



Plan Local d'Urbanisme

Les **O**rientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation



Pièce n°	Projet arrêté	Enquête publique	Approbation
03	20 décembre 2018	2 mai - 4 juin 2019	15 octobre 2019

Sommaire

Préambule	5
Localisation des périmètres d'OAP	7
Lexique et recommandations communes à l'ensemble des OAP	
<i>Le principe de l'habitat intermédiaire</i>	9
<i>La gestion intégrée des eaux pluviales et du stationnement comme vecteurs de qualité paysagère et d'usages</i>	10
OAP n°1 - Jean Solvain	11
OAP n°2 - Pôle Gare	19
OAP n°3 - Coloin	23
OAP n°4 - Le Fieu	27
OAP n°5 - Ours	33
OAP n°6 - Mons	43
OAP n°7 - Bas de Taulhac	47
OAP n°8 - Chirel	53
OAP n°9 - Chassende	57

Préambule - Rappel réglementaire

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) mises en place au titre des articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme¹ concernent 9 secteurs stratégiques pour la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans les 10 prochaines années.

Elles viennent spatialiser les dispositions réglementaires des zones du Document graphique réglementaire auxquelles elles se rattachent, et préciser les objectifs de la commune pour ces secteurs. Elles permettent d'orienter leur évolution ainsi que l'intervention des aménageurs et constructeurs.

Rappel sur les modalités d'application des OAP et la notion de rapport de compatibilité

En vue d'encadrer et maîtriser les opérations d'aménagement et de construction susceptibles d'être mises en œuvre sur ces terrains stratégiques, **chaque OAP énonce des principes de composition urbaine et de programmation déclinés dans un schéma d'aménagement, qui s'impose dans un rapport de compatibilité aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées sur chacun des secteurs concernés.**

Ce rapport de compatibilité vise à ce que les projets réalisés dans le périmètre de l'OAP en respectent l'esprit, sans imposer toutefois une stricte conformité avec le schéma figurant dans l'OAP.

Dans le cadre du "renouvellement urbain" du quartier Jean Solvain, l'OAP mise en place vise à encadrer les potentielles mutations ou densification de foncier bâti. Elle constitue, pour chaque tènement, une sorte de « plan guide » visant à recréer un ensemble urbain cohérent (maillage viaire, qualité paysagère, diversité et transitions des formes bâties, programmation des activités et fonctions...) en posant les principes de la transformation du tissu existant.

En cas de démolition des bâtiments existants, les propriétaires des parcelles concernées devront ainsi respecter ces principes, dans **un rapport de compatibilité** (il convient de rappeler que la démolition du bâti existant n'est toutefois pas rendue obligatoire par cette "OAP Renouvellement urbain" : c'est seulement dans le cas où les propriétaires des terrains concernés souhaitent engager des démolitions qu'ils seront contraints, pour les reconstructions, d'intégrer les principes d'aménagement et de programmation énoncés dans l'OAP).

Le rapport de compatibilité s'apprécie au regard de ce qui ne rend pas impossible la réalisation de l'objectif fixé : ainsi, une construction ou opération sera jugée compatible avec l'OAP si elle ne rend pas impossible ou ne complique pas davantage sa réalisation.

Il ne faut pas confondre ce rapport de compatibilité avec le rapport de stricte conformité, qui imposerait aux constructions et opérations une stricte similarité avec le schéma représenté.

¹ "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."

Article L151-6 du Code de l'Urbanisme

"Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

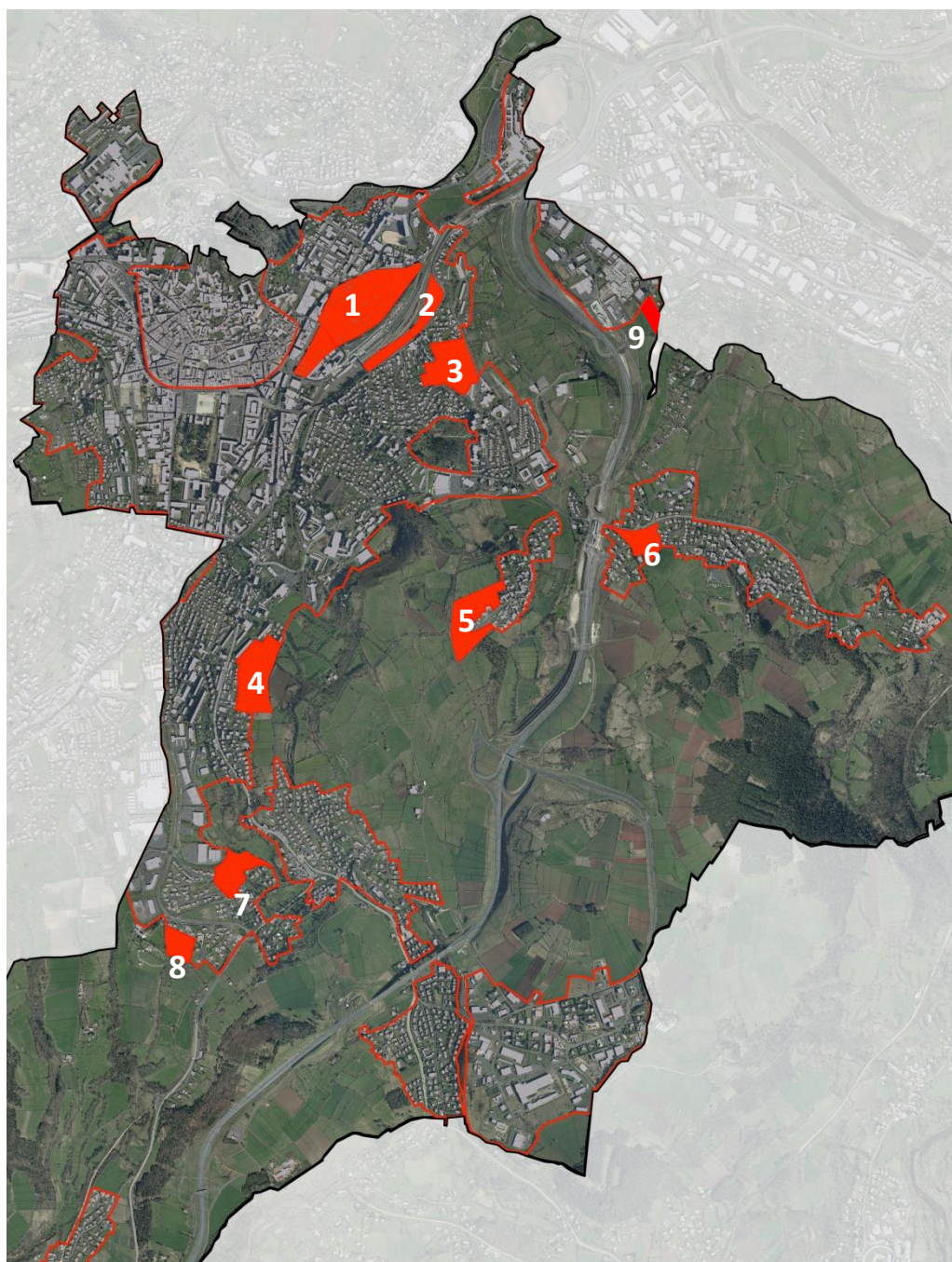
- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics [...]"

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

Localisation des périmètres d'OAP

Si la quasi-totalité des périmètres d'OAP s'inscrivent dans l'enveloppe urbaine existante, ils traduisent toutefois deux démarches différentes, retenues comme prioritaires dans le cadre du PADD (pièce n°2 du PLU) :

- L'aménagement de terrains non construits, en développement sur terrains nus situés dans l'enveloppe urbaine (OAP n°3 - Coloin ; OAP n°6 - Mons ; OAP n°7 - Bas de Taulhac) ou en continuité immédiate (OAP n°4 - Le Fieu ; OAP n°5 - Ours ; OAP n°8 - Chirel Sud ; OAP n°9 - Chassende) ;
- Le renouvellement urbain et la densification de terrains déjà construits jugés stratégiques de par leur localisation ou leurs caractéristiques urbaines actuelles (OAP n°1 - Jean Solvain ; OAP n°2 - Pôle Gare).



Lexique et recommandations communes à l'ensemble des OAP

La définition de l'habitat intermédiaire souhaité et ses caractéristiques

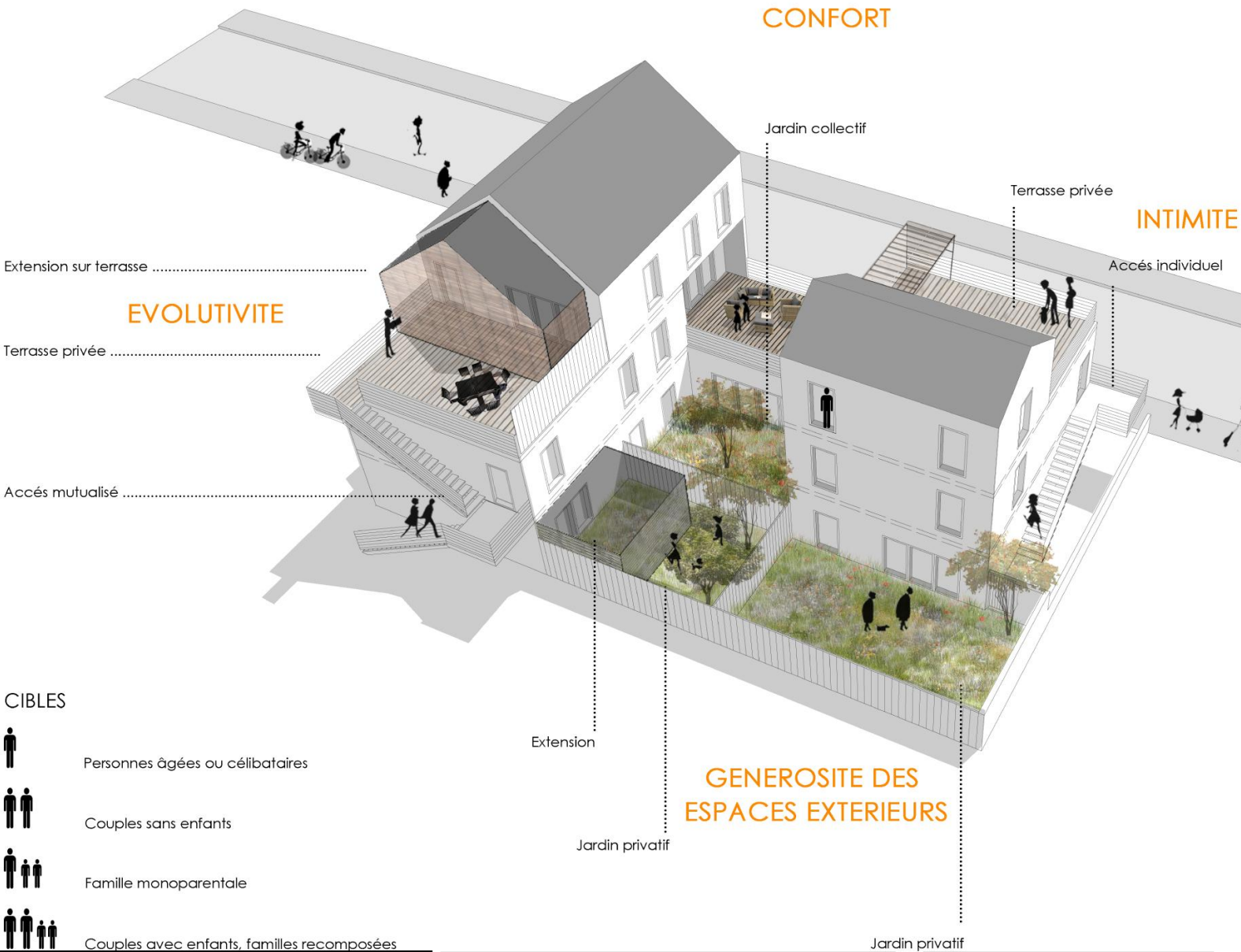
Des espaces extérieurs privatifs généreux (rez-de-jardin, toits terrasses - "maisons sur le toit"...), une individualisation des accès, des commodités supplémentaires au logement (garage, remise...)



Chélieu (38)



Beynost (01)



CIBLES



Personnes âgées ou célibataires



Couples sans enfants



Famille monoparentale



Couples avec enfants, familles recomposées

ACCES

- Privé (Escalier ou accès depuis la rue)
- Mutualisé (Accès commun par escalier)
- ...

ESPACE EXTERIEURS

- Terrasses
- Balcons
- Jardins privés
- Jardin collectif
- ...

VIS A VIS

Gestion des vis à vis par l'orientation des vues et l'utilisation de pare-vues pour isoler jardins et terrasses

EXTENSION

Evolutivité de l'habitat grâce à la réalisation d'extensions sur jardins ou terrasses

TYPES

Des typologies variées: des simplex, des duplex offrant sur divers espaces extérieurs

TERRAIN

Adaptation de l'habitat en fonction du terrain, de la pente et de la situation urbaine

La gestion intégrée des eaux pluviales et du stationnement comme vecteurs de qualité paysagère et d'usages

Les projets prendront en compte le contexte naturel et topographique du site. L'écoulement naturel des eaux pluviales devra être respecté : les voies nouvelles devront préserver la perméabilité des axes naturels d'écoulement des eaux, et seront aménagées de sorte de limiter les rejets d'eaux pluviales dans le milieu naturel. Les abords des voies seront ainsi pourvus de systèmes de rétention évitant toute pollution du milieu (système de séparateur d'hydrocarbure,...), et acheminant progressivement les eaux vers les points bas des périmètres de développement, qui devront rester majoritairement non bâtis et accueilleront d'autres systèmes de rétention.

Le traitement des aménagements privilégiera l'utilisation de revêtements perméables favorisant l'infiltration des eaux pluviales en complément de la rétention. Les espaces de rétention eux-mêmes, qu'ils soient aménagés sur les abords des voies (noues, fossés) ou aux points bas des périmètres d'opérations (bassins), participeront à la qualité paysagère des opérations. Ils favoriseront en outre, les performances environnementales des opérations (espaces de micro-biodiversité, espace de fraîcheur...) et seront le cas échéant porteurs d'usages autres que leur fonction première (en particulier des usages récréatifs, favorables à l'appropriation de l'espace par les habitants et usagers).

A l'inverse, les espaces supports de fonctions et d'usages autres que la gestion des eaux pluviales (espaces de stationnement, aires de jeux...), en répondant aux mêmes aux mêmes objectifs de qualité paysagère, devront également proposer des aménagements favorables à l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales.

Espaces de gestion des eaux pluviales propres ou espaces porteurs d'autres usages doivent ainsi être conçus comme des maillons à part entière de la trame urbaine et d'espaces publics, vecteurs de qualité urbaine, paysagères et d'usages, et atténuant leurs caractéristiques fonctionnelles et techniques.



OAP n°1 - "Jean Solvain"

Préambule - Le périmètre et ses enjeux

Cerné par le Boulevard de la République et sa grande barre de logements collectifs des années 1970 à l'Ouest, les anciens garages en friche du même Boulevard et la rue des Chevaliers St-Jean au Sud, la rue de la Gazelle et les voies ferrées (aménagée en surplomb, sur du remblais) à l'Est et l'Avenue des Belges au Nord, le périmètre de l'OAP n°1, constitue une sorte d'enclave en entrée Nord de la ville du Puy.

D'une superficie d'environ 10 hectares majoritairement occupés par des activités de type industriel ou artisanal ou par des entrepôts dont l'impact sur leur voisinage (flux liés aux livraisons, nuisances sonores ou olfactive, faible qualité paysagère de leurs installations...) pourrait les amener à être relocalisés dans des zones d'activités industrielles ou artisanales dédiées, le périmètre de l'OAP n°1 compte aussi de nombreuses friches, et quelques bâtis de caractère à proximité (ancienne usine Longchamp, Ancien Hôtel des Ventes, immeuble Caisse d'Epargne et ancienne Chapelle du Boulevard de la République, Commanderie St-Jean...),

Il représente ainsi un potentiel de renouvellement urbain important, de part et d'autre de la rue Jean Solvain, aux abords du Dolaizon et à proximité immédiate du Pôle d'Echanges Multimodal réaménagé et du centre-ville du Puy-en-Velay.

Fortement impacté par le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) du Dolaizon, qui classe en zone rouge inconstructible des surfaces importantes aux abords du cours d'eau, le quartier se caractérise en outre par un maillage viaire peu développé, puisque seules deux voies transversales permettent de relier le Boulevard de la République à la rue de la Gazelle : la rue des Chevaliers St-Jean, au Sud, et la rue Louis Jouvét, au Nord. Au cœur du quartier, passant sous le porche de la barre de logements collectifs du Boulevard de la République, une impasse vient desservir l'école Marcel Pagnol, sans connexion aucune avec la rue Jean Solvain et la rue de la Gazelle, à l'Est.

Enclavé, le quartier souffre ainsi également d'une desserte médiocre, une perception renforcée par les caractéristiques de la rue Jean Solvain, partiellement privée et peu structurée (pas de régularité des implantations bâties, une répartition des usages - circulations automobiles, stationnement, cheminements piétons - aléatoire, absence de traitement paysager...).

Ces caractéristiques particulières confèrent au secteur des enjeux forts pour la mise en œuvre des objectifs Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

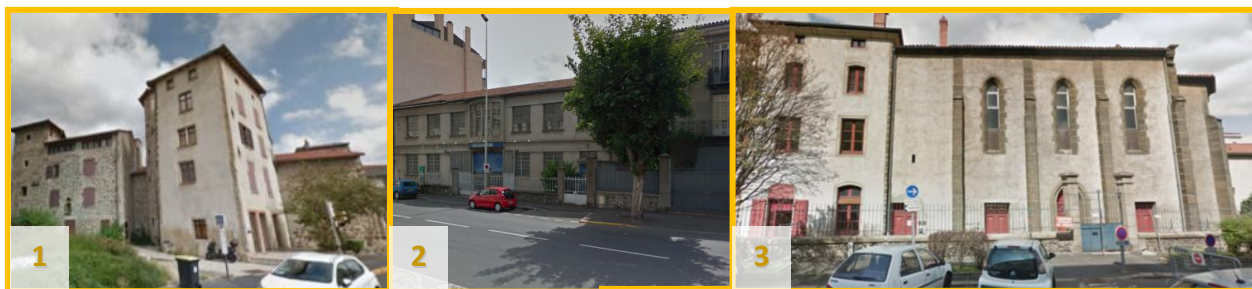
Objectif 1.3.2.

Encourager le renouvellement urbain de certains ilots ou quartiers délaissés, en particulier "l'entrée Nord" autour du Dolaizon, dite "quartier Jean Solvain", à proximité du nouveau Pôle d'Echanges Multimodal, entre le Boulevard de la République, l'Avenue des Belges, la rue de la Gazelle et la rue des Chevaliers Saint-Jean

Objectif 3.1.2.

Développer l'offre d'espaces publics et de cheminements modes doux paysagers dans le cadre d'une trame verte continue en centre-ville

- *Valoriser les berges du Dolaizon en tant que coulée verte structurante de l'espace urbain, depuis Vals, au Sud, jusqu'à la confluence avec la Borne réaménagée, au Nord*
- *Encourager l'émergence, autour de la rue Jean Solvain, d'un quartier à la trame verte riche, composant avec le risque inondation et valorisant le patrimoine en entrée Nord*



Les grands principes d'aménagement et de programmation

L'objectif du renouvellement urbain du quartier consiste en premier lieu à réussir sa "greffe", sa bonne intégration dans son environnement urbain, en veillant à ce que le nouveau quartier contribue, en lien avec le PADD, au renforcement et à l'épaississement du centre-ville.

Cet objectif passe par une programmation complémentaire aux fonctions présentes dans les quartiers environnants et par une composition urbaine qui s'inscrit dans le prolongement de la trame urbaine environnante :

➤ Programmation attendue

Aujourd'hui délaissé et "sous-utilisé" au regard de sa localisation privilégiée dans la ville, le quartier devra :

- **Accueillir une mixité de fonctions en partie Sud**, en particulier sur l'îlot triangulaire des anciens garages du Boulevard de la République et des usines Longchamp, entre le Boulevard de la République, la rue des Chevaliers Saint-Jean et le Dolaizon.

Sur cet îlot, sont notamment souhaités des activités de services ou de restauration ou un équipement, afin de venir prolonger le centre-ville et créer une "locomotive" pour le futur quartier.

L'objectif est de "donner envie" aux ponots de venir dans ce nouveau quartier, de créer un point d'attractivité.

La friche des anciennes usines Longchamp, le long du Dolaizon et ses abords seront autant que possible conservés et valorisés, ouverts sur le centre-ville et le projet de cheminement piéton continu le long de la rivière.

L'école Marcel Pagnol sera quant à elle conservée mais restructurée pour améliorer la desserte du quartier et la liaison Jean Solvain - Boulevard de la République.

Exemples de valorisation d'un bâti patrimonial ancien - Darnétal (76) - Oignies (62)



- **Etre densifié en accueillant des logements de type intermédiaire ou collectif en R+3 à R+5, soit une moyenne de 100-120 logements/ha.**

Les logements proposés devront se rapprocher de la typologie des logements intermédiaires, en offrant notamment de vastes espaces extérieurs (espaces paysagers collectifs en coeur d'îlot, rez-de-jardins privatifs, balcons et loggias, toitures terrasses avec attiques - "maisons sur le toit"...) et un haut niveau de confort.

En outre, conformément à l'article U1.3 du Règlement du PLU (pièce n°5), au moins 10 % de la surface de plancher affectée à du logement au sein du périmètre de l'OAP devra être dédiée à des logements abordables (type logements locatifs sociaux, logements privés conventionnés ou logements en accession aidée à la propriété).

➤ Principes d'aménagement

• Désenclaver le quartier en l'ouvrant sur l'entrée de ville du Boulevard de la République et le patrimoine qui l'entoure (perspectives...)

- le maillage viaire du quartier devra être retravaillé, notamment en requalifiant la rue Jean Solvain, pour améliorer sa continuité depuis la rue des Chevaliers Saint-Jean, dans le prolongement de l'axe du Dolaizon, au Sud, jusqu'à son débouché sur la rue de la Gazelle, au Nord. Cette requalification doit permettre d'améliorer la lisibilité de la rue : les éventuelles nouvelles constructions édifiées sur les abords de la voie veilleront à valoriser un front bâti, tandis que la répartition des usages sur la voie sera clarifiée, avec, notamment, une valorisation des cheminements modes doux (trottoirs), des zones de stationnement, qui seront mieux matérialisées et mieux intégrées grâce à leur paysagement, et des espaces dédiés à une circulation automobile apaisée.

La rue Jean Solvain sera en outre reliée à l'actuelle impasse provenant du Boulevard de la République et butant sur l'école Marcel Pagnol, afin de créer une nouvelle transversale Ouest-Est dans le quartier et un accès supplémentaire sur l'entrée de ville, au droit de la chapelle du Boulevard, sous le porche de la barre de logements collectifs des années 1970, dont la démolition pourrait être envisagée. Dans ce cadre, le tènement et les accès de l'école devront être réorganisés.

Plus au Nord, la rue Jean Solvain pourrait être reliée à un nouvel accès donnant sur l'Avenue des Belges, et aménagé en rive droite ou en rive gauche du Dolaizon (dans ce cadre, une passerelle pourrait être créée).

- en lien avec la programmation de l'îlot "Longchamp", seront aménagés le long du Boulevard de la République, revanche autant que possible préservé du stationnement. En complément, un nouveau parking public paysager pourrait être aménagé à l'angle des rues des Chevaliers Saint-Jean et Jean Solvain, sur le tènement de l'actuelle quincaillerie, dans le cas où cette dernière viendrait à déménager et pour tenir compte du caractère inconstructible du tènement, classé en zone rouge du PPRI. Il s'agira ainsi de répondre aux besoins en stationnement supplémentaire éventuellement nés de la mutation de l'îlot Longchamp (Boulevard de la République/rue des Chevaliers Saint-Jean-Dolaizon) en une "locomotive" pluriactivités tout en restaurant une prédominance végétale sur les lieux : l'aménagement sera abondamment arboré, et les matériaux choisis pour leur qualités paysagère et leur intérêt dans la gestion des eaux pluviales (infiltration).

*Exemples d'aménagement de parkings paysagers
(Brignais, 69)*



- **Valoriser le Dolaizon et lui donner de l'épaisseur, pour composer avec le risque inondation et en faire un espace public central à l'échelle du quartier, et le maillon d'un cheminement mode doux continu à l'échelle de la ville, depuis Vals-près-le-Puy jusqu'au confluent avec la Borne :**

Cet objectif passe par l'aménagement d'un cheminement piéton paysager continu le long du Dolaizon sur l'ensemble du périmètre, depuis la limite Sud-Est du Boulevard de la République jusqu'au passage sous l'Avenue des Belges.

Sur la pointe Sud du périmètre, entre le Boulevard de la République et la rue des Chevaliers Saint-Jean, le cheminement pourra être assuré selon la nature du projet pressenti, et notamment en fonction du devenir de la friche Longchamp.

Entre la rue des Chevaliers Saint-Jean et l'Avenue des Belges, ce cheminement piéton paysager sera aménagé, dans le cadre d'une première séquence, sur l'emprise des locaux associatifs, de la Maison de la Citoyenneté et de l'école Marcel Pagnol, en rive gauche, puis empruntera l'impasse existant reliant l'école Marcel Pagnol au Boulevard de la République (qui sera prolongée jusqu'à la rue Jean Solvain requalifiée et paysagée en parallèle du Dolaizon) pour franchir le cours d'eau.

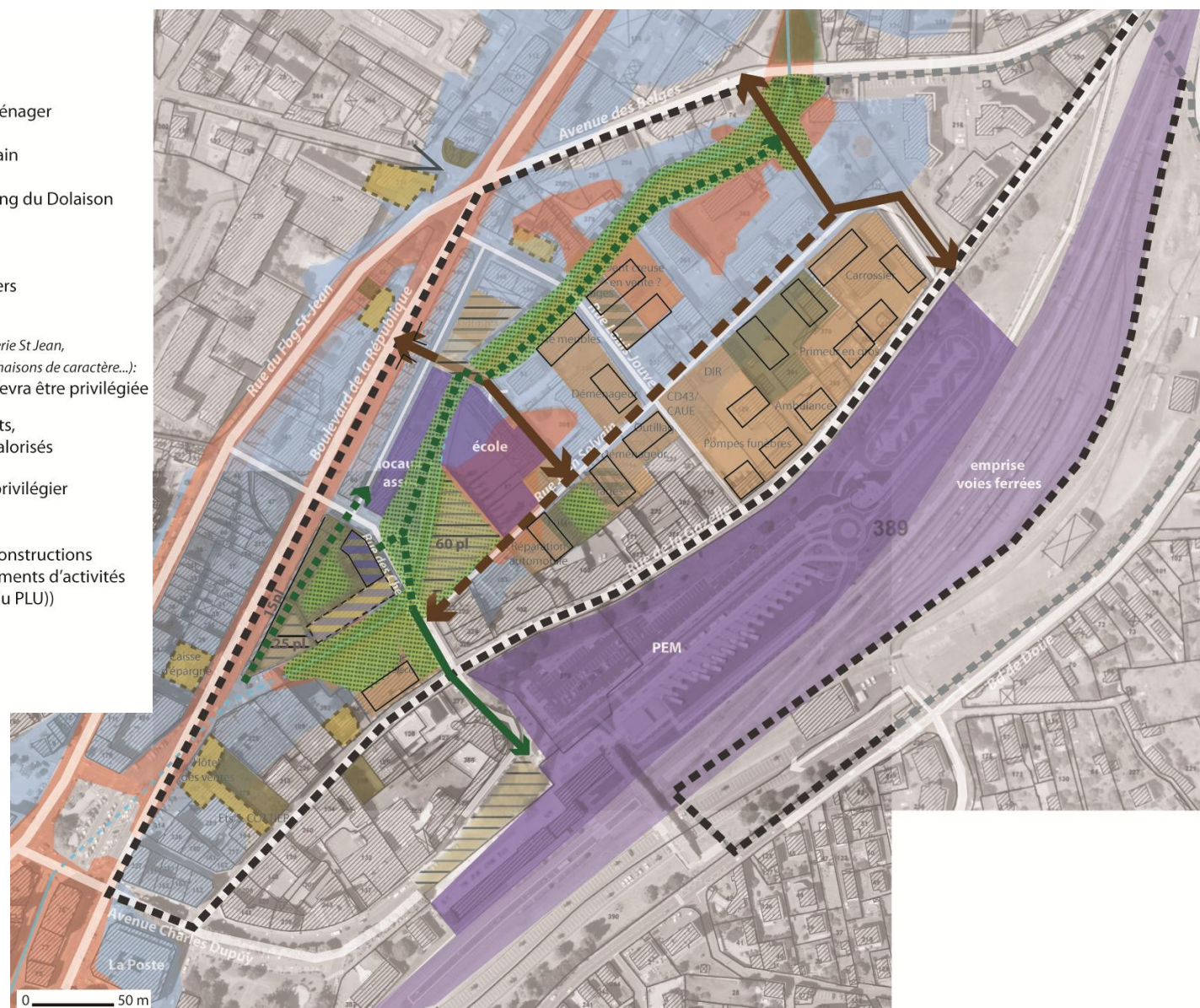
Par suite, le cheminement sera aménagé en rive droite sur une épaisseur variable comprise entre 3 et 8 mètres sur les fonds de parcelles situés le long du Dolaizon entre l'impasse de l'école Marcel Pagnol et la limite Nord constituée par l'Avenue des Belges. La jonction avec l'Avenue des Belges pourra s'effectuer en rive droite ou en rive gauche du Dolaizon au moyen d'une nouveau franchissement créé par l'intermédiaire d'une passerelle.



Illustrations possibles de la coulée verte centrale aménagée autour du Dolaizon

➤ **Schéma de synthèse des grands principes d'aménagement et de programmation avec lequel les opérations d'aménagement et de constructions devront être compatibles**

-  Périmètre de l'OAP
-  Nouvelles voies transversales à aménager
-  Requalification de la rue Jean Solvain
-  Cheminement piéton continu le long du Dolaison
-  Trame verte à préserver / recréer
-  Espaces de stationnement paysagers
-  Bâts de caractère
(ex usine Longchamp, chapelle, Commanderie St Jean,
Caisse d'épargne, ancien Hôtel des ventes, maisons de caractère...):
en cas de projet, la réhabilitation devra être privilégiée
-  Maintien des équipements existants,
éventuellement réorganisés et revalorisés
-  Secteur de mixité fonctionnelle à privilégier
-  Emprises envisageables
pour l'implantation de nouvelles constructions
(sur «dents creuses, friches ou bâtiments d'activités
existants à la date d'approbation du PLU))
-  Zones rouges et bleues du PPRI



➤ **Mise en oeuvre de l'OAP**

A l'exception de "l'îlot Longchamp" formé par le triangle Boulevard de la République / rue des Chevaliers Saint-Jean / Dolaizon, l'ensemble du périmètre de l'OAP est soumis à une servitude de projet au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme : à l'exception de l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, aucune nouvelle construction supérieure à 20 m² d'emprise au sol ne pourra être autorisée dans la zone dans un délai de 5 ans à compter de l'approbation du PLU.

Les grands principes d'aménagement et de programmation

➤ Principes d'aménagement

Compte tenu de la physionomie du tènement, en contrebas du Boulevard de Doüe et de forme longitudinale, enserré entre le Boulevard et l'emprise des voies ferrées, l'OAP prévoit :

- l'aménagement de deux fronts bâtis d'activités autour d'une venelle piétonne intérieure parallèles au Boulevard et aux voies ferrées.

Les fronts bâtis devront être discontinus, avec des longueurs de façades qui n'excéderont pas 35 mètres, agrémentés de plusieurs césures d'une largeur minimale de 10 mètres laissant passer les vues sur la venelle piétonne intérieure. Cette dernière sera paysagée et animée par les rez-de-chaussée des constructions

- un accès au tènement qui s'effectuera à partir de l'accès existant depuis le Boulevard de Doüe. En partie Nord du site, la voie existante sera retravaillée en une voie de desserte paysagée à sens unique bordant les limites du périmètre, le long du Boulevard de Doüe, d'une part, et des voies ferrées, d'autre part. Les constructions s'implanteront au coeur de l'ilot ainsi formé.

En partie Sud, la voirie existante donnant accès au parking sera conservé.

A l'entrée principale, une emprise sera conservée pour l'éventuel aménagement d'un futur parking public, permettant de renforcer l'accès à la gare.

- l'amélioration de la perméabilité piétonne du site, pour mieux relier les coteaux de Coloin avec le centre-ville, via l'aménagement d'une à deux passerelles permettant de traverser les voies SNCF en complément de la passerelle existante.

Les liaisons jugées les plus pertinentes et stratégiques se situent :

- dans le prolongement du chemin de Chastevol, à l'Est, et de la rue Jean Solvain, à l'Ouest, en passant par le tènement du pôle médical en construction à la date d'approbation du PLU.
- plus au Sud, dans le prolongement de l'Avenue de Brugherio et du chemin piéton aménagé sur le coteau de Coloin depuis la piscine et le parc de Bonneterre jusqu'au Boulevard de Doüe.

➤ Programmation attendue

Le périmètre de l'OAP n°2 a vocation à accueillir des bâtiments d'activités majoritairement tertiaires (bureaux, services, restauration), et le cas échéant des activités secondaires, sous réserve qu'elle ne génèrent pas de nuisances pour leur environnement urbain.

En partie Sud du site, les hauteurs seront limitées à R+2. Elles seront réhaussées à R+3 en partie Nord.

Le stationnement sera mutualisé dans le cadre de poches de parkings paysagers.

-  Bâts d'activités tertiaires en R+3
-  Bâts d'activités tertiaires en R+2
-  Principes de césures dans les fronts bâtis créés :
une rupture non bâtie d'au moins 10 m de large
tous les 35 m maximum (longueur maximale de façade autorisée)
-  Espaces de stationnement mutualisés et paysagers
-  Espaces verts collectifs en coeur d'îlot
- Principe de desserte : voirie connectée au Boulevard de Douë
par l'accès existant et paysagée
 -  - à double sens
 -  - à sens unique (emprise réduite)
-  Cheminements piétons :
venelle intérieure et passerelles reliant Coloin
au quartier Jean Solvain

➤ **Schéma de synthèse des grands principes d'aménagement et de programmation avec lequel les opérations d'aménagement et de constructions devront être compatibles**



Illustrations du principe de venelle piétonne intérieure au coeur de différents quartiers d'affaires

OAP n°3 - "Coloin"

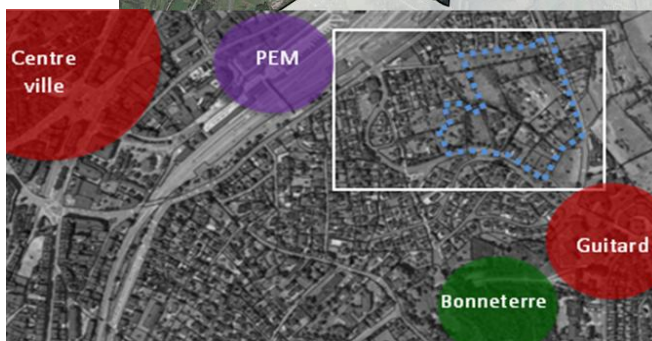
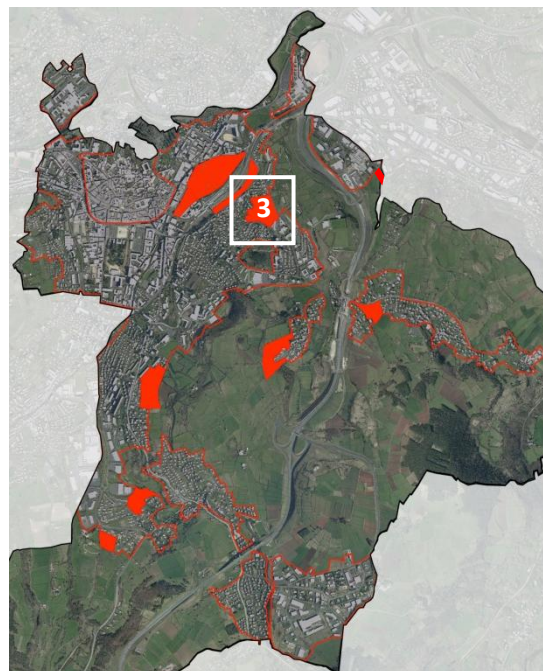
Préambule - Le périmètre et ses enjeux

Le périmètre de l'OAP n°3, sur les coteaux de Coloin, représente une importante "dent creuse" de plus de 3,5 ha cernée par l'urbanisation, entre l'Avenue de Brugherio, au Sud, l'Avenue de Tonbridge à l'Est, et les rues résidentielles, voire privées, des Cerisiers, des Lilas ou le Chemin de Chastelvol, au Nord, en direction du Boulevard Bertrand de Doüe.

L'ensemble des parcelles cadastrées AO n°20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 67, 107, 110, 113, 116, 142, 145, 148, 151, 210, 212, 222, 223, 225, 226, 228, 229, 239, 240, 241 sont incluses dans ce périmètre.

Ce périmètre présente plusieurs atouts, et notamment le fait d'être situé à proximité du Pôle d'Echange Multimodal (environ 400 à 500 m, soit 6 à 8 minutes de marche via la rue des Lilas ou le cheminement piéton aménagé entre le parc de Bonneterre et le Bertrand de Doüe), et non loin du centre-ville (place Cadélade à environ 12-15 minutes de marche). Le pôle d'équipements et de commerces de Guitard se situe également non loin, à 400 mètres à l'Est.

Enfin, le quartier s'inscrit dans un coteau exposé à l'Ouest, qui, quoique présentant de réelles contraintes topographiques (avec des pentes comprises entre 15 et 30 % à certains endroits), ouvre des points de vue particulièrement intéressants sur le centre-ville et les puys en arrière-plan. Ce coteau est aussi lui-même particulièrement visible depuis le coteau opposé des Capucins, à l'Ouest de la ville, constituant une respiration et une transition paysagère intéressante entre le centre-ville dense et le plateau d'Ours-Mons.



Compte-tenu de ces nombreux atouts, la Ville, propriétaire, avec l'Etablissement Public Foncier, d'une partie des terrains, souhaite mettre en œuvre un projet de développement urbain qui lui permettra notamment de répondre aux objectifs du PADD suivants :

ORIENTATION 1.1

Permettre la production d'une offre de logements diversifiée et attractive pour faciliter le parcours résidentiel de tous les ménages

1.1.2. Maintenir une offre à destination des familles :

- *Privilégier, en construction neuve, les formes de logements individuels, individuel groupé ou petit intermédiaire sur les secteurs périphériques*
- *Développer l'offre de logements intermédiaires et collectifs résidentialisés en centre-ville*

1.1.3. Poursuivre la production de logements abordables

ORIENTATION 1.2

Garantir la stabilité démographique, voire accompagner la reprise de la croissance en programmant une offre de logements suffisante pour accueillir de nouveaux ménages

ORIENTATION 1.3

Mettre en œuvre un projet de développement équilibré, favorable au renforcement de la ville-centre dans son ensemble, et du centre-ville en particulier

- *Poursuivre le développement en périphérie d'une offre de logements attractive et complémentaire en centre-ville, dans le cadre de nouveaux quartiers aux formes urbaines et à l'impact paysager et environnemental maîtrisés.*

ORIENTATION 3.3

Améliorer la lisibilité de l'espace urbain

3.3.2. Maintenir la complémentarité et l'identité des différents quartiers du centre-ville

- *Ménager une transition des formes et densités urbaines et bâties du centre à la périphérie*
- *Préserver des quartiers résidentiels et apaisés autour d'un centre vivant et animé*

Les grands principes d'aménagement et de programmation

➤ Principes de composition et d'aménagement

L'aménagement du futur quartier de Coloin devra intégrer les contraintes topographiques fortes pesant sur le tènement.

Ainsi, afin de limiter l'impact paysager des aménagements, les seules voies coupant les courbes de niveaux seront des cheminements piétons qui permettront de traverser le quartier d'Est en Ouest et de relier le quartier de Guitard au Pôle d'Echanges Multimodal et au centre-ville. Il s'agit ainsi d'intégrer, sur le plan fonctionnel, le futur quartier dans son environnement urbain.

La desserte automobile s'effectuera au moyen de deux voies, dont la principale se connectera à la voie nouvellement aménagée sur le tènement de l'OPAC, au Sud-est du périmètre, et qui relie l'Avenue de Brugherio à l'Avenue de Tonbridge au droit du tènement. Cette voie épousera les courbes de niveaux pour une pente douce venant se connecter à la rue des cerisiers, au Nord du périmètre, qui mène au Boulevard de Doüe. La voie secondaire, quant à elle, reliera la voie principale à l'Avenue de Tonbridge sur la partie haute du tènement, qui forme un replat.

A la pointe Sud-Ouest du périmètre, le long de l'Avenue de Brugherio, les accès donnant directement sur l'Avenue ne pourront desservir que des logements individuels ou groupés. Ils seront mutualisés par groupe de deux logements, afin de limiter le trafic débouchant sur l'Avenue, à un endroit où la différence de niveau entre le tènement et la voie est relativement marquée.

Une attention particulière sera portée à la gestion des eaux pluviales sur le site : en accompagnement des voies, la maille bocagère du site est préservée ou recréée et épaissie, pour créer un espace paysager public au croisement des chemins, tandis que les reculs nécessaires seront préservés le long de l'Avenue de Brugherio ou au cœur du périmètre, entre les emprises des logements individuels groupés (jardins privatifs ou collectifs en cœur d'îlot).

➤ **Programmation attendue**

En partie Est du périmètre, sur les points hauts, entre l'Avenue de Tonbridge et la voie de desserte secondaire envisagée dans la zone, les logements prendront la forme de collectifs en R+2.

Une gradation de densité sera recherchée avec la construction de logements individuels groupés en partie centrale, entre les deux voies de desserte aménagée, et, en partie Ouest du terrain (aux points les plus bas), de logements individuels.

Au total, sur l'ensemble du périmètre, il est attendu la réalisation d'au moins une centaine de logements, dont environ 20 % de logements individuels ou groupés et 80 % de logements intermédiaires ou collectifs, pour une densité moyenne d'environ 30 logements/ha.

Conformément à l'article U1.3 du Règlement du PLU, au sein du périmètre de l'OAP n°3, 15 % de la surface totale de plancher de logements devront être dédiés à des logements abordables (type logements locatifs sociaux, logements privés conventionnés ou logements en accession aidée à la propriété).

➤ **Mise en œuvre de l'OAP**

Les constructions pourront être réalisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

➤ **Schéma de synthèse des grands principes d'aménagement et de programmation avec lequel les opérations d'aménagement et de constructions devront être compatibles**



OAP n°4 - "Le Fieu"

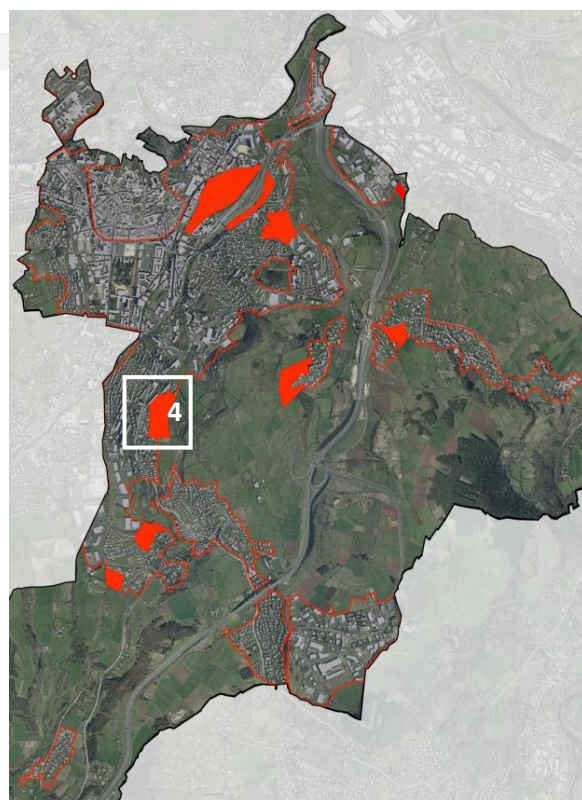
Préambule - Le périmètre et ses enjeux

Le périmètre de l'OAP n°4, sur les coteaux du Fieu, s'étend sur un périmètre total d'environ 7 ha en pente, entre l'Avenue Foch (RN 88) et le chemin du Fieu, et sur une bande d'environ 600 m de longueur depuis la rue Henri Dunant et le pôle d'équipements Bon Secours.

A l'état de prairie, le site compte un réseau de haies bocagères important, dans le prolongement du plateau bocager d'Ours-Mons, à l'Est, dont il est néanmoins topographiquement bien distinct, en contrebas.

La limite Est du périmètre, formée par le chemin du Fieu, s'avère particulièrement qualitative, ce dernier, en sous bois, étant bordé d'arbres créant un épais couvert forestier.

A l'Ouest, l'urbanisation hétéroclite des abords de la RN 88 s'avère moins qualitative, et est venu fermer l'accès au site, quelque peu enclavé, et dont le seul accès existant s'appuie sur le chemin du Fieu.



A noter que le secteur du Fieu est intégré dans une réflexion liée au projet de rénovation urbaine du quartier du Val vert, qui doit voir deux barres d'immeubles de logements sociaux des années 1960-1970 démolies au profit d'une amélioration de la desserte du secteur, et qui pourrait permettre de désenclaver le périmètre.

En contrepartie, il est envisagée la reconstruction des logements démolis (environ 104), et le quartier du Fieu, sur le coteau, espace de transition entre quartier d'habitat collectif du Val vert et plateau bocager, est envisagé pour l'accueil de logements diversifiés, mixant petits collectifs, habitat intermédiaire, habitat individuel dense ou groupé et habitat individuel.

La surface importante du périmètre, son lien évident avec le projet de rénovation urbaine du Val vert, les qualités paysagères du site et de ses abords, sa localisation dans la ville et dans le grand paysage et les enjeux de production de logements liés aux objectifs démographiques de la ville font de ce périmètre d'OAP un secteur à enjeux, qui doit permettre de répondre aux objectifs du PADD suivants :

ORIENTATION 1.1

Permettre la production d'une offre de logements diversifiée et attractive pour faciliter le parcours résidentiel de tous les ménages

1.1.2. Maintenir une offre à destination des familles :

- *Privilégier, en construction neuve, les formes de logements individuels, individuel groupé ou petit intermédiaire sur les secteurs périphériques*
- *Développer l'offre de logements intermédiaires et collectifs résidentialisés en centre-ville*

1.1.3. Poursuivre la production de logements abordables

ORIENTATION 1.2

Garantir la stabilité démographique, voire accompagner la reprise de la croissance en programmant une offre de logements suffisante pour accueillir de nouveaux ménages

- *Permettre la construction d'au moins 880 logements sur les 10 prochaines années, soit au moins 88 lgmts/an (hors démolitions)*

ORIENTATION 1.3

Mettre en œuvre un projet de développement équilibré, favorable au renforcement de la ville-centre dans son ensemble, et du centre-ville en particulier

- *Poursuivre le développement en périphérie d'une offre de logements attractive et complémentaire en centre-ville, dans le cadre de nouveaux quartiers aux formes urbaines et à l'impact paysager et environnemental maîtrisés.*

ORIENTATION 3.3 - Améliorer la lisibilité de l'espace urbain

3.3.2. Maintenir la complémentarité et l'identité des différents quartiers du centre-ville

- *Ménager une transition des formes et densités urbaines et bâties du centre à la périphérie*
- *Préserver des quartiers résidentiels et apaisés autour d'un centre vivant et animé*

ORIENTATION 3.4 - Garantir la santé, le bien-être et la sécurité de tous les ponots

3.4.1. Réduire l'exposition aux nuisances liées à l'automobile

- *Favoriser les déplacements « modes doux » en poursuivant le développement d'une trame de cheminements sécurisée, confortable et incitative*

3.4.2. Favoriser le développement de l'architecture bio-climatique

Orientation 4.1 - Promouvoir une urbanisation de dialogue avec le paysage

4.1.1. Assurer une bonne insertion de l'urbanisation dans le grand paysage

- *Maintenir les lisières urbaines qualitatives présentes en frange des hameaux anciens*

4.1.2. Préserver et valoriser les éléments du patrimoine

- *Composer l'urbanisation autour des éléments forts du paysage*
- *Préserver le patrimoine du plateau bocager : maillage de haies et de murs en pierres, chemins vicinaux...*

➤ Principes de composition et d'aménagement

- Desserte et voiries

L'OAP s'appuie sur l'étude pour la rénovation du quartier du Val vert dans le cadre d'un projet commun, où les deux barres de logements sociaux situées rue Prosper Mérimée seraient démolies et les logements reconstruits par ailleurs.

L'emprise libérée devra permettre le désenclavement du périmètre de l'OAP en aménageant une voie reliant le carrefour de la rue Henri Dunant et du chemin du Fieu (à hauteur de la clinique Bon Séjour) à l'avenue Foch (RN 88) en partie Nord du périmètre.

Cette voie servira de support à la desserte Nord-Sud du périmètre, via l'aménagement d'une voie principale, parallèle à la RN88 et au chemin du Fieu.

Depuis cette voie, deux voies de desserte secondaires, parallèle à la voie principale, devront être aménagées dans le sens Nord-Sud pour desservir les parties haute et basse du site.

Ces voies pourront au moins temporairement être connectées entre elles au Sud du tènement, de manière à créer une boucle qui, à terme, pourrait se voir prolongée plus au Sud en direction du hameau de Taulhac, dans le cadre d'une urbanisation à plus long terme, au-delà du présent PLU.

- Maillage modes doux et trame paysagère

Outre la desserte automobile Nord-Sud du site, le projet veillera à développer les traversées piétonnes Est-Ouest permettant de raccrocher le nouveau quartier créé au réseau de chemins vicinaux du plateau d'Ours-Mons et au chemin du Fieu, à l'Est, à la RN 88 en direction du centre-ville, à l'Ouest et au Nord.

Ces traversées piétonnes, largement paysagées, devront en outre constituer de réelles pénétrantes végétales depuis le chemin patrimonial du Fieu jusqu'au cœur de l'enveloppe urbaine, et créer des ouvertures visuelles sur le grand paysage à l'Ouest. Elles permettront en outre de créer des îlots bâtis et des sous-entités à l'échelle du quartier.

- Densités et formes urbaines

Enfin, l'aménagement du site devra tenir compte de sa déclivité et de son positionnement dans la ville, charnière entre le centre-ville et le plateau bocager. En cohérence avec le PADD du PLU, il s'agira ainsi d'organiser une transition des formes urbaines et bâties, avec une densité plus importante sur les parties basses du périmètre, et une densité plus faible en partie haute, à l'approche du chemin du Fieu. De ce point de vue, la voie de desserte Nord-Sud aménagée à travers le périmètre constituera une limite entre zones d'habitat collectifs ou intermédiaire de R+1 à R+2+attique à l'Ouest et au Nord et zones d'habitat individuel groupé ou individuel libre à l'est et au Sud.

➤ **Programmation attendue**

Il est attendu un total d'environ 305 logements sur l'ensemble des 7 ha du périmètre, soit une densité moyenne globale d'environ 43 logements/ha, mixant des logements collectifs et intermédiaires de R+1 à R+2+attique et des logements individuels denses (groupés) ou libres e hauteur maximale R+1.

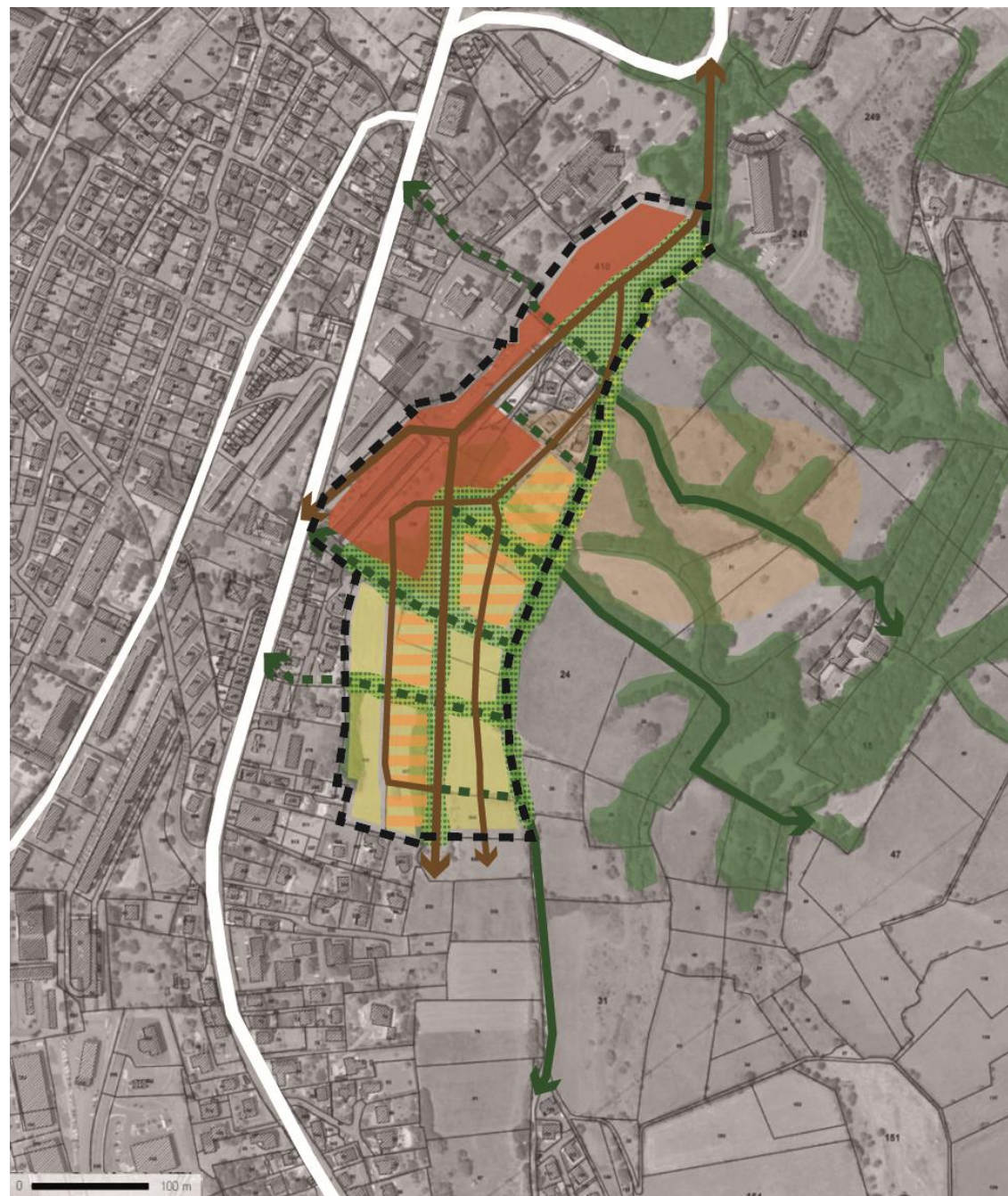
Conformément à l'article U1.3 du Règlement du PLU, au sein du périmètre de l'OAP n°4, 10 % de la surface totale de plancher de logements devront en outre être dédiés à des logements abordables (type logements locatifs sociaux, logements privés conventionnés ou logements en accession aidée à la propriété).

➤ **Mise en œuvre de l'OAP**

Les constructions pourront être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble.

- Schéma de synthèse des grands principes d'aménagement et de programmation avec lequel les opérations d'aménagement et de constructions devront être compatibles

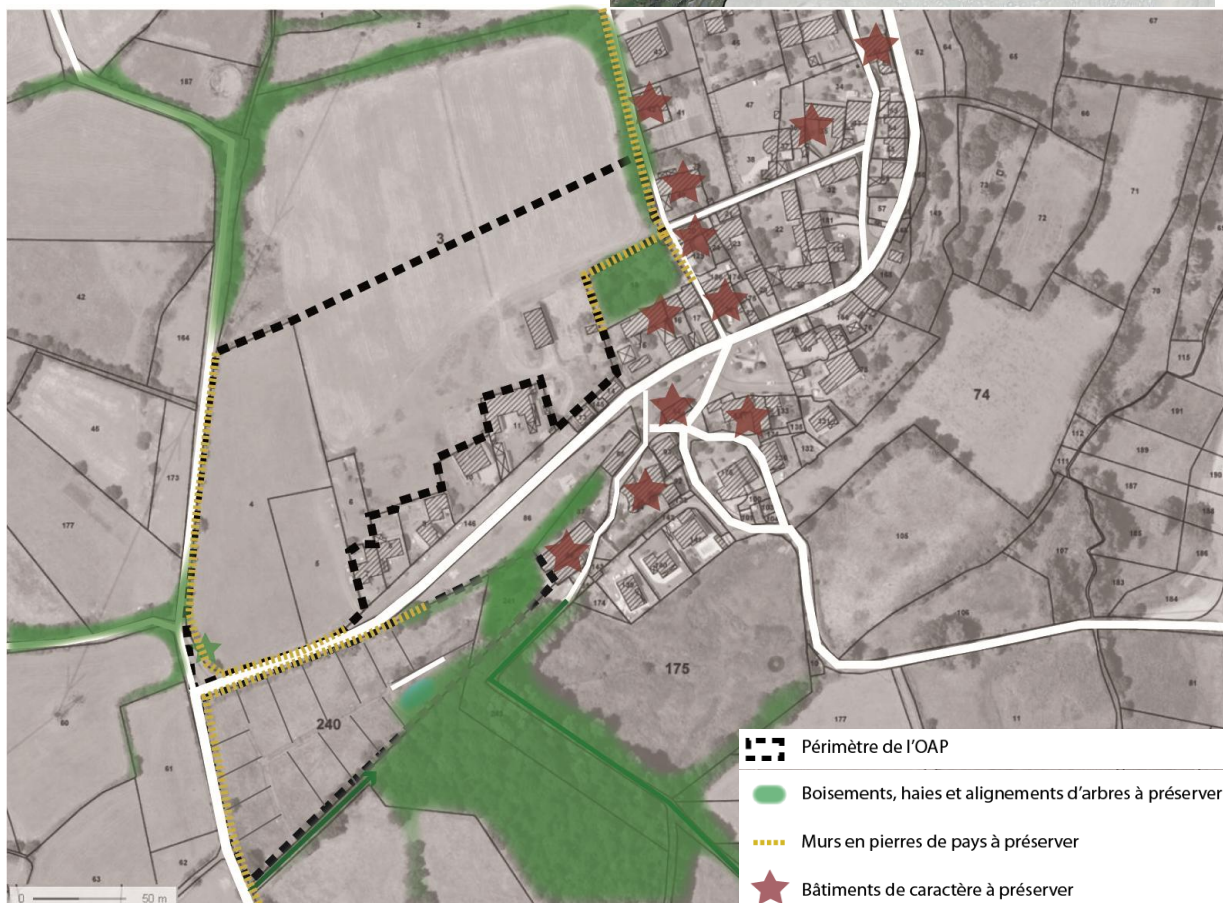
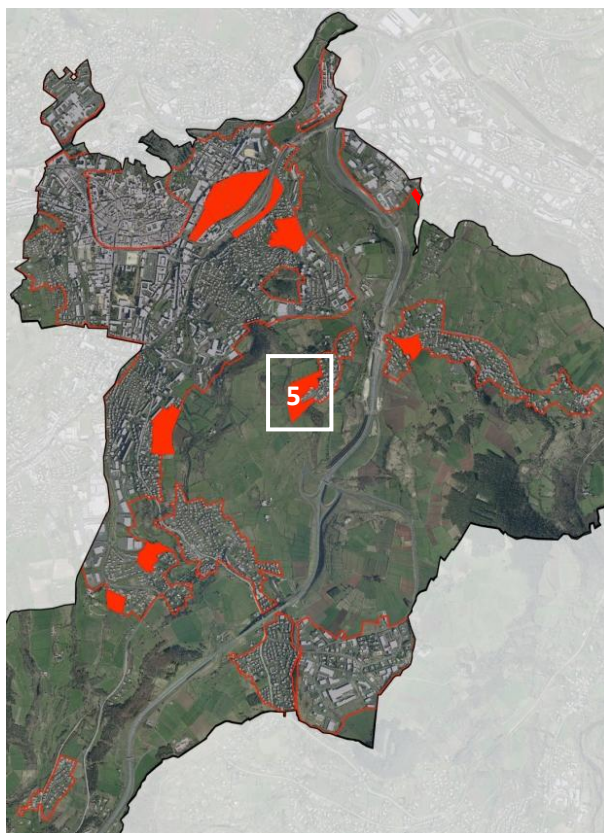
-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de desserte du secteur : des voiries apaisées et paysagées
-  Cheminements modes doux irriguant le quartier dans le prolongement des chemins ruraux du plateau (connexion au chemin du Fieu, dont les caractéristiques paysagères sont à préserver)
-  Trame verte à préserver / créer en accompagnement des voiries aménagées
-  Zone d'habitat collectif ou intermédiaire en R+1 à R+2+attique
-  Zone d'habitat individuel groupé
-  Zone d'habitat individuel



OAP n°5 - "Ours"

Préambule - Le périmètre et ses enjeux

Le périmètre de l'OAP n°5 recouvre environ 4,2 ha répartis en 2 tènements situés de part et d'autre de la route du Couderc, qui traverse le hameau d'Ours d'Ouest en Est :



- au Nord de la route du Couderc, sur une emprise totale d'environ 3 ha, le périmètre englobe les parcelles cadastrées BE n°3, 4, 5, 6 et 18.

Ce tènement, situé en limite Ouest du hameau, est délimité, à l'Ouest et à l'Est, par deux chemins ruraux caractéristiques du patrimoine paysager du plateau d'Ours-Mons, bordés de murets en pierres de pays, ou d'alignements d'arbres de haute tige ou de bosquets et haies bocagères.

Le chemin de Bel Air, à l'Est, est en outre jalonné de maisons de village en pierres implantées en "peigne", avec le pignon donnant sur la rue, pour une orientation Nord-Sud optimale. Il croise le chemin de la Forge, qui s'engouffre au coeur du hameau d'Ours.

A l'Ouest, le chemin rural ouvre sur le plateau bocager et des points de vue remarquables sur les puys en arrière-plan.



- au Sud de la route de Couderc, le périmètre intègre les parcelles cadastrées BH n°240 et 241, sur une superficie d'environ 1,2 ha, qui ont fait l'objet d'un permis d'aménager que l'OAP visera à réintégrer. Ce tènement, en contrebas de la route de Couderc, dispose en outre d'une légère pente orientée vers l'Est, dessinant une perspective sur l'ancien château d'Ours, en contrebas. Comme le tènement Nord, le tènement Sud est bordé par un mur de pierres de pays qui vient marquer l'entrée du hameau.



Consciente des fortes qualités paysagères du hameau d'Ours, la ville a souhaité mettre en place une OAP qui lui permette non seulement de développer une offre de logements répondant à ses besoins et à son objectif de stabiliser, voire relancer la démographie, tout en préservant, voire en valorisant le caractère patrimonial du site. Il s'agit ainsi d'afficher des exigences importantes concernant les futures qualités paysagères, urbaines et architecturales du projet développé, en veillant à ce qu'il compose avec l'environnement urbain ancien pré-existant, tant en ce qui concerne la trame urbaine et paysagère qu'en ce qui concerne les volumétries, le vocabulaire et le traitement architectural employé.

L'OAP n°5 devra ainsi permettre de répondre aux objectifs du PADD suivants :

ORIENTATION 1.1

Permettre la production d'une offre de logements diversifiée et attractive pour faciliter le parcours résidentiel de tous les ménages

1.1.2. Maintenir une offre à destination des familles :

- *Privilégier, en construction neuve, les formes de logements individuels, individuel groupé ou petit intermédiaire sur les secteurs périphériques*
- *Développer l'offre de logements intermédiaires et collectifs résidentialisés en centre-ville*

1.1.3. Poursuivre la production de logements abordables

ORIENTATION 1.2

Garantir la stabilité démographique, voire accompagner la reprise de la croissance en programmant une offre de logements suffisante pour accueillir de nouveaux ménages

ORIENTATION 1.3

Mettre en œuvre un projet de développement équilibré, favorable au renforcement de la ville-centre dans son ensemble, et du centre-ville en particulier

- *Poursuivre le développement en périphérie d'une offre de logements attractive et complémentaire en centre-ville, dans le cadre de nouveaux quartiers aux formes urbaines et à l'impact paysager et environnemental maîtrisés.*

ORIENTATION 4.1

Promouvoir une urbanisation de dialogue avec le paysage

4.1.1. Assurer une bonne insertion de l'urbanisation dans le grand paysage

- *Maintenir les lisières urbaines qualitatives présentes en frange des hameaux anciens (Ours, Mons, Riou)*

4.1.2. Préserver et valoriser les éléments du patrimoine

- *Composer l'urbanisation autour des éléments forts du paysage : points de vue, monuments, espace naturel à mettre en valeur...*
- *Préserver le patrimoine du plateau bocager : maillage de haies et de murs en pierres, chemins vicinaux...*

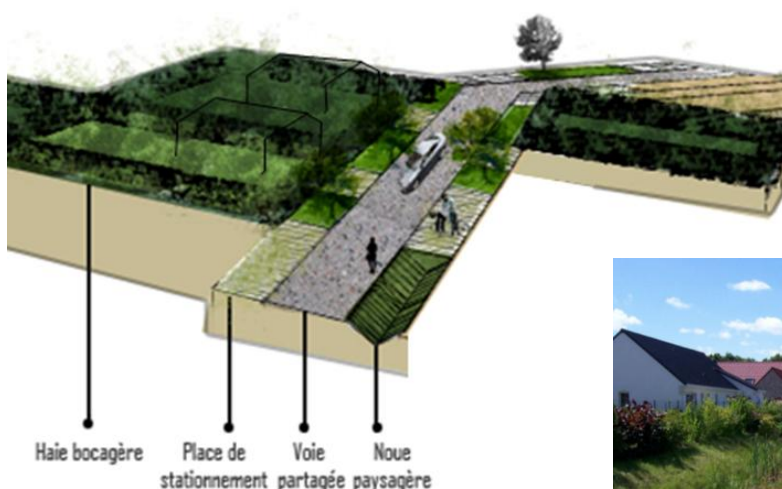
Les grands principes d'aménagement et de programmation

➤ Principes d'aménagement et de qualité architecturale, urbaine et paysagère communs aux tènements Nord et Sud :

Chacun des deux tènements sera soumis à une haute exigence de la collectivité en matière de qualité architecturale et paysagère des constructions et espaces extérieurs (en particulier des clôtures et espaces publics ou collectifs).

Ainsi, l'ensemble des voiries aménagées sur chacun des deux tènements prendront la forme de voiries de desserte apaisées où la circulation pourra être partagée entre automobiles et piétons ou cyclistes. Les voies seront en outre abondamment paysagées, bordées de noues paysagères (plantées ou drainantes à l'aide de matériaux de type galets, sablé stabilisé...) agrémentées d'arbres de moyenne à haute tige.

Les éventuels stationnements sur rue, organisés longitudinalement ou perpendiculairement, par groupe de 4 places au maximum, entrecoupés d'un espace vert, seront traités de façon à limiter l'imperméabilisation des sols et à s'insérer dans un ensemble à prédominance végétale.



Les éventuelles clôtures sur rue seront constituées :

- de bosquets ou haies de type bocager, aux essences locales et diversifiées,
- de structures non pleines en bois,
- de murets en pierres de pays (éventuellement jointoyées) ou en gabion d'une hauteur maximale de 0,60 m, éventuellement doublés d'une haie de type bocager aux essences locales et diversifiées
- de murs en pierres de pays (éventuellement jointoyées) d'une hauteur limitée à 2 mètres.



➤ **Principes de composition urbaine - Tènement Sud**

La composition urbaine du tènement Sud reprendra le permis d'aménager tel qu'il a été accordé.

➤ **Principes de composition urbaine - Tènement Nord**

Au Nord, la composition urbaine de l'aménagement veillera à garantir sa "greffe" sur le coeur de hameau originel. Plusieurs leviers seront pour ce faire utilisés :

• **la protection des édifices bâtis remarquables existants**

En premier lieu, l'ensemble des éléments patrimoniaux du site seront préservés ou mis en valeur : le parc arboré, l'alignement d'arbres et le mur de pierres de pays du chemin de Bel Air, tandis que les "maisons de village" implantées en pignon ou en façade sur rue du chemin de Bel Air ou de la route de Couderc seront également pour partie préservées.

• **l'aménagement d'une trame urbaine s'inscrivant en continuité avec celle du coeur de hameau ancien**

Le chemin de la Forge, à l'Est du chemin de Bel Air marquant la limite du périmètre de l'OAP, trouvera son prolongement au coeur de l'aménagement en une venelle piétonne continue traversant l'ensemble du futur quartier d'Est en Ouest et reliant les deux chemins ruraux. Cette venelle sera traitée avec le plus grand soin, au moyen d'un revêtement adapté aux modes doux, perméable. Elle sera abondamment végétalisée, et sera jalonnée de quelques sur-largeurs permettant l'aménagement de petits espaces de repos, agrémentés de mobilier urbain.

En bordure de cette venelle, en partie Sud-Est du périmètre, le parc arboré existant le long du chemin de Bel Air et son mur de clôture en pierres de pays seront préservés, et complétés par l'aménagement d'un espace public paysager ouvert sur la route de Couderc pour créer une nouvelle entrée du quartier sur le coeur de hameau existant.

Ce nouvel espace paysager s'inscrira dans une volonté plus globale de rythmer la façade du futur quartier sur la route de Couderc en y insérant, parmi les constructions existantes et futures constructions, des poches végétales permettant de matérialiser la sortie progressive du hameau, et une transition vers l'espace agricole à l'Ouest.

Illustrations du principe de l'espace paysager collectif ou public de coeur de hameau



Dans cette même logique, le carrefour de la route de Couderc et du chemin rural à l'Ouest du tènement, où s'implante un arbre marquant l'entrée du site derrière un mur en pierres de pays, sera préservé, et aucun accès ne pourra s'effectuer à cet endroit.

Ce "point d'entrée" pourra toutefois, derrière le mur de pierres, accueillir une poche de stationnement paysager permettant de répondre aux besoins du hameau pour le stationnement des visiteurs, randonneurs...



Parallèlement à la venelle piétonne centrale, et reliant, en limite Nord du périmètre de l'OAP, les deux chemins ruraux à l'Est et à l'Ouest du tènement, une voie de circulation sera aménagée.

Elle permettra la desserte, par le Nord, d'un ensemble de logements, et pourra le cas échéant servir de support, à plus long terme, pour l'accueil de nouveaux logements aménagés plus au Nord, dans le cadre d'une éventuelle future extension du hameau.

Croisant cette voie structurante, deux voies de desserte secondaires permettront de desservir le tènement dans son épaisseur Nord-Sud, en venant se greffer, plus au Sud sur le chemin bordant le périmètre à l'Ouest, ou sur la route de Couderc.

L'ensemble des murs en pierres de pays existants le long du chemin rural de l'Ouest comme de la route de Couderc devra toutefois être préservé, et seuls les débouchés des voies de desserte de la zone pourront légitimer, sur ces voies, une démolition partielle et limitée au stricts besoins liés à l'accès.

D'une manière générale, outre la haute qualité paysagère et urbaine attendue pour l'aménagement des voies de desserte de la zone, on veillera à en minimiser le linéaire total aménagé.

- **une transition des formes bâties, du coeur de hameau jusqu'à l'espace agricole à l'Ouest**

La répartition des logements sur le tènement Nord s'effectuera selon un gradient de densité Est-Ouest :

- A l'Est du périmètre, le long du chemin de Bel air, les logements prendront la forme d'habitat groupés ou intermédiaires en R+1 à R+1+attique, avec des volumétries plus importantes venant se raccrocher au bâti ancien du cœur de hameau et accompagner/ dialoguer avec le parc arboré tel qu'il sera conservé ou l'espace paysager nouvellement aménagé.

Les implantations, en peigne le long du chemin de Bel Air (pignons sur rue) rappelleront les implantations anciennes et favoriseront l'exposition Sud, avec un accès depuis la voie aménagée en limite Nord du périmètre.

- En partie centrale, les constructions marquent la transition vers l'Ouest en prenant la forme de logements individuels ou groupés.
- A l'Ouest et au Sud-Ouest, alternant avec les "percées" végétales venant rythmer le front bâti de la route de Couderc, les logements seront individuels.

➤ **Programmation attendue**

Sur la partie Sud, il est attendu un total d'environ une quinzaine de logements, pour une densité moyenne d'au moins 12 logements/ha.

Au sein de la partie Nord, il est attendu un total d'environ 45 à 55 logements, dont 25 logements individuels et environ 20 à 30 logements individuels groupés ou intermédiaires en R+1+attique, pour une densité minimale moyenne d'environ 15 logements/ha.

Conformément à l'article U1.3 du Règlement du PLU, au sein du périmètre de l'OAP n°5, 15 % de la surface totale de plancher de logements devront être dédiés à des logements abordables (type logements locatifs sociaux, logements privés conventionnés ou logements en accession aidée à la propriété).

➤ **Mise en oeuvre de l'OAP**

Les constructions pourront être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, éventuellement phasée.

➤ Schéma de synthèse des grands principes d'aménagement et de programmation avec lequel les opérations d'aménagement et de constructions devront être compatibles



OAP n°6 - "Mons"

Préambule - Le périmètre et ses enjeux

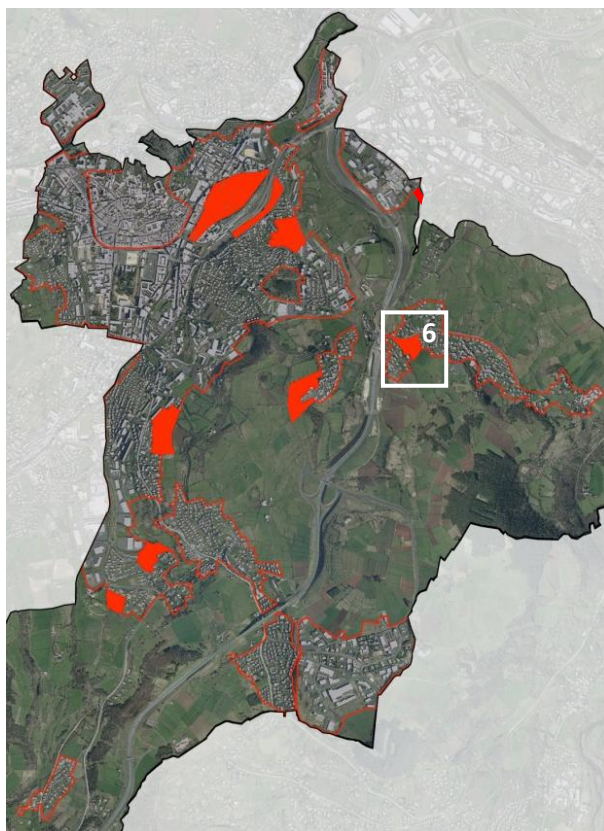
Le périmètre de l'OAP n°6 recouvre environ 2 ha répartis en 3 tènements de forme triangulaire autour d'un carrefour giratoire.

Les parcelles concernées par l'OAP sont cadastrées : BD 124p., 125 ; 127 ; 39, 185.

Le périmètre de l'OAP se situe entre la tranchée couverte du contournement routier du Puy et le hameau ancien, en entrée Ouest du hameau de Mons.

Le site dispose de certaines qualités paysagères, caractérisées par un réseau de haies bocagères et d'arbres de haute tige jalonnant les limites parcellaires ou les chemins particulièrement marqué, qui accompagne l'entrée dans le hameau.

Son environnement immédiat est toutefois également marqué par l'urbanisation récente, développée sous la forme de pavillons contemporains en extension du hameau ancien, dont l'impact paysager, en opposition à la structure, à la morphologie et à l'homogénéité urbaine du hameau ancien, s'avère assez marqué : implantations non ordonnée des constructions (faitages à l'orientation multiple), pignons quasi-aveugles, toitures au nombre de pans différents, enduits clairs, absence de plantations, clôtures disparates et composées de produits industriels aux matériaux non naturels...



Compte tenu des surfaces encore disponibles pour le confortement futur du hameau et l'accueil de nouveaux ménages, en cohérence avec les objectifs du PADD, la Ville a souhaité mettre en place une OAP qui permette également de (re)composer une nouvelle entrée de hameau et de (re)travailler ses limites actuelles, afin d'améliorer l'insertion paysagère des récentes constructions.

Les grands principes d'aménagement et de programmation

➤ Principes d'aménagement

L'aménagement de chacun des tènements devra respecter les principes suivants :

- Limiter autant que possible les débouchés sur le réseau principal (Avenue Antonin Raffier, Route de Mons) : seul le tènement Nord-Est pourra disposer d'un débouché sur cet axe, regroupant l'ensemble des accès, tandis qu'une contre-allée plantée sera aménagée depuis le giratoire pour desservir le tènement Ouest, et que le tènement Sud sera desservi à partir du chemin du Château, peu circulé.
Les voies de desserte créées devront autant que possible déboucher sur le réseau principal, sans création d'impasses. Dans le cas contraires, les impasses éventuellement créées seront traitées avec soin.
- L'accès via une contre-allée plantée au tènement Ouest devra permettre de dessiner une entrée de hameau "composée" et paysagée par un traitement végétal des abords de la route de Mons, qui viendra prolonger la maille bocagère existante le long de la rue du Château, à l'Est.
Ce traitement permettra en outre de créer un masque végétal mettant les constructions projetées sur le tènement à distance de la circulation de la route de Mons, et favorisant une desserte des logements par le Nord du terrain, avec des jardins et espaces de vie prioritairement exposés au Sud, pour un meilleur confort thermique.
- Sur l'ensemble des abords du giratoire, un traitement végétal composé de bosquets bas et d'arbres de moyenne à haute tige sera imposé pour marquer l'entrée dans le hameau.

➤ Programmation attendue

Chacun des 3 tènements intégrera environ 5 à 8 logements individuels ou groupés, pour un total de 16 à 20 logements environ, soit une densité moyenne de 8 à 10 lgmts/ha

➤ Mise en oeuvre de l'OAP

Il sera exigé que chacun des trois tènements composant l'OAP n°6 fasse l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble distincte, permettant d'assurer la cohérence des principes d'aménagement détaillés ci-dessus.



Périmètre de l'OAP



Trame verte :
traitement végétal des abords du carrefour en entrée de hameau
et des futures franges pour une insertion paysagère soignée,
dans le prolongement de la trame bocagère existante à proximité



Principe de desserte des tènements



Zones d'emprises bâties



Hypothèse de découpage des lots envisagées

➤ Schéma de synthèse des grands principes d'aménagement et de programmation avec lequel les opérations d'aménagement et de constructions devront être compatibles

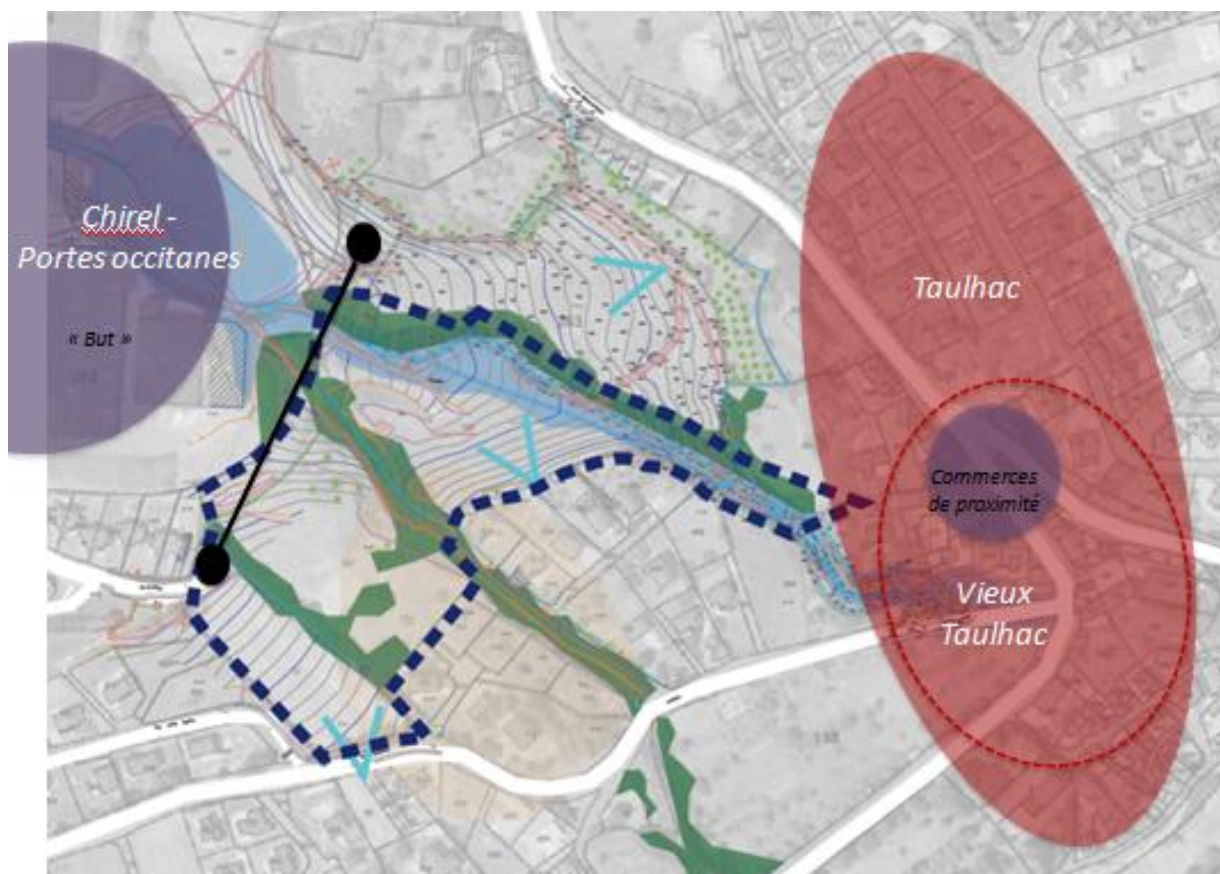
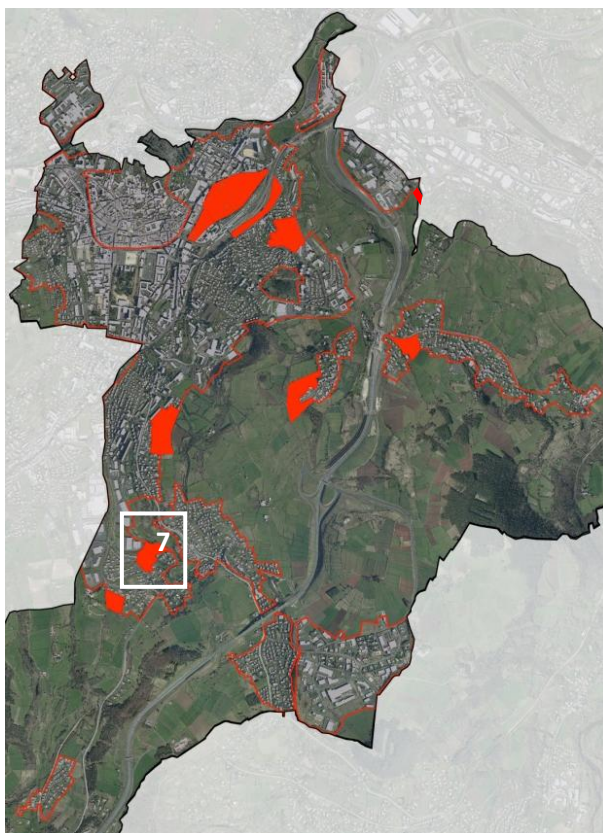


OAP n°7 - "Bas de Taulhac"

Préambule - Le périmètre et ses enjeux

Le périmètre de l'OAP n°7 recouvre environ 2,5 ha de coteaux en forte pente (entre 12 et 25 %), situés entre le hameau ancien de Taulhac et la zone d'activités commerciales de Chirel "Portes Occitanes", dans un environnement immédiat toutefois quasi-exclusivement composé de lotissements résidentiels de logements pavillonnaires.

Les parcelles concernées sont cadastrées BS n°33, 172, 367 et BP 449, 243p.



Desservi par des voies récemment aménagés dans le cadre des lotissements réalisés à proximité (rues Coste-Deferne, rue de Chirel; le périmètre offre une vue dégagée sur le grand paysage des puys en arrière-plan.

Certaines contraintes peuvent néanmoins être relevées :

- une exposition Nord-Ouest peu favorable
- la présence d'une ligne de transport d'électricité Haute Tension et de pylônes
- la présence, en limite Nord, d'un cours d'eau affluent du Riou qui génère une zone inondable non constructible dans le cadre du PPRI, qu'il s'agit de prendre en compte.



En outre, le caractère périphérique du secteur et les contraintes topographiques ne semblent pas favorables à une diversification des formes de logements et à une densité trop importante.

Aussi, la mise en place d'une OAP sur ce secteur vise surtout à répondre aux objectifs du PADD suivants:

ORIENTATION 1.1

Permettre la production d'une offre de logements diversifiée et attractive pour faciliter le parcours résidentiel de tous les ménages

1.1.2. Maintenir une offre à destination des familles :

- *Privilégier, en construction neuve, les formes de logements individuels, individuel groupé ou petit intermédiaire sur les secteurs périphériques*

ORIENTATION 1.2

Garantir la stabilité démographique, voire accompagner la reprise de la croissance en programmant une offre de logements suffisante pour accueillir de nouveaux ménages

ORIENTATION 3.3

Améliorer la lisibilité de l'espace urbain

3.3.2. Maintenir la complémentarité et l'identité des différents quartiers du centre-ville

- *Ménager une transition des formes et densités urbaines et bâties du centre à la périphérie*
- *Préserver des quartiers résidentiels et apaisés autour d'un centre vivant et animé*

Les grands principes d'aménagement et de programmation

Principes d'aménagement et de construction

L'aménagement proposé devra composer avec les contraintes topographiques, en veillant à ce que les voies de desserte aménagées épousent les courbes de niveaux, et à ce qu'aucune voie ne soit aménagée perpendiculairement à la pente.

Deux voies pourront ainsi être aménagées dans le prolongement du réseau viaire existant au droit du tènement, à savoir :

- la rue Coste-Deferne pour desservir la partie Sud du périmètre (sur les points les plus hauts), qui pourra venir former une boucle sur la voie de desserte récemment aménagée en impasse depuis la rue de Langlade, au Sud ;
- la rue de Chirel, pour desservir la partie basse, au Nord, qui se terminera sur une aire de retournement paysagée, en limite de périmètre, au contact avec le cours d'eau.

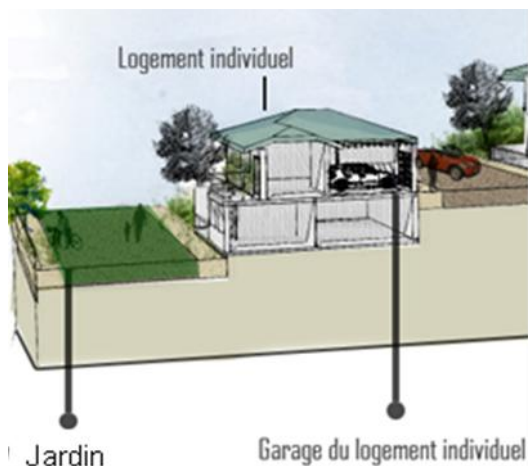
Un cheminement piéton sera aménagé dans le prolongement de la rue de Langlade, sur le talweg sculptant le tènement en son coeur, pour relier le quartier de Taulhac via la rue de Langlade à la ZA de Chirel.

Un deuxième cheminement pourrait être aménagé le long du cours d'eau, en limite Nord du périmètre, dans le cadre d'un parc paysager linéaire reliant la ZA de Chirel au quartier de Taulhac.

Au sein du quartier, l'habitat individuel ou éventuellement groupé prédominera.

Une réflexion particulière sur les accès aux logements individuels sera menée pour limiter l'aménagement de rampes d'accès desservant les garages en sous-sol semi-enterrés, trop impactantes sur le paysage et générant d'importants mouvements de terrains. En présence d'une voie de desserte située en hauteur par rapport au terrain à desservir, l'accès au logement devra ainsi s'effectuer par le haut, les espaces de stationnement, couverts ou non, rattachés ou indépendants de la construction principale, se situant sur les points hauts des parcelles, en lien avec la voirie. Cela permettra en outre de dégager des espaces de vie extérieurs plus généreux, à l'abri des voies de circulations et ouverts sur le grand paysage au Nord-Ouest.

Principe d'accès au logement en présence d'une voie de desserte située en surplomb



➤ **Programmation attendue et mise en oeuvre de l'OAP**

Il est attendu la réalisation d'environ 15 à 20 logements, pour une densité moyenne d'environ 6 à 8 logements/ha.

Le périmètre de l'OAP n°7 devra en outre faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- Schéma de synthèse des grands principes d'aménagement et de programmation avec lequel les opérations d'aménagement et de constructions devront être compatibles



OAP n°8 - "Chirel Sud"

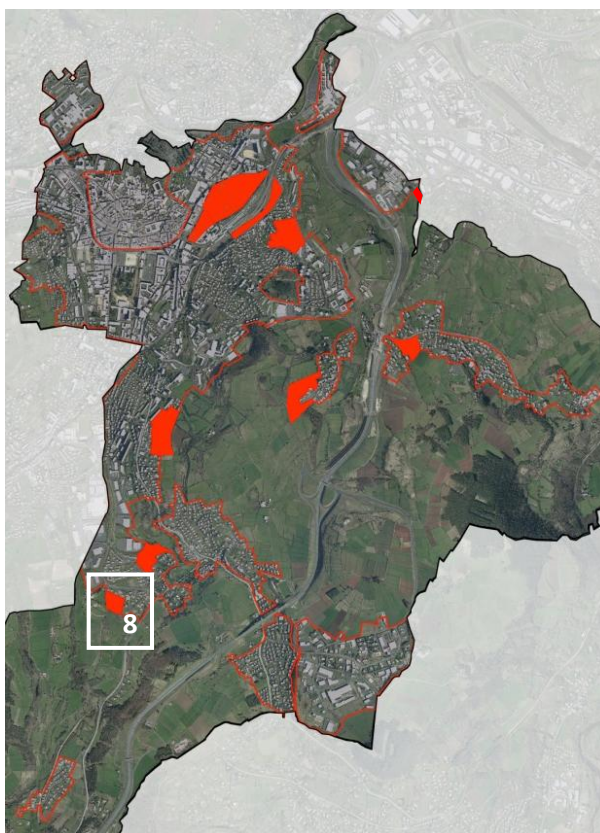
Préambule - Le périmètre et ses enjeux

Le périmètre de l'OAP n°8 concerne les parcelles cadastrées BS n°68 et 69, d'une superficie totale d'environ 1,5 ha, au Sud de l'enveloppe urbaine de la ville, sur le secteur de Chirel.

En pente modérée comprise entre 10 et 14 %, le tènement dispose d'une orientation favorable, au Sud et à l'Ouest, avec une forte ouverture visuelle et paysagère vers l'espace agricole et la vallée du Riou, au Sud, qui contraste avec l'environnement urbain, au Nord, composé de lotissements pavillonnaires plus hétéroclites mais offrant toutefois un accès au site.

A l'Ouest comme à l'Est, le tènement dispose de limites marquées et plutôt qualitatives :

- à l'Ouest, le tènement est bordé par un chemin rural à forte qualité paysagère (un couvert boisé formé par un alignement d'arbres longeant un mur en pierres de pays), disposant d'un accès pour les engins agricoles
- en limite Est, le tènement est bordé par un second mur de pierres et quelques arbres.



Compte tenu des qualités du site et de son caractère d'extension venant marquer une nouvelle limite de l'enveloppe urbaine, les élus ont souhaité mettre en place une OAP qui permette de préserver les franges du site, qualitatives, et de valoriser le végétal, pour soigner la transition avec l'espace agricole et naturel au Sud.

Il s'agit également de répondre aux objectifs du PADD suivants :

ORIENTATION 1.1 Permettre la production d'une offre de logements diversifiée et attractive pour faciliter le parcours résidentiel de tous les ménages 1.1.2. Maintenir une offre à destination des familles : ➤ <i>Privilégier, en construction neuve, les formes de logements individuels, individuel groupé ou petit intermédiaire sur les secteurs périphériques</i> ➤ <i>Développer l'offre de logements intermédiaires et collectifs résidentialisés en centre-ville</i>
ORIENTATION 1.2 Garantir la stabilité démographique, voire accompagner la reprise de la croissance en programmant une offre de logements suffisante pour accueillir de nouveaux ménages
ORIENTATION 1.3 Mettre en œuvre un projet de développement équilibré, favorable au renforcement de la ville-centre dans son ensemble, et du centre-ville en particulier ➤ <i>Poursuivre le développement en périphérie d'une offre de logements attractive et complémentaire en centre-ville, dans le cadre de nouveaux quartiers aux formes urbaines et à l'impact paysager et environnemental maîtrisés.</i>
ORIENTATION 3.3 Améliorer la lisibilité de l'espace urbain 3.3.2. Maintenir la complémentarité et l'identité des différents quartiers du centre-ville ➤ <i>Ménager une transition des formes et densités urbaines et bâties du centre à la périphérie</i> ➤ <i>Préserver des quartiers résidentiels et apaisés autour d'un centre vivant et animé</i>
ORIENTATION 4.1 Promouvoir une urbanisation de dialogue avec le paysage 4.1.1. Assurer une bonne insertion de l'urbanisation dans le grand paysage ➤ <i>Maintenir les lisières urbaines qualitatives présentes en frange des hameaux anciens</i> ➤ <i>Traiter les lisières urbaines fragiles</i> 4.1.2. Préserver et valoriser les éléments du patrimoine ➤ <i>Composer l'urbanisation autour des éléments forts du paysage : points de vue, monuments, espace naturel à mettre en valeur...</i> ➤ <i>Préserver le patrimoine du plateau bocager : maillage de haies et de murs en pierres, chemins vicinaux...</i>

Les grands principes d'aménagement et de programmation

➤ Principes d'aménagement

La desserte de la zone s'effectuera au moyen d'accès regroupés en partie Nord du site depuis la voie du lotissement existant, connectée à l'Avenue Salvador Allende mais s'achevant en impasse, qui sera ouverte à la circulation du public et prolongée au coeur du périmètre de l'OAP.

Un autre accès est envisageable via le chemin rural à l'Ouest de la zone, à condition de préserver les qualités patrimoniales de la limite du périmètre (mur de pierres, haies arborées) et de s'appuyer sur l'accès agricole existant.

Au coeur du périmètre, il ne sera accepté aucune impasse : la voie devra former un bouclage. Elle sera abondamment plantée, dans l'esprit bocager : les accotements seront traités à l'aide de noues de gestion des eaux pluviales, plantées ou traitées au moyen de matériaux perméables, agrémentées de bosquets, haies basses et quelques arbres de moyenne à haute tige. Il s'agira de venir prolonger au coeur de l'aménagement les qualités paysagères relevées sur les franges du site.

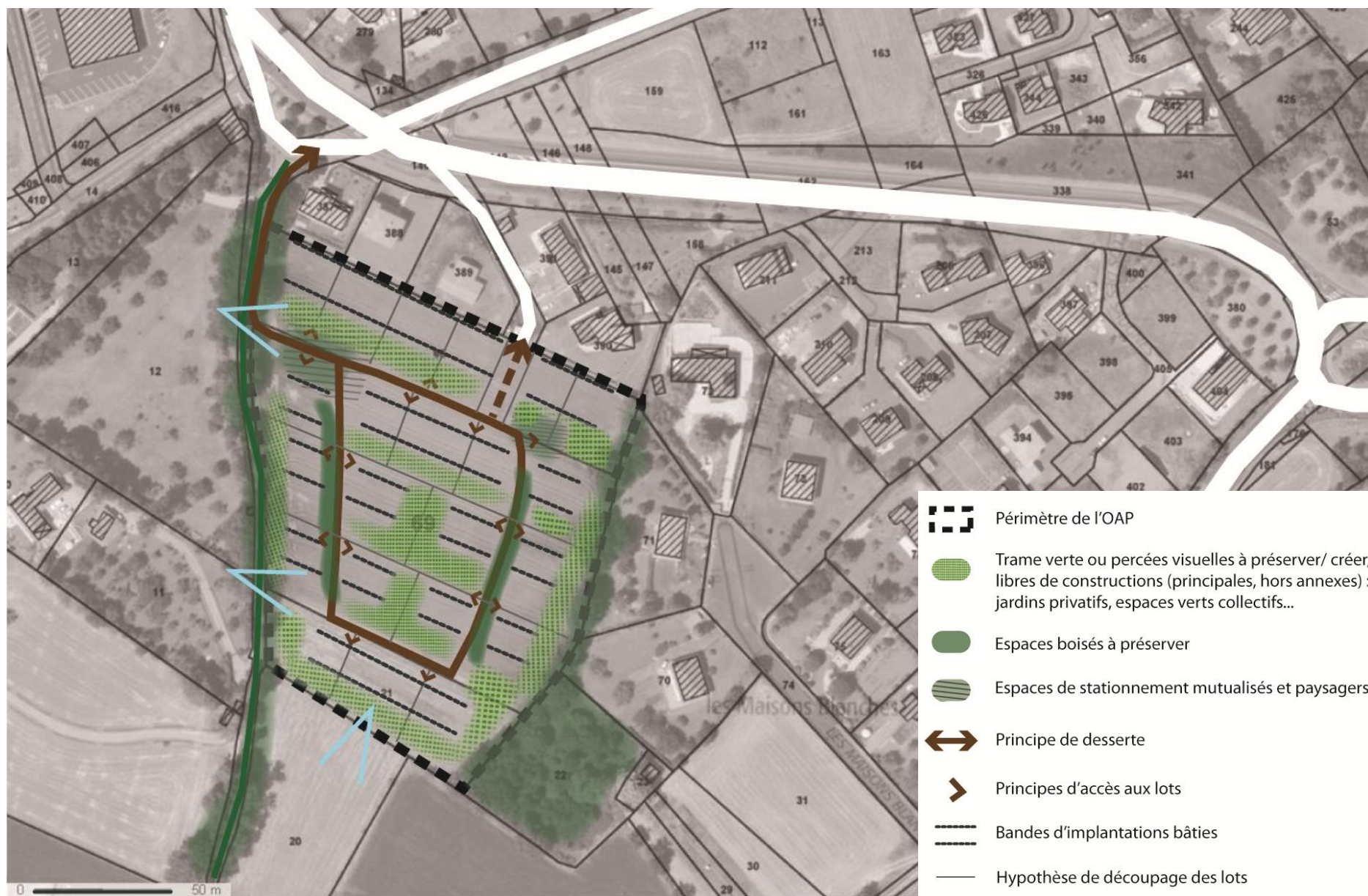
Dans cet esprit, sur les franges Est et Ouest, les constructions se tiendront à bonne distance des limites. Leur implantation sera en outre régulière et veillera à préserver, depuis le chemin rural à l'Ouest, des percées visuelles sur le mur en pierres et les arbres jalonnant la frange Est.

Enfin, il sera recherchée une orientation prioritairement Nord-Sud des constructions, avec des accès s'effectuant autant que possible par le Nord des parcelles, et une ouverture au Sud, pour bénéficier des apports de lumière et thermiques.

➤ Programmation attendue et mise en oeuvre de l'OAP

Il est souhaité la construction d'environ 18 à 20 logements, pour une densité moyenne d'environ 12 logements/ha, réalisables dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- Schéma de synthèse des grands principes d'aménagement et de programmation avec lequel les opérations d'aménagement et de constructions devront être compatibles



OAP n°9 - "Chassende"

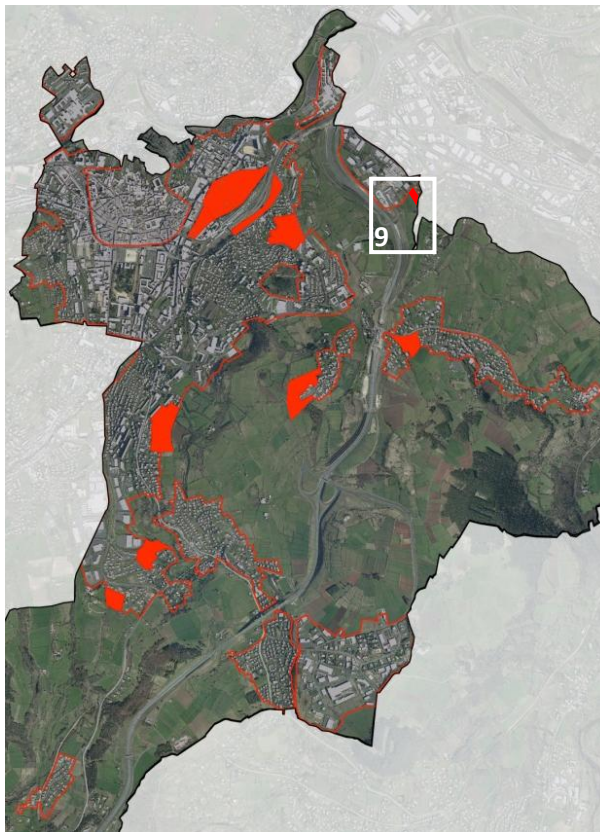
Préambule - Le périmètre et ses enjeux

Le périmètre de l'OAP n°10 concerne les parcelles cadastrées AM n°47, 48, et 78p., d'une superficie totale d'environ 1 ha, au Sud-Est et en contrebas de la ZA de Chassende existante, en limite avec Brive-Charensac.

Avec une pente d'environ 14 %, le tènement dispose d'une orientation favorable Sud-Est, dominant un vallon bocager reliant le plateau bocager d'Ours au Sud-Ouest, au val de Loire, au Nord-Est. Joutant le vallon, une zone humide située sur la parcelle n°78 vient marquer la limite de l'(extension de la ZA, par ailleurs également contrainte par le passage d'une ligne électrique aérienne.

S'il constitue une échappée visuelle disposant d'un certain intérêt paysager, et un corridor écologique, le vallon est néanmoins aujourd'hui coupé au Nord, à son débouché sur le val de Loire, par l'urbanisation extensive de la ZA de Brives Chassende.

S'il est bordé au Nord et à l'Ouest par un tissu urbain caractéristique des zones d'activités, le périmètre de l'OAP bénéficie ainsi cependant de franges Sud et Est particulièrement qualitatives, cerné par des haies de type bocager.



Tout en contribuant au soutien de l'activité économique sur le territoire de la ville du Puy, le développement de la ZA devra s'assurer de la bonne insertion des futures constructions dans cet environnement spécifique.



Les grands principes d'aménagement et de programmation

➤ Principes d'aménagement et programmation

Le périmètre de l'OAP a vocation à accueillir exclusivement des constructions à usage économique.

Il s'organisera à partir d'une voie qui devra se greffer sur le chemin du Farnier, et permettra de desservir l'ensemble des futurs lots, dont les débouchés directs sur le chemin existant seront limités au minimum.

Un parking paysager sera aménagé en fond de parcelle, sous l'emprise des lignes électriques dont les proches abords, si elles ne sont pas enfouies, devront rester libres de toute construction.

En limite Sud et Est de la zone, une attention toute particulière sera apportée au traitement des franges: la haie bocagère existante devra être conservée et renforcée au moyen de nouvelles plantations permettant d'épaissir le masque végétal, en lien avec le vallon paysager situé en contrebas.

A cet endroit, l'aménagement paysager devra en outre permettre d'assurer une gestion "tampon" des eaux pluviales, en intégrant la zone humide existante, afin de maîtriser leur écoulement dans le vallon au Sud-Est.

➤ Mise en oeuvre de l'OAP

L'extension de la ZA de Chassende, située en zone U, pourra s'effectuer à compter de l'approbation du PLU.

- Schéma de synthèse des grands principes d'aménagement et de programmation avec lequel les opérations d'aménagement et de constructions devront être compatibles

