

OAP SECTORIELLES

PESSAT-VILLENEUVE

- PES_1** - Route de Riom Le Puy
- PES_2** - Domaine de Villeneuve
- PES_3** - Rue du Champ Balley
- PES_4** - ZAE - Champs Balley

p.2

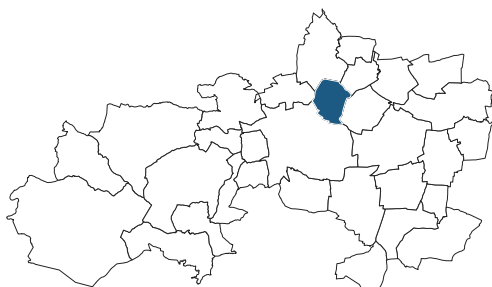
p.5

p.8

p.12

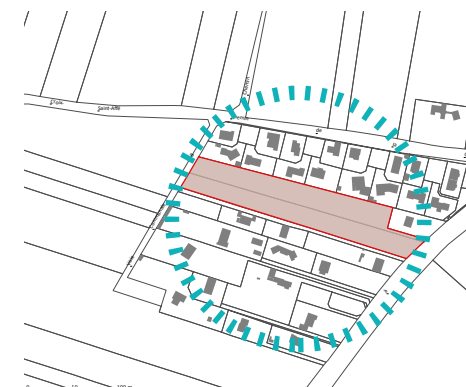
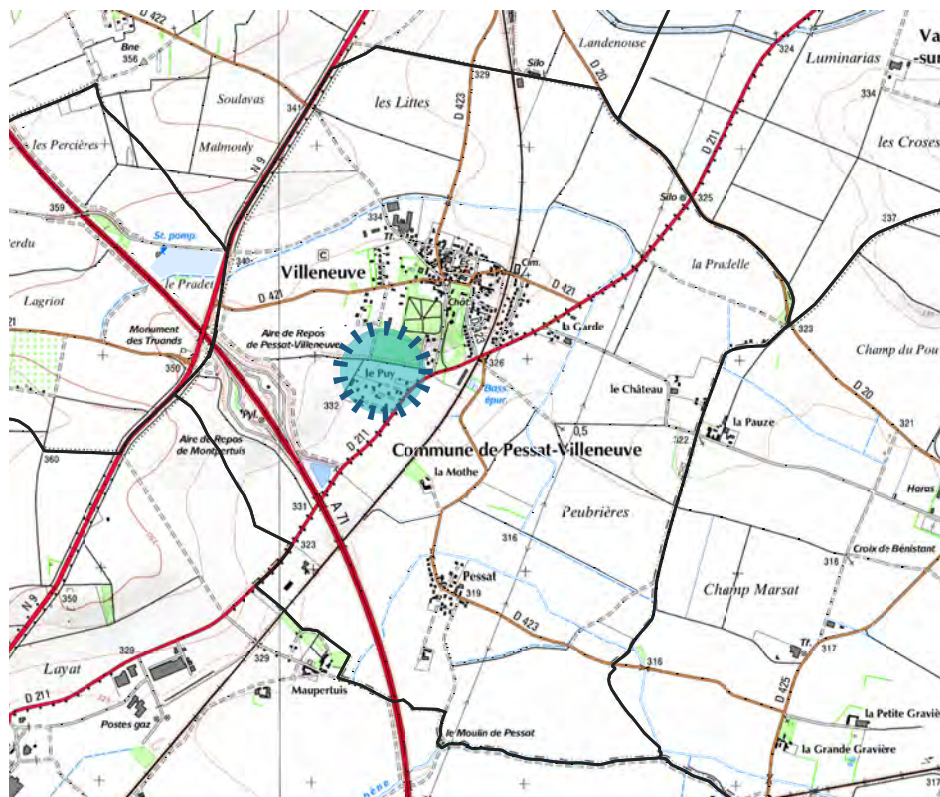


PESSAT-VILLENEUVE



Localisation et contexte

Le secteur d'OAP se situe au sud du centre-bourg de Pessat-Villeneuve, entre le chemin de la Chapelière et la route de Riom le Puy (D211).



PESSAT-VILLENEUVE

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.

L'aménagement de ce secteur d'OAP est conditionné par l'aménagement du secteur situé « rue du champ Balley » et ne pourra se réaliser qu'après l'aménagement de ce dernier.

Insertion architecturale et urbaine

De manière générale, l'objectif est de favoriser une intégration optimale des futures constructions dans le cadre urbain du site, afin de créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec le tissu urbain existant qui entoure le secteur au nord et au sud.

Dans ce cadre, le secteur est situé au cœur d'un espace déjà urbanisé, aussi il est important de respecter le caractère du quartier aujourd'hui à dominante résidentielle et d'habitat individuel.

Afin de favoriser la « couture urbaine » du secteur avec l'existant, les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Mixité fonctionnelle et sociale

Afin de créer une véritable « couture urbaine » entre le nouveau quartier et le reste du bourg, le secteur est destiné à la construction d'habitations individuelles. Dans ce cadre, l'OAP prévoit la réalisation d'environ 12 logements, soit une densité de 12 logements par hectare.

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. Dans ce cadre, une attention particulière devra être portée au maintien de l'alignement d'arbres situé en entrée de bourg.

Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans leur environnement par des éléments paysagers et de respiration cohérente à l'environnement alentour.

Les interfaces entre le projet d'aménagement, le tissu résidentiel existant et le secteur agricole, seront traités notamment par la mise en place d'une frange paysagère de type haie mixte de hauteur moyenne (respect de l'intimité et des vis-à-vis) et la plantation d'arbres de petit et moyen jet.

- Cycle de l'eau

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.

Accès et desserte

De manière générale, l'objectif est de créer un réseau viaire et un maillage doux dans le prolongement de l'existant en prenant appui depuis la route de Riom le Puy.

Dans ce cadre, il s'agira de privilégier la création d'une voie à double sens de circulation mais de largeur réduite au strict minimum nécessaire afin de mettre l'accent sur la sécurité des usagers (**cf. cahier commun des OAP**).

Le développement urbain du site devra par ailleurs assurer un lien et une perméabilité des déplacements en modes doux en direction du centre du bourg, mais également en direction de la campagne environnante. Ces circulations douces seront aménagées de façon à créer des parcours continus (**cf. cahier commun des OAP - schéma de voirie type 6 ou 7**).

Des espaces communs dédiés au stationnement privilégiant les matériaux perméables (herbe, gravillons...) seront réalisés et permettront au moins de répondre aux besoins de stationnement visiteur.

En matière de stationnement, l'ensemble de l'opération devra prévoir une capacité de stationnement suffisante, correspondant à un minimum de 2 places par logement.

PESSAT-VILLENEUVE

Périmètres et phasage

- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage

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

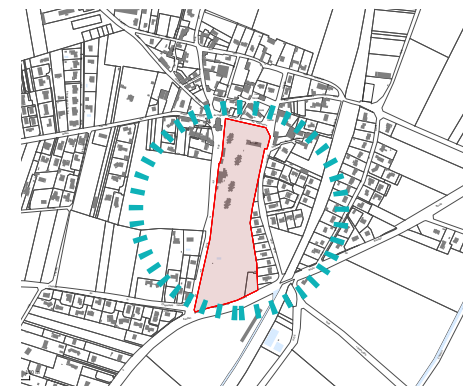
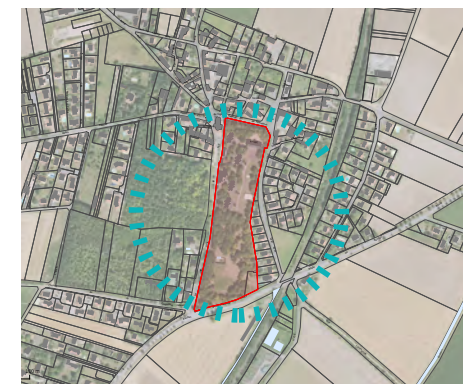
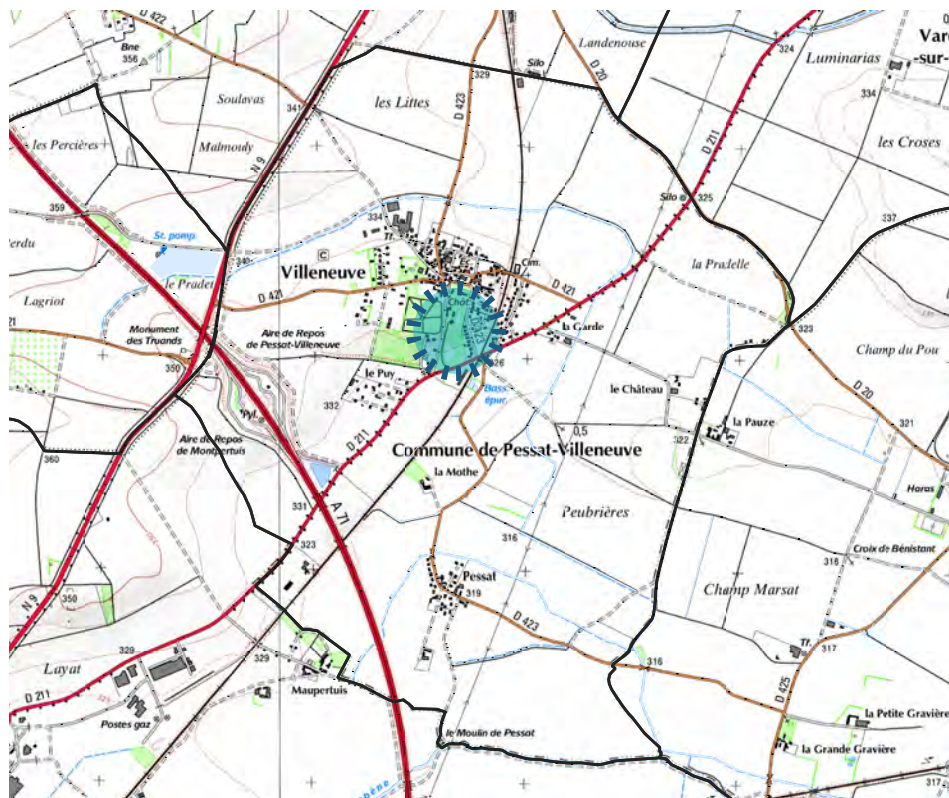
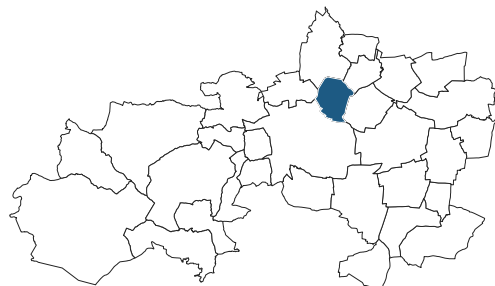
Qualité environnementale et prévention des risques

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



Localisation et contexte

Le secteur comprend la mairie, installée dans l'ancien château de Villeneuve, ainsi que le parvis des droits de l'Homme et des Réfugiés.



PESSAT-VILLENEUVE

Périmètres et phasages

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

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

Insertion architecturale et urbaine

Situé au sein du domaine du Château de Villeneuve, le secteur profite d'un cadre patrimonial et paysager qu'il s'agira de conserver et valoriser.

Mixité fonctionnelle et sociale

Secteur d'équipements publics (Mairie, Centre d'hébergement) caractérisé par un large espace public arboré, celui-ci a vocation à être renforcé sa vocation actuelle.

Dans ce cadre, le secteur nord ①, au sein duquel se trouve le Château, devra conserver son caractère administratif et associatif et ses fonctions actuelles (Mairie en rez-de-chaussée, salles de réunions dans les étages). Ainsi, l'installation de nouvelles activités autorisées dans la zone UE* sera possible dans ce même bâtiment.

Le secteur ouest ②, quant à lui, devra conserver sa vocation sociale, caractérisée par la présence du Centre Provisoire d'Hébergement (CPH). Les différents bâtiments : principal (bureaux, logement du gardien, centre d'accueil, secondaires (cuisine, infirmerie, etc.), ainsi que les annexes (ateliers, ateliers municipaux, garages, etc.) conserveront leur vocation actuelle. Néanmoins, certains bâtiments secondaires pourront, dans le cadre de leur réhabilitation, être transformés en logements sociaux.

Au sud ③, sur le site anciennement dédié à l'accueil des colonies de vacances, est autorisé, sous condition, le maintien ou la création d'un commerce ayant une activité de première nécessité (exemple : multi-rural).

Qualité environnementale et prévention des risques

De manière générale, l'objectif sera de préserver au maximum les arbres et plantations existantes sur le secteur et notamment au sein du parc. Dans ce cadre, les constructions potentielles viendront s'intégrer dans la trame végétale en place tant que possible.

Accès et desserte

Compte-tenu du contexte patrimonial et paysager, la desserte du secteur devra essentiellement se fonder sur les accès et voies existantes et devront être traitées en matériaux perméables.

Des espaces de stationnement sont à prévoir, afin de répondre aux besoins des nouvelles constructions liées à l'activité commerciale et/ou de restauration. Ils devront 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

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

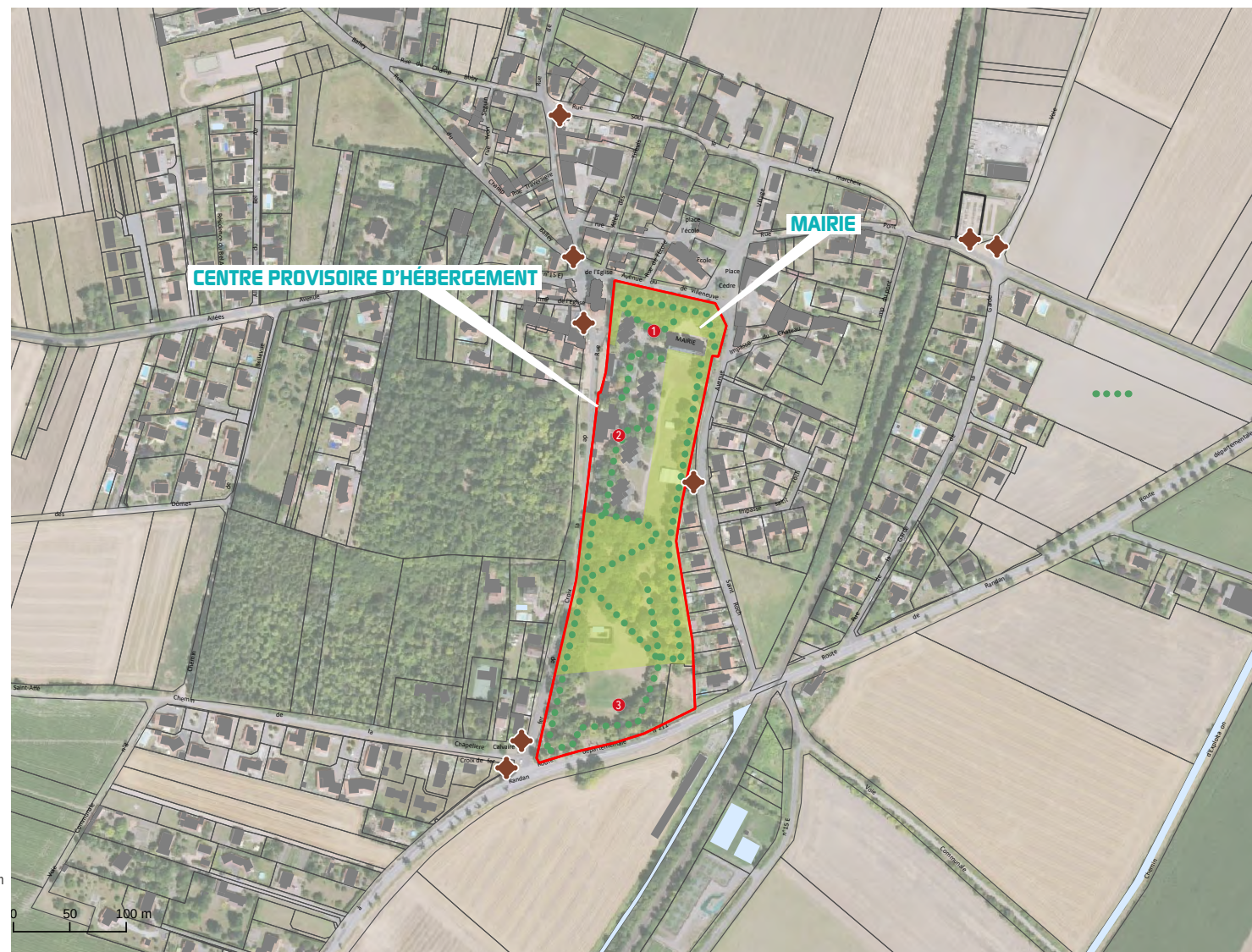
Insertion architecturale et urbaine

- 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
- Murets à préserver
- Fonds de jardin à préserver
- Vues à préserver
- Repère visuel / élément patrimonial
- Hauteur à respecter
- Fourchette de hauteurs à respecter

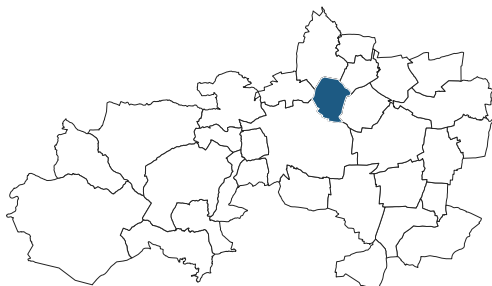
Qualité environnementale et prévention des risques

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

PESSAT-VILLENEUVE



PESSAT-VILLENEUVE

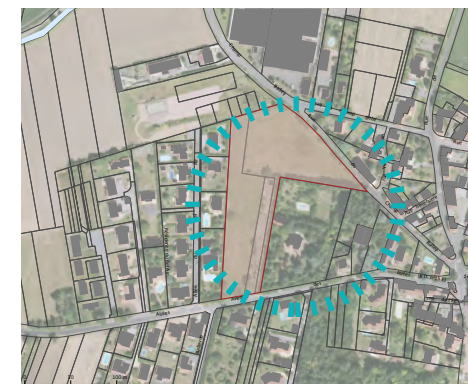


Localisation et contexte

Le secteur d'OAP se situe à proximité du centre-bourg de Pessat-Villeneuve, entre la rue du Champ Balley et l'avenue des Allées.

Le secteur est constitué de parcelles enherbées et arborées, et présente une topographie relativement plane.

Les vues depuis cette zone sont particulièrement fermées du fait de l'absence de relief et de la situation de la zone au sein de la zone urbaine.



PESSAT-VILLENEUVE

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 1,45 ha.

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

L'aménagement de ce secteur d'OAP est prioritaire sur l'aménagement du secteur d'OAP situé «route de Riom Le Puy» et conditionne l'ouverture à l'urbanisation de ce dernier.

Insertion architecturale et urbaine

De manière générale, l'objectif est de favoriser une intégration optimale des futures constructions dans le cadre urbain du site, afin de créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec le tissu urbain existant.

Afin de favoriser la « couture urbaine » du secteur avec l'existant, les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

De même, les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

Mixité fonctionnelle et sociale

Afin de créer une véritable « couture urbaine » entre le nouveau quartier et le reste du bourg, le secteur est destiné à la construction d'habitations individuelles. Dans ce cadre, l'OAP prévoit la réalisation d'environ 16 logements, soit une densité de 11 logements par hectare. La densité pourra être plus grande sur la partie nord, en lien avec l'opération existante au nord. Cette densité pourra être plus faible au sud, en lien avec les habitats individuels existants.

Qualité environnementale et prévention des risques

Le site présente une sensibilité particulière aux risques et nuisances en raison d'un aléa fort de mouvement de terrain (retrait-gonflement des argiles). La composition argileuse du sous-sol induit également une problématique d'infiltration pour les eaux pluviales.

Dans ce cadre, une étude géotechnique devra également être réalisée sur le site afin de définir des règles de construction adaptées à l'aléa retrait-gonflement des argiles fort.

- 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 remarquables. Dans ce cadre, les constructions viendront s'intégrer dans la trame végétale en place.

Par ailleurs, il s'agira de traiter les limites de propriété par des haies vives et diversifiées composées d'essences locales.

La création d'espaces verts, et/ou d'un lieu de rencontre est sou-

haitée. L'aménagement de cet espace public paysager permettra de conforter la trame verte du bourg. Il permettra en outre le stationnement et offrira un lieu de « respiration » au sein de la zone.

- Cycle de l'eau

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.

Dans un souci d'économie des ressources en eau, une attention particulière devra être portée à la récupération et au stockage des eaux pluviales sur chaque lot en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques.

- 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 ou à l'ouest.

PESSAT-VILLENEUVE

Accès et desserte

De manière générale, l'objectif est de créer un réseau viaire et un maillage doux dans le prolongement de l'existant, facilitant l'accès au centre bourg.

Il s'agira de privilégier la création d'une voie à double sens de circulation mais de largeur réduite au strict minimum nécessaire afin de mettre l'accent sur la sécurité des usagers. Dans ce cadre, tel que précisé dans le cahier commun la voirie principale à aménager sera de type 1, 2 ou 3 (cf. **cahier commun des OAP**).

Néanmoins, cette voie, permettant le bouclage entre la rue du Champ Balley et l'avenue des Allées, pourra être mixte, partagée, permettant la circulation des cycles, sans obligation de marquage au sol. Au regard de la situation (desserte de quartier), le flux de véhicule sera raisonnable (uniquement pour les résidents) et le croisement ponctuel de véhicules et cycles n'induit pas d'aménagements particuliers. Leur cohabitation sur la même voie sera possible.

Le développement urbain du site devra par ailleurs assurer un lien et une perméabilité des déplacements en modes doux en direction du centre du bourg, particulièrement en direction des arrêts de bus, mais également en direction de la campagne environnante. Ces circulations douces seront aménagées de façon à créer des parcours continus (cf. **cahier commun des OAP - schéma de voirie type 6 ou 7**).

Des espaces communs dédiés au stationnement privilégiant les matériaux perméables (herbe, gravillons...) seront réalisés et permettront au moins de répondre au besoin en termes de stationnement visiteur. Ces stationnements visiteurs pourront être aménagés le long de la voirie interne ou/et en « poches » réservées.

En matière de stationnement, l'ensemble de l'opération devra prévoir une capacité de stationnement suffisante, correspondant à un minimum de 2 places par logement.

PESSAT-VILLENEUVE

Périmètres et phasage

- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage

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
- Canalisations à supprimer
- Passage de réseaux



PESSAT-VILLENEUVE

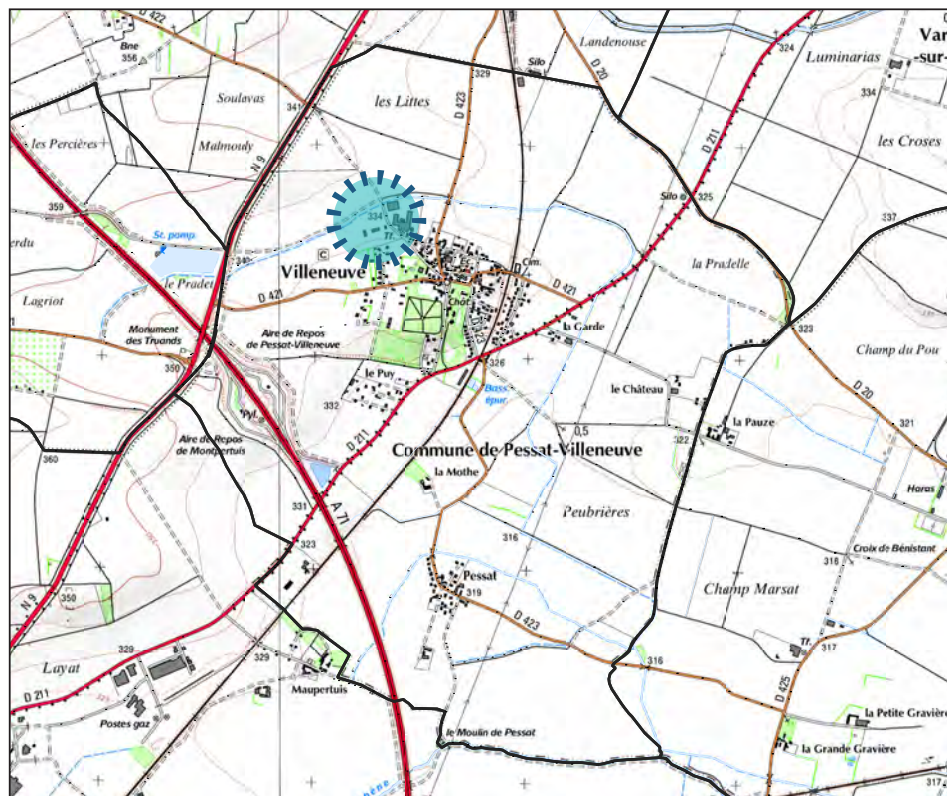


Localisation et contexte

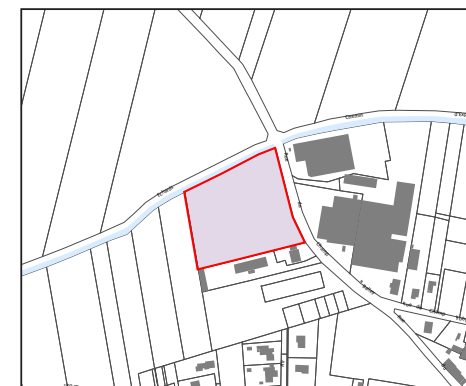
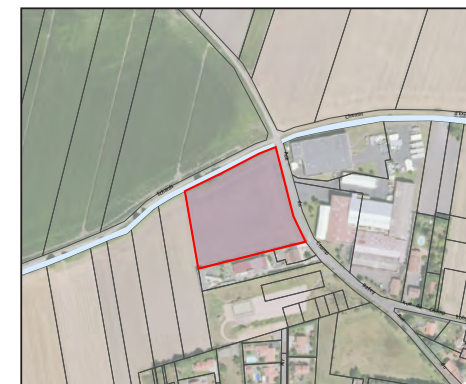
Le site d'OAP constitue un secteur de développement économique pour la communauté d'agglomération d'environ 1 ha.

La zone de projet est située en extension de l'enveloppe urbaine au nord de la commune de Pessat-Villeneuve en face de l'entreprise Plastyrobel.

Visible depuis le nord, le secteur, composé d'une parcelle agricole, devra accueillir des aménagements qui devront respecter la qualité paysagère du site en intégrant des éléments valorisant qui qualifieront le site et son insertion.



Se référer au Guide de l'OAP Thématique
«Zones d'Activités économiques»



Se référer au Guide de l'OAP Thématique
«Zones d'Activités économiques»

PESSAT-VILLENEUVE

Périmètres et phasages

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

Aucun phasage n'est par ailleurs préconisé.

Insertion architecturale et urbaine

Les constructions devront témoigner d'une qualité architecturale leur permettant de s'insérer de façon optimale dans le contexte environnemental et paysager du secteur situé en entrée de ville.

Mixité fonctionnelle et sociale

La présente OAP prévoit une programmation exclusivement dédiées aux activités.

Qualité environnementale et prévention des risques

Le projet devra assurer une bonne intégration paysagère du nouveau quartier dans ce secteur résidentiel et économique par des aménagements paysagers valorisant l'environnement rural alentour.

De même, le projet devra restaurer la ripisylve du cours d'eau pour intégrer les aménagements dans le grand paysage local mais aussi pour assurer une bonne dynamique du réseau hydrographique et maintenir une bonne gestion des eaux pluviales.

Afin de préserver la zone agricole, le projet devra prévoir la création d'une zone tampon paysagère en bordures nord et ouest du site.

Les sites ne sont pas touchés par un aléa inondation identifié dans le cadre du PPRi. Malgré cette absence d'aléa, une attention devra être portée à l'imperméabilisation des sols, ainsi qu'à la récupération des eaux de pluies dans le cadre de tout projet d'aménagement.

Les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et privilégier dans ce cadre une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible.

Accès et desserte

La zone devra être desservie par l'ouest et devra permettre aux voies nouvellement créées la distribution de l'ensemble du site, faisant l'objet d'un emplacement réservé.

Le projet devra favoriser une aire de stationnement conjointe aux différents bâtiments afin de mutualiser l'artificialisation des sols destinés au stationnement et inciter au covoiturage. De même, tout espace de stationnement devra faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité en utilisant des matériaux perméables de qualité (aspect, pérennité de l'aménagement...).

Se référer au Guide de l'OAP Thématique
«Zones d'Activités économiques»

PESSAT-VILLENEUVE

Périmètres et phasage

 Périmètre d'OAP

Accès et desserte

-  Voie principale existante
-  Voie secondaire existante
-  Voie principale à aménager
-  Voie secondaire à aménager
-  Accès depuis voirie existante/à créer
-  Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
-  Infrastructure à intégrer

Mixité fonctionnelle et sociale

 Secteur à vocation première économique

Insertion architecturale et urbaine

-  Traitement des franges paysagères
-  Traitement qualitatif de l'entrée de ville

Qualité environnementale et prévention des risques

 Hydrographie

