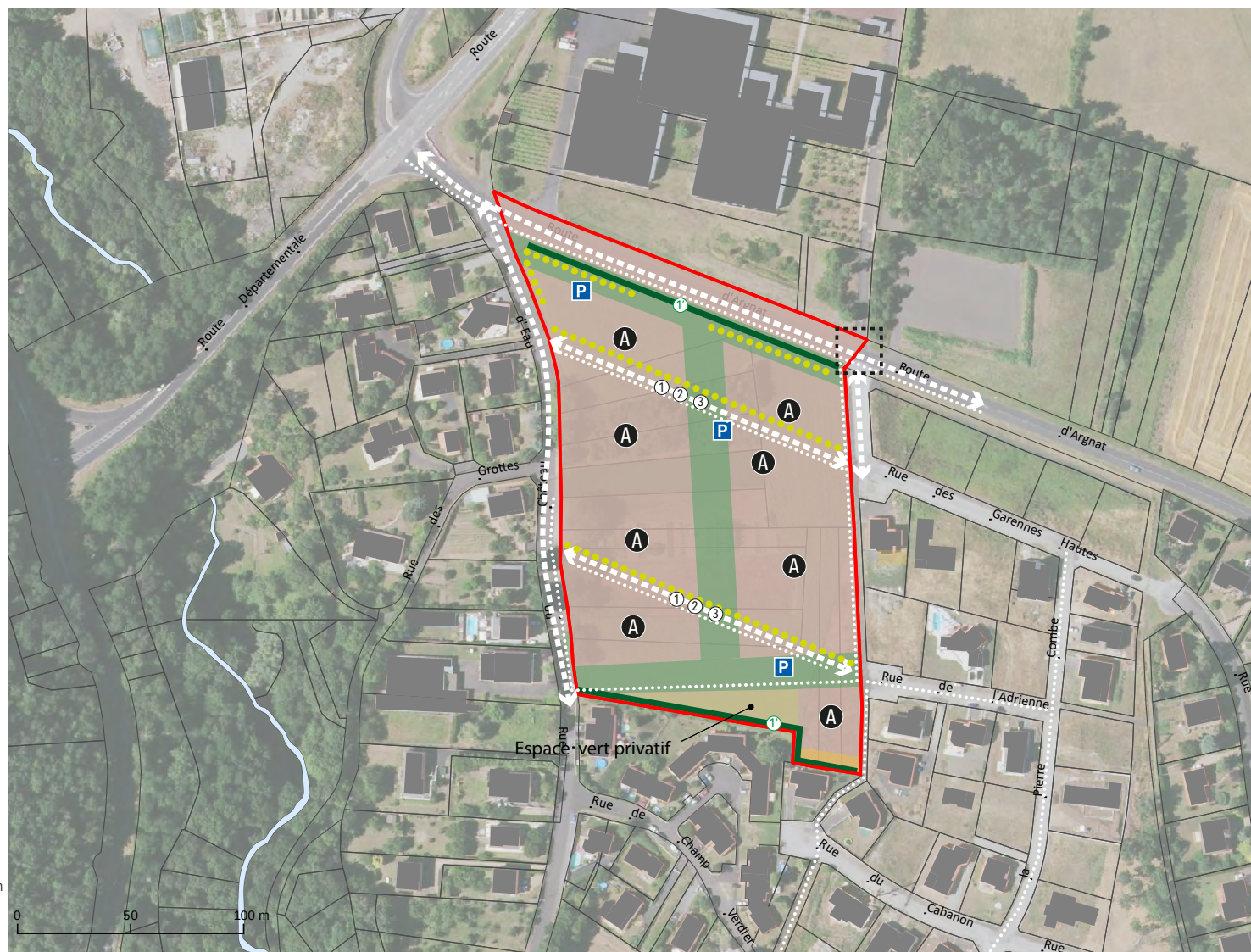
- Secteur à vocation première d'habitat
- Espace collectif paysager à positionner et/ou à valoriser
- Principe d'espace de convivialité/détente à positionner
- Principe d'implantation de cellule commerciale en rdc

## Insertion architecturale et urbaine

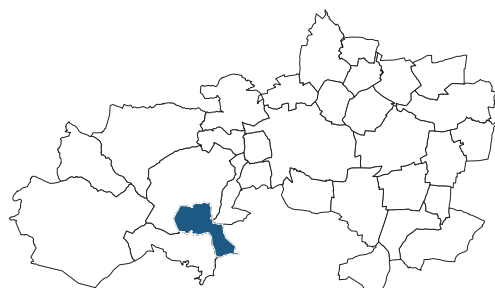
- Alignement d'arbres, haies existant et arbres remarquables repérés
- Alignement d'arbres, haies à créer
- Traitement des franges paysagères
- Principe de retrait des constructions par rapport aux voies d'accès
- Principe de structuration du front bâti
- Principe d'implantation des constructions
- Habitat individuel
- Habitat individuel groupé / mitoyen
- Habitat collectif/intermédiaire
- Habitat touristique
- Habitat intergénérationnel
- Murets à préserver
- Fonds de jardin à préserver
- Vues à préserver
- Repère visuel / élément patrimonial

## Qualité environnementale et prévention des risques

- Gestion/récupération des eaux pluviales
- Hydrographie
- PPRNPI
- Espace inconstructible
- Espace boisé ou de respiration
- Canalisation à supprimer
- Passage de réseaux



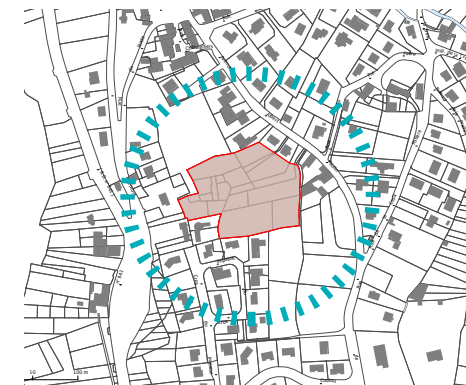
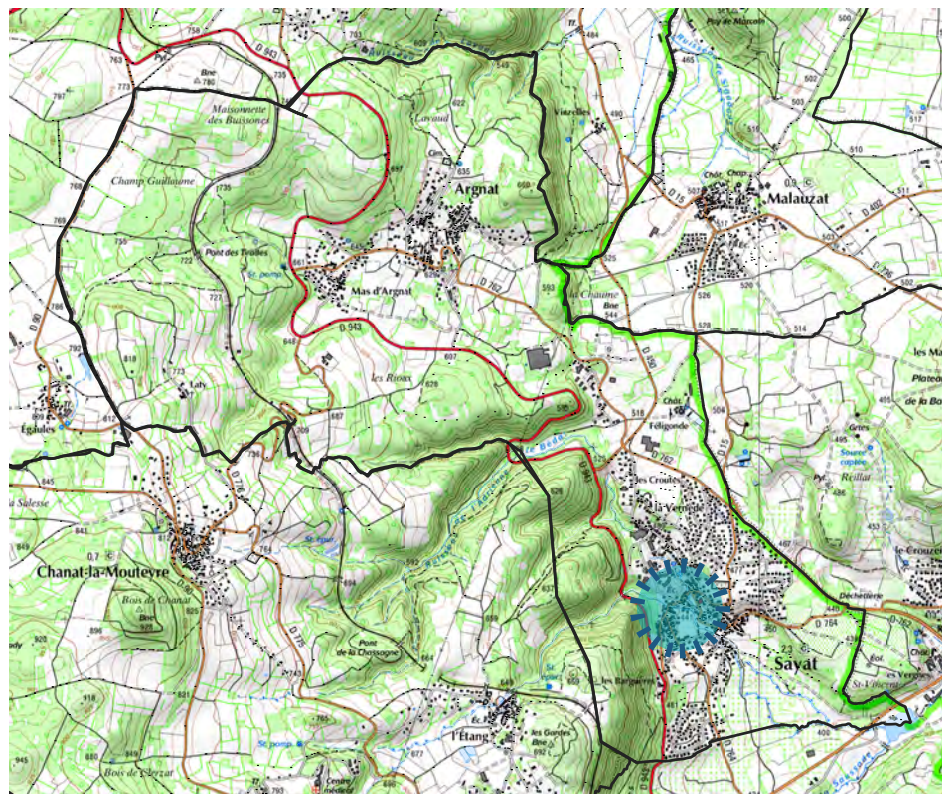
## SAYAT



### Localisation et contexte

Le secteur « Le Cros (tranche 2) » constitue un secteur de développement stratégique pour la communauté d'agglomération d'environ 1 hectare.

Le secteur est essentiellement constitué de parcelles arborées.



## SAYAT

### Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 1 ha.

Tout en garantissant la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de la zone devra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

### Insertion architecturale et urbaine

L'orientation propose des logements de type individuel afin d'insérer le projet dans le tissu existant et de répondre aux caractéristiques bâties de la commune.

### Mixité fonctionnelle et sociale

La présente OAP prévoit la construction de 8 logements, soit une densité de 8 logements par hectare.

### Qualité environnementale et prévention des risques

- Structure végétale et paysagère

Des aménagements paysagers de qualité devront être mis en place en intégrant des critères écologiques (choix des essences, densité végétale...). Ces espaces pourront être les supports de chemins piétons ou d'espaces récréatifs et maintenir, si possible, les éléments végétaux d'intérêt existants (cf. **cahier commun des OAP - schéma de voirie & schéma de traitement des franges paysagères**).

Les franges urbaines feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif afin d'assurer la bonne insertion des nouvelles constructions dans le tissu existant (cf. **cahier commun des OAP - schéma de traitement des franges paysagères**).

- Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée au sein des lots afin de lutter contre les risques de ruissellement.

Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière.

Les dispositifs de rétention ou d'infiltration seront, sauf impossibilité technique justifiée, réalisés à ciel ouvert, et devront être traités de manière paysagère, avec des essences locales et s'inscrire dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

- Énergie et confort climatique

Il s'agira de privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. Dans ce cadre, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Il sera nécessaire de tenir compte des effets d'ombrages liés aux bâtiments et à la structure végétale en place pour le confort d'hiver.

Les jardins, quant à eux, devront être orientés préférentiellement au sud.

### Accès et desserte

Les accès au secteur se feront par la rue du stade puis place des Graves depuis une contre-allée située sur la partie Est de la place d'une part, et par l'Avenue Albert Paulin d'autre part, depuis une contre-allée située sur la partie est de la place des Graves. La voirie nouvelle créée permettra ainsi le bouclage entre ces deux voies.

Afin d'encourager les déplacements doux, des aménagements traversants et sécurisés devront être mis en place (cf. **cahier commun des OAP**).

## Périmètres et phasage

- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé

Phasage

SAYAT

## Accès et desserte

- Voie principale à aménager
- Voie seconde à aménager
- Accès depuis voirie existante/à créer
- Cheminement doux (piéton/cycle) à conserver ou à créer
- voie d'accès chantier et de service/sécurité
- Stationnement à créer
- Stationnement existant à conserver
- Infrastructure à intégrer
- Carrefour à aménager et/ou sécuriser

## Mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur à vocation première d'habitat
- Espace collectif paysager à positionner et/ou à valoriser
- Principe d'espace de convivialité/détente à positionner
- Principe d'implantation de cellule commerciale en rdc

## Insertion architecturale et urbaine

- Alignement d'arbres, haies existant et arbres remarquables repérés
- Alignement d'arbres, haies à créer
- Traitement des franges paysagères
- Type de frange
- Principe de retrait des constructions par rapport aux voies d'accès
- Principe de structuration du front bâti
- Principe d'implantation des constructions
- Habitat individuel
- Habitat individuel groupé / mitoyen
- Habitat collectif/intermédiaire
- Habitat touristique
- Habitat intergénérationnel
- Murets à préserver
- Fonds de jardin à préserver
- Vues à préserver
- Repère visuel / élément patrimonial
- Hauteur à respecter
- Fourchette de hauteurs à respecter

## Qualité environnementale et prévention des risques

- Gestion/récupération des eaux pluviales
- Hydrographie
- PPRNPI
- Espace inconstructible
- Espace boisé ou de respiration
- Canalisations à supprimer
- Passage de réseaux

