



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION
LE CENDRE

ARRÊT DU PLUi - 28 JUIN 2024



AVENUE CENTRALE

① AVENUE CENTRALE 1

Zones PLUi	▶ UG+
Surface	▶ 0,13 ha
Temporalité	▶ Temps 1

▶ Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
80% LLS	PLT : 0,1 / CBS : 0,2	16m max.

Programmation

▶ Réaliser une opération résidentielle de l'ordre de 25 à 35 logements sur un socle de rez-de-chaussée actifs (commerces, services, restauration...).

Intentions d'aménagement

▶ Réaliser un programme de logements collectifs venant structurer l'angle entre l'avenue Centrale et la rue de la Soie, en lien avec les projets de requalification progressive des espaces publics.

▶ Maintenir un petit espace vert paysager à l'angle des rues des Muriers et de la Soie et mettre en valeur la croix (petit patrimoine) présente à l'angle des rues des Muriers et de l'avenue Centrale (préservation ou relocalisation).

② AVENUE CENTRALE 2

Zones PLUi	▶ UG+
Surface	▶ 0,48 ha
Temporalité	▶ Temps 2
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	▶ Axe d'écoulements

▶ Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
Règlement secteur H3	PLT : 0,1 / CBS : 0,2	13m max.











Programmation

▶ Restructurer les abords de l'avenue Centrale pour renforcer la continuité du centre-ville par le maintien et la création de commerces et services en rez-de-chaussée, la réalisation de programmes de logements ou d'équipements. L'accueil d'un programme adapté aux seniors est notamment recherché (potentiel en logements du secteur de l'ordre de 30 à 60 logements).

Intentions d'aménagement

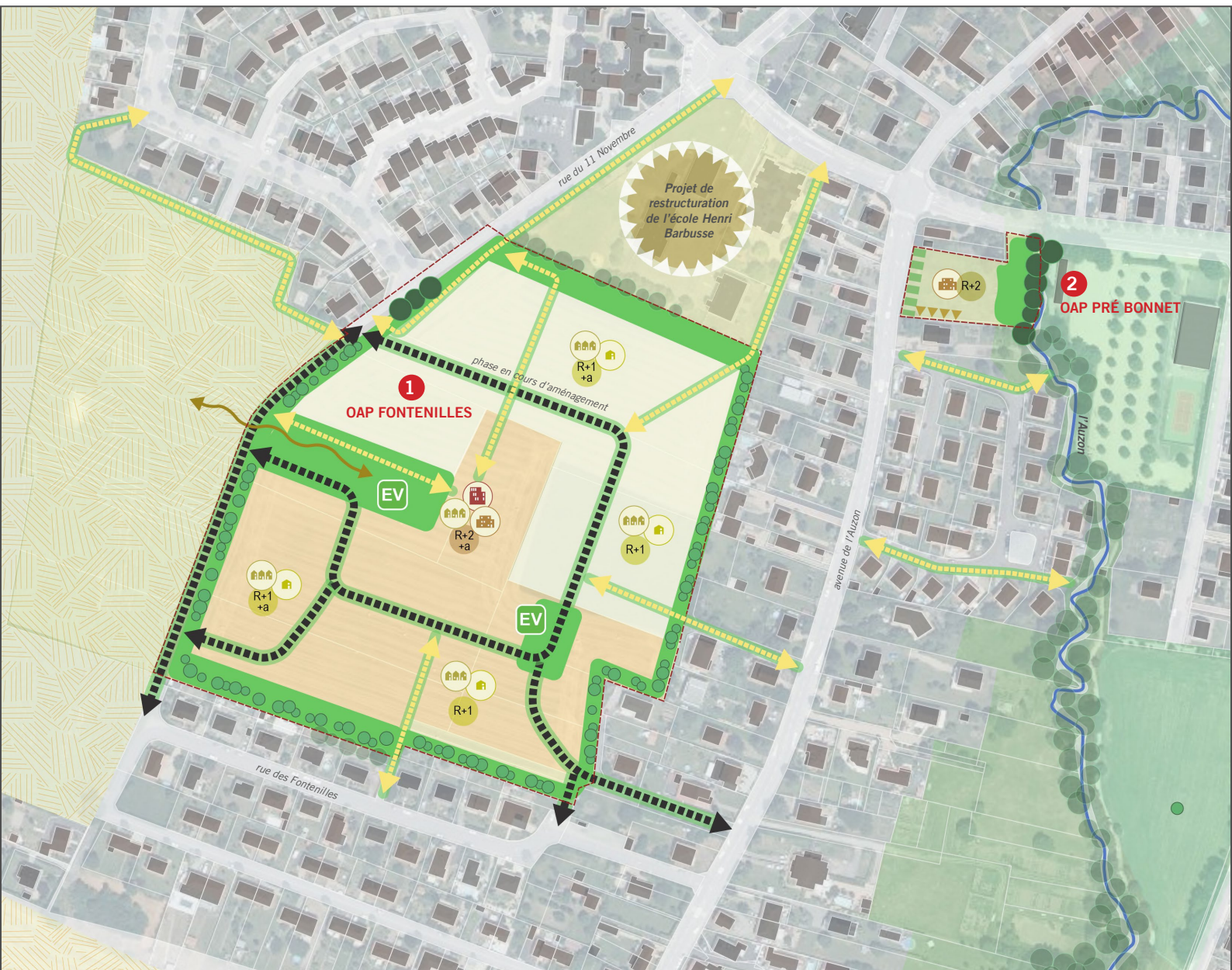
- ▶ Aménager des porosités piétonnes entre l'avenue Centrale et la mairie.
- ▶ Reconvertir le site de l'actuel centre de loisirs par un programme de logements ou d'hébergements jusqu'à l'avenue Centrale, avec commerces ou services en rez-de-chaussée. Assurer une transition des volumes bâtis pour limiter les vis-à-vis et effet de masque avec les immeubles voisins sur l'arrière.
- ▶ Assurer des implantations bâties venant structurer le front de rue dans la continuité du centre-bourg.



- | | | |
|---|---|--|
|  | Chemins doux à aménager | Typologies bâties à privilégier : |
|  | Espace public à requalifier |  Logements collectifs |
|  | Interfaces paysagères à créer, à préserver |  Commerces, services, restauration... (rdc actifs) |
|  | Front de rue à structurer |  Equipements |
|  | Transitions bâties | |
|  | Volumétries souhaitées | |
|  | Bâti patrimonial, petit patrimoine à préserver, valoriser | |

LE CENDRE

LES FONTENILLES / PRÉ BONNET



- Voies principales apaisées à réaliser
- Réseau de cheminements doux à aménager
- Interfaces paysagères / espaces verts à créer
- Boisements existants à préserver
- Bandes végétalisées (haies champêtres) à créer
- Espace vert commun ou public
- Vue sur le grand paysage à conserver
- Frontage, retrait végétalisé

Typologies bâties à privilégier :

- Individuel
- Individuel groupé
- Intermédiaire
- Logements collectifs
- Volumétries souhaitées
- Transitions bâties

① LES FONTENILLES

Zones PLUi	► AUG
Surface	► 6,92 ha (1 ^{ère} phase de 3,15 ha en cours d'aménagement)
Temporalité	► Temps 1
Equipements à réaliser	► Néant
Conditions d'aménagement	► Secteur urbanisable en une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble

► *Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives aux secteurs de projet (AUG et UG+)*

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

Programmation

► Aménager un secteur résidentiel de l'ordre de 220 logements au travers d'une diversité de typologies d'habitat (petit collectif ou intermédiaire, individuel, individuel groupé). 100 logements sont prévus au sein de la phase 1 en cours d'aménagement.

Intentions d'aménagement

► Prolonger la rue du 11 novembre jusqu'à la rue des Fontenilles et réaliser, depuis la rue prolongée, au moins deux accès pour des voies internes de desserte et de maillage jusqu'à l'avenue de l'Auzon et la rue des Fontenilles à l'angle sud-est de l'opération.

► Développer un réseau de cheminements doux internes au site en assurant des connexions avec les quartiers existants, l'école, la «coulée verte» de l'Auzon et le bourg.

► Aménager des espaces verts de transition sur les pourtours du site au travers :

- d'un espace ouvert et accessible à l'interface avec l'école ;
- de la réalisation de bandes végétalisées sous forme des haies champêtres libres, agissant en tant que zone tampon avec les quartiers existants et en accompagnement de la rue du 11 Novembre prolongée. Les arbres existants (noyers) présents au bord de la voie (partie Nord) sont à préserver.

► Réaliser des espaces verts communs de proximité et lieux propices au lien social. Un espace vert ouvert sera notamment réalisé en cœur de site à l'interface avec la rue du 11 Novembre prolongée, permettant de conserver le point de vue sur la Chaîne des Puys et sur le Plateau de Gergovie.

► Implanter les constructions et typologies les plus hautes en cœur de site et les plus basses sur les pourtours, en transition avec les tissus pavillonnaires existants.

② PRÉ BONNET

Zones PLUi	▶ UG+
Surface	▶ 0,25
Temporalité	▶ Temps 1
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	▶ zone humide et aléa inondation en fond de site. Axe d'écoulements.

▶ Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives aux secteurs de projet (AUG et UG+)

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
30% LLS ou Accession abordable	PLT : 0,3 CBS : 0,4	10m max.

Programmation

▶ Réaliser une opération résidentielle de l'ordre de 10 à 20 logements au travers de formats intermédiaires / petits collectifs

Intentions d'aménagement










▶ Préserver un espace non bâti sur l'arrière du site en espace vert (préservation des trames arborées, de la zone humide, maintien d'une transparence hydraulique)

▶ Implanter la ou les construction(s) avec un léger retrait végétalisé par rapport à l'avenue de l'Auzon. Assurer une transition des volumes bâtis avec les tissus pavillonnaires adjacents (retraits, hauteurs atténuées...)





LE CENDRE

LA MONTORIÈRE / ROUTE DE MARTRES



-  Voies principales apaisées à réaliser
-  Réseau de cheminements doux à aménager
-  Possibilité de maillage à préserver
-  Interfaces paysagères / espaces verts à créer, à préserver
-  Trames arborées à préserver
-  Trames végétales à créer
-  Vue sur le grand paysage à conserver
-  Patrimoine à préserver, valoriser
-  Frontage, retrait végétalisé

Typologies bâties à privilégier :

-  Individuel
-  Individuel groupé
-  Intermédiaire / petit collectif
-  Volumétries souhaitées

① LA MONTORIÈRE

Zones PLUi	▶ AUG
Surface	▶ 2 ha
Temporalité	▶ Temps 1
Equipements à réaliser	▶ Néant
Conditions d'aménagement	▶ Secteur urbanisable en opération d'aménagement portant sur des assiettes foncières de 8000 m ² minimum

▶ Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
30% Accession abordable + 10% LLS ou Acc. ab.	PLT : 0,3 CBS : 0,4	13m max.

Programmation

▶ Aménager un secteur résidentiel de l'ordre de 40 à 50 logements dans la poursuite de l'opération récente réalisée au Sud de la zone. Les typologies de logements seront essentiellement individuelles et individuelles groupées, éventuellement complétées par des formats intermédiaires / petits collectifs. La part de logements individuels sera inférieure à celle des logements individuels groupés / intermédiaires ou collectifs.

Intentions d'aménagement

▶ Prolonger la nouvelle rue Colette Zeiff et réaliser un maillage viaire entre l'avenue du Puy Marmant et la route des Martres. Les accès véhicules individuels aux constructions depuis la route des Martres ne sont pas autorisés.

▶ Poursuivre le cheminement doux réalisé au sein de l'opération récente pour relier le chemin de la Montorière et prévoir un emplacement pour un éventuel maillage futur vers les terrains situés au Nord de la zone (liaison douce ou viaire).

▶ Maintenir une interface végétalisée non bâtie sur la lisière nord du site (ex : fond de jardins) et reconstituer un trame arborée le long de l'avenue du Puy Marmant et de la route des Martres.

▶ Proposer des typologies moins denses ou hautes sur la partie Ouest du site et aux abords de l'avenue du Puy Marmant afin de préserver la vue vers le grand paysage à l'Est (Roche Noir). Les éventuelles constructions de type intermédiaire / petit collectif seront localisées en bas de pente, coté route des Martres.

② ROUTE DES MARTRES / CROIX MARINE

Zones PLUi	▶ UG+
Surface	▶ 0,58 ha
Temporalité	▶ Temps 1

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

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
30% LLS ou Accession abordable	PLT : 0,3 CBS : 0,4	13m max.

Programmation

- ▶ Aménager un secteur résidentiel de l'ordre de 25 à 50 logements au travers de formats intermédiaires / petits collectifs.

Intentions d'aménagement

- ▶ Privilégier le réemploi des dessertes existantes pour l'accès aux stationnements. Maintenir une connexion véhicule entre la route des Martres et la maison de retraite Croix-Marine.
- ▶ Préserver le plus possible la trame arborée existante sur le site, notamment les franges arborées présentes sur la limite Sud/Est du site, ainsi qu'au droit d'un espace vert central, visible depuis la rue.
- ▶ Assurer une transition des volumes bâtis avec les tissus pavillonnaires adjacents (retraits, hauteurs atténuées...)
- ▶ Proposer des implantations bâties en recul de la rue afin de ménager des retraits végétalisés et arborés (frontage).

LE CENDRE

LE CENDRE_EST



Typologies à privilégier :

- Individuel
- Individuel groupé
- Intermédiaire / petit collectif
- Activités artisanales, mixtes
- Volumétries souhaitées

- Voies principales apaisées à réaliser
- Liaisons douces à aménager
- Interfaces paysagères / espaces verts à créer
- Alignements d'arbres à préserver
- Trames végétales / arborées à préserver
- Trames végétales / arborées à créer
- Espace vert commun ou public
- Front de rue à structurer
- Vue sur le grand paysage à conserver
- Frontage, retrait végétalisé

① CTM (CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL)

Zones PLUi	► UG+
Surface	► 0,98 ha
Temporalité	► Temps 2

► Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
25% Accession abordable +10% Accession abordable ou LLS	PLT : 0,2 / CBS : 0,4	13m max.

Programmation

Les dispositions de l'OAP ne s'appliquent qu'en cas de reconversion du site vers une programmation résidentielle ou mixte. Elles ne s'appliquent pas en cas de maintien du site dans sa vocation actuelle ou de reconversion vers des équipements ou des activités.

► Réaliser une opération résidentielle de l'ordre de 40 à 70 logements au travers de formats collectifs ou intermédiaires, éventuellement complétés par de l'individuel groupé.

Intentions d'aménagement

► Positionner l'accès principal rue de Gondole, préférentiellement sur la partie Ouest du linéaire, la plus éloigné du carrefour giratoire. Dans tous les cas, aucun accès, même secondaire, ne sera réalisé depuis la rue du Grand Fossé.

► Préserver l'alignement de peupliers ceinturant la frange Sud du site et recréer un alignement d'arbres sur sa façade Ouest en limite du tissu pavillonnaire. Créer une bande paysagère végétalisée le long de la rue de Gondole.

► Mettre en valeur les points de vue sur le grand paysage depuis le site et les logements.

② LOURME

Zones PLUi	► 2AU
Surface	► 2,5 ha
Temporalité	► Temps 2
Equipements à réaliser	► Néant
Conditions d'aménagement	► Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	► Axe d'écoulements

► Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
25% LLS 20% Accession abordable	PLT : 0,3 : CBS : 0,5	13m max.

Programmation.

► Réaliser une opération résidentielle de l'ordre de 55 logements au travers d'une diversité de typologies d'habitat (petit collectif ou intermédiaire, individuel, individuel groupé).

Intentions d'aménagement

► Réaliser une voie principale de desserte depuis la rue de Cugnot en aménageant deux accès/sorties afin de ne pas créer d'impasse. En dehors de la réalisation de ces accès, l'alignement d'arbres existant le long de la rue Cugnot sera préservé.

► Aménager un cheminement doux au Nord du site pour relier la rue Cugnot à l'allée des Jardins en longeant la haie champêtre existante à préserver. Ces deux axes seront connectés à un maillage doux interne au site.

► Créer un espace vert commun arboré en cœur de site et ménager des vues vers le grand paysage (Chaîne des Puys) à travers le site, depuis l'espace vert et la rue Cugnot.

► Planter les constructions les plus basses (typologies individuelles ou individuelles groupées) sur le pourtour du site, en transition avec les tissus pavillonnaires adjacents.

Orientations complémentaires : secteur de mutation ZA Les Grandes

► L'évolution possible de la zone d'activités des Grandes vers un tissu urbain résidentiel ou mixte (secteur inscrit en secteur de Mutation au Plan des Fonctions urbaines : réalisation d'habitations possibles à partir de la création de 5 logements) devra contribuer à la mise en valeur des paysages urbains, à la qualité de l'habitat et à l'adaptation aux changements climatiques.

Ainsi les éventuels nouveaux projets résidentiels :

- privilégieront une implantation bâtie parallèle à la voie et vers le front de rue plutôt qu'en fond ou au centre du terrain. Une bande non bâtie et végétalisée fera l'interface entre le bâti et la limite de la voie ;
- les fonds de parcelles seront désimperméabilisés, végétalisés et arborés, afin de constituer, dans un premier temps, des espaces tampons entre nouvelles constructions d'habitations et activités existantes, puis au fur et à mesure de la mutation du secteur, de créer des îlots de fraîcheur.

Dans tous les cas, les travaux sur les constructions existantes et l'implantation de nouvelles activités sont autorisés. Elles veilleront à s'insérer de manière harmonieuse dans un tissu urbain amené à devenir mixte et à limiter les éventuels conflits d'usage.

LE CENDRE

ROLAND GARROS

Zones PLUi	► UE+
Surface	► 2,1 ha (1,48 ha hors voirie)
Temporalité	► Temps 1
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	► Zone humide au Nord/Est du site ► Axe d'écoulements

► 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.

Programmation

► Accueillir un équipement (projet de chaufferie à l'étude) et des d'activités à vocation productive ou logistique. Sur le secteur dédié à l'implantation éventuelle d'un équipement, des occupations temporaires pourront être réalisés pour répondre aux besoins des activités présentes dans le secteur.



Intentions d'aménagement

- Réaliser des accès aux deux tènements urbanisables depuis la rue Roland Garros et l'avenue du Midi.
- Préserver et mettre en valeur la zone humide existante et son boisement.
- Maintenir les alignements d'arbres plantés en bordure de site et le cheminement le long du tissu pavillonnaire adjacent.
- Assurer une transition bâtie (gabarits, retraits, espaces libres...) entre les nouvelles constructions et le tissu pavillonnaire.
- Prévoir un emplacement pour la réalisation d'un bassin de rétention afin de gérer les eaux pluviales.

- Accès principaux
- Alignements d'arbres et cheminement à préserver
- Zone humide et boisements à préserver et à mettre en valeur
- Equipements / Activités
- Transitions bâties
- Bassin de rétention