



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## 3.3 / OAP PROJETS LE CENDRE

PLUi APPROUVÉ LE 19 DÉCEMBRE 2025

## SOMMAIRE

---

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

---

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

---

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

<b>AVENUE CENTRAL</b>	<b>P.6</b>
-----------------------	------------

<b>LES FONTENILLES / PRÉ BONNET</b>	<b>P.8</b>
-------------------------------------	------------

LES FONTENILLES	P.9
-----------------	-----

PRÉ BONNET	P.10
------------	------

<b>LA MONTORIÈRE / ROUTE DE MARTRES</b>	<b>P.11</b>
---	-------------

LA MONTORIÈRE	P.12
---------------	------

ROUTE DES MARTRES / CROIX MARINE	P.13
----------------------------------	------

<b>LE CENDRE_EST</b>	<b>P.14</b>
----------------------	-------------

CTM (CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL)	P.15
----------------------------------	------

LOURME	P.15
--------	------

<b>ROLAND GARROS</b>	<b>P.17</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 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.

**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 maillé 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.

# LE CENDRE

## AVENUE CENTRALE

### ① AVENUE CENTRALE 1

Zones PLUi	► UGp
Surface	► 0,13 ha
Temporalité	► Temps 1

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

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

#### Programmation

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

#### Intentions d'aménagement

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

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

### ② AVENUE CENTRALE 2

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

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

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

#### Programmation

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

## Intentions d'aménagement

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



- Cheminement doux à aménager
- Espace public à requalifier
- Interfaces paysagères à créer, à préserver
- Front de rue à structurer
- Transitions bâties
- Volumétries souhaitées
- Bâti patrimonial, petit patrimoine à préserver, valoriser

### Typologies bâties à privilégier :

- Logements collectifs
- Commerces, services, restauration... (rdc actifs)
- Equipements



# LE CENDRE

## LES FONTENILLES / PRÉ BONNET



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

Typologies bâties à privilégier :

- Individuel
- Individuel groupé
- Intermédiaire
- Logements collectifs
- R+ Volumétries souhaitées
- R+2 Volumétries souhaitées
- Transitions bâties



## ① LES FONTENILLES

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

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

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

### Programmation

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

### Intentions d'aménagement

- Prolonger la rue du 11 novembre jusqu'à la rue des Fontenilles et réaliser, depuis la rue prolongée, au moins deux accès pour des voies internes de desserte et de maillage jusqu'à l'avenue de l'Auzon et la rue des Fontenilles à l'angle sud-est de l'opération.
- Développer un réseau de cheminements doux internes au site en assurant des connexions avec les quartiers existants, l'école, la «coulée verte» de l'Auzon et le bourg.
- Aménager des espaces verts de transition sur les pourtours du site au travers :
  - d'un espace ouvert et accessible à l'interface avec l'école ;
  - de la réalisation de bandes végétalisées sous forme des haies champêtres libres, agissant en tant que zone tampon avec les quartiers existants et en accompagnement de la rue du 11 Novembre prolongée. Les arbres existants (noyers) présents au bord de la voie (partie Nord) sont à préserver.
- Réaliser des espaces verts communs de proximité et lieux propices au lien social. Un espace vert ouvert sera notamment réalisé en cœur de site à l'interface avec la rue du 11 Novembre prolongée, permettant de conserver le point de vue sur la Chaîne des Puys et sur le Plateau de Gergovie.
- Implanter les constructions et typologies les plus hautes en cœur de site et les plus basses sur les pourtours, en transition avec les tissus pavillonnaires existants.

## ② PRÉ BONNET

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

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

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

### Programmation

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

### Intentions d'aménagement





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

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



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

Typologies bâties à privilégier :

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



## ① LA MONTORIÈRE

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

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

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

### Programmation

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

### Intentions d'aménagement

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

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

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

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

## ② ROUTE DES MARTRES / CROIX MARINE

Zones PLUi	► UGp
Surface	► 0,58 ha
Temporalité	► Temps 1

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

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

### Programmation

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

### Intentions d'aménagement

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

# LE CENDRE

## LE CENDRE\_EST



Rappel : Les OAP du secteur Le Cendre Est sont situées à proximité du site classé de l'oppidum de Gondole. Il conviendra de tenir compte des servitudes en vigueur.



## ① CTM (CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL)

Zones PLUi	► UGp
Surface	► 0,98 ha
Temporalité	► Temps 2

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

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

### Programmation

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

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

### Intentions d'aménagement

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

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

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

## ② LOURME

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

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

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

## **Programmation.**

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

## **Intentions d'aménagement**

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

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

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

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

## ***Orientations complémentaires : secteur de mutation ZA Les Grandes***

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

Ainsi les éventuels nouveaux projets résidentiels :

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

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

# LE CENDRE ROLAND GARROS

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

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

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

## Programmation

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



## Intentions d'aménagement

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

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