



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION
GERZAT

ARRÊT DU PLUi - 28 JUIN 2024



GERZAT

ENTRÉE DE VILLE OUEST

① RUE DU MOULIN

Zones PLUi	► UG+ et UC
Surface	► 0,27 ha (UG+)
Temporalité	► Temps 1

► Rappel des dispositions règlementaires spécifiques relatives au secteur de projet UG+

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
50% LLS ou Accession abordable	Non règlementée	13m max.

Programmation / Intentions d'aménagement

► Requalifier l'entrée du centre-bourg (périmètre ORT) :

- Sur le site de l'ancienne Maison des Associations, mettre en valeur le bâti patrimonial au travers d'une réhabilitation et l'adjonction éventuelle de nouvelles constructions pour l'accueil de services de proximité (ex : maison de santé) et de logements (programmation prévisionnelle de 30 logements). Préserver l'arbre remarquable identifié.
- Sur le site du Château de Sampigny, privilégier l'implantation d'équipements et services (ex : espace de coworking, tiers-lieux...) ainsi qu'une programmation tertiaire ou la réalisation de logements au sein des constructions existantes réhabilitées. Préserver les caractéristiques patrimoniales du site, la cour et le parc arborés en étudiant les possibilités d'une ouverture au public (ilot de fraîcheur accessible).

② JULES GUESDE

Zones PLUi	► UG+
Surface	► 1,23 ha
Temporalité	► Temps 2
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	► Ancien site industriel. Eventuel secteur de pollution à étudier. ► PPRNPi : aléas faible

► Rappel des dispositions règlementaires spécifiques relatives au secteur de projet

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
25% LLS 15% Accession abordable	PLT : 0,2 CBS : 0,4	16m max.

Programmation

- Requalifier l'entrée de ville et les abords de la rue Jules Guesde en réinvestissant les abords du site industriel. La programmation pourra être maintenue en activités au regard des besoins en foncier nécessaire dans le cadre de la reprise de l'ancien site Luxfer adjacent. En cas de mutation vers d'autres usages, une reconversion de la frange en logements sera proposée, avec une éventuelle programmation mixte en rez-de-chaussée (bureaux, commerces, services...). Il s'agira alors de proposer un ensemble collectif structurant l'entrée de ville, de l'ordre de 30 à 60 logements.



- Accès et voies à réaliser
- Accès alternatif / secondaire à étudier
- Stationnements paysagers
- Espace public à créer, à mettre en valeur et végétaliser
- Réseau de cheminements doux à aménager
- Bâti patrimonial à préserver, valoriser, réinterpréter
- Espaces verts à préserver ou à créer
- Mise en valeur du cours d'eau
- Boisements existants à préserver et à mettre en valeur
- Trame arborée à créer
- Arbre remarquable à préserver
- Typologies bâties à privilégier :
 - Individuel
 - Individuel groupé
 - Intermédiaire / petit collectif
 - Logements collectifs
- R+ Volumétries souhaitées
- Front de rue à structurer
- Frontage, retrait végétalisé, interface paysagère
- Porosités visuelles
- Equipements / Services

Intentions d'aménagement

- ▶ Reconstituer un espace public (espace vert, placette ou parvis végétalisé) autour du Bédât en étudiant les possibilités de découverte du cours d'eau. En cas de contraintes techniques ou opérationnelles, l'aménagement participera à la lisibilité du cours d'eau au sein de l'espace urbain (composition paysagère, traitement de l'espace public...).
- ▶ Créer une façade urbaine qualitative par l'implantation de nouvelles constructions venant structurer le front de rue tout en préservant un retrait paysager entre le bâti et la voie.
- ▶ Améliorer le paysage de la rue en retravaillant la lisière boisée actuelle (rideau de thuyas) par la réalisation d'ouvertures visuelles vers le cœur d'îlot boisé à préserver (peupliers).
- ▶ En cas de mutation du site vers l'habitat, réaliser une interface paysagère (espace tampon) au travers d'un corridor boisé traversant le site et support de cheminements doux.
- ▶ Maintenir un potentiel de desserte du site industriel au Sud du secteur et la réalisation d'espaces de stationnement paysager à l'arrière des boisements.

③ RUE DE L'AIGUILLE

Zones PLUi	▶ UG+
Surface	▶ 0,13 ha
Temporalité	▶ Temps 1
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	▶ PPRNPi : aléas faible à moyen

▶ *Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet*

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
30% LLS	PLT : 0,1 CBS : 0,2	13m max.

Programmation / Intentions d'aménagement

- ▶ Requalifier l'îlot et l'angle des rues Jules Guesde et de l'Aiguille par une opération de logements collectifs (démolition/reconstruction ou réhabilitation et constructions nouvelles) structurant le front de rue (potentiel de l'ordre de 30 logements).

④ JOURZIN

Zones PLUi	▶ UG+
Surface	▶ 1,3 ha
Temporalité	▶ Temps 1
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	▶ PPRNPi : aléas faible, fort au Sud de la zone

▶ *Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet*

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
20% LLS 40% Accession abordable	PLT : 0,3 CBS : 0,4	10m max.

Programmation

▶ Reconvertir le secteur par une opération résidentielle de l'ordre de 15 à 25 logements au travers de typologies de logements individuels groupés ou intermédiaires, éventuellement complétées par du logement individuel.

Intentions d'aménagement

▶ Réaliser une nouvelle rue apaisée traversant le site entre l'allée de Jourzin et l'impasse Elie Dugay ainsi qu'un maillage viaire ou un cheminement depuis l'impasse des Amples.

▶ Aménager un espace de stationnement mutualisé en Nord du site fonctionnant en complément des équipements existants.

▶ Aménager un espace vert boisé tampon à interface avec les voies ferrées, en poursuivant la trame arborée du secteur. Maintenir un espace vert ou jardiné au Sud de la zone concernée par un aléa inondation fort, éventuellement associé à des stationnements mutualisés perméables.

▶ Implanter les constructions les plus hautes sur la partie Ouest du site et les plus basses à l'Est, en interface avec le tissu pavillonnaire existant.

GERZAT

GERZAT NORD

① COURLANDES 2

Zones PLUi	► AUG et UG (<i>phase 1 en cours de réalisation</i>)
Surface	► 1,15 ha en AUG
Temporalité	► Temps 1
Equipements à réaliser	► Néant
Conditions d'aménagement	► Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble

► Rappel des dispositions règlementaires spécifiques relatives au secteur de projet AUG

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
20% Accession abordable	PLT : 0,3 / CBS : 0,4	13m max.

Programmation

► Poursuivre l'aménagement de ce secteur résidentiel (aménagement en cours de la phase 1 en zone UG) d'un total d'environ 145 logements, dont environ 50 logements restent à réaliser au sein de la zone AUG (phase 2).

Intentions d'aménagement

► Finaliser la trame viaire du nouveau quartier en réalisant un accès (ou une sortie) sur la route de Vichy, en prenant en compte les projets de requalification, avec notamment la création d'une piste cyclable. La réalisation de voies nouvelles sera à étudier en concertation avec la collectivité pour assurer une compatibilité avec un passage éventuel de bus selon les tracés retenus.

► Proposer une diversité de typologies bâties tout en assurant une cohérence avec les volumétries limitrophes :

- dans les parties Nord et Sud , privilégier la création de typologies intermédiaires ou de petits collectifs (R+3 maximales dont traitement du dernier niveau en attique avec retrait) ;
- dans la partie centrale, privilégier la création de logements individuels ou individuels groupés (gabarit maximales R+1).

► Participer à la mise en valeur de l'entrée de ville le long de la route de Vichy :

- en préservant les possibilités d'élargissement de l'emprise de la voie ;
- en maintenant une interface végétalisée paysagère entre la voie et le bâti ;
- en préservant les arbres existants identifiés (robiniers).

► Préserver l'espace arboré situé dans la frange Sud-Ouest de la zone et poursuivre le cheminement en direction du secteur de Donnat Vignat. Seuls les aménagements et installations nécessaires à la création d'un parc arboré sont autorisés sur ce secteur.



- Accès et voies à réaliser
- Principe de maillage secondaire
- Accès mutualisés
- Poches de stationnements paysagées
- Réseau de cheminements doux à aménager
- Possibilité de maillage à préserver
- Création d'espaces publics structurants (places, parvis...)
- Traversées, intersections à sécuriser et qualifier
- Patrimoine industriel à mettre en valeur, à réinterpréter
- Boisements existants à préserver et à mettre en valeur
- Trame arborée à créer
- Interfaces paysagères / espaces verts à aménager
- Espace vert commun ou public
- Jardins vivriers

E C Accueillir de nouvelles activités (**E**quipements, **C**ommerces, **S**ervices, **A**rtisanat...)

S A

Typologies bâties à privilégier :

- Individuel
- Individuel groupé
- Intermédiaire / petit collectif
- Logements collectifs

R+ Volumétries souhaitées

Façade urbaine à structurer

Porosités visuelles

Recul des constructions

Requalification de la route de Vichy (piste cyclable, circulations piétonnes...)

② DONNAT VIGNAT

Zones PLUi	▶ AUG
Surface	▶ 5,68 ha
Temporalité	▶ Temps 1 et 2
Equipements à réaliser	▶ Néant
Conditions d'aménagement	▶ Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble
Eléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	▶ Pollution du sol ▶ Canalisation gaz ▶ Présence d'espèces patrimoniales potentielle et avérée (Chardonneret élégant, Agrion de Mercure)

▶ Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
25% LLS 25% Accession abordable	PLT : 0,3 / CBS : 0,5	13m max.

Programmation

▶ Créer un nouveau quartier résidentiel et mixte venant structurer l'entrée Nord de Gerzat avec :

- la réalisation d'environ 130 à 180 logements au travers de typologies diversifiées,
- la constitution d'une polarité de proximité comprenant des commerces et des équipements et services de proximité (ex : maison médicale),
- la constitution d'espaces publics structurants et d'une interface qualitative et appropriable avec les espaces agricoles limitrophes.

Intentions d'aménagement

▶ Sur l'ensemble du site :

- La réalisation de voies nouvelles sera à étudier en concertation avec la collectivité pour assurer une compatibilité avec un passage éventuel de bus selon les tracés retenus.
- Une infiltration intégrale des eaux pluviales est à privilégier en raison de l'absence d'exutoire.

Sur la partie Ouest de la Friche des alcools :

▶ Aménager une centralité comprenant commerces, équipement et parc public en travaillant la configuration bâtie autour des éléments identifiés de patrimoine à préserver et réinterpréter, notamment pour l'accueil de nouveaux commerces.

▶ Proposer des commerces et équipements traversants, accessibles depuis la route de Vichy et ouverts sur un parc public en cœur d'îlot. Sur la pointe Ouest, l'aménagement s'inscrira dans une logique de parvis et les volumes bâtis seront bas (R+1 maximales) afin de faciliter la lisibilité du site et de l'entrée de quartier.

▶ Mettre en valeur l'entrée du chemin boisé existant longeant la frange Sud du site et poursuivre son aménagement jusqu'au chemin de Donnagnat.

Sur la partie Est de la Friche des alcools :

▶ Constituer une façade urbaine qualitative structurant l'entrée de ville le long de la route de Vichy au travers de logements collectifs, pouvant accueillir des services à

rez-de-chaussée en lien avec la nouvelle polarité. L'épannelage des constructions sera progressif avec des Volumétries souhaitées en R+3 à L'Est de la friche et le front bâti sera segmenté d'ouvertures visuelles vers le cœur de site et les boisements.

► Créer un nombre d'accès véhicule limité depuis la route de Vichy en réalisant des poches de stationnement paysager pour les visiteurs (commerces et services). De manière générale, la réalisation de voies de circulations pour les véhicules sera à limiter en cœur de site.

► Préserver le boisement en le faisant participer à l'aménagement du quartier et en mettant en œuvre une dépollution par des méthodes naturelles (ex : phytoremédiation)

Sur les franges Est et Sud

► Réaliser une voie nouvelle reliant la route de Vichy au chemin de Donnagnat permettant la desserte des logements. Proposer un aménagement paysager en entrée de site sur la rue de Vichy, éventuellement associé à des stationnements mutualisés afin de prendre en compte les contraintes liées à la présence de la canalisation de gaz.

► Privilégier des typologies de logements intermédiaires et individuels groupés avec une diversité des épannelages. Sur la lisère Sud au contact de l'espace agricole, les constructions seront plus basse (R+1 maximales).

► Constituer un réseau de cheminements traversant et ceinturant le site. Les cheminements seront dissociés de la voirie et s'inscriront dans un écrin paysager à partir des trames existantes ou à planter.

► Etudier la création de jardins vivriers à l'interface des franges Est et Sud.

③ CHANTEMERLE

Zones PLUi	► AUE
Surface	► 1,38 ha
Temporalité	► Temps 1
Equipements à réaliser	► Néant
Conditions d'aménagement	► Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble

► Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
Non réglementé	PLT : 0,1 / CBS : 0,2	10m max.

Programmation

► Développer une opération d'ensemble à vocation économique principalement orientée vers l'accueil d'artisans et de petites activités productives (ex: village/hôtel d'artisans).

Intentions d'aménagement

► Constituer une façade urbaine qualitative le long de la RD210 en préservant un recul végétalisé et en assurant une segmentation de la trame bâtie afin de maintenir une porosité visuelle vers l'espace agricole de Donnagnat. Dans tous les cas, aucun accès véhicule ne sera aménagé directement depuis la RD210.

► Proposer une architecture qualitative en privilégiant des jeux de volumes en toiture ou des toitures en pente (sheds, toiture à deux pans...).

④ RUE DE VICHY

Zones PLUi	► AUG
Surface	► 1,83 ha
Temporalité	► Temps 2
Equipements à réaliser	► Néant
Conditions d'aménagement	► Secteur urbanisable en une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble d'une surface minimum de 4000m ² .
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	► Canalisation gaz

► Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
25% LLS ou Accession abordable	PLT : 0,3 / CBS : 0,5	7 m max.

Programmation

► Poursuivre l'aménagement de ce secteur résidentiel au travers de typologies individuelles denses ou groupées permettant la réalisation de 25 à 40 logements.

Intentions d'aménagement

► Limiter le nombre de points d'accès depuis la rue de Vichy par une mutualisation des entrées. Réaliser un maillage viaire apaisé ou un cheminement doux en limite Nord du site pour assurer des porosités entre les différentes parties du secteur et limiter les systèmes en impasse.

Dans tous les cas, la lisière Nord sera traitée sous forme de frange paysagère (arbustive et arborée) permettant une transition avec l'espace naturel adjacent. Etudier la création d'un cheminement piéton en direction de l'espace naturel.

► Assurer un traitement qualitatif des abords de la rue de Vichy et du talus bordant le site par le maintien ou la création de haies vives arbustives. Les éventuels murets de soutènement en pied de talus seront traités en cohérence avec les murs existants au travers d'un aspect en pierres traditionnelles, doublés d'une haie vive en haut de talus dissimulant les constructions dans le paysage.

GERZAT GERZAT EST



GERZAT

GERZAT EST

① ANATOLE FRANCE

Zones PLUi	▶ UG+
Surface	▶ 2,84 ha
Temporalité	▶ Temps 2
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	▶ PPRNPI : aléas faible à moyen en partie Sud

▶ Rappel des dispositions règlementaires spécifiques relatives au secteur de projet

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
20% LLS 20% Accession abordable	PLT : 0,3 CBS : 0,5	▶ 13m max. ▶ Hauteur minimum 10m

Programmation

- ▶ Aménager un secteur résidentiel de l'ordre de 60 à 90 logements, après déduction de la partie Sud à maintenir en espace végétalisé.
- ▶ Développer une diversité de typologie d'habitat au travers de logements collectifs complétés de formats intermédiaires ou individuels denses.
- ▶ Réhabiliter les constructions de l'ancien Moulin pour l'accueil de logements ou un programme éventuel d'équipements, services ou activités.

Intentions d'aménagement

- ▶ Privilégier une implantation des constructions les plus hautes au Nord et sur la frange Est du secteur et les constructions les plus basses sur la partie Sud-Ouest afin de créer une transition avec les tissus urbains en continuité.
- ▶ Restituer la présence du Bédât le long de la rue du Moulin du Roy. Selon les résultats des études techniques à mener, le Bédât pourrait être redécouvert à l'air libre. En cas de contraintes techniques ou opérationnelles, l'aménagement participera à la lisibilité du cours d'eau au sein de l'espace urbain (composition paysagère, traitement de l'espace public...).
- ▶ Préserver le bosquet boisé existant autour de l'ancien moulin et recréer un espace vert aménagé et accessible à tous (ilot de fraîcheur).
- ▶ Reconstituer un espace public qualitatif le long de la rue du Moulin du Roy et à l'interface de l'ancien moulin, point d'accès principal pour la traversée du secteur par les modes doux (piétons, cycles).
- ▶ Planter une frange boisée le long des limites Ouest et Nord du secteur permettant de connecter les trames vertes arborées alentours et de constituer une interface paysagère.
- ▶ Réaliser une voie apaisée et végétalisée traversant le secteur entre la rue du Moulin du Roy et la rue Anatole France, permettant la desserte des constructions.

Les voiries secondaires seront à limiter. Pour ce faire une mutualisation des espaces de stationnement sera recherchée. Une poche de stationnement mutualisée sera aménagée à l'entrée Sud du site en lien avec les éventuelles activités/services localisées autour de l'ancien moulin.

- Maintenir des possibilités de maillage avec les voies privées des opérations de logements contiguës.

② SOUS LES ORS

Zones PLUi	► UG+
Surface	► 1,59 ha
Temporalité	► Temps 1
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	► PPRNPi : aléas faible à moyen

► *Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet*

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
10% LLS 30% Accession abordable	PLT : 0,2 CBS : 0,4	► 13m max. ► Hauteur minimum (M)

Programmation

- En cas de maintien d'une activité agricole sur l'ensemble du site, les dispositions de l'OAP ne s'appliquent pas. En cas de reconversion du site vers d'autres usages, les orientations ci après s'appliquent.
- Aménager un secteur résidentiel de l'ordre de 50 à 70 logements au travers de logements collectifs et de formats intermédiaires ou individuels denses. L'habitation liée à l'exploitation existante pourra être maintenue dans le cadre du projet.

Intentions d'aménagement

- Réaliser une voie de maillage apaisée traversant le site entre l'impasse située rue Blaise Pascal et la rue Sous les Ors, en privilégiant une mutualisation avec la voie de desserte du parking du gymnase. L'extension du parking et la mutualisation avec une offre résidentielle seront étudiées en concertation avec la commune.
- Poursuivre le maillage de cheminements entre le quartier du Patural, le gymnase et la rue Roger Bégon.
- Assurer une insertion des constructions dans le contexte urbain en :
 - reconstituant une façade urbaine le long de la rue Sous les Ors en privilégiant une implantation du bâti vers le front de rue, tout en assurant un léger recul végétalisé ;
 - implantant les constructions les plus hautes vers la rue Sous les Ors et les typologies plus basses vers le fond du site en lien avec le tissu pavillonnaire. Une transition des volumes bâtis ou des épannelages est également à assurer avec le tissu pavillonnaire situé au Sud du site ;
 - en ménageant une percée visuelle vers le Puy de Dôme depuis la rue Sous les Ors ;
 - en assurant un recul végétalisé le long des limites séparatives (fonds de jardins ou espaces communs).

GERZAT

EUROPE CHAMPARMONT

Zones PLUi	► AUG
Surface	► 2 ha
Temporalité	► Temps 1
Equipements à réaliser	► Extension réseau EU à prévoir.
Conditions d'aménagement	► Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	► Ligne HT traversant la zone

► Rappel des dispositions règlementaires spécifiques relatives au secteur de projet

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
30% LLS ou Accession abordable	PLT : 0,3 / CBS : 0,4	7m max.

Programmation

► Aménager un secteur résidentiel de l'ordre de 25 à 40 logements au travers de formats individuels denses et individuels groupés, éventuellement complétés par des formats intermédiaires.

Intentions d'aménagement

► Organiser la desserte principale du site par un maillage entre la rue de Champarmont et la rue du Taillat, éventuellement complété par des accès secondaires. Dans tous les cas, aucun accès circulé ne sera réalisé depuis le boulevard de l'Europe.

► Maintenir des interfaces végétalisées sur le pourtour du site en préservant le bosquet boisé présent à sa pointe Ouest et en recréant une frange arbustive et arboré le long du boulevard de l'Europe, «espace tampon» avec les secteurs d'activités.

► Aménager sur le site un espace vert commun de proximité ou des jardins partagés à l'usage des résidents.



GERZAT

ZONE D'ACTIVITÉS GERZAT-SUD

Zones PLUi	► UE+
Surface	► 4,6 ha
Temporalité	► Temps 1
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	► PPRNPi : aléas faible à moyen

► Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
Non réglementée	PLT : 0,2 CBS : 0,3	16m max.



- Accès et voies à réaliser
- Maillage à étudier
- Connexions modes doux à créer
- Recul des constructions

- Activités Productives
- Trame arborée à créer
- Continuité de nature à préserver
- Interface paysagère à créer

Programmation

- Finaliser l'aménagement du secteur à destination principale d'activités productives.

Intentions d'aménagement

- Poursuivre la réalisation de la rue Gustave Eiffel et étudier l'opportunité d'un maillage jusqu'à la rue Henri Becquerel ou le boulevard Charles de Gaulle.
- Prévoir une liaison mode doux vers les arrêts de transports collectifs du boulevard Charles de Gaulle et le projet potentiel de parking relais attenant.
- Préserver une interface végétalisée avec la continuité de nature existante le long de la rue Henri Becquerel et recréer un filtre végétal arboré dissimulant les futures constructions le long du boulevard Charles de Gaulle (interface avec tissus résidentiels). Les constructions observeront un recul minimum de 10m par rapport au boulevard.



-  Voies à créer
-  Possibilité de maillage
-  Principe d'accès
-  Voies à requalifier
-  Intersections, carrefours à restructurer, à créer
-  Interfaces à créer
-  Réseau modes doux de principe
-  Stationnements paysagers mutualisés
-  Espaces verts, interfaces paysagères à préserver, à créer
-  Espace vert accessible au public à étudier
-  Trames végétales à préserver et à mettre en valeur
-  Trames végétales à créer
-  Espace naturel (compensation environnementale)
-  Alignements d'arbres à préserver
-  Bassin d'orage, gestion des eaux pluviales
-  Interfaces à qualifier avec le secteur de la Rode
-  Interfaces public / privé à qualifier
-  Polarité à développer, à étudier
-  Réemploi des constructions existantes à étudier

Typologies d'activités à privilégier :

-  Activités **P**roductives
-  Activités **L**ogistiques
-  Activités **T**ertiaires
-  Services aux usagers de la zone (services, commerces, restauration...)

PÔLE ÉCONOMIQUE SECTEUR NORD

Zones PLUi	▶ AUE, UE et N
Surface	▶ 43,8 ha en AUE, 198 ha en UE et 11 ha en N
Temporalité	▶ Temps 1 et 2
Equipements à réaliser	▶
Conditions d'aménagement	▶ Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble (zones AUE - ZAC)
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	▶

▶ **Rappel des dispositions règlementaires spécifiques relatives aux secteurs de projet**

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
Non réglementée	Cf. Plan de végétalisation	Cf. Plan des Hauteurs

Programmation

- ▶ Finaliser les différentes opérations du Pôle Economique du Secteur Nord, notamment :
 - la ZAC Montels III, principalement orientée vers les activités productives et avec une frange mixte en partie Sud pouvant accueillir des activités tertiaires et services ;
 - la ZAC Parc Logistique, orientée vers les activités logistiques et productives.
- ▶ Améliorer les qualités paysagères et d'usage du secteur au travers :
 - de nouveaux aménagements et de requalifications ;
 - de la diversification des mobilités (stationnements-relais, cheminements, axes cyclables, systèmes de navettes...) ;
 - du développement de polarités accueillant de nouveaux services pour les usagers.

Intentions d'aménagement

- ▶ Finaliser le schéma de circulation en complétant le maillage viaire sur les Montels III, Ladoux et le Parc Logistique. Il s'agit notamment :
 - de prolonger l'avenue de Champ Roche en la raccordant au Sud au Montels III et au Nord à la rue Verte ;
 - de créer un nouveau barreau entre la rue de Tombadoire et le boulevard de l'Europe.

Des voies de desserte ou de maillage complémentaires pourront également être réalisées en fonction du découpage en lots, notamment au sein des zones AUE et en liaison avec les Montels III.

- ▶ Poursuivre le processus de requalification des voies existantes sur l'ensemble du secteur pour intégrer davantage de circulations douces, d'espaces paysagers ou de stationnements.
- ▶ Développer des aires de stationnements mutualisés au sein des projets. Par ailleurs, il s'agit de créer un pôle services poids lourds au Nord / Est du secteur, comprenant espaces de stationnements et services aux usagers.
- ▶ Mettre en place un réseau de circulations douces en complément de l'amélioration des cheminements associés à la voirie. Il sera entre autres recherché la réalisation de cheminement en lien avec les principaux espaces verts et naturels présents dans la zone. A ce titre, une réflexion est à mener sur l'ouverture au public et au paysagement du bassin de rétention situé sur les Montels III.

- 
- ▶ Mettre en œuvre des continuités de la trame verte sur les espaces publics et au sein des projets au travers de programmes de plantations (strates arbustives et arborées), notamment sur les délaissés existants.
 - ▶ Améliorer la qualité des interfaces entre espaces publics et privés par une végétalisation des retraits et un traitement homogène des clôtures. Une dissimulation des surfaces techniques et de stockage depuis les voies sera recherchée à l'aide de plantations.
 - ▶ Assurer une gestion maîtrisée des eaux pluviales, notamment par la réalisation de bassins de stockage/restitution, assurant une dépollution avant rejet vers le milieu naturel.
 - ▶ Développer, au fur et à mesure des mutations, de nouvelles polarités de services aux usagers de la zone (ex : restauration, crèches, conciergerie...) : à l'entrée des Montels III et sur le boulevard de l'Europe (pôle service poids lourds). Par ailleurs, l'OAP propose d'étudier le développement de polarités au sein de la ZI de Ladoux (rue Verte) et autour de la gare de Gerzat (développement de l'intermodalité et réemploi des constructions existantes).

GERZAT

LA RODDE

Zones PLUi	► AUG
Surface	► 2,67 ha
Temporalité	► Temps 1
Equipements à réaliser	► Extension des réseaux
Conditions d'aménagement	► Secteur urbanisable en une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	►

► Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
Non réglementée	Non réglementée	7m max.

Programmation

- Aménager et réorganiser le secteur de la Rodde dédié à l'habitat des gens du voyage.

Intentions d'aménagement

- Réorganiser la desserte du secteur en s'appuyant sur les voies existantes et la réalisation de nouvelles voies d'accès et de maillage. Mener une réflexion sur la création d'espaces de stationnements mutualisés.
- Maintenir et requalifier des interfaces paysagères sur les pourtours du site, notamment en transition avec le parc logistique et la future voie verte, ainsi que par des espaces de respirations entre les différents lieux d'habitation.
- Etudier les possibilités de rénovation des habitations existantes.



- Principe de maillage et de desserte (voies existantes et nouvelles)
- Haie arbustive et arborée à créer (interface avec la voie verte)
- Interfaces végétales, respirations entre les lieux d'habitations (localisation de principe)
- ||||| Principe de requalification paysagère des abords du site
- P Stationnements mutualisés (localisation de principe)
- Etudier les possibilités de rénovation des habitations existantes