

PLAN LOCAL D'URBANISME de la Métropole



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.3 / OAP PROJETS BLANZAT

PLUi APPROUVÉ LE 19 DÉCEMBRE 2025



SOMMAIRE

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

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VIGNE MADAME	P.6
--------------	-----

RUE DE LA RÉPUBLIQUE	P.8
----------------------	-----

RUE DES MAUVAISES	P.9
-------------------	-----

PUY L'ORME	P.10
------------	------

RUE DE LA FONTAINE	P.12
--------------------	------

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 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.

Zones PLUi	► AUG
Surface	► 0,71 ha
Temporalité	► Temps 1
Equipements à réaliser	►
Conditions d'aménagement	► Secteur urbanisable en une ou plusieurs opérations d'aménagement

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

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
30% LLS ou accession abordable	PLT : 0,2 / CBS : 0,3	10m max.

Programmation

- Réaliser une opération résidentielle de l'ordre de 15 à 25 logements au travers de formats intermédiaires / petits collectifs ou individuels groupés.
- Étendre l'aire de stationnement de la salle de La Muscade et réaliser une poche de stationnement complémentaire en entrée du centre bourg.

Intentions d'aménagement

- Réaliser une voie apaisée de desserte des constructions depuis la rue de Reilhat, en aménageant une poche de stationnement public à l'entrée du site, en complément de l'aire de stationnement existante située de l'autre côté de la voie. Un espace paysager planté sera maintenu le long de la rue de Reilhat et la traversée de la rue sera sécurisée.
- Reconfigurer et étendre l'aire de stationnement de la salle de la Muscade au travers d'un aménagement paysager (stationnement perméable, plantations du talus...). Prévoir une continuité de cheminement entre les rues de Reilhat et de Vigne Madame au travers du site.
- Assurer une insertion paysagère des constructions dans la pente (volumétrie, teintes, préservations / plantations d'arbres...).



➡ Accès et voie apaisée à réaliser

P Stationnements paysagers à aménager

➡ Extension du parking de la Muscade

● Interface végétale à aménager

➡ Cheminements doux

Typologies bâties à privilégier :

🏘 Intermédiaires / petits collectifs

🏠 Individuel dense

R+ Volumétries souhaitées

BLANZAT

RUE DE LA RÉPUBLIQUE

Zones PLUi	► UGp
Surface	► 0,1 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 : 0,1 / CBS : 0,2	► 10m max.

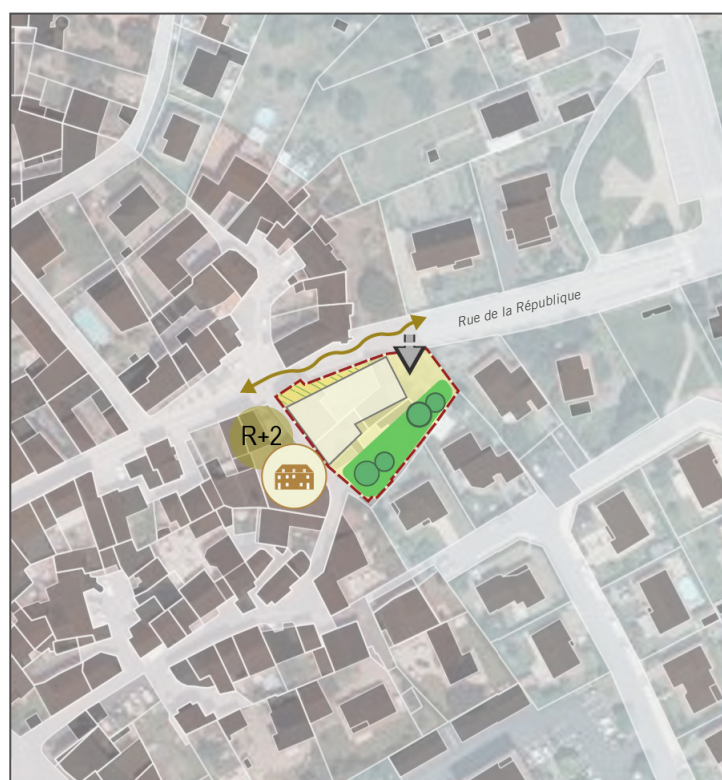
Autres règles spécifiques : Article 4.3 «Performances énergétiques et environnementales» non réglementé.

Programmation

- Restructurer cet îlot de centre-bourg par une opération de l'ordre de 10 logements.

Intentions d'aménagement

- Implanter la construction en prenant en compte la topographie et en maintenant un espace vert en bas de pente. Assurer un léger retrait le long de la rue de la République afin de dégager la visibilité de l'axe de la rue. Traiter ce retrait sous forme de parvis afin de faciliter les circulations piétonnes.
- Proposer des formes architecturales s'insérant dans le tissu de l'entrée du bourg (composition des façades, traitement des toitures en pentes...)
- Privilégier la réalisation de stationnement au sein du socle de la construction en s'appuyant sur la topographie (terrain en léger contrebas de la rue).



- Implantation à privilégier
- Retrait / parvis
- Améliorer la visibilité
- Interface végétale à aménager
- Accès préférentiel à étudier.
- Petits collectifs Centre bourg
- Volumétries souhaitées

BLANZAT

RUE DES MAUVAISES

Zones PLUi	► UGp
Surface	► 0,35 ha
Temporalité	► Temps 1

► Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
20% LLS + 15% LLS ou accession abordable	PLT : 0,2 / CBS : 0,4	► 10m. max ► 7m. min

Programmation

► Réaliser une opération résidentielle de l'ordre de 15 à 25 logements au travers de formats intermédiaires / petits collectifs.

Intentions d'aménagement

► Réaliser un accès par la rue des Mauvaises ou par la voie en impasse mutualisée bordant le site à l'Ouest. Prévoir un accès piéton et un cheminement en direction de la rue des Noyers.

► Préserver le mur existant ceinturant le site ou reconstituer une enceinte clôturée par un nouvel aménagement assurant une continuité avec l'existant et restituant la cohérence initiale du domaine. Préserver la porte et son encadrement existant.

Les constructions observeront un recul vis-à-vis de l'enceinte clôturée et le retrait sera aménagé en espaces verts ou en jardins.

► Privilégier des implantations bâties « en plots » parallèles à la rue des Mauvaises et éviter une implantation « en barre » perpendiculaire à la rue. Les hauteurs des volumes bâtis organiseront une transition avec le tissu pavillonnaire limitrophe.



Zones PLUi	► AUG
Surface	► 1,8 ha
Temporalité	► Temps 2
Equipements à réaliser	►
Conditions d'aménagement	► Secteur urbanisable en une opération d'aménagement
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	► Habitats à enjeux (espèces faune/flore patrimoniales potentielles) ► Passage étroit - continuité écologique

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

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
20% LLS 30% Accession abordable	PLT : 0,3 / CBS : 0,4	10m max.

Programmation

► Réaliser une opération résidentielle de l'ordre de 35 à 55 logements au travers d'une diversité de typologies bâties : formats intermédiaires / petits collectifs, individuels et individuels groupés.

Intentions d'aménagement

► Réaliser une voie apaisée de maillage entre la route de Sayat et le chemin du Puy l'Orme en évitant un tracé rectiligne pour s'insérer dans la topographie du site. L'accès à la route de Sayat sera préférentiellement localisé en limite de l'urbanisation existante, afin de préserver l'unité de la continuité boisée le long de la route, et comprendra un aménagement paysager par assurer une transition avec les jardins privés attenants.

► Retravailler les intersections et le profil des voies existantes desservant le site (route de Sayat, rue de Reilhac, chemin du Puy l'Orme) afin de faciliter et sécuriser les circulations (véhicules et modes doux). Les continuités avec les cheminements et axes de promenades existants seront mises en valeur.

► Réaliser un cheminement doux traversant le site entre la route de Sayat et le chemin du Puy de l'Orme, conçue comme une promenade paysagère accompagnée de plantations.

► Après l'intersection avec la rue du Reilhac, le profil existant du chemin du Puy de l'Orme sera maintenu et les circulations limitées (pas d'accès circulé au site). La végétation bordant la rive Sud du chemin sera préservée afin de conserver son caractère naturel.

► Sur la rue de Reilhac, les éventuels accès individualisés (entrées charretières) seront mutualisés pour le franchissement du cours d'eau et les constructions observeront un recul minimum de 5m par rapport à la voie.

► Le paysage de l'entrée de ville sera mis en valeur en préservant le boisement existant le long de la route de Sayat.

► Implanter les constructions plus hautes (typologie intermédiaire / petit collectif) au Sud du site en bas de pente et aller progressivement vers des typologies moins denses vers le nord du site et au contact avec le tissu pavillonnaire existant.

► Une trame arborée interne au site sera intercalée entre les séquences bâties afin d'améliorer l'intégration visuelle des constructions dans le paysage.

► Maintenir des espaces végétalisés libres de construction en interface avec le tissu pavillonnaire adjacent ainsi qu'en lisière du site en bordure des trames végétales existantes.



Principe de voie principale apaisée



Principe de maillage



Mutualisation des entrées charretières



Espace public, rues et intersections à requalifier



Cheminements doux

Typologies bâties à privilégier :



Individuel



Individuel groupé



Intermédiaire / petit collectif



Volumétries souhaitées



Recul des constructions



Trame boisée existante à préserver et à mettre en valeur



Trame végétale à créer



Interface paysagère à préserver, à aménager



- ➡ Accès préférentiel
- ↔ connexion modes doux à étudier
- Interface paysagère à préserver
- Trame boisée existante à préserver et à mettre en valeur
- Trame végétale à créer, à reconfigurer
- A** Accueil d'activités à dominante Artisanale

Zones PLUi	► UEp
Surface	► 0,57 ha
Temporalité	► Temps 1

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

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
Non réglementée	PLT : 0,1 / CBS : 0,3	10m max.

Programmation

- Reconvertir le site de l'ancienne scierie par l'accueil d'activités à dominante productive (ex : locaux pour artisans) éventuellement complété par des espaces de stockage répondant aux activités présentes sur la commune.

Intentions d'aménagement

- Privilégier le réemploi de l'accès existant pour desservir le site. Etudier les possibilités de maillage avec le secteur commercial attenant, notamment pour les modes doux.
- Préserver les trames boisées existantes bordant le site à côté du ruisseau et le long du boulevard de Peyrat. Compléter la trame végétale sur le haut du talus pour assurer la dissimulation des constructions dans le paysage. Retravailler la haie de résineux existante le long de la rue de la Fontaine pour améliorer les qualités paysagères (éclaircissement, replantation d'essences variées...).
- Proposer des formes architecturales qualitatives, en évitant les volumétries sous forme de «boîte». Une attention particulière sera portée sur le traitement des toitures et leur potentielle visibilité depuis le bourg en contre-haut.