

PLAN LOCAL D'URBANISME de la Métropole



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.3 / OAP PROJETS PÉRIGNAT-LÈS-SARLIÈVE

PLUi APPROUVÉ LE 19 DÉCEMBRE 2025

SOMMAIRE

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

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES FOUASSES	P.6
---------------------	------------

LES FOUASSES	P.7
--------------	-----

PETIT PUY	P.8
-----------	-----

LA GARENNE	P.9
-------------------	------------

BONNEVAL	P.10
-----------------	-------------

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 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.

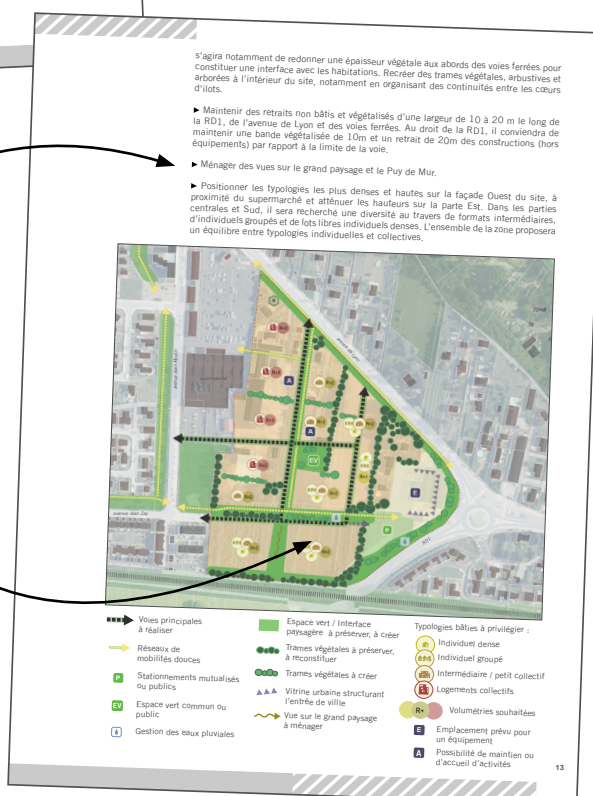
Rappel des dispositions réglementaires spécifiques

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 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.



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.

PÉRIGNAT-LÈS-SARLIÈVE

LES FOUASSES



Voie apaisée à réaliser

Principe de continuité pour les modes doux

Alternatives d'accès ou de voie de desserte

Possibilité de maillage à préserver

Accessibilité agricole à préserver

Espace vert / Interface paysagère à préserver, à créer

Trame végétale à créer

Typologies bâties à privilégier :

Individuel

Individuel groupé

Intermédiaire / petit collectif

Accueil d'activités

Possibilité d'extension des activités adjacentes

Volumétries souhaitées

Façade urbaine qualitative

Intentions complémentaires, secteur du chemin sous le Marais :

Aménager une poche de stationnement paysager

Créer un espace vert de proximité comprenant éventuellement des jardins partagés

1 LES FOUASSES

Zones PLUi	► AUG
Surface	► 1,2 ha
Temporalité	► Temps 1
Equipements à réaliser	► Néant
Conditions d'aménagement	► Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble (<i>hors extension des activités adjacentes</i>)

► Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
25 % LLS + 20% Accession abordable	PLT : 0,3 / CBS : 0,5	10m max.

Programmation

- Aménager un secteur résidentiel de l'ordre de 20 à 30 logements au travers d'une diversité de typologies d'habitat : formats intermédiaires / petits collectifs, logements individuels et/ou individuels groupés.
- Les activités existantes en entrée Est du site (coté chemin des Fouasses) bénéficient d'une possibilité de maintien et d'extension sur site sur les terrains identifiés. Les principes de l'OAP ne s'appliquent alors qu'en cas de mutation de ces terrains vers un projet résidentiel.

Intentions d'aménagement

- Réaliser une voie de desserte apaisée dans le prolongement de la partie viabilisée du chemin des Fouasses en prévoyant une entrée ou sortie sur la route de Cournon (privilégier un sens unique). Intégrer dans l'aménagement une continuité pour les modes doux, notamment cyclables, afin d'assurer une continuité entre les aménagements de la route de Cournon et de l'avenue de la République.
- Préserver l'accessibilité agricole vers les terrains cultivés adjacents.
- Prévoir un emplacement sur la limite Nord en milieu de site pour un éventuel maillage viaire en cas de phases d'urbanisation ultérieures.
- Aménager un espace vert paysager à l'interface avec la route de Cournon aux abords du carrefour giratoire, afin de créer un espace tampon qualitatif entre la rue et les futures constructions. Y associer un espace de stationnement paysager d'entrée du centre-bourg. Mener par ailleurs une réflexion sur le maintien des stationnements des activités existantes.
- Implanter les typologies plus denses (intermédiaires / petits collectifs) sur la partie Ouest du site vers la route de Cournon et les formats individuels (libres ou groupés) sur la partie Est en veillant à l'équilibre dans la répartition entre les typologies.
- Développer une trame végétalisée le long des limites Sud du site en interface avec les tissus pavillonnaires et d'activités (haie arbustive, fond de jardins...).

2 PETIT PUY

Zones PLUi	► AUE
Surface	► 0,89 ha
Temporalité	► Temps 1
Equipements à réaliser	► Néant
Conditions d'aménagement	► Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble ou plusieurs opérations successives
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	► Axe d'écoulements ► 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	PLT : 0,2 / CBS : 0,3	10m max.

Programmation

► Accueillir des activités, en privilégiant des activités productives et artisanales (hôtel d'artisans...) sans exclure l'implantation d'activités de services ou tertiaires.

Intentions d'aménagement

► Réaliser un ou plusieurs accès depuis l'allée du Petit Puy, sans réaliser d'accès direct ou mutualisé depuis la route de Cournon. En cas de division en plusieurs lots, la réalisation d'une voie de desserte mutualisée sera privilégiée.

► Maintenir une interface végétalisée au droit de la route de Cournon (pelouse, bande plantée arborée, stationnement paysager...) en implantant les constructions avec un recul similaire aux implantations des constructions en entrée de site (Nord/Est).

► Planter une lisière arbustive et arborée à l'interface avec l'espace agricole et le long de l'allée du Petit Puy.

► Améliorer la perception de l'entrée de ville en proposant des aménagements, des implantations et des architectures qualitatives. Il s'agira notamment de privilégier des façades principales vers la route de Cournon et de regrouper les surfaces techniques sur les arrières des constructions. Le traitement architectural des constructions évitera le vocabulaire caractéristique de «boîte» présent dans les zones d'activités par un travail sur les volumétries, la composition des façades, le traitement des toitures et les choix de teintes et matériaux.

PÉRIGNAT-LÈS-SARLIÈVE

LA GARENNE

Zones PLUi	► AUG
Surface	► 0,9 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).	► Présence d'espèces patrimoniales potentielle et avérée (<i>Vicia serratifolia</i> , lapin de Garenne).

► 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 : 0,5	7m max.



.Programmation

► Poursuivre l'aménagement du secteur par une opération résidentielle de l'ordre de 10 logements au travers de formats individuels et/ou individuels groupés

Intentions d'aménagement

► Prolonger la rue du Château d'eau jusqu'à la rue Robert Darpoux, en optant pour un tracé minimisant les déblais-remblais et la pente de la voie. Maintenir un espace libre de construction et végétalisé par la reconstitution d'une haie à l'interface de la rue Robert Darpoux. Positionner l'accès de manière à garantir la sécurité et la visibilité de la circulation.

► Aménager une continuité piétonne vers le chemin de la Garenne et longeant le site des caves, à mettre en valeur et à prendre en compte dans l'aménagement de la zone.

► Assurer une qualité et une homogénéité des clôtures sur les pourtours du site par une végétation arbustive (haies composées de plusieurs essences).

► Veiller à la bonne intégration des constructions dans la pente.



Voie apaisée à réaliser



Principe de continuité pour les modes doux



Espace vert / Interface paysagère à préserver, à créer



Trame végétale à créer



Patrimoine à mettre en valeur

Typologies bâties à privilégier :



Individuel



Individuel groupé



Volumétries souhaitées

PÉRIGNAT-LÈS-SARLIÈVE

BONNEVAL

Zones PLUi	► AUG
Surface	► 1,42 ha
Temporalité	► Temps 1
Equipements à réaliser	►
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
20% LLS + 20% accession abordable	PLT : 0,3 CBS : 0,5	7m max.

.Programmation

► Réaliser une opération résidentielle de l'ordre de 20 logements au travers de formats individuels et individuels groupés

Intentions d'aménagement

► Réaliser un accès principal par la rue Saint-Exupéry et une voie centrale de desserte des constructions poursuivie par des continuités pour les modes doux vers la rue Voltaire et le cheminement existant menant à la rue des Vignes. Un accès secondaire (circulation apaisée, en sens unique...) sera étudié depuis la rue Voltaire.

► Prévoir une poche de stationnement mutualisée, complémentaire aux stationnements résidentiels, en entrée de site.









► Aménager une continuité piétonne traversant le site et se connectant au chemin existant sein de l'espace viticole.

► Assurer une qualité et une homogénéité des clôtures sur les pourtours du site à l'interface avec l'espace viticole et les chemins existants (haies composées de plusieurs essences).

► Préserver une possibilité de maillage viaire avec les terrains viticoles situés à l'Est de la zone, dans l'éventualité de phases d'urbanisation ultérieures.

► Traiter majoritairement les toitures en pentes avec tuiles traditionnelles (visibilité du secteur en «premier plan» depuis Gergovie).



-  Accès principal
-  Accès alternatif / secondaire à étudier
-  Principe de voies de desserte
-  Possibilité de maillage à préserver
-  Principe de continuité pour les modes doux
-  Aménager une poche de stationnement mutualisé
-  Interface paysagère à créer
-  Patrimoine à mettre en valeur

Typologies bâties à privilégier :

-  Individuel
-  Individuel groupé
-  Volumétries souhaitées