

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DOCUMENT MODIFIE SUITE A LA MODIFICATION N°4

REVISION

PRESCRIPTION

Délibération du Conseil Municipal du 6 mars 2006

ARRÊT DU PROJET

Délibération du Conseil Municipal du 18 juillet 2011

APPROBATION

Délibération du Conseil Municipal du 19 juin 2012

MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES – MISES A JOUR

- 1. Modification n°1 approuvée par délibérations du Conseil Municipal du 12 septembre 2013 et du 28 février 2014
- 2. Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 11 décembre 2014
- 3. Déclaration de projet n°1 et mise en compatibilité du PLU approuvées par délibération du Conseil Municipal du 10 mars 2015
- 4. Déclaration de projet n°2 et mise en compatibilité du PLU approuvées par délibération du Conseil Municipal du 08 décembre 2015
- 5. Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 08 décembre 2016
- 6. Déclaration de projet n°3 et mise en compatibilité du PLU approuvées par délibération du Conseil Communautaire du 12 décembre 2017
- 7. Modification n°2 approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 18 février 2020
- 8. Modification n°3 approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 29 septembre 2022
- 9. Modification n°4.....

OAP EcoQUARTIER DE FONTCHOMA

■ Contexte et enjeux

Situé à l'entrée Sud de la ville d'Issoire, le secteur de l'« EcoQuartier de Fontchoma » s'étend sur une surface de 9,5 ha. Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation définit une stratégie d'aménagement globale pour le secteur de Fontchoma. Elle couvre les deux entités de la zone 3AUF de Fontchoma, dédiée prioritairement à l'accueil d'habitations.

Ce site constitue une frange urbaine de la ville, c'est-à-dire une interface entre les quartiers pavillonnaires de la rue du Cézallier et les terres agricoles, à très faible rendement, qui bordent l'actuel chemin de Fontchoma. Il est destiné à accueillir un **projet d'aménagement ambitieux de type « écoquartier »**. La qualité et l'intégration paysagère des aménagements de la zone sont au centre des enjeux. Il s'agit notamment de **soigner les interfaces « urbain/rural »** en intégrant le quartier dans son environnement agricole. L'objectif est également de proposer un quartier d'habitation qui s'affranchit du modèle pavillonnaire classique. Il s'agit de privilégier des **espaces communs de qualité** ainsi qu'une **diversité de typologies bâties**, dépassant le cadre de la maison individuelle isolée.



CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 9,5ha

Surface constructible théorique : 5,3 ha

Déduction de la zone du parc central, bassin de rétention, cheminements (2.5ha) et des profils de voirie (1,7ha)

Capacité théorique : 200 logements dont environ :

- 30% d'individuel pur ou groupé (soit 25 lgt/ha)
- 35% d'intermédiaire (soit 35 lgt/ha)
- 35 % de collectif (soit 55 lgt/ha)

Densité nette : ≈ 37 lgt/ha

Rapport entre le nombre théorique de logements et la surface constructible théorique

■ Programmation urbaine

- **Développer une opération d'habitat** incluant une **diversité de typologies de logements** et mettant en œuvre une **densité cohérente** avec le tissu bâti limitrophe et la topographie du site :
 - **Créer un secteur à dominante d'habitat individuel, groupé et/ou intermédiaire** en continuité du tissu urbain mitoyen, assurant la transition avec l'existant ;
 - **Favoriser la création de petit collectif dans la partie Est**, aux abords du chemin des Quinze, en cohérence avec la densité bâtie existante sur le secteur ;
- **Prévoir la création d'environ 200 logements sur l'ensemble du secteur**, soit une densité nette d'environ 37 logements par hectare.
- Conditionner l'aménagement du secteur à la **réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble**, chacune portant sur une surface minimale de 5 000 m².

- **Aménager un parc public central, conçu comme un espace de nature en ville, au cœur du quartier.** Il favorisera la mixité des usages et constituera un lieu fédérateur propice aux échanges et à l'appropriation par les habitants :
 - Concevoir le « parc central » comme un **espace multifonctionnel, support des mobilités actives**, d'usages récréatifs, de détente, ou d'expérimentation agroécologique ;
 - Développer le « parc central » comme une **trame végétale structurante**, permettant de **contrebalancer la densité bâtie**, de générer une **ambiance paysagère qualitative** et de jouer un **rôle de régulateur climatique** à l'échelle du quartier ;
 - Assurer depuis le « parc central » des **continuités fonctionnelles transversales** (Nord-Sud), permettant de relier efficacement les nouveaux programmes d'habitation entre eux, tout en les connectant aux quartiers pavillonnaires environnants ;
 - S'appuyer sur le « parc central » pour mettre en œuvre une **gestion alternative et intégrée des eaux pluviales** du secteur, en privilégiant des dispositifs à ciel ouvert participant à la fois à la régulation hydraulique, à la résilience du site face aux épisodes climatiques et à la qualité paysagère et écologique des espaces publics.
- **Permettre l'implantation, le cas échéant, de commerces ou d'activités de services**, dès lors qu'ils présentent une compatibilité avec la vocation résidentielle dominante de la zone et qu'ils répondent aux besoins des habitants et autres usagers.

■ Principes de déplacements

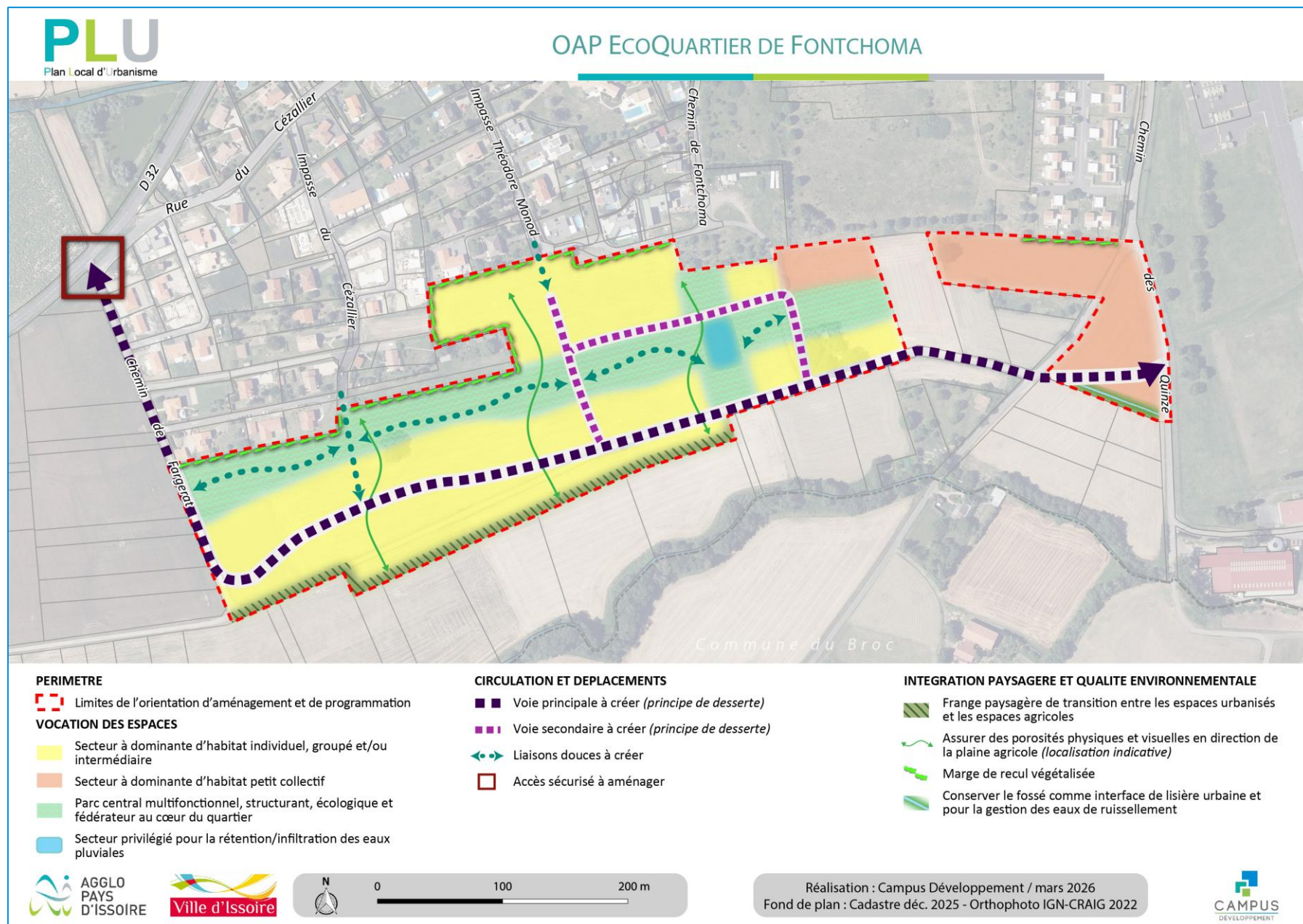
- **Créer un quartier intégré dans le tissu environnant à travers un réseau viaire connecté et hiérarchisé :**
 - **Créer une voie primaire « traversante »** qui connectera la D32 au chemin des Quinze et structurera le maillage des voies internes ;
 - Créer un maillage secondaire permettant d'irriguer l'intérieur de la zone, en privilégiant des aménagements sous forme de voies

partagées. Aucune connexion pour les véhicules motorisés ne pourra être réalisée avec les impasses du Cézallier et Théodore Monod.

- **Développer un maillage de liaisons douces pour encourager l'usage des déplacements doux et assurer la continuité des cheminements :**
 - **Aménager une coulée verte au sein du parc central**, support de liaisons douces entre les différents espaces publics et les nouveaux programmes d'habitation ;
 - Créer des liaisons douces secondaires assurant notamment la jonction avec les impasses du Cézallier et Théodore Monod.
- Aménager un accès sécurisé pour les véhicules au niveau de la RD32.

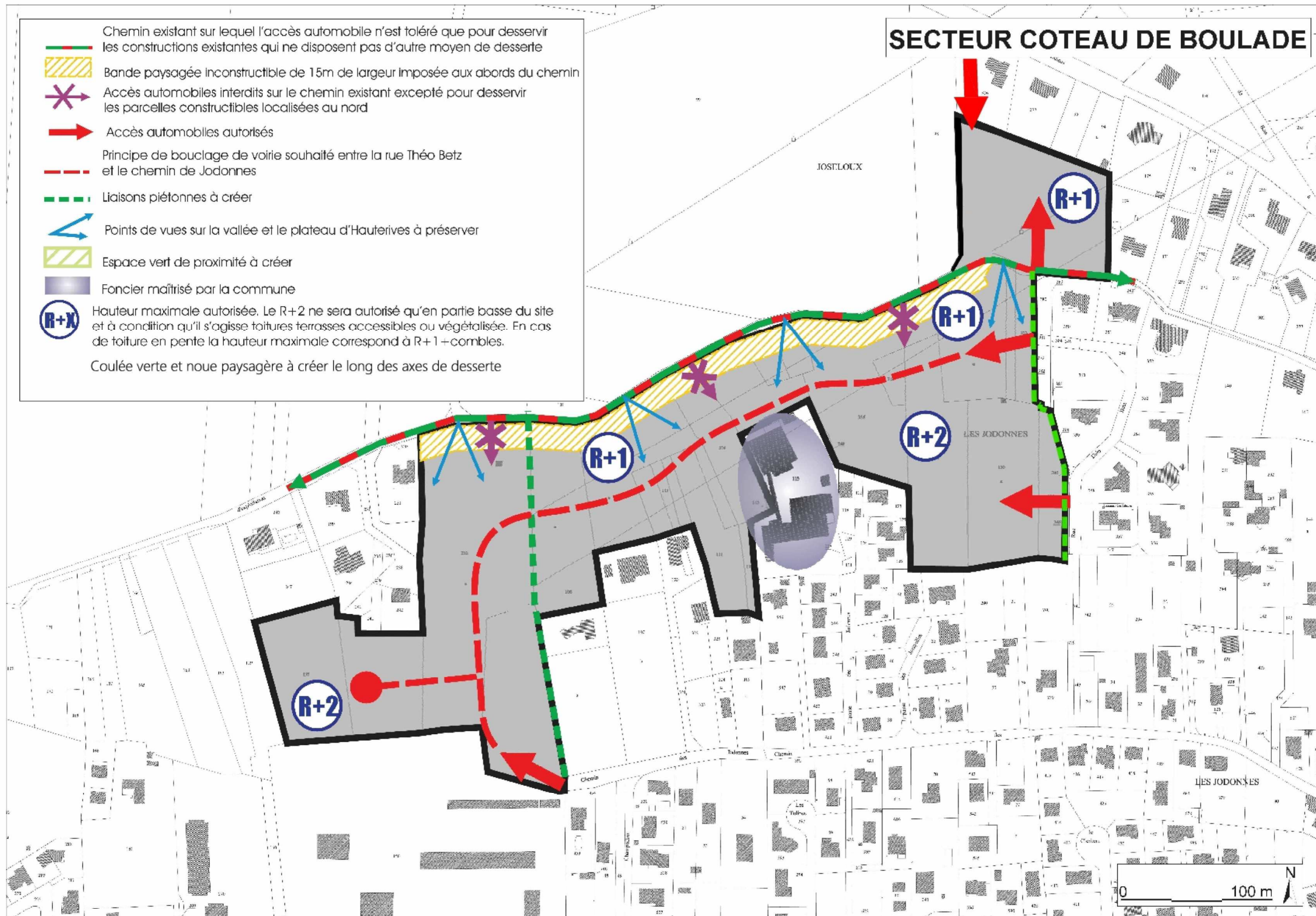
■ Principes d'intégration paysagère et qualité environnementale

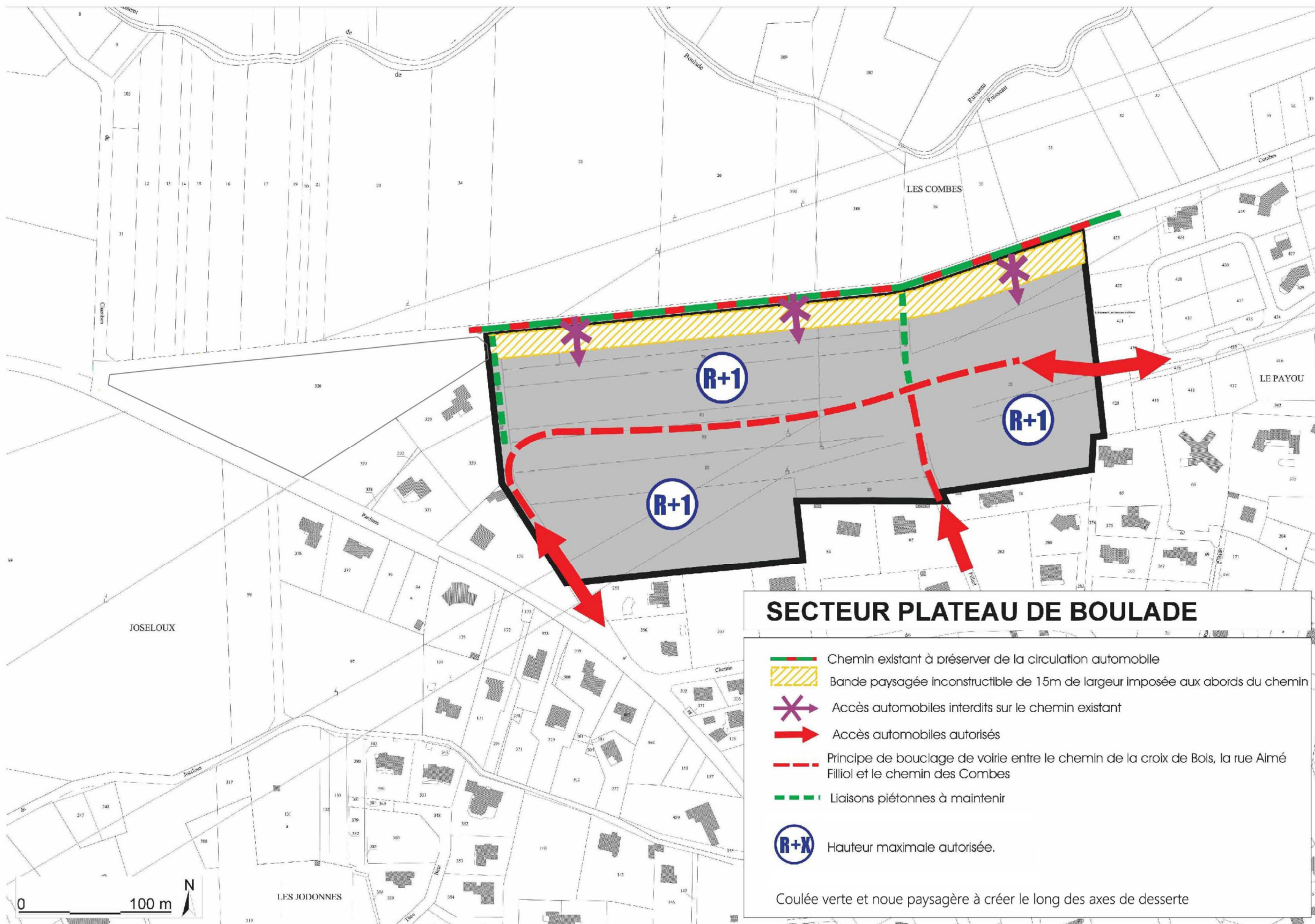
- **Traiter l'interface entre l'espace urbanisé et l'espace agricole (frange urbaine) par l'aménagement d'une frange paysagère** assurant à la fois des porosités visuelles vers la plaine agricole et une transition douce avec celle-ci. Cet espace de transition sera conçu de manière à éviter tout effet d'écran et à garantir la transparence nécessaire au maintien des perspectives vers le grand paysage. L'aménagement pourra intégrer, seuls ou combinés, des cheminements doux végétalisés, des haies champêtres basses et, éventuellement des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales tels que des noues paysagères.
- **Assurer des porosités physiques et visuelles** au sein des secteurs résidentiels en direction de la plaine agricole.
- Mettre en œuvre des marges de recul paysagères végétalisées à l'interface avec les constructions pavillonnaires existantes.
- Conserver le fossé existant, au Sud de la parcelle ZI n°551, pour son rôle d'interface en lisière urbaine et pour maintenir sa fonction dans la gestion des eaux de ruissellement.



SECTEUR COTEAU DE BOULADE

-  Chemin existant sur lequel l'accès automobile n'est toléré que pour desservir les constructions existantes qui ne disposent pas d'autre moyen de desserte
 -  Bande paysagée inconstructible de 15m de largeur imposée aux abords du chemin
 -  Accès automobiles interdits sur le chemin existant excepté pour desservir les parcelles constructibles localisées au nord
 -  Accès automobiles autorisés
 -  Principe de bouclage de voirie souhaité entre la rue Théo Betz et le chemin de Jodannes
 -  Liaisons piétonnes à créer
 -  Points de vues sur la vallée et le plateau d'Hauterives à préserver
 -  Espace vert de proximité à créer
 -  Foncier maîtrisé par la commune
 -  **R+X** Hauteur maximale autorisée. Le R+2 ne sera autorisé qu'en partie basse du site et à condition qu'il s'agisse toitures terrasses accessibles ou végétalisées. En cas de toiture en pente la hauteur maximale correspond à R+1+combles.
- Coulée verte et noue paysagère à créer le long des axes de desserte





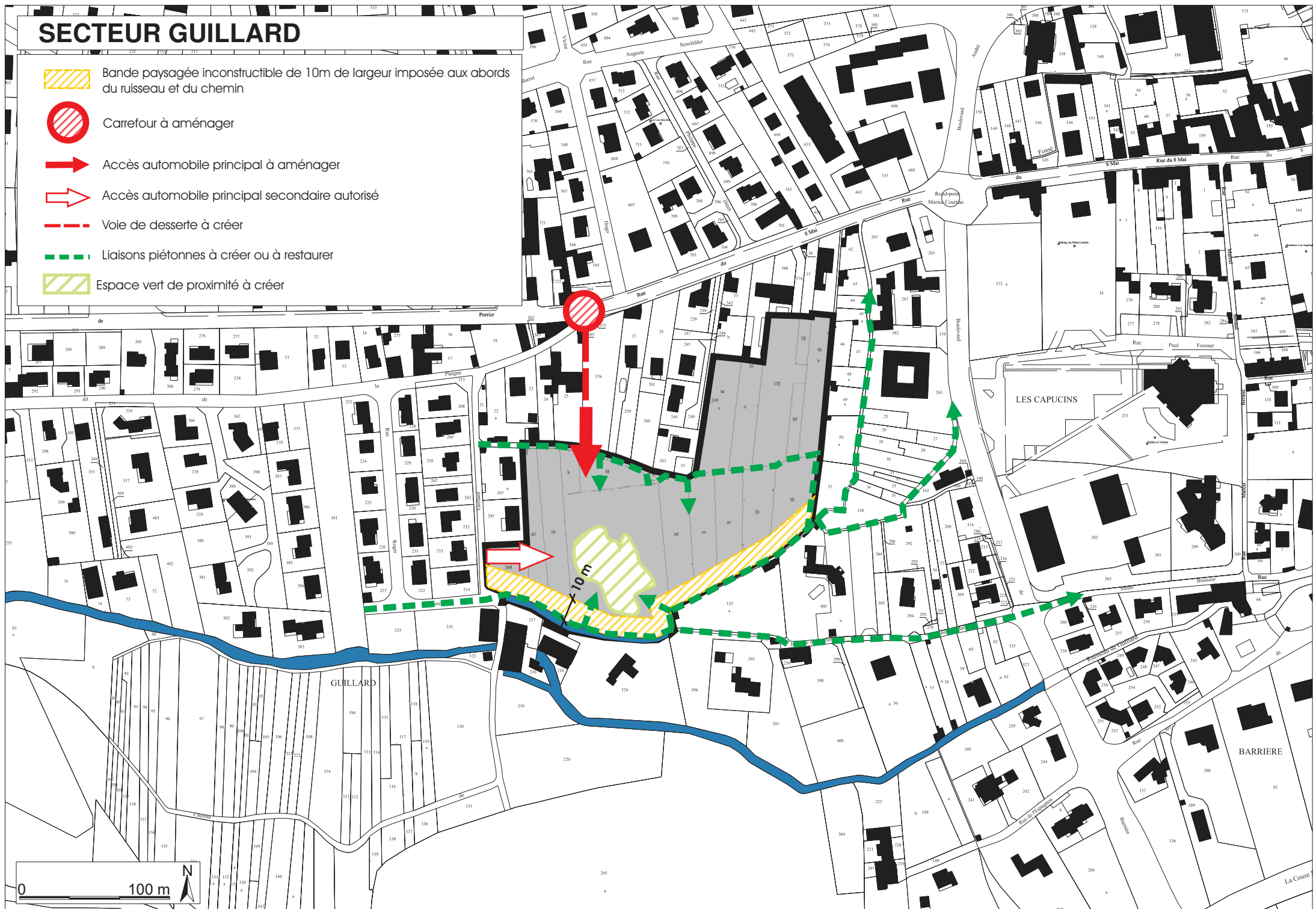


— — —

■ ■ ■ ■



Espace vert de proximité à créer



SECTEUR ENCLOS DE BREST

Voies communales structurantes

Voies de desserte principales à aménager

Voies de desserte secondaires
à aménager

Liaisons interquartiers à créer

Liaisons douces cycles et piétons
à créer

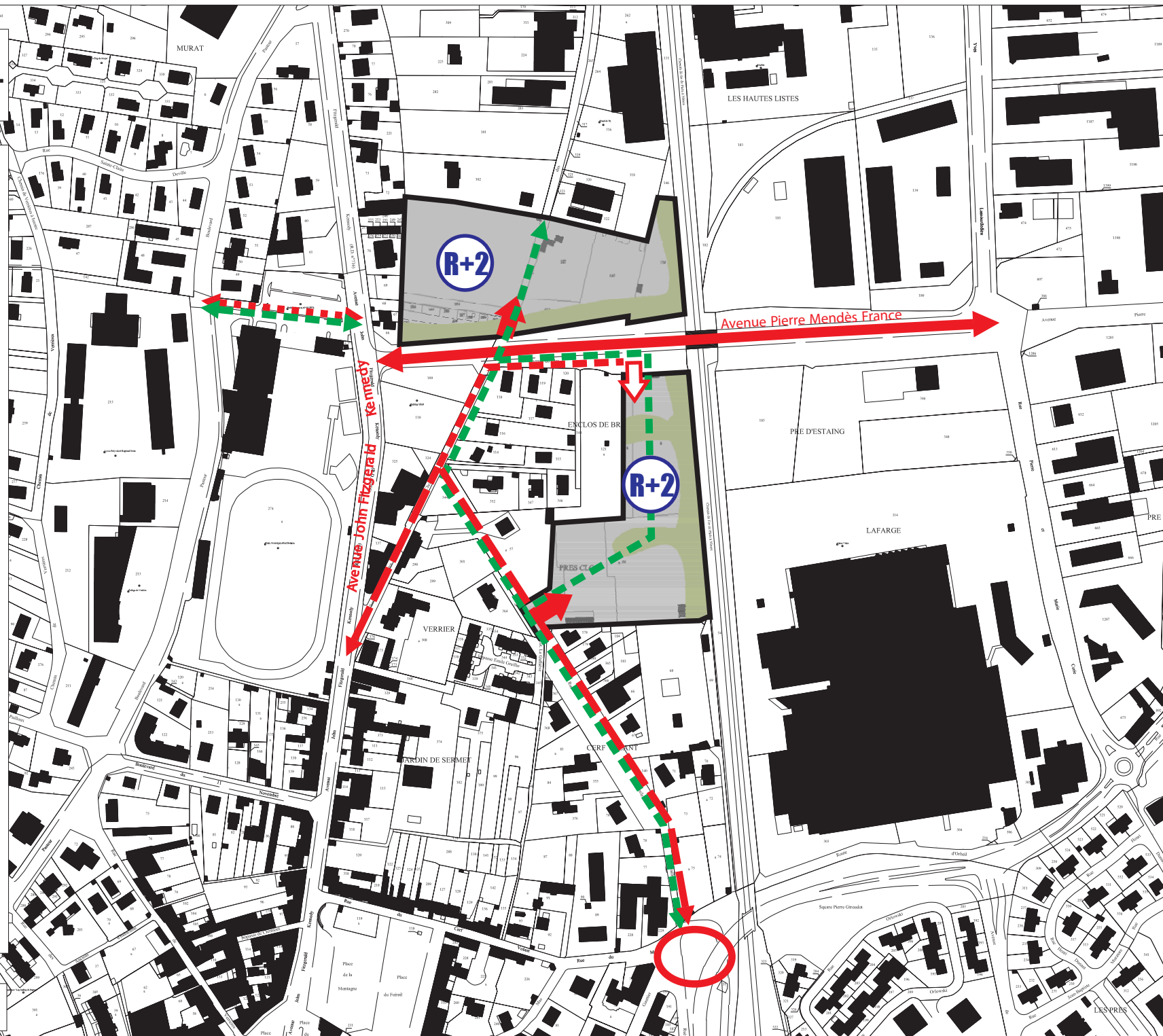
Accès principaux à prévoir

Accès secondaire autorisé

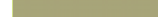
Carrefour à réaménager

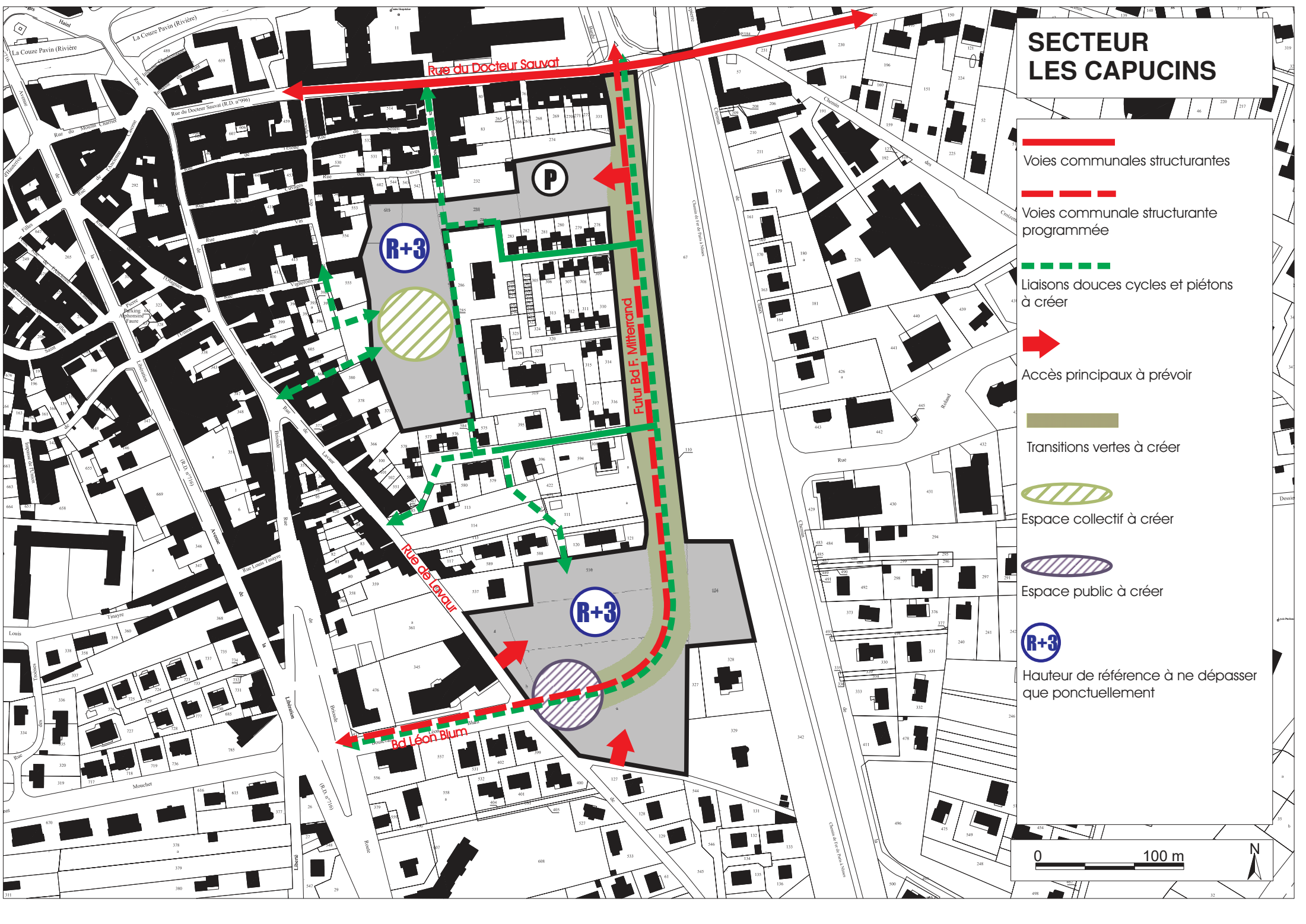
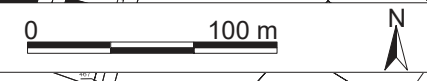
Transitions vertes à créer

Hauteur de référence à ne dépasser que ponctuellement



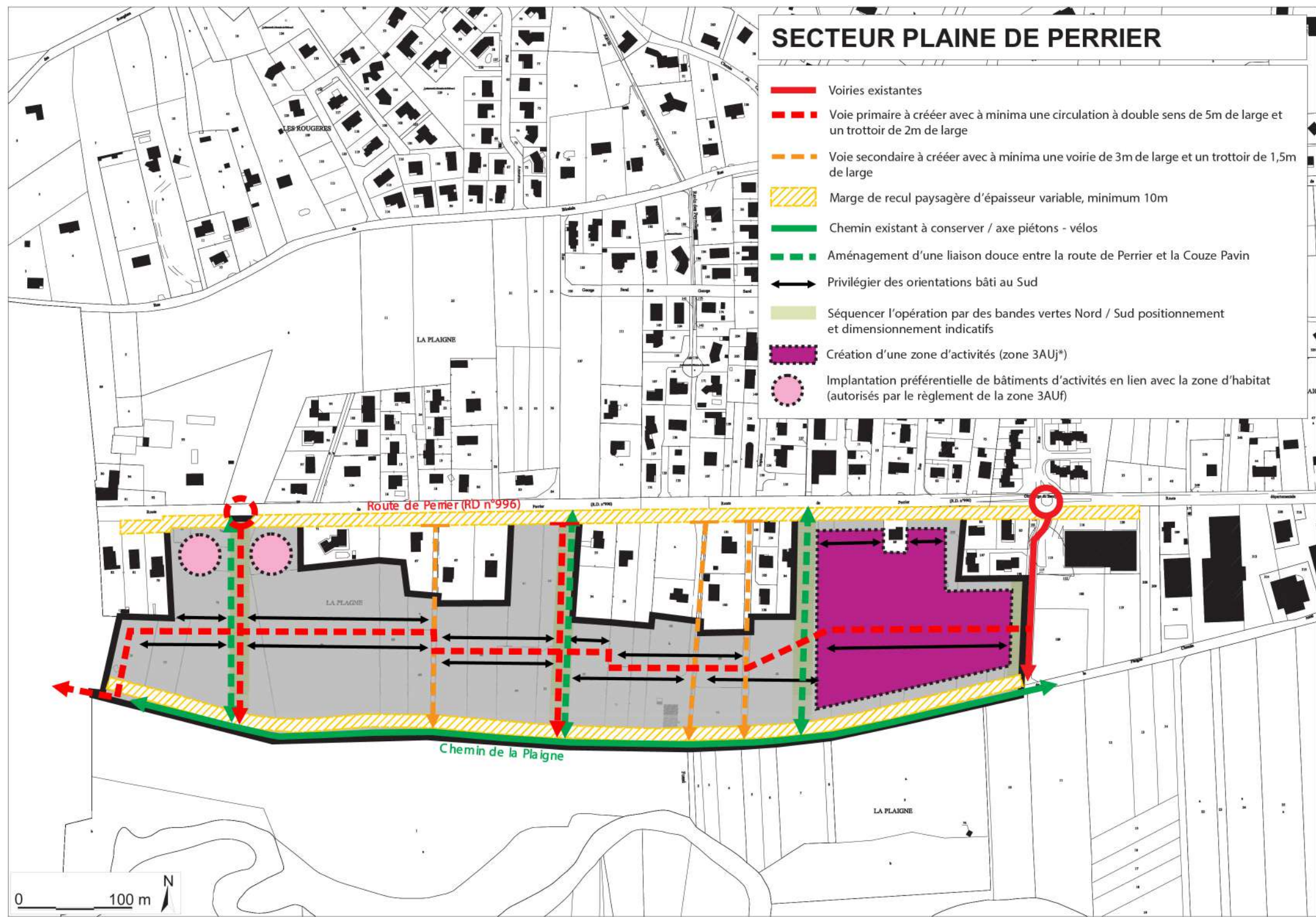
SECTEUR LES CAPUCINS

-  Voies communales structurantes
-  Voies communale structurante programmée
-  Liaisons douces cycles et piétons à créer
-  Accès principaux à prévoir
-  Transitions vertes à créer
-  Espace collectif à créer
-  Espace public à créer
-  Hauteur de référence à ne dépasser que ponctuellement



SECTEUR PLAINE DE PERRIER

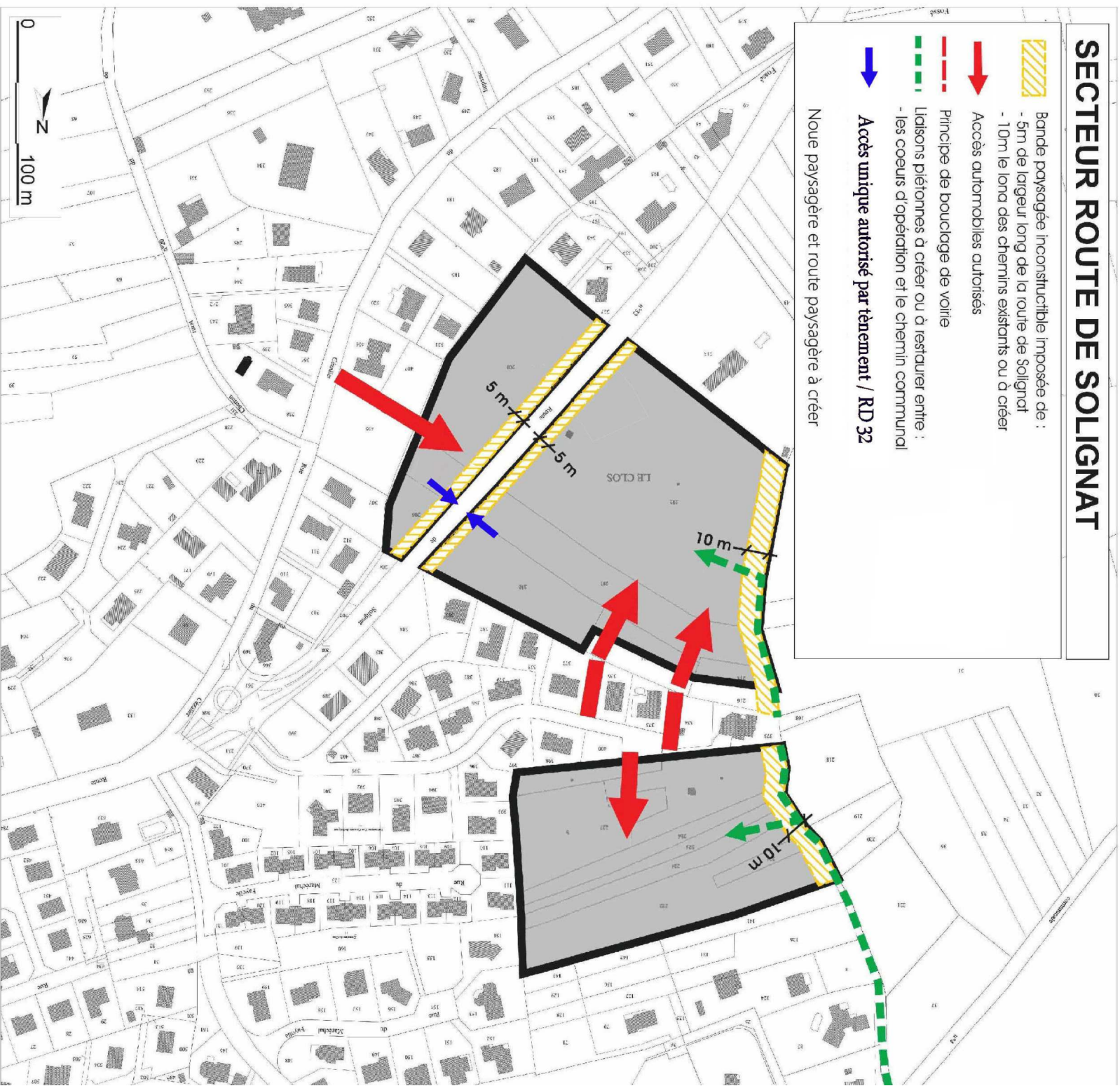
-  Voiries existantes
-  Voie primaire à créer avec à minima une circulation à double sens de 5m de large et un trottoir de 2m de large
-  Voie secondaire à créer avec à minima une voirie de 3m de large et un trottoir de 1,5m de large
-  Marge de recul paysagère d'épaisseur variable, minimum 10m
-  Chemin existant à conserver / axe piétons - vélos
-  Aménagement d'une liaison douce entre la route de Perrier et la Couze Pavin
-  Privilégier des orientations bâti au Sud
-  Séquencer l'opération par des bandes vertes Nord / Sud positionnement et dimensionnement indicatifs
-  Création d'une zone d'activités (zone 3AUj*)
-  Implantation préférentielle de bâtiments d'activités en lien avec la zone d'habitat (autorisés par le règlement de la zone 3AUf)



SECTEUR ROUTE DE SOLIGNAT

-  Bande paysagée inconstructible imposée de :
 - 5m de largeur long de la route de Solignat
 - 10m le long des chemins existants ou à créer
-  Accès automobiles autorisés
-  Principe de bouclage de voirie
-  Liaisons piétons à créer ou à restaurer entre :
 - les coeurs d'opération et le chemin communal
-  Accès unique autorisé par tènement / RD 32

Noue paysagère et route paysagère à créer



SECTEUR DES LISTES



Espace de jardins (au sud de la zone)



Accès automobile autorisé

