

+ CLERMONT AUVERGNE MÉTROPOLE

# PLAN LOCAL D'URBANISME de la Métropole



# 3

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## 3.3 / OAP PROJETS CÉBAZAT

PLUi APPROUVÉ LE 19 DÉCEMBRE 2025



## SOMMAIRE

---

---

DISPOSITIONS GÉNÉRALES P.3

---

MODE D'EMPLOI P.4

---

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

**PLACE DE LA COMMUNE / RUE DE GERZAT** P.6

PLACE DE LA COMMUNE P.7  
RUE DE GERZAT P.8

**CHEMIN DE LA SARRE** P.9

**LA VAYE** P.10

**LE COLOMBIER** P.12

**BELLEMOUR** P.14

BELLEMOUR SUD P.14  
BELLEMOUR NORD P.15

**PÔLE ÉCONOMIQUE SECTEUR NORD** P.16

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Projets, «sectorielles», sont un outil essentiel pour décliner le projet de territoire sur les futurs secteurs opérationnels et garantir une cohérence de l'urbanisation avec les objectifs fixés par la Métropole et les communes.**

Les OAP s'inscrivent dans **une logique d'urbanisme de projet**. Elles affirment les intentions d'aménagement de la collectivité tout en ouvrant des marges de manœuvre aux porteurs de projet dans **un esprit de co-construction** au service de la qualité des projets. Contrairement au règlement, qui s'applique aux autorisations du droit des sols dans un strict rapport de conformité, les OAP s'appliquent dans **un rapport de compatibilité** qui suppose que les projets n'entrent pas en contradiction avec les principes et objectifs définis. La réalisation des opérations de constructions ou d'aménagement concernées par une OAP permettra ainsi de respecter à la fois le projet de territoire et celui du porteur de projet sur la base d'un dialogue sur l'atteinte des objectifs et leurs modalités de mise en œuvre. Dans les communes où cela est proposé, l'accompagnement par un architecte conseil constitue cet espace de dialogue.

Les périmètres d'application des OAP sectorielles ou stratégiques figurent aux documents graphiques. Sont concernés :

- **Les zones à urbaniser** (AUE, AUG, 2AU). Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, les OAP des zones à urbaniser comportent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation et les équipements à réaliser préalablement à la construction de la zone. Sont également indiquées les conditions d'aménagement, sous forme d'opérations d'ensemble unique ou successives, définissant, éventuellement, un seuil en surface à partir duquel une opération d'aménagement est possible pour amorcer l'urbanisation de la zone. En cas de complexité foncière avérée, une marge de tolérance pourra être appliquée par rapport au seuil d'emprise défini sous réserve de ne pas nuire à la cohérence du périmètre de projet et à la réalisation de phases ultérieures.
- **Les secteurs de projet** (UGp, UEp) identifiés comme stratégiques pour activer les leviers de renouvellement urbain et la mise en œuvre du projet de territoire. Les OAP donnent, à titre indicatif, une temporalité préférentielle pour la mise en œuvre des opérations, au même titre que pour les zones à urbaniser. Si les secteurs UGp et UEp ne sont pas soumis à des obligations d'opérations d'ensemble, les éventuelles autorisations d'urbanisme portant sur des tènements individuels ou sur une partie du site hors dispositifs opérationnels d'ensemble, ne devront pas compromettre, par leur programmation, leur implantation et volumétrie, la cohérence d'ensemble recherchée et les orientations définies. En cela, les porteurs de projet sont inviter à dialoguer avec la collectivité et à l'interroger sur les études de faisabilités techniques qui auraient été produites par les services.
- **D'autres espaces**, non compris au sein de zones à urbaniser ou de secteurs «p», mais délimités aux documents graphiques au sein d'un périmètre d'OAP et généralement localisés en continuité d'un secteur de projet ou d'une zone AU afin d'assurer une cohérence de l'urbanisation et des transitions qualitatives entre les espaces.

Les «fiches» OAP peuvent également faire figurer :

- Des opérations en cours d'aménagement disposant d'autorisations d'urbanisme délivrées lors de l'approbation du PLU de la Métropole ou d'opérations d'aménagement publiques au sein de périmètres de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC). Dans ce cas, les OAP et schémas graphiques retrouvent leurs principes d'aménagement afin de donner une lecture globale des intentions urbaines sur le secteur élargi, sans rapport de compatibilité à respecter, sauf mention écrite dans le texte de l'OAP.
- Des projets attenants ou des intentions d'aménagement en continuité des secteurs de projet et des zones AU, ayant attrait à des programmes d'équipements, de création ou de requalification d'espaces publics qui reflètent les intentions de la collectivité à court ou long terme, afin d'inscrire les opérations de construction en cohérence avec ces projets publics. Les travaux sur ces emprises et espaces publics connexes figurent ainsi à titre indicatif sans rapport direct de compatibilité à respecter.

## COMPOSITION DES «FICHES OAP»

### Nom de l'OAP ou du secteur

Certaines «fiches OAP» comportent plusieurs secteurs de projets afin de donner une lecture d'ensemble à l'échelle d'un quartier. Dans ce cas, les différentes OAP intégrées à la fiche sont numérotées.

**PONT DU CHATEAU MORTAIX 2**

Zones PLUi	AUG
Surface	► 6,86 ha
Temporalité	► Temps 2
Equipements à réaliser	► Néant
Conditions d'aménagement	► Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble ou en plusieurs opérations successives d'une surface minimale de 2 ha (hors secteur de projet pour un équipement public et renouvellement dédié à une activité)
Eléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	► présence potententielle de pollution sur les sites et zones classées. Tout changement d'usage d'un site industriel en activité ou dont l'activité est terminée devra être précédé d'études et de travaux nécessaires à la prévention d'une exposition dangereuse et à la détermination des usages compatibles avec les sites réhabilités.

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

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGÉTALISATION	HAUTEURS
20% LLS + 20% accessionnable	PLT : 0,3 / CBS : 0,5	13m max. 7m min.

**Programmation**

- Aménager un quartier résidentiel et mixte dans la poursuite de l'opération Mortaix 1 :
  - en permettant aux activités existantes de rester sur site, ou par l'accueil de nouvelles activités compatibles avec l'habitat
  - en préservant un potentiel d'opération pour un équipement sur la pointe Est du site, au croisement de l'avenue de Lyon et de la RD1 ;
  - en développant une diversité de typologies de logements (collectifs, intermédiaires, individuels denses et dispersés)

Sur la base d'un objectif minimal de 30 logements/ha, et en fonction de la mutation des tissus d'activités vers l'habitat, la capacité prévisionnelle en logement est estimée entre 100 et 160 logements.

**Intentions d'aménagement**

- Relier un maillage de voies principales dans le prolongement des voies de l'opération Mortaix 1 et depuis l'avenue de Lyon (deux accès à minima). Aucun accès ne sera possible depuis la RD1.
- Les voies principales dégageront du stationnement public et des emplacements pour du stationnement public ou mutualisé seront à aménager au Sud du site, en interface avec le quartier Mortaix 1 et en lien avec un éventuel équipement.
- Développer un réseau pour les mobilités douces, notamment une promenade végétalisée dans la continuité de celle de l'opération Mortaix 1 (avenue Jean Zay) et un axe structurant Nord-Sud mallé à l'avenue de Lyon.
- Préserver, renforcer ou reconstruire les trames arborées et de haies mixtes identifiées.

### Orientations littérales relatives

à la programmation et aux intentions d'aménagement (Cf. Ci après)

### Schéma de principe

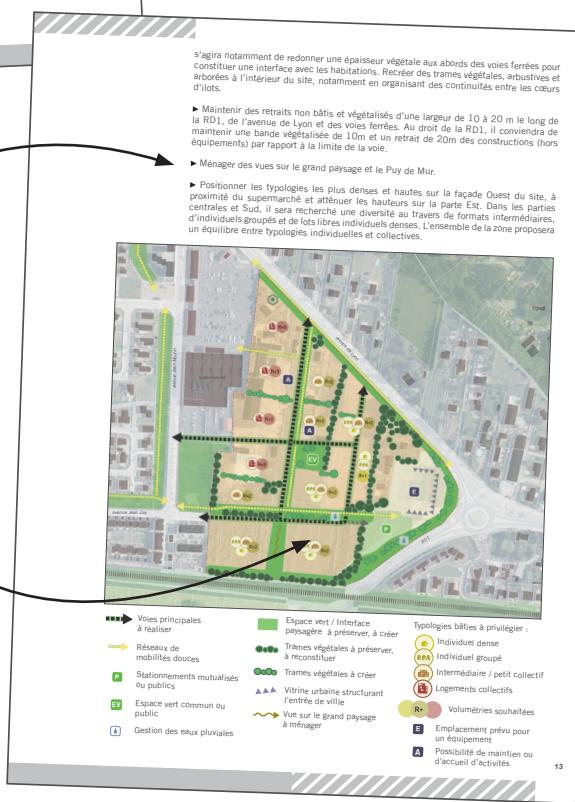
Il spatialise les intentions d'aménagement et les éléments paysagers, environnementaux ou patrimoniaux à prendre en compte. Il ne vise pas à figer la composition urbaine et paysagère des projets, mais retranscrit des localisations préférentielles et des principes à des fins illustratives. Il est essentiel de se référer aux orientations littérales.

### Tableau introductif

Il fait apparaître :

- le zonage
- la superficie
- la temporalité prévisionnelle de mise en œuvre, valant échéancier d'ouverture à l'urbanisation pour les zones AU
- les équipements à réaliser et les conditions d'aménagement (zone AU). Le temps 1 correspond à une mise en œuvre d'ici 2030, le temps 2 après 2030.
- les éléments à prendre en compte relatifs à l'environnement ou aux risques à titre informatif.

**Rappel des dispositions réglementaires spécifiques au site de projet**, figurant au sein des Cahiers communaux (Diversité de l'habitat, Végétalisation, Hauteurs, autres dispositions réglementaires particulières).



## PROGRAMMATION

Ce volet des orientations littérales comporte :

► **La vocation et les fonctions recherchées sur le site (habitat, nature d'activités, services ou équipements...)**

*Pour mémoire, les destinations et sous-destinations admises au sein des OAP sont liées à leur zonage et à leur sectorisation au sein du Plan des Fonctions Urbaines.*

► **Une programmation en nombre de logements** sur le site de l'OAP (zone AUG, 2AU UGp) généralement exprimée sous la forme d'une jauge en lien avec les capacités du site, les formes urbaines recherchées et la stratégie métropolitaine de développement et de diversification de l'habitat. Le rapport de compatibilité induit une marge de tolérance vis-à-vis de cette programmation prévisionnelle en lien avec les mises en œuvre opérationnelles ou les spécificités des programmes :

- Un nombre de logements inférieur pourra être admis sous réserve de contraintes opérationnelles, techniques ou programmatiques avérées limitant la constructibilité du site.
- Dans tous les cas, un nombre de logements supérieur sera admis, dès lors que le projet reste compatible avec les attendus en termes d'insertion urbaine et paysagère, de qualité de l'habitat et de diversité des typologies.

Lorsqu'une opération se déploie sur une emprise inférieure ou supérieure au périmètre de l'OAP, l'objectif prévisionnel en logements est à réévaluer au prorata des surfaces incluses dans le projet et des typologies souhaitées.

La réalisation «d'hébergement» (résidence senior, étudiante,...) est comprise dans l'objectif prévisionnel en logements indiqué. Parfois, les OAP font mention de programmes d'hébergement. Il s'agit dans ce cas de projets à l'étude ou d'une volonté de la collectivité en réponse à un besoin local.

## INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT

Les intentions d'aménagement sont généralement relatives :

• **aux conditions d'accès, de desserte et de maillage pour les circulations ou les modes doux, de stationnements.** A cet égard, les tracés figurant sur les schémas expriment une intention pour relier un point «A» à un point «B». Ils ne constituent pas une localisation précise, qui sera à calibrer dans le cadre des études pré-opérationnelles des projets et du dialogue amont avec la collectivité. Dans tous les cas, la réalisation des voiries et espaces collectifs devra être conçue en adéquation avec les contraintes fonctionnelles de la collectivité (ex : collecte des déchets, gestion des eaux pluviales) ;

• **à la prise en compte des caractéristiques patrimoniales, environnementales et paysagères du site ou au développement des espaces verts et des trames végétales.** Les porteurs de projets pourront notamment s'appuyer sur les orientations et recommandations des OAP thématiques pour respecter et mettre en œuvre les principes des OAP «projets».

Les OAP précisent, le cas échéant, si les éléments remarquables patrimoniaux ou paysagers identifiés sur les sites sont également protégés au titre des dispositions réglementaires ;

• **à l'insertion urbaine et architecturale des projets** (volumétrie, implantation, typologies bâties, inscription dans le site...). A cet égard, les schémas font parfois apparaître des «volumétries souhaitées», exprimées sous forme de niveaux bâties (R+1, R+2, etc..) qui peuvent être inférieurs à la hauteur maximale réglementaire du secteur. Ces orientations visent à assurer la bonne intégration des constructions dans leur environnement immédiat et à contribuer à la diversification des formes urbaines.



→ Voie à requalifier, à aménager (tracé de principe)

→ Maillage à étudier

→ Positionnement des accès à privilégier

→ Principe de cheminement doux

★ Place à aménager (espace multifonctionnel : espace festif, marché, parking...)

□ Traversées, intersections à sécuriser et à qualifier

P Aire de stationnement paysagée publique ou mutualisée

→ Passerelles à préserver

○ Possibilité de maillage doux à préserver (création d'une passerelle)

● ● ● Alignements d'arbres à préserver

● ● ● Alignements d'arbres à créer (poursuite du mail)

○○○ Espace vert, interface paysagère à aménager (ripisylve, cœur d'ilot...)

J Jardins vivriers à conserver ou à créer

←→ Prise en compte de l'aléa inondation, transparences hydrauliques à ménager

Typologies bâties à privilégier :



Individuel groupé



Intermédiaire / petit collectif



Typologie intermédiaire de centre-bourg (petit collectif, maison de ville...)



Volumétries souhaitées



Façade urbaine à structurer



bâti existant pouvant être conservé

## ① PLACE DE LA COMMUNE

<b>Zones PLUi</b>	► UGp
<b>Surface</b>	► 0,58 ha
<b>Temporalité</b>	► Temps 2
<b>Eléments à prendre en compte (évaluation environnementale).</b>	► PPRNPI (aléa fort sur le Bédat et moyen à faible sur la place)

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

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
25% LLS + 20 % LLS ou accession abordable	CBS 0,15	10m max.

*Autre règle spécifique : Article 3.C.1 «Normes minimales de stationnement : 0,75 place par logement »*

### Programmation

- Recomposer l'espace urbain autour de la place de la Commune :
  - par l'extension et l'aménagement de l'espace public,
  - par la réalisation d'une opération de l'ordre de 25 à 30 logements, avec la possibilité d'intégrer des activités en rez-de-chaussée.

### Intentions d'aménagement

- Etendre la place de la Commune jusqu'à l'impasse du Pont par la démolition des îlots anciens pour reconstituer un espace public fédérateur et polyvalent (ex : marché, usages festifs et évènementiels, halle ou kiosque...), tout en préservant une capacité de stationnement sensiblement équivalente à la situation actuelle).
- Améliorer les connexions entre la place des Perches, la rue des Farges et la place de la Commune, ainsi qu'en direction de la rue du Grillon et le Parc Montgroux, au travers d'une requalification des espaces publics, des traversées et l'aménagement de cheminements. Les passerelles existantes sur le Bédat sont à préserver.
- Préserver les alignements plantés en bordure de place et poursuivre le mail planté jusqu'à la place des Perches selon le même profil et avec le même type de plantations.
- Etudier la faisabilité d'une continuité verte le long du bief par un cheminement piéton connecté au square et aux impasses avec le reprofilage des berges pour augmenter la capacité de stockage et renforcer la végétalisation (ripisylve).
- Repenser les circulations en privilégiant la réalisation d'une voie apaisée entre la rue du Grillon et l'actuelle impasse du Pont afin de desservir les stationnements publics et le stationnement résidentiel des nouvelles constructions. Etudier la réalisation d'une voie apaisée ou d'un cheminement au droit de l'actuelle impasse du Pont.
- Déconstruire les bâtiments en totalité entre la place de la Commune et l'impasse du Pont et en partie entre l'impasse du Pont et l'impasse du Bief afin de réaliser une opération de logements.
- Les constructions nouvelles s'inspireront des typologies de bourg et viendront structurer la place de la Commune, par une implantation vers la place, tout en ne constituant pas un front bâti continu pour ménager des bandes vertes et assurer une transparence hydraulique. Les toitures seront traitées en pentes. Les stationnements résidentiels seront préférentiellement intégrés au bâti sans toutefois être en sous-sol.
- Dans tous les cas, les aménagements viseront à limiter l'imperméabilisation des sols et prendront en compte le risque inondation (transparence hydraulique des rez-de-chaussée, des clôtures...).

## ❷ RUE DE GERZAT

<b>Zones PLUi</b>	► UGp
<b>Surface</b>	► 0,41 ha
<b>Temporalité</b>	► Temps 1
<b>Eléments à prendre en compte (évaluation environnementale).</b>	► PPRNPI (d'aléa moyen à faible) et ponctuellement en aléa fort + champs d'expansion des crues

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

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
30% LLS + 20 % accession abordable	PLT : 0,1 / CBS : 0,3	10m max.

### Programmation

- Réaliser une opération résidentielle de l'ordre de 30 logements en entrée de centre-bourg, principalement au travers de typologies intermédiaires / petits collectifs, éventuellement complété par du logement individuel groupé.

### Intentions d'aménagement

- Desservir les constructions depuis la rue de Gerzat en limitant le nombre d'accès (un ou deux accès) et en privilégiant une mutualisation des espaces de stationnement.
- Préserver ou recréer des jardins vivriers à l'arrière du site en limitant les espaces bâtis à la ligne d'urbanisation existante.
- Prolonger le chemin existant rue du Pont de l'Agage pour créer un parcours paysager dans les jardins, en maintenant un potentiel de connexion avec l'avenue du 8 mai 1945 (en cas de réalisation d'une passerelle sur le Bédat). Etudier la création d'une continuité de cheminement traversant l'opération résidentielle entre les jardins et la rue de Gerzat.
- Conforter la ripisylve le long du Bédat et recréer un cœur d'ilot végétalisé et arboré au sein de l'opération (ilot de fraîcheur, jardins privatifs ou collectifs...).
- Structurer le paysage urbain de la rue de Gerzat en inscrivant les constructions dans le prolongement du tissu de faubourg. Les implantations seront orientées vers le front de rue, à l'alignement ou avec un léger retrait, sans constituer un linéaire continu (percées visuelles vers les jardins ou le cœur d'ilot).
- En cas de maintien de l'immeuble collectif existant, les constructions nouvelles ne devront pas créer de vis-à-vis directs et préserver les vues depuis les logements existants. Elles seront limitées à R+1 dans l'espace situé entre le bâti existant et la rue.
- Concevoir un aménagement qui intègre le risque inondation :
  - en implantant les bâtiments sur les secteurs les moins impactés par l'aléa et en laissant libre de construction le secteur classé en champ d'expansion des crues. Dans tous les cas, la création de sous-sol est interdite ;
  - en limitant les emprises au sol et les espaces imperméables ;
  - en évitant les clôtures ou en assurant leur transparence hydraulique ;
  - en assurant une rétention sur le site, sans création de bassins au profit d'autres solutions plus diffuses et plus intégrées sur le plan paysager (noues, tranchées ...).

# CÉBAZAT

## CHEMIN DE LA SARRE

<b>Zones PLUi</b>	► UGp
<b>Surface</b>	► 1,67 ha
<b>Temporalité</b>	► Temps 1
<b>Eléments à prendre en compte (évaluation environnementale).</b>	► Sensibilité au retrait/gonflement des argiles (aléa fort). ► Axe d'écoulement

### ► *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	7m max.

### Programmation

- Réaliser une opération résidentielle de l'ordre de 30 à 40 logements au travers de typologies individuelles denses (lots libres, opérations groupées...)

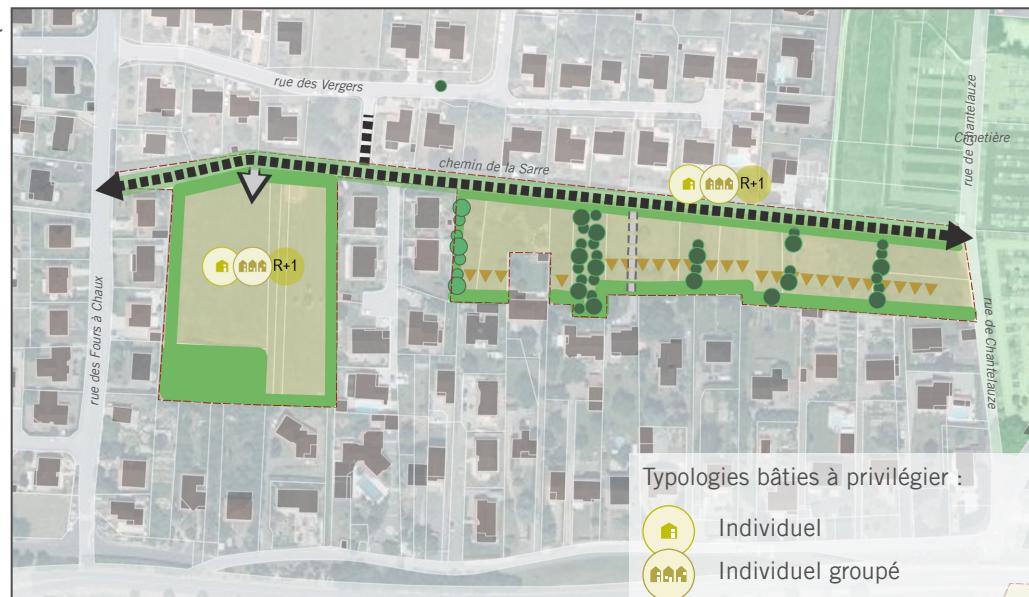
### Intentions d'aménagement

- Aménager le chemin de la Sarre entre la rue des Fours à Chaux et la rue de Chantelauze en voie apaisée, permettant à la fois la desserte des constructions par les véhicules et le confort des cheminements doux. L'emprise de la voirie sera limitée et végétalisée sur ses abords afin de restituer le caractère champêtre du lieu. La création d'un double sens unique sera étudiée pour limiter les flux traversants.

Pour la desserte du tènement à l'Ouest de la zone, il sera privilégié la création d'une voie d'accès unique ou d'une aire de stationnements mutualisée en entrée de site.

- Préserver les trames arborées présentes sur le site ou les reconstituer (exemple : bande de vergers).
- Implanter les constructions vers le front de rue, tout en ménageant un retrait entre la voie et le bâti comportant une végétalisation perceptible depuis la rue (haie arbustive, plantation d'arbres...). Les emprises au sol des bâtiments seront limitées en privilégiant des maisons à étage. Les fonds de terrains seront maintenus majoritairement en jardin afin d'assurer une continuité de pleine terre et une transition harmonieuse avec les tissus pavillonnaires adjacents.

- Voie apaisée à aménager
- Accès et desserte mutualisée
- ==== Accès à préserver
- Interface paysagère à ménager, à aménager
- Trames végétales à préserver, à reconstituer
- Trames végétales à planter
- R+ Volumétries souhaitées
- ▲▲▲ Transitions bâties



# CÉBAZAT

## LA VAYE

<b>Zones PLUi</b>	► AUG
<b>Surface</b>	► 4,49 ha
<b>Temporalité</b>	► Temps 1 (Sud du chemin) et Temps 2 (Nord du chemin)
<b>Equipements à réaliser</b>	► Extensions des réseaux à prévoir
<b>Conditions d'aménagement</b>	► Secteur urbanisable en une ou deux opérations d'aménagement (Nord et Sud du chemin)
<b>Eléments à prendre en compte (évaluation environnementale).</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>► Forte sensibilité aux remontées de nappes dans la partie basse avec des nappes affleurantes</li> <li>► Sensibilité aux ruissèlements compte tenu de la situation géographique et axe d'écoulement</li> <li>► Risque de glissement de terrain sur les pentes à l'ouest avec un aléa argile fort</li> <li>► Secteur de présomption de zone humide : étude à réaliser par le porteur de projet</li> </ul>

### ► *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 : 0,6	10m max.

### Programmation

► Réaliser une opération à dominante résidentielle de l'ordre de 100 à 130 logements au travers d'une diversité de typologies bâties (logements collectifs ou intermédiaires, individuels et individuels groupés). Les surfaces de terrains à bâtir en lots libres individuels seront contenues autour de 30% du total des emprises constructibles dédiées à l'habitat.

### Intentions d'aménagement

► Assurer la desserte des nouveaux programmes à partir de la rue du Colombier, en étudiant un maillage avec la rue Lucie et Raymond Aubrac. L'organisation de la trame viaire et le prolongement de la rue du Colombier, veillera à maintenir au maximum le linéaire du chemin du Colombier dans sa configuration actuelle et son usage dédié aux modes doux.

► Développer un réseau de cheminements doux au sein du projet :

- en préservant la continuité du chemin du Colombier, inscrit au schéma cyclable métropolitain, en préservant ses qualités paysagères existantes (préservation ou reconstitution de trames arborées, de taillis, maintien de la vue sur le Puy de Dôme). Le fossé existant est à conserver et à intégrer à la gestion des eaux pluviales et de ruissèlement du site ;

- en réalisant un cheminement le long de l'emprise de l'hôpital en le doublant d'une haie vive et composée (strate arbustive et arborée) pour créer une interface qualitative avec les futurs logements. Prévoir une possibilité d'accès piéton vers le site de l'hôpital pour créer un lien direct vers l'arrêt de bus sur la route de Châteaugay ;

- en aménageant un cheminement sur la façade Ouest du site le long de la lisière existante à préserver ;

- en assurant une continuité des cheminements vers les Côtes au Nord et le Hameau du Colombier et le cheminement existant le long de la M2 au Sud-Est du site.

- Prendre en compte les trames végétales présentes :
  - en préservant la lisière existante à l'Ouest du site ;
  - en intégrant dans l'aménagement un verger existant au titre des espaces partagés du futur quartier ;
  - en étudiant la régénération totale ou partielle d'un ancien verger à l'Ouest du site.
- Aménager de nouvelles interfaces paysagères :
  - au Sud du site, afin de dissimuler l'urbanisation depuis la M2 derrière une trame arborée et arbustive
  - au Nord du site, en transition avec l'espace AOC, au travers d'une bande paysagère d'environ 8m intégrant une trame arborée et arbustive, ainsi qu'un merlon associé à un fossé d'interception des ruissèlements et coulées de boue potentielles. Ce dispositif sera conçu de manière à rejeter les eaux en direction des espaces agricoles. L'accès aux terrains cultivés par les engins agricoles doit être maintenu dans le cadre du projet.



- ➡ Accès principal
- ➡ Accès à étudier
- Principe de maillage
- ➡ Réseau de cheminements doux
- ➡ Principe d'accès agricole à préserver

- Espaces verts, interfaces paysagères
- Trames arborées à préserver et à mettre en valeur
- Trames paysagères à reconstituer, à créer
- EV Espace vert commun
- Regénération d'un ancien verger à étudier
- Petit patrimoine à mettre en valeur

- ~~~~> Vue à préserver
- Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissèlement
- Typologies bâties à privilégier :

  - Individuel
  - Individuel groupé
  - Intermédiaire
  - Logements collectifs

- R+ Volumétries souhaitées

# CÉBAZAT

## LE COLOMBIER

<b>Zones PLUi</b>	► 2AU
<b>Surface</b>	► 4,87 ha
<b>Temporalité</b>	► Temps 2
<b>Equipements à réaliser</b>	► Extensions des réseaux à prévoir
<b>Conditions d'aménagement</b>	► Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble
<b>Eléments à prendre en compte (évaluation environnementale).</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>► Présence d'une ligne électrique</li> <li>► Présence d'un ruisseau intermittent en limite est du site, exutoire d'un bassin d'orage implanté en limite de Châteaugay.</li> <li>► Présence d'une espèce patrimoniale à enjeu (chardonnet élégant)</li> </ul>

### ► *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 : 0,4	10m max.

### Programmation

- Réaliser une opération résidentielle de l'ordre de 140 logements au travers d'une diversité de typologies bâties (logements collectifs ou intermédiaires, individuels et individuels groupés). Les surfaces de terrains à bâtir en lots libres individuels seront contenues autour de 30% du total des emprises constructibles dédiées à l'habitat

### Intentions d'aménagement

- Réaliser deux accès principaux à la zone depuis la route de Châteaugay, à partir desquels pourra s'organiser un maillage viaire en boucle. Une transformation partielle du chemin en voie secondaire sera étudiée. Au-delà de l'entrée du site, le chemin du Colombier ne devra pas constituer un axe de circulation afin de dissuader le passage par la rue des Fours à Chaux et sera maintenu au maximum en cheminement doux.
- Aménager un réseau de cheminements doux :
  - en conservant les chemins existants ceinturant le site se poursuivant sur les itinéraires de promenades et de randonnées. Il s'agira d'associer des lisières paysagères à ces cheminements, à l'appui des trames végétales et arborées existantes ou la plantation de haies arbustives champêtres. ;
  - pour organiser un maillage continu au travers de la zone. Un cheminement sera notamment à reconstituer en lisière Nord du site, permettant un accès route de Châteaugay à proximité de l'arrêt de bus de l'Hôpital Nord.
- Créer un espace vert commun central, support d'aménités propices au lien social et aménager l'espace boisé existant au Sud-Est de la zone à l'arrière des lignes électriques, afin de constituer un îlot de fraîcheur accessible.
- Maintenir une interface non bâtie le long du tissu pavillonnaire adjacent à l'Ouest de la zone. Les fonds de terrains seront maintenus majoritairement en jardin afin d'assurer une continuité de pleine terre et une transition harmonieuse avec l'existant.
- Intégrer à l'aménagement, le ruisseau intermittent existant qui sert d'exutoire au bassin. Conforter le ruisseau par une haie épaisse accompagnant un chemin à créer pour assurer l'entretien de la rase.

► Assurer une graduation des hauteurs et des typologies bâties :

- en implantant des constructions individuelles ou individuelles groupées en limite Ouest de la zone en continuité avec les tissus pavillonnaires existants ;
- en limitant les hauteurs sur les pourtours de la zone et en positionnant les constructions les plus hautes en partie centrale.



■■■► Accès principal

■■■■■ Principe de maillage

■■■► Réseau de cheminements doux

■■ Traversées, intersections à sécuriser et à qualifier

■■■ Espaces verts, interfaces paysagères

■■■■■ Trames arborées à préserver et à mettre en valeur

■■■■■ Trames paysagères à reconstituer, à créer

■■■■■ Espace vert commun

■■■■■ Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissèlement

■■■■■ Prendre en compte la ligne électrique existante

Typologies bâties à privilégier :

■■■■■ Individuel

■■■■■ Individuel groupé

■■■■■ Intermédiaire

■■■■■ Logements collectifs

■■■■■ R+ Volumétries souhaitées

# CÉBAZAT

## BELLEMOURE



### ① BELLEMOUR SUD

<b>Zones PLUi</b>	► AUG
<b>Surface</b>	► 0,55ha
<b>Temporalité</b>	► Temps 1
<b>Equipements à réaliser</b>	► Néant
<b>Conditions d'aménagement</b>	► 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
20% LLS + 15% LLS ou Accession abordable	PLT : 0,2 / CBS : 0,4	10m max.

#### Programmation

- Réaliser un programme résidentiel de l'ordre de 15 à 25 logements au travers de typologies intermédiaires / petits collectifs, éventuellement complétées par de l'habitat individuel groupé.

## Intentions d'aménagement

- Réaliser préférentiellement l'accès au programme par la rue de Vinzel afin de limiter les circulations sur la rue de la Chanaud. Les stationnements seront majoritairement intégrés au bâti plutôt qu'en aérien.
- Maintenir des interfaces végétalisées sur les pourtours du site. Les fronts de rue seront traités à l'aide de bandes plantées arbustives.
- Assurer une transition bâtie avec les tissus pavillonnaires limitrophes en préservant une interface libre de construction ou des volumes de faibles hauteurs.

## ❷ BELLEMOURE NORD

<b>Zones PLUi</b>	► 2AU
<b>Surface</b>	► 1,65 ha
<b>Temporalité</b>	► Temps 2
<b>Equipements à réaliser</b>	► Extensions des réseaux à prévoir
<b>Conditions d'aménagement</b>	► Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble
<b>Eléments à prendre en compte (évaluation environnementale).</b>	► Sensibilité aux ruissèlements compte tenu de la situation topographique ► Présence d'une espèce patrimoniale à enjeu (cristal pansu)

### ► *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 : 0,4	10m max.

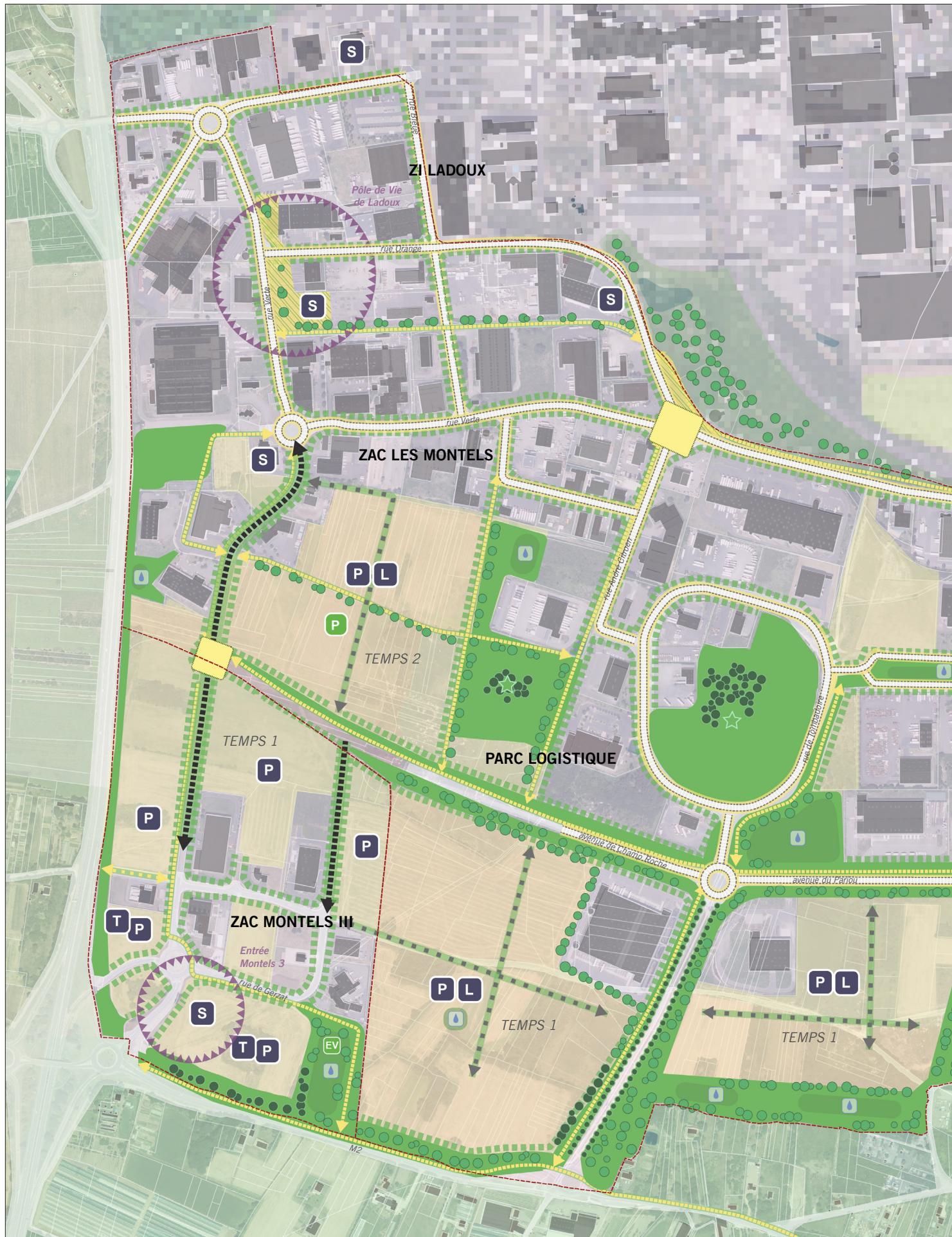
## Programmation

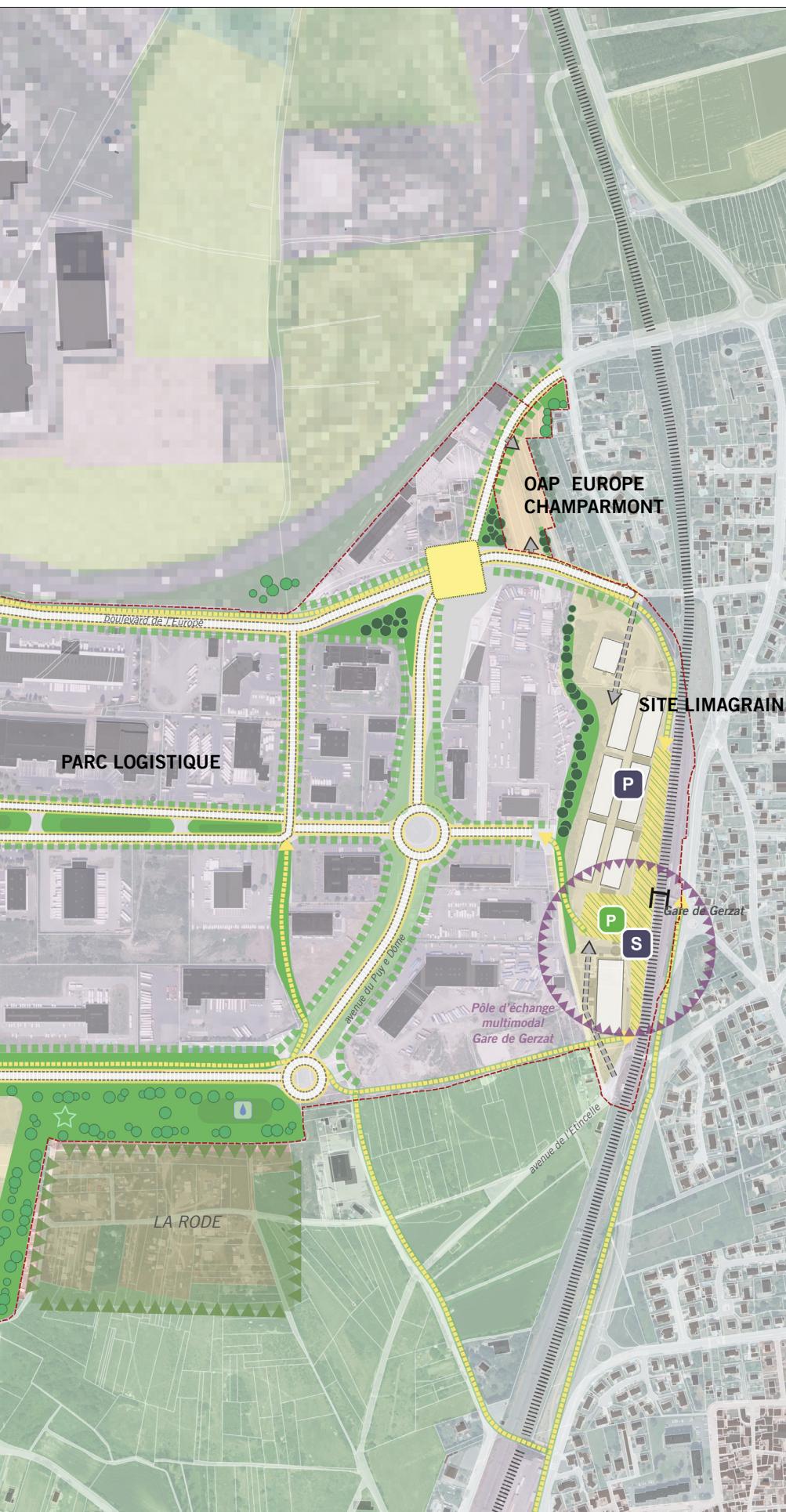
- Réaliser un programme résidentiel de l'ordre de 35 à 45 logements au travers de typologies intermédiaires / petits collectifs, complétées par de l'habitat individuel et/ou individuel groupé.

## Intentions d'aménagement

- Aménager un seul accès principal rue de la Chanaud permettant la réalisation d'une voie de desserte apaisée. Sa réalisation limitera les effets de pente en s'inscrivant le plus possible de manière parallèle aux courbes de niveau. L'aménagement d'une aire de stationnement mutualisée en entrée de site sera privilégié. Prévoir la réalisation d'un accès secondaire depuis la rue Lino Ventura.
- Assurer une continuité de cheminements doux au travers du site depuis la rue de la Chanaud jusqu'aux Côtes, en lien avec les possibilités de reconstitution d'axes de promenades.
- Préserver ou reconstituer des bandes paysagères le long de la rue de la Chanaud et à l'intérieur du site afin d'alterner séquences bâties et végétales dans la pente.
- Prévoir une transition verte avec le secteur AOP en limite Ouest et Sud de la zone à l'aide de bandes paysagères comportant une haie vive ainsi qu'un merlon associé à un fossé d'interception des ruissèlements et coulées de boue potentielles. Ce dispositif sera conçu de manière à rejeter les eaux en direction des espaces naturels.
- Implanter les constructions et typologies les plus hautes en bas de pente vers la rue de la Chanaud et limiter à R+1 la hauteur des constructions sur la partie haute du site.

## PÔLE ÉCONOMIQUE SECTEUR NORD





- Voies à créer
  - ↔ Possibilité de maillage
  - Principe d'accès
  - Voies à requalifier
  - Intersection, carrefours à restructurer, à créer
  - Interfaces à créer
  - ↔ Réseau modes doux de principe
  - P Stationnements paysagers mutualisés
  - Espaces verts, interfaces paysagères à préserver, à créer
  - EV 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
  - Interface 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 :
- P Activités Productives
  - L Activités Logistiques
  - T Activités Tertiaires
  - S Services aux usagers de la zone (services, commerces, restauration...)

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

► *Rappel des dispositions réglementaires 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. 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.

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.
- 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...), notamment à l'entrée des Montels III. 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).