



APPROBATION

Décembre 2019

O r i e n t a t i o n s d'Aménagement et de Programmation

DOCUMENT EN VIGUEUR APRES LA
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1



Les O.A.P.



VILLE DE CÉBAZAT



SOMMAIRE

2

INTRODUCTION

3

OAP THEMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE

OAP SECTORIELLES

PLACE DE LA COMMUNE	13
LES FARGES	20
L'ENCLOS DE LA SARRE	26
CHEMIN DE LA SARRE	33
MONTELY	38
LE COLOMBIER	44
BELLEMOURE	51
LA VAYE	58
OAP. DU SECTEUR ECONOMIQUE EST	64

INTRODUCTION

Cadre règlementaire.

Les orientations d'aménagement et de programmation ont pour objet de décliner de manière concrète les orientations du PADD et de préciser les modalités de secteurs porteurs d'enjeux. Leur objectif et contenu sont définis par les articles L 151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme.

Les OAP définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, 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 sont opposables aux tiers mais ont une portée réglementaire souple : les autorisations individuelles (permis de construire, permis d'aménager...) doivent être compatibles et non conformes avec les orientations d'aménagement lorsqu'elles existent. Il s'agit de faire respecter la cohérence d'aménagement sur un secteur donné, dans les grandes lignes.

- **Article L151-6**

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.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

- **Article L151-7**

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 à l'article L. 151-35.*

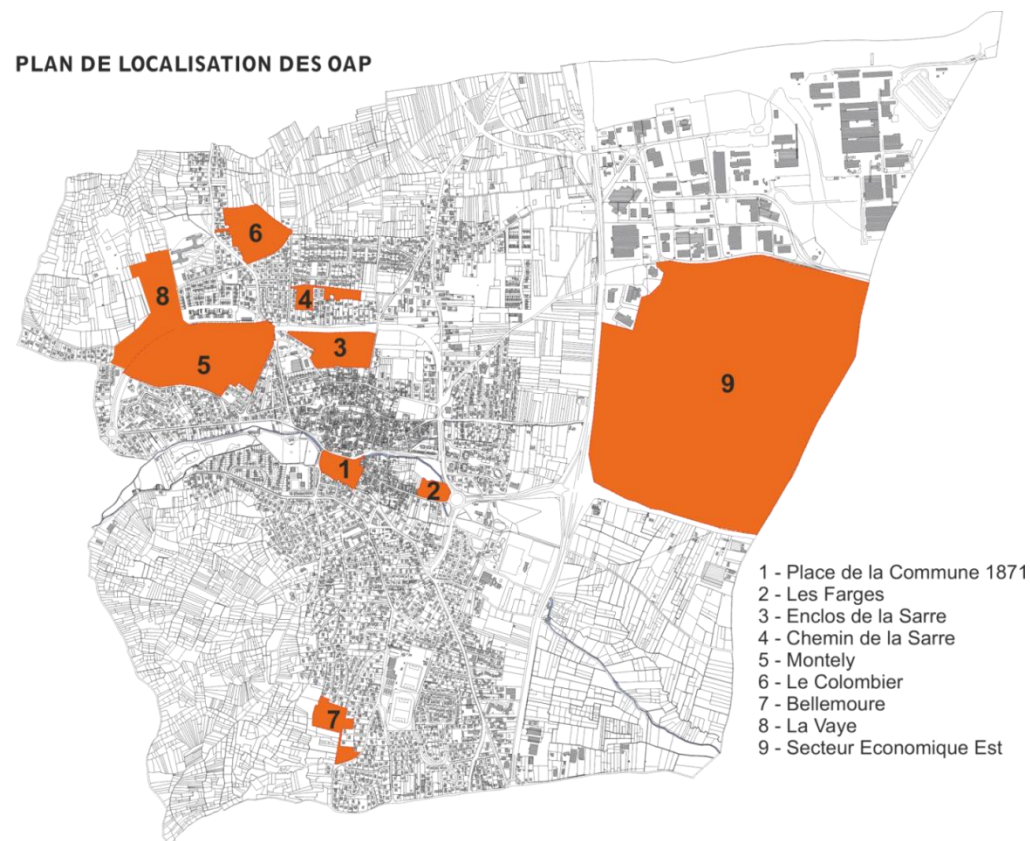
Les OAP sont de deux types :

- > une OAP thématique qui porte sur l'ensemble du territoire communal et sur une thématique précise, la Trame Verte et Bleue.
- > des OAP sectorielles obligatoires sur les zones à urbaniser opérationnelles (1AU). 9 OAP sont définies. La Place de la Commune 1871 fait l'objet d'une OAP car il s'agit d'un site urbain stratégique du fait de sa situation centrale et de ses fonctions. Il en est de même de l'OAP couvrant le secteur d'activités où il est nécessaire d'assurer une cohérence entre les différents projets. Les secteurs de la Vaye et de Bellemoure classés en zone à urbaniser stricte (AU) font aussi l'objet d'une OAP dont le but est de définir les grands principes d'insertion fonctionnelle, environnementale et paysagère des futurs projets. Ces OAP feront l'objet de compléments dans le cadre des procédures d'ouverture à l'urbanisation. Le périmètre des OAP ne se limite pas nécessairement au périmètre de la zone 1AU. Il est élargi pour traiter des conditions d'insertion des opérations dans leur contexte urbain immédiat. Ce périmètre est reporté sur le document graphique

Les OAP sectorielles font l'objet de prescriptions en matière de développement durable applicables à l'ensemble des secteurs.

Nota/ Les tracés, positionnements, dimensionnements et formes définis au document graphique ont un caractère indicatif sauf cas contraire mentionné dans la légende.

PLAN DE LOCALISATION DES OAP



Les prescriptions en matière de développement durable applicables à l'ensemble des OAP.

Objectifs	Orientations d'aménagement et de programmation
> Assurer une gestion quantitative et qualitative des eaux. > Mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales. > Economiser et assurer une protection de la ressource en eau.	● Limitier l'imperméabilisation des sols. ☞ Optimiser les emprises au sol du bâti. ☞ Gérer une partie du stationnement sous une forme intégrée au bâti et assurer une perméabilité des aires de stationnement réalisées en aérien ; ☞ Privilégier un traitement perméable des espaces libres extérieurs. ● Réaliser une rétention conformément aux prescriptions du SDAGE. ☞ Mettre en œuvre un mode de rétention diffus sous différentes formes (noues, fossés, tranchée drainante, chaussée et stationnement réservoir...) de préférence à la réalisation de bassins techniques. ☞ Privilégier une approche transversale des enjeux hydraulique, paysager, de biodiversité, social, de la gestion de l'eau en favorisant la multifonctionnalité des ouvrages. ☞ Maîtriser la qualité des eaux rejetées dans le milieu naturel en privilégiant des solutions de traitement biologiques ; ● Limitier la consommation d'eau potable ☞ Concevoir des aménagements paysagers nécessitant peu d'entretien et peu d'arrosage. ☞ Encourager la mise en place de dispositif de stockage des eaux pluviales à des fins d'entretien et d'arrosage des espaces verts. ☞ Mettre en œuvre des matériels permettant de limiter les consommations en eau potable.
> Réduire les consommations en énergie > Privilégier le recours aux énergies renouvelables. > Assurer un bon confort des espaces extérieurs et des espaces clos et couverts.	● Réduire tous les besoins en énergie. ☞ Réaliser une enveloppe efficace. Assurer notamment une bonne protection de la toiture (végétalisation) ; — Limiter les consommations pour l'éclairage des espaces extérieurs et des locaux. Assujettir l'éclairage des locaux aux usages. — Mettre en œuvre des matériels performants. ☞ Favoriser l'éclairement et la ventilation naturels ; ☞ Assurer un bon confort des espaces habités extérieurs et intérieurs. — Favoriser les gains solaires l'hiver tout en évitant les surchauffes l'été : Privilégier une orientation sud ; — Eviter les effets de masque entre les constructions ; — Eviter l'emploi de matériaux et des teintes qui facilitent l'accumulation de la chaleur. — Utiliser le pouvoir régulateur de l'eau et de la végétation. — Arborer les espaces de stationnement. ● Faciliter le recours aux énergies renouvelables.

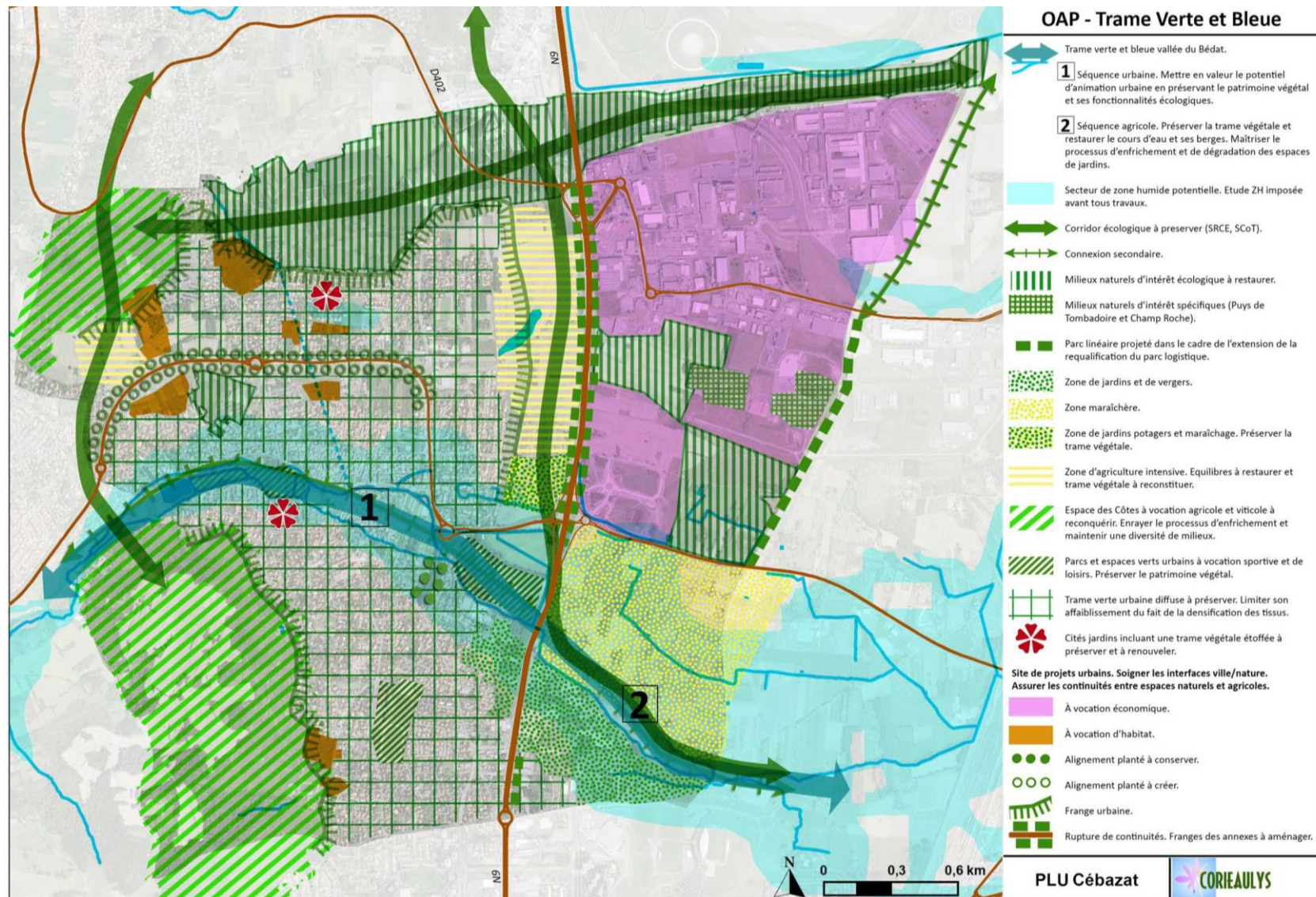
Objectifs	Orientations d'aménagement et de programmation
> Faciliter les pratiques alternatives à la voiture.	● Faciliter l'accès au transport en commun. ● Développer la pratique de la marche à pied et du vélo. ☞ Privilégier les déplacements piétons et vélos dans les opérations d'aménagement. ☞ Intégrer des stationnements vélos à l'espace public et dans les opérations d'aménagement ☞ Assurer un accès sécurisé au réseau de chemins et aux voies cyclables à partir des opérations d'aménagement nouvelles et renforcer le maillage de ce réseau.
> Limiter l'impact sur les sols et compenser l'artificialisation des milieux.	● Limiter l'emprise des constructions et l'artificialisation des espaces non bâtis au strict nécessaire. ● Limiter les mouvements de terres. ☞ Apporter un grand soin à l'adaptation au sol des voiries et des constructions. ☞ Réutiliser sur place le plus possible les terres végétales dans les aménagements paysagers en conservant toutes leurs qualités.
> Favoriser le développement d'une biodiversité ordinaire. > Préserver ou restaurer les continuités écologiques. > Favoriser la diversité des milieux. > Préserver les zones humides.	● Mettre en place une trame végétale diversifiée dans les opérations. ☞ Intégrer le plus possible la végétation existante dans les opérations. En cas de suppression, reconstituer la trame végétale en respectant sa composition et ses formes. ☞ Assurer la diffusion de la trame verte structurant existante dans les opérations. Mettre en place une trame végétale diversifiée qui s'intègre dans son environnement naturel et préserve les continuités écologiques. — Favoriser le recours à une diversité d'essences. — Privilégier le recours à des essences locales. ☞ Prévoir des transitions végétales entre les espaces naturels et l'espace urbain. ☞ Conforter la ripisylve du Bédât. ☞ Privilégier les espaces productifs (jardins, petits fruits, vergers...). ☞ S'appuyer sur les dispositifs de rétention pour densifier la trame végétale. ● Concevoir des aménagements paysagers favorables à la diversité des milieux. ● Faciliter le déplacement de la petite faune. ☞ Créer des « continuités vertes et porosités » dans les opérations. Limiter les effets de coupures par les voies et le bâti. ☞ Concevoir des clôtures transparentes. ● Maîtriser les risques de diffusion des espèces invasives et exclure les espèces allergènes. ☞ Améliorer la connaissance des zones humides en imposant la réalisation de sondages pédologiques préalablement aux projets d'aménagement. ☞ Dans les secteurs de forte observation et de forte probabilité identifiés au SAGE des investigations (reconnaitances de terrain et sondages pédologiques) devront être conduites afin :

Objectifs	Orientations d'aménagement et de programmation
	- De vérifier la présence ou non de zones humides et de les caractériser ; - De définir les modalités de leur prise en compte dans le cadre des aménagements conformément aux obligations réglementaires en vigueur.
> Préserver les éléments caractéristiques du patrimoine local. > Assurer une bonne insertion dans le contexte urbain	● Préserver et mettre en valeur dans le cadre de l'aménagement les éléments de petit patrimoine inventoriés. ● Prendre en compte les caractéristiques des tissus adjacents
> Intégrer les risques naturels et technologiques (mouvements de terrain, inondation et coulées de boues...)	● Concevoir un aménagement qui intègre les risques inondation. - Exclure les constructions dans les champs d'expansion des crues et les zones concernées par un aléa fort. Limiter la construction dans les zones concernées par un aléa moyen et faible. - Prendre en compte les remontées de nappes. - Ne pas aggraver les risques inondations. Maintenir le plus possible le caractère naturel des berges des cours d'eau. Maîtriser les rejets des eaux pluviales. ● Assurer une protection des constructions contre les risques de ruissellements et de coulées de boue. - Mettre en place des dispositifs notamment sur les côtes (fossés d'interception, merlons, lisières végétales en amont des opérations). - Orienter le plus possible les voiries de manière à maîtriser les écoulements. - Veiller à ce que l'implantation et le calage altimétrique des constructions n'aggravent pas les dommages sur les parcelles et à l'aval des opérations. ● Intégrer les risques de mouvements de terrain dans la conception des aménagements et des constructions. - Dans les secteurs concernés par un risque de mouvements de terrain, la réalisation d'une étude définissant les dispositions constructives nécessaires pour assurer la stabilité des constructions est recommandée. ● Limiter l'exposition de la population aux champs électromagnétiques et de radio fréquence. - Prendre en compte les sources de risques potentiels dans la conception des opérations en respectant un éloignement adapté à chaque source.
> Inciter à la réduction des déchets produits.	● Faciliter le tri à la source et organiser la valorisation des déchets. - Réaliser chaque fois que cela sera possible des points de regroupement en accord avec les autorités compétentes pour faciliter la collecte et limiter son coût. - Inciter à la mise en place de dispositifs de valorisation des déchets organiques. - Mettre en place des chartes de chantier propre.

OAP THEMATIQUE

OAP DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

9



● L'OAP THÉMATIQUE

Elle porte sur la trame verte et bleue. Elle est justifiée par la sensibilité du territoire de la commune de Cébazat qui tient à sa situation géographique à l'interface de la Chaîne des Puys et de la Limagne avec la présence de sites, les Côtes, la vallée du Bédât et la plaine maraîchère, porteurs d'enjeux environnementaux multiples. Du fait de leur connexion entre eux et avec les grands sites naturels de l'agglomération, ces sites jouent un rôle important dans le fonctionnement écologique du territoire. La trame verte et bleue a pour objet de rappeler la nature de ce rôle et les prescriptions qui permettront de préserver la fonctionnalité des milieux et des corridors.

La préservation de la trame verte et bleue a aussi un effet positif sur le confort des logements et des espaces urbains, la maîtrise des ruissellements des eaux pluviales et des coulées de boues. Elle constitue un élément qualifiant du paysage et de l'image de la commune, facteurs d'agrément et d'attractivité résidentielle.

Objectif 1 : Préserver les réservoirs de biodiversité, espaces les plus remarquables de la commune.

La commune de Cébazat comporte plusieurs espaces naturels appartenant à des entités plus larges considérés comme des réservoirs de biodiversité ou des zones Natura 2000 à préserver.

Objectif 2 : Préserver et renforcer les structures végétales linéaires (alignements plantés, continuités vertes).

Cette disposition concerne plus particulièrement la vallée du Bédât. Le ruisseau et le bief et leurs abords seront strictement préservés avec une attention particulière à porter à la ripisylve assez bien préservée dans les espaces naturels mais discontinue dans l'aire urbaine. Il conviendra toutefois de veiller au risque de diffusion d'espèces invasives. Cet axe représente un enjeu d'autant plus fort que la vallée est fragile notamment dans la traversée de la ville et sa partie aval (dépôts). L'intégration de séquences des cours d'eau dans les parcs Montgroux et de la Prade est une garantie de préservation et d'entretien. Des initiatives sont à conduire pour assurer la restauration des berges et l'entretien du cours d'eau.

Des retraits doivent être imposés aux constructions. Cette obligation sera d'autant plus aisée à mettre en œuvre que la majeure partie des espaces concernés est soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation (PPRNpi). Les bords du cours d'eau sont un axe majeur de mobilités douces et pourront accueillir des équipements pédagogiques, récréatifs ou sportifs légers sous réserve que cela ne porte pas atteinte à la ripisylve et à la naturalité des berges. Les revêtements devront être perméables et les clôtures assurer le bon écoulement des eaux et la libre circulation de la faune.

Objectif 3. Préserver les qualités écologiques de la zone maraîchère et de jardins.

La première vague d'urbanisation à vocation économique sur le secteur nord a épargné les terres à vocation maraîchère comprises entre la RD2 et la limite communale de Clermont. Ce secteur représente un potentiel de production important à l'échelle de la Métropole. La valorisation économique de ce secteur qui est le principal site maraîcher de l'agglomération, le renforcement des mesures de protection du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation (PPRNpi), l'identification de ce secteur comme corridor écologique laissent espérer une maîtrise des pressions d'urbanisation. Toutefois ces facteurs ne donnent pas de garanties absolues de maintien des fonctionnalités écologiques des milieux. Deux objectifs sont à intégrer dans la gestion des espaces : la préservation de la trame végétale résiduelle qui est affaiblie dans la partie maraîchère et le maintien d'une gestion des jardins.

Objectif 4 : Préserver les zones relais : jardins et vergers.

La tradition maraîchère et arboricole de Cébazat a conduit à l'installation d'une trame de jardins, vignes et vergers qui ont perduré pour partie avec une intégration progressive dans les opérations d'aménagement. Les jardins d'Aubeterre où des vergers ont été conservés comme espaces collectifs sont un bon exemple d'une conservation de ce patrimoine. Le PADD et les OAP mettent l'accent sur l'intérêt vivrier et social des jardins potagers ou vergers. Des secteurs de jardins et des vignes classés en zone à urbaniser sont reclassés en zone naturelle, notamment le long du Bédât. Ceux qui sont présents dans des sites de développement seront maintenus ou recréés afin d'en accroître les superficies et d'assurer leur entretien. Les projets urbains pourront prévoir la création de nouveaux jardins familiaux ou de vergers. Ils

resteront systématiquement des espaces de pleine terre. Les clôtures devront respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation (PPRNpi) et être perméables à la petite faune. Toutefois, la construction d'abris de jardins de petite taille sera autorisée.

Objectif 5 - Favoriser la création de nouveaux espaces végétalisés en lien avec le réseau existant.

Le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) incitent à conforter la trame verte urbaine pour assurer la diffusion de la nature en ville et améliorer la continuité de la trame végétale. La mise en application d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est un outil réglementaire important pour assurer la concrétisation de cet objectif. Le type des essences et les modes de composition des plantations devront être conçus de manière à développer la biodiversité ordinaire et s'articuler avec les éléments de nature en ville situés à proximité du projet. Ils devront contribuer au bon fonctionnement environnemental du projet en lien avec les préconisations générales applicables dans toutes zones en matière de développement durable. Ils seront le plus possible valorisés pour offrir des espaces de convivialité pour les habitants (aire de jeux, square, parc, jardin partagé, ...). Les sentiers pédestres seront aussi intégrés dans la valorisation des continuités vertes de la commune. Cette préconisation est relayée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles qui imposent la réalisation d'espaces collectifs de proximité et de cheminements dans les opérations.

Objectif 6 –intégrer des mesures volontaires dans les projets économiques

Les différents secteurs d'activités situés à l'est de la RD 2009 ont fait l'objet d'études préalables suivies d'études d'impact et de missions de maîtrise d'œuvre avec la mise en place de Cahier de prescriptions et Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) en vue de la réalisation de travaux d'aménagement et de requalification paysagère et environnementale. Les aménagements futurs devront intégrer les différentes mesures prévues dans ces programmes :

- > Les études d'extension du parc logistique ont identifié l'intérêt écologique des deux puys de Tombadoire et de Champ Roche qui sont classés en zone Nce au document graphique avec des prescriptions réglementaires visant à assurer leur protection, à restaurer les milieux et améliorer leur connexion ;
- > Les aménagements des espaces publics doivent permettre de densifier et d'améliorer la continuité de la trame végétale. Les prescriptions applicables aux parcelles confortent cette mesure sur le domaine public ;
- > La nécessité de réaliser des dispositifs de rétention importants constituent une opportunité pour diversifier les milieux et enrichir les essences. Il conviendra pour cela que soit mise en œuvre une approche transversale de la gestion de l'eau et des dispositifs techniques en intégrant des préoccupations paysagères, écologiques et d'usage.

OAP SECTORIELLES

PLACE DE LA COMMUNE

Éléments clefs du contexte

● SITUATION URBAINE

La place de la Commune 1871 est situé à une double articulation entre le centre-ville et les extensions sud de la ville quartiers d'une part et entre le centre-ville et les grands espaces naturels de la commune.

- > Il s'inscrit dans la continuité immédiate du parc Montgroux qui assure la liaison entre le centre-ville est et les espaces naturels des Côtes et de la vallée du Bédât.
- > Il offre une capacité de stationnement vitale pour le fonctionnement du centre-ville et de ses équipements.
- > Il contribue à l'animation du centre-ville en accueillant le marché et c'est le principal espace public capable d'accueillir des grandes manifestations.
- > Il constitue un point nodal des échanges est-ouest et nord-sud dans la ville.
- > C'est un lieu de formation de l'image du territoire du fait de la présence du Bédât et du parc Montgroux, une image qui est altérée par le traitement sommaire de l'espace public et la présence d'un îlot dégradé à l'aspect est de la place.

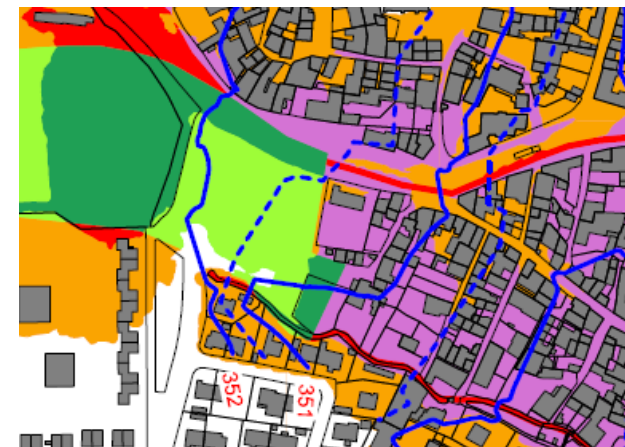
● ATOUTS

- > Proximité du centre-ancien et du parc Montgroux.
- > Potentiel paysager (ouverture visuelle sur les côtes et le parc Montgroux, proximité du Bédât).
- > Maîtrise d'une partie du foncier bâti.
- > Pas de contraintes topographiques fortes.



● CONTRAINTES

- Site en partie en champ d'expansion des crues (aléa fort sur le Bédât et moyen à faible sur la place).
- Importance des flux en limite nord et ouest de la place.
- Maintien du marché et de la capacité de stationnement.



Les enjeux

- > Conforter le rôle de la place dans l'animation du centre en élargissant sa vocation multifonctionnelle.
- > Mettre en valeur le potentiel foncier en cœur de ville dans les limites fixées au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation (PPRNPi).
- > Requalifier l'image du centre par une mise en valeur de l'espace public.
- > Mieux mettre en valeur les liens avec la place des Perches, le centre ancien et le parc Montgroux.
- > Renforcer les continuités écologiques le long du bief.
- > Intégrer le rôle de place dans la gestion des crues du Bédât.
- > Maîtriser les flux d'évitement du boulevard Jean Moulin et les effets de coupure entre la place et le parc.

Les objectifs de l'OAP

Les orientations de l'OAP visent à permettre une recomposition urbaine d'un site occupant une situation stratégique.

- > Axe 1. Répondre aux engagements de production de logements orientés sur le cœur métropolitain dans une logique de modération de la consommation foncière et de diversification de l'habitat.
 - 👉 Poursuivre l'effort en matière de locatifs sociaux pour atteindre et tenir le seuil des 20% dans le temps. Assurer une répartition équilibrée des programmes sur l'ensemble de la ville.

- ☞ Orienter la production de nouveaux logements sur des sites desservis par les transports en commun et proches des équipements.
 - ☞ Valoriser le potentiel de renouvellement du tissu urbain.
 - ☞ Proposer différents modes d'habiter tant en termes de lieux que de types d'habitat.
 - ☞ Phaser l'ouverture à l'urbanisation des sites. Privilégier le développement des sites insérés dans le tissu urbain et à l'intérieur de la ceinture de boulevard (RD2).
- > Axe 2. Conforter le rôle de la place de la commune dans l'animation de la ville dans les limites définies par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation (PPRNPi).
 - > Axe 3. Requalifier l'image d'un espace dégradé en s'appuyant sur les éléments d'identité du lieu (Berges du Bédât, patrimoine végétale, passerelles, vues sur les côtes...).
 - > Axe 4. Renforcer les liens entre la place et son environnement naturel et urbain.
 - > Axe 5. Maîtriser les incidences environnementales du projet.

La vocation du site

La recomposition urbaine de la place comporte deux volets programmatiques :

- > Extension et aménagement de l'espace public en préservant une capacité de stationnement, en améliorant le fonctionnement du marché, en dégagant un espace libre de voitures avec la possibilité d'un élément architectural ouvert, en prolongeant le mail piéton jusqu'à la place des Perches pour créer une liaison modes doux entre la place, la rue des Farges, le cours des Perches et le parc Montgroux ;
- > Réaliser un petit programme de logements locatifs sociaux avec la possibilité d'intégrer des activités.

Les orientations d'aménagement et de programmation

● Axe 1 / Répondre aux engagements de production de logements dans une logique de modération de la consommation foncière.	
Objectifs	Orientations d'aménagement et de programmation
> Optimiser le potentiel foncier des sites en renouvellement urbain. Mettre en œuvre une politique de modération de la consommation foncière par l'application d'une densité minimale et un phasage de l'ouverture à l'urbanisation.	☞ Réaliser un programme de l'ordre de 24 à 30 logements collectifs. ☞ Poursuivre la démarche de veille foncière pour permettre une opération de restructuration urbaine à terme.
> Contribuer aux engagements de production de logements locatifs sociaux.	☞ Réaliser la totalité du programme en logements locatifs sociaux.

● **Axe 2/ Conforter le rôle de la place de la commune dans l'animation de la ville.**

Objectifs	Orientations d'aménagement et de programmation
> Repenser la place de la Commune pour renforcer son rôle d'animation et d'échanges. > Mieux affirmer le caractère multifonctionnel de la place. Assurer un meilleur équilibre entre la voiture et les autres usages. > Préserver la possibilité d'accueillir de nouvelles activités intégrées aux nouveaux programmes de logements dans les limites et conditions fixées au PPRNPI. > Améliorer l'accessibilité de la place.	👉 Etendre la place de la Commune jusqu'à l'impasse du Pont. 👉 Affecter l'espace dégagé à des usages festifs et de détente autres que le stationnement. 👉 Préserver un espace libre de tout obstacle pour permettre l'accueil du marché et de manifestations diverses. 👉 Préserver une capacité de stationnement sensiblement équivalente. 👉 Permettre la réalisation d'un élément architectural ouvert type halle ouverte ou kiosque. 👉 Améliorer les connexions entre la place des Perches, la rue des Farges et la place de la commune.

● **Axe 3/ Requalifier l'image d'un espace dégradé en s'appuyant sur les éléments d'identité du lieu.**

Objectifs	Orientations d'aménagement et de programmation
> Atténuer le caractère très minéral de l'espace. Conforter l'armature végétale. > Assurer une meilleure intégration des voies circulées dans les espaces publics notamment la rue du Grillon. Faire évoluer son traitement routier. > Recomposer un front de place plus structuré. Supprimer les constructions dégradées. > Mettre en valeur les vues sur les Côtes.	👉 Préserver les alignements plantés en bordure de place. 👉 Poursuivre le mail planté jusqu'à la place des Perches. 👉 Créer une continuité verte le long du bief. 👉 Préserver des bandes vertes privatives dans l'îlot à restructurer impasse du Bief/impasse du Pont. 👉 Modifier le profil de la rue du Grillon du cours des Perches jusqu'à la rue Joseph Prugnard. Limiter l'emprise de la chaussée, marquer la continuité entre la place et le parc Montgroux. Conserver et mettre en valeur les passerelles existantes. Requalifier l'impasse du Pont.

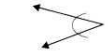
● **Axe 4/ Renforcer les liens entre la place et son environnement naturel et urbain**

Objectifs	Orientations d'aménagement et de programmation
> Améliorer les conditions de sécurité et d'agrément des déplacements piétons.	👉 Prolonger le mail le long du Bédât jusqu'à la place des Perches selon le même profil avec le même type de plantations. 👉 Améliorer la traversée de la rue du Grillon en direction du parc. Prolonger le traitement de la place jusqu'au bief. 👉 Créer un cheminement piéton le long du bief connecté au square et aux impasses. Permettre le prolongement de cet axe piéton le long du bief (suivant l'emplacement réservé prévu au PLU).
> Améliorer les liens avec le centre ancien.	👉 Reconfigurer le débouché de l'impasse du Pont sur le cours des Perches. Supprimer le rétrécissement soit par élargissement du tablier soit par une plateforme en bois. 👉 Supprimer l'accès des voitures à l'impasse du Pont au droit de la place des Perches. 👉 Réserver l'impasse du Pont aux accès riverains. Assurer la desserte des nouveaux programmes

	👉 Maintenir les passerelles existantes. 👉 Préserver la possibilité d'un maillage viaire entre les deux impasses.
● Axe 5/ Maîtriser les incidences environnementales du projet. Préserver une bonne qualité résidentielle.	
Objectifs	Orientations d'aménagement et de programmation
> Concevoir un aménagement qui intègre le risque inondation. — Assurer la sécurité des biens et des personnes. — Limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols pour ne pas aggraver le risque. — Préserver le rôle du site dans la gestion de la crue.	👉 Augmenter les emprises libres de construction. Déconstruire les bâtiments en totalité entre la place de la Commune et l'impasse du Pont et en partie entre l'impasse du Pont et l'impasse du Bief. 👉 Réduire les surfaces imperméabilisées sur la place actuelle. Privilégier des traitements de surface perméables sur l'extension de la place. 👉 Implanter les constructions nouvelles sur les secteurs les moins impactés par l'aléa. 👉 Limiter les emprises au sol des bâtiments reconstruits. Limiter l'emprise au sol cumulée des constructions à l'emprise au sol des constructions supprimées. 👉 Limiter les mouvements de terre. Ne pas créer de sous-sols. 👉 Maintenir le plus possible une transparence des RDC 👉 Préserver des transparences hydrauliques. Orienter de préférence le bâti dans le sens des écoulements. Eviter de constituer un front bâti continu en fond de place. Eviter les clôtures des espaces privatifs (à l'exception du mur indiqué à conserver impasse du bief). 👉 Ne pas aggraver l'exposition aux risques des constructions situées le long de l'impasse du Bief. 👉 Adapter les techniques constructives au risque. 👉 Utiliser le potentiel de stockage des espaces publics.
> Renforcer les continuités écologiques	👉 Reconstituer des berges végétalisées en bordure du bief sur une profondeur variable avec un minimum de 8m. Etudier les possibilités de reprofilage des berges pour augmenter la capacité de stockage. 👉 Préserver et conforter les alignements plantés existants.



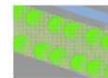
Place de la Commune 1871

PAYSAGE

Point de vue sur les Côtes



Alignement planté à conserver



Mail existant à conserver avec continuité piétonne entre la Place des Perches et le Parc Montgroux



Mail à prolonger jusqu'à la place des Perches



Ilôt à restructurer pour étendre la Place de la Commune. Maintenir une perméabilité



Place à réaménager : espace multifonctionnel (espace festif, marché, parking)

Bandes vertes privatives à ménager
Possibilité de stationnement ponctuelBerges du bief à requalifier : espace végétalisé
ripisylve à conforter**GESTION DE L'EAU :**

Transparences hydrauliques à ménager



Cours d'eau à protéger

DÉPLACEMENTS :

Accès aux programmes bâtis



Voie existante à requalifier - Tracé à redéfini



Possibilité de maillage avec l'impasse du bief



Cheminement sur berge à créer



Passerelle à conserver

BATI

Orientation dominante du bâti



Hauteur maximale du bâti



Front bâti à maintenir ou à créer



Front bâti discontinu ménageant des transparences



Bâtiment à démolir



Possibilité d'implantation d'un élément architectural ouvert (kiosque, halle...) Transparent au plan hydraulique



Muret à conserver

STATIONNEMENT

parking



Parking intégré au bâti

PROGRAMME : Optimiser le potentiel foncier dans le tissu urbain**Densité** Tendre vers une densité de l'ordre de 24 à 30 logements**Formes urbaines** 100 % de collectifs et intermédiaires

100 % de logement locatif social avec une part possible en accession sociale

----- Limite d'OAP

Légende

Les tracés, positionnements, dimensionnements et formes définis au document graphique ont un caractère indicatif sauf cas contraire mentionné dans la légende.

LES FARGES

Contexte

- **SUPERFICIE. 0,41 ha**
- **SITUATION URBAINE**

Ce secteur des Farges est situé en limite sud-est du centre ancien au droit du giratoire qui gère les entrées à partir du sud et de la RD 2009. Il est situé sur les franges de la vallée du Bédât et à l'intérieur de la ceinture de boulevards qui délimite le centre-ancien à l'est.

- Il est proche du parc de la Prade qui accueille un ensemble d'équipements publics à vocation associative, sportive et de loisirs.
- Il bénéficie d'une bonne accessibilité à partir des entrées sud et est de la ville (RD 2009 et l'avenue de la République).
- C'est un lieu qui s'inscrit dans une image forte de la ville caractérisée par les vues sur les Côtes et les jardins qui bordent le Bédât.

- **ATOUTS.**

- Proximité du centre-ancien et du parc de la Prade et des zones d'emplois.
- Bonne accessibilité.
- Potentiel paysager (ouverture visuelle sur les côtes et le parc de la Prade, proximité des jardins).
- Ambiances assez tranquilles malgré la proximité d'un axe très circulé mentionné au titre des nuisances sonores. Peu de trafic sur la rue de Gerzat.
- Aléa argile faible.
- Pas de contraintes topographiques fortes.



• CONTRAINTES

- > Zone inondable en majeure partie en zone de risques modérés (d'aléa moyen à faible) et ponctuellement en aléa fort avec les franges nord en champ d'expansion des crues. Sensibilité aux remontées de nappes. Présomption de zones humides sur l'ensemble du site (forte probabilité théorique au SAGE).
- > Inscription dans la continuité écologique de la vallée.

Les enjeux

- > Exploiter le potentiel foncier en cœur de ville dans les limites fixées au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles dinondation. Contribuer à une répartition équilibrée du parc locatif social.
- > Mettre en valeur l'entrée est de la ville. Préserver ses qualités d'image liées à la présence d'une trame végétale très qualitative et des vues sur le grand paysage des Côtes.
- > Améliorer les liaisons entre le centre-ville et le parc de la Prade.
- > Préserver la fonctionnalité des continuités écologiques le long du Bédât avec les jardins.
- > Intégrer les risques inondation et de remontée de nappe.

COTES DES PLUS HAUTES EAUX (CPHE)

— Isocotes au pas de 1 m (en mètres NGF)

- - - Isocotes intermédiaires (en mètres NGF)

	Zones fortement urbanisées	Autres zones urbanisées et zones d'activités	Zones peu ou pas urbanisées
Zones potentiellement dangereuses (Aléa fort)	Rfu	Ru	Vd
Zones de risques modérés (Aléas faible et moyen)	O		V
Aléa résiduel	Or		

Système de projection : Système français Méridien de Paris, RGF93, EPSG 2154

© DG-FIP® 2015
© IGN-BD PARCELLAIRE® 2010



Les objectifs de l'OAP

- > Axe 1. Répondre aux engagements de production de logements.
 - 👉 Poursuivre l'effort en matière de locatifs sociaux pour atteindre et tenir le seuil des 20% dans le temps. Assurer une répartition équilibrée des programmes sur l'ensemble de la ville.
 - 👉 Faciliter l'accès aux équipements et services de proximité. Orienter la production de nouveaux logements sur des sites desservis par les transports en commun et proches des équipements.
 - 👉 Valoriser le potentiel des dents creuses dans le tissu pour limiter le prélèvement de terres exploitées.
 - 👉 Phaser l'ouverture à l'urbanisation des sites. Privilégier le développement des sites insérés dans le tissu urbain et à l'intérieur de la ceinture de boulevard (RD2).
 - 👉 Proposer différents modes d'habiter tant en termes de lieux que de types d'habitat.
- > Axe 2. Préserver les qualités paysagères et écologiques du lieu en maintenant sa fonction de lieu de productions vivrières.
- > Axe 3. Assurer une bonne insertion des programmes dans leur environnement urbain et naturel.
- > Axe 4. Maîtriser les incidences environnementales du projet.

La vocation du site

Le site a une double vocation de lieu d'habitat et de jardins.

Les orientations d'aménagement et de programmation

● Axe 1 Répondre aux engagements de production de logements dans une logique de modération de la consommation foncière.	
Objectifs	Orientations d'aménagement et de programmation
> Optimiser le potentiel foncier des sites en renouvellement urbain. Mettre en œuvre une politique de modération de la consommation foncière par l'application d'une densité minimale et un phasage de l'ouverture à l'urbanisation.	☞ Tendre vers une densité de 70 logts/ha. ☞ Réaliser un programme de l'ordre de 28 logements. ☞ Privilégier les formes d'habitat denses avec de l'ordre de 70% de collectifs et intermédiaires et 30% d'individuels groupés. ☞ Privilégier le développement des sites insérés dans le tissu urbain. Mettre en place les moyens de maîtrise foncière et de réalisation des objectifs de programme
> Contribuer aux engagements de production de logements locatifs sociaux.	☞ Programmer 30 % de logements locatifs sociaux avec la possibilité d'une partie du programme restant en accession sociale.
> Diversifier les types d'habitat	☞ Réaliser un programme mixte : Accession libre. Accession et locatif aidées. ☞ Diversifier les formes d'habitat collectifs/intermédiaires/individuels denses
● Axe 2. Préserver les qualités paysagères et écologiques du lieu en maintenant sa fonction de lieu de productions vivrières.	
Objectifs	Orientations d'aménagement et de programmation
> Préserver et conforter la trame végétale.	☞ Protéger les alignements plantés le long du boulevard. ☞ Conforter la ripisylve le long du Bédât. ☞ Constituer une lisière verte en limite d'opération (haie mixte, jardins vergers...). ☞ Préserver la trame de jardins dans la vallée. Reconquérir les friches. ☞ Densifier et diversifier la trame végétale en créant des espaces collectifs et/ou privés dans le cadre des opérations d'habitat.
> Maintenir la perception de la vallée et les vues sur le paysage des côtes.	☞ Préserver des porosités visuelles sur la vallée et les Côtes à partir du boulevard et de la rue de Gerzat. ☞ Eviter la constitution d'un front bâti continu sur la rue de Gerzat. ☞ Prolonger le chemin existant rue du Pont pour créer un parcours paysager dans les jardins.
> Préserver la continuité écologique de la vallée au parc de la Prade	☞ Respecter la ligne d'urbanisation définie par le faubourg et l'immeuble collectif à l'est. ☞ Maintenir les jardins comme espace relais de la trame verte et bleue du Bédât. ☞ Maintenir une trame arborée.
● Axe 3/Assurer une bonne insertion des programmes dans leur environnement urbain et naturel.	

Objectifs	Orientations d'aménagement et de programmation
> Renforcer les liens entre le centre-ville, l'avenue du 8 Mai et le parc de la Prade.	☞ Poursuivre le chemin existant rue du Pont jusqu'au Bédât en prévoyant la possibilité d'une nouvelle passerelle permettant de relier les futurs programmes au centre et d'accéder de manière plus directe au parc de la Prade. ☞ Assurer au moins une liaison piétonne entre la rue de Gerzat et ce chemin. ☞ Prévoir une connexion avec la voie cyclable inscrite au schéma cyclable métropolitain.
> Maintenir un équilibre entre espace bâti et espace vert	☞ Préserver la zone de jardins existante. ☞ Implanter les constructions dans le polygone préférentiel définis au plan. ☞ Limiter les emprises au sol des bâtiments pour dégager des espaces verts collectifs et privatifs
> Maîtriser l'impact de la voiture dans l'opération et aux abords immédiats.	☞ Desservir les programmes à partir de la rue de Gerzat.
> Traiter avec soin les relations de voisinage	☞ Eviter les vis-à-vis directs avec l'immeuble collectif. — Limiter la hauteur à R+1/R+2 au droit de l'immeuble. — Ne pas construire aux abords immédiats de l'immeuble à son aspect sud. — Orienter le bâti perpendiculairement à la façade ouest de l'immeuble. Possibilité de réaliser une aire de stationnement mutualisée.
> S'inspirer des principales caractéristiques morphologiques du faubourg.	☞ Implanter le bâti à l'alignement ou à proximité de l'alignement de la rue de Gerzat sur 50% au moins du linéaire de l'opération. ☞ Possibilité de construire dans l'épaisseur de l'îlot avec un deuxième rang de construction. ☞ Associer des espaces privatifs (cour/jardins) aux logements ☞ Ménager des transparences visuelles avec les jardins.
• Axe 4. Maîtriser les incidences environnementales du projet. Préserver une bonne qualité résidentielle.	
Objectifs	Orientations d'aménagement et de programmation
> Concevoir un aménagement qui intègre le risque inondation. — Assurer la sécurité des biens et des personnes. — Limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols pour ne pas aggraver le risque. — Réduire et maîtriser les rejets d'eaux pluviales — Préserver le rôle du site dans la gestion de la crue.	☞ Implanter les constructions nouvelles sur les secteurs les moins impactés par l'aléa. Ne pas implanter de bâtiments sur le secteur classé en champ d'expansion des crues. ☞ Limiter les emprises au sol des bâtiments. ☞ Limiter les mouvements de terre. Ne pas créer de sous-sols. ☞ Préserver des transparences hydrauliques pour faciliter l'écoulement des crues éventuelles. ☞ Orienter de préférence le bâti dans le sens des écoulements. ☞ Eviter les clôtures ou assurer leur transparence sur le plan hydraulique. ☞ Adapter les techniques constructives au risque. ☞ Assurer une rétention sur le site conformément aux textes en vigueur. — Exploiter le potentiel des toitures terrasses. — Mobiliser la surface de jardins et d'espaces publics. — Proscrire la réalisation de bassins au profit d'autres solutions plus diffuses et plus intégrées sur le plan paysager (noues, tranchées ...)
> Renforcer les continuités écologiques	☞ Préserver et conforter la trame végétale sur le domaine public (alignement de platanes) et sur le domaine privatif. ☞ Maintenir une marge de recul de 5m minimum le long du Bédât.



Les Farges

PAYSAGE

Porosités visuelles à ménager



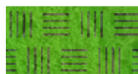
Jardins potagers à conserver ou à créer



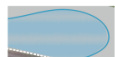
Alignement planté à conserver



Espace collectif en coeur d'îlot à créer



Bande verte privative à ménager

GESTION DE L'EAU :

Limite zone inondable aléa fort



Champ d'expansion aléa fort



Champ d'expansion des crues aléa modéré (faible et moyen)



Transparences hydrauliques à ménager

DÉPLACEMENTS :

Point de branchement d'une voie de desserte (positionnement indicatif)



Connexion piétonne entre les jardins et la rue de Gerzat



Cheminement piéton à créer entre la rue du Pont de la Gage et le Bedat



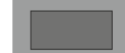
Possibilité de franchissement du Bedat par une passerelle



Cheminement piéton et voie cyclable inscrite au schéma cyclable métropolitain (réseau local)

BATI : Assurer une bonne insertion urbaine et paysagère des constructions

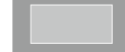
Bâti existant



Bâti à conserver ou remplacer



Front bâti discontinu. Possibilité d'implantation partielle à l'alignement



Polygone d'implantation du bâti



Orientation dominante du bâti



Hauteur maximale du bâti



Préserver les vues depuis les logements collectifs



Emprise foncière pouvant muter

STATIONNEMENT

Aire de stationnement mutualisé (perméabilité à assurer)

PROGRAMME : Optimiser le potentiel foncier dans le tissu urbain**Densité** Tendre vers une densité de 70 logements/ha**Formes urbaines** de l'ordre de 70 % de collectifs et intermédiaires et 30 % d'individuels groupé

30 % de logements aidés avec possibilité d'une partie du programme en accession sociale

----- Limite d'OAP

Légende

Les tracés, positionnements, dimensionnements et formes définis au document graphique ont un caractère indicatif sauf cas contraire mentionné dans la légende.

L'ENCLOS DE LA SARRE

CONTEXTE

- **SUPERFICIE. 1,2 ha.**
- **SITUATION URBAINE**

Ce secteur de l'Enclos de la Sarre bénéficie d'une situation urbaine privilégiée au contact du centre et de plusieurs équipements. Dans le même temps il constitue une des images fortes de la commune qui révèle sa vocation viticole. Toutefois, la proximité d'un groupe scolaire et d'une urbanisation dense pose des problèmes de risques liés au traitement des vignes. Dans un contexte où l'étalement urbain doit être très contrôlé sa mutation vers l'habitat doit être envisagée.

- **ATOUTS**

- > Situation centrale en greffe avec le centre-ville à proximité immédiate du groupe scolaire Pierre et Marie Curie situé en limite est et d'une surface commerciale en limite ouest. Proximité de Sémaphore et de la maison médicale.
- > Un secteur épargné relativement par les risques naturels. Pas de risques inondation ni de sensibilité forte aux remontées de nappes. Pas de glissement de terrain. Aléa argile faible sur la moitié sud et plus forts sur la moitié nord.
- > Pas de présomption de zones humides. Pas de milieux naturels protégés ni d'inscription dans un corridor écologique.
- > Pas de contraintes topographiques fortes mis à part un dénivelé prononcé par rapport à la RD 2 qui est en remblai. Une légère déclivité nord-sud.

- **CONTRAINTES**

- > Enjeux paysagers majeurs : vues sur le grand site Clermontois (Chaîne des volcans et faille de Limagne, Côtes de Clermont et des Mauvaises, plateau de Gergovie...), perception de la silhouette du bourg.
- > Une partie des vignes (partie haute) est classée en AOP
- > Présomption de zones humides (probabilité théorique moyenne sur une partie mentionnée au SAGE).
- > Accessibilité contrainte.
 - 📍 Site en contrebas de la RD2.
 - 📍 Gabarit limité des rues de Sibony et Pierre et Marie Curie qui borde le site. Nécessité de limiter le trafic aux abords de l'école.
 - 📍 Raccordement à la rue Pierre et Marie Curie contrainte par l'emprise de l'école et un transformateur.



Les enjeux

- > Exploiter le potentiel foncier d'un site proche du centre-ville offrant des qualités d'accès aux équipements et services de proximité et notamment l'école.
- > Contribuer à une répartition équilibrée du parc locatif social dans la ville.
- > Préserver les qualités d'image du site liées aux vues sur le grand paysage de la chaîne des Volcans et le lien entre le centre-bourg et les vignes avec une cabane en bon état qui constitue un élément de petit patrimoine à préserver.
- > Assurer une bonne insertion des programmes dans leur environnement urbain. Définir un juste niveau de densification pour garantir une bonne insertion dans le tissu bâti et vis-à-vis de l'école.
- > Prendre en compte les contraintes sanitaires (arrêté préfectoral du 16/01731 du 03 Août 2016 sur les mesures de protection des personnes vulnérables lors de l'application de produits phytopharmaceutiques).

Les objectifs de l'OAP

- > **Axe 1. Répondre aux engagements de production de logements et préserver les possibilités d'évolution des équipements publics.**
 - ☞ Poursuivre l'effort en matière de locatifs sociaux pour atteindre et maintenir le seuil des 20% dans le temps. Assurer une répartition équilibrée des programmes sur l'ensemble de la ville.
 - ☞ Faciliter l'accès aux équipements et services de proximité.
 - ☞ Orienter la production de nouveaux logements sur des sites desservis par les transports en commun et proches des équipements.
 - ☞ Valoriser le potentiel des dents creuses dans le tissu pour limiter le prélèvement de terres exploitées.
 - ☞ Phaser l'ouverture à l'urbanisation des sites. Privilégier le développement des sites insérés dans le tissu urbain et à l'intérieur de la ceinture de boulevard (RD2).
 - ☞ Proposer différents modes d'habiter tant en termes de lieux que de types d'habitat.
- > **Axe 2. Préserver les qualités d'image du lieu.**
 - ☞ Préserver les vues majeures et en conservant ses éléments identitaires.
 - ☞ Assurant une intégration des nouveaux programmes dans la silhouette du centre-bourg.
- > **Axe 3. Assurer une bonne insertion des programmes dans leur environnement urbain.**
 - ☞ Maîtriser l'impact de la voiture. Préserver l'école des risques et des nuisances de la circulation. Répondre aux besoins de stationnement induit par les nouveaux programmes et les équipements publics. Privilégier les déplacements piétons /vélos.
 - ☞ Prendre en compte les vis-à-vis existants.
- > **Axe 4. Maîtriser les incidences environnementales du projet.**
 - ☞ Prendre en compte les nuisances sonores de la RD2.
 - ☞ Maîtriser les ruissellements et limiter les rejets des eaux pluviales dans le réseau collectif. Affiner la connaissance des zones humides.
 - ☞ Prendre en compte les risques induits par les traitements phytosanitaires sur les vignes (+ présence d'un transformateur à proximité de l'école).

La vocation du site

La situation urbaine du site en fait un lieu majeur de mise en œuvre de la stratégie de développement urbain qui fonde le PLU révisé. L'OAP détermine deux orientations programmatiques principales : l'habitat et l'amélioration des conditions de fonctionnement des équipements scolaires.

Les orientations d'aménagement et de programmation

• Axe 1 / Répondre aux engagements de production de logements dans une logique de modération de la consommation foncière.

Objectifs	Orientations d'aménagement et de programmation
> Optimiser le potentiel foncier des disponibilités foncières insérées dans le tissu urbain. Mettre en œuvre une politique de modération de la consommation foncière par l'application d'une densité minimale et un phasage de l'ouverture à l'urbanisation.	- Tendre vers une densité de 70 logts/ha. - Réaliser un programme de l'ordre de 50 à 60 logements. - Privilégier les formes d'habitat denses avec de l'ordre de 70% de collectifs et intermédiaires et 30% d'individuels groupés et ponctuellement de lots libres en bordure de la rue de Sibony. - Privilégier le développement des sites insérés dans le tissu urbain.
> Contribuer aux engagements de production de logements locatifs sociaux.	Programmer 30 % de logements locatifs sociaux avec la possibilité d'une partie du programme en accession sociale.
> Diversifier les types d'habitat.	- Réaliser un programme mixte : accession libre et accession et locatif aidées. - Diversifier les formes d'habitat collectifs/intermédiaires/individuels denses.
> Préserver les possibilités d'évolution du groupe scolaire.	- Prévoir une possibilité d'extension des aires de stationnement en limite nord-est du site. - Préserver une emprise foncière en limite ouest du groupe scolaire de 25 m minimum de large.

• Axe 2. Préserver les qualités d'image du lieu.

Objectifs	Orientations d'aménagement et de programmation
> Préserver les vues majeures sur le grand paysage	- Préserver le cône de vue (N°1) sur la chaîne des Puys à partir de la RD2. - Préserver de toutes constructions les franges de la RD 2. - Conserver les alignements plantés existants le long du boulevard Jean Moulin. - Préserver un cône de vue (cône de vue N°2) sur le centre-bourg et le plateau de Gergovie. - Constituer une lisière verte en limite d'opération et des vignes (haie mixte, jardins vergers...). - Mettre en valeur les vues sur les Côtes des Mauvaises en créant en cheminement piéton en limite nord d'opération.
> Conserver et mettre en valeur les éléments d'identité paysagère du site.	- Conserver les vignes classées en AOP qui assure une gestion de la marge de recul et révèle la vocation viticole de la commune. Conforter le verger existant (verger conservatoire). - Protéger la cabane de vignes existantes. - S'inspirer des caractères morphologiques des tissus anciens (implantation orthogonale dominante, organisation du bâti sur des cours et jardins, alignement partiel du bâti sur rue avec mur, respect du gabarit). - Préserver le mur existant rue de Sibony (avec possibilité d'interruption pour créer un accès)



● Axe 3/Assurer une bonne insertion des programmes dans leur environnement urbain et naturel.	
Objectifs	Orientations d'aménagement et de programmation
> Maîtriser l'impact de la voiture dans l'opération et aux abords immédiats.	☞ Assurer le maillage entre la rue de Sibony et la rue Pierre et Marie Curie en privilégiant un accès (entrée et sortie) par la rue de Sibony. — Prévoir une voie à double sens à l'intérieur de l'opération avec un sens unique sortant au droit du débouché sur la rue P et M Curie pour éviter le passage d'un flux supplémentaire devant l'école. — Limiter la largeur de la chaussée à 4,5m. — Traiter la voie de desserte comme un espace de rencontre. ☞ Préserver la possibilité d'étendre le parking prévu au nord de l'école. ☞ Prévoir une aire mutualisée à l'intérieur de l'opération à proximité de la rue de Sibony.
> Privilégier les déplacements piétons/vélos	☞ Réaliser au moins une liaison piétonne entre la rue de Sibony et la nouvelle entrée du groupe scolaire. — Insérer cette liaison dans une continuité verte en limite d'opération. — Assurer une continuité de cette liaison en direction de la surface alimentaire et de la maison médicale. — Prévoir des accès aisés à cette liaison à partir des programmes bâtis. ☞ Prévoir une autre liaison en direction de la rue P et M Curie. ☞ Prévoir une connexion avec la voie cyclable inscrite au schéma cyclable métropolitain en bordure de la RD2.
> Maintenir un équilibre entre espace bâti et espace vert.	☞ Implanter les constructions dans le polygone préférentiel définis au plan. ☞ Respecter le CBS défini (CBS de 0,6 dont 0,4 de Pleine Terre). ☞ Limiter les emprises au sol des bâtiments. ☞ Organiser les îlots de logements autour d'un jardin intérieur. ☞ Préserver le verger comme espace partagé dans l'esprit des jardins d'Aubeterre. Prolonger cet espace au sud.
> Traiter avec soin les relations de voisinage.	☞ Assurer une transition avec le bâti existant. — Prévoir une bande non aedificandi de 5m de large minimum en limite sud de l'opération. — Eviter les effets de masque direct devant des ouvertures d'habitations existantes. — Eviter la constitution d'un front bâti continu. Ménager au moins deux porosités physiques et visuelles. — Prévoir une graduation du bâti. Limiter la hauteur des constructions nouvelles à la hauteur des constructions existantes en vis-à-vis direct dans une bande de 10m de la limite séparative de la parcelle bâtie.

	👉 Créer une transition végétale avec le groupe scolaire d'au moins 5m de large qui sera intégrée à l'emprise réservée à l'extension de l'école.
● Axe 4. Maîtriser les incidences environnementales du projet. Préserver une bonne qualité résidentielle.	
Objectifs	Orientations d'aménagement et de programmation
> Prendre en compte les nuisances sonores de la RD2.	👉 Implanter les constructions à usage d'habitation à une distance minimum de 75m de l'axe de la RD2. 👉 Constituer une lisière verte de 5m minimum de large en limite nord de l'opération.
> Maîtriser les ruissellements et limiter les rejets des eaux pluviales dans le réseau collectif.	👉 Limiter les surfaces imperméabilisées. — Préserver une perméabilité des espaces de stationnement ; — Limiter l'emprise au sol des constructions. — Privilégier une intégration du stationnement au bâti à des solutions en aérien. — Inciter à la réalisation de terrasses végétalisées. 👉 Préserver les opérations futures des risques de ruissellements éventuels générés par la RD 2. 👉 Assurer une rétention sur le site conformément aux textes en vigueur. — Ecarter le recours aux ouvrages purement technique type bassins d'orage au profit d'autres solutions plus diffuses et plus intégrées sur le plan paysager. — Sous réserve de confirmation par l'étude hydraulique, réaliser trois niveaux de noues et/ou tranchées drainantes parallèles aux courbes de niveaux et intégrées dans des bandes paysagères. — Mobiliser les espaces libres tout en maintenant une possibilité d'appropriation par les futurs habitants. — Exploiter le potentiel des toitures terrasses et des aires de stationnement.
> Prendre en compte la présence éventuelle de zones humides dans l'aménagement.	👉 Réaliser des sondages pédologiques dans le cadre des études d'aménagement. 👉 Intégrer à l'aménagement ou compenser les éventuelles zones humides conformément aux textes en vigueur.
> Protéger les habitations des sources d'atteintes à la santé.	👉 Ménager une bande végétale comportant une haie épaisse (1,5m d'épaisseur minimum) en limite de l'emprise future de l'école. 👉 Etudier la possibilité de déplacer le transformateur existant en lien avec les besoins induits par les nouveaux programmes pour éloigner l'équipement de l'école.



Enclos de la Sarre

LES OAP

PAYSAGE



Préserver les images fortes

- 1 - Cône de vue sur le Puy de Dôme et la Chaîne des Puys : maintenir les vues ouvertes
- 2 - Cône de vue sur le centre bourg, l'église, le château et en arrière plan Gergovie et le Puy de Var : assurer la cohérence de la silhouette



Vignes existantes à conserver (AOP)



Cabanes de vignes à conserver



Verger existant à conforter (verger conservatoire)



Cœur d'îlot vert à créer pour assurer un confort visuel et climatique



Lisière verte à créer avec plantations discontinues pour assurer des vues



Porosité verte à créer



Transition verte avec le bâti existant



Mur existant à conserver



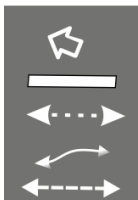
Emprise foncière à ménager avec extension des équipements scolaires et de leurs espaces extérieurs.
Constitution d'une haie épaisse en transition avec les vignes

GESTION DE L'EAU : Maîtriser les ruissellements et limiter les rejets dans le réseau collectif



Dispositif de rétention en aérien (noues...)

DÉPLACEMENTS : Assurer une bonne insertion des programmes en maîtrisant les impacts sur la rue P et M Curie



Point de branchement d'une voie de desserte (positionnement indicatif)

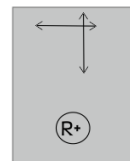
Création possible d'une voie de desserte (positionnement indicatif)

Cheminement piéton à créer

Connexion du cheminement à assurer avec l'école

Voie cyclable inscrite au schéma cyclable métropolitain

BATI



Orientation dominante du bâti



Hauteur maximale du bâti

STATIONNEMENT



Parking public projeté



Possibilité d'extension du parking



Principe de parking mutualisé



Parking intégré au bâti

PROGRAMME : Optimiser le potentiel foncier dans le tissu urbain

Densité Tendre vers une densité de 70 logements/ha

Formes urbaines 70 % de collectifs et intermédiaires
30 % d'individuels groupés

30 % de logement locatif social
Possibilité de quelques lots libres en bordure de la rue de Sibony

----- Limite OAP

Légende

Les tracés, positionnements, dimensionnements et formes définis au document graphique ont un caractère indicatif sauf cas contraire mentionné dans la légende.

CHEMIN DE LA SARRE

Contexte

- **SUPERFICIE. 1,3ha.**
- **SITUATION URBAINE**

Le secteur du chemin de la Sarre correspond à des dents creuses résiduelles enclavées dans un tissu pavillonnaire. Il est coupé du centre et de ses équipements par la RD2. Il est constitué de jardins arborés et vergers plus ou moins exploités.

- **ATOUTS**

- Ambiances tranquilles du fait de la nature de son environnement bâti et de l'absence de voie circulée.
- Enjeux paysagers limités. Le site n'est pas perçu des voies publiques.
- Pas de milieux naturels protégés ni inscription dans un corridor écologique. Probabilité forte et moyenne de zones humides mentionnée au SAGE.
- Un secteur préservé des risques naturels et nuisances sonores. Absence de risques inondation ni remontée de nappes. Pas de contraintes topographiques.
- Pas d'enjeux agricoles ni viticoles.

- **CONTRAINTES**

- Site non desservi par une voirie et par les réseaux.
- Sensibilité au retrait/gonflement des argiles (aléa fort).



Les enjeux

- > Exploiter le potentiel foncier de dents creuses dans un secteur présentant des atouts résidentiels.
- > Contribuer à une répartition équilibrée du parc locatif social dans la ville.
- > Assurer une bonne insertion des programmes dans le tissu pavillonnaire en maîtrisant les vis à-vis et les ruptures d'échelle.

Les objectifs de l'OAP

- > Axe 1. Optimiser le potentiel foncier en dents creuses par une densité mesurée : Privilégier le développement des sites insérés dans le tissu urbain.
- > Axe 2 Assurer une bonne insertion des programmes dans leur environnement urbain.
 - 👉 Préserver l'intimité des parcelles construites.
 - 👉 Eviter le passage d'un trafic automobile autre que celui induit par la desserte des riverains.
- > Axe 3. Maîtriser les incidences environnementales du projet.
 - 👉 Maîtriser les ruissellements et limiter les rejets des eaux pluviales dans le réseau collectif.
 - 👉 Prendre en compte les zones humides dans l'aménagement.
 - 👉 Préserver et conforter la trame végétale.

La vocation du site

Ce site représente un enjeu marginal par rapport aux autres secteurs OAP. Il convient toutefois de ne pas gaspiller un foncier présentant des qualités résidentielles. Ce site a vocation à accueillir des programmes d'habitat de type individuel.

Les orientations d'aménagement et de programmation

● Axe 1 / Répondre aux engagements de production de logements dans une logique de modération de la consommation foncière.	
Objectifs	Orientations d'aménagement et de programmation
> Optimiser le potentiel foncier des disponibilités foncières insérées dans le tissu urbain. Mettre en œuvre une politique de modération de la consommation foncière par l'application d'une densité minimale et un phasage de l'urbanisation.	👉 Tendre vers une densité de 30 logts/ha. Réserver le site à des formes d'habitat en individuels purs et groupés, et de lots libres adaptés à leur contexte. 👉 Toute opération d'aménagement doit comprendre à minima 50 % de logements individuels groupés. 👉 Privilégier le développement des sites insérés dans le tissu urbain.
> Contribuer aux engagements de production de logements locatifs sociaux.	👉 Programmer 30 % de logements locatifs sociaux avec la possibilité d'une partie du programme en accession sociale.

● **Axe 2/ Assurer une bonne insertion des programmes dans leur environnement urbain.**

Objectifs	Orientations d'aménagement et de programmation
Préserver l'intimité des parcelles construites.	☞ Ménager une marge de recul de 5m minimum par rapport aux limites séparatives des parcelles construites. ☞ Préserver les espaces privatifs liés à des parcelles bâties. ☞ Limiter le gabarit des constructions à R+1 (8m).
Eviter le passage d'un trafic automobile autre que celui induit par la desserte des riverains.	☞ Limiter le gabarit de la chaussée à 4,5m maximum. Traiter la voie comme espace de rencontre. Etudier la possibilité d'un double sens unique permettant d'éviter la traversée de part en part du site par les véhicules motorisés.

● **Axe 3/ Maîtriser les incidences environnementales du projet. Préserver une bonne qualité résidentielle.**

Objectifs	Orientations d'aménagement et de programmation
> Privilégier les déplacements piétons/vélos	☞ Intégrer un cheminement doux au chemin de la Sarre entre la rue des Fours à Chaux et le cimetière.
> Maintenir un équilibre entre espace bâti et espace vert.	☞ Planter de manière préférentielle les constructions dans le polygone d'implantation principal (100% d'emprise autorisée). Possibilité d'implanter des constructions dans le polygone secondaire. (30% d'emprise maximum autorisée) ☞ Respecter le CBS défini (CBS de 0,6 dont 0,4 de Pleine terre). ☞ Limiter les emprises au sol des bâtiments. Privilégier des maisons à étage. ☞ Affecter le plus possible les fonds de parcelle en jardin.
> Préserver et conforter la trame végétale existante.	☞ Accompagner la voie par une marge de recul végétalisée. ☞ Préserver ou à défaut remplacer la végétation existante notamment en fonds de parcelles. ☞ Prolonger la démarche mise en œuvre sur les jardins d'Aubeterre avec des bandes de vergers.
> Prendre en compte la présence éventuelle de zones humides dans l'aménagement.	☞ Réaliser des sondages pédologiques dans le cadre des études d'aménagement. ☞ Intégrer à l'aménagement ou compenser les éventuelles zones humides conformément aux textes en vigueur.



Chemin de la Sarre

PAYSAGE

Trame végétale existante à conserver



Trame végétale de transition avec le bâti existant à créer



Marge de recul végétalisée de 5 m minimum



Marge de recul végétalisée de 3 m minimum



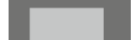
Espace privatif en lien ou contigu à une parcelle bâtie à préserver en jardin d'agrément

BATI

Orientation dominante du bâti



Hauteur maximale du bâti



Polygone d'implantation principal



Polygone d'implantation secondaire

DÉPLACEMENTS :

Voie de desserte mixte - espace de rencontre tous modes



Point de branchement possible (positionnement indicatif)



Accès privé

PROGRAMME : Optimiser le potentiel foncier dans le tissu urbain**Densité** Tendre vers une densité de 30 logements/ha

Formes urbaines 100 % d'habitats individuels purs et groupés
 50 % à minima de logements individuels groupés (pour chaque opération d'aménagement)
 30 % de logement locatif social

----- Limite d'OAP

Légende

Les tracés, positionnements, dimensionnements et formes définis au document graphique ont un caractère indicatif sauf cas contraire mentionné dans la légende.

MONTELY

CONTEXTE

- **SUPERFICIE. 1,68 ha.**
- **SITUATION URBAINE**

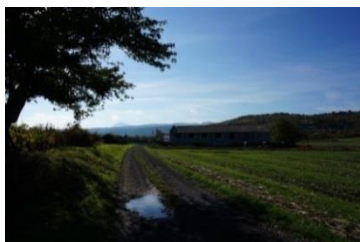
Le secteur de Montely est une des dernières disponibilités foncières restantes à l'intérieur de la ceinture de boulevard. Il occupe une situation de frange urbaine en vis-à-vis de la Vaye. Il se situe dans le prolongement de lotissements pavillonnaires des années 80/90 dont l'environnement a été transformé par l'implantation de Sémaphore.

- **ATOUTS**

- > Proximité de Sémaphore, la maison médicale et du parc Montgroux.
- > Une bonne accessibilité avec la possibilité d'assurer une desserte à partir du giratoire existant. Des conditions d'accès plus difficile à l'aspect ouest du site.
- > Un secteur relativement épargné relativement par les risques naturels. Pas de risques inondation ni de sensibilité forte aux remontées de nappes. Pas de glissement de terrain mais un aléa argile fort sur la majeure partie du site.
- > Pas de présomption de zones humides (très faible probabilité théorique). Pas de milieux naturels protégés. Mention d'un corridor écologique au SCoT en limite ouest de la commune. Un corridor perturbé par la coupure de la RD2 et une urbanisation développée.
- > Pas de contraintes topographiques fortes.
- > Des vues de qualité sur les Côtes et la Chaîne des Puys.

- **CONTRAINTES**

- > Un impact significatif sur l'image de la ville. Un site très perçu de la RD2 avec des vues sur la Chaîne des Puys.
- > Un site classé en partie en AOP mais essentiellement géré par des grandes cultures avec une partie des terrains en friches.
- > Un site exposé aux nuisances sonores de la RD2.



Les enjeux

- > Exploiter le potentiel foncier des disponibilités foncières restantes à l'intérieur de la ceinture formée par la RD2.
- > Contribuer à une répartition équilibrée du parc locatif social dans la ville.
- > Assurer une bonne insertion des programmes dans le tissu pavillonnaire.
- > Maîtriser l'impact de l'aménagement sur l'image de la ville. Le site de Montely est une des séquences marquantes de la RD2 qui a préservé aujourd'hui un caractère agricole. L'urbanisation de ce site va modifier en profondeur ce paysage. Le giratoire de la route de Châteaugay avec Sémaphore et la vue sur le PDD est une des images fortes de la commune. Mettre en valeur les vues sur le grand paysage.
- > Prendre en compte les nuisances sonores de la RD2.
- > Assurer une transition entre Sémaphore et l'habitat. Mettre en valeur le potentiel paysager de Montely. Préserver le caractère arboré du site.

Les objectifs de l'OAP

- > Axe 1. Optimiser le potentiel foncier en dents creuses par une densité mesurée prenant en compte la situation urbaine et la nature du contexte bâti.
 - ☞ Poursuivre l'effort en matière de locatifs sociaux pour atteindre et tenir le seuil des 20% dans le temps. Assurer une répartition équilibrée des programmes sur l'ensemble de la ville.
 - ☞ Faciliter l'accès aux équipements et services de proximité.
 - ☞ Privilégier le développement des sites insérés dans le tissu urbain et à l'intérieur de la ceinture de boulevard (RD2).
 - ☞ Proposer différents modes d'habiter tant en termes de lieux que de types d'habitat.
- > Axe 2 Assurer une bonne insertion des programmes dans leur environnement urbain.
 - ☞ Préserver l'intimité des parcelles construites contigües.
 - ☞ Prévoir plusieurs modes d'accès aux nouveaux programmes.
 - ☞ Compléter le pôle d'équipements par un espace paysager assurant une transition avec l'habitat.
- > Axe 3. Construire un paysage urbain qualitatif.
 - ☞ Maîtriser la façade urbaine sur la RD2. Mettre en valeur l'image forte au droit du giratoire.
 - ☞ Préserver le caractère arboré du site.
 - ☞ Mettre en valeur les vues sur le grand paysage.
- > Axe 4. Maîtriser les incidences environnementales du projet.
 - ☞ Maîtriser les ruissellements et limiter les rejets des eaux pluviales dans le réseau collectif.
 - ☞ Prendre en compte les nuisances sonores de la RD2.
 - ☞ Préserver et conforter la trame végétale diffuse.

La vocation du site

Ce site présente l'intérêt de se situer dans la continuité immédiate de l'enveloppe urbaine. Il bénéficie de la proximité d'équipements publics (Sémaphore) ou privés (surface alimentaire, maison médicale). Il est proche du CHU nord. C'est une des rares disponibilités foncières restantes à l'intérieur de la ceinture de boulevard constituée par la RD2. Tous ces éléments militent pour le développement de programmes d'habitat.

L'accessibilité et la visibilité de ce site et sa proximité avec Sémaphore permet d'envisager l'accueil d'un grand équipement d'agglomération. L'OAP prend en compte ces deux hypothèses programmatiques.

Les orientations d'aménagement et de programmation. Option habitat

● Axe 1 / Répondre aux engagements de production de logements dans une logique de modération de la consommation foncière.	
Objectifs	Orientations d'aménagement et de programmation
> Optimiser le potentiel foncier des disponibilités foncières insérées dans le tissu urbain. Mettre en œuvre une politique de modération de la consommation foncière par l'application d'une densité minimale et un phasage de l'ouverture à l'urbanisation.	👉 Tendre vers une densité de 50 logts/ha. 👉 Réaliser un programme de l'ordre de 50 à 60 logements. 👉 Privilégier les formes d'habitat denses avec de l'ordre de 50% de collectifs et intermédiaires et 30% d'individuels groupés et pour le reste des terrains à bâtir. 👉 Mettre en place une veille foncière pour faciliter la sortie d'une opération en phase 2 du PLU.
> Contribuer aux engagements de production de logements locatifs sociaux.	👉 Programmer 30 % de logements locatifs sociaux avec la possibilité d'une partie du programme en accession sociale.
> Diversifier les types d'habitat	👉 Réaliser un programme mixte : accession libre et accession et locatif aidées. 👉 Diversifier les formes d'habitat collectifs/intermédiaires/individuels denses.
● Axe 2/Assurer une bonne insertion des programmes dans leur environnement urbain et naturel.	
Objectifs	Orientations d'aménagement et de programmation
> Maîtriser l'impact de la voiture dans l'opération et aux abords immédiats.	👉 Assurer la desserte des nouveaux programmes à partir de la voie existante qui sera à aménager. Améliorer le carrefour avec la RD2. 👉 Mettre en place un réseau de rues maillées permettant une conduite apaisée. — Limiter la largeur des chaussées. — Concevoir les voies comme un espace de rencontre. 👉 Préserver la possibilité d'une connexion entre les voies de desserte des programmes et la rue des Mauvaises.
> Privilégier les déplacements piétons/vélos	👉 Conserver le chemin d'exploitation existant le long de la RD2 comme cheminement piéton structurant le long de la RD2 (ce cheminement est une des séquences d'un « grand chemin de ronde » mentionné au PADD). Etudier la possibilité d'intégrer une voie cyclable conformément au schéma cyclable métropolitain. 👉 Prévoir un réseau de cheminements piétons en site propre irriguant les opérations de logements et permettant de relier la rue des Mauvaises à Sémaphore en passant par l'espace paysager en projet.
> Traiter avec soin les relations de voisinage.	👉 Assurer une transition avec le bâti existant. Prévoir une bande non aedificandi de 5m de large minimum en limite sud de l'opération. - Prévoir une graduation du bâti. Limiter la hauteur des constructions nouvelles à la hauteur des constructions existantes en vis-à-vis direct dans une bande de 10m de la limite séparative de la parcelle bâtie.

● **Axe 3. Construire un paysage qualitatif en s'appuyant sur les qualités du site et les vues sur le grand paysage.**

Objectifs	Orientations d'aménagement et de programmation
> Préserver les vues majeures sur le grand paysage	👉 Préserver les cônes de vue sur la chaîne des Puys et les Côtes de Clermont et des Mauvaises à partir de la RD2. Préserver de toutes constructions les franges de la RD 2. Saisir les opportunités pour supprimer les bâtiments d'activité situés en limite ouest du site ou à défaut requalifier les installations. 👉 Réaliser un alignement planté le long de la RD2. Maintenir une ouverture visuelle sur le Puy de Montely. Conserver son caractère arboré. Constituer une lisière verte en limite sud du site en s'appuyant sur la trame végétale diffuse existante. 👉 Mettre en valeur les vues sur la Vaye et les Côtes des Mauvaises en préservant le cheminement piéton parallèle à la RD2 ou en l'intégrant à la voie de desserte future du site.
> Mettre en œuvre un urbanisme vert.	👉 Préserver le puy de Montely dans sa vocation naturelle en conservant et en régénérant les espaces boisés existants et en introduisant une fonction productive (vignes, vergers, jardins). 👉 Respecter le CBS défini (CBS de 0,6 dont 0,4 de Pleine terre). 👉 Ménager des porosités vertes régulières et mettre en plante une trame végétale secondaire. 👉 Prévoir une marge de recul végétalisée le long du chemin.

● **Axe 4. Maîtriser les incidences environnementales du projet. Préserver une bonne qualité résidentielle.**

Objectifs	Orientations d'aménagement et de programmation
> Prendre en compte les nuisances sonores de la RD2.	👉 Exclure toute construction à vocation d'habitat dans l'espace de protection des abords de la RD2. Maintenir une gestion par l'agriculture. 👉 Préserver un espace paysager de transition entre Sémaphore et l'habitat existant et futur.
> Maîtriser les ruissellements et limiter les rejets des eaux pluviales dans le réseau collectif.	👉 Limiter les surfaces imperméabilisées. — Préserver une perméabilité des espaces de stationnement. — Limiter l'emprise au sol des constructions. — Privilégier une intégration du stationnement au bâti à des solutions en aérien. — Inciter à la réalisation de terrasses végétalisées. 👉 Assurer une rétention sur le site conformément aux textes en vigueur. Ecarter le recours aux ouvrages purement technique type bassins d'orage au profit d'autres solutions plus diffuses et plus intégrées sur le plan paysager (noues, tranchées drainantes...). Mobiliser les espaces libres tout en maintenant une possibilité d'appropriation par les futurs habitants. — Exploiter le potentiel des toitures terrasses et des aires de stationnement.



Montely

PAYSAGE

Préserver les cônes de vue



Vignes existantes (AOP) à conserver ou transférer



Pentes du Puy de Montely à préserver avec une vocation productive - remise en culture (vergers ou vignes)



Parc paysager récréatif



Alignement planté à créer (RD2)



Partie sommitale du puy de Montely à préserver en espace boisé. Conforter la continuité végétale



Espace de protection des abords de la RD 2
Maintien de la vocation agricole



Marge de recul végétalisée de 5 m minimum



Trame végétale secondaire à préserver ou à conforter



Porosité verte à créer (indicatif de principe)

DÉPLACEMENTS :

Voie de desserte existante à aménager



Voie de desserte à créer (positionnement indicatif)



Accès direct à ménager pour le futur centre de secours



Connexion souhaitable avec la rue des Mauvaises



Cheminement piéton à créer



Voie cyclable inscrite au schéma cyclable métropolitain
(Tracé indicatif)



Carrefour à améliorer : préserver une visibilité,
interdire les mouvements de tourne à gauche

BATI

Orientation dominante du bâti

Hauteur maximale du bâti

Bâtiment agricole existant
Extension possible

Emprise artisanale et dépôt
à requalifier ou à transférer

GESTION DE L'EAU : Maîtriser les ruissellements et limiter les rejets dans le réseau collectif

Dispositif de rétention en aérien (noues...)

PROGRAMME : Optimiser le potentiel foncier dans le tissu urbain

Densité Tendrer vers une densité de 50 logements/ha

Formes urbaines 50 % de collectifs et intermédiaires
30 % d'individuels groupés

30 % de logement locatif social
possibilité d'accès sociale

Limite d'OAP

Légende

Les tracés, positionnements, dimensionnements et formes définis au document graphique ont un caractère indicatif sauf cas contraire mentionné dans la légende.

LE COLOMBIER

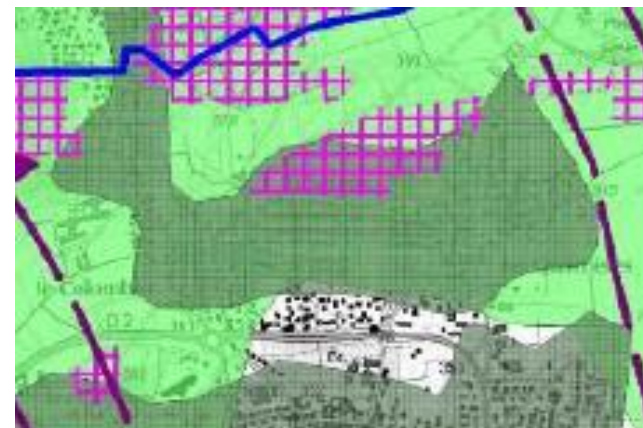
Contexte

- **SUPERFICIE.** 5ha.
- **SITUATION URBAINE** Le secteur du Colombier est un site en friche situé dans le prolongement immédiat de tissus pavillonnaires, en vis-à-vis du CHU nord et en bordure de la route de Châteaugay.
- **ATOUTS.**
 - > Un environnement qualitatif avec des vues sur le grand paysage et la proximité de zones agricoles et naturelles accessibles par un réseau de chemins étoffé. Une présence forte de la végétation. Des ambiances tranquilles. Pas de nuisances sonores. Une bonne exposition. Pas d'effets de masque du relief ou de l'urbanisation.
 - > Proximité de Sémaphore et la maison médicale et du parc Montgroux.
 - > Une assez bonne accessibilité avec la possibilité d'assurer une desserte à partir de la route de Châteaugay et de voies de desserte existantes ou à aménager (chemin du Colombier). Desserte en TC au droit de l'Hôpital Nord.
 - > Un site qui a un impact faible sur le paysage. Un site peu perçu de l'extérieur.
 - > Un secteur relativement épargné relativement par les risques naturels ou technologiques. Pas de risques inondation ni de sensibilité forte aux remontées de nappes. Pas de glissement de terrain mais un aléa argile fort sur la majeure partie du site. Pas de contraintes topographiques fortes.
 - > Des vues de qualité sur les Côtes de Clermont et la Chaîne des Puys.
 - > Un site qui ne présente pas d'enjeux agricoles majeurs. Un site en majeure partie en friche qui n'est pas concerné par un classement AOP viticole.
- **CONTRAINTES**
 - > Présence d'une ligne électrique à l'aspect est du site.
 - > Une accessibilité à améliorer.
 - > Eloignement du centre-ville et des écoles.
 - > Présomption de zones humides au SAGE (probabilité théorique forte) liée à la présence d'un ruisseau intermittent en limite est du site, exutoire d'un bassin d'orage implanté en limite de Châteaugay.
 - > Pas de milieux naturels protégés ni de corridors écologiques repéré au SCoT ou au SRCE, mais site inclus dans un cœur de nature d'intérêt écologique défini au SCoT à prendre en compte.



Les enjeux

- > Dégager un potentiel foncier adapté aux objectifs du SCoT qui préconise de renforcer le cœur métropolitain en assurant une diversification des types et produits d'habitat.
- > Contribuer à une répartition équilibrée du parc locatif social dans la ville.
- > Concilier les enjeux de développement avec la préservation d'une trame arborée étoffée qui participe du cœur de nature repéré au SCoT. Maintenir des connexions entre la Vaye et le secteur d'Aubeterre.
- > Assurer un accès sécurisé à partir de la route de Châteaugay (RD21). Prévoir un maillage viaire permettant de diffuser le trafic. Maîtriser les impacts de la circulation dans les quartiers pavillonnaires existants.
- > Faciliter les déplacements piétons et vélos à l'intérieur de l'opération. Assurer une liaison protégée avec l'arrêt de transport en commun. Assurer des connexions avec le réseau de chemins existants et notamment le chemin du Colombier mentionné au PADD. Prévoir une connexion avec le réseau cyclable prévu au schéma directeur des voies cyclables.
- > Prendre en compte la ligne électrique HT.
- > Maîtriser les conséquences de l'imperméabilisation et de l'artificialisation des sols à l'intérieur des opérations et à l'aval du site.



Les objectifs de l'OAP

- > Axe 1. Répondre aux engagements de production de logements dans une logique de modération de la consommation foncière et de diversification des types d'habitat.
 - 👉 Poursuivre l'effort en matière de locatifs sociaux pour atteindre et tenir le seuil des 20% dans le temps. Assurer une répartition équilibrée des programmes sur l'ensemble de la ville.
 - 👉 Proposer différents modes d'habiter en programmant un éventail large de types d'habitat. Répondre à une demande d'habitat individuel.
 - 👉 Orienter la production de nouveaux logements sur des sites desservis par les transports en commun et proches des équipements.
- > Axe 2 Assurer une bonne insertion des programmes dans leur environnement urbain et naturel.
 - 👉 Maîtriser l'impact de la voiture dans l'opération et aux abords immédiats. Prévoir plusieurs modes d'accès aux nouveaux programmes. Organiser la circulation à partir de la RD21 pour limiter les reports de circulation sur la rue des Fours à Chaux. Sécuriser l'accès à partir la RD21.
 - 👉 Préserver l'intimité des parcelles construites contigües en limite ouest du site.
 - 👉 Faciliter les déplacements piétons et vélos dans l'opération et assurer plusieurs connexions avec les chemins d'exploitations existants en mettant en place un réseau maillé de cheminements sécurisés.
- > Axe 3. Construire un paysage urbain qualitatif en s'appuyant sur la trame verte et les vues sur le grand paysage. Contribuer au développement d'une biodiversité ordinaire.
 - 👉 Insérer les programmes d'habitat dans une grande structure paysagère construite à partir de la trame d'anciens vergers et jardins existante sur le site dans l'esprit des jardins d'Aubeterre. Intégrer des espaces partagés diversifiés.
 - 👉 Mettre en valeur les vues sur le grand paysage.

🔑 Préserver le caractère arboré des chemins qui cernent le site.

➤ **Axe 4. Maîtriser les incidences environnementales du projet.**

🔑 Maîtriser les ruissellements et limiter les rejets des eaux pluviales dans le réseau collectif. Protéger les secteurs habités au sud.

🔑 Affiner la connaissance des zones humides dans les secteurs mentionnés par le SAGE.

🔑 Limiter l'exposition de la population aux champs électromagnétiques induits par la ligne électrique.

La vocation du site

Ce site, déjà inscrit au PLU de 2006, présente l'intérêt de se situer dans la continuité immédiate de l'enveloppe urbaine. Il bénéficie de la proximité d'équipements publics (Sémaphore) ou privés (surface alimentaire, maison médicale). Il est proche du CHU nord. Il offre des qualités résidentielles fortes (qualités paysagères du site, ambiances tranquilles, site exempt de risques majeurs, desserte par les TC). Il n'impacte pas directement des activités agricoles ou viticoles. C'est la raison de son maintien en zone à urbaniser avec une vocation dominante d'habitat.

Les orientations d'aménagement et de programmation.

● **Axe 1. Répondre aux engagements de production de logements dans une logique de modération de la consommation foncière et de diversification des types d'habitat.**

Objectifs	Orientations d'aménagement et de programmation
➤ Mettre en œuvre une politique de modération de la consommation foncière sur les secteurs en extension par l'application d'une densité minimale et un phasage de l'ouverture à l'urbanisation.	🔑 Tendre vers une densité de 40 logts/ha. 🔑 Réaliser un programme de l'ordre de 140 logements. 🔑 Privilégier les formes d'habitat denses avec de l'ordre de 50% de collectifs et intermédiaires et 30% d'individuels groupés et pour le reste des terrains à bâtir. 🔑 Reporter l'ouverture à l'urbanisation en phase 2 du PLU.
➤ Contribuer aux engagements de production de logements locatifs sociaux.	🔑 Programmer 30 % de logements locatifs sociaux avec la possibilité d'une partie du programme en accession sociale.
➤ Diversifier les types d'habitat.	🔑 Réaliser un programme mixte : accession libre, accession et locatif aidées. 🔑 Diversifier les formes d'habitat. Programmer un éventail large de typologies : collectifs/intermédiaires/individuels denses/terrains à bâtir.

● **Axe 2/Assurer une bonne insertion des programmes dans leur environnement urbain et naturel.**

Objectifs	Orientations d'aménagement et de programmation
➤ Maîtriser l'impact de la voiture dans l'opération et aux abords immédiats. Prévoir plusieurs modes d'accès aux nouveaux programmes tout en privilégiant l'accès à partir de la RD 21. Sécuriser l'accès à partir la RD21.	🔑 Assurer la desserte des nouveaux programmes à partir de la RD21 et de la rue du Colombier à aménager. — Améliorer le carrefour du chemin du Colombier avec la RD21. — Interdire les mouvements de tourne à gauche au niveau de l'accès prévu sur la RD21. — Dissuader le passage par la rue des fours à Chaux.

	✎ Mettre en place un réseau de rues maillées entre la RD21 et le chemin du Colombier. Limiter la largeur des chaussées pour inciter à une conduite apaisée. Concevoir les voies comme un espace de rencontre. ✎ Eviter les dessertes en impasse.
> Traiter avec soins les relations de voisinage — Préserver l'intimité des parcelles construites contigües en limite ouest et sud du site. — Préserver le caractère arboré du chemin du Colombier.	✎ Assurer une transition avec le bâti existant. — Prévoir une bande non aedificandi de 8m de large minimum en limite ouest de l'opération. — Préserver en jardin d'agrément les espaces privatifs en lien ou contigus à une parcelle bâtie. — Prévoir une graduation du bâti. Limiter la hauteur des constructions nouvelles à la hauteur des constructions existantes en vis-à-vis direct dans une bande de 10m de la limite séparative de la parcelle bâtie. — Respecter le gabarit indiqué au document graphique. — Respecter une marge de recul le long du chemin du Colombier. Assurer une végétalisation du talus. ✎ Implanter le bâti de manière préférentielle dans une bande proche des voies de desserte. Ménager un retrait du bâti de 5m minimum par rapport aux limites séparative arrière. ✎ Prévoir une trame de bandes vertes à l'intérieur de l'opération en s'appuyant sur la végétation existante.
> Faciliter les déplacements piétons et vélos dans l'opération. > Assurer plusieurs connexions avec les chemins d'exploitation existants en mettant en place un réseau maillé de cheminements sécurisés.	✎ Conserver le chemin d'exploitation existant en limite est et nord du site. ✎ Intégrer un cheminement piéton/vélos sécurisé au chemin du Colombier. ✎ Prévoir deux cheminements structurants est/ouest permettant d'accéder à l'arrêt de bus existant au droit du CHU Nord. ✎ Assurer une diffusion de ce réseau en site propre au sein des différents programmes de logements en s'appuyant sur la trame verte.
● Axe 3. Construire un paysage urbain qualitatif en s'appuyant sur la trame verte et les vues sur le grand paysage.	
Objectifs	Orientations d'aménagement et de programmation
> Insérer les programmes d'habitat dans une grande structure paysagère.	✎ Construire une trame végétale diversifiée. — Mettre en valeur le potentiel de la trame d'anciens jardins, vergers et vignes existante sur le site dans l'esprit des jardins d'Aubeterre. — Compléter cette trame de manière à assurer sa diffusion et sa continuité à l'intérieur des différentes opérations et sa connexion avec la trame existante dans les zones agricoles et naturelles contigües. — Préserver le caractère arboré des chemins qui cernent le site. — Intégrer des espaces partagés diversifiés au sein des opérations de statut public et/ou privé. — Accompagner les voies et les espaces de stationnement en aérien de plantations. ✎ Favoriser le développement d'une trame végétale diffuse sur les parcelles privatives.

	— Appliquer le coefficient de végétalisation (CBS de 0,6 dont 0,4 de Pleine Terre). — Privilégier les clôtures végétales. Assurer une transparence de ces clôtures. — Prévoir des haies épaisses en limite de zone agricole et naturelle.
> Mettre en valeur les vues sur le grand paysage.	👉 Orienter les voies et cheminements sur les éléments majeurs du paysage (vue sur Châteaugay et le plateau de Lachaud, vues sur les Côtes des Mauvaises et de Clermont).
● Axe 4. Maîtriser les incidences environnementales du projet. Préserver une bonne qualité résidentielle.	
Objectifs	Orientations d'aménagement et de programmation
> Maîtriser les ruissellements et limiter les rejets des eaux pluviales dans le réseau collectif.	👉 Limiter les surfaces imperméabilisées. — Préserver une perméabilité des espaces de stationnement. — Limiter l'emprise au sol des constructions. — Privilégier une intégration du stationnement au bâti à des solutions en aérien. — Inciter à la réalisation de terrasses végétalisées. 👉 Intégrer à l'aménagement, le ruisseau intermittent existant qui sert d'exutoire au bassin. Conforter le ruisseau par une haie épaisse (minimum 3m de large) accompagnant un chemin à créer pour assurer l'entretien de la rase. 👉 Assurer une rétention sur le site conformément aux textes en vigueur. — Ecarter le recours aux ouvrages purement technique type bassins d'orage au profit d'autres solutions plus diffuses et plus intégrées sur le plan paysager (noues, tranchées drainantes...). — Mettre en place un réseau de noues parallèles aux courbes de niveaux. — Mobiliser les espaces libres tout en maintenant une possibilité d'appropriation par les futurs habitants. — Exploiter le potentiel des toitures terrasses et des aires de stationnement.
> Préserver les continuités écologiques > Contribuer au développement d'une biodiversité ordinaire. > Prendre en compte la présence éventuelle de zones humides dans l'aménagement conformément aux textes en vigueur.	👉 Construire une trame végétale diversifiée (voir ci-dessus). 👉 Mettre en place deux continuités vertes de 10m minimum de large orientées est/ouest permettant de préserver une connexion entre le secteur de la Vaye et les espaces naturels et agricoles du nord de la commune et celles existantes sur Châteaugay et au-delà avec la Limagne). 👉 Préserver des lisières vertes en limite du site à aménager. Ménager une bande verte aux abords de l'exutoire du bassin d'orage existant, secteur repéré au SAGE.
> Limiter l'exposition de la population aux champs électromagnétique.	👉 Ecarter les constructions de la ligne électrique existante à l'aspect sud-est du site.

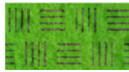


Le Colombier

PAYSAGE



Continuité verte intégrant 1 chemin piéton et un dispositif de rétention des EP



Espace privatif en lien ou contigu à une parcelle bâtie à préserver en jardin d'agrément



Talus arboré et enherbé à maintenir après élargissement de la voie



Marge de recul végétalisée à respecter par rapport à la limite séparative de parcelles bâties



Trame végétale à recomposer (vergers, jardins, haies mixtes)
Principe à préciser dans le cadre du projet

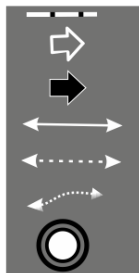


Ligne électrique - zone non aedificandi



Espace collectif à prévoir. Positionnement et dimensionnement indicatifs

DÉPLACEMENTS :



Principe de maillage de voies de desserte (tracé et positionnements indicatifs)

Point de branchement possible d'une voie de desserte (positionnement indicatif)

Point de branchement obligatoire d'une voie de desserte

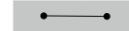
Cheminement piéton à conserver ou à créer en périphérie du site

Cheminement piéton à créer

Continuité piétonne à assurer

Carrefours à aménager

BATI



Orientation dominante du bâti



Secteur de hauteur limité à R + 1



Secteur d'implantation préférentielle des formes urbaines denses. Hauteur limitée à R + 2

GESTION DE L'EAU : Maîtriser les ruissellements et limiter les rejets dans le réseau collectif



Dispositif de rétention et d'interception des eaux de ruissellement



Rase de déversement du bassin d'orage à préserver avec chemin d'accès

PROGRAMME : Optimiser le potentiel foncier dans le tissu urbain

Densité Tendre vers une densité de 40 logements/ha

Formes urbaines 30 % de collectifs et intermédiaires
70 % d'individuels groupés et lots libres

30 % de logement locatif social



Limite d'OAP

Légende

Les tracés, positionnements, dimensionnements et formes définis au document graphique ont un caractère indicatif sauf cas contraire mentionné dans la légende.

Contexte

- **SUPERFICIE. 2,4 ha**
- **SITUATION URBAINE**

Le site de Bellemoure se situe au pied des Côtes en limite du périmètre urbanisé dans un secteur à dominante individuel. Il est composé de trois entités dont deux constituent des enclaves dans des lotissements pavillonnaires. La plupart des pentes sont en friche à l'exception d'un îlot de vignes exploitées à l'aspect sud de la zone à urbaniser. L'ensemble du secteur compris entre la limite d'urbanisation sur le chemin de la Chanaud et la limite communale était classé en zone à urbaniser au PLU de 2006.

- **ATOUTS**

- Un environnement qualitatif. Un site bien exposé sans d'effets de masque du relief ou de l'urbanisation. Ambiances calmes du fait de la nature de l'environnement et de l'absence de voies très circulées
- Des vues de qualité sur la plaine de Limagne.
- Une accessibilité possible à partir du chemin de la Chanaud et de la rue de Vinzelles mais une desserte à créer sur la partie ouest du chemin.
- Pas de présomption de zones humides (secteur de très faible probabilité théorique mentionné au SAGE).

- **CONTRAINTES**

- Un secteur exposé à des risques naturels : sensibilité aux ruissellements compte tenu de la situation topographique géographique ; un risque susceptible d'être amplifié par le défrichement des terrains en cas de remise en culture des pentes. Aléa argile fort sur la partie ouest du site.
- Les franges urbaines de Bellemoure à Chamerlat sont classées en espace urbanisé d'intérêt écologique et en cœur de nature à protéger au SCoT et en réservoir de biodiversité au SRCE. La partie haute est classée en ZNIEFF de type 1.
- Des pentes fortes qui s'accroissent à l'ouest du site. Parcellaire très morcelé sans maîtrise foncière publique
- Un site perçu mais les constructions nouvelles pourront aisément s'inscrire dans la silhouette urbaine.
- Un site classé en AOP viticole avec une appellation Chanturgue (mais pas au SCoT) mais les parcelles incluses dans le périmètre de la zone à urbaniser sont en friches.
- Eloignement du centre-ville et des écoles (700m) mais proximité du complexe sportif.
- Pas de desserte rapprochée par les lignes de bus mais c'est le site le plus proche d'un arrêt du Tramway.



- > Présence d'une ligne électrique HT à l'ouest du site.

Les enjeux

- > Dégager un potentiel foncier adapté aux objectifs du SCoT et du PLH.
- > Assurer une diversification des types et produits d'habitat en préservant la possibilité de produire une offre individuelle.
- > Contribuer à une répartition équilibrée du parc locatif social dans la ville.
- > Renforcer le maillage des voies existantes pour diffuser le trafic, faciliter le fonctionnement des services publics.
- > Faciliter les déplacements piétons et vélos à l'intérieur de l'opération.
- > Maîtriser les risques liés au ruissellement des eaux pluviales à l'intérieur des opérations et à l'aval du site.

Les objectifs de l'OAP

- > Axe 1. Répondre aux engagements de production de logements dans une logique de modération de la consommation foncière et de diversification des types d'habitat.
 - 🔑 Optimiser le potentiel du site par une densification raisonnée du site adaptée au contexte pavillonnaire et un phasage de l'ouverture à l'urbanisation.
 - 🔑 Poursuivre l'effort en matière de locatifs sociaux pour atteindre et tenir le seuil des 20% dans le temps. Assurer une répartition équilibrée des programmes sur l'ensemble de la ville. Proposer une offre dans un secteur peu pourvu.
 - 🔑 Proposer différents modes d'habiter en programmant un éventail large de types d'habitat. Répondre à une demande d'habitat individuel.
- > Axe 2 Assurer une bonne insertion des programmes dans leur environnement urbain et naturel.
 - 🔑 Maîtriser l'impact de la voiture dans l'opération et aux abords immédiats. Prévoir plusieurs modes d'accès aux nouveaux programmes.
 - 🔑 Préserver l'intimité des parcelles construites contigües en limite nord et est du site.
 - 🔑 Faciliter les déplacements piétons et vélos dans l'opération et assurer des connexions avec les espaces naturels.
- > Axe 3. Construire un paysage urbain qualitatif. Contribuer au développement d'une biodiversité ordinaire.
 - 🔑 Mettre en place une trame végétale dense et diversifiées.
 - 🔑 Traiter les limites de l'opération de manière qualitative.
 - 🔑 Préserver le caractère arboré du chemin de la Chanaud.
 - 🔑 Limiter l'impact visuel des constructions en limite des espaces naturels.
- > Axe 4. Maîtriser les incidences environnementales du projet. Préserver une bonne qualité résidentielle.
 - 🔑 Maîtriser les ruissellements et limiter les rejets des eaux pluviales dans le réseau collectif. Protéger les secteurs habités au sud.
 - 🔑 Anticiper une valorisation viticole possible des parcelles en friches classées en AOP.

La vocation du site

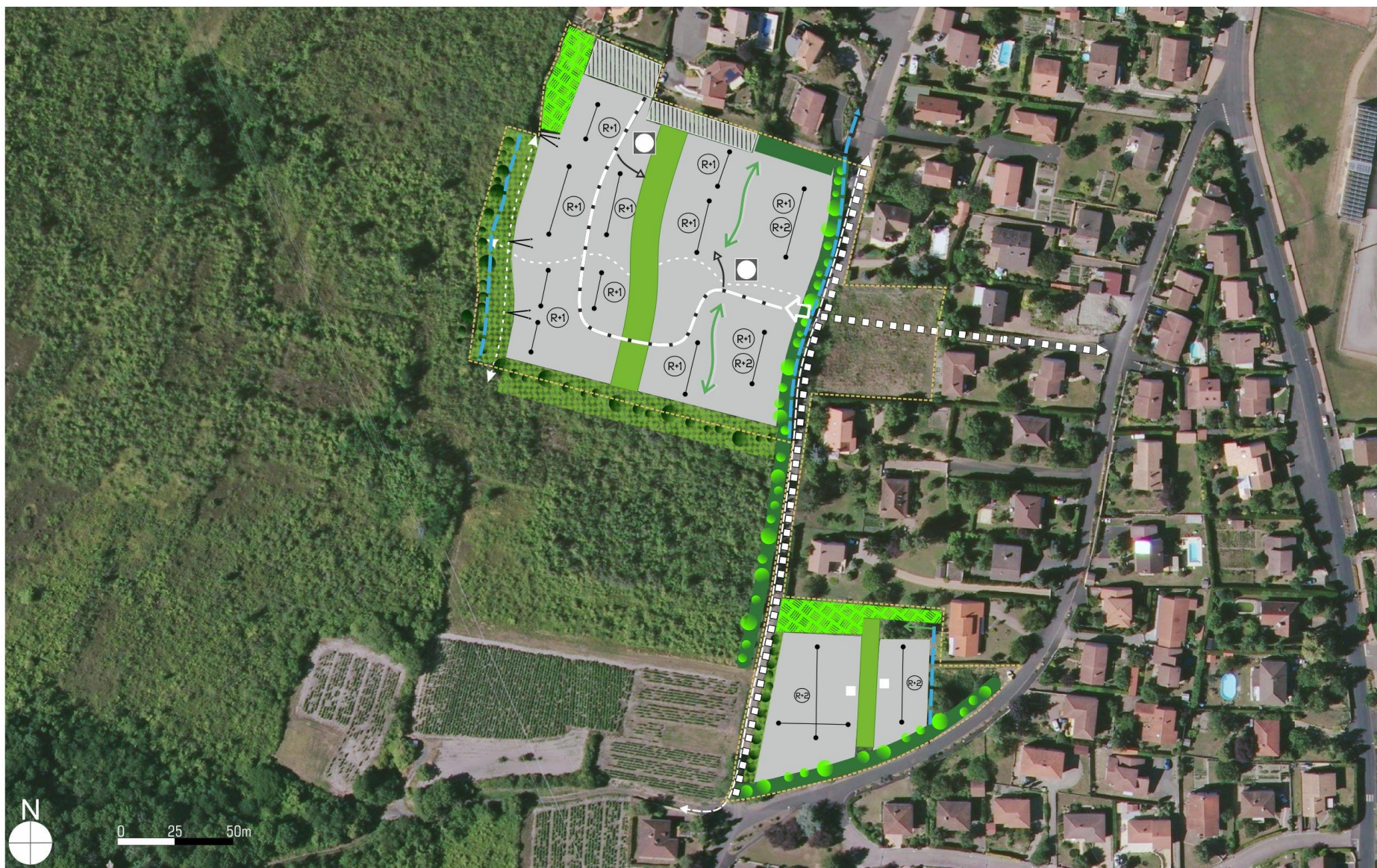
Ce site, inscrit au PLU de 2006 en zone à urbaniser, présente l'intérêt de se situer dans la continuité immédiate de l'enveloppe urbaine et d'offrir de bonnes qualités résidentielles (qualités paysagères du site, ambiances tranquilles, site exempt de risques majeurs mis à part l'aléa argile). L'existence de vignes exploitées et le classement en AOP des pentes a conduit à réduire le périmètre de la zone à urbaniser initiale. Ce site a une vocation dominante d'habitat.

Les orientations d'aménagement et de programmation.

Axe 1. Répondre aux engagements de production de logements dans une logique de modération de la consommation foncière et de diversification des types d'habitat. Répondre aux engagements de production de logements dans une logique de modération de la consommation foncière.	
Objectifs	Orientations d'aménagement et de programmation
Mettre en œuvre une politique de modération de la consommation foncière sur les secteurs en extension par l'application d'une densité minimale adaptée au contexte et un phasage de l'ouverture à l'urbanisation.	- Tendre vers une densité moyenne de 30 logts/ha sur la zone AU et de 50 logts/ha sur la zone 1AU. - Réaliser un programme de l'ordre de 60 à 65 logements sur les zones AU et 1AU. - Privilégier les formes d'habitat denses avec de l'ordre de : 70% de collectifs et intermédiaires et 30% d'individuels groupés sur la zone 1AU de Vinzelles ; 70 % d'individuels groupés ou terrains à bâtir et 30% d'intermédiaires sur la zone AU. - Programmer l'ouverture à l'urbanisation en phase 2 du PLU de la zone 1AU et en phase 3 de la zone AU.
Contribuer aux engagements de production de logements locatifs sociaux.	- Programmer 50 % de logements locatifs sociaux avec la possibilité d'une partie du programme en accession sociale sur la zone 1AU. - Programmer 30 % de logements locatifs sociaux avec la possibilité d'une partie du programme en accession sociale sur la zone AU.
Diversifier les types d'habitat	- Réaliser un programme mixte : accession libre., accession et locatif aidés. - Diversifier les formes d'habitat. Programmer un éventail large de typologies collectifs /intermédiaires/individuels denses/terrains à bâtir.
Axe 2/Assurer une bonne insertion des programmes dans leur environnement urbain et naturel.	
Objectifs	Orientations d'aménagement et de programmation
- Maîtriser l'impact de la voiture dans l'opération et aux abords immédiats. - Prévoir plusieurs modes d'accès aux nouveaux programmes.	- Assurer la desserte des nouveaux programmes à partir d'un maillage des voies existantes : rue de la Chanaud, rue de Vinzelles et rue Lino Ventura. - Aménager le chemin de la Chanaud de la rue Lino Ventura jusqu'à la rue de Vinzelles dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU et 1AU. L'urbanisation des parcelles non bâties situées à l'est du chemin de la Chanaud devra permettre de dégager les emprises foncières nécessaires à l'aménagement du chemin et le maillage viaire entre la rue de Vinzel et le chemin de la Chanaud. - Rechercher une connexion avec la rue Lino Ventura dans le cadre de l'aménagement de la zone AU. - Eviter les dessertes en impasse. - Assurer la desserte (voie et réseaux) de la parcelle 77 classée en zone U par la rue de Vinzelles.
Traiter avec soins les relations de voisinage. Préserver l'intimité des parcelles construites contigües en limite nord et est du site et à l'intérieur du site.	- Assurer une transition avec le bâti existant. - Prévoir une bande non aedificandi de 5m de large minimum en limite nord de la zone AU. - Préserver en jardin d'agrément les espaces privatifs en lien ou contigus à une parcelle bâtie.

	— Prévoir une graduation du bâti. Limiter la hauteur des constructions nouvelles à la hauteur des constructions existantes en vis-à-vis direct dans une bande de 10m de la limite séparative de la parcelle bâtie. — Respecter le gabarit indiqué au document graphique. — Respecter une marge de recul arboré le long du chemin de la Chanaud. Assurer une végétalisation du talus. 👉 Prévoir une trame de bandes vertes publiques et/ou privées à l'intérieur de la zone AU permettant de préserver une distance minimum entre les constructions de 5m en fond de parcelles.
➤ Faciliter les déplacements piétons et vélos dans l'opération et assurer des connexions avec les espaces naturels.	👉 Aménager un cheminement piétons confortable et sûr sur le chemin de la Chanaud. 👉 Prévoir un cheminement en limite ouest du site. Etudier la possibilité de relier ce chemin au chemin de petite randonnée plus à l'ouest et à un chemin à rétablir à mi-pente. 👉 Assurer une connexion de ces chemins par une liaison à créer dans le cadre de l'aménagement de la zone AU. 👉 Concevoir les voies de desserte comme espace de rencontre.
● Axe 3. Construire un paysage urbain qualitatif. Contribuer au développement d'une biodiversité ordinaire.	
Objectifs	Orientations d'aménagement et de programmation
➤ Mettre en place une trame végétale dense et diversifiées. ➤ Traiter les limites de l'opération de manière qualitative. ➤ Préserver le caractère arboré du chemin de la Chanaud.	👉 Prévoir trois strates de bandes vertes de largeur et de composition différentes étagées selon la pente. — Aménager une lisière verte en limite de zone naturelle. — Préserver le caractère arboré du chemin de la Chanaud. — Prévoir une continuité végétale en cœur d'opération constituée d'espaces partagés et/ou de jardins privés ou collectifs. — Accompagner les voies et les espaces de stationnement en aérien de plantations. 👉 Favoriser le développement d'une trame végétale diffuse sur les parcelles privées. — Appliquer le coefficient de végétalisation (CBS de 0,6 dont 0,4 de Pleine terre). — Privilégier les clôtures végétales. Assurer une transparence de ces clôtures pour le passage de la petite faune.
➤ Limiter l'impact visuel des constructions en limite des espaces naturels.	👉 Limiter à R+1, la hauteur des constructions sur la partie haute du site. 👉 Planter les intermédiaires de préférence aux abords du chemin de la Chanaud et de la rue de Vinzelles. 👉 Planter de manière dominante les constructions selon les courbes de niveaux. 👉 Prévoir une lisière verte en limite des espaces naturels.
● Axe 4. Maîtriser les incidences environnementales du projet. Préserver une bonne qualité résidentielle.	

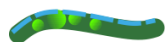
Objectifs	Orientations d'aménagement et de programmation
> Maîtriser les ruissellements et limiter les rejets des eaux pluviales dans le réseau collectif.	☞ Prévoir une transition verte avec le secteur AOP en limite ouest et sud de la zone AU. Aménager une bande paysagère de 8m minimum permettant d'intégrer : — Une haie épaisse de 3m minimum de large composée de sujets de différente hauteur choisis parmi des essences locales ; — Un merlon associé à un fossé d'interception des ruissellements et coulées de boues potentielles. — Ce dispositif sera conçu de manière à rejeter les eaux en direction des espaces naturels. ☞ Prévoir un fossé ou une noue le long du chemin de la Chanaud. ☞ Limiter les surfaces imperméabilisées. — Préserver une perméabilité des espaces de stationnement. — Limiter l'emprise au sol des constructions. — Privilégier une intégration du stationnement au bâti à des solutions en aérien. — Inciter à la réalisation de terrasses végétalisées. ☞ Assurer une rétention sur le site conformément aux textes en vigueur. — Ecarter le recours aux ouvrages purement technique type bassins d'orage au profit d'autres solutions plus diffuses et plus intégrées sur le plan paysager (noues, tranchées drainantes...). — Mettre en place un réseau de noues parallèles aux courbes de niveaux. — Mobiliser les espaces libres tout en maintenant une possibilité d'appropriation par les futurs habitants. — Exploiter le potentiel des toitures terrasses et des aires de stationnement.
> Anticiper une valorisation viticole possible des parcelles en friches classées en AOP.	☞ Prévoir une transition verte avec le secteur AOP en limite ouest et sud de la zone AU. Aménager une bande paysagère de 8m minimum (voir ci-dessus). ☞ Préserver le caractère arboré du chemin de la Chanaud.



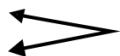
Bellemoure

PAYSAGE

Ménager une transition végétale avec le secteur AOP
Bande verte incluant une haie épaisse et un fossé
d'interception des ruissellements



Maintenir le caractère arboré du chemin de la Chanaud
et de la rue de Vinzelles; talus enherbé et arboré.



Porosité visuelle à respecter



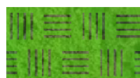
Porosité verte à créer



Marge de recul par rapport à une limite séparative
d'une parcelle construite (5 m)



Continuité végétale à prévoir en coeur d'opération avec
dispositif de rétention EP, jardins privés ou collectifs
espace récréatif. Positionnement et dimensionnement indicatifs



Espace privé à préserver en jardin



Parcelle pouvant faire l'objet d'un échange dans le cadre
de l'opération avec les parcelles bâties riveraines pour ménager
une connexion avec la rue Lino Ventura

GESTION DE L'EAU : Maîtriser les ruissellements et limiter les rejets dans le réseau collectif

----- Dispositif de rétention en aérien (noues...)

DÉPLACEMENTS :

Point de branchement principal d'une voie de desserte
(positionnement indicatif)



Point de branchement secondaire d'une voie de desserte
(positionnement indicatif)



Maillage viaire à prévoir entre la rue de Vinzelles, la rue de la Chanaud
et la rue Ventura



Cheminement piéton à créer



Maintenir un cheminement piéton sur le chemin de la Chanaud

BATI

Orientation dominante du bâti



Hauteur maximale du bâti

STATIONNEMENT

Principe de parking mutualisé



Parking intégré au bâti

PROGRAMME :**ZONE AU**

Densité Tendre vers une densité de 30 logements/ha

Formes urbaines 70 % Individuels groupés ou terrains à bâtir
30 % intermédiaires
30 % de logement locatif social

ZONE 1 AU DE VINZEL

Densité Tendre vers une densité de 50 logements/ha

Formes urbaines 70 % collectifs et intermédiaires
30 % individuel groupé
50 % de logement aidé dont une part en accession sociale

----- Limite d'OAP

Légende

Les tracés, positionnements, dimensionnements et formes définis au document graphique ont un caractère indicatif sauf cas contraire mentionné dans la légende.

LA VAYE

Contexte

- **SUPERFICIE. 4,5ha.**
- **SITUATION URBAINE**

Le secteur de la Vaye se situe en limite de l'urbanisation. Il est cerné par les Côtes des Mauvaises au nord, l'hôpital nord et un groupe d'habitation récent à l'est, la RD2 au sud et la commune de Blanzat à l'ouest. Ce secteur a conservé une vocation agricole (zone de grandes cultures) sur la partie plane mais les pentes classées en majeure partie en AOP sont en friche. Ce secteur était en totalité en zone à urbaniser au PLU de 2006.

- **ATOUTS.**

- Un environnement qualitatif. Un site bien exposé au sud sans d'effets de masque du relief ou de l'urbanisation. Ambiances calmes à l'intérieur du site
- Des vues de qualité sur les Côtes de Clermont et la Chaîne des Puys.
- Une proximité de la RD2, voie structurante de la vallée du Bédat.
- Desserte en TC au droit de l'Hôpital Nord.
- Topographie favorable sur la partie conservée en zone à urbaniser.

- **CONTRAINTES**

- Des conditions d'accès à partir de la RD2 à améliorer.
- Nuisances sonores en bordure de la RD2.
- Un secteur exposé à des risques naturels : forte sensibilité très élevée aux remontées de nappes dans la partie basse avec des nappes affleurantes. Sensibilité aux ruissellements compte tenu de la situation géographique ; un risque susceptible d'être amplifié par une remise en culture des pentes dans le cas d'une reconquête par la viticulture. Présomption de zones humides (secteur de probabilité théorique moyenne à très faible au SAGE). Risque de glissement de terrain sur les pentes à l'ouest avec un aléa argile fort sur la totalité du site.
- Un impact significatif sur l'image de la ville. Un site très perçu de la RD2 avec des vues sur la Chaîne des Puys et les Côtes de Clermont et des Mauvaises.
- Un site exploité par l'agriculture (grande culture) dans la partie basse et en majeure partie en friche sur les Côtes classées en AOP viticole (mais pas au SCoT).
- Eloignement du centre-ville et des écoles.
- Pas de milieux naturels protégés mais présence d'un corridor écologique SCoT et site inclus dans un cœur de nature d'intérêt écologique à prendre en compte. Il est à noter que les fonctionnalités de ce corridor sont amoindries par l'urbanisation et la coupure de la RD2.



Les enjeux

- > Préserver un potentiel de développement de la commune à terme.
- > Conserver un corridor écologique entre le plateau de Lachaud, les Côtes des Mauvaises et les Côtes de Clermont.
- > Améliorer les conditions d'accès au site et étoffer le réseau de cheminements. Intégrer le projet de voie cyclable prévue au schéma directeur.
- > Limiter l'exposition aux risques de remontée de nappes et de ruissellement.

Les objectifs de l'OAP

- > Axe 1. Concilier les enjeux environnementaux, les enjeux agricoles et la capacité de la commune à répondre aux besoins de développement de la commune à terme. Réduire la superficie de la zone à urbaniser pour :
 - 🔗 Conserver une coupure d'urbanisation entre Blanzat/Châteaugay et Cébazat ;
 - 🔗 Maintenir un corridor écologique ;
 - 🔗 Limiter les prélèvements sur l'espace agricole.
- > Axe 2. Mettre en place une structure paysagère primaire.
 - 🔗 Mettre en valeur les vues sur le grand paysage.
 - 🔗 Préserver les qualités paysagères des franges de la RD2.
 - 🔗 Protéger et conforter la trame végétale existante.
- > Axe 3. Assurer une bonne insertion des programmes dans leur environnement urbain et naturel.
 - 🔗 Améliorer l'accès à partir de la RD2.
 - 🔗 Permettre un maillage avec les voies existantes.
 - 🔗 Développer un réseau structurant modes doux.
 - 🔗 Faciliter l'accès aux espaces naturels.
- > Axe 4. Maîtriser les incidences environnementales du projet.
 - 🔗 Concevoir un projet qui intègre les risques de ruissellements et de remontées de nappes.
 - 🔗 Limiter l'exposition aux nuisances sonores.

La vocation du site

Le secteur de la Vaye était un élément clef de la stratégie urbaine définies au PLU de 2006 d'où son classement en zone à urbaniser de type AU qui englobait la totalité de la partie basse et le bas des Côtes des Mauvaises. Le PLU maintient le principe d'une urbanisation pour ne pas obérer les capacités de développement de la commune.

Toutefois l'ouverture à l'urbanisation est soumise à 3 conditions :

- > La mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLU ;
- > Le respect et l'approfondissement des grands principes d'aménagement définis à l'OAP dans le cadre de la procédure de modification ou de révision du PLU ;
- > La définition d'un programme (équipements/services, type de logements, densité, formes urbaines, établi sur la base d'une identification des besoins).

Les orientations d'aménagement et de programmation.

● Axe 1. Concilier les enjeux environnementaux, les enjeux agricoles et la capacité de la commune à répondre aux besoins de développement de la commune à terme.	
Objectifs	Orientations d'aménagement et de programmation
➤ Réduire la superficie de la zone à urbaniser pour : — Conserver une coupure d'urbanisation entre Blanzat/Châteaugay et Cébazat ; — Maintenir un corridor écologique ; — Limiter les prélèvements sur l'espace agricole.	👉 Limiter la superficie de la zone à urbaniser à 4,5 ha. 👉 Mettre en place une veille foncière. 👉 Différer l'ouverture à l'urbanisation du site en phase 3 du PLU.
● Axe 2. Mettre en place une structure paysagère primaire.	
Objectifs	Orientations d'aménagement et de programmation
➤ Mettre en valeur les vues sur le grand paysage.	👉 Préserver et mettre en valeur dans le cadre de l'aménagement les vues sur le grand paysage. — Maintenir « une fenêtre » d'une largeur minimum de 150 m minimum sur la RD2. — Préserver et mettre en valeur les vues sur la chaîne des Puys et les côtes à partir des chemins existants.
➤ Préserver les qualités paysagères des franges de la RD2.	👉 Respecter une marge de recul paysagère de 50 m minimum par rapport à la RD2 (bord de la chaussée). 👉 Poursuivre l'aménagement d'une bande paysagère le long de la RD2 intégrant : — Un alignement planté ; — Des merlons anti-bruit végétalisés ; — Une noue ; — Des cheminements piétons/vélos.
➤ Protéger et conforter la trame végétale existante.	👉 Conforter une haie mixte en limite de l'emprise du CHU nord et de l'opération de logements. 👉 Préserver et étoffer la haie mixte existante en limite ouest du site en intégrant un ancien verger. 👉 Intégrer dans l'aménagement un verger existant au titre des espaces partagés du futur quartier.

● **Axe 3/Assurer une bonne insertion des programmes dans leur environnement urbain et naturel.**

Objectifs	Orientations d'aménagement et de programmation
> Améliorer l'accès à partir de la RD2. > Permettre un maillage des voies de desserte avec les voies existantes.	- Assurer la desserte des nouveaux programmes à partir de la rue du Colombier et de la rue Lucie et Raymond Aubrac. Etudier la possibilité d'un nouvel accès à partir de la RD2. - Mettre en place un réseau de rues maillées entre le chemin du Colombier et la rue Lucie et Raymond Aubrac.
> Développer un réseau structurant modes doux. Faciliter l'accès aux espaces naturels.	- Conserver un cheminement piéton confortable sur la rue du Colombier. - Poursuivre l'aménagement d'un cheminement le long de la RD2. - Restaurer le chemin existant en limite est du site qui mène aux Côtes. - Aménager un cheminement en limite ouest du site le long de la haie à conserver. - Maintenir le chemin existant à l'aspect ouest du site. - Assurer une connexion entre tous ces chemins dans le cadre d'un aménagement foncier des Côtes. - Prévoir une liaison avec le chemin en bordure de la RD2 et les cheminements du hameau du Colombier ;

● **Axe 4. Maîtriser les incidences environnementales du projet.**

Objectifs	Orientations d'aménagement et de programmation
> Prendre en compte les nuisances sonores de la RD2.	- Préserver une marge de recul paysagère en bordure de la RD2 (voir ci-dessus) incluant des merlons anti-bruit. Intégrer avec soin les merlons à l'aménagement paysager. — Définir des tracés souples pour éviter les effets de « murs de terre ». — Accompagner les merlons de plantations diversifiées. Opter pour un profil des talus permettant à la végétation de se développer.
> Maîtriser les ruissellements et limiter les rejets des eaux pluviales dans le réseau collectif.	- Prévoir une transition verte avec le secteur AOP en limite nord du site. Aménager une bande paysagère de 8m minimum permettant d'intégrer : — Une haie épaisse de 3m minimum de large composée de sujets de différente hauteur choisis parmi des essences locales ; — Un merlon associé à un fossé d'interception des ruissellements et coulées de boues potentielles. Ce dispositif sera conçu de manière à rejeter les eaux en direction des espaces agricoles. - Maintenir un fossé le long du chemin du Colombier. - Intégrer un dispositif de rétention dans la marge de recul de la RD2.



La Vaye



Périmètre zone AU

PAYSAGE



Ménager une transition végétale avec le secteur AOP
Bande verte de 8 m minimum incluant une haie épaisse (3 m minimum),
un merlon et un fossé d'interception des ruissellements



Marge de recul paysagée par rapport à la RD 2 incluant
des merlons antibruit, un dispositif de rétention des EP
un alignement planté et un cheminement piéton



Transition végétale à assurer avec le CHU Nord et le
lotissement - Haie mixte à constituer



Ancien verger à aménager en espace collectif de
proximité. Dimensionnement et composition à définir



Ancien verger dont la conservation et la régénération totale
ou partielle est souhaitable



Haie mixte existante à conserver - minimum 3 m de large



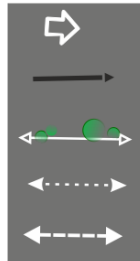
Cône de vue à préserver

GESTION DE L'EAU : Maîtriser les ruissellements et limiter les rejets dans le réseau collectif



Dispositif de rétention en aérien (noues...)

DÉPLACEMENTS :



Point de branchement principal d'une voie de desserte
(positionnement indicatif)

Point de branchement secondaire d'une voie de desserte
(positionnement indicatif)

Chemin existant arboré à conserver

Cheminement piéton à conserver ou à rétablir

Voie cyclable inscrite au schéma cyclable métropolitain.
Voie locale - Modalités à définir - positionnement indicatif

PROGRAMME :

A DEFINIR DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION
OU DE LA REVISION DU PLU

----- Limite OAP

Légende

Les tracés, positionnements, dimensionnements et formes définis au document graphique ont un caractère indicatif sauf cas contraire mentionné dans la légende.

OAP. DU SECTEUR ECONOMIQUE EST

● SITUATION URBAINE

Le secteur économique s'est constitué au fil du temps à partir de plusieurs initiatives opérationnelles réalisées sous différentes formes juridiques, essentiellement sous forme de ZAC. Il rassemble un éventail large d'activités. Il forme un ensemble défini par la RD 2009 à l'ouest, la voie ferrée Paris-Clermont à l'est, le centre de recherche Michelin au nord et la RD2 et la zone maraîchère au sud. Ce secteur est implanté pour partie sur la commune de Cébazat et pour partie sur celle de Gerzat. Il possède des capacités d'accueil importantes qui sont classées, pour partie, en Parc de Développement Stratégique au SCoT.

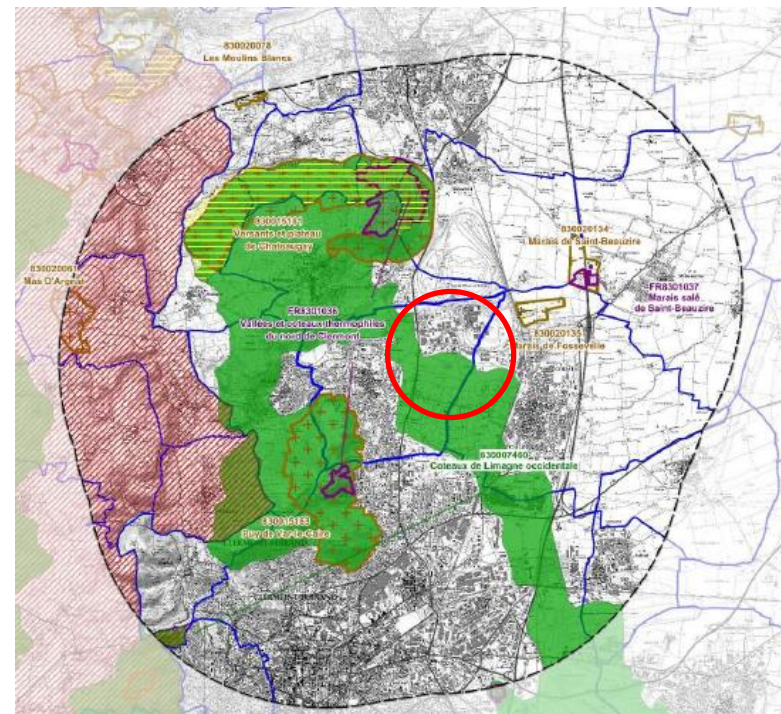
● ATOUTS

- Une masse critique en termes d'établissements et d'emplois avec un éventail large d'activités et une entreprise phare, Michelin.
- Un potentiel foncier important avec une maîtrise publique assurée.
- Une bonne accessibilité à partir du réseau structurant.
- Une topographie compatible avec l'accueil d'activités.
- Un site peu exposé aux risques naturels et technologiques (absence de risque inondation, un aléa « retrait-gonflement des argiles » globalement faible sauf sur la partie nord). Pas de sensibilité repérée en matière de pollution potentielle des sols.
- Une qualité des vues sur le grand site clermontois (panorama sur la chaîne des Puys et la faille de Limagne, les côtes de Clermont, les plateaux de Gergovie et de Lachaud).
- Une démarche de requalification et d'extension engagée



● CONTRAINTES

- Un site bien positionné par rapport aux grands axes mais des conditions d'accès et de fonctionnement interne moyennes :
 - Une structure viaire incomplète.
 - Des évolutions qui rendent obsolète le schéma de voirie initial notamment la création d'un nouveau point d'échanges avec la RD 2009.
 - Une gestion du stationnement à revoir Des voies qui ne sont pas conçues pour accueillir du stationnement. Des problématiques de stationnement PL non résolues.
 - Une absence d'offre en transports collectifs attractive.
 - Des conditions de déplacements peu favorables aux cycles et aux piétons.
 - Des problèmes de sécurité sur la RD 402.
 - Des désordres constatés sur les réseaux existants qui ont fait l'objet d'un diagnostic complet notamment en matière de gestion des eaux pluviales.
- Une offre de services aux employés peu développée hormis sur Urbalad. Un manque de services aux chauffeurs.
- Une qualité paysagère globalement faible malgré les exigences renforcées dans les zones récentes.
 - Un traitement des espaces publics pauvre. Une architecture hétérogène.
 - Des espaces extérieurs privatifs peu soignés (forte imperméabilisation des sols, faiblesse de la végétation, maîtrise insuffisante des aires de stockage, un traitement des limites privé/public hétérogène et peu qualitatif ...). Peu de parcelles aménagées qui produisent un paysage urbain intéressant ou valorisant les activités installées,
 - Des règlements actuels peu exigeants et le plus souvent appliqués à minima.
 - Une structure végétale résiduelle morcelée peu présente dans la partie urbanisée et plus développée au sud.
- Une part significative des terres inscrites dans le périmètre d'extension du PLCA est exploitée et déclarés à la PAC. Ces terres présentent un bon potentiel agronomique.
- Un site inscrit dans un contexte large présentant un intérêt sur le plan écologique.
 - Plusieurs ZNIEFF de type 1 et 2. Deux sites NATURA 2000 répertoriés à proximité : Intérêt des Puys de Champ Roche et de Tombadoire.
 - Deux continuités écologiques majeures identifiées entre la Chaîne des Puys et la Limagne au nord (entre les pistes et Urbalad) et au sud (zone maraîchère et vallée du Bédard). Ces continuités sont dégradées par l'urbanisation, le développement des cultures intensives qui ont réduit et fragmenté la trame végétale et les effets de coupure des grandes infrastructures routières et ferroviaires.
 - Un site repéré comme cœur de nature d'intérêt écologique à prendre en compte au SCOT du Grand Clermont. Le secteur concerné par les extensions des espaces économiques constitue une zone refuge pour la faune et un espace relais pour la traversée de l'agglomération.
 - Présomption de zones humides de différentes probabilités (SAGE) mais des investigations menées sur les Montels qui ne confirment pas ces données.



Les enjeux

- Inscrire l'aménagement du site dans une politique globale et coordonnée de gestion du foncier à l'échelle métropolitaine.
 - Prendre en compte le phasage défini au SCoT.
 - Clarifier la vocation des différentes composantes du secteur.
- Renforcer l'attractivité économique du site :
 - Mettre à niveau les conditions d'accessibilité et de fonctionnement interne du site.
 - Renforcer le niveau de services aux entreprises et aux employés.
 - Mettre en œuvre une gestion plus coordonnée des différents espaces économique pour améliorer leur cohérence et leur niveau de qualité paysagère et environnementale. Les différents secteurs économiques sont actuellement couverts par des documents de prescriptions différents voire divergents.
 - Restaurer les continuités écologiques du secteur nord de l'agglomération.
- Limiter les impacts environnementaux de l'opération avec 3 domaines prioritaires :
 - Réduire ou compenser les incidences sur les milieux et les fonctionnalités écologiques qui seront amplifiées dans un secteur déjà dégradé par l'urbanisation d'un site classé en cœur de nature au SCoT ;
 - Maîtriser et limiter les rejets d'eaux pluviales qui rejoignent le Bédât, dans un secteur sensible en matière de risque inondation du fait de la situation de Gerzat à l'aval du site ;
 - Limiter l'impact sur le climat. Réduire les consommations énergétiques et maîtriser les émissions de GES.

Les objectifs de l'OAP

- Axe 1. Renforcer l'attractivité économique du site et optimiser son potentiel d'accueil d'activités.
 - Définir un phasage cohérent de l'ouverture à l'urbanisation des disponibilités foncières.
 - Mettre à niveau les conditions d'accessibilité et de fonctionnement interne du site.
 - Faciliter l'accès au site à partir de la RD2.
 - Etoffer le maillage viaire à l'intérieur du site.
 - Accompagner les démarches visant à renforcer l'attractivité des transports en commun.
 - Améliorer la sécurité et la commodité des liaisons cyclables et piétonnes en lien avec le schéma cyclable métropolitain.
 - Renforcer le niveau de services aux entreprises et aux employés.
 - Améliorer la cohérence et le niveau de qualité des espaces économiques par une gestion plus coordonnée des différentes composantes du site.
- Axe 2. Construire et mettre en œuvre un projet de paysage à l'échelle du site.
 - Renforcer la cohérence architecturale et paysagère des projets de construction et d'aménagement des parcelles.
 - Améliorer la qualité des portes d'agglomération.
 - Conforter des structures paysagères fragmentées et affaiblies. Mettre en valeur les puys de Champ-Roche et Tombadoire.
 - Mettre en valeur les vues sur les éléments identitaires du grand paysage.
 - Maîtriser l'évolution ou restaurer les franges du site et notamment les abords de la RD2009 et de la RD2.
 - Conforter la trame végétale existante en rétablissant ses continuités et en renforçant sa diversité.
- Axe 3. Maîtriser les incidences environnementales du projet.
 - Prendre en compte les sensibilités écologiques du site dans le projet.

- Contribuer à la protection et à la restauration des grands corridors écologiques identifiés au nord et au sud du site. Préserver les milieux sensibles répertoriés.
- Préserver des espaces non artificialisés dans le cœur de nature dans une logique de continuité et de connexion avec les grands corridors écologiques. Renforcer la diversité des milieux.
- Densifier et étoffer la trame végétale à l'intérieur du site.
- Répondre aux enjeux en matière de gestion de l'eau.
 - Limiter l'imperméabilisation des sols.
 - Assurer une maîtrise quantitative et qualitative des eaux pluviales par la mise en œuvre de dispositifs de rétention. Maîtriser les risques de pollution.
- Réduire les consommations d'énergie et favoriser le développement des énergies renouvelables notamment en valorisant le potentiel de production des bâtiments. Limiter les émissions de GES.

Les orientations d'aménagement et de programmation.

● Axe 1. Renforcer l'attractivité économique du site	
Objectifs	Orientations d'aménagement et de programmation
> Optimiser le potentiel d'accueil d'activités. > Améliorer la cohérence et le niveau de qualité des espaces économiques par une gestion plus coordonnée des différentes composantes du site.	☞ Phaser l'ouverture à l'urbanisation du PDS PLCA conformément aux prescriptions du SCoT. ☞ Respecter les vocations définies au SCoT sans entrer dans une logique poussée de spécialisation des espaces. Valoriser les synergies possibles entre les différentes activités et sites. ☞ Clarifier la vocation des Montels 4 (ZACIL).
> Mettre à niveau les conditions d'accessibilité et de fonctionnement interne du site. — Faciliter l'accès au site à partir de la RD2. — Etoffer le maillage viaire à l'intérieur du site. — Accompagner les démarches visant à renforcer l'attractivité des transports en commun. — Améliorer la sécurité et la commodité des liaisons cyclables et piétonnes en lien avec le schéma cyclable métropolitain.	☞ Aménager deux nouvelles entrées sur la RD2 et sur la RD 402. ☞ Créer un axe nord/sud reliant les principales voies structurantes (RD 2, Avenue du Pariou, Avenue du Sancy, RD 402). ☞ Améliorer la sécurité du carrefour de la RD 402 avec la rue Orange. ☞ Créer un accès nord au PDS des Montels à partir de l'avenue de champ Roche. ☞ Mailler les voies de desserte du PDS avec l'avenue de Champ Roche. ☞ Mailler l'avenue de Champ Roche avec la RD 2 par la rue Panhard. ☞ Préserver la possibilité de réaliser des voies de desserte à partir de la RD2 et de l'axe nord/sud. ☞ Mettre en place un réseau cyclable structurant connecté au réseau cyclable métropolitain. Insérer une voie cyclable à l'axe nord/sud reliant le projet de voie cyclable programmée sur la voie de chemin de fer et la desserte existante sur la RD2. ☞ Aménager un réseau maillé de cheminements en site propre ou intégré au réseau de voies de desserte.
> Renforcer le niveau de services aux entreprises et aux employés.	☞ Permettre l'implantation de services à la personne dans le PDS des Montels (restauration, hôtellerie, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle). ☞ Orienter de manière préférentielle cette implantation à l'entrée sud du PDS des Montels sans exclure la possibilité d'une implantation au cœur des espaces économiques à l'articulation du

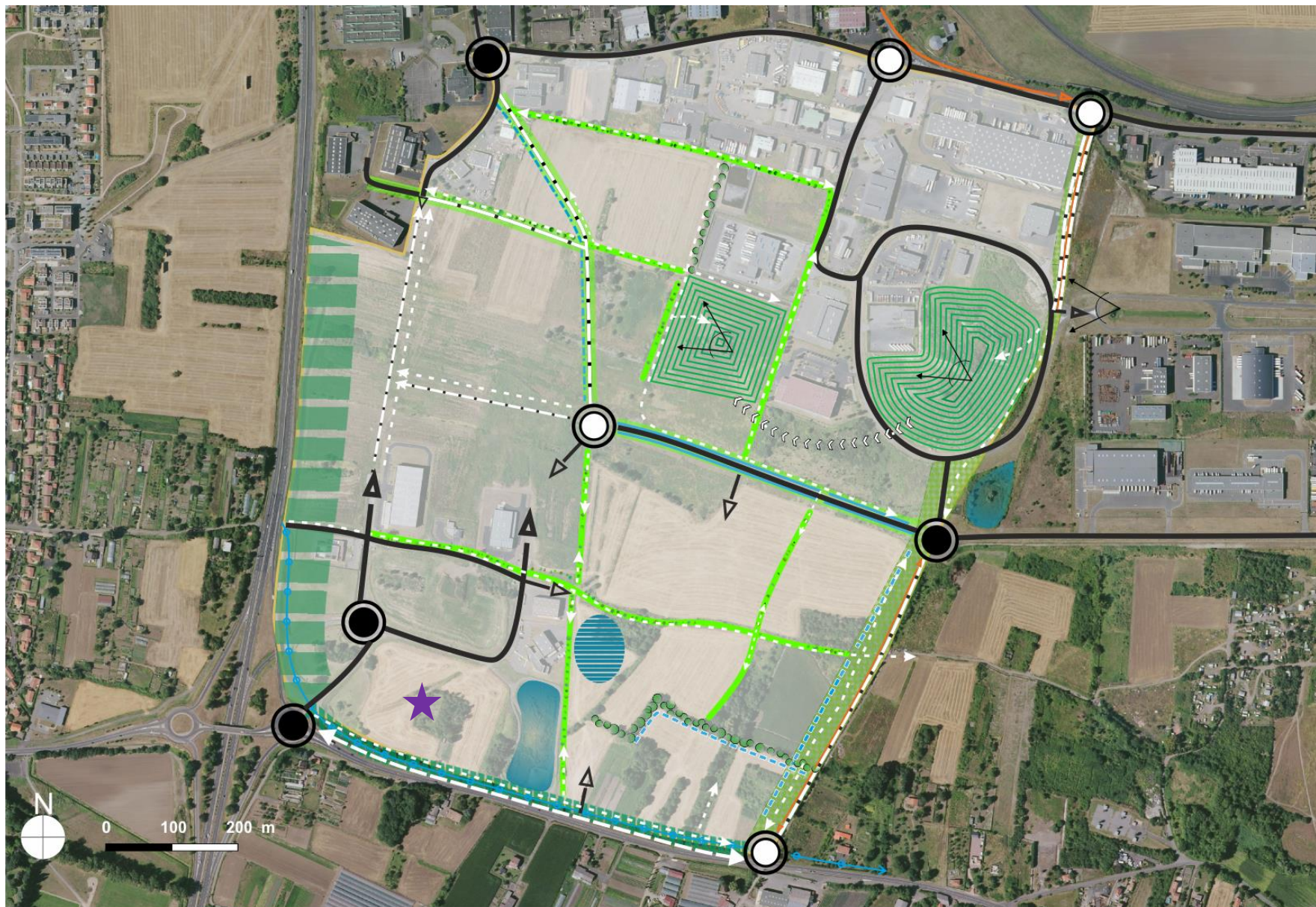
	PLCA et des Montels 4 au droit du puy de Champ Roche dans la continuité des orientations de la ZAC du PLCA.
● Axe 2. Construire et mettre en œuvre un projet de paysage à l'échelle du site.	
Objectifs	Orientations d'aménagement et de programmation
➤ Améliorer la qualité des portes d'agglomération. 	👉 Mettre en place une marge de recul paysagée de 75m par rapport à l'axe de la RD 2009 et de 25m par rapport à la RD2. — Un merlon sera aménagé en bordure de la RD2009. Le profil de ce merlon sera modulé de manière à réduire son caractère artificiel de « mur de terre ». Il sera enherbé et planté sous forme de haie champêtre et/ou de masses boisées composées de différentes essences locales (voir liste annexée au règlement). Les plantations ne seront pas nécessairement continues mais devront ménager des « fenêtres » sur le PDS des Montels. — Les aires de stockages de matériel ou matériaux et de containers ou bennes à l'air libre sont interdits dans les marges de recul. — Les clôtures sont facultatives. Les clôtures établies en limite du domaine public seront constituées d'un treillis soudé de tonalité sombre accompagnée de végétation. 👉 Limiter la fragmentation de la façade sur la RD2009. Réserver les espaces bordant la voie à des grands lots dédiés à l'accueil des surfaces les plus importantes. 👉 Limiter le gabarit des constructions à 12 m dans la bande de 75 à 100m par rapport à l'axe de la RD2009. Des exceptions pourront être autorisées de manière ponctuelle sur des emprises au sol limitées. 👉 Réduire l'impact visuel du stationnement à partir de la RD 2009 et de la RD2. — Les aires de stationnement devront être le plus possible regroupées. Toutefois on évitera la constitution de grandes surfaces imperméabilisées d'un seul tenant. Dans le cas d'aires de stationnement de plus de 50 places, on subdivisera l'aire en unités distinctes séparées par des bandes enherbées et plantées de 3m minimum de large qui pourront intégrer des noues de rétention. Les aires de stationnement devront être disposées de préférence perpendiculairement à la RD 2009. — Elles ne pourront pas excéder 50 % de l'emprise de la marge de recul. — Elles devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places. Ces plantations pourront être disposées librement sur le parking et ses abords immédiats. — Les emplacements de stationnement en dehors de la bande roulante seront traités de manière à maintenir une perméabilité des sols et à limiter les effets d'îlot de chaleur. — Les espaces non affectés au stationnement devront être engazonnés et plantés sous forme de masses boisées ou de bosquets.

> Conforter des structures paysagères fragmentées et affaiblies.	👉 Mettre en valeur les puys de Champ Roche et Tombadoire. 👉 Mettre en valeur le rôle structurant des marges de recul le long des RD 2009 et 2 (voir ci-dessus). 👉 Créer un parc linéaire nord/sud entre la RD2 et la RD402 en lien avec le Puy de Tombadoire et l'Avenue du Sancy. 👉 Préserver les haies structurantes restantes. 👉 Mettre en place une trame verte secondaire en lien avec le réseau de voirie et de cheminements, le cours d'eau existant le long de la RD2 et le réseau hydraulique. 👉 Assurer une diffusion de la trame végétale sur les parcelles par le biais des clôtures et des plantations sur les espaces extérieurs (aires de stationnement ou espaces libres).
> Mettre en valeur les vues sur les éléments identitaires du grand paysage. 	👉 Maintenir les perspectives sur la chaîne des Puys, les côtes et les plateaux de Gergovie et de Lachaud à partir des grands axes par un mode de plantations adapté. 👉 Mettre en valeur les situations de belvédère des Puys. 👉 Préserver des vues au droit des principales entrées.
> Conforter la trame végétale existante en rétablissant ses continuités et en renforçant sa diversité. 	👉 Mettre en œuvre un programme de plantations d'alignements d'arbres le long des voies structurantes et des voies de desserte. Adapter les plantations aux types de voies et à leur gabarit. 👉 Privilégier des solutions de rétention des eaux pluviales en aérien sous différentes formes, les plus diffuses et les plus paysagées possibles (bassins, noues...). 👉 Intégrer les dispositifs dans la composition paysagère des sites dans une logique de continuité de la trame végétale.
> Renforcer la cohérence architecturale et paysagère des projets de construction et d'aménagement des parcelles.	👉 Simplifier et unifier les différents documents qui régissent ce domaine (règlements d'urbanisme, cahier de prescriptions, CCCT...) de façon à agir de manière cohérente sur l'ensemble du secteur économique. Elaborer un document unique traitant : — Des implantations en reprenant le principe d'une marge de recul par rapport aux voies variable selon les secteurs et les destinations des constructions. Un pourcentage de

végétalisation de cette marge de recul devra être précisé. Les constructions devront être implantées de manière à limiter les mouvements de terrain ;

- De localisation des aires de stockages de matériel ou matériaux et de containers ou bennes à l'air libre qui devront être implantées de manière à limiter leur emprise et leur perception à partir de l'espace public. Des mesures devront être prises pour maîtriser les risques de pollution des milieux naturels ou de dissémination de matières ou de poussières par des dispositifs écran et de contention ;
 - De l'implantation des aires de stationnement et de leur conception avec pour objectif de limiter leur impact visuel, de réduire l'imperméabilisation des surfaces, de maîtriser la formation d'îlots de chaleur ;
 - Des prescriptions architecturales en conciliant la recherche d'une cohérence tout en ménageant une diversité des écritures tant au niveau des formes que des matériaux en respectant un principe d'unité et de simplicité. Cette diversité devra être encadrée par une palette de matériaux et un nuancier. On limitera le nombre de matériaux et de teintes mis en œuvre sur un bâtiment. On privilégiera des matériaux renouvelables, recyclables et/ou recyclés avec un raisonnement sur le cycle de vie. Un soin particulier sera porté aux entrées. Des mesures seront prises pour assurer une bonne intégration des dispositifs techniques et des enseignes dont le positionnement et les caractéristiques devront être précisés par les CCCT et qui devront être limitées en nombre et en taille. Les cahiers des charges devront préciser un modèle de signalétique ;
 - De traitement des espaces extérieurs avec pour objectifs de limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols et leurs effets sur les ruissellements et le confort des bâtiments. Les espaces non affectés au stationnement ou aux aires d'évolution devront être engazonnés et plantés. Une attention particulière sera portée aux abords immédiats des bâtiments. Une palette végétale sera élaborée avec des prescriptions relatives aux modes de plantation et d'entretien afin de garantir la pérennité de la végétation et de limiter l'impact environnemental de l'entretien. Les espèces allergènes et invasives devront être interdites ;
 - D'éclairage des parcelles (voir ci-après) ;
- Des engagements environnementaux en matière de gestion des ressources (eau, énergie, sols ; déchets), de biodiversité, de déplacements. Une réflexion devra être conduite pour favoriser les initiatives en matière d'économie circulaire.

Objectifs	Orientations d'aménagement et de programmation
Axe 3. Maîtriser les incidences environnementales du projet.	
> Prendre en compte les sensibilités écologiques du site dans le projet. — Contribuer à la protection et à la restauration des grands corridors écologiques identifiés au nord et au sud du site. Préserver les milieux sensibles répertoriés. — Préserver des espaces non artificialisés dans le cœur de nature dans une logique de continuité et de connexion avec les grands corridors écologiques. Renforcer la diversité des milieux. — Densifier et étoffer la trame végétale à l'intérieur du site. — Affiner la connaissance des zones humides.	🔑 Préserver et restaurer les habitats naturels repérés dans l'état initial de l'environnement notamment les Puys de Champ Roche et Tombadoire conformément aux mesures compensatoires définies dans l'étude d'impact. Rechercher des connexions entre les deux puys et avec l'axe vert de l'Avenue du Sancy. Prendre en compte les zones humides éventuelles conformément aux textes en vigueur. 🔑 Préserver une marge de recul paysagère en bordure de la RD2009 et de la RD2, éléments d'une connexion secondaire entre la chaîne des Puys et la Limagne par l'intermédiaire de la zone maraîchère (voir ci-dessus). 🔑 Mettre en place une trame végétale diversifiée en s'appuyant sur la structure des espaces publics et sur les espaces libres des parcelles (voir ci-dessus). Reconstituer un réseau de haies champêtres. 🔑 Proscrire l'usage de produits phytosanitaires. 🔑 Maîtriser les risques de dissémination des espèces invasives. Privilégier le recours à des espèces indigènes. 🔑 Assurer une gestion raisonnée de l'éclairage artificiel. 🔑 Limiter l'impact des phases chantiers.
> Répondre aux enjeux en matière de gestion de l'eau. — Limiter l'imperméabilisation des sols. — Assurer une maîtrise quantitative et qualitative des eaux pluviales par la mise en œuvre de dispositifs de rétention. Maîtriser les risques de pollution.	🔑 Limiter les rejets des eaux pluviales. — Respecter un débit réservé de 3l/s/ha. — Mettre en place des ouvrages de rétention. — Equiper les ouvrages de rétention de dispositifs de confinement des éventuelles pollutions et de ralentissement des vitesses.
> Limiter les consommations d'énergie et favoriser le développement des énergies renouvelables.	🔑 Réaliser des bâtiments performants. 🔑 Aménager un environnement favorable aux économies d'énergie. — Mettre en valeur le rôle régulateur de la végétation. — Limiter les phénomènes d'îlots de chaleur par des traitements de surface appropriés. 🔑 Améliorer l'attractivité et le niveau de l'offre des transports collectifs et des autres modes de déplacements alternatifs à la voiture. 🔑 Limiter le niveau et la durée d'éclairage (voir ci-dessus). 🔑 Mettre en valeur le potentiel de production des bâtiments.



Secteur activités

TRAME VERTE ET BLEUE

-  Préserver les cônes de vue
-  Marge de recul paysagée 75 m/D2009
-  Marge de recul paysagée 25 m/D 2
-  Protection et restauration écologique des Puys de Champ Roche et Tombadoire.
-  Trame végétale secondaire
-  Parc linéaire
-  Haie à conserver ou à créer
-  Rase existante
-  Noues principales à créer
-  Fossé suivant la trame viaire
-  Bassin existant
-  Bassin à créer

DÉPLACEMENTS :

-  Voie de desserte existante
-  Voie de desserte à aménager (positionnement indicatif)
-  Connexion possible de voie de desserte
-  Giratoire existant
-  Carrefour à créer ou à aménager
-  Connexion à favoriser entre les Puys de Champ Roche et Tombadoire.
-  Cheminement piéton à créer
-  Voie cyclable à créer
-  Voie cyclable inscrite au schéma cyclable métropolitain
-  Limite d'OAP
-  Localisation préférentielle d'un pôle de services

Les tracés, positionnements, dimensionnements et formes définis au document graphique ont un caractère indicatif sauf cas contraire mentionné dans la légende.

Légende