

DEPARTEMENT DU PUY-DE-DOME



APP

APPROUVE

2.2



CAMPUS Développement
 Centre d'affaire MAB, entrée n°4
 27, route du Cendre
 63800 COURNON-D'AUVERGNE
 Tel: 04 73 45 19 44
 Mail : urbanisme@campus63.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DOCUMENT EN VIGUEUR APRES LA MODIFICATION N°3

REVISION

PRESCRIPTION

Délibération du Conseil Municipal du 6 mars 2006

ARRÊT DU PROJET

Délibération du Conseil Municipal du 18 juillet 2011

APPROBATION

Délibération du Conseil Municipal du 19 juin 2012

MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES – MISES A JOUR

- 1 Modification n°1 approuvée par décision du Conseil Municipal du 12 septembre 2013
- 2 Modification simplifiée n°1 approuvée par décision du Conseil Municipal du 11 décembre 2014
- 3 Déclaration de projet n°1 et mise en compatibilité du PLU approuvées par délibération du Conseil Municipal du 10 mars 2015
- 4 Déclaration de projet n°2 et mise en compatibilité du PLU approuvées par délibération du Conseil Municipal du 08 décembre 2015
- 5 Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 08 décembre 2016
- 6 Déclaration de projet n°3 et mise en compatibilité du PLU approuvées par délibération du Conseil Communautaire du 12 décembre 2017
- 7 Modification n°2 approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 18 février 2020
- 8 Modification n°3 approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 29 septembre 2022

OAP FONTCHOMA (PHASE 1)

■ Contexte et enjeux

Situé à l'entrée Sud de la ville d'Issoire, le secteur « Fontchoma » s'étend actuellement sur une surface de 42,3 ha. **La dite-OAP constitue la première tranche (11,9 ha) d'un projet d'aménagement d'ensemble établi sur la globalité de l'ancienne zone AU de Fontchoma**, permettant ainsi de définir un aménagement global et cohérent. **Cette première tranche est classée au PLU en zone à urbaniser à court terme, à vocation principale résidentielle (3Auf).**

Ce site constitue une frange urbaine de la ville, c'est-à-dire une interface entre les quartiers pavillonnaires de la rue du Cézallier et les terres agricoles qui bordent le ruisseau de Peix. Cette localisation en limite des espaces urbanisés implique **un projet d'aménagement ambitieux de type « écoquartier »**. La qualité et l'intégration paysagère des aménagements de la zone sont par conséquent au centre des enjeux. **Il s'agit notamment de soigner les interfaces « urbain/rural » en donnant un rôle central au ruisseau et ses abords, qui formeront à terme un espace de transition végétalisé entre les secteurs urbanisés et les espaces agricoles.**

Par ailleurs, l'intégration de ce nouveau quartier dans son environnement (bassin versant du ruisseau de Peix) doit nécessairement se traduire par une **gestion intégrée des eaux pluviales** et par des actions en faveur du **maintien du fonctionnement hydraulique et écologique du ruisseau.**



cliché MTA architectes

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 11,9 ha (site Ouest : 11,2 ha – site Est : 0,7 ha)

Surface aménageable : 6,6 ha

(déduction de 3,6ha correspondant à la frange paysagère ; déduction de 20% de la surface du reste de la zone (1,7ha) correspondant aux voiries, aires de retournement, espaces publics, bassin de rétention...)

Capacité théorique : entre 200 et 210 logements dont :

Environ 40% de logements individuels purs soit 20 log/ha

Environ 35% de logements groupés/intermédiaires soit 30 log/ha

Environ 25% de logements collectifs soit 60 log/ha

Densité : ≈ 32 logt/ha soit 310 m² par logement

■ Programmation urbaine

- **Développer une opération d'habitat** incluant une **diversité de typologies de logements** et mettant en œuvre une **densité cohérente** avec le tissu bâti limitrophe :
 - Créer un secteur « pavillonnaire » en continuité du tissu urbain mitoyen, assurant la transition avec l'existant ;
 - Privilégier des typologies individuelles pures et groupées au contact de la frange paysagère de manière à permettre des ouvertures sur le paysage environnant ;
 - Favoriser la création de petits collectifs en bordure du chemin des Quinze en cohérence avec la densité bâtie existante sur le secteur ;
- **Aménager une frange paysagère aux abords du ruisseau de Peix**, matérialisant la transition entre « ville » et « espace agricole » et accueillant des espaces verts de proximité (parc, aire de jeux, cheminement piéton, jardins partagés/vergers ...) ;
- **Prévoir la création d'environ 200 à 210 logements sur l'ensemble du secteur**, soit une densité d'environ 32 logements/ha soit 310 m² par logement en moyenne ;

- **Conditionner l'ouverture à l'urbanisation de la zone à un projet d'aménagement d'ensemble**, divisé en une ou plusieurs opérations portant chacune sur une surface minimum de terrain de 5 000 m².

■ Principes de déplacements

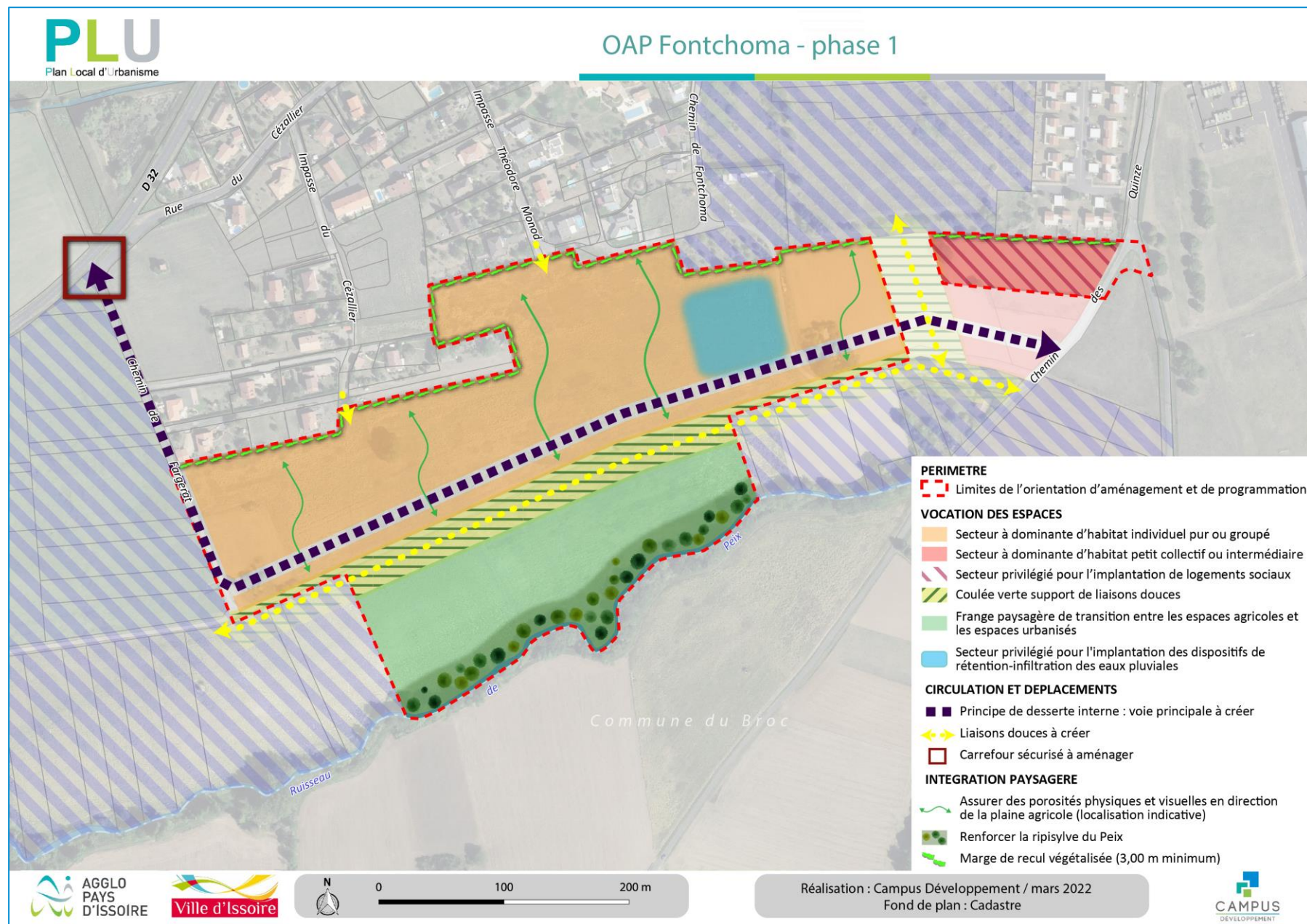
- **Créer un quartier intégré dans le tissu environnant à travers un réseau viaire connecté et hiérarchisé :**
 - Créer une voie primaire « traversante » qui connectera la D32 au chemin des Quinze et structurera le maillage des voies internes ; un tracé rectiligne sur la totalité du linéaire de la voie primaire orientée Est-Ouest est proscrit ;
 - Créer un maillage secondaire permettant d'irriguer l'intérieur de la zone. Aucune connexion pour des véhicules motorisés ne pourra être réalisé avec les impasses du Cézallier et Théodore Monod ;
 - Créer des liaisons douces secondaires assurant notamment la jonction avec les impasses du Cézallier et Théodore Monot ;
 - Aménager un carrefour sécurisé pour l'accès des véhicules à la zone depuis la D32 ;
 - Anticiper les futures extensions de la zone vers l'Ouest et le Nord en prévoyant des possibilités de connexions depuis le maillage viaire qui sera créé ;
 - Développer des liaisons douces internes et en relation avec les quartiers avoisinants (futurs et existants) afin d'optimiser l'usage des déplacements doux notamment en lien avec la frange paysagère et les voiries à créer.
- **Aménager une coulée verte au sein de la frange paysagère**, support de liaisons douces et d'espaces de détente

■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

- **Traiter les interfaces entre la ville et l'espace agricole par la création d'une frange paysagère en limite Est du secteur :**
 - Créer un espace de transition végétalisé laissant passer le regard et ne jouant pas un rôle d'écran visuel qui bloque les vues sur l'extérieur du site ;
 - Ménager des cônes de vues paysagers depuis la frange vers la plaine agricole.
- Mettre en œuvre des marges de recul paysagères à l'interface avec les constructions pavillonnaires existantes (marge de recul végétalisée de 3 mètres de large minimum) ;
- Assurer des porosités physiques et visuelles au sein des secteurs résidentiels en direction de la plaine agricole ;
- Mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales : collecter, stocker, ralentir, réutiliser et transférer ;
- Assurer le fonctionnement hydromorphologique du ruisseau de Peix, c'est-à-dire préserver la possibilité au ruisseau d'occuper son espace naturel, de s'étendre lors des crues, de mobiliser des matériaux ou d'en déposer ;
- Maintenir une ripisylve fonctionnelle, assurant pleinement ses fonctions écologiques de corridor et d'habitat pour la faune et la flore du Peix.

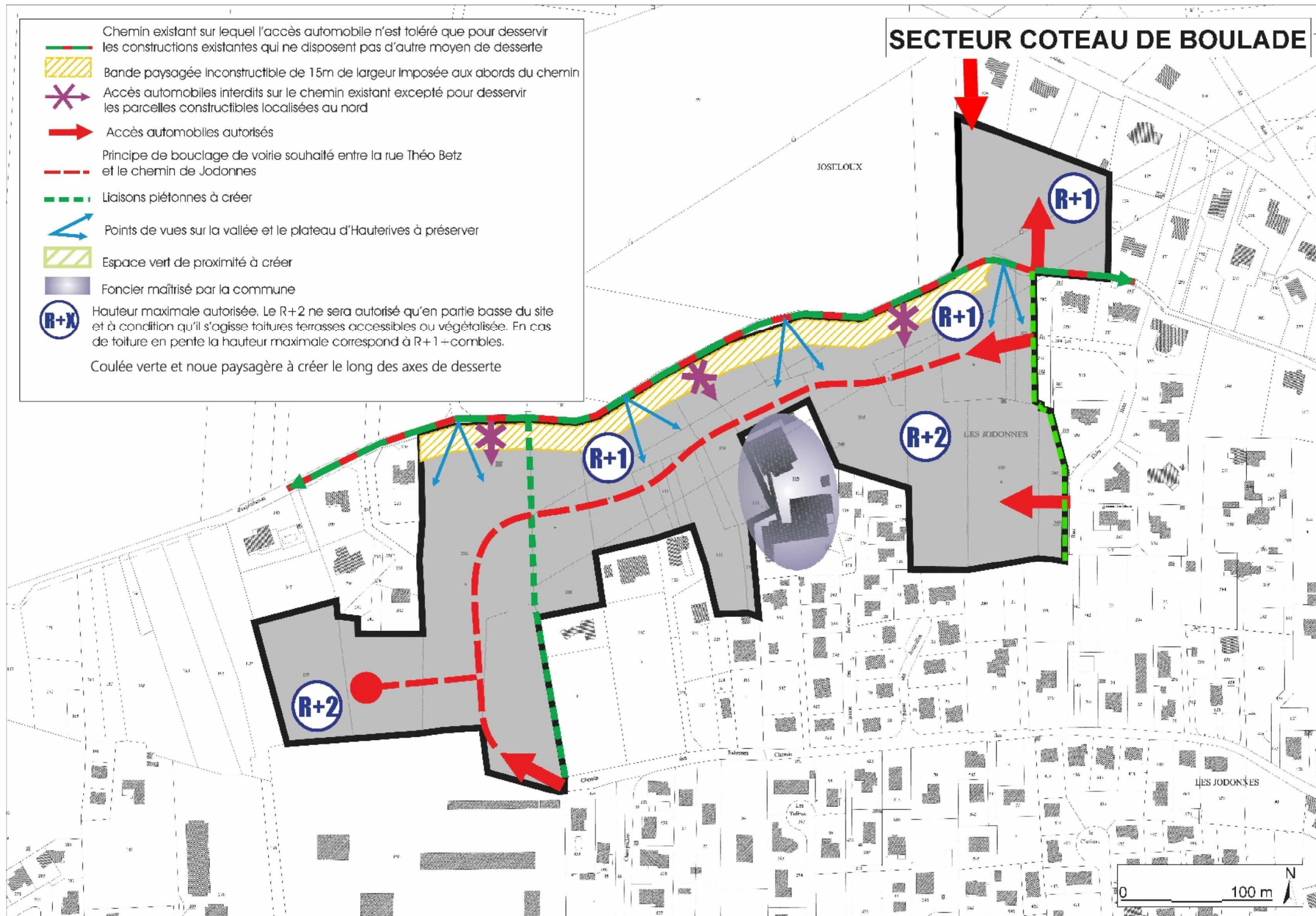
Orientations d'aménagement et de programmation

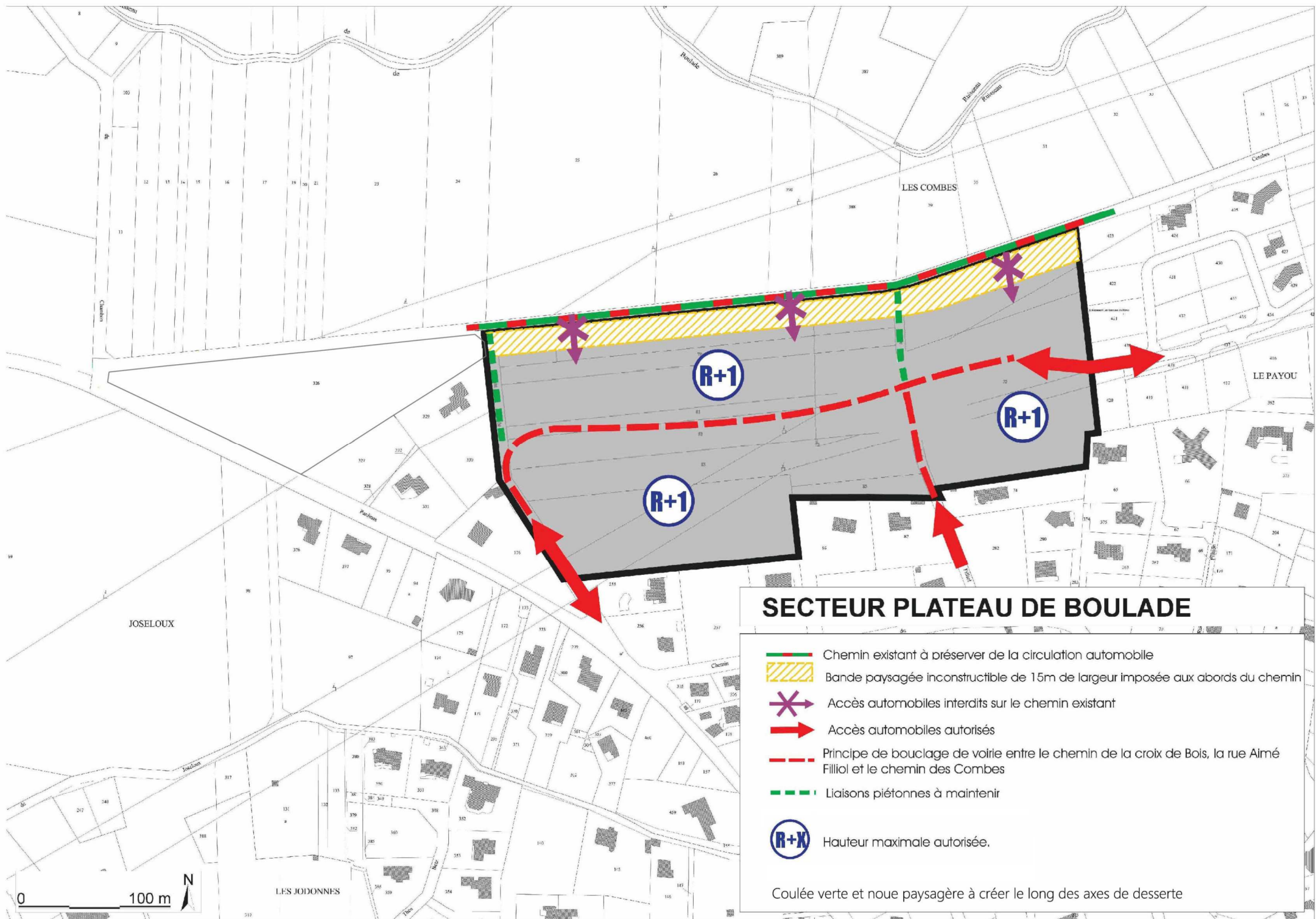
Plan Local d'Urbanisme d'Issoire



SECTEUR COTEAU DE BOULADE

-  Chemin existant sur lequel l'accès automobile n'est toléré que pour desservir les constructions existantes qui ne disposent pas d'autre moyen de desserte
 -  Bande paysagée inconstructible de 15m de largeur imposée aux abords du chemin
 -  Accès automobiles interdits sur le chemin existant excepté pour desservir les parcelles constructibles localisées au nord
 -  Accès automobiles autorisés
 -  Principe de bouclage de voirie souhaité entre la rue Théo Betz et le chemin de Jodannes
 -  Liaisons piétonnes à créer
 -  Points de vues sur la vallée et le plateau d'Hauterives à préserver
 -  Espace vert de proximité à créer
 -  Foncier maîtrisé par la commune
 -  **R+X** Hauteur maximale autorisée. Le R+2 ne sera autorisé qu'en partie basse du site et à condition qu'il s'agisse toitures terrasses accessibles ou végétalisées. En cas de toiture en pente la hauteur maximale correspond à R+1+combles.
- Coulée verte et noue paysagère à créer le long des axes de desserte





SECTEUR GUILLARD



Bande paysagée inconstructible de 10m de largeur imposée aux abords du ruisseau et du chemin



Carrefour à aménager



Accès automobile principal à aménager



Accès automobile principal secondaire autorisé



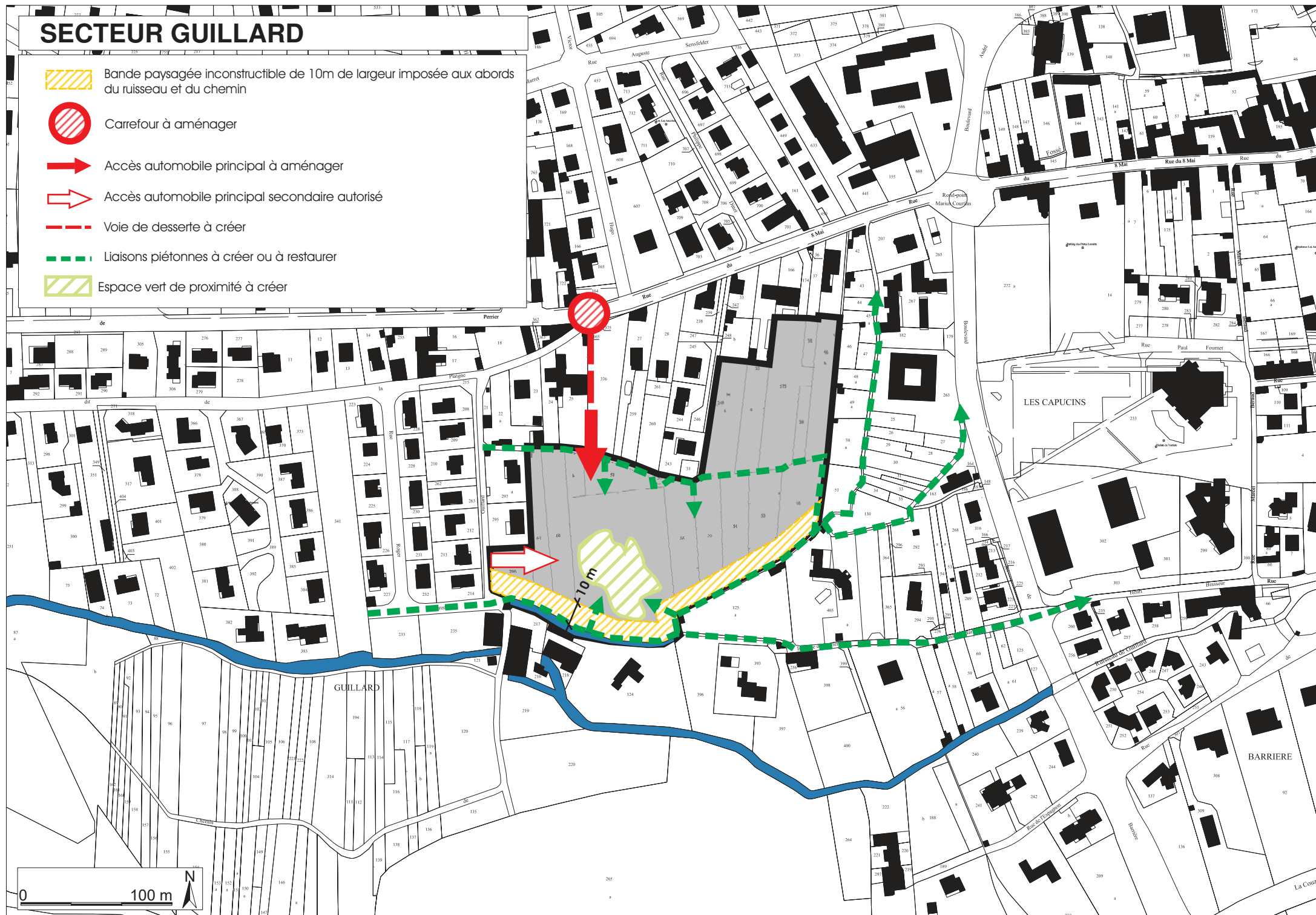
Voie de desserte à créer



Liaisons piétonnes à créer ou à restaurer



Espace vert de proximité à créer



SECTEUR ENCLOS DE BREST

Voies communales structurantes

Voies de desserte principales
à aménager

Voies de desserte secondaires
à aménager

Liaisons interquartiers à créer

Liaisons douces cycles et piétons
à créer

Accès principaux à prévoir

Accès secondaire autorisé

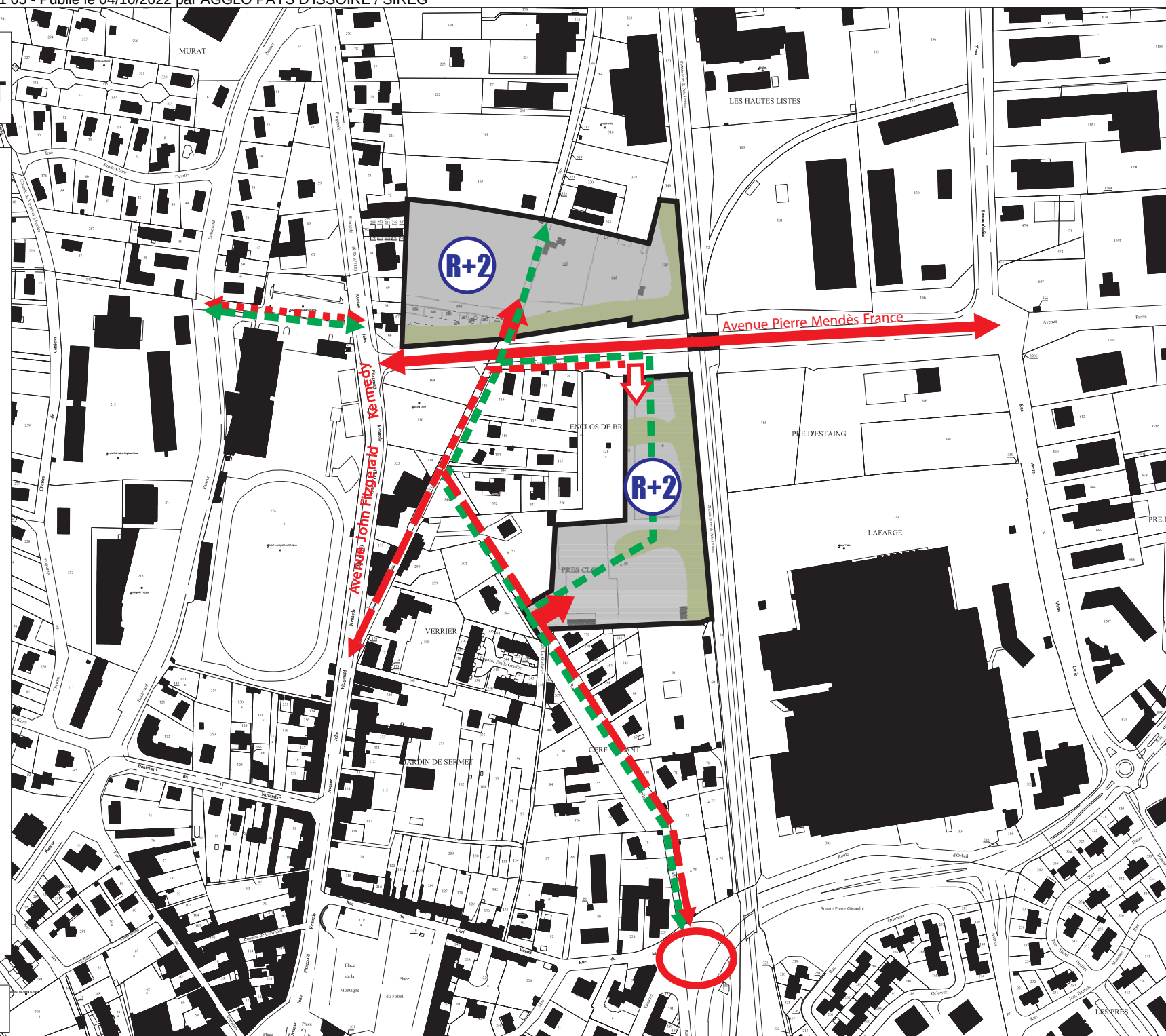
Carrefour à réaménager

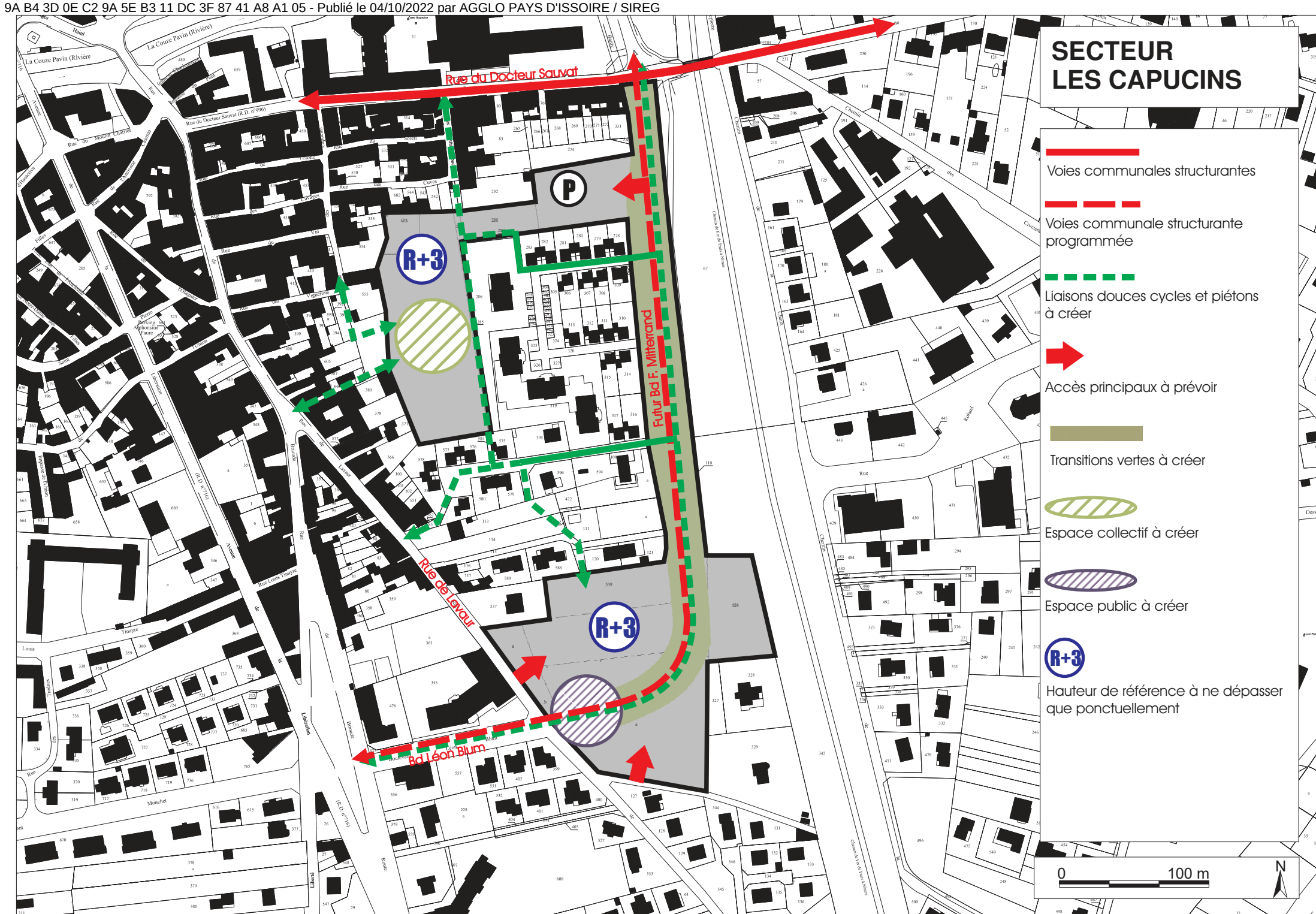
Transitions vertes à créer



Hauteur de référence à ne dépasser
que ponctuellement

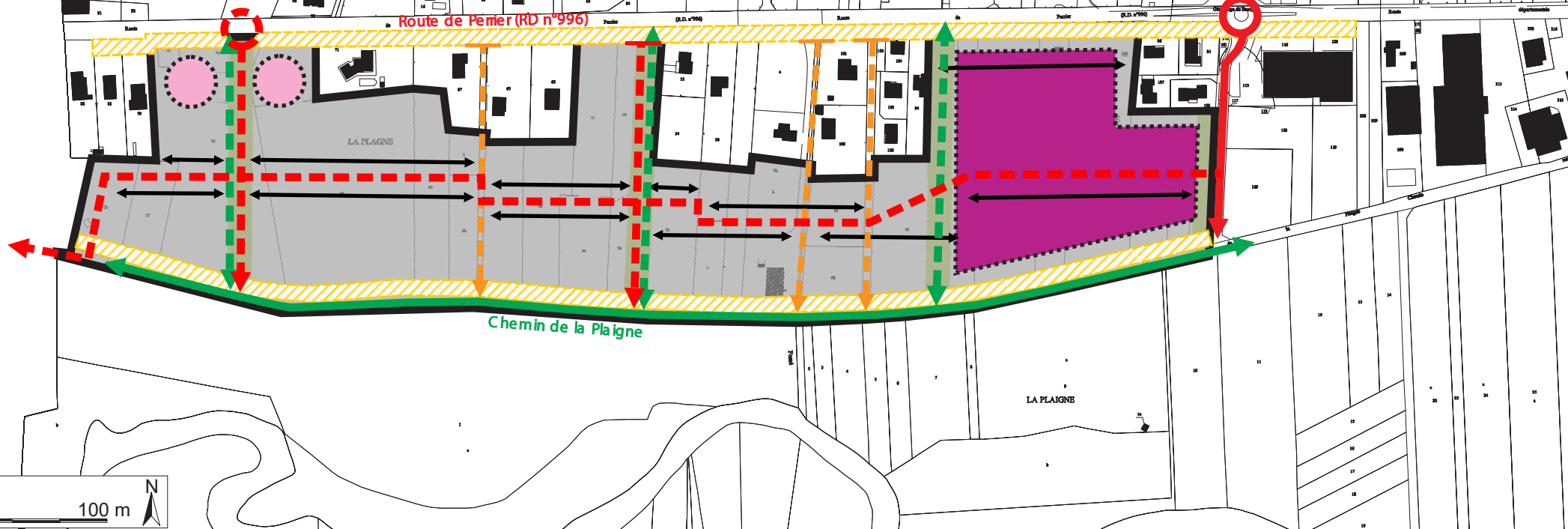
0 100 m

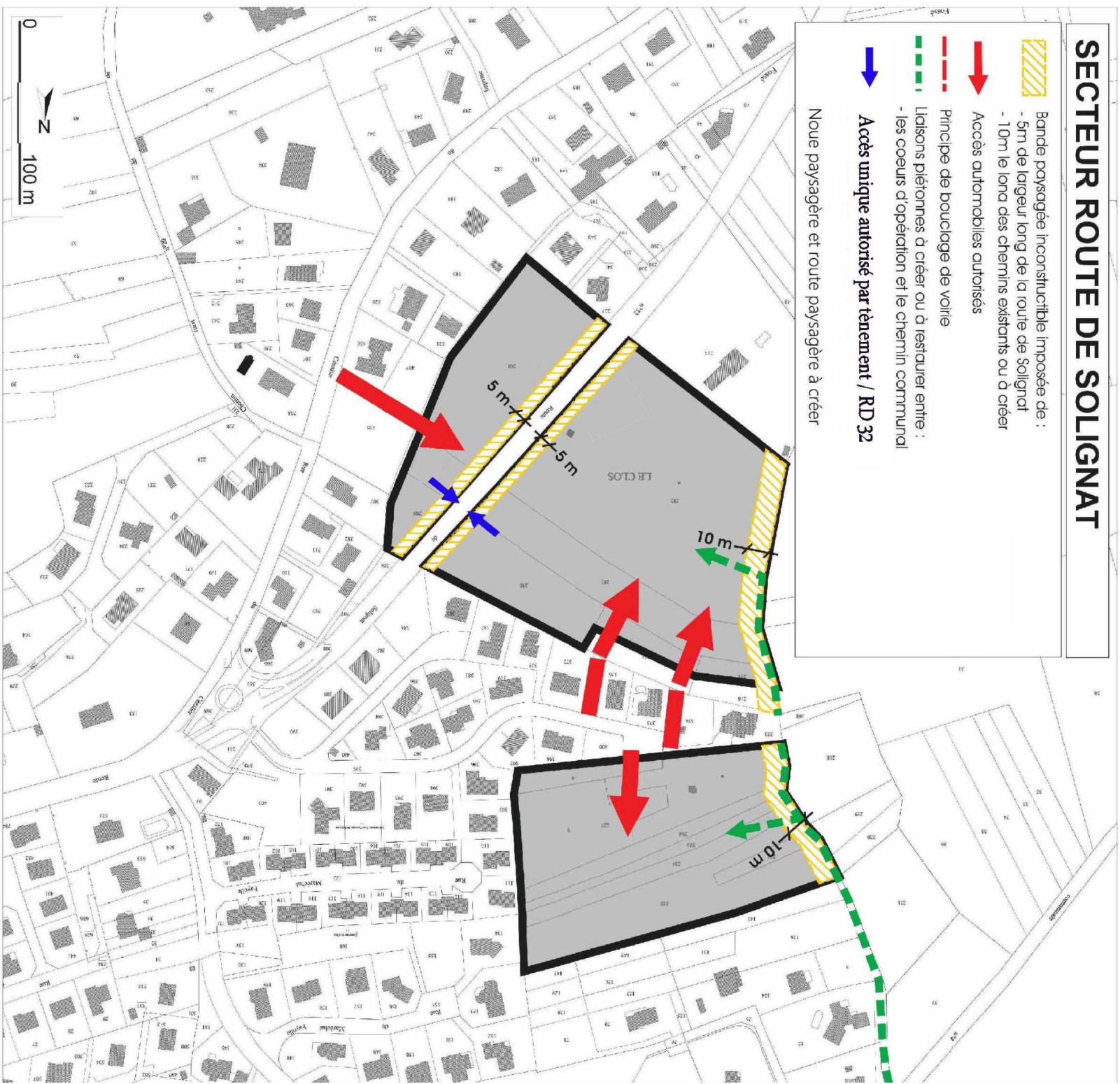




SECTEUR PLAINE DE PERRIER

-  Voiries existantes
-  Voie primaire à créer avec à minima une circulation à double sens de 5m de large et un trottoir de 2m de large
-  Voie secondaire à créer avec à minima une voirie de 3m de large et un trottoir de 1,5m de large
-  Marge de recul paysagère d'épaisseur variable, minimum 10m
-  Chemin existant à conserver / axe piétons - vélos
-  Aménagement d'une liaison douce entre la route de Perrier et la Couze Pavin
-  Privilégier des orientations bâti au Sud
-  Séquencer l'opération par des bandes vertes Nord / Sud positionnement et dimensionnement indicatifs
-  Création d'une zone d'activités (zone 3AUj*)
-  Implantation préférentielle de bâtiments d'activités en lien avec la zone d'habitat (autorisés par le règlement de la zone 3AUf)





SECTEUR DES LISTES



Espace de jardins (au sud de la zone)



Accès automobile autorisé

