

+ CLERMONT AUVERGNE MÉTROPOLE

# PLAN LOCAL D'URBANISME de la Métropole



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## 3.3 / OAP PROJETS CHAMALIÈRES

PLUi APPROUVÉ LE 19 DÉCEMBRE 2025



## SOMMAIRE

---

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

---

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

---

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

<b>CENTRE</b>	<b>P.6</b>
AVENUE ARISTIDE BRIAND	P.7
TIRETAINE CENTRE ANCIEN	P.8
VOLTAIRE FARGES	P.9
VOLTAIRE CLAUSSAT	P.10
<b>BOULEVARD BERTHELOT</b>	<b>P.11</b>
<b>BANQUE DE FRANCE</b>	<b>P.12</b>
<b>RUE DU PRÉ L'ABBÉ</b>	<b>P.14</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

### 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.







# CHAMALIÈRES CENTRE



-  Voie à requalifier
-  Cheminements doux à développer
-  Espace public à requalifier, à mettre en valeur, à végétaliser
-  Tracé de voirie à modifier (rue Chateaubriand)
-  Accès véhicules à étudier
-  Stationnements paysagers
-  Espace vert public à aménager
-  Trame végétale à préserver
-  Trame végétale, cœur d'îlot à créer
-  Espace vert, interface paysagère à préserver, à créer
-  Structuration du front de rue
-  Transitions bâties
-  Failles, porosités visuelles
-  Volumétries souhaitées

Typologies bâties à privilégier :

-  Intermédiaire
-  Logements collectifs
-  Intermédiaire / petit collectif typologie de bourg
-  Equipements et services de proximité



## 1 AVENUE ARISTIDE BRIAND

Zones PLUi	► UGp
Surface	► 0,45 ha
Temporalité	► Temps 1
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	► PPRNPi : zone fortement urbanisée en aléa fort et aléa faible ou moyen

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

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
60% LLS + 10% accession abordable	PLT : 0,1 / CBS : 0,3	19m max.

### Programmation

► Restructurer ce secteur au travers de la réalisation de logements collectifs (potentiel de 80 à 120 logements), en conservant et en développant les services publics de proximité.

### Intentions d'aménagement

► Maintenir ou recréer un espace végétalisé arboré en cœur d'îlot et en interface avec la construction existante au Nord du site avec préservation de l'arbre existant.

► Structurer l'implantation du bâti le long de l'avenue Aristide Briand, sans constituer un front bâti continu, en maintenant une porosité visuelle vers le cœur d'îlot.

► Restructurer l'avenue Aristide Briand afin de créer une trame verte propice aux mobilités douces pour relier le quartier Montjoly au quartier du Carrefour Europe.



## 2 TIRETAINE CENTRE ANCIEN

Zones PLUi	► UC
Surface	► 0,45 ha
Temporalité	► Temps 1
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	► PPRNPi : zone fortement urbanisée en aléa fort

► Secteur soumis au règlement général (zone UC et plans thématiques)

### Programmation

► Poursuivre la requalification et la mise en valeur des abords de la Tiretaine en cœur de ville.

► Requalifier et restructurer certains îlots du centre ancien afin d'améliorer les espaces publics et de proposer une offre en logement (potentiel de création d'environ 20 logements locatifs sociaux).

### Intentions d'aménagement

► Aménager progressivement un parc de part et d'autre de la Tiretaine, permettant des continuités de cheminements entre les quartiers (mise en valeur des berges, possibilité de passerelle à étudier, réalisation d'accès rue Dolly...). Appuyer le projet sur la mise en valeur des qualités du site (patrimoine arboré, mise en valeur des chutes et du moulin...).

► Inscrire les projets dans la trame urbaine du centre ancien par un renouvellement du bâti (réhabilitation ou démolition reconstruction), la création de respirations et la mise en valeur des espaces publics. Un élargissement de la rue de la Coifferie permettra de décloisonner l'espace et d'améliorer la qualité de l'environnement urbain

ZOOM



- EV Aménager un espace vert public
- Trame végétale à préserver
- Développer les cheminements
- Espace public à requalifier, à mettre en valeur, à végétaliser
- P Stationnements paysagers
- 🏠 Opérations en réhabilitation ou démolition-reconstruction  
Typologie de bourg

*Rappel : Des éléments du patrimoine identifiés au titre du L151-19 CU ou des Monuments Historiques sont présents au sein du périmètre de l'OAP (Cf. Document graphique du PLUi et Annexe relative au Servitude d'Utilité Publique)*



### 3 VOLTAIRE FARGES

Zones PLUi	► UGp
Surface	► 0,53 ha
Temporalité	► Temps 1
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	► PPRNPi : zone fortement urbanisée en aléa fort et aléa faible ou moyen

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

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
60% LLS + 10% accession abordable	PLT : 0,2 / CBS : 0,3	16m max.

#### Programmation

► Restructurer le cœur d'îlot au travers de la réalisation de logements collectifs, éventuellement complétés par des formats intermédiaires (maisons de ville, logements superposés...). Potentiel de l'ordre de 80 à 120 logements.

#### Intentions d'aménagement

► Réaliser des accès véhicules depuis l'impasse Voltaire et/ou la rue des Farges. Dans tous les cas, des accès pour les modes doux seront aménagés permettant un maillage interne au site reliant l'avenue Joseph Claussat.

► Maintenir ou recréer des espaces végétalisés et arborés en cœur d'îlot ainsi qu'en interface avec le tissu urbain limitrophe.

#### ZOOM



■ ► Accès véhicules à étudier

→ Maillage piéton à créer

■ Espace vert, interface paysagère à préserver, à créer

Typologies bâties à privilégier :

■ Intermédiaire  
■ Logements collectifs

● R+ ● Volumétries souhaitées

## 4 VOLTAIRE CLAUSSAT

Zones PLUi	► UGp
Surface	► 0,52 ha
Temporalité	► Temps 2

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

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
60% LLS + 20% LLS ou accession abordable	PLT : 0,1 / CBS : 0,3	19m max.

### Programmation

► Restructurer l'îlot à l'angle des avenues Joseph Claussat et Voltaire au travers de la réalisation de logements (potentiel de l'ordre de 100 à 140 logements).

### Intentions d'aménagement

► Reconfigurer le tracé et le profil de la rue Chateaubriand en sécurisant l'intersection avec l'avenue Voltaire. Les projets de construction attenants proposeront un recul du bâti aménagé sous la forme d'une bande plantée participant à la qualité du paysage de la rue.

► Implanter les constructions de manière à structurer l'angle et les fronts de rue des avenues Voltaire et Claussat tout en maintenant un léger retrait végétalisé sur l'avenue Joseph Claussat.

### ZOOM



Modification de la rue Chateaubriand

Interface paysagère à créer

Front de rue à structurer

Typologies bâties à privilégier :

Logements collectifs

R+ Volumétries souhaitées

# CHAMALIÈRES

## BOULEVARD BERTHELOT

Zones PLUi	► UGp
Surface	► 0,41 ha
Temporalité	► Temps 1
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	► PPRNPi : zone urbanisée en aléa faible ou moyen

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

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
60% LLS + 10% accession abordable	CBS 0,2	28m max

### Programmation

► Développer une opération résidentielle (potentiel de l'ordre de 100 à 150 logements), en maintenant une partie du site en parking ouvert au public par une réutilisation de la dalle existante, complétée éventuellement par des services et commerces de proximité en pied d'immeuble (à concurrence de 50% de la dalle existante).

### Intentions d'aménagement

► Structurer le front de boulevard et la situation à l'angle de deux voies au travers des implantations et volumétries bâties. Atténuer les hauteurs vers le cœur d'îlot.

► Maintenir un retrait végétalisé sur la rue Saint-André et proposer des retraits des volumes créés en étages par rapport au boulevard Berthelot pour assurer le bon développement des arbres d'alignement.

- ● ● Alignements d'arbres à prendre en compte
- ▨ Traitement de l'interface avec l'espace public
- ▼ ▼ Front de rue à structurer
- ▬ retrait végétalisé à préserver
- ▲ ▲ Transitions bâties
- Typologies bâties à privilégier :
- 🏠 Logements collectifs
- 🟢 R+ Volumétries souhaitées
- 📍 C Commerces et services (rdc actifs)
- 🅑 Création de stationnements publics à étudier







Zones PLUi	► AUG
Surface	► 4,36 ha
Temporalité	► Temps 1 et 2
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	► Dépollution ► PPRNPi : zone urbanisée en aléa faible ou moyen (frange boulevard Duclaux)

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

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
60% LLS + 10% accession abordable	PLT : 0,3 / CBS : 0,4	22m max.

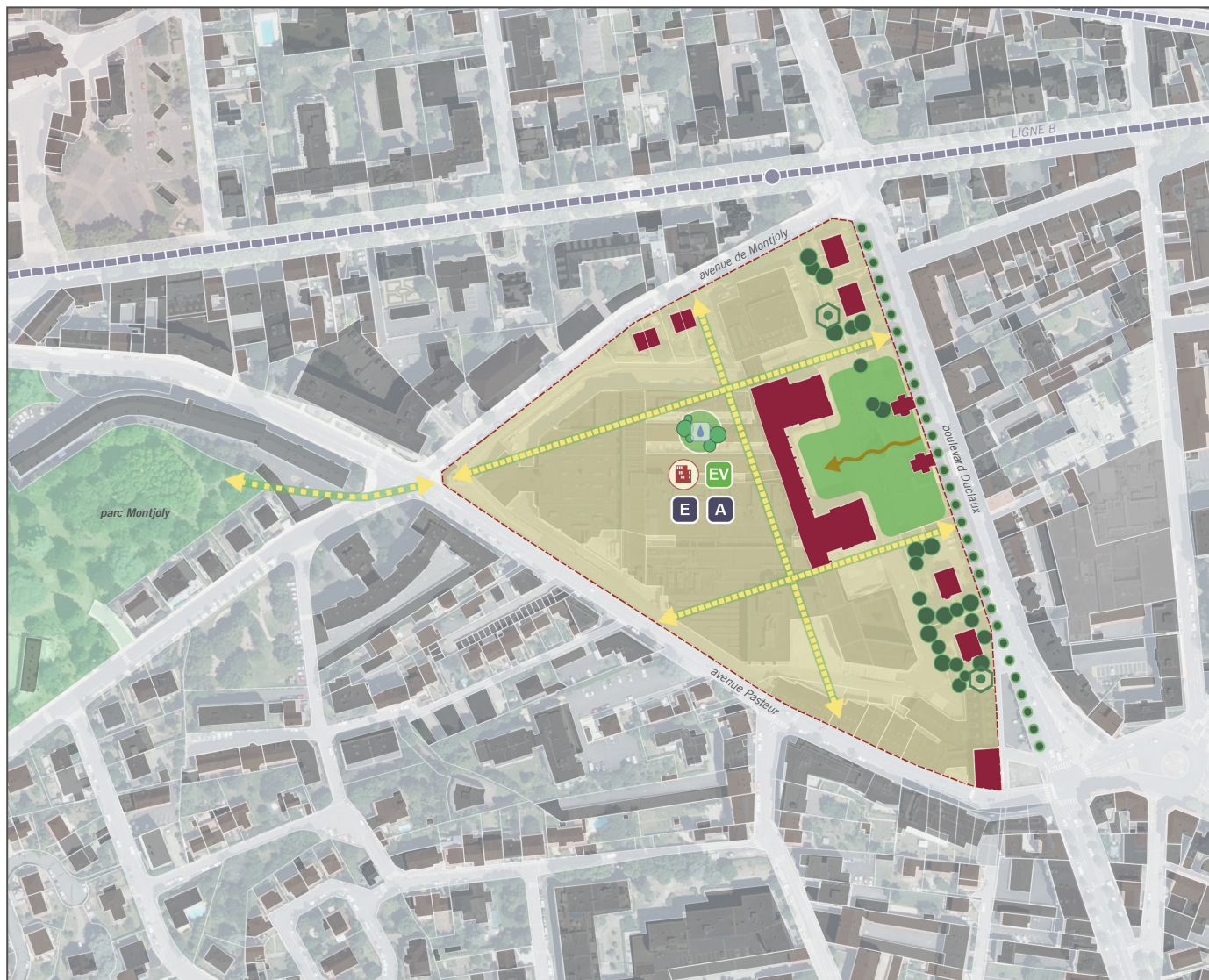
► Mener une étude patrimoniale et urbaine à l'échelle du site en accompagnement et précision de la présente OAP.


### Programmation


- Reconvertir le site par la réalisation d'une opération urbaine comprenant :
- des logements (potentiel de 300 à 400 logements...) ;
  - des équipements et services d'envergure métropolitaine et/ou de proximité.
  - des espaces publics (places, espaces verts...)
  - d'éventuels programmes d'activités (exemple : bureaux, commerces...)


### Intentions d'aménagement


- Dans tous les cas, la mise en œuvre d'une opération de reconversion devra s'appuyer sur une étude patrimoniale permettant la préservation ou la réinterprétation des éléments remarquables de l'histoire du site.
- Préserver un espace libre de construction sur le boulevard Duclaux, participant à la qualité du paysage de la rue et maintenant la visibilité sur le bâtiment principal de l'imprimerie.
- Préserver et mettre en valeur les arbres remarquables présents sur le site.
- Organiser un maillage interne de cheminements, éventuellement complété de voies circulées; permettant la traversée du site et son accroche aux tissus urbains alentours, notamment vers le parc Montjoly.





 Préserver, mettre en valeur ou réinterpréter les éléments bâtis remarquables sur la base d'une étude patrimoniale globale du site


 Préserver, mettre en valeur ou réinterpréter les trames arborées existantes sur la base d'une étude patrimoniale globale du site


 Arbres remarquables (L.151-19 et L.151-23 CU)

 Interface paysagère et porosité visuelle

 Principe de maillage doux traversant le site

 Végétalisation et désimperméabilisation du site

 Espace vert commun / public

 Logements collectifs

 Equipements et services

 Activités

# CHAMALIÈRES

## RUE DU PRÉ L'ABBÉ

Zones PLUi	► UGp
Surface	► 0,08 ha
Temporalité	► Temps 2
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	► Dépollution ► PPRNPi : zone urbanisée en aléa faible ou moyen

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

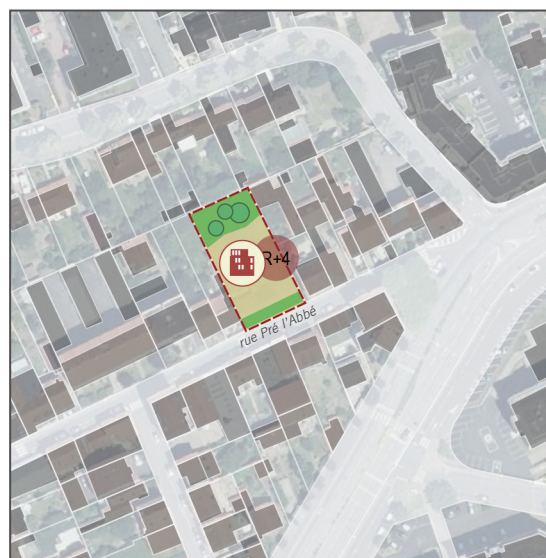
DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
90% LLS + 10% LLS ou accession abordable	PLT : 0,1 / CBS : 0,3	16m max

### Programmation

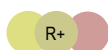
- Reconvertir le site au travers d'une opération de l'ordre de 25 à 50 logements.

### Intentions d'aménagement

- Ménager un léger retrait végétalisé sur la rue du Pré l'Abbé pour s'inscrire dans l'ordonnancement des constructions voisines.
- Recréer un espace vert en fond de parcelle.



Logements collectifs



Volumétries souhaitées



Frontage, cœur d'ilot à créer