

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**



**Révision du PLU prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 11 Décembre 2014**

**Arrêt du projet de PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 19 Juillet 2018.**

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 19 Juillet 2018.*



# I. SOMMAIRE

I.	Sommaire .....	3
II.	Préambule .....	4
III.	Echéancier prévisionnel .....	6
IV.	Orientations globales concernant l'habitat .....	7
V.	1. « Secteur du Pôle Multi-Activités » .....	9
VI.	2. « Entre la route du Carmel et la rue Saint-Benoît » .....	13
VII.	3. « Entre la route du Carmel et le chemin d'Eycenac » .....	16
VIII.	4. « Entre le chemin d'Eycenac et la rue Joseph Rumillet - Est » .....	19
IX.	5. « Entre le chemin d'Eycenac et la rue Joseph Rumillet - Ouest » .....	22
X.	6. « Saint-Benoit Sud (Projet Urbain Partenarial (PUP) » .....	25
XI.	7. « OAP Multisectorielle » .....	29

## II. PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent l'une des pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les OAP sont définies par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme. Ces derniers précisent notamment que les OAP peuvent être élaborées pour :

« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

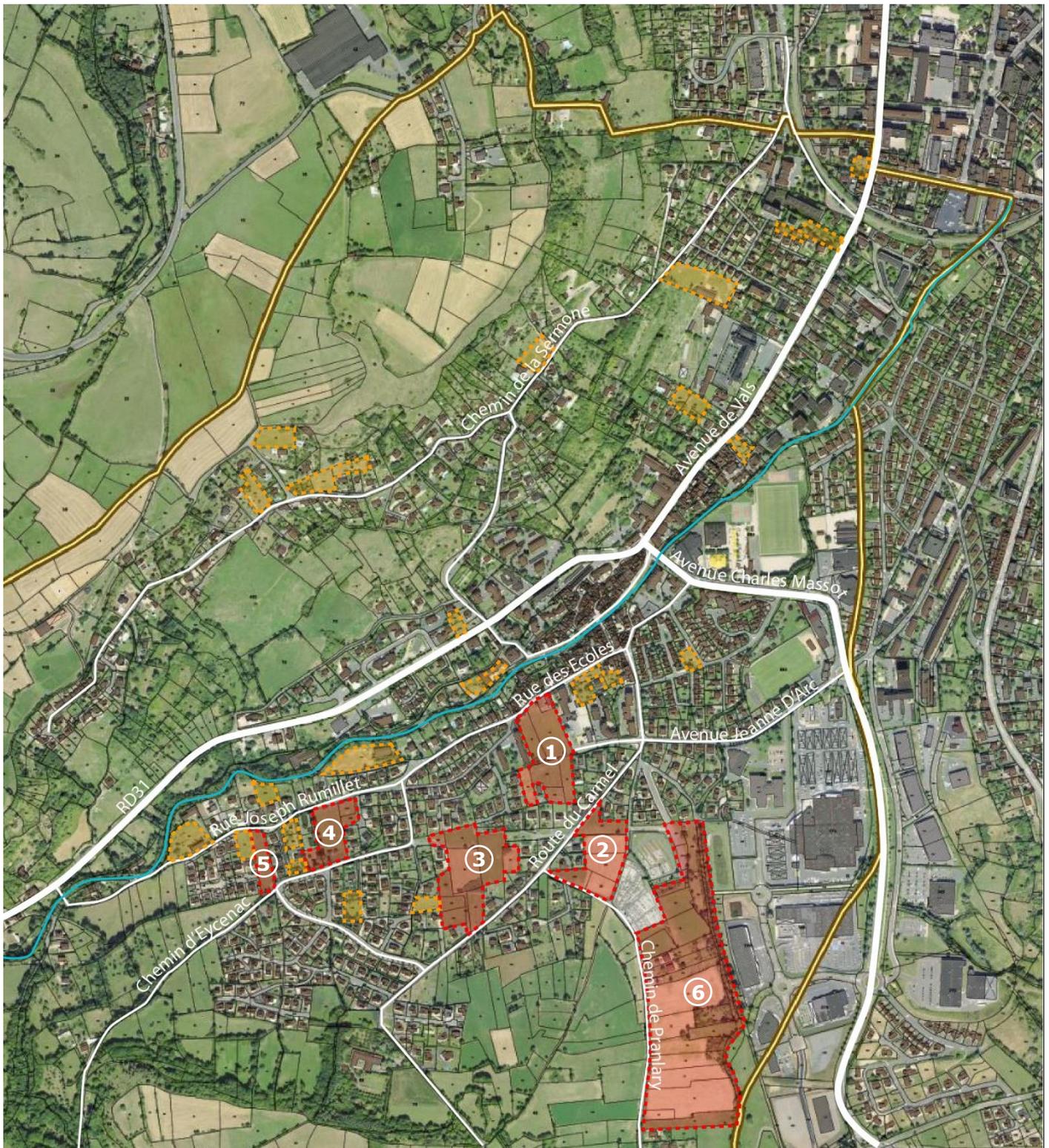
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en termes de compatibilité (et non de conformité) : il s'agit de rester dans l'esprit.

Elles se présentent sous la forme d'orientations plus ou moins détaillées pour chaque secteur, accompagnées de schéma graphique traduisant concrètement le projet d'aménagement.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées pour les secteurs suivants :

1. « Secteur du Pôle Multi-Activités »
2. « Entre la route du Carmel et la rue Saint-Benoit »
3. « Entre la route du Carmel et le chemin d'Eycenac »
4. « Entre le chemin d'Eycenac et la rue Joseph Rumillet - Est »
5. « Entre le chemin d'Eycenac et la rue Joseph Rumillet - Ouest »
6. « Saint-Benoit Sud (Projet Urbain Partenarial (PUP)) »
7. « OAP multisectorielle »



**Localisation des secteurs OAP sur le territoire communal (représentation des secteurs de l'OAP multisectorielle en orangé)**

### III. ECHEANCIER PREVISIONNEL

Secteurs	Zone	Condition d'ouverture à l'urbanisation
1. « Secteur du futur Pôle Multi-Activités »	<b>AUc2</b>	Zone à urbaniser opérationnelle, urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches opérationnelles
2. « Entre la route du Carmel et la rue Saint-Benoît »	<b>AUc1</b>	Zone à urbaniser opérationnelle, urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches opérationnelles
3. « Entre la route du Carmel et le chemin d'Eycenac »	<b>AUc1</b>	Zone à urbaniser opérationnelle, urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches opérationnelles
4. « Entre le chemin d'Eycenac et la rue Joseph Rumillet - Est »	<b>AUc1</b>	Zone à urbaniser opérationnelle, urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches opérationnelles
5. « Entre le chemin d'Eycenac et la rue Joseph Rumillet - Ouest »	<b>UC</b>	<i>Zone immédiatement constructible</i>
6. « Saint-Benoit Sud (Projet Urbain Partenarial (PUP)) »	<b>AUc1</b>	Zone à urbaniser opérationnelle, urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, et sous forme d'opérations comportant au moins 4 logements.
7. « OAP multisectorielle »	<b>UC, UD</b>	<i>Zones immédiatement constructibles</i>

*Echéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser*

## IV. ORIENTATIONS GLOBALES CONCERNANT L'HABITAT

### ► Diversité des formes d'habitat

A travers les différentes opérations sur l'ensemble des secteurs OAP, et en tenant compte de la localisation et des caractéristiques de ces secteurs, les projets permettront d'atteindre une production de logements diversifiés, en matière de modes d'occupation, et de formes d'habitat.

**Dans chaque OAP sectorielle une répartition des formes d'habitat est définie. Cette répartition constitue un minimum : des formes plus denses sont envisageables, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.**

Ainsi les formes suivantes sont évoquées, de la moins dense à la plus dense.

- habitat individuel (*également appelé individuel pur*) : habitat individuel isolé sur sa parcelle.



Exemples d'habitat individuel (photographies à vocation illustrative)

- habitat groupé (*également appelé individuel groupé*) : habitat individuel mitoyen ;



Exemples d'habitat groupé (photographies à vocation illustrative)

- habitat intermédiaire : immeuble d'habitation comportant au moins un étage, dans lequel les logements superposés ont chacun un accès individuel depuis l'extérieur de la construction et disposent d'espaces extérieurs privatifs importants (jardin, terrasse, loggia...).



*Exemples d'habitat intermédiaire (photographies à vocation illustrative)*

- habitat collectif : immeuble de logements superposés où les habitants accèdent à leur logement par des parties communes (cage d'escalier, couloirs).



*Exemples d'habitat collectif (photographies à vocation illustrative)*

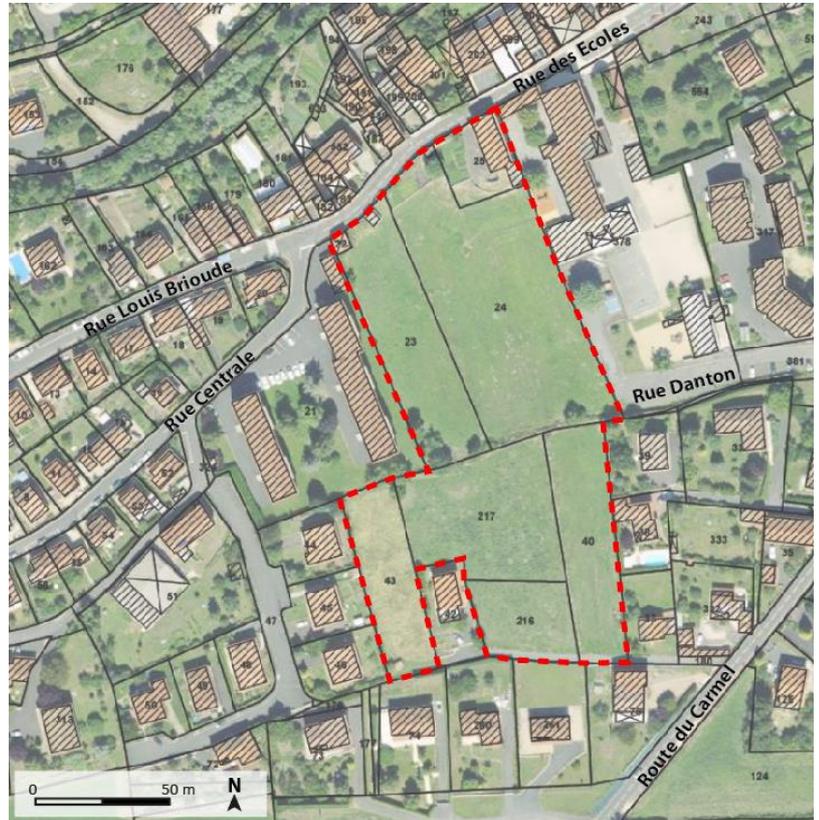
## V. 1. « SECTEUR DU POLE MULTI-ACTIVITES »

### ➤ Situation :

Le secteur est situé en continuité du centre ancien. Il s'étend entre : au nord la rue des Ecoles et son tissu bâti historiquement dense, à l'est la rue Danton et le groupe scolaire « La Fontaine », à l'ouest les immeubles collectifs des « Prés Fleuris », et au sud un tissu pavillonnaire.



**Localisation du secteur sur le territoire communal**



**Périmètre de l'OAP**

### ➤ Etat des lieux :

Le site est essentiellement non bâti et constitue une importante dent creuse dans le bourg de Vals. L'espace présente actuellement un caractère agricole résiduel et naturel. A l'angle nord-est se trouve un ancien corps de ferme. La surface globale représente 1,5 ha. Du fait de sa configuration complètement enclavée et de la proximité immédiate au centre-bourg et aux équipements scolaires, le site constitue un secteur stratégique pour le développement communal et le renforcement de la centralité communale.

### ➤ Objectifs :

- Développer l'offre en équipements publics, en continuité du groupe scolaire ;
- Affirmer la constitution d'un nouveau cœur de vie, par l'implantation d'un pôle multi-activités, et un développement renforcé de l'habitat à proximité ;
- Densifier le bourg par l'urbanisation d'espaces libres enclavés au sein de l'enveloppe urbaine actuelle ;
- Développer des formes de logements diversifiées, répondant aux différents besoins ;
- Rechercher une qualité architecturale, urbaine et environnementale, une insertion de qualité dans le tissu urbain environnant ;
- Maintenir une trame verte urbaine, source de biodiversité et de qualité du cadre de vie ;

- Hiérarchiser la trame viaire, mailler le secteur en intégrant tous les modes de déplacement ; renforcer le réseau de cheminements modes doux (piétons, cycles, ...) et faciliter l'accès à l'arrêt de transport en commun situé route du Carmel ;
- Prévoir des capacités de stationnement public adaptées aux besoins à proximité des équipements et du centre-bourg dense.

### ➤ **Principes d'aménagement :**

#### • **Conditions d'ouverture à l'urbanisation**

- Zone AUc2 : zone à urbaniser opérationnelle, urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble se réalisant en une ou plusieurs tranches opérationnelles, en respectant les orientations d'aménagements et de programmation définies.

#### • **Composition des fonctions urbaines**

- Vocation d'équipement et d'espaces publics de la partie nord-est (parcelle n°24) en continuité du groupe scolaire (pôle multi-activités).
- Vocation résidentielle dominante de l'espace restant.
- Possibilité de présence modérée d'activités économiques, dans une logique de mixité de fonctions.

#### • **Programmation d'habitat**

- Sur l'ensemble de la partie habitat du périmètre, respect d'une densité moyenne de 33 logements minimum par hectare, soit un minimum de 31 logements (ce minimum pourra être réévalué dans la cadre de projets prévoyant une mixité de fonctions),
- Production intégrant une diversité de formats résidentiels, suivant la répartition suivante :
  - 17 logements intermédiaires et/ou de petits collectifs, au minimum,
  - 7 logements groupés, au minimum,
  - 7 logements individuels, au maximum ;
- Programmes de logements devant comporter 50% de logements sociaux,
- Production comportant une portion de logements accessibles et adaptés (personnes âgées, personnes à mobilité réduite), dont la localisation est privilégiée au sein des logements intermédiaires et/ou de petits collectifs.

#### • **Formes urbaines**

- Répartition des formes d'habitat tenant compte de la centralité et de la nature du tissu bâti environnant, selon une logique progressive, du logement individuel au petit collectif, comme indiqué sur le schéma ci-après ;
- Implantation de l'habitat intermédiaire/petit collectif, sous forme de 2 à 4 blocs ;
- Implantation de l'habitat groupé sous formes d'ensembles de 2 à 3 logements continus ;
- Pour l'ensemble des constructions d'habitat, respect du principe de sens principal d'implantation représenté sur le schéma de principes (implantation parallèle ou perpendiculaire à la voie).

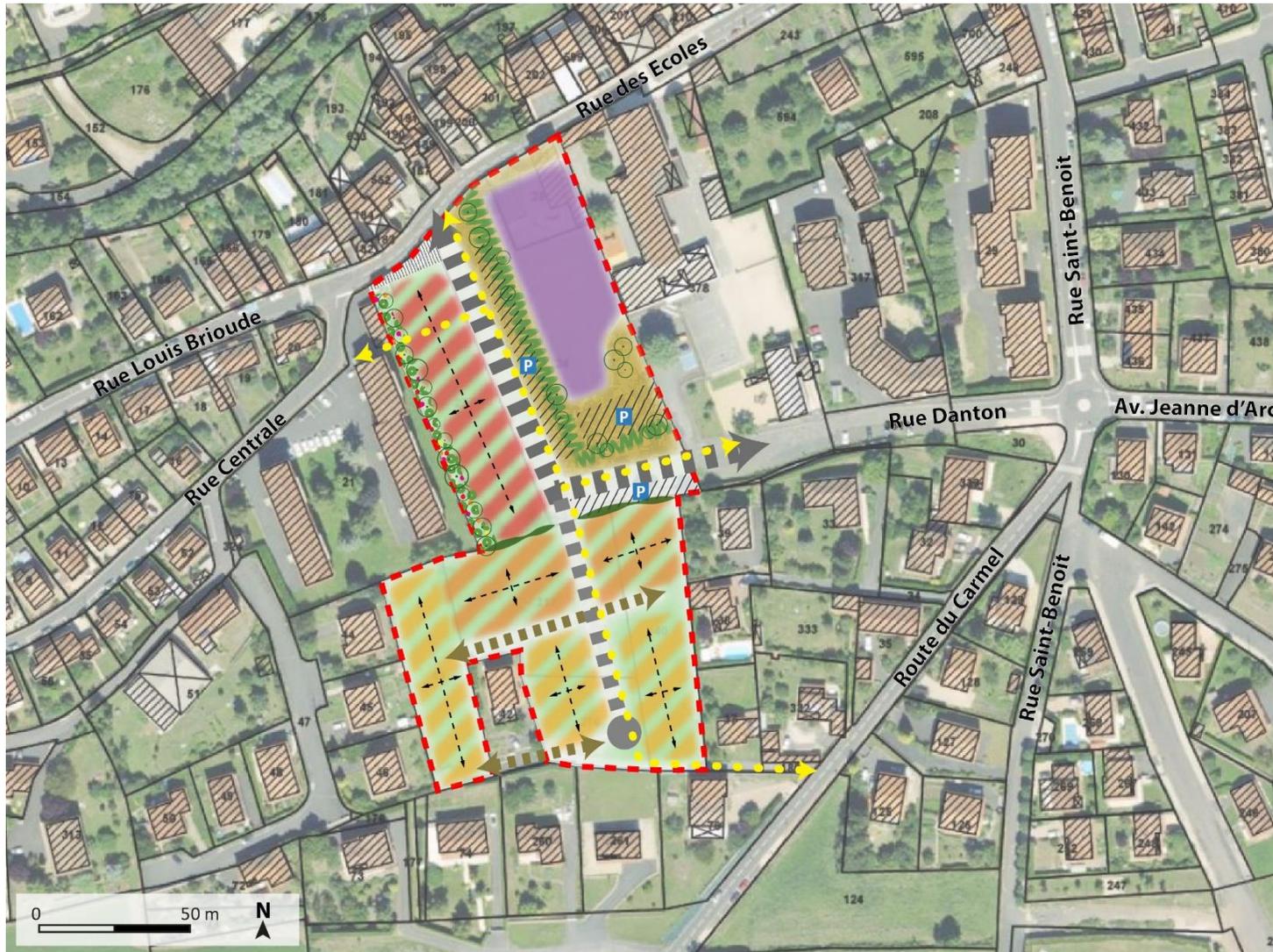
#### • **Desserte et déplacements**

- Création d'une voie structurante à l'échelle communale, entre la rue des Ecoles et la rue Danton, qui desservira également la moitié nord du périmètre ;
- Aménagement de l'accès sur la rue des Ecoles et élargissement potentiel de cette dernière sur la frange Nord-ouest du périmètre ;

- Création d'une voie de desserte interne principale pour la moitié sud, connectée à la voie structurante et comportant une aire de retournement en frange sud ;
- Création de voies de desserte interne secondaire permettant la desserte fine de la moitié sud ;
- Absence d'accès routier sur la route du Carmel ;
- Création d'un maillage favorable aux modes doux à l'échelle de l'opération et à l'échelle communale (liaisons inter quartiers, accès aux équipements publics) :
  - o aménagement des abords de l'ensemble des voies (structurante et de desserte interne principale) permettant des déplacements piétons sécurisés ;
  - o création d'une connexion piétonne entre la voie structurante et la rue Centrale, au niveau des « Prés Fleuris ».
  - o aménagement d'une liaison piétonne entre l'aire de retournement à l'extrémité sud de la voie de desserte interne principale et la route du Carmel.
- Création de capacités de stationnement adaptées aux opérations nouvelles d'habitat ;
- Développement des capacités de stationnement public aux abords de l'équipement public (pôle multi-activités).

- **Cadre de vie**

- Aménagement d'espaces publics sur les abords de l'équipement public, incluant le stationnement public, avec un traitement paysager et arboré ;
- Traitement paysager de l'interface entre les immeubles des « Prés Fleuris » et l'habitat dense faisant face au pôle multi-activités, afin d'accompagner la densité bâtie ;
- Maintien du talus existant entre les moitiés nord et sud, à travers le muret en pierres sèches dont l'esprit est à conserver et la végétation, en tant qu'éléments de qualité paysagère et de prise en compte de la topographie.



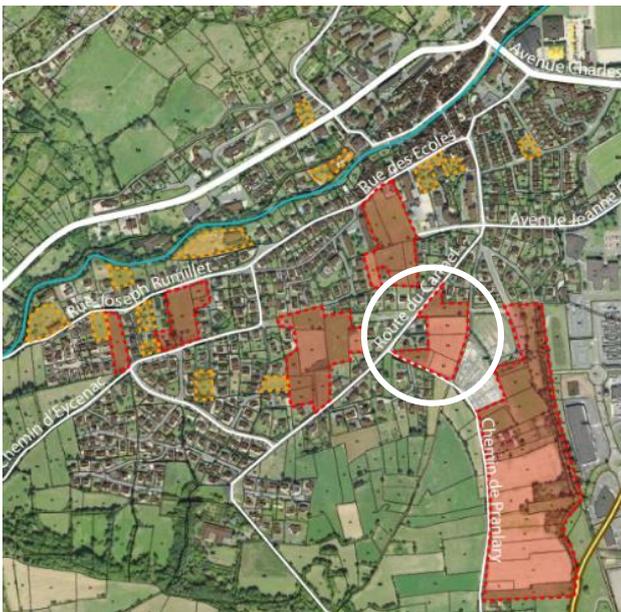
-  Périmètre de l'OAP
  
- DEPLACEMENTS**
-  Voie structurante
-  Aménagement de l'accès et élargissement potentiel de la rue des Ecoles
-  Voie de desserte interne principale
-  Espace de retournement
-  Voie de desserte interne secondaire
-  Liaison modes doux à créer
-  Stationnement à créer
  
- AMENAGEMENT - HABITAT**
-  Equipement (pôle multi activité)
-  Habitat individuel et/ou groupé
-  Habitat groupé
-  Habitat intermédiaire et/ou petit collectif
-  Sens d'implantation des constructions
  
- QUALITE PAYSAGERE**
-  Espace public paysager et arboré
-  Maintien du talus (muret, végétation)
-  Traitement paysager de l'interface
-  Espace vert privatif ou commun

**Principes d'aménagement de l'OAP «Secteur du Pôle Multi-Activités »**

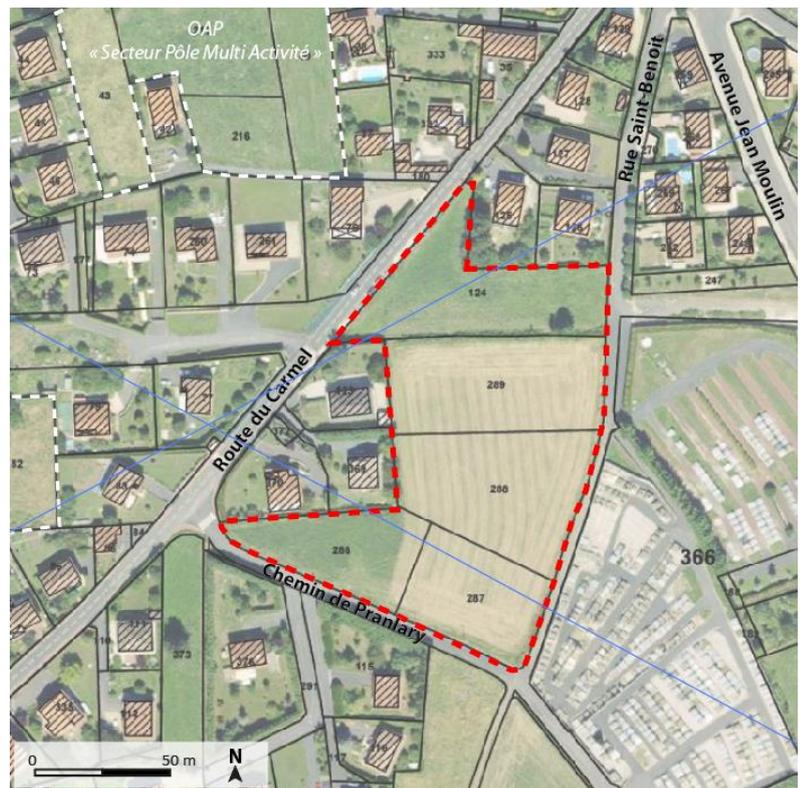
## VI. 2. « ENTRE LA ROUTE DU CARMEL ET LA RUE SAINT-BENOIT »

### ► Situation :

Le secteur est situé non loin du centre de Vals-près-le-Puy au nord, et de la zone commerciale de Chirel à l'est. Il s'étend entre : à l'ouest la route du Carmel (desservie par le réseau de transport en commun TUDIP), au sud le chemin de Pranlary, à l'est la rue Saint-Benoit et le cimetière. L'urbanisation environnante est résidentielle pavillonnaire.



**Localisation du secteur sur le territoire communal**



**Périmètre de l'OAP**

### ► Etat des lieux :

Le site est entièrement non urbanisé et constitue une importante dent creuse dans le bourg de Vals, d'une surface globale de 1,2 ha. L'espace présente actuellement un caractère agricole dominant et naturel. Du fait de sa configuration enclavée et de sa relative proximité aux centralités, le site constitue un secteur stratégique pour le développement communal. Sur le plan topographique, le site est marqué par une pente ascendante du nord (altitude d'environ 670m) vers le sud (altitude d'environ 690m).

### ► Objectifs :

- Densifier le bourg par l'urbanisation d'espaces libres enclavés au sein de l'enveloppe urbaine actuelle ;
- Privilégier la densification à proximité du centre bourg et non loin de la polarité commerciale de Chirel ;
- Développer des formes de logements diversifiées, répondant aux différents besoins ;
- Rechercher une qualité architecturale, urbaine et environnementale, une insertion de qualité dans le tissu urbain environnant et le contexte topographique ;
- Maintenir une trame verte urbaine, source de biodiversité et de qualité du cadre de vie ;

- Hiérarchiser la trame viaire, mailler le secteur en intégrant tous les modes de déplacement ; renforcer le réseau de cheminements modes doux (piétons, cycles, ...) et faciliter l'accès à l'arrêt de transport en commun situé route du Carmel.

### ➤ **Principes d'aménagement :**

#### • **Conditions d'ouverture à l'urbanisation**

- Zone AUc1 : zone à urbaniser opérationnelle, urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble se réalisant en une ou plusieurs tranches opérationnelles, en respectant les orientations d'aménagements et de programmation définies.

#### • **Composition des fonctions urbaines**

- Vocation résidentielle dominante.
- Possibilité de présence modérée d'activités économiques, dans une logique de mixité de fonctions.

#### • **Programmation d'habitat**

- Sur la portion du périmètre accueillant de l'habitat (environ 1 ha), respect d'une densité moyenne de 20 logements minimum par hectare, soit un minimum de 20 logements (ce minimum pourra être réévalué dans la cadre de projets prévoyant une mixité de fonctions),
- Production intégrant une diversité de formats résidentiels, suivant la répartition suivante :
  - 6 logements intermédiaires et/ou de petits collectifs, au minimum,
  - 6 logements groupés, au minimum,
  - 8 logements individuels, au maximum.

#### • **Formes urbaines**

- Répartition des formes d'habitat tenant compte de topographie, de la nature du tissu bâti environnant, selon une logique progressive, du logement individuel au petit collectif, comme indiqué sur le schéma ci-après ;
- Implantation de l'habitat intermédiaire/petit collectif, sous forme d'1 ou 2 bloc(s) ;
- Implantation de l'habitat groupé sous formes d'ensembles de 2 à 3 logements continus ;
- Pour l'ensemble des constructions d'habitat, respect du principe de sens principal d'implantation représenté sur le schéma de principes (implantation parallèle ou perpendiculaire à la voie).

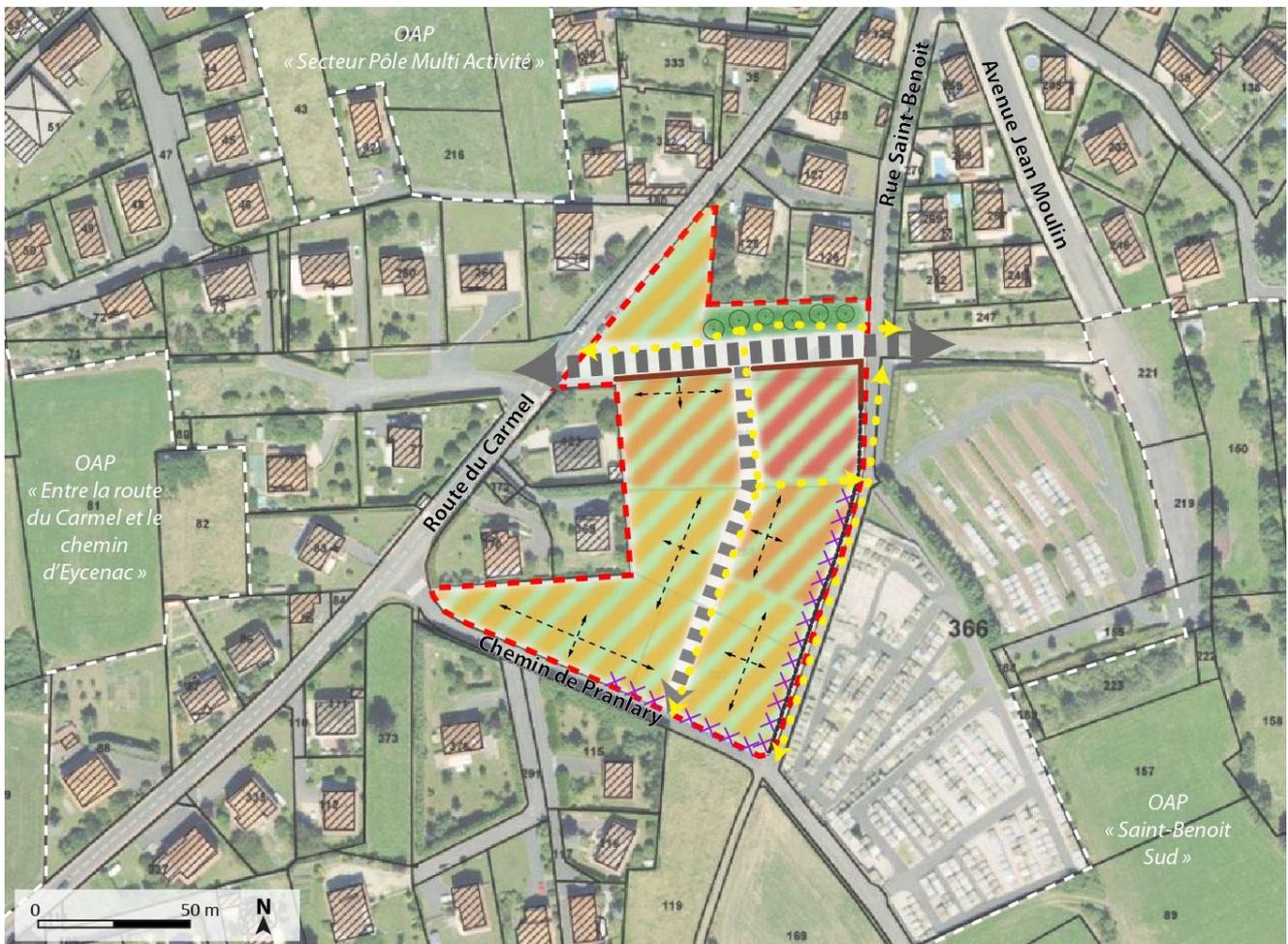
#### • **Desserte et déplacements**

- Création d'une voie structurante à l'échelle communale, entre la route du Carmel et la rue Saint-Benoit, portion d'un axe qui reliera à terme le chemin d'Eycenac à la zone de Chirel et le secteur du PUP de Saint-Benoit (*voie structurante faisant l'objet de l'emplacement réservé n° 13*) ;
- Création d'une voie de desserte interne nord-sud, connectée à la voie structurante et au chemin de Pranlary ;
- Limitation de la création d'accès routiers individuels sur la rue Saint-Benoit et le chemin de Pranlary en partie sud-est (cf. schéma) ; afin de privilégier l'accès via la voie de desserte interne ;
- Création d'un maillage favorable aux modes doux à l'échelle de l'opération et à l'échelle communale (liaisons inter quartiers) :
  - aménagement des abords de l'ensemble des voies (structurante et de desserte interne principale) permettant des déplacements piétons sécurisés ;

- maintien de la vocation modes doux de la rue Saint-Benoit longeant la partie ancienne du cimetière.
- Création de capacités de stationnement adaptées aux opérations nouvelles d'habitat.

• **Cadre de vie**

- Aménagement d'un espace public paysager et arboré bordant la voie structurante en partie nord-est ;
- Préservation et valorisation du muret en pierres sèches en limite Est du périmètre, le long de la rue Saint-Benoit ;
- Prise en compte de la topographie dans l'implantation des constructions nouvelles et limitation des mouvements de terrain, à travers notamment, le long de la voie structurante, l'insertion des constructions dans le talus existant en limite des parcelles 124 et 289.



Périmètre de l'OAP

**DEPLACEMENTS**

- Voie structurante
- Voie de desserte interne principale
- Limitation des accès routiers individuels
- Liaison modes doux

**AMENAGEMENT - HABITAT**

- Habitat individuel et/ou groupé
- Habitat groupé
- Habitat intermédiaire et/ou petit collectif
- Sens d'implantation des constructions

**QUALITE PAYSAGERE**

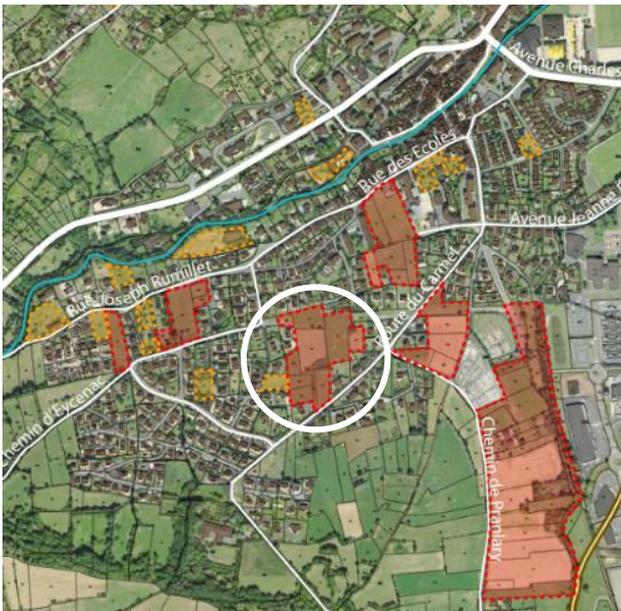
- Espace public paysagé et arboré
- Insertion des constructions dans le talus
- Espace vert privatif ou commun
- Préservation/valorisation du muret

**Principes d'aménagement de l'OAP « Entre la route du Carmel et la rue Saint-Benoit »**

## VII. 3. « ENTRE LA ROUTE DU CARMEL ET LE CHEMIN D'EYCNAC »

### ➤ Situation :

Le secteur est situé non loin du centre de Vals-près-le-Puy et du futur pôle multi-activités. Il s'étend entre : à l'ouest le chemin d'Eycenac, au sud et à l'est la route du Carmel (desservie par le réseau de transport en commun TUDIP). L'urbanisation environnante est résidentielle pavillonnaire.



**Localisation du secteur sur le territoire communal**



**Périmètre de l'OAP**

### ➤ Etat des lieux :

Le site est entièrement non urbanisé et constitue une importante dent creuse dans le bourg de Vals, d'une surface globale de 2 ha. L'espace présente actuellement un caractère agricole résiduel et naturel. Du fait de sa configuration enclavée au sein de l'enveloppe urbaine et de sa relative proximité aux centralités, le site constitue un secteur stratégique pour le développement communal. Sur le plan topographique, le site est marqué par une pente ascendante du nord (altitude d'environ 670m) vers le sud (altitude d'environ 695m). Un boisement est présent en partie centrale.

### ➤ Objectifs :

- Densifier le bourg par l'urbanisation d'espaces libres enclavés au sein de l'enveloppe urbaine actuelle ;
- Prévoir une densité adaptée à la localisation du site ;
- Développer des formes de logements diversifiées, répondant aux différents besoins ;
- Rechercher une qualité architecturale, urbaine et environnementale, une insertion de qualité dans le tissu urbain environnant et le contexte topographique ;
- Maintenir une trame verte urbaine, source de biodiversité et de qualité du cadre de vie ;
- Hiérarchiser la trame viaire, mailler le secteur en intégrant tous les modes de déplacement ; renforcer le réseau de cheminements modes doux (piétons, cycles, ...) et faciliter l'accès à l'arrêt de transport en commun situé route du Carmel.

## ➤ Principes d'aménagement :

### • Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- Zone AUc1 : zone à urbaniser opérationnelle, urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble se réalisant en une ou plusieurs tranches opérationnelles, en respectant les orientations d'aménagements et de programmation définies.

### • Composition des fonctions urbaines

- Vocation résidentielle dominante.
- Possibilité de présence modérée d'activités économiques, dans une logique de mixité de fonctions.

### • Programmation d'habitat

- Sur la portion du périmètre accueillant de l'habitat (environ 1,7 ha), respect d'une densité moyenne de 20 logements minimum par hectare, soit un minimum de 34 logements (ce minimum pourra être réévalué dans la cadre de projets prévoyant une mixité de fonctions),
- Production intégrant une diversité de formats résidentiels, suivant la répartition suivante :
  - 8 logements intermédiaires et/ou de petits collectifs, au minimum,
  - 11 logements groupés, au minimum,
  - 15 logements individuels, au maximum.

### • Formes urbaines

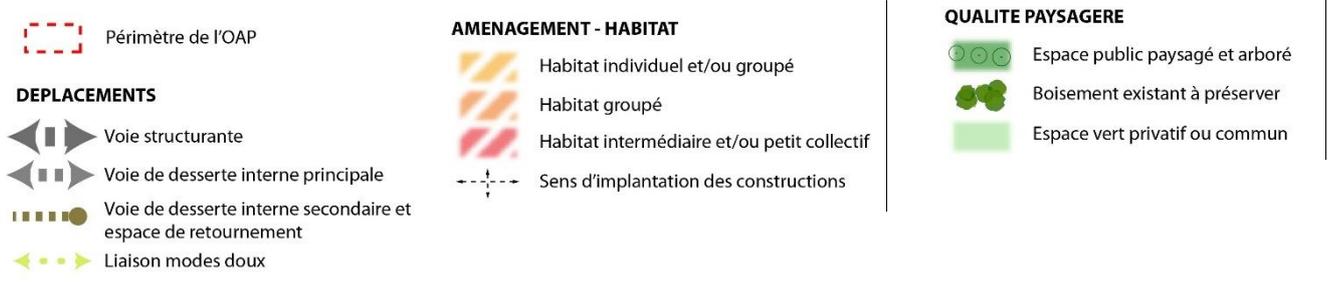
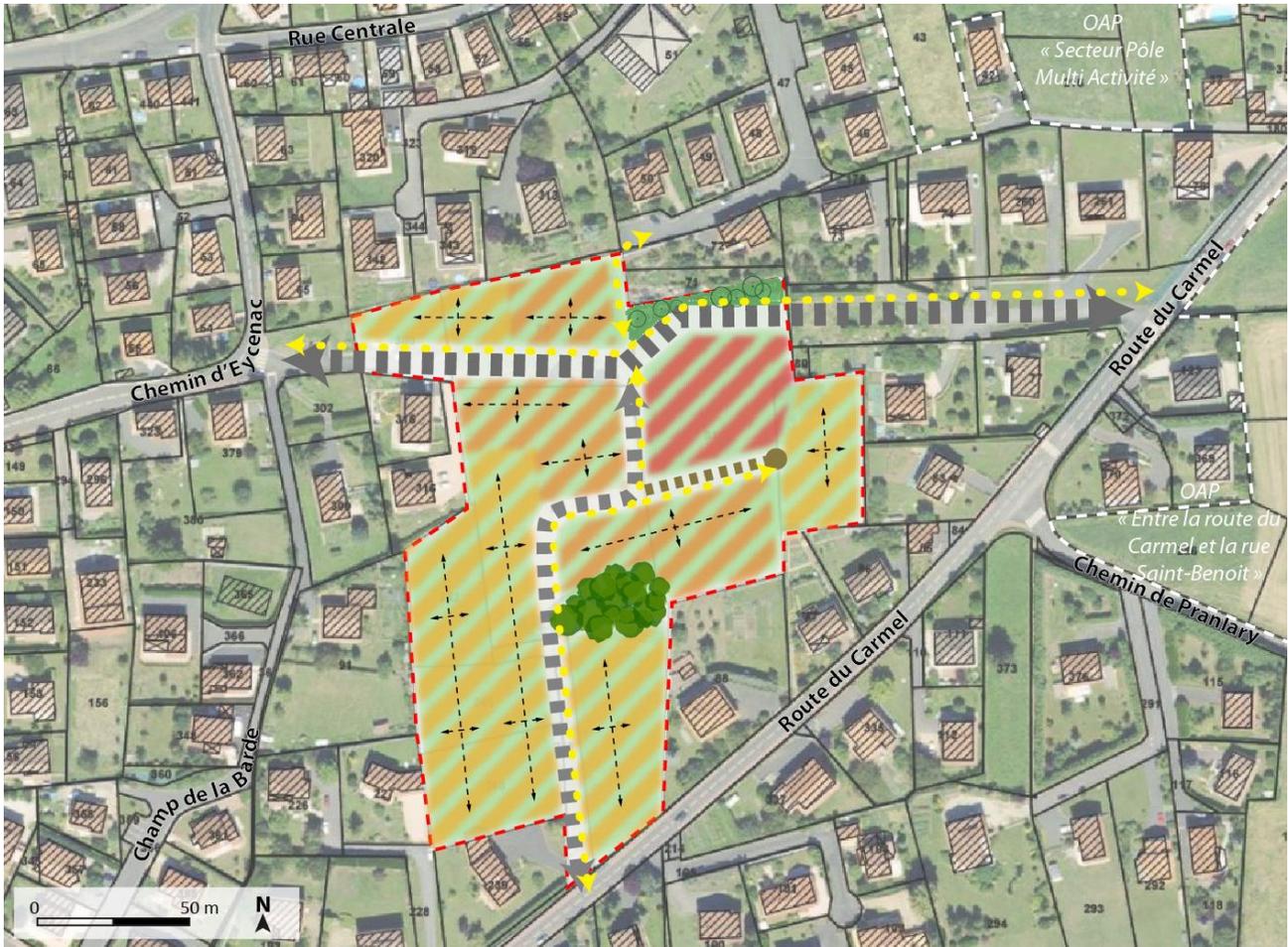
- Répartition des formes d'habitat tenant compte de topographie, de la nature du tissu bâti environnant, selon une logique progressive, du logement individuel à l'intermédiaire/petit collectif, comme indiqué sur le schéma ci-après ;
- Implantation de l'habitat intermédiaire/petit collectif, sous forme d'1 ou 2 bloc(s) ;
- Implantation de l'habitat groupé sous formes d'ensembles de 2 à 3 logements continus ;
- Pour l'ensemble des constructions d'habitat, respect du principe de sens principal d'implantation représenté sur le schéma de principes (implantation parallèle ou perpendiculaire à la voie).

### • Desserte et déplacements

- Création d'une voie structurante à l'échelle communale, entre le chemin d'Eycenac et la route du Carmel, portion d'un axe qui reliera à terme le chemin d'Eycenac à la zone de Chirel et le secteur du PUP de Saint-Benoit (*voie structurante faisant l'objet de l'emplacement réservé n° 12*) ;
- Création d'une voie de desserte interne principale Nord-Sud, connectée à la voie structurante et à la route du Carmel ;
- Création d'une voie de desserte interne secondaire pour la portion nord-est, connecté à la voie principale et comportant une aire de retournement.
- Accès à l'habitat individuel et/ou groupé implanté en deuxième rideau par rapport à la voie de desserte, devant favoriser un regroupement des voies d'accès.
- Création d'un maillage favorable aux modes doux à l'échelle de l'opération et à l'échelle communale (liaisons inter quartiers) :
  - aménagement des abords de l'ensemble des voies (structurante et de desserte interne) permettant des déplacements piétons sécurisés ;
  - connexion modes doux vers le nord, à l'impasse existante.
- Création de capacités de stationnement adaptées aux opérations nouvelles d'habitat.

• **Cadre de vie**

- Aménagement d'un petit espace paysager et arboré sur les espaces résiduels bordant la voie structurante en partie nord-est ;
- Préservation de l'essentiel du boisement existant en partie centrale ;
- Prise en compte de la topographie dans l'implantation des constructions nouvelles et limitation des mouvements de terrain.

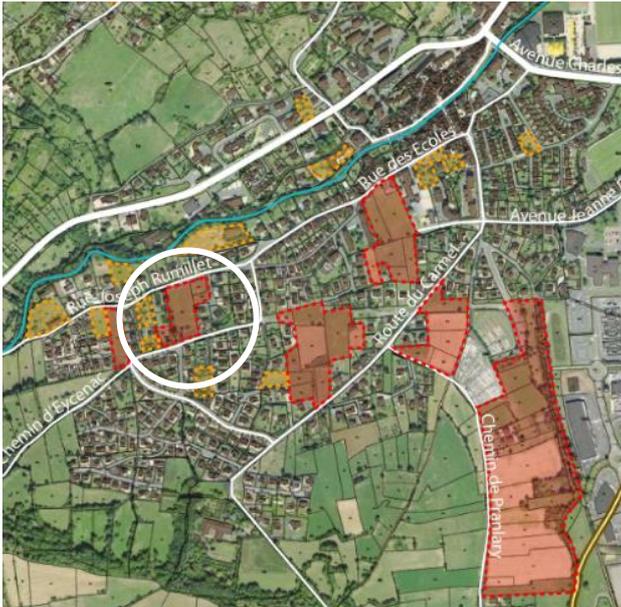


**Principes d'aménagement de l'OAP « Entre la route du Carmel et le chemin d'Eycenac »**

## VIII. 4. « ENTRE LE CHEMIN D'EYCNAC ET LA RUE JOSEPH RUMILLET - EST »

### ➤ Situation :

Le secteur est situé en partie ouest du bourg de Vals-près-le-Puy. Il s'étend entre : au sud le chemin d'Eycenac (desservi par le réseau de transport en commun TUDIP, avec un arrêt au droit du secteur), et au nord la rue Joseph Rumillet. L'urbanisation environnante est résidentielle pavillonnaire.



**Localisation du secteur sur le territoire communal**



**Périmètre de l'OAP**

### ➤ Etat des lieux :

Le site est entièrement non urbanisé et constitue une dent creuse d'une surface globale de 0,8 ha. L'espace présente actuellement un caractère agricole et naturel. Du fait de sa configuration enclavée au sein de l'enveloppe urbaine et de sa desserte par les transports en commun, le site constitue un secteur stratégique pour le développement communal. Sur le plan topographique, le site est marqué par une pente ascendante du nord (altitude d'environ 670m) vers le sud (altitude d'environ 680m) et un différentiel négatif par rapport au chemin d'Eycenac.

### ➤ Objectifs :

- Densifier le bourg par l'urbanisation d'espaces libres enclavés au sein de l'enveloppe urbaine actuelle ;
- Développer des formes de logements diversifiées, répondant aux différents besoins ;
- Prévoir une densité adaptée à la localisation du site, plus éloigné que les secteurs précédents ;
- Rechercher une qualité architecturale, urbaine et environnementale, une insertion de qualité dans le tissu urbain environnant et le contexte topographique ;

- Maintenir une trame verte urbaine, source de biodiversité et de qualité du cadre de vie ;
- Hiérarchiser la trame viaire, mailler le secteur en intégrant tous les modes de déplacement ; renforcer le réseau de cheminements modes doux (piétons, cycles, ...) et faciliter l'accès à l'arrêt de transport en commun situé chemin d'Eycenac.

### ➤ **Principes d'aménagement :**

#### • **Conditions d'ouverture à l'urbanisation**

- Zone AUc1 : zone à urbaniser opérationnelle, urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble se réalisant en une ou plusieurs tranches opérationnelles, en respectant les orientations d'aménagements et de programmation définies.

#### • **Composition des fonctions urbaines**

- Vocation résidentielle dominante.
- Possibilité de présence modérée d'activités économiques, dans une logique de mixité de fonctions.

#### • **Programmation d'habitat**

- Sur l'ensemble du site (environ 0,8 ha), respect d'une densité moyenne de 16 logements minimum par hectare, soit un minimum de 13 logements (ce minimum pourra être réévalué dans la cadre de projets prévoyant une mixité de fonctions),
- Production intégrant une diversité de formats résidentiels, suivant la répartition suivante :
  - 10 logements groupés, au minimum,
  - 3 logements individuels, au maximum.

#### • **Formes urbaines**

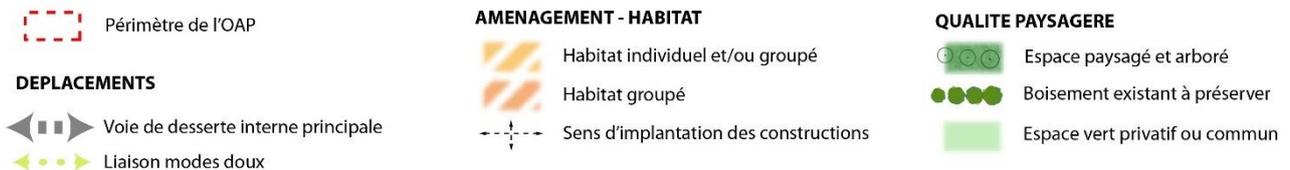
- Répartition des formes d'habitat comme indiquée sur le schéma ci-après ;
- Implantation de l'habitat groupé sous formes d'ensembles de 2 à 4 logements continus, en veillant à éviter un effet monobloc ;
- Pour l'ensemble des constructions d'habitat, respect du principe de sens principal d'implantation représenté sur le schéma de principes (implantation parallèle ou perpendiculaire à la voie).

#### • **Desserte et déplacements**

- Création d'une voie de desserte interne, connecté à la rue Joseph Rumillet et comportant une aire de retournement ;
- Accès des logements du quart nord-est se faisant par l'impasse voisine existante ;
- Création d'un maillage favorable aux modes doux à l'échelle de l'opération et à l'échelle communale (liaisons inter quartiers) :
  - aménagement des abords de la voie de desserte interne permettant des déplacements piétons sécurisés ;
  - aménagement d'une voie mode doux en partie centrale de la moitié nord du périmètre ;
  - au-delà de l'aire de retournement, aménagement d'un cheminement piéton dans le prolongement de la voie de desserte interne, afin d'établir une connexion avec le chemin d'Eycenac et permettre un accès direct à l'arrêt de bus ;
- Création de capacités de stationnement adaptées aux opérations nouvelles d'habitat.

• **Cadre de vie**

- Aménagement d'un espace paysager et arboré, à privilégier à l'angle nord-est du périmètre, constituant un élément d'attrait paysager et de qualité d'entrée de l'opération pour les modes doux ;
- Préservation du linéaire bocager existant en limite ouest, tout en permettant la création d'un accès pour l'habitat dans le quart sud-ouest ;
- Prise en compte de la topographie dans l'implantation des constructions nouvelles et limitation des mouvements de terrain.



**Principes d'aménagement de l'OAP « Entre le chemin d'Eycenac et la rue Joseph Rumillet - Est »**

## IX. 5. « ENTRE LE CHEMIN D'EYCNAC ET LA RUE JOSEPH RUMILLET - OUEST »

### ➤ Situation :

Le secteur est situé en partie ouest de l'extension du bourg de Vals-près-le-Puy. Il s'étend entre : au sud le chemin d'Eycenac (desservi par le réseau de transport en commun TUDIP, avec un arrêt à quelques dizaines de mètres du secteur), et au nord la rue Joseph Rumillet. L'urbanisation environnante est résidentielle pavillonnaire.



**Localisation du secteur sur le territoire communal**



**Périmètre de l'OAP**

### ➤ Etat des lieux :

Le site est entièrement non urbanisé et constitue une parcelle en dent creuse d'une surface de 0,3 ha. L'espace présente actuellement un caractère agricole et naturel. Du fait de sa configuration enclavée au sein de l'enveloppe urbaine et de sa proximité avec la desserte par les transports en commun, le site constitue un secteur intéressant pour le développement communal. Sur le plan topographique, le site est marqué par une pente ascendante du nord (altitude d'environ 675m) vers le sud (altitude d'environ 685m).

### ➤ Objectifs :

- Densifier le bourg par l'urbanisation d'espaces libres enclavés au sein de l'enveloppe urbaine actuelle ;
- Développer des formes de logements diversifiées, répondant aux différents besoins ;
- Prévoir une densité adaptée à la localisation du site, plus périphérique que les secteurs précédents ;
- Rechercher une qualité architecturale, urbaine et environnementale, une insertion de qualité dans le tissu urbain environnant et le contexte topographique ;
- Maintenir une trame verte urbaine, source de biodiversité et de qualité du cadre de vie ;
- Hiérarchiser la trame viaire, mailler le secteur en intégrant tous les modes de déplacement ; renforcer le réseau de cheminements modes doux (piétons, cycles, ...) et faciliter l'accès à l'arrêt de transport en commun situé chemin d'Eycenac.

## ➤ Principes d'aménagement :

### • Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- Zone UC : zone immédiatement constructible, en respectant les orientations d'aménagements et de programmation définies.

### • Composition des fonctions urbaines

- Vocation résidentielle dominante.
- Possibilité de présence modérée d'activités économiques, dans une logique de mixité de fonctions.

### • Programmation d'habitat

- Sur l'ensemble du site (environ 0,3 ha), respect d'une densité moyenne de 16 logements minimum par hectare, soit un minimum de 5 logements (ce minimum pourra être réévalué dans la cadre de projets prévoyant une mixité de fonctions),
- Production intégrant une diversité de formats résidentiels, suivant la répartition suivante :
  - 3 logements groupés, au minimum,
  - 2 logements individuels, au maximum.

### • Formes urbaines

- Répartition des formes d'habitat comme indiquée sur le schéma ci-après ;
- Implantation de l'habitat groupé veillant à éviter un effet monobloc ;
- Pour l'ensemble des constructions d'habitat, respect du principe de sens principal d'implantation représenté sur le schéma de principes (implantation parallèle ou perpendiculaire à la voie).

### • Desserte et déplacements

- Création d'une voie de desserte interne, connecté à la rue Joseph Rumillet et réalisant un bouclage avec la voie du lotissement Pragavon (*voie faisant l'objet de l'emplacement réservé n° 14*) ;
- Création d'un maillage favorable aux modes doux à l'échelle de l'opération et à l'échelle communale (liaisons inter quartiers) :
  - aménagement des abords de la voie de desserte interne permettant des déplacements piétons sécurisés ;
  - aménagement d'un cheminement piéton permettant une connexion avec le chemin d'Eycenac et un accès facilité à l'arrêt de bus (*cheminement faisant l'objet de l'emplacement réservé n° 15*) ;
- Création de capacités de stationnement adaptées aux opérations nouvelles d'habitat.

### • Cadre de vie

- Préservation des arbres existant en limite nord, sous réserve de permettre l'aménagement de l'accès de la nouvelle voie de desserte et l'aménagement du carrefour avec la rue Joseph Rumillet ;
- Prise en compte de la topographie dans l'implantation des constructions nouvelles et limitation des mouvements de terrain.



- |  |  |   |
|--|--|---|
| <p> Périmètre de l'OAP</p> <p><b>DEPLACEMENTS</b></p> <p> Voie de desserte interne principale</p> <p> Liaison modes doux</p> | <p><b>AMENAGEMENT - HABITAT</b></p> <p> Habitat individuel et/ou groupé</p> <p> Habitat groupé</p> <p> Sens d'implantation des constructions</p> | <p><b>QUALITE PAYSAGERE</b></p> <p> Arbre existant à préserver</p> <p> Espace vert privatif ou commun</p> |
|--|--|---|

**Principes d'aménagement de l'OAP « Entre le chemin d'Eycenac et la rue Joseph Rumillet - Ouest »**

## X.6. « SAINT-BENOIT SUD (PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)) »

### ➤ Situation :

Le secteur est situé en continuité sud du bourg de Vals-près-le-Puy. Il s'étend entre : au nord le cimetière, à l'ouest le chemin de Pranalary, à l'est le ruisseau du Riou et au-delà la zone commerciale de Chirel.



**Localisation du secteur sur le territoire communal**



**Périmètre de l'OAP**

### ➤ Etat des lieux :

Le périmètre dans sa totalité représente 7,6 ha, dont 6,2 ha en zone à urbaniser. Le site est entièrement non urbanisé, à l'exception de deux pavillons en partie centrale. L'espace présente actuellement un caractère agricole et naturel. Sur le plan topographique, le site est marqué par une pente descendante de l'ouest (altitude d'environ 705m en limite sud-ouest) vers l'est (altitude d'environ 685m en limite nord-est). Le ruisseau du Riou et les boisements rivulaires bordent le site à l'est.

*Le périmètre fait l'objet d'une démarche de Projet Urbain Partenarial (PUP), instaurée par délibération du Conseil Municipal en date du 16/03/2017 et 25/03/2017. Le PUP est un outil de financement des équipements publics par la conclusion d'une convention avec des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs. La mise en œuvre de cet outil répond à l'intérêt général de l'aménagement d'ensemble de ce secteur pour le territoire, en termes de développement d'une offre diversifiée (dont sociale) de l'habitat et de redynamisation démographique et facilite la réalisation de la desserte viaire et en réseaux du secteur. Il est rappelé qu'en lien avec la participation au financement des équipements publics, la convention prévoit une exonération de la taxe d'aménagement pendant une durée de 5 ans.*

### ➤ Objectifs :

- Débloquer du foncier et la construction neuve résidentielle sur le territoire, en apportant une réponse au peu de terrains effectivement disponibles dans l'enveloppe urbaine ;
- Prévoir une densité adaptée à la localisation du site et à la topographie ;
- Développer des formes de logements diversifiées, répondant aux différents besoins ;
- Rechercher une qualité architecturale, urbaine et environnementale, une insertion de qualité dans le tissu urbain environnant et le contexte topographique ;
- Maintenir une trame verte urbaine, source de biodiversité et de qualité du cadre de vie ;
- Hiérarchiser la trame viaire, mailler le secteur en lien avec la connexion avec la zone de Chirel, en intégrant tous les modes de déplacement ; renforcer le réseau de cheminements modes doux (piétons, cycles, ...).

### ➤ Principes d'aménagement :

#### • Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- Zone AUc1 : Zone à urbaniser opérationnelle, urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, et sous forme d'opérations comportant au moins 4 logements. En dehors de ces opérations, évolution (extension et annexe) possible des habitations existantes sous réserve de ne pas aller à l'encontre des principes d'aménagement exposés ci-après.

#### • Composition des fonctions urbaines

- Vocation résidentielle dominante.
- Possibilité de présence modérée d'activités économiques, dans une logique de mixité de fonctions.

#### • Programmation d'habitat

- Sur la portion du périmètre accueillant de l'habitat (environ 5 ha, en excluant la surface nécessaire à l'aménagement des voiries structurantes dont l'intérêt dépasse celui du seul périmètre), respect d'une densité moyenne de 16 logements minimum par hectare, soit un minimum de 80 logements (ce minimum pourra être réévalué dans la cadre de projets prévoyant une mixité de fonctions),
- Production intégrant une diversité de formats résidentiels (logements individuels, groupés, intermédiaires, petits collectifs),
- Production de logements devant répondre à l'objectif de mixité sociale.

#### • Formes urbaines

- Répartition des formes d'habitat tenant compte de topographie et de la volonté de limiter l'impact paysager, selon une logique progressive, du logement individuel et/ou groupé en partie haute, à l'intermédiaire/petit collectif vers la partie basse ;
- Implantation de l'habitat intermédiaire/petit collectif devant éviter un effet trop massif, en s'organisant le cas échéant en plusieurs blocs distincts ;
- Implantation de l'habitat groupé sous formes d'ensembles de 2 à 3 logements continus ;
- Pour l'ensemble des constructions d'habitat, respect du principe de sens principal d'implantation représenté sur le schéma de principes (implantation parallèle ou perpendiculaire à la voie).

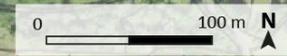
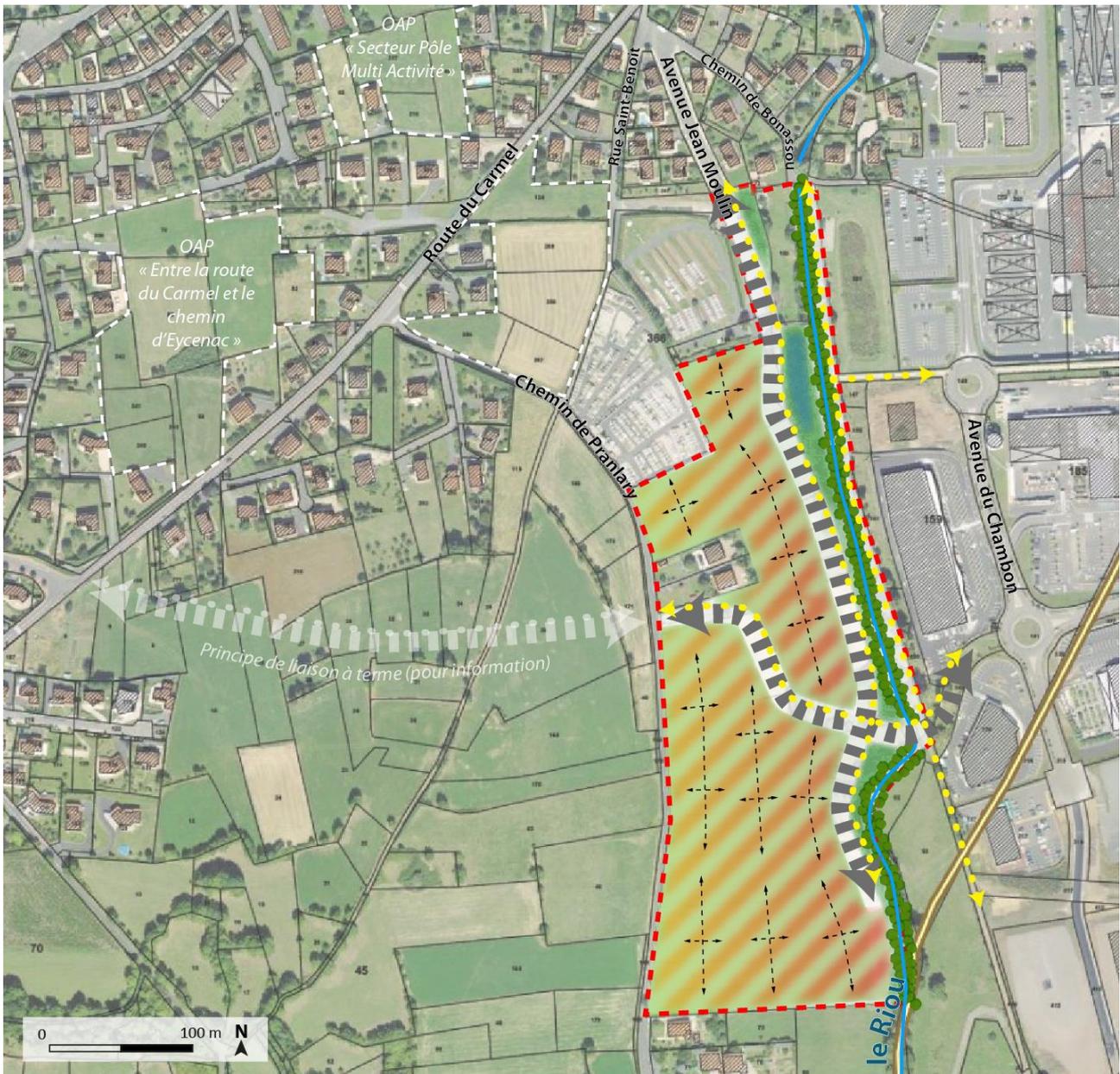
#### • Desserte et déplacements

- Création en partie basse d'une voie structurante à l'échelle communale et supracommunale, de l'avenue Jean Moulin au nord à la limite sud, avec une connexion vers l'est à l'avenue du Chambon (zone commerciale) (*voie structurante faisant l'objet de l'emplacement réservé n°17*) ;

- En partie centrale, création d'une voie structurante d'axe globalement est-ouest (*faisant l'objet de l'emplacement réservé n°18*), dans le prolongement de la connexion mentionnée précédemment, et jusqu'au chemin de Prarlary ; cette voie constituera à terme l'un des barreaux de la liaison entre l'avenue de l'Europe et la zone de Chirel ;
- Recherche d'un maillage des voies de desserte interne et d'un regroupement des accès permettant de limiter les accès individuels directs sur les voies structurantes.
- Création d'un maillage favorable aux modes doux à l'échelle de l'opération et à l'échelle communale (liaisons inter quartiers) :
  - o aménagement des abords de l'ensemble des voies (structurantes notamment) permettant des déplacements piétons voire vélos sécurisés ;
  - o connexion modes doux vers la zone de Chirel ;
  - o maintien de la voie modes doux bordant le Riou sur sa rive droite ;
- Création de capacités de stationnement adaptées aux opérations nouvelles d'habitat.

- **Cadre de vie et gestion des eaux pluviales**

- Préservation du ruisseau du Riou et de ses abords boisés ;
- Entre la voie structurante en partie basse et le Riou, aménagement d'espaces verts tampons, paysagés et arborés, pouvant accueillir des aménagements de gestion des eaux pluviales et des cheminements modes doux ;
- Gestion des eaux pluviales à l'échelle du site, sous la forme d'un bassin de rétention et de capacités enterrées sous voirie ;
- Prise en compte de la topographie dans l'implantation des constructions nouvelles et limitation des mouvements de terrain ;
- Constitution d'une trame verte interne (jardins, haies diversifiées, espaces communs, ...).



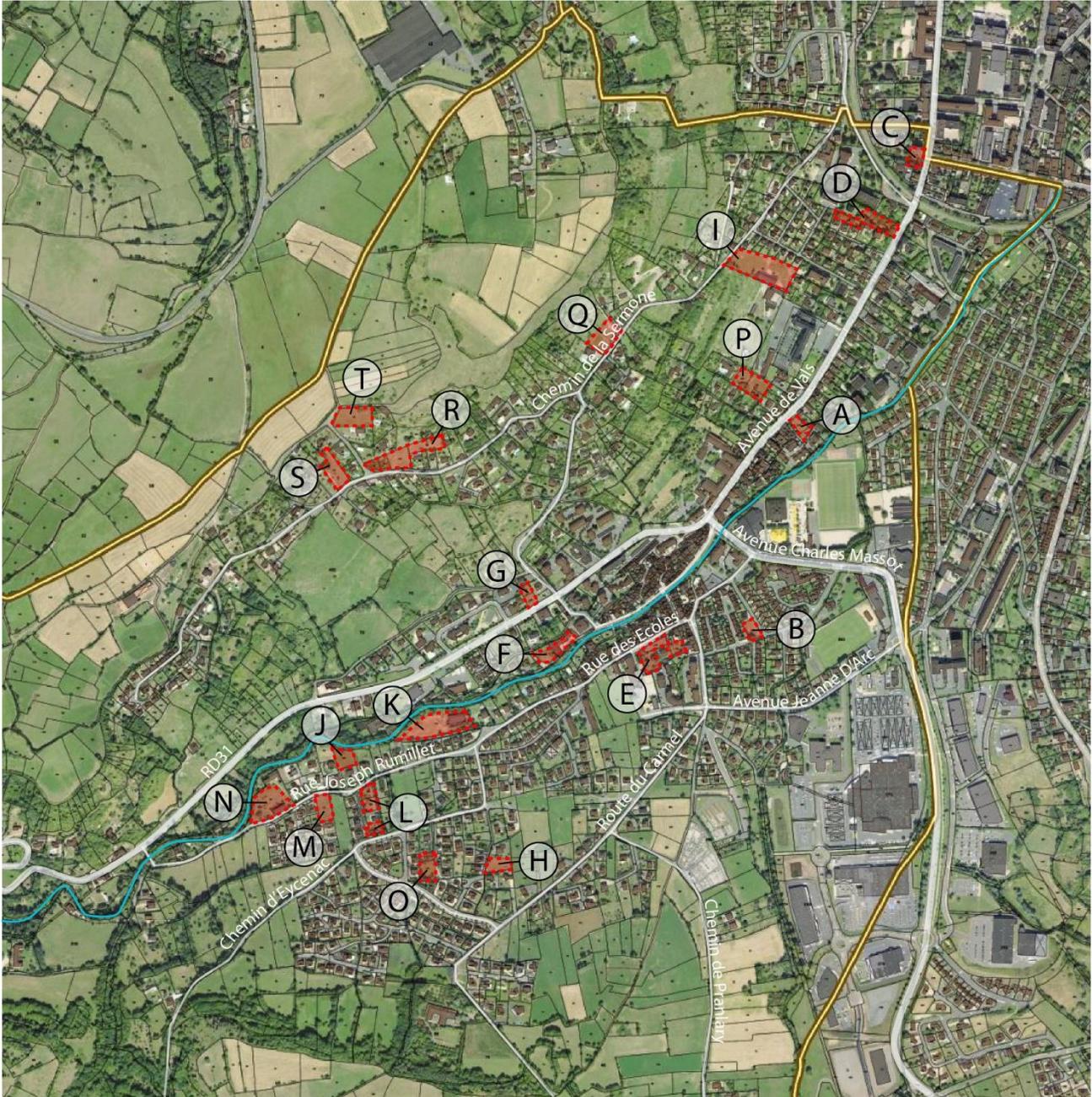
- |  |   |  |
|--|---|--|
| <p> Périmètre de l'OAP</p> <p><b>DEPLACEMENTS</b></p> <p> Voie structurante</p> <p> Liaison modes doux</p> | <p><b>AMENAGEMENT - HABITAT</b></p> <p> Densité progressive, du haut (habitat individuel et/ou groupé) vers le bas (habitat groupé et/ou intermédiaire et/ou petit collectif)</p> <p> Sens d'implantation des constructions</p> | <p><b>QUALITE PAYSAGERE</b></p> <p> Préservation du Riou et de ses abords boisés</p> <p> Espace vert paysagé et arboré, pouvant accueillir des aménagements de gestion des eaux pluviales et des cheminements modes doux</p> <p> Espace vert privatif ou commun</p> <p> Equipement hydraulique</p> |
|--|---|--|

**Principes d'aménagement de l'OAP « Saint-Benoit Sud »**

## XI. 7. « OAP MULTISECTORIELLE »

### 📍 Situation :

Les multiples secteurs (au nombre de 16) identifiés se trouvent au sein des contours de l'enveloppe urbaine. 4 ensembles peuvent être distingués : la périphérie immédiate du centre-bourg, l'avenue de Vals, du Dolaizon à la route du Carmel, et la Sermonie.



*Localisation des secteurs sur le territoire communal*

### ➤ Etat des lieux :

L'ensemble des 16 secteurs identifiés représente 4,76 ha, situés en zones urbaines plus ou moins denses. Deux types sont à distinguer :

- des secteurs dit de « renouvellement urbain » (RU), qui correspondent à des sites occupés par du bâti ancien (souvent à vocation initiale agricole), et qui portent sur une surface de 1,67 ha ;
- des secteurs portant sur des surfaces non bâties (parcelle libre ou portion de grande parcelle bâtie), et qui forment un total de 3,09 ha.

Ainsi, les surfaces concernées correspondent à des dents creuses de petites tailles, ou des parcelles déjà urbanisées et pouvant potentiellement faire l'objet d'une densification (qui peut inclure une démolition).

### ➤ Objectifs :

- Prioriser le développement de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine existante
- Densifier le bourg par l'urbanisation d'espaces libres enclavés au sein de l'enveloppe urbaine actuelle (dents creuses) ;
- Valoriser le potentiel du bâti existant (réhabilitation, renouvellement urbain) ;
- Prévoir une densité adaptée à la localisation des sites et à leur environnement, en privilégiant des densités affirmées à proximité des centralités, et en prévoyant des densités plus modérées sur des secteurs périphériques et/ou de coteaux ;
- Rechercher une qualité architecturale, urbaine et environnementale, une insertion de qualité dans le tissu urbain environnant et le contexte topographique ;

### ➤ Principes d'aménagement :

#### • Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- Zones UC et UD : zones immédiatement constructibles, en respectant les orientations d'aménagements et de programmation définies.

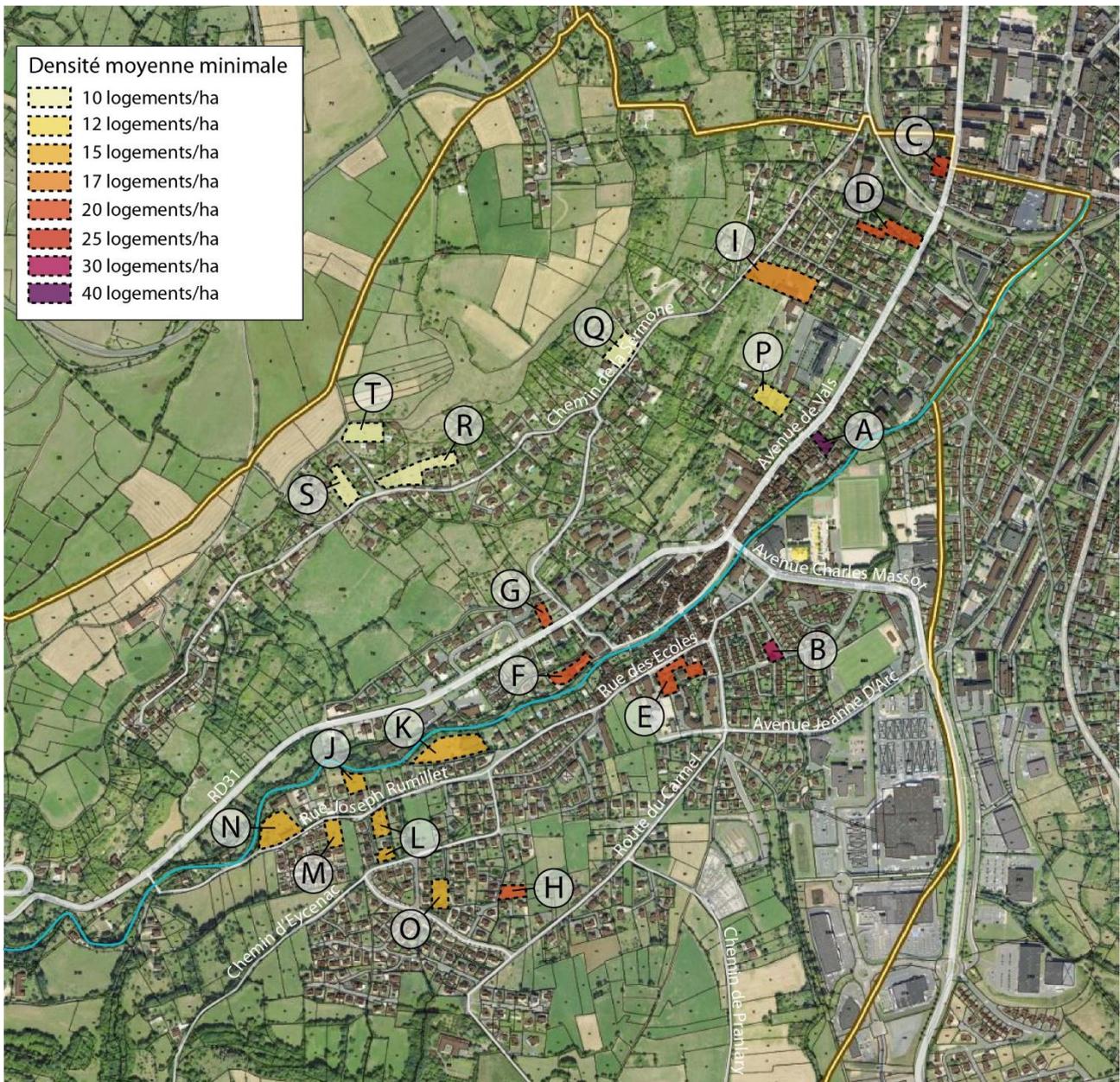
#### • Programmation d'habitat

- Dans le cadre de projets à vocation d'habitat, sur chacun des sites, respect de la densité moyenne minimale et du minimum de logements indiqués dans le tableau suivant et définis en tenant compte du contexte (ce minimum pourra être réévalué dans la cadre de projets prévoyant une mixité de fonctions).

Id.	Grand secteur	Rue	Densité minimale	Nombre de logements minimal	Rq
A	Avenue de Vals	Avenue de Vals	40 logts/ha	4	
B	Périphérie immédiate du centre-bourg	Rue des Aubélines	30 logts/ha	3	
C	Avenue de Vals	Avenue de Vals	25 logts/ha	3	
D				6	
E	Périphérie immédiate du centre-bourg	Rue des Ecoles	20 logts/ha	6	
F		Chemin sans Quartier		4	RU
G		Avenue des Droits de l'Homme		2	
H	Du Dolaizon à la route du Carmel	Résidence Champ de la Barde		2	

I	La Sermone	Chemin de la Sermone	17 logts/ha		10	RU
J	Du Dolaizon à la route du Carmel	Rue Joseph Rumillet	15 logts/ha		2	
K		Rue Louis Brioude			7	RU
L		Résidence les Prédeaux			3	
M		Rue Joseph Rumillet			2	
N		Rue Joseph Rumillet			5	RU
O		Lotissement Rivet			2	
P		Avenue de Vals			Avenue de Vals	12 logts/ha
Q	La Sermone	Chemin de la Sermone	10 logts/ha		2	
R					4	
S					3	
T					Chemin de la Sermone Haute	2

(Note : RU = renouvellement urbain)



### *Spatialisation des objectifs de densité*

#### • **Formes urbaines**

- Production de formes d'habitat adaptées à l'atteinte de l'objectif de densité.
- Typologie et modes d'implantation tenant compte du tissu bâti environnant afin de favoriser une insertion de qualité des projets.
- **Secteurs A et C** : privilégier un habitat sous forme intermédiaire ou de petit collectif.
- **Secteur B** : privilégier un habitat sous forme groupée, dans la continuité de la forme urbaine du quartier.

#### • **Desserte et déplacements**

- En dehors du secteur B, recherche d'un regroupement des accès permettant de limiter les accès individuels directs sur les voies publiques.
- Création de capacités de stationnement adaptées aux opérations nouvelles d'habitat.
- **Secteur I** : organisation de la desserte interne avec un accès unique sur le chemin de la Sermone.

#### • **Cadre de vie**

- Prise en compte de la topographie dans l'implantation des constructions nouvelles et limitation des mouvements de terrain ; recherche d'une insertion des constructions dans la pente.
- Constitution d'une trame verte interne (jardins, haies diversifiées, espaces communs, ...).
- **Secteur F** : projet conditionné à la démolition de l'ancien bâtiment agricole.
- **Secteur K** : préservation des abords du Dolaizon, et des boisements riverains du cours d'eau ; implantation des logements à privilégier près de la limite Sud, afin de conserver les arrières de parcelle en jardin ; projet conditionné à la démolition de l'ancien bâtiment agricole.
- **Secteur J** : préservation des abords du Dolaizon, et des boisements riverains du cours d'eau ; implantation des logements à privilégier près de la limite Sud, afin de conserver les arrières de parcelle en jardin ;
- **Secteur N** : préservation des abords du Dolaizon, et des boisements riverains du cours d'eau ; décomposition parcellaire de l'opération devant favoriser une situation du cours d'eau en arrière des parcelles à bâtir ; privilégier la conservation et la réhabilitation du bâti ancien existant.