

# PLAN LOCAL D'URBANISME de la Métropole



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## 3.3 / OAP PROJETS CEYRAT

PLUi APPROUVÉ LE 19 DÉCEMBRE 2025



## SOMMAIRE

---

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

---

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

---

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

<b>BOURG NORD</b>	<b>P.6</b>
-------------------	------------

RUE F.BRUNMUROL	P.7
-----------------	-----

PLAINE DES SPORTS	P.7
-------------------	-----

TENNIS	P.8
--------	-----

AVENUE DE BEAULIEU	P.9
--------------------	-----

<b>BOURG SUD</b>	<b>P.10</b>
------------------	-------------

LA CURE	P.11
---------	------

ALLÉE DES NOYERS	P.11
------------------	------

<b>LES PRADEAUX</b>	<b>P.12</b>
---------------------	-------------

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Projets, «sectorielles», sont un outil essentiel pour décliner le projet de territoire sur les futurs secteurs opérationnels** et garantir une cohérence de l'urbanisation avec les objectifs fixés par la Métropole et les communes.

Les OAP s'inscrivent dans **une logique d'urbanisme de projet**. Elles affirment les intentions d'aménagement de la collectivité tout en ouvrant des marges de manœuvre aux porteurs de projet dans **un esprit de co-construction** au service de la qualité des projets. Contrairement au règlement, qui s'applique aux autorisations du droit des sols dans un strict rapport de conformité, les OAP s'appliquent dans **un rapport de compatibilité** qui suppose que les projets n'entrent pas en contradiction avec les principes et objectifs définis. La réalisation des opérations de constructions ou d'aménagement concernées par une OAP permettra ainsi de respecter à la fois le projet de territoire et celui du porteur de projet sur la base d'un dialogue sur l'atteinte des objectifs et leurs modalités de mise en œuvre. Dans les communes où cela est proposé, l'accompagnement par un architecte conseil constitue cet espace de dialogue.

Les périmètres d'application des OAP sectorielles ou stratégiques figurent aux documents graphiques. Sont concernés :

- **Les zones à urbaniser** (AUE, AUG, 2AU). Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, les OAP des zones à urbaniser comportent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation et les équipements à réaliser préalablement à la construction de la zone. Sont également indiquées les conditions d'aménagement, sous forme d'opérations d'ensemble unique ou successives, définissant, éventuellement, un seuil en surface à partir duquel une opération d'aménagement est possible pour amorcer l'urbanisation de la zone. En cas de complexité foncière avérée, une marge de tolérance pourra être appliquée par rapport au seuil d'emprise défini sous réserve de ne pas nuire à la cohérence du périmètre de projet et à la réalisation de phases ultérieures.
- **Les secteurs de projet** (UGp, UEp) identifiés comme stratégiques pour activer les leviers de renouvellement urbain et la mise en œuvre du projet de territoire. Les OAP donnent, à titre indicatif, une temporalité préférentielle pour la mise en œuvre des opérations, au même titre que pour les zones à urbaniser. Si les secteurs UGp et UEp ne sont pas soumis à des obligations d'opérations d'ensemble, les éventuelles autorisations d'urbanisme portant sur des tènements individuels ou sur une partie du site hors dispositifs opérationnels d'ensemble, ne devront pas compromettre, par leur programmation, leur implantation et volumétrie, la cohérence d'ensemble recherchée et les orientations définies. En cela, les porteurs de projet sont invités à dialoguer avec la collectivité et à l'interroger sur les études de faisabilités techniques qui auraient été produites par les services.
- **D'autres espaces**, non compris au sein de zones à urbaniser ou de secteurs «p», mais délimités aux documents graphiques au sein d'un périmètre d'OAP et généralement localisés en continuité d'un secteur de projet ou d'une zone AU afin d'assurer une cohérence de l'urbanisation et des transitions qualitatives entre les espaces.

Les «fiches» OAP peuvent également faire figurer :

- Des opérations en cours d'aménagement disposant d'autorisations d'urbanisme délivrées lors de l'approbation du PLU de la Métropole ou d'opérations d'aménagement publiques au sein de périmètres de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC). Dans ce cas, les OAP et schémas graphiques retranscrivent leurs principes d'aménagement afin de donner une lecture globale des intentions urbaines sur le secteur élargi, sans rapport de compatibilité à respecter, sauf mention écrite dans le texte de l'OAP.
- Des projets attenants ou des intentions d'aménagement en continuité des secteurs de projet et des zones AU, ayant attrait à des programmes d'équipements, de création ou de requalification d'espaces publics qui reflètent les intentions de la collectivité à court ou long terme, afin d'inscrire les opérations de construction en cohérence avec ces projets publics. Les travaux sur ces emprises et espaces publics connexes figurent ainsi à titre indicatif sans rapport direct de compatibilité à respecter.

## COMPOSITION DES «FICHES OAP»

### Nom de l'OAP ou du secteur

Certaines «fiches OAP» comportent plusieurs secteurs de projets afin de donner une lecture d'ensemble à l'échelle d'un quartier. Dans ce cas, les différentes OAP intégrées à la fiche sont numérotées.

**POINTE DU CHÂTEAU  
MORTAIX 2**

Zones PLUI	► AUG
Surface	► 6,86 ha
Temporalité	► Temps 2
Équipements à réaliser	► Néant
Conditions d'aménagement	► Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble ou en plusieurs opérations successives d'une surface minimale de 2 ha (hors secteur de projet pour un équipement public et renouvellement dédié à une activité)
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	► présence potentielle de pollution sur les sites d'activités. Tout changement d'usage d'un site industriel en activité ou dont l'activité est terminée devra être précédé d'études et de travaux nécessaires à la prévention d'une exposition dangereuse et à la détermination des usages compatibles avec les sites réhabilités.

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

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
20% LLS + 20% accession abordable	PLT : 0,3 / CBS : 0,5	13m max. 7m min.

**Programmation**

- Aménager un quartier résidentiel et mixte dans la poursuite de l'opération Mortaix 1 :
  - en permettant aux activités existantes de rester sur site, ou par l'accueil de nouvelles activités compatibles avec l'habitat ;
  - en préservant un potentiel d'implantation pour un équipement sur la pointe Est du site, au carrefour de l'avenue de Lyon et de la RD1 ;
  - en développant une diversité de typologies de logements (collectifs, intermédiaires, individuels denses ou groupés).

Sur la base d'un objectif minimal de 30 logements/ha, et en fonction de la mutation des tissus d'activités vers l'habitat, la capacité prévisionnelle en logement est estimée entre 100 et 120 logements.

**Intentions d'aménagement**

- Réaliser un maillage de voies principales dans le prolongement des voies de l'opération Mortaix 1 et depuis l'avenue de Lyon (deux accès à minima). Aucun accès ne sera possible depuis la RD1.
- Les voies principales intégreront du stationnement public et des emplacements pour du stationnement public ou mutualisé seront à aménager au Sud du site, en interface avec le quartier Mortaix 1 et en lien avec un éventuel équipement.
- Développer un réseau pour les mobilités douces, notamment une promenade végétalisée dans la continuité de celle de l'opération Mortaix 1 (avenue Jean Zay) et un axe structurant Nord-Sud maillé à l'avenue de Lyon.
- Préserver, renforcer ou reconstituer les trames arborées et de haies mixtes identifiées. II

PLU DE LA MÉTROPOLE / OAP

### 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.

# CEYRAT

## BOURG NORD





## ① RUE F.BRUNMUROL

Zones PLUi	► UGp
Surface	► 570m <sup>2</sup>
Temporalité	► Temps 1
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
100% LLS	Non réglementée	10m max.

Autres règles spécifiques : Article 3 « Stationnement » non réglementé et Article 4.3 « Performances énergétiques et environnementales » non réglementé.

### Programmation

- Réaliser une opération de logement social (démolition/reconstruction) en centre-bourg d'environ 10 logements.

### Intentions d'aménagement

- S'inscrire dans une écriture architecturale et des volumétries proches de celles de l'habitat ancien du bourg. La toiture sera traitée en pente à double-pans.
- Inscrire le projet dans la stratégie de requalification des espaces publics attenants (rue, place de la Résistance, continuité avec la placette, préservation des arbres existants...). Ainsi, un recul des constructions de l'ordre de 2m sera observé sur la rue Frédérique Brunmurol afin de permettre l'amélioration des continuités piétonnes.

## ② PLAINE DES SPORTS

Zones PLUi	► UGp
Surface	► 1,25 ha
Temporalité	► Temps 1
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	► Axes d'écoulements

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

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
40% LLS	PLT : 0,2 / CBS : 0,4	10m max.

### Programmation

- Réaliser une opération mixte composée :
  - d'équipements publics ou d'intérêt collectif, notamment à vocation de sports et loisirs ;
  - de logements et/ou hébergements (résidence senior à l'étude) de l'ordre de 25 à 40 logements (hébergement compris) au travers de formats collectifs, intermédiaires ou individuels groupés.

## Intentions d'aménagement

- Organiser la desserte du site par l'avenue de Beaumont (contre-allée) et étudier la réalisation d'un accès secondaire à l'Ouest du site.
- Aménager un espace de stationnement paysager mutualisé (habitants / visiteurs / usagers) en entrée de site.
- Améliorer les continuités piétonnes et cyclables par un axe structurant au travers du site (projet Via BoisCeyrat) permettant de relier les équipements et l'avenue de Beaumont (arrêt de bus, aménagements piétons/cycles au droit de la contre-allée existante...).
- Préserver et mettre en valeur le talus boisé présent au Nord du site le long de l'avenue de Beaumont, ainsi que les masses arborées présentes à l'Ouest du site. Ménager des respirations et interfaces végétalisées avec le tissu pavillonnaire adjacent.

## ③ TENNIS

Zones PLUi	► UGp
Surface	► 0,37 ha
Temporalité	► Temps 1
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	► Présence de la RD 2089 (nuisances sonores)

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

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
100% LLS	PLT : 0,2 / CBS : 0,3	10m max.

## Programmation

- Réaliser une opération de logements à vocation sociale (LLS) de l'ordre de 20 à 30 logements au travers de formats collectifs ou intermédiaires.

## Intentions d'aménagement

- Organiser la desserte par l'avenue de Beaumont (accès unique ou bouclage par une contre-allée). Améliorer les continuités pour les modes doux sur l'avenue de Beaumont (Via Boisceyrat) en direction du centre-bourg et des arrêts de transport collectif.
- Préserver des interfaces paysagères et les lisières boisées ceinturant le site (talus boisés et interface avec RD 2089), tout en ménageant des vues sur le Puy de Montrognon depuis les logements. Les constructions observeront un recul minimum de 20m par rapport à la voie de la RD 2089.



#### ④ AVENUE DE BEAULIEU

Zones PLUi	► UGp
Surface	► 0,25 ha
Temporalité	► Temps 1

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

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
Non règlementée	Non règlementée	10m max.

#### Programmation

- Réaliser un équipement ou des services de proximité (ex : maison médicale, pôle Santé...)

#### Intentions d'aménagement

- Préserver et mettre en valeur l'alignement d'arbres présent le long de l'avenue de Beaulieu.
- Prévoir un cheminement afin d'assurer une desserte piétonne des parcelles d'habitations présentes à l'Est du site.
- Assurer une porosité visuelle en direction du grand paysage (Puy de Montrognon) en mettant en valeur la position en belvédère du site. A cet égard, l'aménagement de stationnements sera privilégié sur la partie Sud du site afin de laisser libre de construction la vue.

# CEYRAT

## BOURG SUD



Cœur d'îlot à préserver, à valoriser



Retrait végétalisé



Bâti patrimonial et petit patrimoine identifiés au titre du L.151-19 CU



Equipement

Typologies bâties à privilégier :



Petits collectifs Centre-bourg



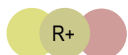
Individuel



Individuel groupé



Logements collectifs



Volumétries souhaitées

## ① LA CURE

Zones PLUi	► UGp
Surface	► 1400m <sup>2</sup>
Temporalité	► Temps 1

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

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
100% LLS	Non réglementée	10m max.

Autres règles spécifiques : Article 3 « Stationnement » non réglementé et Article 4.3 « Performances énergétiques et environnementales » non réglementé.

### Programmation

- Requalifier cet îlot de centre-bourg par une opération de logement social de l'ordre de 5 à 10 logements éventuellement assortie de la réalisation d'un équipement de proximité (projet d'espace communal).

### Intentions d'aménagement

- Mettre en valeur les qualités du site par la mise en valeur des éléments de patrimoine (Eglise, fontaine, rempart) et la préservation d'un jardin en cœur d'îlot. Requalifier les abords (y compris au travers de démolitions) afin de recréer une continuité piétonne entre la rue des Poilus et la rue Massenet ainsi que des poches de stationnement.
- S'inscrire dans une écriture architecturale et des volumétries proches de celles de l'habitat ancien du bourg. Les toitures seront traitées en pentes.

## ② ALLÉE DES NOYERS

Zones PLUi	► UGp
Surface	► 2900m <sup>2</sup>
Temporalité	► Temps 1

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

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
100% LLS	PLT : 0,1	10m max.

### Programmation

- Réaliser des opérations résidentielles de part et d'autre de l'allée des Noyers (projets en cours) avec au Nord des formats collectifs (projet de résidence senior) et au Sud du logement individuel dense ou groupé. La programmation totale est de l'ordre de 25 à 30 logements.

### Intentions d'aménagement

- Proposer sur l'îlot Nord une implantation venant cadrer le front de rue tout en préservant un léger retrait végétalisé. Inscrire les constructions dans la pente par un étagement des volumes.



<b>Zones PLUi</b>	► AUG
<b>Surface</b>	► 5,73 ha
<b>Temporalité</b>	► Temps 1 et 2
<b>Equipements à réaliser</b>	► Réseau AEP
<b>Conditions d'aménagement</b>	► Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble ou plusieurs opérations successives de plus de 5000 m <sup>2</sup>
<b>Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).</b>	► Présence de la RD 2089 (nuisances sonores) ► Trames boisées et zone humide ( <i>frange Sud-Est OAP et à proximité sur frange Est, Cf. Documents graphiques</i> ) ► Axe d'écoulements

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

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
40% LLS 20% Accession abordable	PLT : 0,3 CBS : 0,5	10m max.

**Programmation**

► Aménager un secteur résidentiel de l'ordre de 90 logements, au travers d'une diversité de typologies bâties, principalement composées de formats intermédiaires/petits collectifs et de logements individuels groupés, éventuellement complétés par des lots individuels libres. Cette programmation est à répartir en plusieurs phases, la moitié des logements en temps 1, le reste en temps 2. Les premières phases du projet viseront au rattrapage SRU en mettant l'accent sur la production de logements sociaux. Les phases ultérieures contribueront à la stabilisation des objectifs à l'échelle communale.

► Prévoir une surface de l'ordre de 5000 m<sup>2</sup> à 10 000 m<sup>2</sup> (1ha) pour l'accueil d'activités économiques, principalement à destination artisanale.

**Intentions d'aménagement**

► Réaliser une voie principale apaisée en boucle desservant l'opération depuis l'avenue de la Libération. En fonction du schéma de circulation, étudier l'opportunité d'accès secondaires, avec circulations limitées (ex : sens unique) et intégrant les mobilités douces, vers la route de Romagnat ou le chemin des Pradeaux ainsi que depuis le lotissement récent adjacent.

► Localiser les voies internes de circulation en prenant en compte la topographie en s'inscrivant de manière parallèle aux courbes de niveau.

► Développer une continuité douce structurante traversant l'ensemble de la zone, dans la poursuite du chemin des Pradeaux (projet Via BoisCeyrat) jusqu'à l'accès principal avenue de la Libération. Ce cheminement sera accompagné d'une trame végétale et viendra qualifier la lisière Nord de la zone au contact de l'espace agricole avec la plantation d'une trame arborée et arbustive, la réalisation d'un espace vert de proximité en lien avec d'éventuels jardins vivriers sur la frange agricole. La composition urbaine du projet organisera un maillage secondaire de cheminements s'arrimant à cette continuité structurante.



















► Assurer la qualité paysagère de l'entrée de ville Sud de Ceyrat :

- en préservant l'espace vert arboré et l'arbre remarquable identifié sur le site le long de l'avenue de la Libération ;
- en requalifiant les abords du site autour des arrêts de transports collectifs et des projets de stationnement associés (P+R) par une continuité des cheminements et le renforcement de l'écrin végétal d'entrée de ville.

► Préserver et mettre en valeur les lisières arborées ceinturant le site, en maintenant des interfaces non bâties et végétalisées en bord de lisière.

► Implanter les espaces dédiés aux activités sur la frange Est du site, davantage soumis au bruit de la RD2089 en dissimulant les constructions derrière le cordon boisé existant. Des interfaces végétalisées arborées et espaces verts communs constitueront une transition entre espaces résidentiels et économiques.

► Assurer l'insertion des constructions dans le grand paysage et la topographie en privilégiant une implantation des typologies plus basses sur les lisières Nord / Est du site et en développant une trame arborée interne au site (le long des voies ou en cœurs d'îlots) permettant d'intercaler les séquences bâties et végétales. La composition urbaine permettra de préserver des vues vers le Puy de Montrogon depuis les espaces publics internes à la zone et l'avenue de la Libération.

-  Accès principal et voie structurante
-  Accès secondaires / alternatifs à étudier.
-  Principe de maillage viaire
-  Cheminements doux structurants à aménager
-  Stationnements paysagers (projet P+R)
-  Boisements existants à préserver et à mettre en valeur
-  Trame arborée à créer
-  Alignements d'arbres à créer
-  Interface paysagère à préserver, à créer
-  Vues, porosités visuelles
-  Espace vert commun ou public
-  Jardins vivriers
-  Espace dédié à l'accueil d'activités
- Typologies bâties à privilégier :
-  Individuel
-  Individuel groupé
-  Intermédiaire / petit collectif
-  Volumétries souhaitées
-  Transitions bâties

