

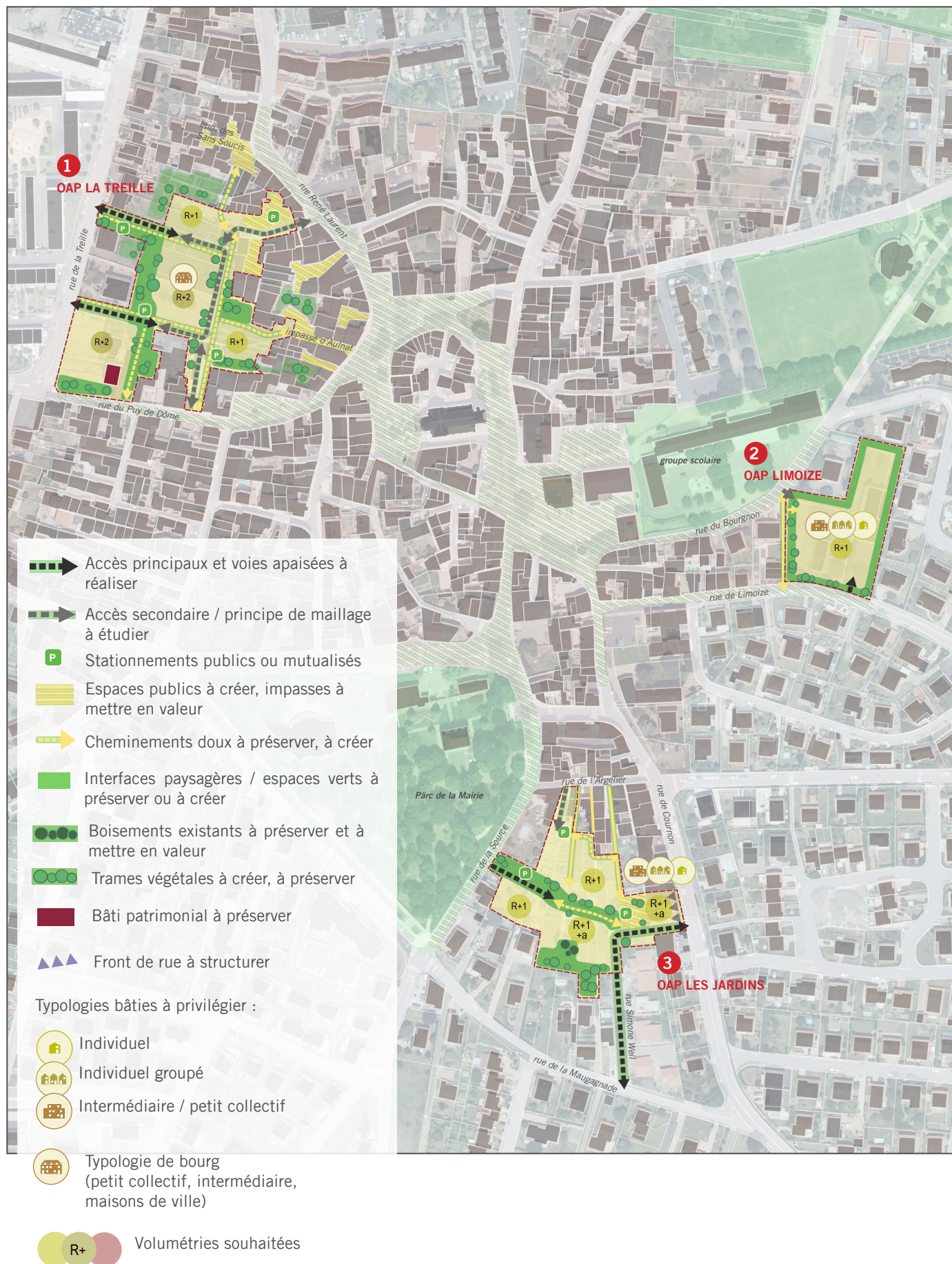


ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION

LEMPDES

ARRÊT DU PLUi - 28 JUIN 2024

LEMPDES CENTRE



1 LA TREILLE

Zones PLUi	► UG+
Surface	► 1,09 ha
Temporalité	► Temps 1

► Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
20% LLS + 20% Accession abordable	PLT : 0,2 CBS : 0,3	10m max.

Programmation

► Réinvestir et décroisonner l'îlot par une ou plusieurs opérations avec la création de 45 à 60 logements s'inscrivant dans la continuité du tissu ancien de centre bourg (formats intermédiaires / petits collectifs, maisons de ville...)

Intentions d'aménagement

► Desservir principalement le site par la rue de la Treille en réalisant deux accès se poursuivant par des voies apaisées ou des cheminements permettant la traversée de l'îlot. Dans tous les cas, des voies d'accès à des stationnements mutualisés ou intégrés aux constructions seront réalisées depuis les rues de la Treille, René Laurent et du Puy de Dôme.

► Assurer une perméabilité du site pour les modes de déplacements doux, depuis la rue de la Treille vers les rues René Laurent, du Puy de Dôme et l'impasse d'Aulnat. Etudier et préserver la possibilité d'un maillage complémentaire à terme vers l'impasse Sans Soucis.

► Réaliser des opérations de démolition sur le bâti dégradé et les hangars afin de désenclaver le site et d'améliorer les qualités résidentielles (logements existants et nouvelles constructions). Il s'agit notamment de recréer une trame verte interne au site et la possibilité de bénéficier d'espace de jardins.

► Aménager des bandes paysagères en cœur de site (pleine terre, strates arbustives et arborées...) en s'appuyant sur les continuités des îlots jardinés existants et les trames de cheminements.

► Les terrains vivriers situés à l'angle des rues de la Treille et du Puy de Dôme peuvent être maintenus dans cette fonction. Les orientations figurant au schéma ne s'appliquent qu'en cas d'arrêt de l'activité maraîchère et de construction sur le terrain. Dans tous les cas, la maison existante est à préserver. Les éventuelles constructions nouvelles s'inscriront dans la continuité des ordonnancements bâtis existants en préservant un retrait jardiné sur la rue du Puy de Dôme.

► Proposer une diversité de typologies d'habitat tout en assurant une cohérence architecturale sur l'ensemble de la zone afin de garantir l'insertion du projet dans la continuité du bourg. Il s'agira notamment de proposer une écriture architecturale s'inspirant des caractéristiques du bâti ancien. Dans tous les cas, les toitures seront traitées majoritairement en pente. Les hauteurs seront atténuées aux interfaces avec le tissu ancien au Nord et à l'Est du site.

② RUE DE LIMOIZE

Zones PLUi	► UG+
Surface	► 0,45 ha
Temporalité	► Temps 1

► Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
40% Accession abordable	PLT : 0,3 CBS : 0,4	7m max.

Programmation

► Réaliser une opération résidentielle de l'ordre de 10 logements au travers de formats intermédiaires / petits collectifs ou individuels denses ou groupés.

Intentions d'aménagement

► Desservir l'opération par la rue de Limoize en privilégiant le réemploi de l'accès existant, éventuellement maillé avec la rue du Bourgnon. Les stationnements seront préférentiellement intégrés aux constructions ou réalisés sous forme d'une poche mutualisée en entrée de site.

► Préserver et mettre en valeur le cheminement piéton existant reliant les rues du Bourgnon et de Limoize, en maintenant un espace végétalisé et arboré le long de la limite Ouest du site. L'opération comportera un accès piéton sur le chemin existant ou directement rue du Bourgnon.

► Maintenir des interfaces végétalisées non bâties sur les pourtours du site (espaces communs végétalisés, bandes plantées, fonds de jardins...), le long de la rue de Limoize et au contact du tissu pavillonnaire adjacent.

③ LES JARDINS

Zones PLUi	► UG+
Surface	► 0,75 ha
Temporalité	► Temps 1

► Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
Non réglementée	PLT : 0,3 CBS : 0,5	10m max.



Programmation

- Réaliser une opération résidentielle de l'ordre de 15 à 25 logements au travers de formats intermédiaires / petits collectifs de qualité, éventuellement complétés par de l'habitat individuel ou individuel groupé.

Intentions d'aménagement

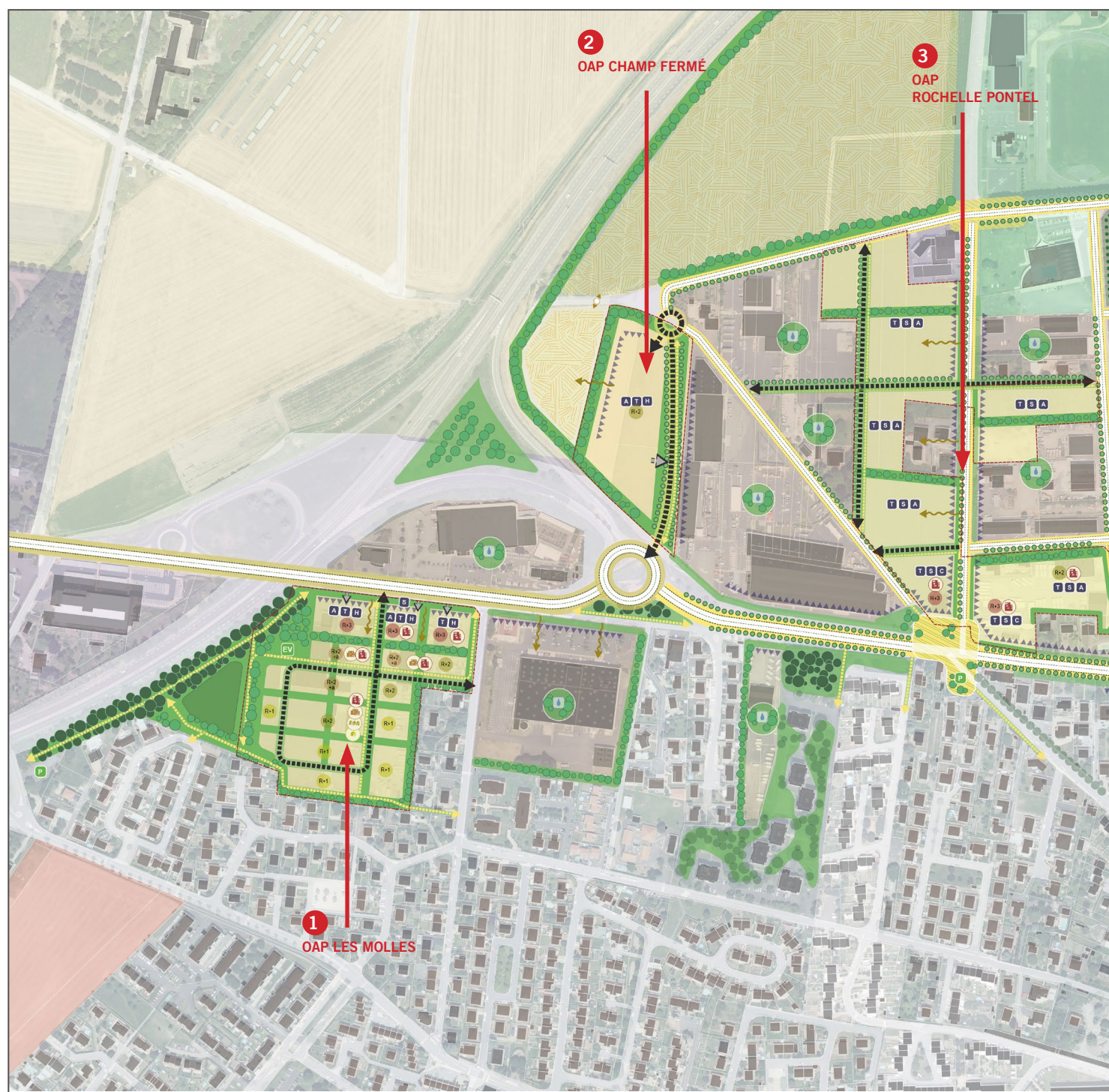
- Desservir le cœur d'îlot constructible par le prolongement de la rue Simone Veil et son raccordement à la rue de Cournon. Les secteurs Nord et Ouest du site seront desservis principalement par la rue de la Source. Le réemploi de l'impasse existante rue de l'Argelier pourra également permettre une desserte directe des constructions et stationnements, sans toutefois permettre un maillage circulé traversant du site. Dans tous les cas, il s'agira de limiter les circulations automobiles internes en prévoyant des poches de stationnements mutualisés ou publics paysagers en entrée de site.
- Organiser un maillage traversant pour les modes doux, reliant la rue de Cournon à la rue de la Source et au Parc de la Mairie. Cette traversée sera accompagnée d'une végétalisation constituant un îlot de fraîcheur en cœur de site et un espace commun de proximité.
- S'appuyer sur les cheminements en lanière existants depuis la rue de l'Argelier afin de relier le cheminement central Est/Ouest.
- Sur la rue de Cournon, les constructions s'inscriront dans l'ordonnancement bâti existant en front de rue. En cœur de site, les implantations et volumétries veilleront à organiser des transitions bâties et des interfaces végétalisées avec le tissu urbain existant. La frange Sud du site sera maintenue en jardins privés, pour les constructions nouvelles ou existantes, en préservant ou en reconstituant la trame arborée présente.

LEMPDES

AVENUE DE L'EUROPE

Le secteur de l'avenue de l'Europe est engagé dans un processus de transformation urbaine à court et long terme au travers de la requalification de l'avenue et des zones d'activités (ZAE La Rochelle-Le Pontel et la ZAE des Fontanilles), ainsi qu'au travers de sites opérationnels pour développer des quartiers résidentiels et mixtes en couture avec le tissu urbain existant.

En dehors des 5 sites d'OAP sectorielles identifiés, à vocation résidentielle ou économique, Les orientations générales qui suivent visent à assurer une évolution urbaine cohérente et qualitative sur l'ensemble du secteur.



ORIENTATIONS GÉNÉRALES

- Articuler les projets avec les futures requalifications des voies, en assurant des interfaces qualitatives par :
 - une végétalisation des retraits entre le bâti et les voies, ainsi qu'une certaine transparence des clôtures, conçues en cohérence avec les parcelles voisines et l'architecture des constructions (aspect, teintes, matériaux...) ;
 - la recherche de dissimulation des stationnements en surface et aires techniques, à positionner préférentiellement à l'arrière ou sur le côté des constructions ;
 - des compositions architecturales qualitatives (façade sur rue, volumétries, matériaux, traitement des toitures) évitant un traitement sous forme de «boîtes».
- Faire de chaque projet l'occasion d'améliorer les qualités environnementales et paysagères (ex : désimperméabilisation des stationnements, augmentation de la pleine terre, plantations d'arbres...)



① LES MOLLES

Zones PLUi	► UG+
Surface	► 4,2
Temporalité	► Temps 1 et 2
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	► Pollution éventuelle

► Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
20% LLS + 20% Accession abordable	PLT : 0,2 CBS : 0,5	13m max. 10m min. autour de l'avenue de l'Europe

Programmation

- Développer un tissu résidentiel et mixte en entrée de ville par la requalification des friches, la mutation du tissu d'activités et le réinvestissement des dents creuses.
- Développer une façade urbaine qualitative le long de l'avenue de l'Europe au travers de l'accueil d'activités à dominante tertiaire, sans exclure la possibilité :
 - d'implantation d'activités productives sur les îlots à l'Ouest de la zone, à condition d'être compatibles avec la proximité d'habitations, de se développer au sein d'un programme mixte (en complément de tertiaire ou de services) ou d'une opération d'ensemble de type hôtels d'artisans ou pépinière d'entreprises ;
 - d'implantation d'une structure hôtelière ou d'hébergement touristique. Un seul nouvel établissement sera autorisé dans le secteur, soit sur le site des Molles, soit sur celui de Champ Fermé ;
 - d'implantation de commerces et services de proximité, à condition d'être localisés en rez-de-chaussée d'une opération mixte.
- Développer un quartier résidentiel de 100 à 150 logements au travers d'une diversité de typologies d'habitat.

Intentions d'aménagement

- Préserver et renforcer la trame boisée le long de l'autoroute, autour du bassin et à l'Ouest et au Nord du site afin de créer un filtre végétal entre les infrastructures routières et le nouveau quartier. Développer des cheminements au sein de cette frange boisée et aménager le bassin de rétention pour le rendre compatible avec la promenade.
- Réaliser une voie principale avec un accès à la fois avenue de l'Europe et la rue de la Fleurie, à partir de laquelle s'organise des voies de desserte apaisées. Des accès directs depuis l'avenue de l'Europe sont possibles en privilégiant le réemploi des accès existants et leur mutualisation pour accéder aux stationnements.
- Implanter les programmes selon un principe de graduation des hauteurs et des typologies, depuis les tissus pavillonnaires au Sud, jusqu'à l'avenue au Nord. Une hauteur minimum de 10 m est instaurée dans une bande de 50 m à partir de l'avenue de l'Europe (sur 70% minimum des volumes bâtis). Les implantations viendront structurer le paysage de l'avenue toute en ménageant des porosités visuelles vers le cœur du site.
- Constituer un maillage de cheminements doux traversant la zone.

► Développer des bandes paysagères, le long des voies et des cheminements ainsi qu'en cœur d'îlot et sur les pourtours du site (espaces privés communs ou fonds de jardins).



---> Principe de desserte

➡ Privilégier le réemploi des accès existants sur l'avenue

P Stationnements publics ou mutualisés

→ Cheminements doux à préserver, à créer

■ Bandes paysagères / espaces verts à préserver ou à créer

● Boissements existants à préserver et à renforcer

○ Trames végétales à créer

EV Espace vert commun ou public

▲ Façade urbaine à structurer, à qualifier

~ Porosités visuelles vers le cœur de quartier

Typologies bâties à privilégier :

■ Individuel

■ Individuel groupé

■ Intermédiaire

■ Logements collectifs

R+ Volumétries souhaitées

A Activités artisanales / Productives
T Tertiaires
H Hébergement touristique
S Services et commerces de proximité

② CHAMP FERMÉ

Zones PLUi	► AUE
Surface	► 2,15 ha
Temporalité	► Temps 1
Equipements à réaliser	► Voie de maillage et giratoire
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 réglementée	PLT : 0,2 CBS : 0,5	13m max. 10m min.

Programmation

- Accueillir des activités en privilégiant une vocation tertiaire, sans exclure :
 - l'implantation d'une structure hôtelière ou d'hébergement touristique. Un seul nouvel établissement sera autorisé dans le secteur, soit sur le site des Molles, soit sur celui de Champ Fermé ;
 - l'implantation d'activités complémentaires, productives ou de services.

Intentions d'aménagement

- Réaliser un accès principal au Nord du site par le giratoire à créer en lien avec la voie nouvelle programmée dans le cadre du réaménagement de la zone. Les accès directs aux constructions depuis ce nouveau barreau routier ne sont pas souhaités. Une sortie secondaire pourra néanmoins être étudiée.
- Soigner le traitement architectural des constructions, y compris sur les arrières, visibles depuis l'autoroute.
- Aménager des bandes paysagères arbustives et arborées en transition avec l'espace agricole et maintenir une accessibilité aux espaces cultivés dans le cadre des nouveaux aménagements de voirie.
- Préserver des cadrages et vues lointaines vers le grand paysage et la Chaîne des Puys.



-  Accès et voie principale à réaliser
-  Possibilité de sortie à étudier
-  Voie à requalifier
-  Trames végétales à créer
-  Accès agricoles à préserver
-  Cheminements doux à préserver, à créer

- A

T

H

**Activités Productives
Tertiaire
Hébergement touristique**
- R+

R+

Volumétries souhaitées
-  Façade urbaine à structurer, à qualifier
-  Mettre en valeur les vues sur le grand paysage

③ ROCHELLE-PONTEL

Zones PLUi	► UE+ et UG+
Surface	► 5,9 ha env.
Temporalité	► Temps 1 et 2

► Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet UE+

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
Non réglementée	PLT : 0,2 CBS : 0,3	13m max. 7m min.

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

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
40% LLS ou accession abordable	PLT : 0,2 CBS : 0,4	13m max. 10m min.

Programmation

- Requalifier la ZAE et optimiser le foncier pour l'accueil d'activités :
 - mixtes en cœur de ZAE (tertiaire, services, artisanat au travers de petites unités ou ensembles de type hôtels d'artisans) ;
 - à dominante tertiaire et de services vers l'avenue de l'Europe
- Organiser une couture urbaine avec le tissu urbain de Lempdes :
 - au travers des requalifications d'espaces publics (notamment placettes structurantes) ;
 - de la possibilité de développer de l'habitat au sein de projet mixte vers l'avenue de l'Europe et la rue de Durtol.

Intentions d'aménagement

- Requalifier l'ensemble des voies du secteur en développant les mobilités douces et la végétalisation des espaces publics. La rue de la Piscine sera notamment conçue comme un axe structurant de la zone intégrant une piste cyclable bidirectionnelle.
- Recréer des voies de maillage pour créer de nouveaux ilots au sein de la ZAE.
- Structurer les implantations bâties sur l'avenue de l'Europe (future place de la Croix basse) en développant des rez-de-chaussée actifs. Sur la rue de la Piscine, les constructions viendront qualifier le front de rue, sans toutefois être directement à l'alignement (léger retrait végétalisé entre la voie et le bâti).
- Préserver des porosités dans les façades bâties vers les cœurs d'ilots paysagers et conserver des vues vers le grand paysage (Ouest de la rue de la Piscine), le long de la rue de la Piscine et de l'avenue de l'Europe.
- S'inscrire dans un principe de maillage par des bandes paysagères en transition entre tissus mixtes et d'activités et en cœur d'îlot (sur espace privé). Développer également une bande paysagère en transition entre la rue de la Rochelle et l'espace agricole.



Voie à requalifier

Voie à réaliser

Espaces publics à structurer, à qualifier (couture urbaine)

Cheminements doux à préserver, à créer

Plantations d'alignements / continuité de nature sur l'espace public

Interfaces végétalisées, frontage

Principe de bandes paysagères, de transitions arborées au sein des espaces privés

Boisements existants à préserver et à renforcer

Principe d'amélioration des qualités environnementales et paysagères au gré de l'évolution urbaine (désimperméabilisation, plantations...)

Typologies à privilégier :

Logements collectifs

Activités Productives
Tertiaire
Services

Volumétries souhaitées

Façade urbaine à structurer, à qualifier

Porosités visuelles vers le cœur d'îlot et le grand paysage

4 POINTE EST / FRICHE ATLAS

Zones PLUi	► UE+ (pointe Est) UE (friche Atlas)
Surface	► 2,78 ha + 1,5ha
Temporalité	► Temps 1

► *Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet (UE+)*

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
Non réglementée	PLT : 0,3 CBS : 0,5	13m max. 10m min.

Programmation

► Requalifier l'entrée de ville de la ZAE et optimiser le foncier pour l'accueil d'opérations à dominante tertiaire ainsi que des activités de commerce de détail, d'artisanat et de services.

Sur la friche Atlas, il sera notamment recherché l'implantation d'activités productives et/ou de services aux entreprises.

L'aménagement de la Pointe Est s'inscrit en lien avec le projet récent de plantation d'une forêt urbaine et le projet à venir de transformation de l'actuel giratoire du Cora en «place» traversée par des cheminements et accueillant un espace vert accessible.

Intentions d'aménagement

► Mutualiser les accès avec l'espace commercial adjacents depuis la rue de la Rochelle. Prévoir une traversée pour des circulations apaisées et piétonnes sécurisées entre l'avenue de l'Europe et la rue de la Rochelle. Améliorer la sécurité de la circulation au droit de l'accès.

► Affirmer la séquence d'entrée de ville boisée, en complément de la nouvelle forêt urbaine, en s'appuyant sur les qualités paysagères du site et en renforçant les boisements existants, sauf contraintes sanitaires. Il s'agira également de développer des bandes paysagères arborées sur les pourtours du site.

► Développer des façades de qualité et structurées au droit de la rue de la Rochelle et de l'avenue de l'Europe.

► Conserver des vues lointaines vers le grand paysage, depuis la rue de la Rochelle et l'intérieur du site.



Voie à requalifier

Espaces publics à structurer, à qualifier (c couture urbaine)

Cheminements doux à préserver, à créer

Principe d'accès mutualisé / accès préférentiels

Plantations d'alignements / continuité de nature sur l'espace public

Alignements à préserver

Interfaces végétalisées, frontage

Principe de bandes paysagères, de transitions arborées

Boisements existants à préserver et à renforcer

Principe d'amélioration des qualités environnementales et paysagères au gré de l'évolution urbaine (désimperméabilisation, plantations...)

EV Espace vert public

R+ Volumétries souhaitées

Façade urbaine à structurer, à qualifier

Vues sur le grand paysage

A Activités Productives
T Tertiaire
C Commerces et Services
S Services aux entreprises



5 LA CURE

Zones PLUi	► UG+
Surface	► 8,5 ha
Temporalité	► Temps 1 et 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 + 25% Accession abordable	PLT : 0,2 CBS : 0,4	13m max.

Programmation

- Restructurer progressivement l'ensemble du secteur par une requalification des friches, la mutation du tissu d'activités et l'optimisation des tissus pavillonnaires existants.
- Développer l'accueil d'activités sur la frange Nord du site au travers :
 - d'activités tertiaires sur la pointe Nord-Ouest en créant un signal à l'entrée du site (croisement Bardines / Allier) avec l'implantation d'un bâtiment « totem » ;
 - d'activités artisanales productives avec façade d'exposition, face à l'avenue de l'Allier ;
 - d'activités de service accueillant une clientèle avec façade d'exposition face à l'avenue de l'Allier, à l'angle entre la rue de Milan et l'avenue de l'Allier ;
 - d'activités artisanales productives, en retrait de l'avenue.
- Développer un tissu résidentiel en cœur de site et sur ses franges au travers d'une diversité de typologies (potentiel estimatif de 150 à 190 logements).
- Préserver une offre en commerces et services de proximité au sein des polarités identifiées (préservation des activités actuelles ou constitution d'ilots mixtes avec locaux en rez-de-chaussée).

Intentions d'aménagement

Secteur de l'avenue de l'Allier

- Constituer une façade structurée sur l'Avenue de l'Allier par la construction d'un front bâti qualitatif entre la rue de Milan et la rue de la Croix du Maçon. Installer des activités proposant des espaces de présentation (showroom) au rez-de-chaussée des bâtiments.
- Aménager une frange arborée et végétalisée le long de l'Avenue de l'Allier.
- Créer une contre-allée entre la rue de Milan et la rue de la Croix du Maçon, avec la réalisation d'un unique accès depuis la rue de l'Allier.
- Ménager une épaisseur plantée entre le tissu économique et le tissu résidentiel avec une attention particulière entre l'avenue de l'Allier et le cœur de quartier. Cette épaisseur sera support de cheminements doux, permettant de conforter les traversées Est-Ouest du site.
- Sur la partie Sud-Ouest, entre la rue des Bardines et la rue de Milan :
 - permettre la mutation urbaine autour du concept de cours artisanales, présentant un espace technique commun central qui permet de mutualiser les circulations, de développer des lieux de convivialités communs aux différentes entreprises et de planter autant qu'il est possible de le faire. Ce concept pourra intégrer selon l'opportunité le développement d'une offre de logements en partie ouest, le long de la rue des Bardines.



-  Voie à requalifier
-  Voie principale apaisée à réaliser
-  Maillage secondaire à étudier
-  Stationnements publics ou mutualisés
-  Cheminements doux à préserver, à créer
-  Bandes paysagères / espaces verts à préserver ou à créer
-  Trames végétales à créer
-  Plantations d'alignements / continuité de nature sur l'espace public
-  Espace vert commun ou public
-  Frange vivrière à créer (jardins vivriers, agriculture de proximité, vergers...)

Typologies bâties à privilégier :

-  Individuel
-  Individuel groupé
-  Intermédiaire
-  Logements collectifs
-  Volumétries souhaitées
-  Activités artisanales / Productives
Tertiaire
Services et commerces de proximité
-  Façade urbaine à structurer, à qualifier
-  Caractère patrimonial à préserver

- Valoriser le potentiel des hangars d'activités existants, en veillant en premier lieu à réhabiliter ce qui peut l'être. Des extensions bâties sont possibles et souhaitables lorsqu'elles permettent de pérenniser l'activité et d'accroître le confort d'usage.
- Organiser les accès depuis les rues adjacentes des Bardines et de Milan.

► Entre la partie sud et l'îlot totem, créer une liaison paysagère accompagnée de cheminements doux entre la rue des Bardines et l'avenue de l'Allier. Un espace public partagé sera créé sur ce secteur. De taille modeste, il sera équipé de mobilier urbain adapté au repos et aux échanges (assises, jeux, etc.).

Secteur «Faubourg des Bardines» (le long de la rue des Bardines)

► Répondre aux objectifs de densification tout en conservant l'identité paysagère du secteur, à l'image d'un quartier jardin par la réalisation d'habitat sous forme groupée et intermédiaire.

► Favoriser les regroupements de parcelles existantes pour rendre faisable l'implantation de petites opérations de logements et d'habitat en bande, ainsi qu'une mutualisation des espaces de stationnement et des voiries pour éviter la multiplication d'impasses et de voies d'accès privées. Le stationnement sera de préférence perméable et arboré.

► Préférer une orientation bâtie perpendiculaire à la rue des Bardines, et favoriser les implantations en quinconce, qui dégagent les vues et génèrent des sous-espaces (jardins privatifs, jardins partagés...). Une attention particulière sera portée dans le traitement des covisibilités avec les pavillons existants conservés. L'implantation bâtie, ses ouvertures, ses accès et la conception du paysage (type de plantations, cheminement, clôtures...) seront travaillés de manière à s'intégrer au mieux à l'existant.

► Préserver une épaisseur végétale de 10m minimum non bâtie en transition avec l'habitat pavillonnaire existant (lotissement Megemont).

Secteur «Cœur de quartier»

► Recomposer la rue de Milan comme axe urbain, de liaison entre le centre-bourg et l'avenue de l'Allier (élargissement en partie sud, végétalisation, création de stationnement et développement de cheminements modes doux).

► Créer une voie principale de desserte interne en reliant la rue de Milan à la rue de la Croix Masson et en requalifiant la rue de la Cure existante (rue actuellement en impasse).

► Aménager un parc paysagé en cœur de quartier, s'appuyant sur la trame paysagère existante (arbres remarquables, haies, etc.).

► Organiser un maillage traversant pour les modes doux, reliant la rue de Milan à la rue de la Croix Masson et au parc, ainsi qu'une connexion piétonne depuis le parc jusqu'à la rue de Dallet.

► Créer deux venelles pour les modes doux reliant la rue du Patural à la rue de Milan et en continuité des voiries existantes.

► Développer la trame végétale par une frange paysagère arborée et végétalisée attenante au secteur d'activités situé au nord et le long des axes de cheminements.

► Conserver une offre de services, en façade Est de la rue de Milan, en complément de l'actuel restaurant La Deuche (parcelle AI 233), en créant un îlot mixte comprenant des services en RDC donnant sur la rue de Milan.

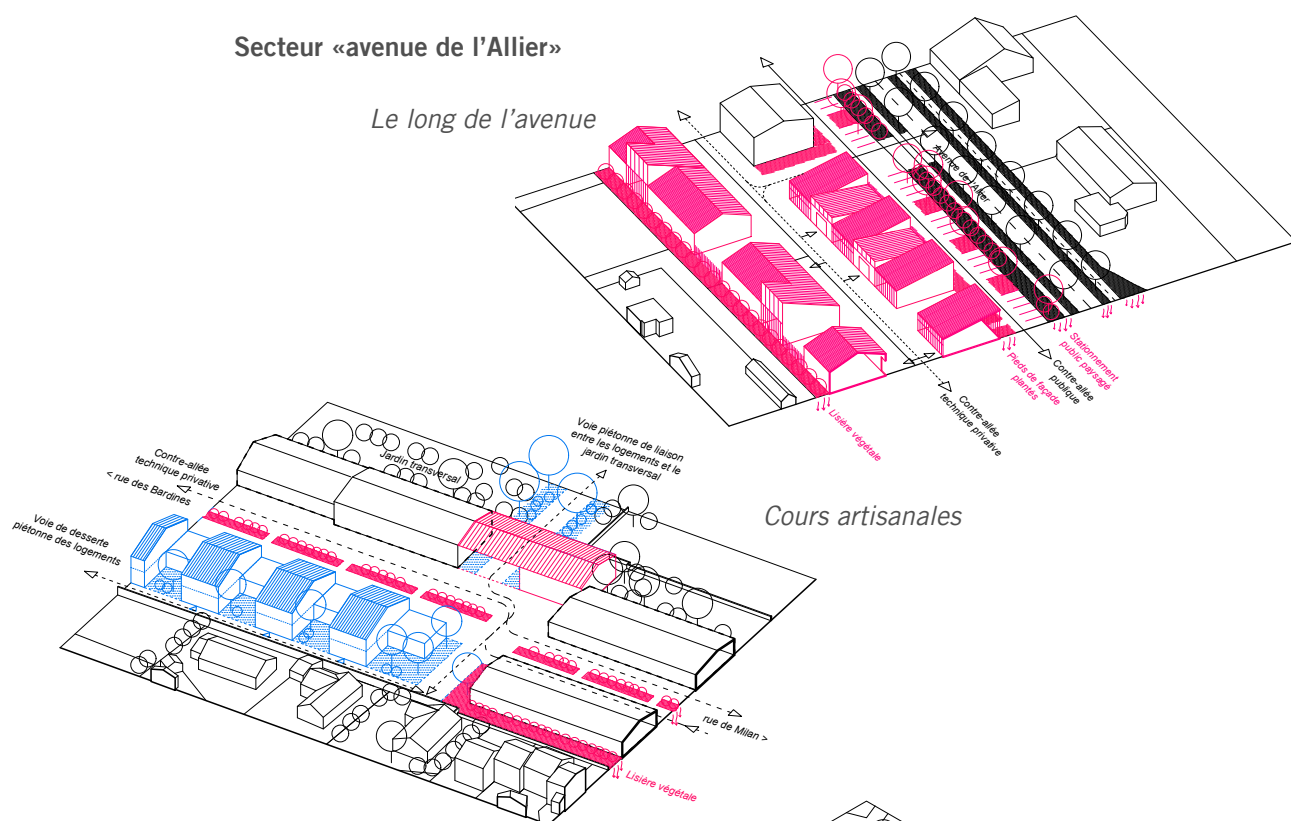
► Positionner les typologies plus basses à l'Ouest de la rue de Milan et sur la rue de la Croix Masson en transition avec les tissus pavillonnaires adjacents et des hauteurs progressivement plus haute vers le cœur de site.

Secteur «Croix du Maçon»

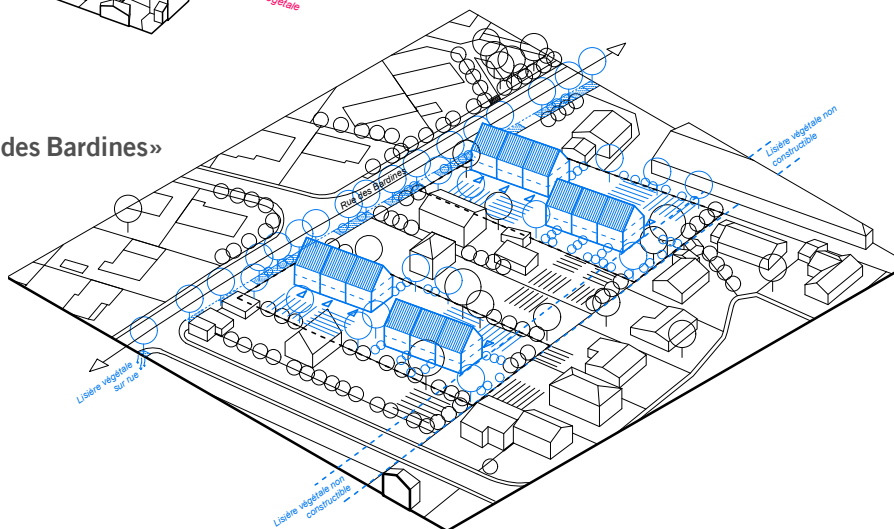
- Recomposer une frange paysagère le long de la RD 52, pour permettre une mise en retrait du tissu résidentiel et la création de continuités paysagères avec l'avenue de l'Allier. Ainsi, une épaisseur végétale non bâtie de 15m minimum, dans la plus grande largeur, permettra de créer des jardins partagés et vergers à destination des habitants à proximité.
- Créer une nouvelle voie apaisée (ex : sens unique de desserte) pour participer au maillage interne (piéton et voiture) du site.
- Diversifier les typologies d'habitat sur le secteur, par de l'intermédiaire et de l'individuel groupé. Privilégier une implantation des bâtiments perpendiculairement à la nouvelle voie de desserte afin de conserver des ouvertures visuelles depuis la RD vers le cœur de quartier, laissant le paysage pénétrer l'intérieur des îlots.

Illustrations à titre d'exemple, des principes de composition développés dans le cadre d'une étude urbaine sur le secteur

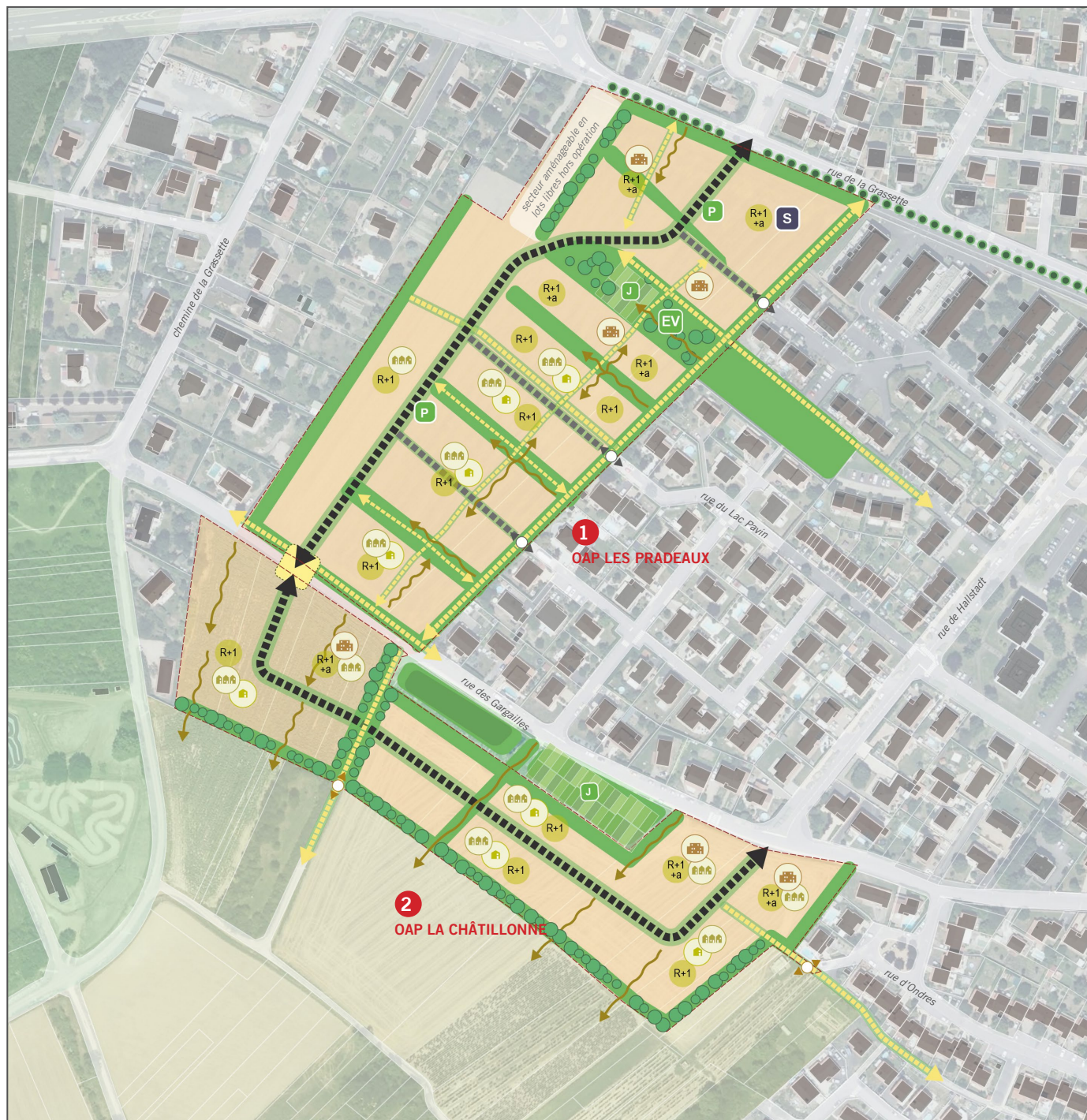
Secteur «avenue de l'Allier»



Secteur «Faubourg des Bardines»



LEMPDES SUD OUEST



- Voie principale à réaliser
- Principe de maillage par des voies apaisées
- Stationnements publics ou mutualisés
- Cheminements doux à préserver, à créer
- Traversées, intersections à sécuriser et qualifier
- Accès agricoles à préserver
- Connexion à étudier

- interfaces paysagères, cœurs d'îlots, espaces verts à préserver ou à créer
- Trames végétales, lisière arbustive et arborée à créer,
- Espace vert commun ou public
- Jardins vivriers à préserver, à créer
- Porosités visuelles vers le cœur de quartier, la Chaîne des Puy ou les coteaux viticoles

Typologies bâties à privilégier :

- Individuel dense
- Individuel groupé
- Intermédiaire / petit collectif
- Volumétries souhaitées
- Services et professions libérales

1 LES PRADEAUX

Zones PLUi	► AUG
Surface	► 4,95 ha
Temporalité	► Temps 1
Equipements à réaliser	► Néant
Conditions d'aménagement	► Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble, hors secteur indiqué sur le plan

► 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	10m max.

Programmation

► Développer une opération résidentielle de l'ordre de 135 logements au travers d'une diversité de typologies (formats intermédiaires / petits collectifs, logements individuels denses et groupés).

► Prévoir un emplacement pour l'implantation de services en lien avec la santé (maison de santé, professions libérales,...) au Nord du site.

Intentions d'aménagement

► Réaliser une voie principale de maillage entre les rues de la Grassette et des Gargailles, intégrant des plantations et du stationnement public ou mutualisé. Assurer la desserte des constructions depuis cette voie par un maillage de voies apaisées, connectées au cheminement en limite de site et éventuellement aux voies existantes à l'Est (circulation limitée, accès technique...).

► Aménager un réseau de cheminements doux, dont un axe principal Nord-Sud sur la façade Est du site. Ce réseau sera complété par une trame de cheminements internes desservant des cœurs d'ilots communs végétalisés, dans le prolongement des jardins privés.

► Prolonger l'espace vert voisin pour recréer un espace collectif arboré pouvant accueillir des aménagements propices au lien social (exemples : aires de jeux, jardins vivriers...).

► Ménager des interfaces végétalisées non bâties (espace commun ou fonds de jardins) sur les pourtours du site et au droit des voies existantes. Au Nord du site, une haie arbustive et arborée sera plantée en limite des programmes intermédiaires /petits collectifs et des terrains à bâtir, ultérieurement.

► Positionner les typologies les plus denses et hautes au Nord du site et les constructions individuelles denses ou groupées en partie Sud, en continuité des tissus pavillonnaires existants.

► Ménager des porosités visuelles vers les cœurs d'ilots depuis les voies ceinturant le site et les voies de desserte interne. Des percées visuelles vers la Chaîne des Puys seront également maintenues depuis les voies des quartiers limitrophes à l'Ouest du site et depuis le cheminement Nord-Sud à créer.

2 LA CHÂTILLONNE

Zones PLUi	► 2AU
Surface	► 3,18 ha
Temporalité	► Temps 2
Equipements à réaliser	► Néant
Conditions d'aménagement	► Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble, après procédure d'évolution du PLUi.

► Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
20% LLS + 30% Accession abordable	PLT : 0,3 CBS : 0,5	10m max.

Programmation

► Développer une opération résidentielle de l'ordre de 65 à 85 logements au travers d'une diversité de typologies (formats intermédiaires / petits collectifs, logements individuels denses et groupés).

Intentions d'aménagement

► Réaliser une voie apaisée en boucle depuis la rue des Gargailles, dans le prolongement de la rue de Hallstadt et de la voie nouvelle créée sur le secteur des Pradeaux.

► Aménager le chemin existant en direction de l'espace viticole, en maintenant les facilités d'accès pour les exploitants et en créant des bandes plantées arbustives et arborées de part et d'autre, en interface avec les futures constructions. Poursuivre le chemin de lisière existant au Sud-Est pour le raccorder à la voie nouvelle.

► Aménager une lisière arborée et arbustive en transition avec l'espace agricole et maintenir des espaces libres de constructions (fonds de jardins) le long du bassin et des jardins vivriers existants. Maintenir une bande verte entre l'espace agricole et le bassin le long de la rue des Gargailles.

► Ménager des percées visuelles vers les coteaux depuis la rue des Gargailles.

► Positionner les typologies les plus denses et hautes le long de la rue des Gargailles et l'habitat individuel dense ou groupé sur la partie Sud au contact des collines.

LEMPDES FRANGE EST

VERS **3** OAP
PETIT BOURGNON

Cf Pages suivantes



- Voie principale à réaliser
- Principe de maillage par des voies apaisées
- Axe de mobilités douces à préserver, à créer
- Traversées, intersections à sécuriser et qualifier
- Lignes électriques à prendre en compte
- Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissèlement

- Interfaces paysagères, cœurs d'îlots, espaces verts à préserver ou à créer
- Trames végétales à préserver, à reconstituer
- Trames végétales, lisière arbustive et arborée à créer,
- Espace vert commun ou public
- Frange vivrière à créer (jardins vivriers, agriculture de proximité, vergers...)

Typologies bâties à privilégier :

- Individuel dense
- Individuel groupé
- Intermédiaire / petit collectif
- Volumétries souhaitées
- Porosités visuelles et vues à ménager
- Possibilité de maillage à préserver

❶ LES BARTAUX

Zones PLUi	► AUG
Surface	► 8,12 ha (dont 6,67 ha hors lisière paysagère)
Temporalité	► Temps 1 et 2
Equipements à réaliser	► Néant
Conditions d'aménagement	► Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble, ou plusieurs opérations successives d'une surface minimum de 2 ha pour les deux premières phases.
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	► Canalisation gaz et ligne HT

► *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	10m max.

Programmation

► Développer une opération résidentielle de l'ordre de 150 à 170 logements au travers d'une diversité de typologies (formats intermédiaires / petits collectifs, logements individuels denses et groupés). L'opération devra s'inscrire dans une démarche vertueuse et éco-responsable en termes de conception, de qualité de vie et de bilan carbone.

Intentions d'aménagement

► Réaliser un maillage traversant la zone et raccordé à la rue Alexandre Vialatte par plusieurs accès. Un des accès principaux s'implantera de préférence au droit de la ligne haute tension, un autre dans le prolongement de la rue Boileau, sans toutefois se poursuivre sur une longue séquence afin de préserver le chemin dans sa configuration actuelle et non circulée.

► Organiser à partir d'un axe principal un réseau de voies secondaires apaisées en évitant les systèmes en impasse. Le tracé des voies s'inscrira dans la topographie de manière à limiter les pentes.

► Prévoir un aménagement limitant le ruissèlement vers le lotissement de l'Orée Verte (ex: bassin de rétention ou noue inondable paysagée).

► Aménager une large lisière paysagère l'Est du site, de type «forêt urbaine». D'une épaisseur minimale de 35m à compter de la limite de la zone à urbaniser (environ 50m à compter de la voie de la M52), elle a vocation à être restituée aux zones agri-naturelles après aménagement.

Cette lisière devra comporter une densité de plantations (strates arbustives et arborées) recréant un milieu naturel et permettant la dissimulation de l'urbanisation dans le paysage. Toutefois, l'étagement des plantations devra être conçu de manière à préserver des porosités visuelles vers le grand paysage (la Chaîne des Puys depuis l'axe de la M52, les coteaux depuis le quartier).

La lisière sera accessible aux habitants par la réalisation d'un cheminement Nord-Sud maillé aux trames de mobilités douces du futur quartier, ainsi que par des aménagements légers propices au lien social (ex: bancs et tables, agrès sportifs...)

► Développer un maillage pour les mobilités douces le long de la rue Alexandre Vialatte, dans la poursuite des aménagements existants et organiser un réseau de cheminements traversant le site en direction de la lisière paysagère.

► Prévoir des petits espaces verts collectifs de proximité au droit des principaux accès (circulés ou de mobilités douces) pour qualifier les entrées du quartier et le paysage de la rue Alexandre Vialatte. Il s'agit notamment de créer des ouvertures et espaces de respiration limitant les effets de coupures et de front bâti linéaire le long de la voie. L'implantation de poches de jardins vivriers sera étudiée.

► Préserver ou reconstituer les haies champêtres présentes au Nord de la rue Alexandre Vialatte et en milieu de site (axe Est-Ouest). Développer des trames similaires en continuité sur les pourtours de la zone, notamment sur la lisière Nord en interface avec le chemin ainsi que sur la frange Sud Est. Le plan de composition du quartier permettra la réalisation de trames végétales traversant le site de part en part, le long des voies et cheminements ou en cœurs d'îlots.

► Positionner les typologies les plus denses et hautes au regard de la topographie, en privilégiant leurs implantations sur la partie Ouest de la zone.

② RUE ALEXANDRE VIALATTE

Zones PLUi	► UG+
Surface	► 0,95 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 : 0,2 CBS : 0,5	7m max.

Programmation

► Réaliser une opération résidentielle de l'ordre de 15 logements sur cette dent creuse par des typologies individuelles denses ou groupées.

Intentions d'aménagement

► Desservir le site par une voie apaisée mutualisée depuis la rue Alexandre Vialatte, sans créer d'accès privés directs depuis la rue. L'aménagement de cette voie pourra être en impasse avec plateforme de retournement ou en boucle par un accès secondaire sur la partie Nord du site.

► Aménager un petit espace vert commun arboré au cœur du site..

► Préserver ou reconstituer les haies champêtres présentes le long de la rue Alexandre Vialatte et maintenir des espaces libres non bâtis en interface avec les tissus pavillonnaires limitrophes (fonds de jardins, continuité de pleine terre...)

► Ménager la vue sur la Chaîne des Puys depuis la rue Alexandre Vialatte.

③ PETIT BOURGNON

Zones PLUi	► AUG
Surface	► 0,63 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 réglementée	PLT : 0,2 : CBS : 0,5	7m max.

Programmation

► Réaliser une opération résidentielle de l'ordre de 10 logements en continuité de l'urbanisation récente par des typologies individuelles denses ou groupées.

Intentions d'aménagement

► Poursuivre le maillage viaire des opérations récentes en permettant un bouclage entre les rues Alexandre Vialatte et Jean Mermoz. Une porosité pour les modes doux vers la rue de Dallet sera aménagée.

► Constituer une lisière paysagère par la plantation d'une haie vive et d'arbres à l'interface avec l'espace agricole (espace commun ou fonds de jardins privés).

► Prévoir un espace paysager commun en entrée de site avec une poche de stationnement commune de l'ordre de 5 places.



Voies de maillage apaisé à réaliser

Haie arbustive et arborée à créer

Typologies bâties à privilégier :



Individuel dense



Individuel groupé



Volumétries souhaitées



Espace vert commun ou public



Stationnements publics ou mutualisés