

+ CLERMONT AUVERGNE MÉTROPOLE

# PLAN LOCAL D'URBANISME de la Métropole



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## 3.3 / OAP PROJETS COURNON D'AUVERGNE

PLUi APPROUVÉ LE 19 DÉCEMBRE 2025

# SOMMAIRE

---

DISPOSITIONS GÉNÉRALES	P.3
MODE D'EMPLOI	P.4

---

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

<b>CENTRE</b>	<b>P.6</b>
ZAC RÉPUBLIQUE	P.7
LIBERTÉ FOIRAIL	P.8
MARC BLOCH	P.9
AVENUE DE LA RÉPUBLIQUE	P.11
<b>LES DÔMES</b>	<b>P.12</b>
<b>CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL</b>	<b>P.14</b>
<b>FOURMARIAUX</b>	<b>P.16</b>
<b>GARE DE SARLIÈVE</b>	<b>P.18</b>
OAP QUARTIER GARE COURNON SARLIÈVE	P.19
OAP MARYSE BASTIÉ	P.21
OAP MARÉCHAL LECLERC	P.22
OAP VILLAGE DE SARLIÈVE	P.24
OAP CHÂTEAU DE SARLIÈVE	P.26
<b>SARLIÈVE SUD</b>	<b>P.28</b>
SARLIÈVE SUD 1	P.29
SARLIÈVE SUD 2	P.31
<b>SARLIÈVE NORD</b>	<b>P.33</b>
SARLIÈVE NORD	P.34
NORD GRANDE HALLE	P.35
<b>ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « AMÉNAGEMENT »</b>	
OAP AMÉNAGEMENT «ZAC RÉPUBLIQUE»	P.36

## Dispositions générales

---

**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.

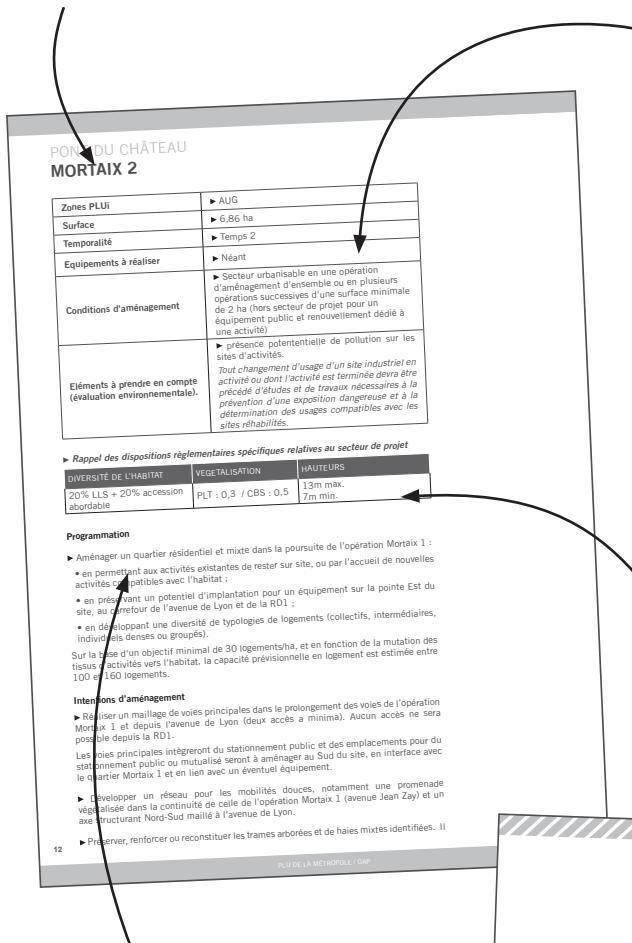
Les «fiches» OAP peuvent également faire figurer :

- 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.



### Orientations littérales relatives

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

### Schéma de principe

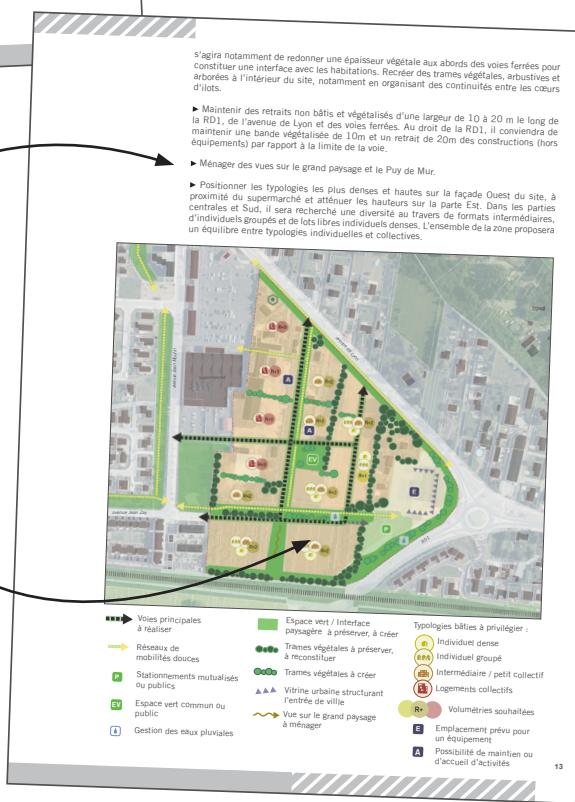
Il spatialise les intentions d'aménagement et les éléments paysagers, environnementaux ou patrimoniaux à prendre en compte. Il ne vise pas à figer la composition urbaine et paysagère des projets, mais retranscrit des localisations préférentielles et des principes à des fins illustratives. Il est essentiel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

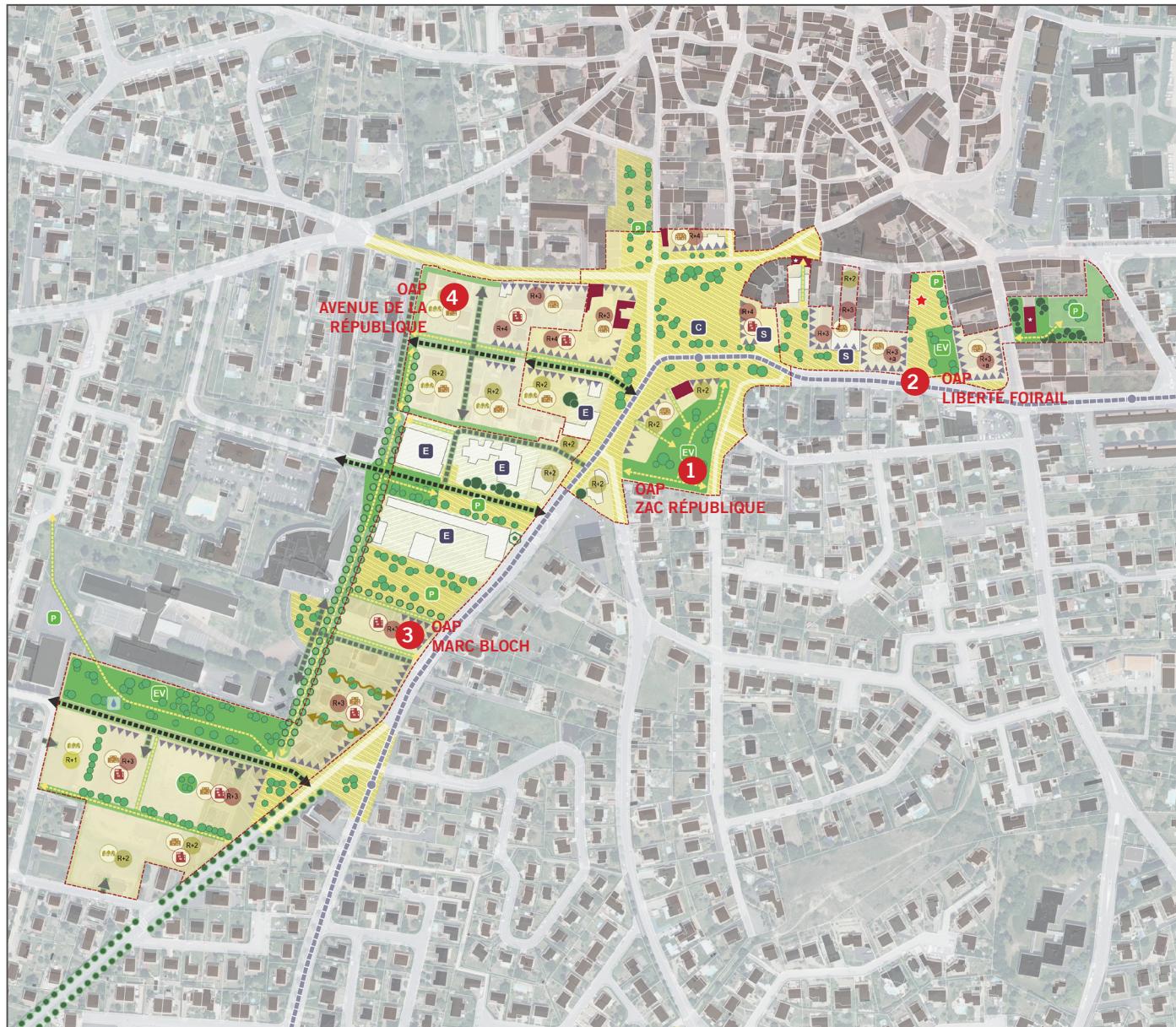
• **aux conditions d'accès, de desserte et de maillage pour les circulations ou les modes doux, de stationnements.** A cet égard, les tracés figurant sur les schémas expriment une intention pour relier un point «A» à un point «B». Ils ne constituent pas une localisation précise, qui sera à calibrer dans 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.

# COURNON D'AUVERGNE CENTRE



- Voies à réaliser
- Principe de maillage secondaire
- P Stationnements paysagers
- EV Espace vert commun ou public
- EV Espace vert commun ou public
- Interfaces paysagères / espaces verts à préserver ou à créer
- Trames végétales à préserver
- Trames végétales à développer
- Alignements d'arbres à préserver
- Alignements d'arbres à créer (mail)
- Arbre remarquable à préserver (L.151-19 et 23 CU)
- Constructions à caractère patrimonial à préserver, à réhabiliter
  - ★ dont patrimoine identifié au titre du L.151-19 CU
- Autres constructions pouvant être maintenues dans le cadre du projet
- ▲▲▲ Façade urbaine à structurer
- ~ Porosités visuelles, césures bâties
- R+ Volumétries souhaitées
- BHNS (ligne C)
- Typologies bâties à privilégier :
  - Intermédiaire / petit collectif typologie de bourg
  - Individuel
  - Individuel groupé
  - Intermédiaire
  - Logements collectifs
- C Commerces et services
- E Equipements
- S Services, restauration, commerces, bureaux
- ★ Eléments d'animation urbaine sur l'espace public (halle, kiosques, terrasses...)

## ① ZAC RÉPUBLIQUE

<b>Zones PLUi</b>	► UGp
<b>Surface</b>	► 3,71 ha
<b>Temporalité</b>	► Temps 1 et 2
<b>Eléments à prendre en compte (évaluation environnementale).</b>	► Axe d'écoulements

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

#### OAP AMÉNAGEMENT

L'OAP ZAC République est une OAP «Aménagement» sans règlement. Se référer à l'OAP Aménagement «ZAC République» en fin de document

### Programmation

- Recomposer le cœur de ville autour de l'actuelle Place Joseph Gardet par une restructuration des espaces publics et l'accueil de commerces, services, équipements et activités de proximité.
- Renforcer l'offre résidentielle en centralité par la réalisation de 70 à 110 logements (constructions neuves et réhabilitations), selon un principe de diversité de l'habitat (objectif de 20% de LLS et 20% d'accession abordable).

### Intentions d'aménagement

- Cf. OAP Aménagement «ZAC République»



## ❷ LIBERTÉ FOIRAIL

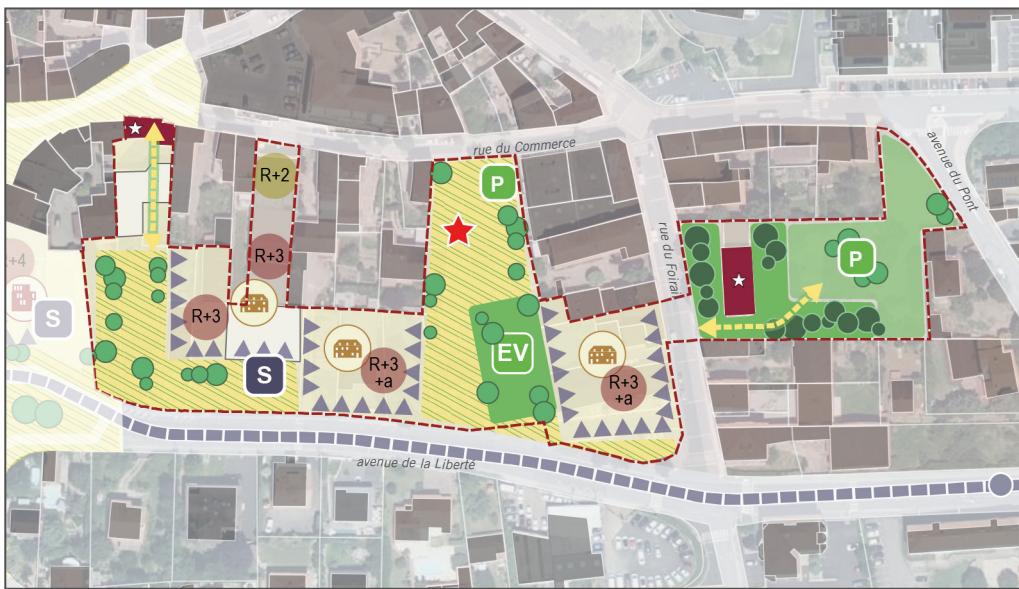
Zones PLUi	► UGp
Surface	► 1,61 ha
Temporalité	► Temps 1 et 2

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

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
30% LLS ou accession abordable	CBS : 0,15	13m max. H. min 7m (R+1)

### Programmation

- Recomposer cet îlot dans le cadre de la reconfiguration globale du centre-ville par des aménagements complémentaires à la nouvelle place de la République et à la rue du Commerce.
- Accueillir de nouveaux programmes d'habitat (programmation prévisionnelle de l'ordre de 40 à 70 logements) tout en développant la mixité fonctionnelle au travers de rez-de-chaussée actifs.
- Accueillir des services et commerces de proximité, de l'hébergement touristique, de la restauration, des locaux tertiaires, associatifs ou à vocation culturelle.



### Intentions d'aménagement

- Recomposer l'espace public :
  - en organisant des porosités piétonnes entre la rue du commerce et l'avenue de la Liberté ;
  - par la création de poches de stationnements, notamment sur la rue du Commerce, ainsi que par la réalisation d'une aire de stationnement paysager accessible depuis l'avenue du Pont et reliée à la rue du Foirail par un cheminement.
  - en renforçant la trame végétale et en aménageant un espace vert de proximité ;
  - en développant des aménités favorisant l'animation urbaine (exemple : halle de marché).

- Restructurer et/ou reconvertis des bâtiments existants sur la partie Ouest du site, notamment pour l'accueil d'activités.
- Mettre en valeur le bâti patrimonial identifié et ses abords arborés dans le cadre de la mise en œuvre d'une aire de stationnement paysager et d'une liaison piétonne.
- Réaliser des opérations de logements en construction neuve :
  - en proposant des typologies bâties s'inscrivant dans la morphologie du centre-bourg (implantations venant structurer l'espace public, diversité des volumétries, traitement des toitures en pente) ;
  - en prévoyant des locaux actifs en rez-de-chaussée participant à l'animation du linéaire (ex : bureaux, commerces, services, locaux associatifs...).

### ③ MARC BLOCH

<b>Zones PLUi</b>	► UGp et UG
<b>Surface</b>	► 6,37 ha en UGp
<b>Temporalité</b>	► Temps 1 et 2
<b>Eléments à prendre en compte (évaluation environnementale).</b>	► Axe d'écoulements

#### ► *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	16m max. H. min 7m (R+1)

#### Programmation

- Recomposer les abords des avenues de la Libération et du Midi en réalisant un nouveau quartier faisant le lien entre le quartier du Lac, les équipements et le cœur de ville.
  - Réaliser environ 300 logements au travers de formats collectifs et intermédiaires, complétés par de l'habitat individuel groupé.
- A noter : une opération de 117 logements est en cours de réalisation sur la partie Sud du site*

#### Intentions d'aménagement

- Appuyer la desserte générale du secteur Sud sur une voie apaisée permettant de relier la rue de l'Amourette à l'avenue du Midi et la desserte du secteur Nord par le prolongement de la rue des Fusillés de Vingré jusqu'à l'avenue de la Libération,
- Aménager un mail planté et sécurisé. Cet axe constituera l'épine dorsale Nord / Sud du quartier qui se prolongera à terme vers le centre-ville via l'allée du Stade. Il pourra intégrer des espaces de circulation liés aux dessertes techniques et spécifiques des équipements (ex: transport scolaire).
- Structurer le secteur autour d'espaces publics orientés Est-Ouest, accrochés à l'avenue de la Libération et mis en relation par le mail Nord-Sud, reliant les quartiers et les équipements. Ces espaces, conçus comme des parvis pour les différents équipements publics existants, pourront accueillir des poches de stationnements et seront végétalisés. *Les localisations de ces espaces sur le schéma de l'OAP sont données à titre indicatif et pourront évoluer en fonction des scénarios d'aménagement retenus.*

Une partie de l'espace situé au Sud du collège et face au gymnase sera aménagé en espace paysagé multifonctionnel, intégrant un ouvrage de gestion des eaux pluviales.

► Développer un réseau de cheminements doux reliant les différents espaces, notamment un axe depuis la rue Condorcet. Développer des continuités cyclables sur l'ensemble du secteur.

► Sur le secteur Sud : Proposer une diversité de typologies bâties en organisant des transitions entre les tissus pavillonnaires adjacents et des formats plus denses autour des espaces publics structurants. Le long de l'avenue du Midi, les implantations bâties tiendront compte de l'alignement d'arbres existant en proposant un léger recul permettant son bon développement.

► Sur le secteur Nord : Proposer des implantations bâties venant structurer le paysage urbain autour des nouveaux espaces publics créés et l'avenue de la Libération. Toutefois l'ilot central sera conçu avec une diversité de typologies et des respirations dans la trame bâtie permettront d'organiser des percées visuelles vers le cœur du site et le mail arboré.

► Développer des trames végétales au sein des îlots à bâtir, sous forme de cœur d'îlots arborés ou de linéaires plantés.



## ④ AVENUE DE LA RÉPUBLIQUE

<b>Zones PLUi</b>	► UGp
<b>Surface</b>	► 1,38 ha
<b>Temporalité</b>	► Temps 2
<b>Eléments à prendre en compte (évaluation environnementale).</b>	► Axe d'écoulements

### ► *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	16m max. H. min 10m (R+2)

### Programmation

- Poursuivre le renforcement et la structuration du cœur de ville sur ce secteur par la réalisation de 70 à 120 logements au travers d'une diversité de typologies (collectif, intermédiaire et/ou individuel groupé).

### Intentions d'aménagement

- Poursuivre la voie créée dans le cadre de la ZAC République jusqu'à l'allée du Stade pour organiser la desserte principale du secteur. Etudier l'opportunité d'un maillage apaisé secondaire Nord-Sud entre l'avenue de la République et l'allée du Gymnase.
- Poursuivre le mail et le cheminement réalisé sur le secteur Marc Bloch pour assurer une continuité des modes doux en direction de la place du cœur de ville.
- Maintenir des reculs végétalisés en interface des équipements et du tissu pavillonnaire adjacent.
- Positionner les typologies les plus denses au Nord-Est du secteur et organiser une transition progressive des hauteurs vers les équipements et le tissu pavillonnaire. Les constructions s'inscriront dans la continuité des typologies de centre-bourg le long de l'avenue de la République.



# COURNON D'AUVERGNE

## LES DÔMES

<b>Zones PLUi</b>	► UGp
<b>Surface</b>	► 4,7 ha
<b>Temporalité</b>	► Temps 1 et 2
<b>Eléments à prendre en compte (évaluation environnementale).</b>	► Axe d'écoulements

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

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
40 % accession abordable	PLT : 0,2 CBS : 0,4	16m max. H. min 9m (R+2)

### Programmation

► Accompagner la mutation du secteur par une diversification de l'offre en logements, la réorganisation et la mise en valeur des espaces publics et le maintien de commerces et services de proximité. Un potentiel de l'ordre de 250 logements est identifié (dont une opération réalisée d'environ 30 logements et une opération en cours de l'ordre de 70 logements)

### Intentions d'aménagement

► Redélimiter progressivement des îlots urbains en organisant des liaisons douces Nord-Sud entre les avenues ceinturant le secteur. La voie existante entre les avenues des Dômes et Georges Clémenceau a vocation à être transformée en liaison douce. Une amélioration du cheminement est également à réaliser le long de l'avenue Georges Clémenceau.

► Réorganiser et concentrer le stationnement sur le secteur afin de conserver les places existantes tout en libérant des espaces permettant de créer des espaces de vie à l'intérieur du quartier.

► Recréer des espaces publics végétalisés et paysagers en lien avec l'aménagement de la ligne C et afin de rompre avec l'ambiance minérale du quartier. Il s'agit notamment :

- de préserver ou reconstituer les trames végétales existantes (arbres d'alignements ou en cœur d'îlots) ;
- de recréer des interfaces paysagères entre le bâti et les voies ;
- d'associer la réalisation de traversées Nord-Sud à de nouvelles plantations ;
- de mettre en valeur les équipements existants, en particulier le cinéma, par la création d'un espace paysager et de stationnements à ses abords.

► Développer des opérations d'habitat collectif ou de formats intermédiaires en proposant des hauteurs progressives permettant de réaliser des transitions douces avec la morphologie des quartiers alentour.

► Structurer les implantations bâties autour de l'avenue de la Libération et des voies adjacentes à proximité.

► Limiter la réalisation d'un front bâti continu le long des voies en organisant des césures et des percées visuelles dans la trame bâtie.

► Développer des rez-de-chaussée actifs au sein des opérations (commerces, services, bureaux...) notamment dans l'espace central et sur les îlots situés à l'Est du secteur.



→ Voies à réaliser

● Espace public à requalifier, à mettre en valeur, à végétaliser

→ Réseau de cheminements doux à aménager

● EV Espace vert commun ou public

● Interfaces paysagères / frontage

●●● Trames végétales à préserver ou reconstituer

●●● Trames végétales à développer

●●● Alignements d'arbres à préserver

● P Stationnements paysagers

Typologies bâties à privilégier :

● Intermédiaire

● Logements collectifs

▲▲▲ Façade urbaine à structurer

▼▼▼ Transitions bâties

~~~~~ Porosités visuelles, césures bâties

●●● R+ Volumétries souhaitées

● C Commerces, services, bureaux (rdc actifs)

□ Constructions pouvant être maintenues dans le cadre du projet

# COURNON D'AUVERGNE

## CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL

|                                                                    |                     |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Zones PLUi</b>                                                  | ► UGp               |
| <b>Surface</b>                                                     | ► 4,5 ha            |
| <b>Temporalité</b>                                                 | ► Temps 1 et 2      |
| <b>Eléments à prendre en compte (évaluation environnementale).</b> | ► Axe d'écoulements |

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

| DIVERSITÉ DE L'HABITAT             | VEGETALISATION         | HAUTEURS                    |
|------------------------------------|------------------------|-----------------------------|
| 20% LLS + 30 % accession abordable | PLT : 0,2<br>CBS : 0,3 | 13m max.<br>H. min 7m (R+1) |

### Programmation

- Recomposer le site de l'actuel centre technique municipal et ses abords au travers d'un quartier mixte permettant de reconnecter entre eux les quartiers et les équipements.
- Réaliser des logements (potentiel estimé entre 140 et 220 logements) ainsi que des locaux pour des activités en rez-de-chaussée (commerces, services, bureaux, locaux associatifs...). Maintenir la possibilité de préserver ou redéployer sur le site certains équipements présents (serres, pépinières...) ainsi que l'accueil d'activités compatibles avec l'habitat.

### Intentions d'aménagement

- Créer une nouvelle polarité de quartier autour d'une place fédératrice et multimodale par la réorganisation du carrefour giratoire entre l'avenue de l'Allier, l'avenue Jules Ferry et l'avenue Jean Moulin.
- Développer la mixité fonctionnelle sur le linéaire de l'avenue Jules Ferry, mêlant logements, activités commerciales et de services, en lien avec Pôle Emploi, le supermarché et la place « polarité de quartier ».
- Concevoir un grand parc linéaire : le « faisceau vert » ; qui relie la nouvelle polarité de quartier à l'Astragale et au plan d'eau, tout en se diffusant de part et d'autre. Cette grande diagonale doit ouvrir une nouvelle fenêtre sur le paysage, relier les différents secteurs du projet et intégrer la gestion des eaux pluviales dans l'aménagement paysager.
- Mettre en place un maillage de voies principales qui permettent de franchir le site CTM de part en part et intégrant des liaisons douces aménagées dans l'esprit de contre-allées. Les franchissements du « faisceau vert » par les voies de circulation seront limités et aménagés de manière à donner la priorité aux modes doux.
- Concevoir le maillage des voies secondaires sous forme de zones de rencontre et prévoir des espaces de stationnements paysagers mutualisés.
- Diversifier les typologies de logements au travers de formats collectifs ou intermédiaires allant du R+1 au R+3, éventuellement complétées par de l'habitat individuel groupé.
- Proposer des implantations bâties structurant l'espace public autour de la nouvelle place et de l'avenue Jules Ferry, tout en évitant de constituer un front bâti continu.
- Développer la trame végétale au sein du quartier, en organisant des continuités depuis le « faisceau vert ». Renforcer la trame végétale le long de l'avenue de l'Allier et de la rue de l'Astragale.



-  Voies à réaliser, à recomposer
  -  Principe de maillage secondaire
  -  Stationnements paysagers
  -  Espace public à requalifier,  
à mettre en valeur, à végétaliser
  -  Réseau de cheminements doux
  -  Espace vert commun ou public

- ● ● Trames végétales à préserver
  - ● ● Trames végétales à développer
  - ● ● Alignements d'arbres à préserver
  -  Mettre en valeur le chemin de l'eau dans la composition paysagère
  -  Eléments d'animation urbaine sur l'espace public (halle, kiosques, terrasses...)
  -  Constructions pouvant être maintenues dans le cadre du projet
  -  Façade urbaine à structurer
  -  Porosités visuelles, céssures bâties

- Typologies bâties à privilégier :
    -  Individuel groupé
    -  Intermédiaire
    -  Logements collectifs
    -  Commerces, services, bureaux (rdc actifs)
    -    Volumétries souhaitées

# COURNON D'AUVERGNE FOURMARIAUX

|                                 |                                                              |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>Zones PLUi</b>               | ► AUG                                                        |
| <b>Surface</b>                  | ► 2,64 ha                                                    |
| <b>Temporalité</b>              | ► Temps 1                                                    |
| <b>Equipements à réaliser</b>   | ► Néant                                                      |
| <b>Conditions d'aménagement</b> | ► Secteur urbanisable une opération d'aménagement d'ensemble |

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

| DIVERSITÉ DE L'HABITAT               | VEGETALISATION         | HAUTEURS                    |
|--------------------------------------|------------------------|-----------------------------|
| 20% LLS +<br>20% accession abordable | PLT : 0,3<br>CBS : 0,5 | 10m max.<br>H. min 7m (R+1) |

## Programmation

- Poursuivre l'aménagement de ce secteur résidentiel par la réalisation de 50 à 70 logements au travers d'une diversité de typologies (individuel, individuel groupé, format intermédiaire/petit collectif). *A noter : opération amorcée début 2023 (autorisation d'urbanisme délivrée en 2022).*

## Intentions d'aménagement

- Réaliser une voie de desserte apaisée en boucle depuis les voies existantes du quartier adjacent en s'appuyant sur la topographie.
- Aménager un espace vert en transition avec le quartier limitrophe et support d'un cheminement dans la pente entre le chemin des Chemerets et le chemin longeant la M52.
- Maintenir une interface végétalisée et paysagère le long de la rue des Chemerets et ménager des vues vers le grand paysage.



→ Voies apaisées à réaliser

→ Réseau de cheminements doux

■ Espace vert, interface paysagère à préserver ou à créer

● Trames végétales à développer

■ EV Espace vert commun ou public

● Ménager des vues sur le grand paysage

Typologies bâties à privilégier :

● Individuel

● Individuel groupé

● Intermédiaire, petit collectif

● Volumétries souhaitées

# COURNON D'AUVERGNE GARE DE SARLIÈVE



## ORIENTATIONS GÉNÉRALES

► Faire émerger une nouvelle polarité métropolitaine autour de la gare de Sarliève et en lien avec la mise en place du projet Inspire (ligne C de bus à haut niveau de services, BHNS) au travers :

- du développement d'opérations à vocation économique ou mixte (logements, activités, services et équipements).
- d'une articulation des projets entre eux et l'organisation de coutures urbaines, avec à la fois, le secteur de la Grande Halle d'Auvergne, les projets de requalification de la ZAE Cournon-Le Cendre, les tissus résidentiels de Cournon d'Auvergne et la plaine agricole de Sarliève.
- de la reconquête d'espaces délaissés ou sous-occupés permettant une optimisation du foncier et l'intégration d'espaces de nature pour recréer un paysage à vivre et constituer une nouvelle lisière urbaine.

## ① OAP QUARTIER GARE COURNON SARLIEVE

|                                                                    |                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>Zones PLUi</b>                                                  | ► UGp                                                              |
| <b>Surface</b>                                                     | ► 10,2 ha                                                          |
| <b>Temporalité</b>                                                 | ► Temps 1 et 2                                                     |
| <b>Eléments à prendre en compte (évaluation environnementale).</b> | ► Axe d'écoulements<br>► Enjeux faune/flore forts (pointe Sud Est) |

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

| DIVERSITÉ DE L'HABITAT               | VEGETALISATION        | HAUTEURS                                                      |
|--------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------|
| 25% LLS +<br>20% accession abordable | PLT : 0,2 / CBS : 0,3 | 16m max. Sauf bâtiment signal à 20m. max.<br>H. min 10m (R+2) |

### Programmation

- Réaliser une opération mixte au travers d'une diversité de programme : logements, équipements et activités économiques variées (tertiaire, commerces et services de proximité, artisanats et activités micro-industrielles).

La programmation prévisionnelle en logements est estimée entre 70 et 120 logements, modulable en lien avec la part dédiée à l'immobilier tertiaire.

### Intentions d'aménagement

- Requalifier les espaces publics au droit des voies existantes en corrélation avec le projet de requalification de la ZAE Cournon-Le Cendre et l'aménagement du BHNS.
- Irriguer le futur quartier par un réseau pour les modes doux, notamment en direction des transports en commun ainsi que pour relier les différents espaces publics structurants et les quartiers alentours. Une grande continuité est à réaliser depuis le futur parc pouvant se poursuivre au-delà en cœur d'ilot au sein de la ZAE.
- Assurer une végétalisation du projet sur les espaces publics et en reconstituant des trames végétales internes aux îlots, notamment en travaillant sur la porosité des formes urbaines et des implantations ainsi que l'accompagnement des cheminements doux.
- Veiller à l'intégration de la problématique pollution de certaines zones à chaque étape des projets.
- Développer un pôle intermodal autour de la gare en créant des espaces publics de part et d'autre (logique de gare bi-faces), notamment :
  - par la réalisation d'un parvis végétalisé sur la face Nord, animée par la présence de commerces et services en rez-de-chaussée sur les îlots contigus.
  - par la réalisation d'une placette et d'une aire de stationnement paysager sur la face Sud, complétée à terme par un parking silo. Cet ouvrage pourra être mixte et constituera un bâtiment signal de l'entrée du quartier en faisant le lien entre le niveau haut de la M137 et le niveau bas de la gare.
- Développer des programmes mixtes aux abords de la gare et le long de l'avenue du Maréchal Leclerc pour reconstituer une accroche urbaine (logements, bureaux, activités en rez-de-chaussée) au travers d'implantations structurant les espaces publics.
- Réaliser une nouvelle voie de desserte entre la rue de la Chaux Blanche et l'avenue d'Aubière pour redessiner des îlots urbains au sein de l'ilot Nord-Ouest.
- Réaliser un espace vert de quartier à l'interface entre le quartier de la gare et la ZAE au Sud-Est du site.

► Au Sud-Est du site, développer un projet d'accueil d'activités artisanales ou micro-industrielles (principe d'hôtels d'artisans, de bâtiments modulaires...) en assurant une insertion urbaine du projet (façade qualitative le long de l'avenue de la gare, porosités visuelles vers le parc en cœur d'ilot...).

► Au Nord-Ouest du site, développer un îlot résidentiel, tertiaire ou mixte le long de la rue de la Chaux Blanche et un îlot dédié aux activités en interface avec la ZAE.

► Au Sud de la gare, développer une vitrine économique tertiaire, en lien avec les projets limitrophes et le quartier d'affaire du Zénith.



|                    |                |
|--------------------|----------------|
| <b>Zones PLUi</b>  | ► UGp          |
| <b>Surface</b>     | ► 2,2 ha       |
| <b>Temporalité</b> | ► Temps 1 et 2 |

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

| DIVERSITÉ DE L'HABITAT            | VEGETALISATION        | HAUTEURS                     |
|-----------------------------------|-----------------------|------------------------------|
| 25% LLS + 20% accession abordable | PLT : 0,2 / CBS : 0,4 | 13m max.<br>H. min 10m (R+2) |

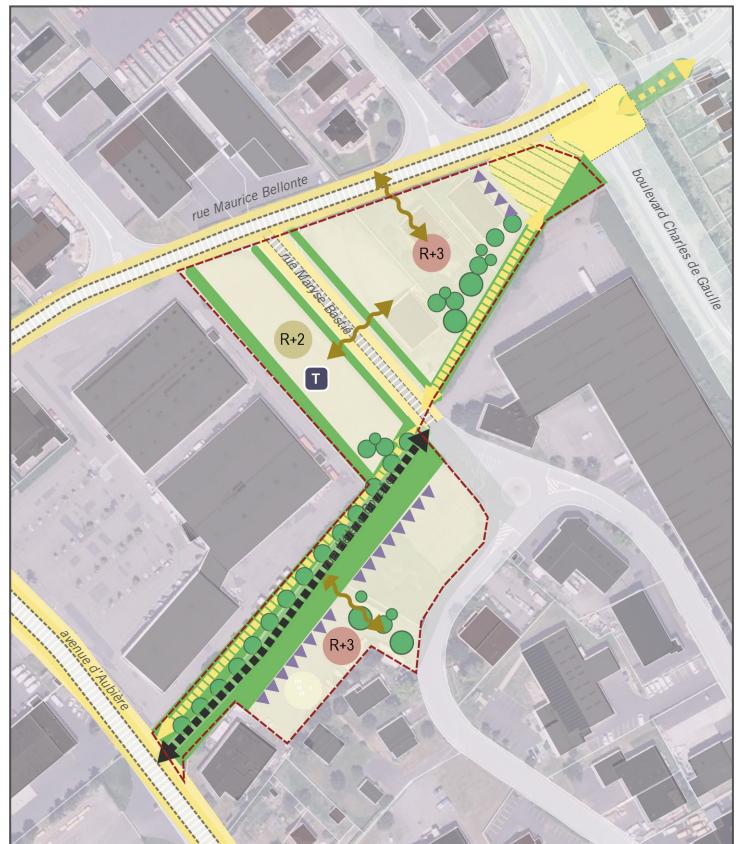
### Programmation

- Réaliser une opération en couture urbaine entre le quartier de la gare et le quartier de la Poëladé permettant la réalisation de 30 à 60 logements collectifs ou intermédiaires, éventuellement complétés par des locaux tertiaires.

### Intentions d'aménagement

- Requalifier la rue Maryse Bastié et recalibrer la rue Hélène Boucher afin de redéfinir des îlots urbains. Sur la rue Hélène Boucher, il conviendra d'aménager une continuité pour les mobilités douces associée à des plantations, se poursuivant jusqu'au boulevard Charles de Gaulle pour organiser une traversée en direction du quartier de la Poëladé.
- Préserver des reculs végétalisés et arborés entre les constructions et l'espace public ou les activités adjacentes pour assurer des transitions paysagères qualitatives et l'insertion des projets dans le tissu de la ZAE.
- Assurer un traitement qualitatif de l'interface avec le boulevard Charles de Gaulle pour matérialiser la couture urbaine et l'entrée de quartier (structuration du front de rue, aménagement d'un parvis en continuité des espaces publics...).

- Voie structurante à requalifier
- Voies à réaliser
- Interface à créer, à requalifier
- Cheminements doux à aménager
- Espaces verts, interfaces paysagères
- Trame boisée / végétalisée à créer
- Failles, porosités visuelles, perspectives
- Façade urbaine, front bâti
- R+ R+ Volumétries souhaitées à l'ilot



### ③ OAP MARÉCHAL LECLERC

|             |           |
|-------------|-----------|
| Zones PLUi  | ► UGp     |
| Surface     | ► 8,4 ha  |
| Temporalité | ► Temps 2 |

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

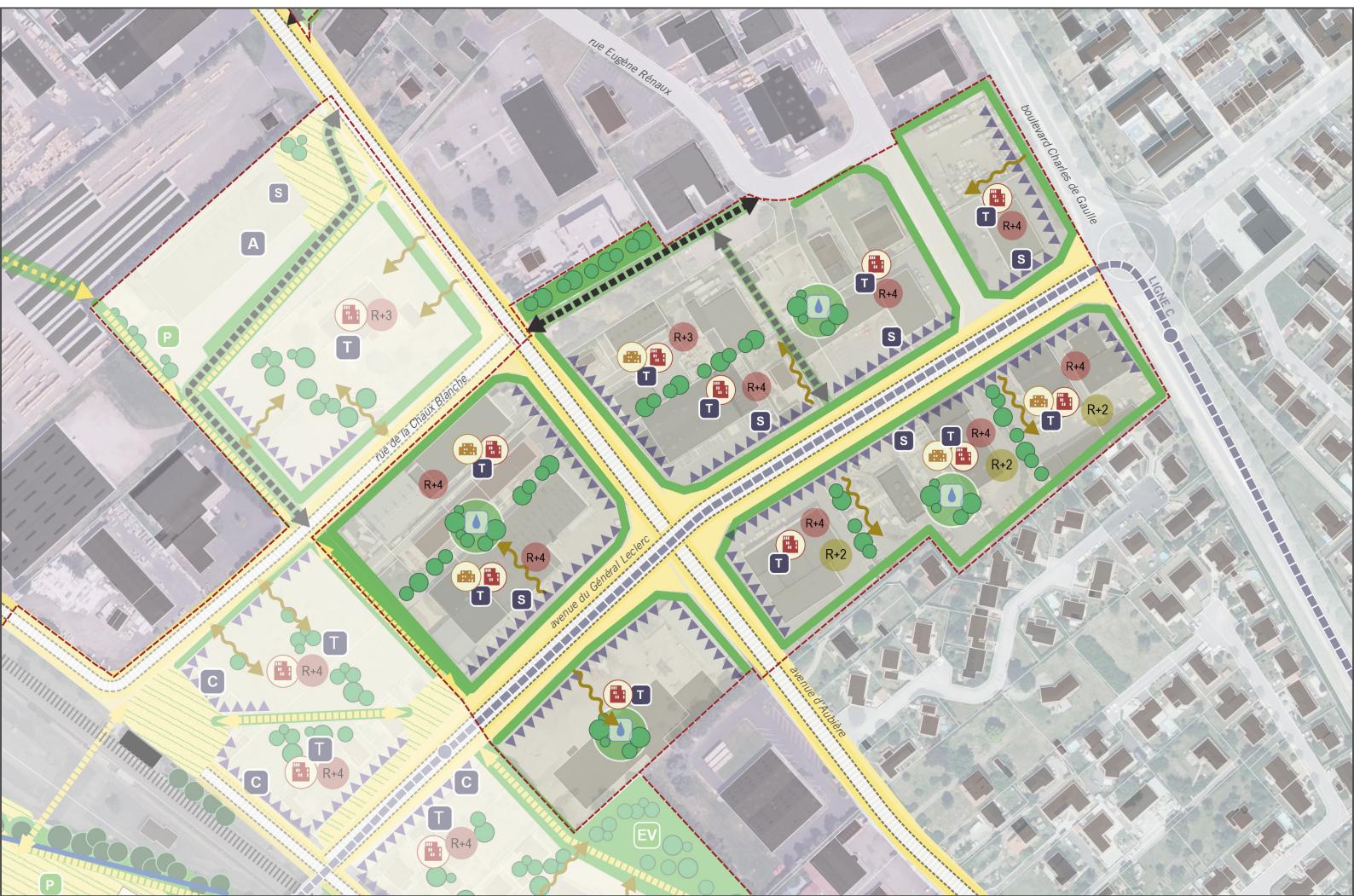
| DIVERSITÉ DE L'HABITAT            | VEGETALISATION        | HAUTEURS                     |
|-----------------------------------|-----------------------|------------------------------|
| 25% LLS + 20% accession abordable | PLT : 0,2 / CBS : 0,4 | 16m max.<br>H. min 10m (R+2) |

#### Programmation

- Engager la mutation progressive du tissu économique et commercial des abords de l'avenue du Maréchal Leclerc vers un tissu urbain mixte, afin d'organiser une couture urbaine vers la zone résidentielle et accompagner la mise en place du BHNS. Le potentiel en logements à l'horizon 2035 du PLUi est estimé entre 100 et 200 logements.

#### Intentions d'aménagement

- Redéfinir des îlots urbains par la création d'une voie entre l'avenue d'Aubière et la rue Eugène Rénaux dans le prolongement de la rue de Chaux Blanche. Etudier la réalisation d'un maillage secondaire entre cette voie et l'avenue du Maréchal Leclerc.
- Structurer les implantations bâties de manière à redonner un profil urbain aux abords de l'avenue du Maréchal Leclerc et de l'avenue d'Aubière :
- par des implantations bâties parallèles à la voie et vers le front de rue plutôt qu'en fond ou au centre du terrain, tout en ménageant des porosités visuelles vers les fonds de parcelles et cœurs d'îlots pour éviter la constitution d'un front bâti continu ;
  - par l'aménagement d'un léger retrait végétalisé entre le bâti et l'espace public, participant au paysage de la voie ;
  - par la dissimulation des éventuels stationnements aériens qui seront localisés sur les arrières ou les côtés des constructions et non en front de rue ;
  - par des hauteurs bâties comprises entre R+2 et R+4 (sur 70% des emprises au sol à l'échelle d'une parcelle) permettant une optimisation du sol et des variations dans les épannelages.
- Mener sur chaque projet successif une réflexion sur l'organisation de transitions végétalisées avec les parcelles voisines d'activités (exemple : espaces tampons arborés) et la constitution à terme de cœurs d'îlots verts (continuité de la pleine terre entre les projets).
- Développer la mixité fonctionnelle en associant les projets commerciaux à la réalisation de bureaux ou de logements ou en intégrant des rez-de-chaussée actifs (commerces, services, restauration...) aux programmes de logements donnant sur l'avenue du Maréchal Leclerc.
- Assurer des transitions bâties avec le tissu pavillonnaire adjacent en atténuant les hauteurs des constructions en second rang.



- Voie structurante à requalifier**
- Voies à réaliser**
- Maillages secondaires à étudier**
- Cheminements doux à aménager**
- Interfaces paysagères, frontages**
- Trame boisée / végétalisée à créer**
- Principe d'amélioration des qualités environnementales et paysagères (désimperméabilisation, plantations...) par la création de coeurs d'ilots**
- Failles, porosités visuelles**
- Façade urbaine, front bâti**
- Volumétries souhaitées**
- Programmation à privilégier :**
- Logements collectifs**
  - Logements intermédiaire**
  - Tertiaire**
  - Services, restauration, commerces**

## ④ OAP VILLAGE DE SARLIÈVE

|                                                             |                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zones PLUi                                                  | ► UGp                                                                                                        |
| Surface                                                     | ► 9,23 ha                                                                                                    |
| Temporalité                                                 | ► Temps 1 et 2                                                                                               |
| Eléments à prendre en compte (évaluation environnementale). | ► Pré marais salé continental, source d'intérêt européen (enjeux faune /flore forts)<br>► Pollution des sols |

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

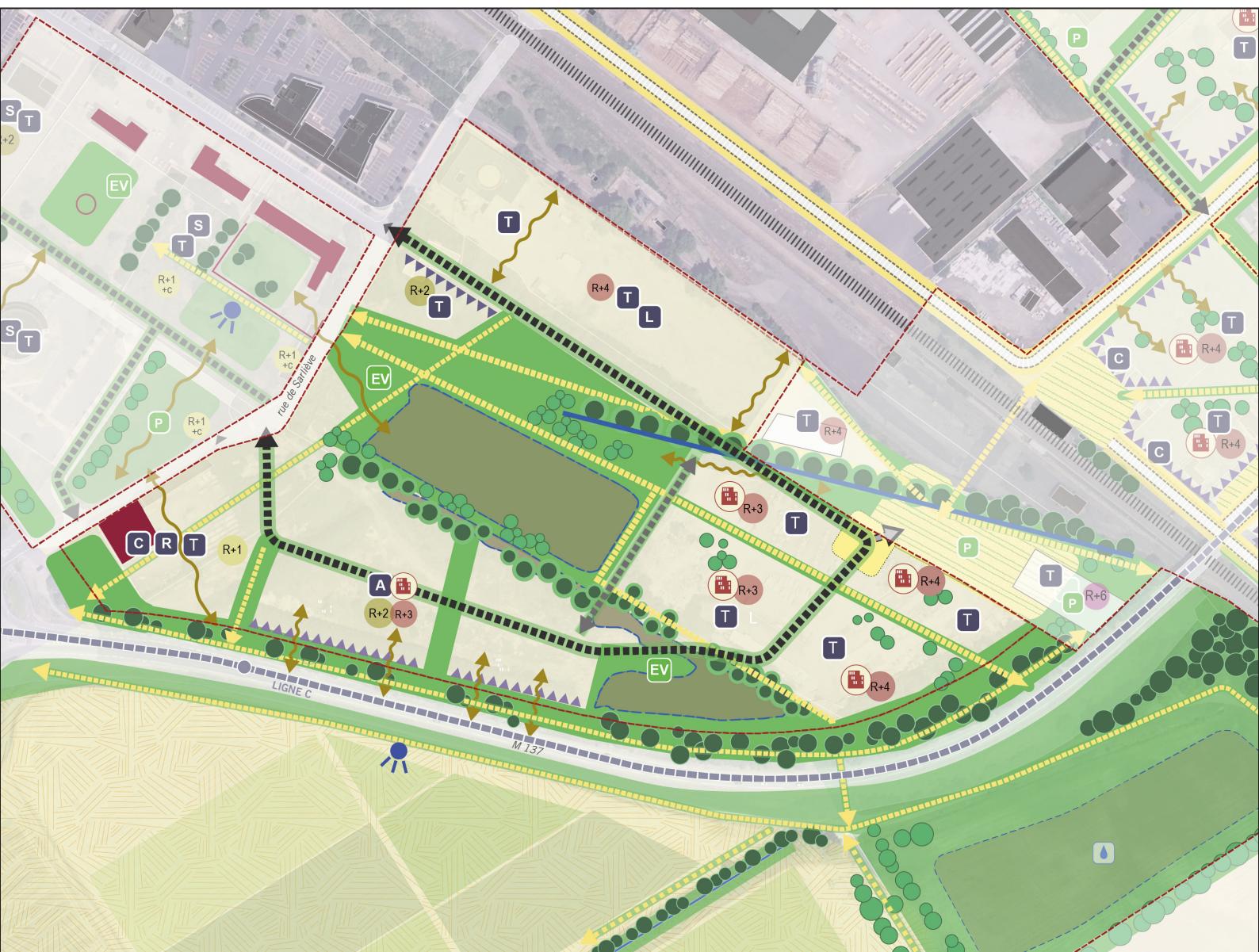
| DIVERSITÉ DE L'HABITAT            | VEGETALISATION        | HAUTEURS             |
|-----------------------------------|-----------------------|----------------------|
| 25% LLS + 20% accession abordable | PLT : 0,3 / CBS : 0,4 | 16m max.<br>7 m min. |

### Programmation

- Réaliser une opération mixte au Sud de la Gare de Sarliève en complémentarité du quartier de la Gare en accueillant une diversité de fonctions urbaines : tertiaire, commerces et services, restauration, activités productives / artisanales ainsi qu'une programmation de l'ordre de 300 logements collectifs. Une réflexion est également à mener sur l'implantation d'activités de logistique urbaine connectées au réseau ferré.

### Intentions d'aménagement

- Incrire le projet dans la composition de l'ancien domaine du Château de Sarliève autour d'un grand parc, s'appuyant sur les entités paysagères remarquables et trames environnementales existantes et restaurées (alignements et massifs arborés, rases, étang, source marais salé). L'espace central du parc sera aménagé autour de l'étang en s'appuyant sur les axes de cheminements historiques et comportant des aménités de loisirs. Les parties identifiées comme zones humides seront conçues comme des sanctuaires écologiques avec une accessibilité restreinte (fonctions pédagogiques).
- Desservir le site par une voie principale en boucle depuis la rue de Sarliève. La voie principale permettra notamment la desserte du parvis Sud de la gare, ses stationnements (parking silo et stationnements aériens paysagers). L'aménagement de cette nouvelle voie intégrera une végétalisation des abords ainsi qu'un axe de circulations douces. La réalisation de stationnements longitudinaux le long des voies est à éviter en privilégiant l'aménagement des poches de stationnements mutualisés.
- Assurer la traversée du site par des axes de mobilités douces permettant notamment de relier les points d'arrêts de transports collectifs (gare et BHNS).
- Développer deux polarités d'activités constituant des lieux d'animation urbaine (commerces, services, restauration) en chaque pointe du site (autour du parvis Sud de la gare et sur les entrées depuis la rue de Sarliève, notamment au sein des anciens communs réhabilités).
- Implanter un programme mixte comportant des locaux d'activités (artisanat, micro-industrie) et des bureaux au Sud du site le long de la rue Simone de Beauvoir, en assurant une façade urbaine qualitative et des porosités visuelles vers l'intérieur du site.
- Dédier les emprises au Nord du site, en interface avec la voie ferrée, à l'implantation d'activités tertiaires ou de logistique urbaine.
- Développer au centre du site des programmes de logements, éventuellement associés à une programmation tertiaire
- Les emprises construites présenteront des densités variables et contextualisées avec des hauteurs progressivement plus hautes du Sud vers le Nord et de l'ouest vers l'Est.



- Yellow dashed lines: Voie structurante à requalifier
- Green dashed lines: Accès et voies principales
- Blue dashed lines: Accès à préserver
- Black dashed lines: Principe de maillage secondaire
- Yellow hatched areas: Espace public à créer, à requalifier
- Yellow arrows: Réseau de cheminements doux à aménager
- Green square with 'P': Stationnements mutualisés / publics

- Green shaded areas: Espaces verts, interfaces paysagères
- Green circles: Alignements à préserver
- Green clusters: Trame boisée / végétalisée à préserver
- Green clusters: Trame boisée / végétalisée à créer
- Green shaded area: Zone humide à préserver
- Maroon square: Patrimoine bâti à préserver, réinterpréter
- Blue square with 'T': Tertiaire
- Blue square with 'C': Commerces et services
- Blue square with 'R': Restauration
- Blue square with 'L': Logistique urbaine
- Blue square with 'A': Activités productives, artisanat

- Yellow arrows: Failles, porosités visuelles, perspectives
  - Blue triangles: Façade urbaine, front bâti
  - Yellow circles with 'R+': Volumétries souhaitées à l'ilot
- Programmation à privilégier :
- Yellow square with 'R': Logements collectifs
  - Blue square with 'T': Tertiaire
  - Blue square with 'C': Commerces et services
  - Blue square with 'R': Restauration
  - Blue square with 'L': Logistique urbaine
  - Blue square with 'A': Activités productives, artisanat

## ❸ OAP CHÂTEAU DE SARLIÈVE

|             |                |
|-------------|----------------|
| Zones PLUi  | ► UEp          |
| Surface     | ► 5,29 ha      |
| Temporalité | ► Temps 1 et 2 |

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

| DIVERSITÉ DE L'HABITAT | VEGETALISATION        | HAUTEURS                           |
|------------------------|-----------------------|------------------------------------|
| Non règlementée        | PLT : 0,3 / CBS : 0,4 | 9m max. à l'égout et 12m au faîte. |

### Programmation

- Développer un programme d'activités mixte autour du Château de Sarliève (tertiaire, services, commerces, restauration, activités de loisirs...).

### Intentions d'aménagement

- Incrire la composition du projet dans la mise en valeur des éléments existants, notamment le château, ses dépendances, les anciens murs du potager et du jardin. Les nouvelles implantations bâties seront conçues autour d'un système de cours en ouvrant des perspectives vers le site depuis les voies adjacentes et depuis le site vers le parc et l'étang ainsi que le grand paysage, notamment le plateau de Gergovie.
- Les architectures présenteront des volumes simples, par une réinterprétation du modèle de la grange, avec une matérialité en accord avec les constructions existantes.
- Les accès circulés permettant d'accéder à des poches de stationnement végétalisées seront réalisés depuis la partie Sud de la rue de Sarliève et une continuité piétonne sera aménagée vers l'intérieur du site depuis le futur parc réalisé sur le projet adjacent.
- Sur la partie Sud-Ouest du secteur, l'interface avec l'axe du BHNS sera traitée par un recul végétalisé et les implantations bâties ménageront des perspectives vers le site du château.



→ Principe de maillage secondaire

→ Réseau de cheminements doux à aménager

P Stationnements mutualisés

■ Espaces verts, interfaces paysagères

● Trame boisée / végétalisée à préserver

● Trame boisée / végétalisée à créer

EV Parc, espace vert

■ Patrimoine bâti à préserver, réinterpréter  
dont Monument historique

→ Failles, porosités visuelles, perspectives

→ Vue sur le grand paysager à ménager

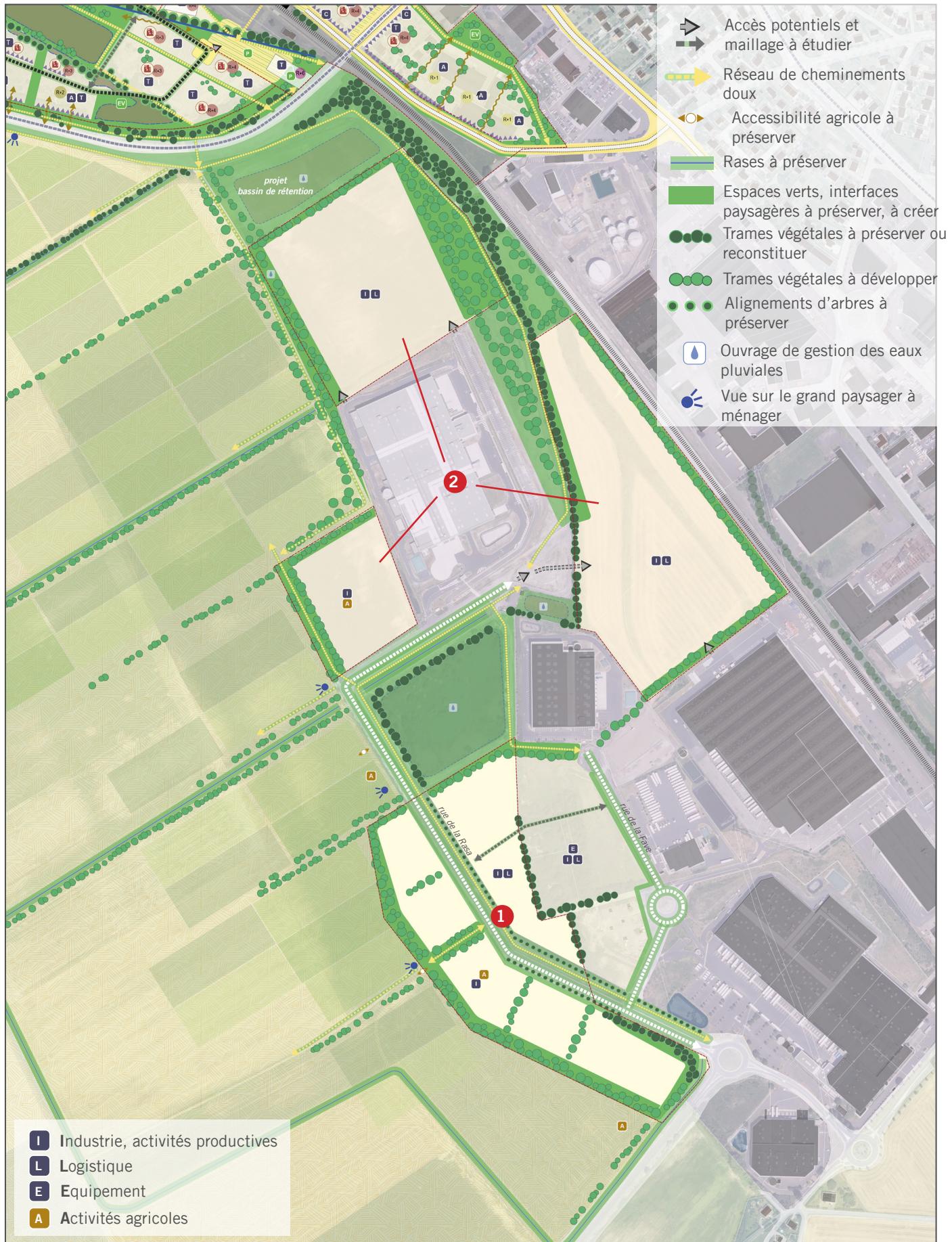
● Volumétries souhaitées

Programmation à privilégier :

T Tertiaire

S Services, loisirs, commerces, restauration

# COURNON D'AUVERGNE **SARLIÈVE SUD**



## ORIENTATIONS GÉNÉRALES

---

- ▶ Accueillir des activités à vocation productive, logistique ou agricole participant à l'attractivité métropolitaine, à l'écosystème économique local et à ses filières d'excellence.
- ▶ Renforcer les continuités de la trame verte et organiser des transitions paysagères en développant les trames végétales et arborées :
  - en interface entre l'espace agricole et les développements économiques, afin de créer une continuité «Nord Sud» améliorant l'intégration des constructions dans le grand paysage, notamment leur dissimulation depuis l'autoroute ou depuis le plateau de Gergovie ;
  - en s'appuyant sur des capillarités «Est-Ouest» à partir du réseau des rases présentes au sein de l'espace agricole (*Cf Plan Paysage*) ;
  - en accompagnement des abords de la voie ferrée.
- ▶ Valoriser la présence de l'eau sur le site autour du réseau de rases et en mettant en scène les dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales.
- ▶ Rechercher une cohérence architecturale et paysagère permettant une intégration des constructions qui valorisent l'entrée de ville et les perspectives depuis les points hauts (puys de Bane et d'Anzelle et plateau de Gergovie). Il sera notamment recherché :
  - une homogénéité des nouveaux bâtiments en termes de volumes, teintes et matériaux.
  - d'éviter les matériaux réfléchissants en toiture pour ne pas perturber la vue de la plaine depuis le plateau de Gergovie.
  - une organisation des aménagements de manière à créer une alternance de vides et de pleins en direction du plateau de Gergovie pour valoriser la localisation du site et proposer des perspectives.
  - une implantation des constructions agricoles les plus importantes en bordure de site afin de laisser libre l'unité paysagère centrale de la plaine de Sarliève (hors petites constructions nécessaires au besoin direct des productions).
- ▶ Développer l'accès au site pour la population en reconstituant un réseau de cheminements de promenade en lisière du site et vers l'intérieur de la plaine.

### ① SARLIÈVE SUD 1

---

|                                                                    |                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zones PLUi</b>                                                  | ▶ AUE et UE <sub>P</sub>                                                                                                                               |
| <b>Surface</b>                                                     | ▶ 4 ha en UE <sub>P</sub> et 8,3 ha en AUE                                                                                                             |
| <b>Temporalité</b>                                                 | ▶ Temps 1 et 2                                                                                                                                         |
| <b>Equipements à réaliser</b>                                      | ▶ Néant                                                                                                                                                |
| <b>Conditions d'aménagement</b>                                    | ▶ Secteur AUE urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble ou en opérations successives d'au moins 2 ha. Sans conditions en UE <sub>P</sub> . |
| <b>Eléments à prendre en compte (évaluation environnementale).</b> | ▶ Secteur de présomption de zone humide : étude à réaliser par le porteur de projet sur les parties non expérimentées dans le cadre du SAGE            |

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

| DIVERSITÉ DE L'HABITAT | VEGETALISATION        | HAUTEURS |
|------------------------|-----------------------|----------|
| Non règlementée        | PLT : 0,2 / CBS : 0,4 | 13m max. |

## Programmation

- ▶ Accueillir des activités productives à l'Ouest de la rue de la Rasa, éventuellement complétées par des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles à proximité. Accueillir des activités productives ou logistiques ou des équipements sur le secteur situé à l'Est de la rue de la Rasa.

## Intentions d'aménagement

- ▶ Desservir les projets directement par la rue de la Rasa ou de la Fave, en limitant la réalisation de voies de desserte supplémentaires. Toutefois, la réalisation d'une voie de maillage entre les rues de la Fave et de la Rasa pourra être étudiée en fonction des découpages en lots.
- ▶ Maintenir ou repositionner le chemin existant depuis la rue de la Rasa permettant d'accéder à l'espace agricole. Etudier la création d'un cheminement depuis la rue de la Fave en direction du bassin existant.
- ▶ Aménager une lisière paysagère en interface entre le secteur constructible et l'espace agricole. Cette lisière d'une épaisseur de l'ordre de 15m accueillera une diversité de strates végétales, sans constituer un aménagement ordonné afin de recréer un paysage proche d'une haie champêtre.
- ▶ Préserver ou reconstituer des trames végétales au sein des îlots en s'appuyant sur les linéaires existants ou en créant des trames en limite de lots.



## ❷ SARLIÈVE SUD 2

|                                                                    |                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zones PLUi</b>                                                  | ► AUE                                                                                                                                                              |
| <b>Surface</b>                                                     | ► 17,8 ha                                                                                                                                                          |
| <b>Temporalité</b>                                                 | ► Temps 1 ou 2                                                                                                                                                     |
| <b>Equipements à réaliser</b>                                      | ► Néant                                                                                                                                                            |
| <b>Conditions d'aménagement</b>                                    | ► Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble ou par une opération par îlot.                                                                     |
| <b>Eléments à prendre en compte (évaluation environnementale).</b> | ► Canalisation de gaz<br>► Secteur de présomption de zone humide : étude à réaliser par le porteur de projet sur les parties non expertisées dans le cadre du SAGE |

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

| DIVERSITÉ DE L'HABITAT | VEGETALISATION        | HAUTEURS      |
|------------------------|-----------------------|---------------|
| Non règlementée        | PLT : 0,2 / CBS : 0,4 | 13 à 16m max. |

### Programmation

- Accueillir des activités productives ou logistiques, éventuellement complétées par des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles à proximité.

### Intentions d'aménagement

- Desservir les îlots par la rue de la Rasa (hors extension des activités adjacentes).

#### Sur l'îlot Ouest :

- Aménager une lisière paysagère en interface entre le secteur constructible et l'espace agricole. Cette lisière d'une épaisseur de l'ordre de 15m accueillera une diversité de strates végétales, sans constituer un aménagement ordonné afin de recréer un paysage proche d'une haie champêtre. Réaliser un cheminement au sein de cette lisière, dans la continuité des aménagements de la rue de la Rasa, et se poursuivant à terme vers le secteur de la gare de Sarliève.

- Limiter les hauteurs des constructions à 13m.

#### Sur l'îlot Est :

- Préserver la haie existante en maintenant un espace vert non bâti à ses abords et recréer une trame végétale arbustive et arborée sur les pourtours du site (le long de la voie ferrée et sur la façade Sud/Est du site).

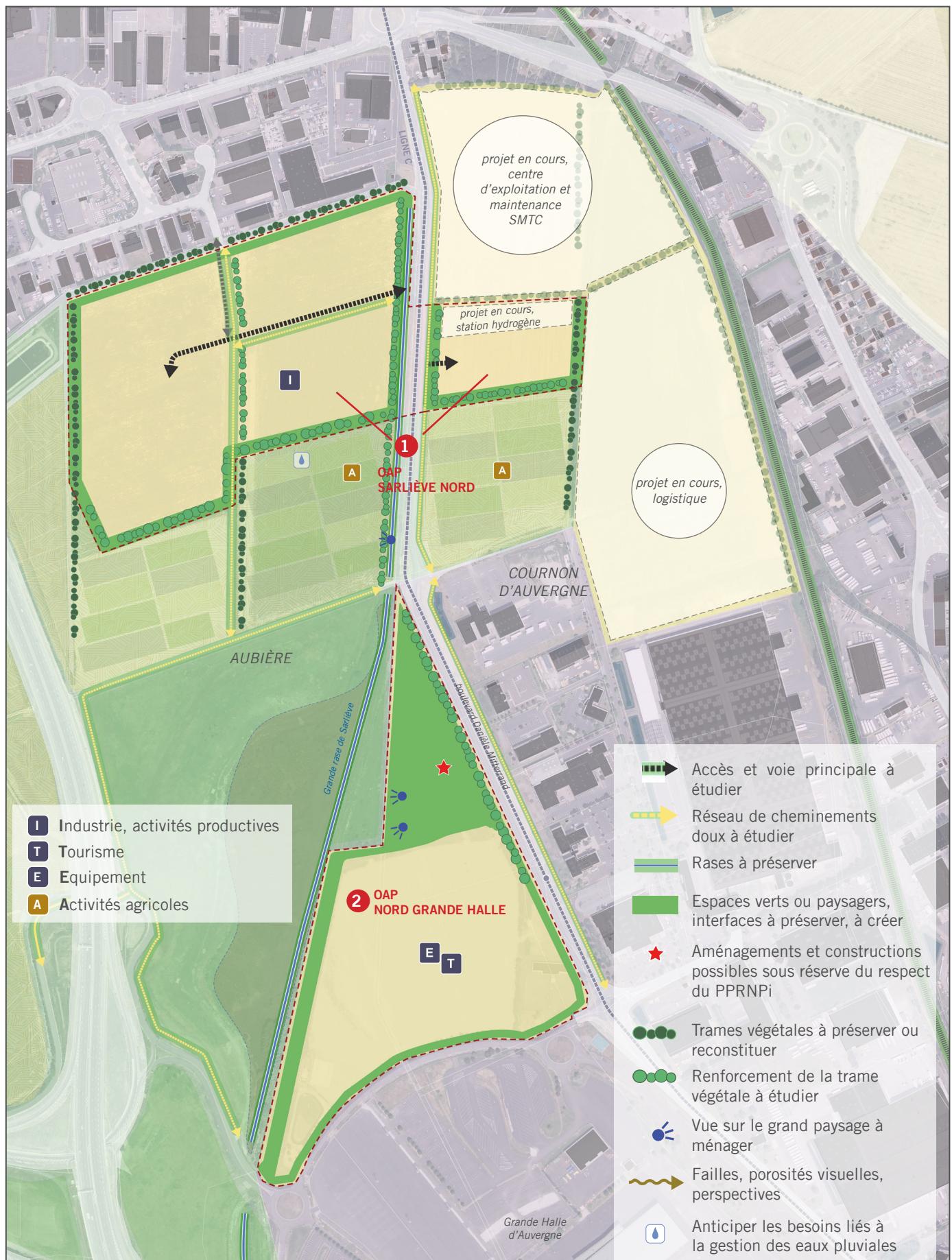
#### Sur l'îlot Nord :

- Recréer une lisière paysagère d'une épaisseur de l'ordre de 15m de part et d'autre du secteur urbanisable, accueillant une diversité de strates végétales, sans constituer un aménagement ordonné afin de recréer un paysage proche d'une haie champêtre.

- Maintenir un espace vert de l'ordre de 1 ha en continuité des trames boisées existantes sur la façade Est du site, afin de renforcer la trame boisée ou de développer des espaces d'agriculture de proximité. Y maintenir un cheminement permettant de ceinturer le site le long de la lisière boisée (ancienne rue de la Fave).



# COURNON D'AUVERGNE / AUBIÈRE SARLIÈVE NORD



## ① SARLIÈVE NORD

|                                                                    |                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zones PLUi</b>                                                  | ► AUE                                                                                                                                                    |
| <b>Surface</b>                                                     | ► 15 ha                                                                                                                                                  |
| <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 à l'Ouest de la rue de Sarliève, en opérations successives à l'Est de la rue de Sarliève |
| <b>Eléments à prendre en compte (évaluation environnementale).</b> | ► PPRNPI<br>► Axe d'écoulements en limite Nord                                                                                                           |

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

| DIVERSITÉ DE L'HABITAT | VEGETALISATION        | HAUTEURS |
|------------------------|-----------------------|----------|
| Non règlementée        | PLT : 0,2 / CBS : 0,3 | 16m max. |

### Programmation

► Aménager un secteur de développement économique innovant (parc productif dédié aux industries 4.0 et aux mobilités) et démonstrateur en terme environnemental, paysager et de qualité de vie au travail.

### Intentions d'aménagement

► Desservir le secteur à l'Ouest du boulevard Danièle Mitterrand par l'aménagement d'une voie principale, en boucle ou en impasse, en fonction des découpages en lots. Etudier la réalisation d'un accès secondaire depuis la rue des Ribes, et/ou d'une porosité pour les modes doux. Dans la mesure du possible, l'aménagement de la zone devra intégrer des traversées pour les modes doux, en lien avec les cheminements existants à ses abords au sein de l'espace agricole.

► Porter une attention à l'approche paysagère :

- en reconstituant des lisières arborées et arbustives sur les pourtours du site, en s'appuyant notamment sur les trames existantes ;
- en reconstituant des trames végétales à l'intérieur du site, en particulier le long des axes de circulations et de mobilités douces ;
- en ménageant des vues sur le grand paysage à l'aide de percées visuelles entre les implantations bâties.

► Préserver le fonctionnement hydraulique du secteur (rases).

## ❷ NORD GRANDE HALLE

|                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------|-----------|
| Zones PLUi                                                  | ► UEp     |
| Surface                                                     | ► 13 ha   |
| Temporalité                                                 | ► Temps 1 |
| Eléments à prendre en compte (évaluation environnementale). | ► PPRNPI  |

### ► *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

- Aménager un centre muséographique, archéologique, scientifique et touristique en lien avec le plateau de Gergovie et l'histoire du site.

### Intentions d'aménagement

- S'inscrire dans le prolongement du site de la Grande Halle en privilégiant une mutualisation des accès.
- Maintenir la partie Nord en espace paysager, pouvant accueillir des aménagements et constructions, sous réserve du respect du PPRNPI (ex : reconstitution historique, abris pour animaux...).
- Reconstituer une trame végétale le long du boulevard Danièle Mitterrand.
- Mettre en valeur les vues sur le grand paysage depuis le site.

## OAP « ZAC RÉPUBLIQUE »

La Commune de Cournon-d'Auvergne a fait le choix d'inscrire dans le PLUi une OAP dite « de secteur d'aménagement » qui définit des objectifs à atteindre et donne ainsi un cadre d'élaboration et d'instruction au projet couvert par cette OAP.

Cette OAP de secteur d'aménagement garantit la cohérence du projet d'aménagement et de construction avec le PADD et dans cet objectif porte au moins sur :

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- La mixité fonctionnelle et sociale ;
- La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- Les besoins en matière de stationnement ;
- La desserte par les transports en commun ;
- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

## 1 – CONTEXTE TERRITORIAL

L'OAP « ZAC République » est située à l'interface entre deux profils topographiques : le puy de Bane sur lequel est adossé le bourg de Cournon-d'Auvergne et la grande plaine, sur laquelle s'étend la majorité de l'urbanisation de la commune. Ce secteur incarne un seuil historique et géographique.

Cette position renforce la centralité de l'OAP qui est le point de naissance et de départ de grands axes nord-sud et est-ouest représentés en vert ci-contre.

L'OAP adopte comme postulat le principe suivant : créer des liens entre les entités du territoire que sont « Cournon Village », « Cournon Plaine », « Cournon Allier » ainsi que la Métropole. Les grandes lignes vertes tirées sur le plan ci-dessous représentent ces liaisons (en vert), dont le secteur de cette OAP en est le point de départ (orange). Elles devront être incarnées par de grands alignements arborés et des cheminements piétons, dépassant ses propres limites, à l'image des grandes trames plantées par la commune sur son territoire.

L'OAP épouse les limites du périmètre de la ZAC République modifiée. Sa superficie est de 3,71 hectares. Actuellement occupé par un vaste parking central, cet espace accueille un marché hebdomadaire. Malgré l'existence d'équipements et de commerces, la place est aujourd'hui peu habitée. Elle n'est pas perçue par les Cournonais comme une véritable centralité à l'échelle de la commune.

De plus, cette place affectée principalement à des fonctions de stationnement et de circulation qui ne permettent pas une pratique régulière et sécurisée de l'espace par les piétons et les modes doux. Espace central de la commune de Cournon-d'Auvergne, la place de la République doit devenir un espace public majeur permettant de redéfinir l'image de la ville.

L'OAP « ZAC République » répond aux objectifs du PADD. Ce dernier affiche entre autres la volonté de faire émerger un lieu identitaire en :

- donnant un caractère urbain à ce secteur ;
- créant un espace public de qualité symbolisant le cœur de ville ;
- renforçant l'offre en commerces, bureaux et services.



## 2 – ENJEUX ET OBJECTIFS

Au regard des opportunités et contraintes identifiées sur le site et conformément aux orientations du PADD, plusieurs enjeux peuvent être relevés sur le secteur de la place de la République :

- redéfinir l'image du centre de Cournon-d'Auvergne ;
- relier le bourg historique au reste de la commune (y compris le quartier du Lac) ;
- renforcer la vocation de centralité du site en affirmant des fonctions résidentielles, commerciale et culturelle ;
- mettre en œuvre une politique de partage de l'espace public dans le centre en favorisant les différents types de mobilités.



### 3 – ORIENTATIONS DES AMÉNAGEMENTS FUTURS

En accord avec les objectifs du PADD, les objectifs généraux sont les suivants :

- Crée un centre-ville avec un ancrage historique et patrimonial ;
- Aménager une place centrale fédératrice, support des grands événements et des animations ;
- Concevoir un centre ville habité ;
- Renforcer les activités économiques ;
- Prioriser les déplacements actifs et l'usage des transports en commun ;
- Maintenir un stationnement de proximité ;
- Répondre aux enjeux climatiques et de « nature en ville » ;
- Crée un(des) îlot(s) de fraîcheur urbain(s) ;
- Développer des équipements structurants autour de la santé et de la culture.

#### **Constructions**

Les îlots à bâtir comprennent des logements, des commerces et services. Ils sont majoritairement projetés pour 2025. Ils sont tantôt situés à l'ouest de l'OAP (îlots nord-ouest, ouest, sud-ouest) et en partie est (îlot Est) et nord (îlot Gimel) de la place principale. Au sud de l'OAP, l'îlot Coronet se développera en deux temps : 2027 et 2035.

#### **Commerces**

Des commerces doivent s'implanter en rez-de-chaussée tout autour de la place centrale pour créer un lieu de vie fédérateur qui répondent à la fois aux besoins des habitants avec des commerces de proximité et aux besoins de l'ensemble des habitants de la commune et de la Métropole avec des commerces de destination.

#### **Voiries et espaces publics**

##### **Gestion des eaux pluviales**

Les voiries et espaces publics aménagés dans le secteur de l'OAP « ZAC République » doivent permettre l'infiltration maximale des eaux pluviales, la révélation de l'eau à travers une gestion intégrée des eaux pluviales et la valorisation de cette ressource.

##### **Place principale**

Au caractère routier et peu accueillant pour les piétons, l'actuelle place Joseph Gardet est animée chaque semaine par un marché. De plus, chaque année, le marché de Noël s'établit sur la place. La future place doit avoir la capacité de recevoir et développer les marchés existants.

La place doit porter l'image d'un espace public central et repère pour la ville. Il s'agit de créer un aménagement principalement dédié aux piétons, de dégager l'espace de façade à façade et de favoriser la réversibilité du site pour diverses manifestations communales. La place rejettera le minimum d'eaux pluviales possible par la mise en place de dispositifs d'infiltrations des eaux pluviales. La place devra réduire la formation des îlots de chaleur urbains.

## La promenade plantée

A l'ouest, l'espace public prend la forme d'une promenade boisée nord-sud qui relie le bourg historique au sud de la commune. Ayant le rôle d'une interface entre la place et les îlots bâtis situés à l'ouest de l'OAP « ZAC République », son aménagement privilégiera les perméabilités piétonnes est-ouest et l'alternance de lisières plantées en lien avec les rez-de-chaussée bâtis. L'ensemble de l'espace sera généreusement végétalisé. La promenade plantée participera également à la réduction des îlots de chaleur urbains.

## Voies arborées et piétonnes

Les principales voiries font l'objet d'une requalification paysagère majeure comprenant des cheminements piétons de qualité et la plantation de trames arborées structurantes pour le territoire (essences ornementales et fruitières). Elles sont le point de départ de liens à tisser à travers toute la commune.

## Les jardins

Situé au sud de l'OAP, le jardin dialogue avec la place principale « entre paysages naturel et urbain ». S'appuyant sur la végétation existante du coteau nord du Coronet, il se déploie sur une pente. Il devra infiltrer 100 % des eaux pluviales. Sur sa partie haute est implanté un espace en belvédère. Dans sa partie basse, il accueille un îlot à bâtir en interface avec la place. Le phasage du jardin est réparti en deux étapes, au gré des acquisitions foncières.



## *Plan de masse de la ZAC République*

## 4 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour ce secteur de Cournon-d'Auvergne, l'OAP « ZAC République » donne l'orientation d'un développement urbain axé sur la qualité des espaces publics et des opérations bâties.



Six lots à bâtir seront créés pour densifier la ville autour de sa future place centrale : au nord le lot Gimel, à l'ouest les lots Nord-Ouest, Ouest et Sud-Ouest. A l'Est, le lot Est est composé d'une partie « équipement » au sens activités de services, tertiaires et commerciales et d'une partie logement.

Au sud de la ZAC, le lot Coronet se développera en même temps que l'aménagement du futur parc.

À terme, le secteur pourra accueillir jusqu'à 80 logements neufs supplémentaires avec des commerces en rez-de-chaussée, vecteur de flux et d'animation de l'espace public. À cet effet, une hauteur sous plafond confortable en rez-de-chaussée (environ 3,50 mètres) est à favoriser.

Les services et les commerces déjà présents sur la ZAC participent à cette mixité fonctionnelle recherchée.

Afin de garantir une mixité des programmes et de mettre en œuvre les principes de mixité sociale inscrits au PLH, l'offre de logement sera diversifiée. Les logements construits intégreront un objectif de 30 % de logements sociaux, 20 % de logements en accession sociale et abordable et 50 % de logements libres.

## 5 – QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### ➤ Continuités écologiques

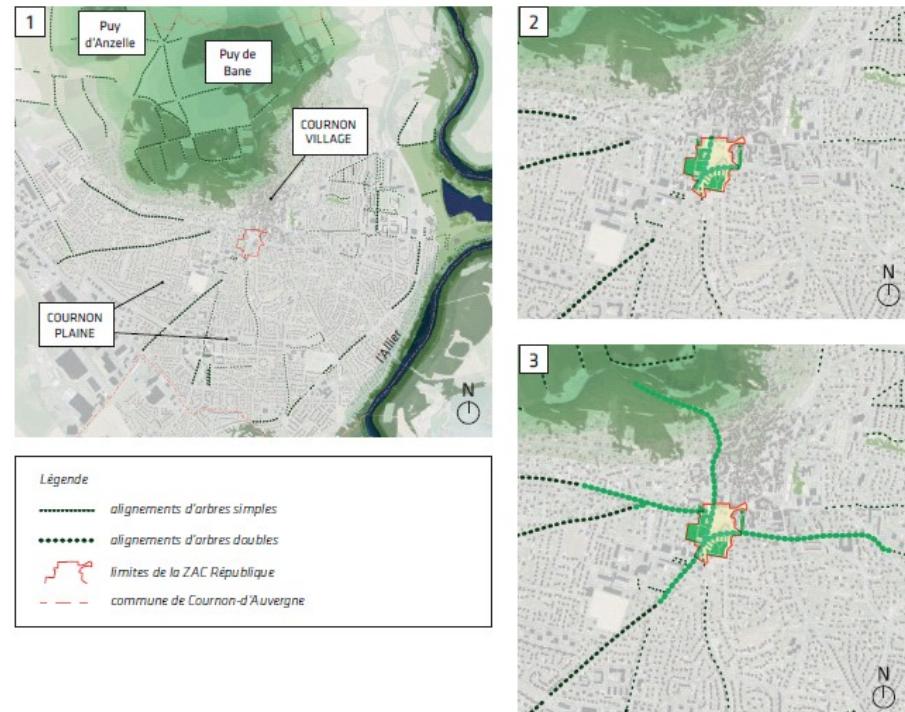
Le caractère central du site lui confère une fonction de convergence des réseaux écologiques et environnementaux. Son inscription au sein de l'OAP thématique « trame verte et bleue » devra donc être assurée.

Les limites de l'OAP « ZAC République » sont représentées en rouge sur les cartes. Les pointillés vert foncé représentent les alignements d'arbres existants dans la commune. Il peut s'agir d'alignements simples, de mails plantés, de doubles alignements, etc.

1. La première carte représente l'état existant des trames arborées à l'échelle de la commune. Des grands alignements d'arbres sont présents. Excepté sur les puy, on constate que les alignements d'arbres implantés en milieu urbain sont peu connectés entre eux.

2. La deuxième carte représente en vert clair les orientations de végétalisation de l'OAP « ZAC République ». L'acte fondateur de la conception des espaces publics est l'implantation de deux grands alignements : du sud vers le nord ainsi que du sud vers l'est. Une fois végétalisée, le secteur de l'OAP ne devra pas apparaître comme un îlot vert isolé. (cf carte de composition paysagère de l'OAP).

3. En effet, la troisième cartographie représente comment l'OAP va devenir à la fois le point de départ et de connexion de futurs alignements arborés aux arbres existants. En d'autres termes, l'OAP « ZAC République » doit être la première étape d'une végétalisation structurante à l'échelle de la commune. Elle doit permettre aux continuités écologiques et paysagères de s'établir dans toute la commune.



## ➤ Arbres à préserver

Le principe est de conserver le maximum d'arbres existants et remarquables dans le secteur de l'OAP « ZAC République », suite à un diagnostic phytosanitaire de tenue mécanique réalisé en 2020. Dans ce cadre, quatre arbres remarquables ont été identifiés.



*Acer platanoides - Érable plane*

adulte mature, 10-15 m

**Défaut majeur :** aucun

**Physiologie :** satisfaisante

**Observations :** petit bois mort sous couvert, sans conséquence

**Prescription :** arbre à préserver à proximité directe de l'îlot Sud-Ouest



*Tilia platyphyllos – Tilleul à grandes feuilles*

adulte mature, 15-20 m

**Défaut majeur :** cavité

**Physiologie :** satisfaisante

**Observations :** légère gîte nord-est, système racinaire superficiel légèrement raboté par la tonte, port relâché après tailles drastiques, cavités sur charpentières et branches

**Prescription :** arbre remarquable, témoin historique de la place existante, à préserver dans le mail planté de l'OAP



*Styphnolobium japonicum -Sophora pleureur*

adulte mature, < 10 m

**Défaut majeur :** aucun

**Physiologie :** moyenne

**Observations :** petit bois mort sous couvert, sans conséquence

**Prescription :** arbre à préserver en partie à proximité directe de l'îlot Sud- Ouest



*Betula pendula – Bouleau verruqueux*

2 adultes matures, 15-20 m

**Défaut majeur :** aucun

**Physiologie :** faible

**Observations :** tronc cannelé, arbre en crise physiologique, déficit de feuillaison 20 %, feuilles nanifiées, faible réitération secondaire

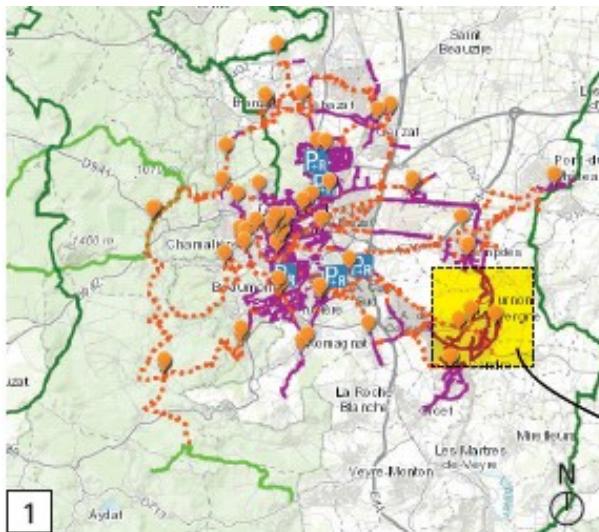
**Prescription :** deux arbres à préserver en partie haute de la future place.

## ➤ **Prévention des risques**

Afin d'inscrire le projet urbain dans son environnement et intégrer la gestion du risque, la conception des constructions respectera les principes suivants :

- Proposer une urbanisation résiliente prenant en compte le cycle de l'eau ;
- Favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle, et préférentiellement à ciel ouvert avec un rejet au niveau du terrain naturel ;
- Aménager des liaisons douces pour favoriser tous les modes actifs, la marche et le vélo vers les transports en commun et les équipements pour réduire les nuisances sonores et limiter la pollution atmosphérique liée principalement à la circulation automobile ;
- Tout projet de construction neuve doit comprendre des surfaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du microclimat ;
- Une surface de pleine terre (PLT) est imposée pour chaque lot à bâtir et un coefficient de biotope (CBS) est souhaité sur chacun des lots ;
- Dans cette perspective, tout projet de construction neuve doit chercher à réaliser des surfaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du microclimat.

## 6 – MOBILITÉS ET STATIONNEMENT



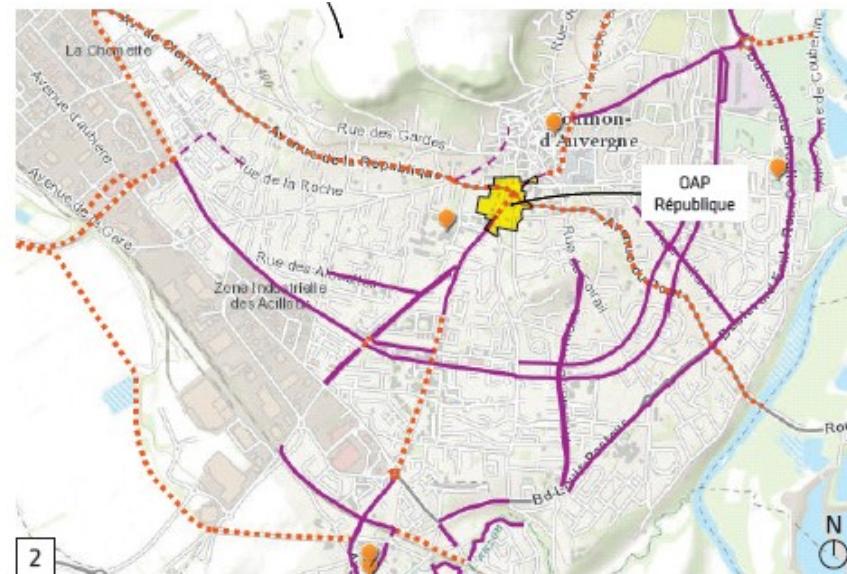
Situé au carrefour des flux de circulation de la commune, l'OAP « ZAC République » doit s'intégrer de manière optimale au sein du réseau « modes doux » de Cournon-d'Auvergne.

1. Cournon-d'Auvergne fait partie du schéma cyclable métropolitain. La commune se situe dans la partie est et sud-est du document de planification.

2. L'OAP « ZAC République » se situe sur les projets d'aménagement du schéma cyclable métropolitain. En effet, les pointillés représentent les réseaux cyclable qu'il reste à construire. L'OAP devra devenir le point de départ et de connexion des futures pistes cyclables au réseau existant.

La programmation de la place République devra en conséquence proposer un schéma cyclable sécurisé / pistes, bandes et/ou partage de la voirie.

L'aménagement de l'espace public devra également comprendre des dispositifs de stationnement vélo au droit des points stratégiques comme les commerces et autres établissements recevant du public.



Des stationnements vélo couverts sont également préconisés : leur sécurité devra être adaptée à la durée des usages.

La zone intermodale de l'OAP devra permettre aux usagers piétons et cyclistes de changer de mode de déplacement. A cet effet, l'OAP « ZAC République » comprend des arrêts du bus à haut niveau de service (BHNS) et du réseau de transport en commun métropolitain.

## ➤ Mobilités

Pour accompagner les mobilités de demain, l'organisation des déplacements est structurante dans la composition spatiale. Pour ce faire, il est important de :

- donner de la clarté aux continuités piétonnes par des dispositifs spatiaux : revêtement de sol, massifs plantés continus ou alignement d'arbres, mise en place de mobilier ;
- privilégier les parcours accessibles aux PMR ;
- limiter les obstacles ;
- gérer les croisements et carrefours en priorisant les piétons (franchissement de la voirie et des pistes cycles) ;
- anticiper la cohabitation piéton/cycliste ;
- assurer la porosité de l'espace intermodal, un espace traversant ;
- garantir une liaison « naturelle » et logique entre parc et place.

*Tracé de la future ligne C (BHNS)*



Dans l'OAP « ZAC République », l'objectif est de fixer la vitesse maximale des véhicules à 30 km/h. Cette vitesse est adaptée au partage des différents modes de déplacements des futures voiries de la ZAC, située en cœur de ville (cyclistes, cycles motorisés, voitures, bus, etc.). Afin d'assurer l'accessibilité lorsqu'il est difficile d'aménager un trottoir accessible (1,40 m de largeur), la zone de rencontre sera privilégiée. A l'instar des grandes places urbaines, une grande aire piétonne pourra par exemple englober la place de la République.

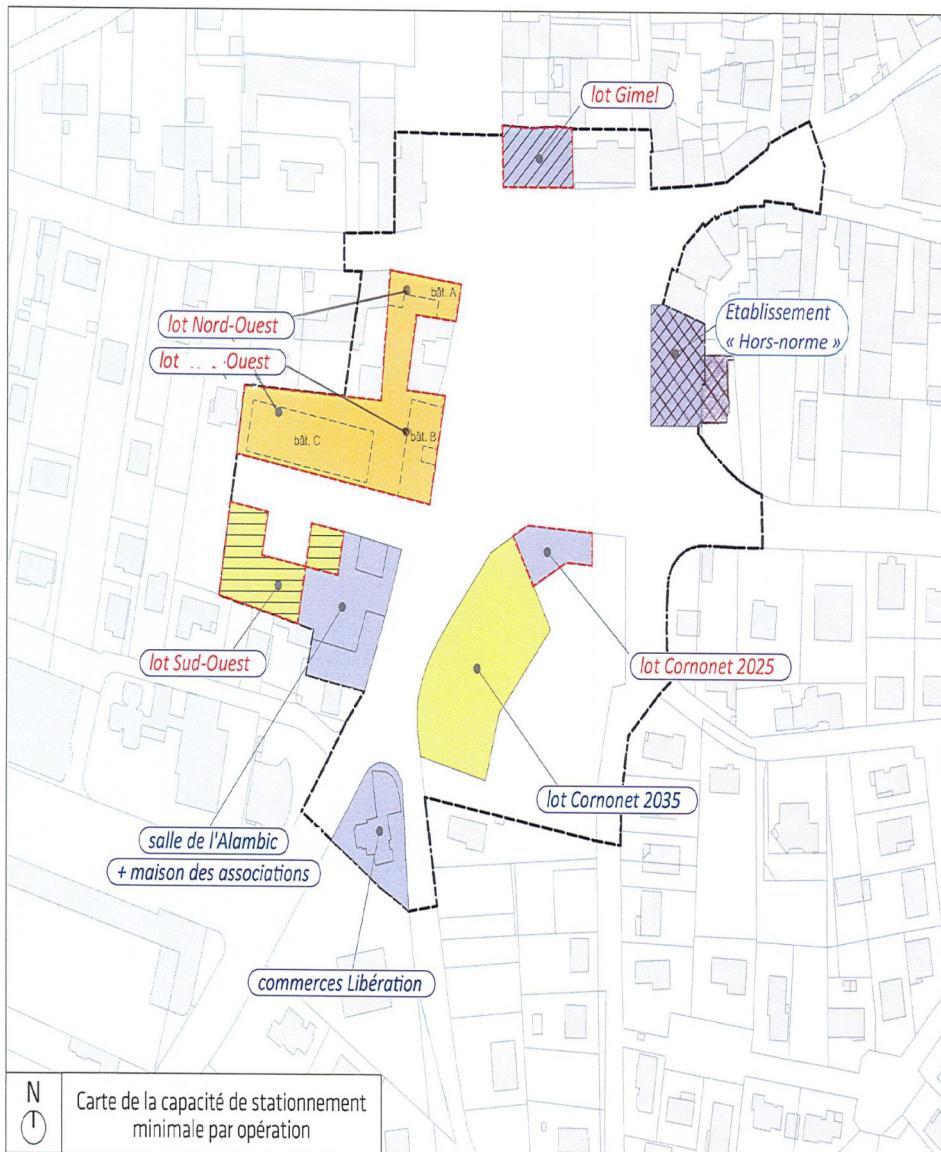
La future ligne C est le bus à haut niveau de service (BHNS) de la Métropole qui passera par ce secteur. Par son tracé et ses dimensions, le BHNS représente la première contrainte prise en compte dans la programmation de l'OAP « ZAC République ». Elle sanctuarise une bande permettant l'établissement de la ligne dans son périmètre.

## ➤ Stationnement

L'objectif de l'OAP est de maintenir la capacité de stationnement public existante et de la renforcer à moyen et long terme. La capacité passe ainsi de 75 places existantes à 100 places projetées dans un périmètre de 350 mètres de la place, soit environ 5 minutes à pied.

Les contraintes de stationnement privé sont définies pour chaque opération. Une réglementation sera imposée aux opérateurs en terme de capacité de stationnement.

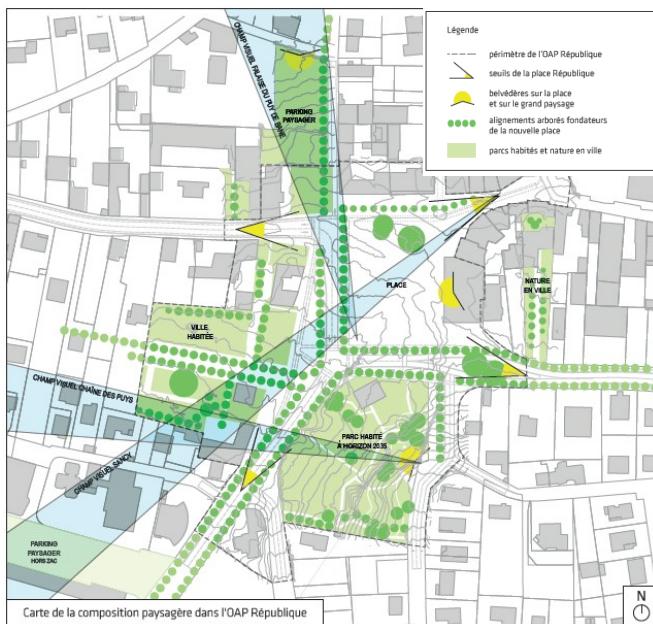
Selon les cas, elles « peuvent » ou « doivent » accueillir une capacité minimale de stationnement, se déclinant de 0 à 1,2 places par logement. Les stationnements peuvent être aériens, en rez-de-chaussée couvert, semi-enterrés ou souterrains.



| CAPACITÉS DE STATIONNEMENT REQUISÉES PAR OPÉRATION (PUBLIQUE OU PRIVÉE) |                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                         | stationnement non imposé sur le ténement<br>stationnement possible sans capacité minimale<br>stationnement souterrain possible<br>stationnement semi-enterré interdit      |
|                                                                         | stationnement imposé sur le ténement<br>1 place par logement minimum<br>stationnement souterrain, semi-enterré et aérien possible                                          |
|                                                                         | stationnement imposé sur le ténement<br>1 place par logement minimum<br>stationnement aérien et/ou rez-de-chaussée couvert possible (y compris garage intégré aux maisons) |
|                                                                         | stationnement imposé sur le ténement<br>1,2 place par logement minimum<br>bâtiment A et B : stationnement aérien<br>bâtiment C : enterré ou semi-enterré                   |

## 8 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

### ➤ Composition paysagère et cônes de vues



Cette carte représente le principe global de composition spatiale de l'OAP « ZAC République ». L'objectif est de structurer l'espace public par de grands alignements d'arbres. Tantôt nord-sud et est-ouest, ces axes trouvent un écho dans les îlots à bâtrir.

Rectangulaire, la future place est composée de 4 seuils (interfaces entre le site et le contexte). Il s'agit de points d'attention caractérisant les entrées vers le site.

La place sera limitée par des fronts bâtis dans ses parties est, ouest, sud et nord. La ville habitée constitue le futur front bâti ouest.

La programmation de l'OAP établit des cônes de vue sur les monts Dore (dont le massif du Sancy), la chaîne des Puys et sur le puy de Bane.

Une importance particulière est apportée à la relation entre ce secteur et le grand paysage avec :

- une structuration par de grands alignements d'arbres ;
- des cônes de vue sur le massif du Sancy, Gergovie et Puy de Bane ;
- des jardins habités en partie sud ;
- la révélation de l'eau à travers une gestion intégrée des eaux pluviales et la valorisation des sources

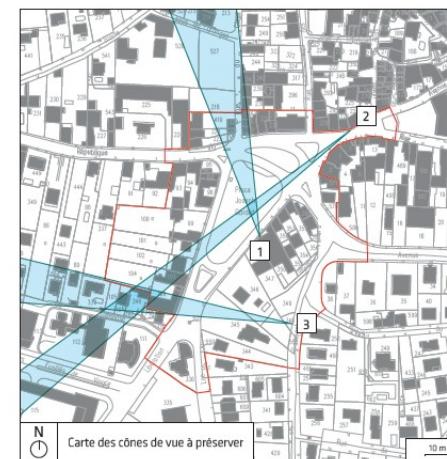
La préservation des cônes de vue sur le grand paysage est prescrite au sein de l'OAP « ZAC République ».

En conséquence, les restructurations d'îlots urbains et l'aménagement des espaces publics devront préserver ces perspectives.

Cette injonction se traduit par la définition de gabarits pour chaque opération de l'OAP. Ces dispositions se déclineront au sein des cahiers des charges de cessions de terrain (CCCT) ainsi que du cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) de la ZAC République.

Illustrés ci-contre, voici les grands paysages à mettre en valeur dans l'OAP République :

1. Falaise du puy de Bane ;
2. Les monts Dore (dont le massif du Sancy) ;
3. La chaîne des Puys et faille de Limagne (patrimoine mondial UNESCO).



## ➤ Le bâti existant

Dans un objectif de conservation du patrimoine et compte tenu de l'histoire du lieu, et après avis de l'Architecte des Bâtiments de France une liste de bâtiments existants à conserver a été validée.

### BX 93, MAISON DE L'AVENUE RÉPUBLIQUE

#### BIODIVERSITÉ

CBS : 0,3  
PLT : 0,2

Le coefficient de biotope (CBS) minimal imposé est fixé à 0,3 de la parcelle BX 93. Le coefficient de pleine terre (PLT) minimal est fixé à 0,2 de la parcelle BX 93.

#### GABARITS

-  surélévation interdite
-  extension interdite

#### LIMITES ET DESTINATIONS DES SOLS



#### Traitement des limites

mur plein maçonnerie 2,0 m de hauteur maximale

#### Nature des entrées

-  entrée piétonne à retrouver et restaurer
-  entrée véhicule à conserver et restaurer



ravalement façade + pignon  
choix de la teinte de l'enduit  
en accord avec l'ABF



- Valoriser les façades
- Les éléments de modénatures (encadrements, chaînages d'angle, corniches et génoises) doivent être conservés et restaurés à l'identique.
- Toutes les menuiseries de l'architecture doivent être en harmonie. Les menuiseries en bois doivent être conservées ; le choix du PVC est proscrit.
- Le remplacement des fenêtres, s'il est nécessaire (notamment pour la création de double-vitrage), ne doit pas défigurer la façade et doit s'adapter au mieux à la composition architecturale et aux menuiseries originelles.
- Le remplacement des volets, s'il est nécessaire, devront être remplacés en bois identique à l'existant ; la pose de volets PVC et/ou roulant est proscrite.
- La porte d'entrée historique devra être retrouvée et sera restaurée.
- La porte cochère devra être restaurée et conservée.
- Le ravalement de la façade et du pignon est nécessaire. Le choix de la technique et de la teinte devra se faire en accord avec l'architecte des bâtiments de France.

## BX 98, MAISON DE POLYCULTEUR

### BIODIVERSITÉ

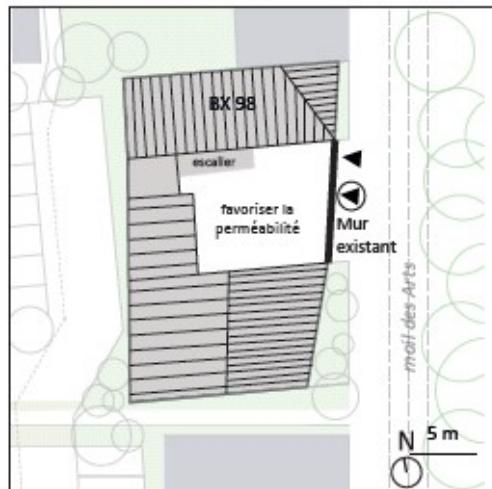
CBS : NÉANT  
PLT : NÉANT

Pas de coefficient de biotope (CBS) minimal imposé. Pas de coefficient de pleine terre (PLT) minimal imposé.

### GABARITS

-  surélévation interdite
-  extension interdite

### LIMITES ET DESTINATIONS DES SOLS



Plan des prescriptions sur les limites et destinations des sols

### Traitements des limites

mur maçonné en pierre aspect et hauteur à conserver dito existant

### Nature des entrées

- ▶ entrée piétonne à conserver et restaurer
- ▶ entrée véhicules à conserver et restaurer



Plan de situation de la parcelle



Maison de polyculteur, parcelle BX 98

Les premières traces de ce bâtiment datent du XIX<sup>e</sup> siècle. En plus d'être une habitation, ce bâtiment était un lieu de production de vin. Vers la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, le vigneron se convertit en polyculteur : le bâtiment évolue afin d'accueillir de nouvelles activités.

- Les éléments de modénatures (encadrements, chaînages d'angle, corniches et génoises) doivent être conservés et restaurés à l'identique.
- Toutes les menuiseries de l'architecture doivent être en harmonie. Les menuiseries en bois doivent être conservées ; le choix du PVC est proscrit.
- Le remplacement des fenêtres, s'il est nécessaire (notamment pour la création de double-vitrage), ne doit pas défigurer la façade et doit s'adapter au mieux à la composition architecturale et aux menuiseries originelles.
- Le remplacement des volets, s'il est nécessaire, devront être remplacés en bois identique à l'existant ; la pose de volets PVC et/ou roulant est proscrite.
- La porte d'entrée historique devra être retrouvée et sera restaurée.
- La porte cochère devra être restaurée et conservée.
- Le ravalement de la façade et du pignon est nécessaire. Le choix de la technique et de la teinte devra se faire en accord avec l'architecte des bâtiments de France.
- Extension bâtie proscrite.

## BT 296, BÂTIMENT COMMUNAL DE LA POSTE

### BIODIVERSITÉ

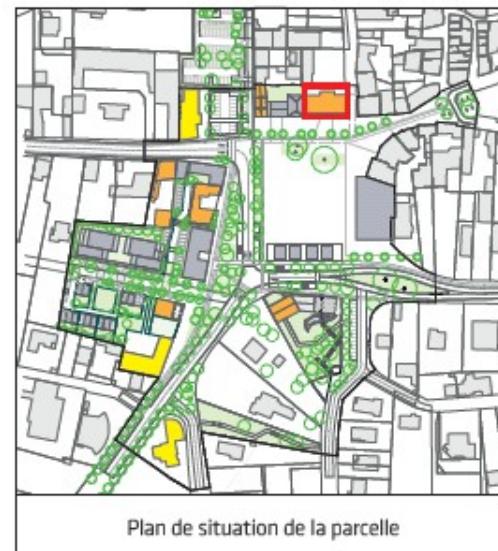
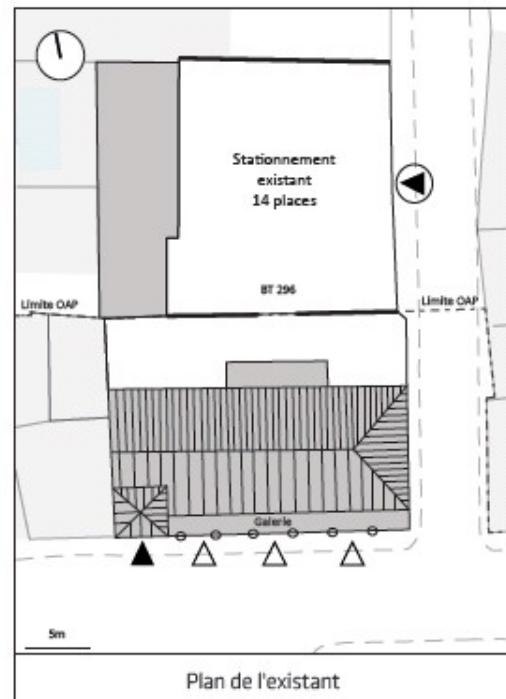
CBS : NÉANT  
PLT : NÉANT

Pas de coefficient de biotope (CBS) minimal imposé. Pas de coefficient de pleine terre (PLT) minimal imposé.

### GABARITS

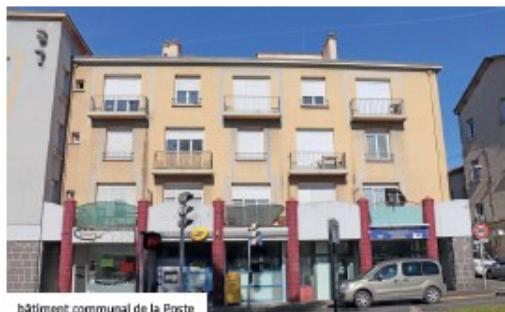
-  surélévation interdite
-  extension interdite

### LIMITES ET DESTINATIONS DES SOLS



| Traitement des limites          | Nature des entrées        |
|---------------------------------|---------------------------|
| ----- Limite de l'OAP           | → accès piéton existant   |
| — murs de soutènement existants | → accès véhicule existant |

→ accès commerce existant



### BÂTIMENT DE LA POSTE

Le bâtiment est le premier HLM créé par la ville en 1957. Le rez-de-chaussée accueillait déjà à l'époque l'actuelle Poste ainsi que des commerces toujours présents. Depuis, le bâtiment a subi des transformations dans son dessin de façade : un retour vers une composition beaucoup plus épuré tendant vers son dessin d'origine est préconisé par l'OAP.

retour vers une simplicité d'écriture de façade



- garde-corps rectangulaire ;
- poteaux carrés avec revêtement en enduit ;
- simple revêtement d'enduit sur façade.

## MAISON DES ASSOCIATIONS, SALLE DE L'ALAMBIC

### BIODIVERSITÉ

CBS : 0,3  
PLT : 0,2

Le coefficient de biotope (CBS) minimal imposé est fixé à 0,3 de l'unité foncière. Le coefficient de pleine terre (PLT) minimal est fixé à 0,2 de l'unité foncière.

### GABARITS



surélévation des bâtiments existants interdite

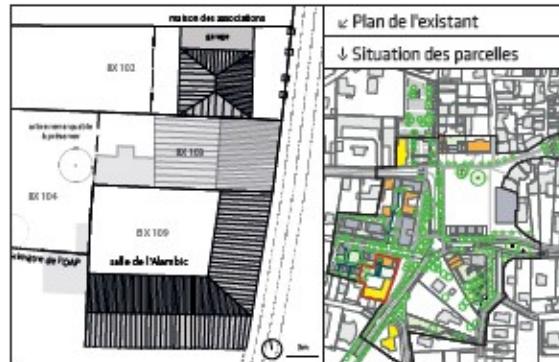
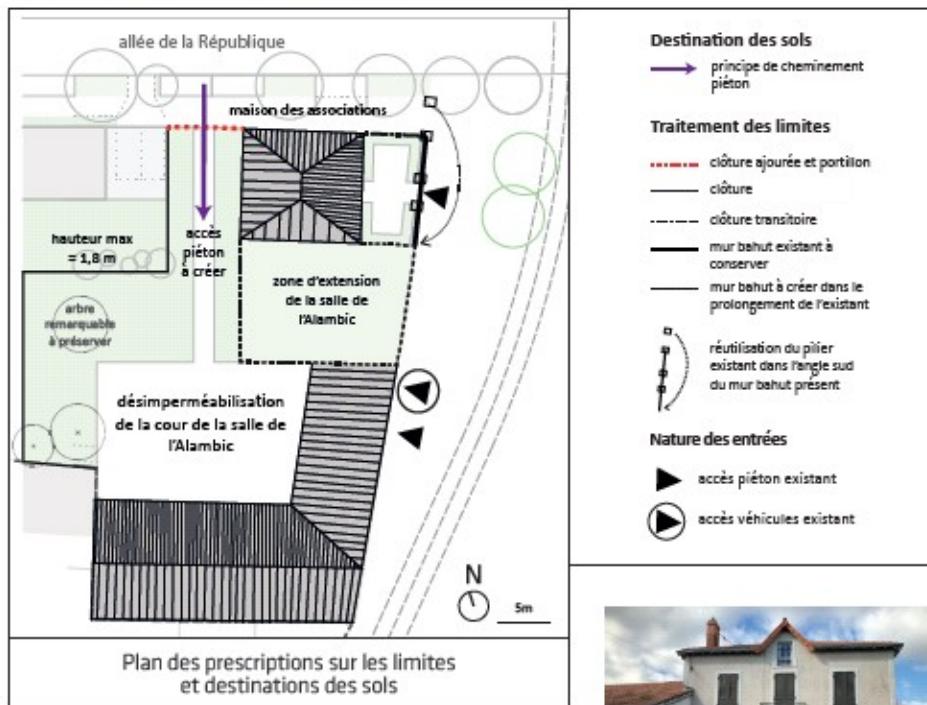


extension autorisée dans l'emprise de la zone d'extension



nombre de niveaux de l'extension limité à R+1, ne pouvant pas dépasser le faîte de la maison des associations

### LIMITES ET DESTINATIONS DES SOLS



### BX 102, MAISON DES ASSOCIATIONS

Suite à un futur découpage parcellaire, la maison des associations se verra amputé de son garage. La façade nord sera en contact avec les accotements de la future allée de la République.

Un travail sur les clôtures du bâtiment devra refermer le mur bahut au nord-est de la parcelle BX 102. La clôture ainsi créée devra reprendre les proportions, l'aspect et les matériaux du mur existant. De par sa nouvelle position dans le tissu urbain (façade nord sur rue, façade sud sur zone d'extension), de nouveaux percements pourront être créés sur les façades sud et nord, en homogénéité avec les façades existantes.

### BX 109, SALLE DE L'ALAMBIC

La salle de l'Alambic est un lieu d'exposition (équipement culturel) de la ville de Cournon-d'Auvergne. Une extension de la salle de l'Alambic est possible vers le nord. Pour des questions événementielles, une surface imperméabilisé de 250 m<sup>2</sup> sera conservée dans l'actuelle cour. La plantation de 3 arbres d'ombrage est préconisée dans la cour actuelle.

Un accès piéton nord-sud sera créé afin de relier la cour de la salle de l'Alambic à la future allée de la République.



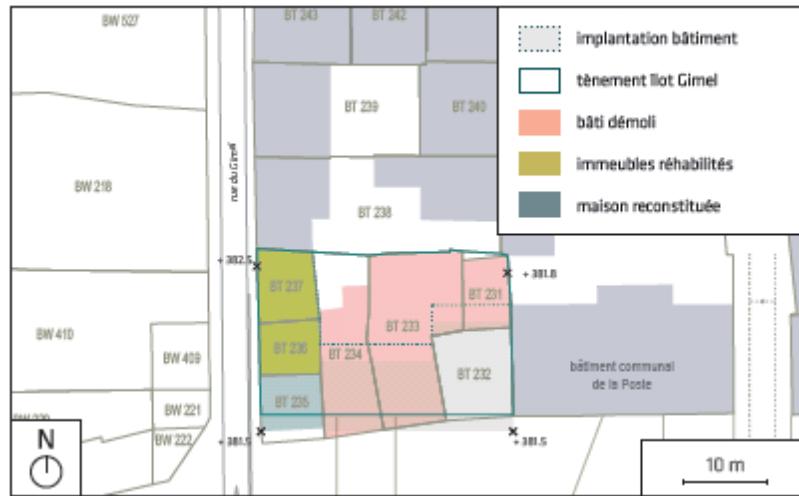
## ➤ **Les lots à bâtir**

L'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme impose de joindre un Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) à toute vente de parcelle réalisée à l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Le CCCT a pour objet de préciser la surface de plancher (SP) affectée à la parcelle cédée et, le cas échéant, les prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales, paysagères et environnementales imposées à l'acquéreur du terrain pour la durée de réalisation de la ZAC.

Chaque constructeur de lot devra se conformer aux dispositions de l'OAP secteur d'aménagement, du CCCT et du CPAUPE qui définissent les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur de la ZAC de la République. Le Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) est une annexe du cahier des charges de cession de terrain (CCCT), il vient donc en complément de celui-ci et des fiches de lots. Il a pour but d'édicter les prescriptions qui serviront de lignes directrices à la conception des îlots à bâtir.

## LOT GIMEL

### ▼ Situation de l'îlot au sein des parcelles existantes



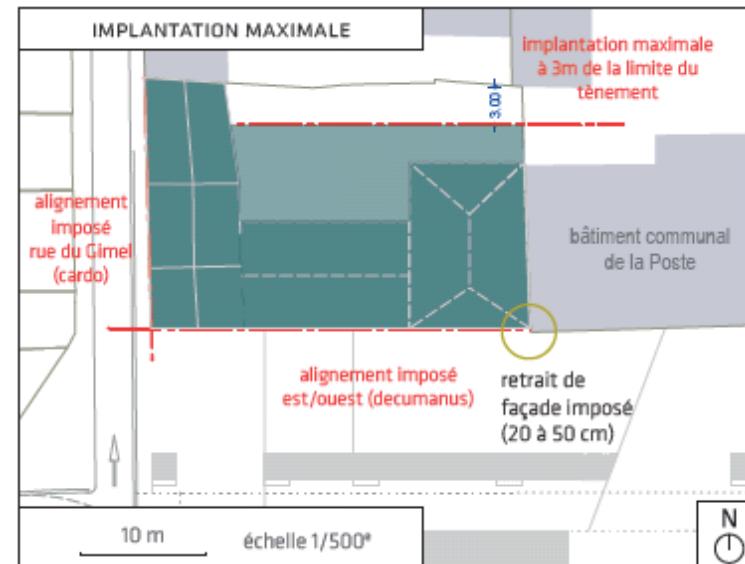
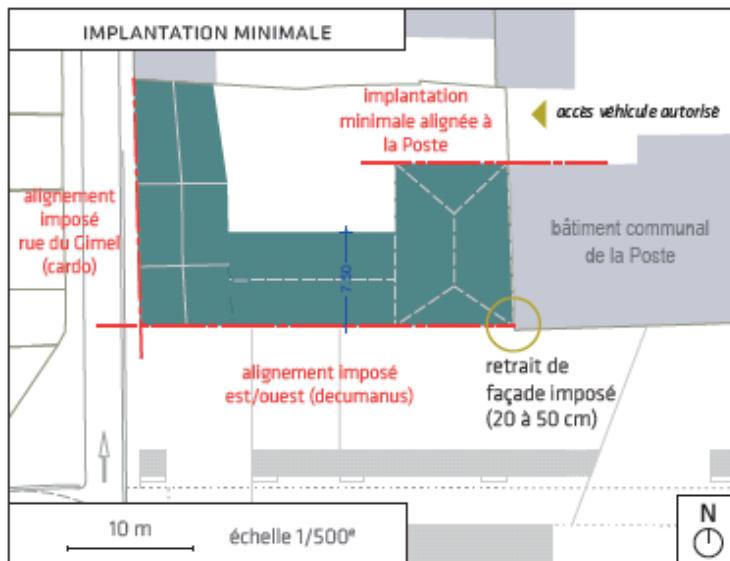
### PROGRAMME

Réhabilitation + neuf, 10 logements environ, 1 commerce en rez-de-chaussée, R+4 maximum

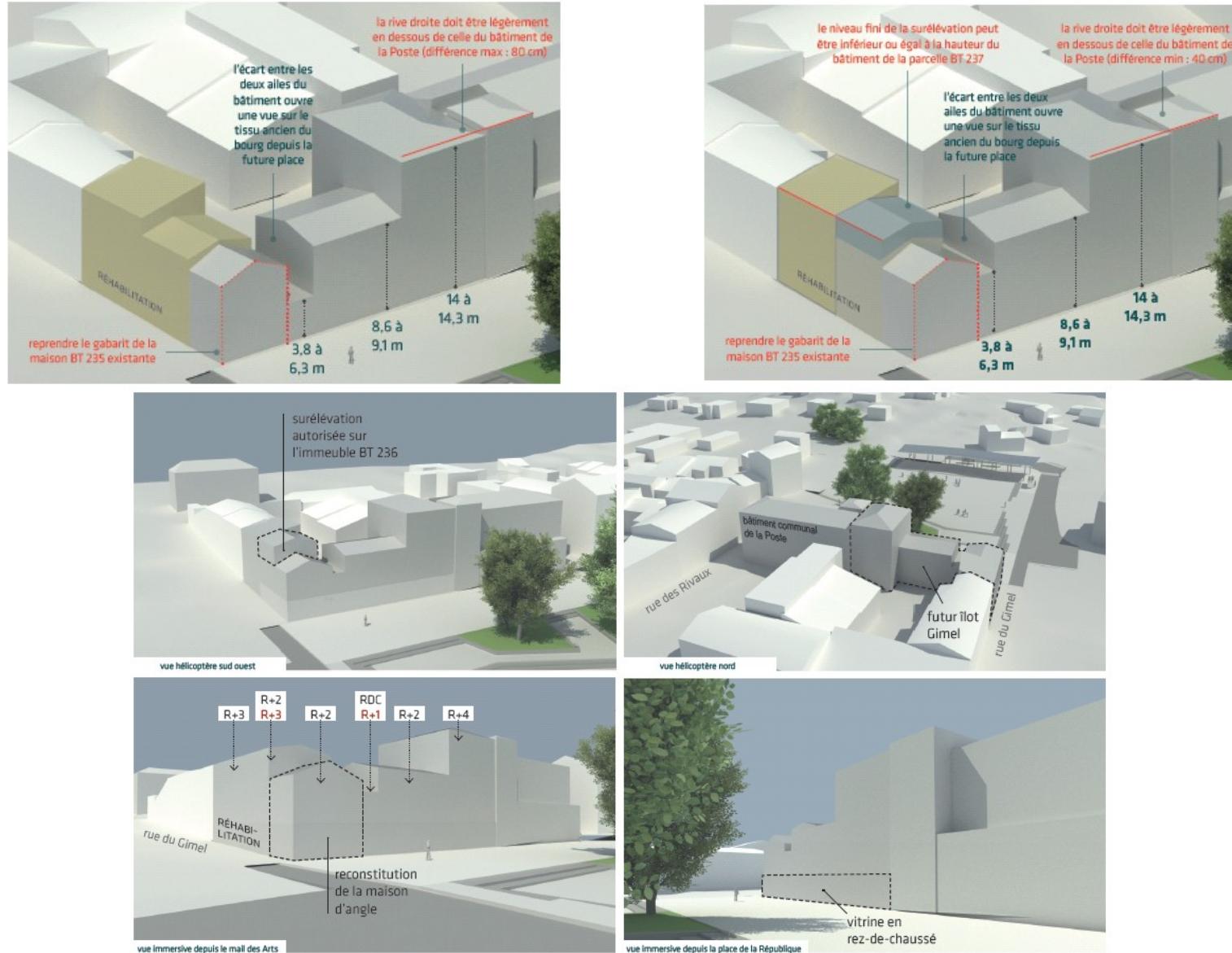
### BIODIVERSITE

Pas de coefficient de biotope (CBS) et de coefficient de pleine terre minimal imposé (PLT) à l'unité foncière.

### CONTRAINTE D'INSERTION URBAINE



## GABARITS



## LOT NORD-OUEST

### ▼ Situation du bâtiment A de l'ilot Nord-Ouest au sein des parcelles existantes



### PROGRAMME

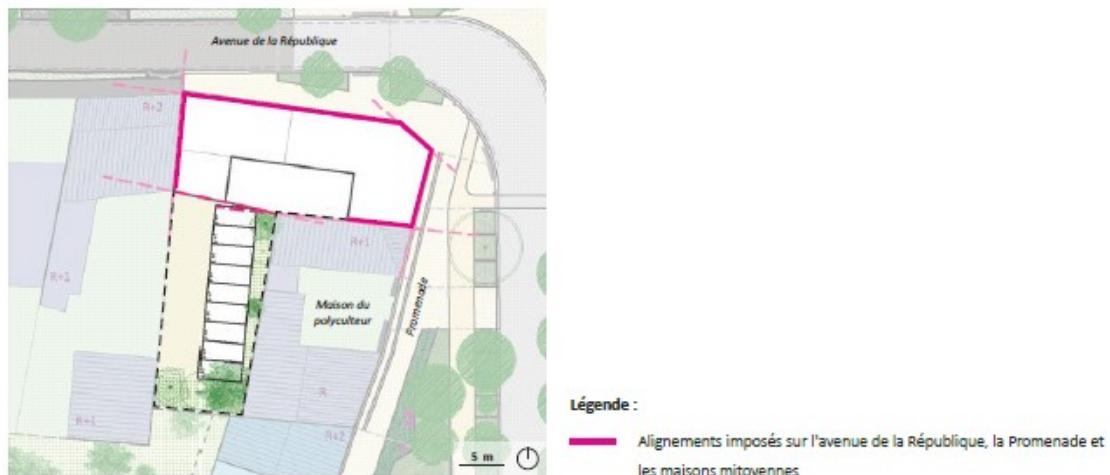
Neuf, 10 logements environ, 1 commerce, R+3 maximum

### BIODIVERSITE

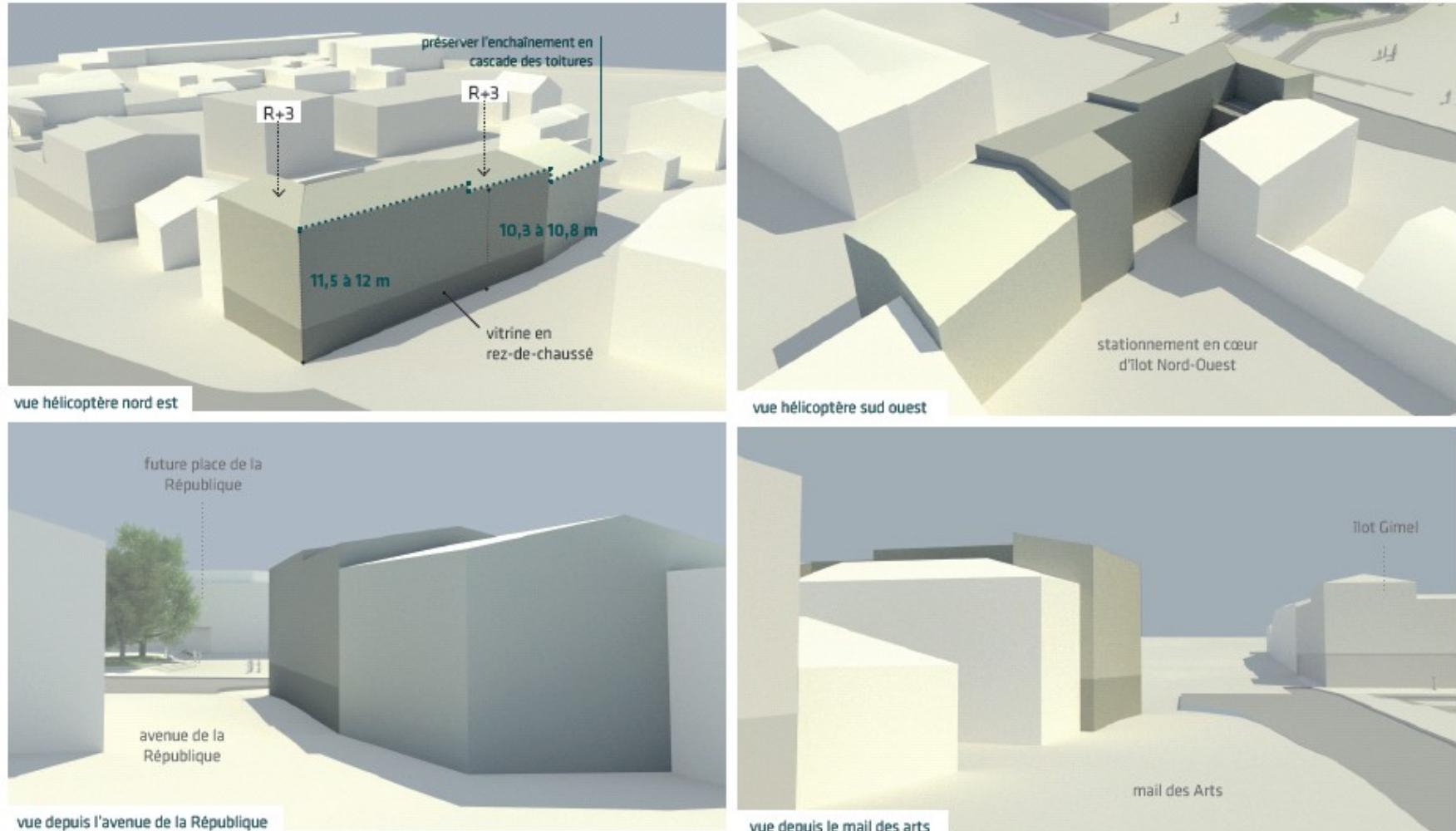
Un CBS de 0,1 est souhaité à l'unité foncière.

PLT : néant

### CONTRAINTE D'INSERTION URBAINE



## GABARITS



*Les hauteurs mentionnées ci-dessus sont indicatives, car relatives à l'altimétrie de l'espace public en pied de façade. Elles pourront donc varier légèrement avec le niveau final de la rue.*

## LOT OUEST

### ▼ Situation du bâtiment B de l'ilot Nord-Ouest au sein des parcelles existantes



## PROGRAMME

Neuf, 40 logements environ, 2 commerces, R+4 maximum

## BIODIVERSITE

Un CBS de 0,3 est souhaité à l'unité foncière.

Un PLT de 0,2 est imposé à l'unité foncière.

## CONTRAINTE D'INSERTION URBAINE

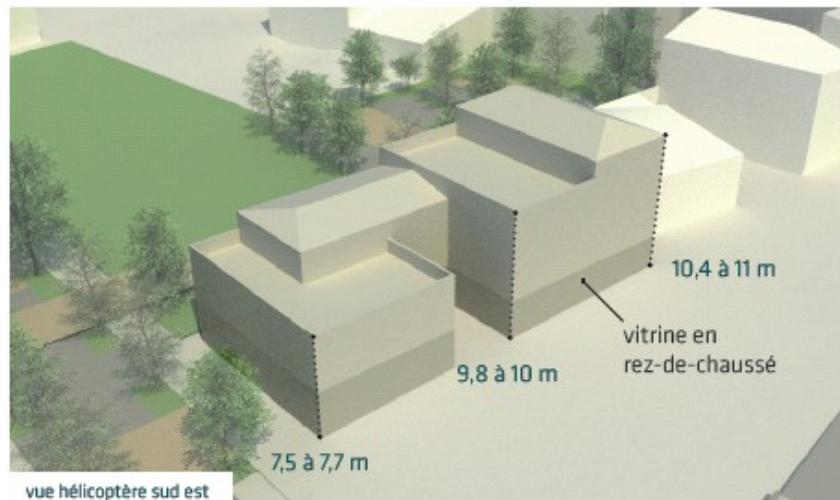


### Légende :

- Alignement imposé sur la Promenade
- Retrait minimum imposé en limite de lot



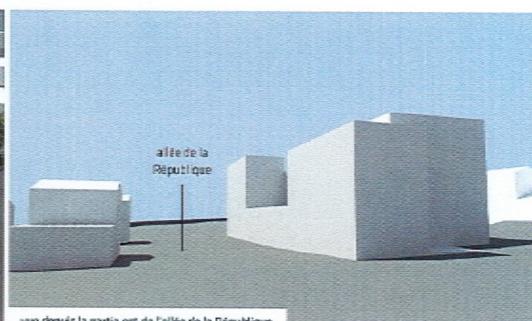
## GABARITS



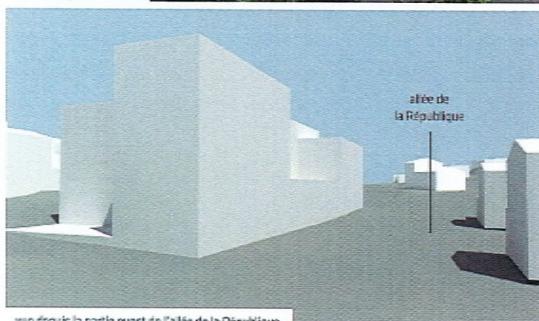
vue hélicoptère sud est



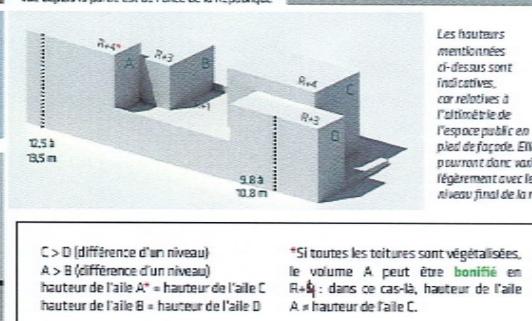
vue hélicoptère sud est



vue depuis la partie est de l'allée de la République



vue depuis la partie ouest de l'allée de la République



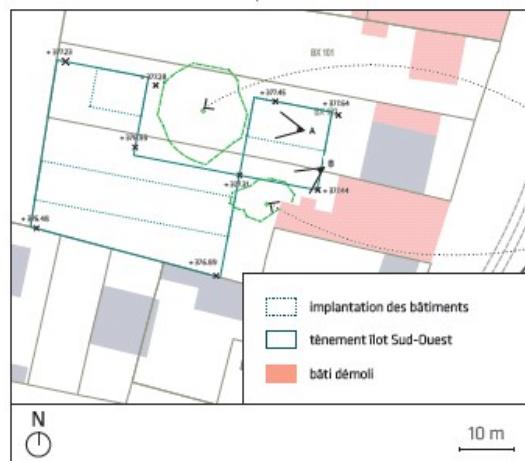
Les hauteurs mentionnées ci-dessus sont indicatives, car relatives à l'optimisable de l'espace public en pied de façade. Elles pourront donc varier légèrement avec le niveau final de la rue.

C > D (différence d'un niveau)  
 A > B (différence d'un niveau)  
 hauteur de l'aire A\* = hauteur de l'aire C  
 hauteur de l'aire B = hauteur de l'aire D

\*Si toutes les toitures sont végétalisées, le volume A peut être **bonifié** en R+4 : dans ce cas-là, hauteur de l'aire A = hauteur de l'aire C.

## LOT SUD-OUEST

▼ Situation de l'ilot au sein des parcelles existantes



### PROGRAMME

Neuf, 10 logements environ, R+1 à R+2

### BIODIVERSITE

Un CBS de 0,4 est souhaité à l'unité foncière.  
Un PLT de 0,3 est imposé à l'unité foncière.

### GABARITS



### CONTRAINTE D'INSERTION URBAINE



## LOT EST

Visuel insertion urbaine



### PROGRAMME

Neufs, 1 ou 2 commerces en rez-de-chaussée ou en étage, R+3, R+4 (partie donnant sur la Place de la République – logements/activité/services à définir) et R+2, R+3 (partie à l’arrière – 10 logements environ)

### BIODIVERSITE

CBS : néant  
PLT : néant

### CONTRAINTE D'INSERTION URBAINE



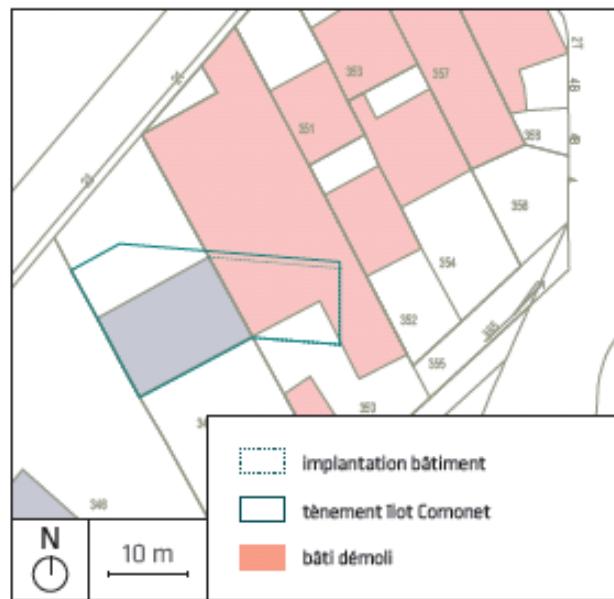
lot Est (partie donnant sur la Place de la République)



lot Est (partie à l’arrière)

## LOT CORNONET

### ▼ Situation de l'ilot au sein des parcelles existantes



## PROGRAMME

Neuf et réhabilitation, 4 à 5 logements environ, 1 commerce, R+2 imposé,

## BIODIVERSITE

Un CBS de 0,2 est souhaité à l'unité foncière.

Un PLT de 0,1 est imposé à l'unité foncière.

## CONTRAINTE D'INSERTION URBAINE



## GABARITS



Pour l'extension de la Bougnate, le réemploi des éléments en pierre taillée de la façade est requis : chaînage d'angle, encadrement de fenêtres, etc. L'extension devra reprendre les codes l'architecture vernaculaire.

## 9 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIRIES ET RÉSEAUX

### ➤ **Conditions d'accès aux voies**

Les accès véhicules aux constructions sur la voie publique ou privée devront être limités et/ou regroupés.

Afin de limiter l'impact de la voiture et prendre en compte l'objectif d'optimisation des espaces, les liaisons privées, qui desserviront les terrains, devront être dimensionnées au regard de la destination des constructions qui doivent y être édifiées tout en permettant l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie si nécessaire.

### ➤ **Desserte par les réseaux**

Afin que toutes constructions ou installations nouvelles soient desservies par les services urbains (eau potable, réseau collectif d'assainissement, eaux usées, eaux pluviales), un raccordement aux réseaux publics existants ou nouvellement créés sera réalisé.

### ➤ **Collecte des déchets**

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune, des objets encombrants et des déchets verts, sauf avis contraire du service compétent.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Le système de stockage choisi doit être conforme au règlement sanitaire départemental et techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.