

# PLAN LOCAL D'URBANISME de la Métropole



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## 3.3 / OAP PROJETS GERZAT

PLUi APPROUVÉ LE 19 DÉCEMBRE 2025

## SOMMAIRE

---

DISPOSITIONS GÉNÉRALES	P.3
------------------------	-----

---

MODE D'EMPLOI	P.4
---------------	-----

---

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

<b>ENTRÉE DE VILLE OUEST</b>	<b>P.6</b>
RUE DU MOULIN	P.6
JULES GUESDE	P.6
RUE DE L'AIGUILLE	P.8
JOURZIN	P.9

<b>GERZAT NORD</b>	<b>P.10</b>
COURLANDES 2	P.10
DONNAT VIGNAT	P.12
CHANTEMERLE	P.13
RUE DE VICHY	P.14

<b>GERZAT EST</b>	<b>P.15</b>
ANATOLE FRANCE	P.16
SOUS LES ORS	P.17

<b>EUROPE CHAMPARMONT</b>	<b>P.18</b>
---------------------------	-------------

<b>ZONE D'ACTIVITÉS GERZAT-SUD</b>	<b>P.19</b>
------------------------------------	-------------

<b>PÔLE ÉCONOMIQUE SECTEUR NORD</b>	<b>P.20</b>
-------------------------------------	-------------

<b>LA RODDE</b>	<b>P.24</b>
-----------------	-------------

**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 invités 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 retranscrivent 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 attendants 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.

**POINTE DU CHÂTEAU  
MORTAIX 2**

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

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

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

**Programmation**

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

Sur la base d'un objectif minimal de 30 logements/ha, et en fonction de la mutation des tissus d'activités vers l'habitat, la capacité prévisionnelle en logement est estimée entre 100 et 120 logements.

**Intentions d'aménagement**

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

### 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).

**Orientations littérales** relatives à la programmation et aux intentions d'aménagement (Cf. Ci après)

### Schéma de principe

Il spatiale 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.





## 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 bâtis (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.

# GERZAT

## ENTRÉE DE VILLE OUEST

### ❶ RUE DU MOULIN

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

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

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

#### Programmation / Intentions d'aménagement

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

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

### ❷ JULES GUESDE

Zones PLUi	► UGp
Surface	► 1,23 ha
Temporalité	► Temps 2
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	<ul style="list-style-type: none"><li>► Ancien site industriel. Eventuel secteur de pollution à étudier.</li><li>► PPRNPi : aléas faible</li></ul>

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

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

#### Programmation

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







## Intentions d'aménagement

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

## ③ RUE DE L'AIGUILLE

<b>Zones PLUi</b>	► UGp
<b>Surface</b>	► 0,13 ha
<b>Temporalité</b>	► Temps 1
<b>Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).</b>	► PPRNPi : aléas faible à moyen

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

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

## Programmation / Intentions d'aménagement

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

#### ④ JOURZIN

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

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

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

#### Programmation

► Reconvertir le secteur par une opération résidentielle de l'ordre de 40 logements au travers de typologies de logements individuels groupés ou intermédiaires, éventuellement complétées par du logement individuel.

#### Intentions d'aménagement

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

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

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

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

## ❶ COURLANDES 2

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

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

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

### Programmation

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

### Intentions d'aménagement

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

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

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

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

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

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





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

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

Typologies bâties à privilégier :

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

Volumétries souhaitées

Façade urbaine à structurer

Porosités visuelles

Recul des constructions

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

## ② DONNAT VIGNAT

<b>Zones PLUi</b>	► AUG
<b>Surface</b>	► 5,68 ha
<b>Temporalité</b>	► Temps 1 et 2
<b>Equipements à réaliser</b>	► Néant
<b>Conditions d'aménagement</b>	► Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble
<b>Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).</b>	► Pollution du sol ► Canalisation gaz ► Présence d'espèces patrimoniales potentielle et avérée (Chardonneret élégant, Agrion de Mercure) ► Secteur de présomption de zone humide : étude à réaliser par le porteur de projet

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

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

### Programmation

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

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

### Intentions d'aménagement

► Sur l'ensemble du site :

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

### Sur la partie Ouest de la Friche des alcools :

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

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

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

### Sur la partie Est de la Friche des alcools :

- Constituer une façade urbaine qualitative structurant l'entrée de ville le long de la route de Vichy au travers de logements collectifs, pouvant accueillir des services à rez-de-chaussée en lien avec la nouvelle polarité. L'épannelage des constructions sera progressif avec des Volumétries souhaitées en R+3 à L'Est de la friche et le front bâti sera segmenté d'ouvertures visuelles vers le cœur de site et les boisements.
- Créer un nombre d'accès véhicule limité depuis la route de Vichy en réalisant des poches de stationnement paysager pour les visiteurs (commerces et services). De manière générale, la réalisation de voies de circulations pour les véhicules sera à limiter en cœur de site.
- Préserver le boisement en le faisant participer à l'aménagement du quartier et en mettant en œuvre une dépollution par des méthodes naturelles (ex : phytoremédiation)

### Sur les franges Est et Sud

- Réaliser une voie nouvelle reliant la route de Vichy au chemin de Donnavignat permettant la desserte des logements. Proposer un aménagement paysager en entrée de site sur la rue de Vichy, éventuellement associé à des stationnements mutualisés afin de prendre en compte les contraintes liées à la présence de la canalisation de gaz.
- Privilégier des typologies de logements intermédiaires et individuels groupés avec une diversité des épannelages. Sur la lisère Sud au contact de l'espace agricole, les constructions seront plus basse (R+1 maximales).
- Constituer un réseau de cheminements traversant et ceinturant le site. Les cheminements seront dissociés de la voirie et s'inscriront dans un écrin paysager à partir des trames existantes ou à planter.
- Etudier la création de jardins vivriers à l'interface des franges Est et Sud.

## ③ CHANTEMERLE

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

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

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

### Programmation

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

### Intentions d'aménagement

- Constituer une façade urbaine qualitative le long de la RD210 en préservant un recul végétalisé et en assurant une segmentation de la trame bâtie afin de maintenir une porosité visuelle vers l'espace agricole de Donnavignat. Dans tous les cas, aucun accès véhicule ne sera aménagé directement depuis la RD210.
- Proposer une architecture qualitative en privilégiant des jeux de volumes en toiture ou des toitures en pente (sheds, toiture à deux pans...).



#### ④ RUE DE VICHY

Zones PLUi	► AUG
Surface	► 1,24 ha
Temporalité	► Temps 2
Equipements à réaliser	► Néant
Conditions d'aménagement	► Secteur urbanisable en une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble d'une surface minimum de 4000m <sup>2</sup> .
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	► Canalisation gaz ► Secteur de présomption de zone humide : étude à réaliser par le porteur de projet

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

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

#### Programmation

► Poursuivre l'aménagement de ce secteur résidentiel au travers de typologies individuelles denses ou groupées permettant la réalisation de 20 à 30 logements.

#### Intentions d'aménagement

► Limiter le nombre de points d'accès depuis la rue de Vichy par une mutualisation des entrées. Assurer des porosités entre les différentes parties du secteur et limiter les systèmes en impasse.

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

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

# GERZAT GERZAT EST



### ① ANATOLE FRANCE

Zones PLUi	► UGp
Surface	► 2,84 ha
Temporalité	► Temps 2
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	► PPRNPi : aléas faible à moyen en partie Sud

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

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

#### Programmation

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

#### Intentions d'aménagement

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

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

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

## ② SOUS LES ORS

<b>Zones PLUi</b>	► UGp
<b>Surface</b>	► 1,59 ha
<b>Temporalité</b>	► Temps 1
<b>Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).</b>	► PPRNPi : aléas faible à moyen

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

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

### Programmation

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

### Intentions d'aménagement

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



# GERZAT

## EUROPE CHAMPARMONT

<b>Zones PLUi</b>	► AUE
<b>Surface</b>	► 1,1 ha
<b>Temporalité</b>	► Temps 1
<b>Equipements à réaliser</b>	► Extension réseau EU à prévoir.
<b>Conditions d'aménagement</b>	► ► Secteur urbanisable en une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble d'une surface minimum de 4000m <sup>2</sup> .
<b>Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).</b>	► Ligne HT traversant la zone

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

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

### Programmation

- Accueillir des activités à vocation artisanale, productive ou logistique.

### Intentions d'aménagement

► Privilégier un accès au site depuis la rue de Champarmont en cas d'opérations d'ensemble. En cas d'opérations successives, un accès sera admis sur le boulevard de l'Europe. Il conviendra dans tous les cas de ne pas réaliser une voie ouverte à la circulation traversant le site entre les deux axes

- Maintenir des interfaces végétalisées sur le pourtour du site :

- en préservant le bosquet boisé présent à sa pointe Ouest ;
- en végétalisant les abords de l'avenue de l'Europe ;
- en aménageant un espace vert arboré sur la pointe Nord du site en interface avec les constructions d'habitation ;
- en préservant ou en recréant une bande arborée à l'entrée Sud coté rue de Champarmont sur la limite Est du site (interface avec la maison existante et les terrains cultivés adjacents).

- Accès à étudier
- Boisements existants à préserver / à recréer
- Interface arborée à créer
- Interfaces paysagères
- Ligne HT à prendre en compte



# GERZAT

## ZONE D'ACTIVITÉS GERZAT-SUD

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

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

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



### Programmation

► Finaliser l'aménagement du secteur à destination principale d'activités productives, logistiques ou de commerce de gros

### Intentions d'aménagement

► Privilégier un accès principal au site par la rue Gustave Eiffel et étudier l'opportunité d'un maillage jusqu'à la rue Henri Becquerel ou le boulevard Charles de Gaulle.

► Prévoir une liaison mode doux vers les arrêts de transports collectifs du boulevard Charles de Gaulle et le projet potentiel de parking relais attenant.

► Préserver une interface végétalisée avec la continuité de nature existante le long de la rue Henri Becquerel et recréer un filtre végétal arboré dissimulant les futures constructions le long du boulevard Charles de Gaulle (interface avec tissus résidentiels). Les constructions observeront un recul minimum de 10m par rapport au boulevard.

- Accès et voies à réaliser
- Connexions modes doux à créer
- Trame arborée à créer
- Continuité de nature à préserver
- Interface paysagère à créer
- Recul des constructions

**A** Activités productives, logistiques ou commerce de gros





















GERZAT / CÉBAZAT  
PÔLE ÉCONOMIQUE SECTEUR NORD









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

Typologies d'activités à privilégier :

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



## PÔLE ÉCONOMIQUE SECTEUR NORD

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

► *Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives aux secteurs de projet*

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

**Programmation**


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

**Intentions d'aménagement**

- Finaliser le schéma de circulation en complétant le maillage viaire. Il s'agit notamment de prolonger l'avenue de Champ Roche en la raccordant au Sud au Montels III et au Nord à la rue Verte.

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

- Poursuivre le processus de requalification des voies existantes sur l'ensemble du secteur pour intégrer davantage de circulations douces, d'espaces paysagers ou de stationnements.
- Développer des aires de stationnements mutualisés au sein des projets.
- Mettre en place un réseau de circulations douces en complément de l'amélioration des cheminements associés à la voirie. Il sera entre autres recherché la réalisation de cheminement en lien avec les principaux espaces verts et naturels présents dans la zone. A ce titre, une réflexion est à mener sur l'ouverture au public et au paysagement du bassin de rétention situé sur les Montels III.
- Mettre en œuvre des continuités de la trame verte sur les espaces publics et au sein des projets au travers de programmes de plantations (strates arbustives et arborées), notamment sur les délaissés existants.

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

# GERZAT

## LA RODDE

Zones PLUi	► AUG
Surface	► 5,58 ha
Temporalité	► Temps 1
Equipements à réaliser	► Extension des réseaux
Conditions d'aménagement	► Secteur urbanisable en une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	► Secteur de présomption de zone humide : étude à réaliser par le porteur de projet

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

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
Non réglementée	Non réglementée	5m max.

### Programmation

► Aménager et réorganiser le secteur de la Rodde dédié à l'habitat des gens du voyage au travers d'une diversité de forme d'habitat (habitat léger, résidence mobile d'habitat permanent, tiny house, mobilhomes, ...). Les activités de stockage sur des emprises limitées sont également admises.

### Intentions d'aménagement

► Réorganiser la desserte du secteur en s'appuyant sur les voies existantes et la réalisation de nouvelles voies d'accès et de maillage.

► Maintenir et requalifier des interfaces paysagères sur les pourtours du site, notamment en transition avec le parc logistique, ainsi que par des espaces de respirations entre les différents lieux d'habitation (haies arbustives).



- Principe de maillage et de desserte (voies existantes et nouvelles)
- Haies arbustives et arborée à préserver ou créer
- Haies arbustives existantes ou à créer (interfaces entre les lieux d'habitations)
- Principe de requalification paysagère des abords du site