

+ CLERMONT AUVERGNE MÉTROPOLE

PLAN LOCAL D'URBANISME de la Métropole



3

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.3 / OAP PROJETS CHÂTEAUGAY

PLUi APPROUVÉ LE 19 DÉCEMBRE 2025



SOMMAIRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES P.3

MODE D'EMPLOI P.4

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

CENTRE BOURG P.6

ECOBOURG P.7
8 MAI 1945 P.10

LE CHALARD P.11

LES PRADATS P.12

BOIS QUEUILLE P.14

CHAMP DE LA BAUME P.16

Dispositions générales

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 inviter 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.

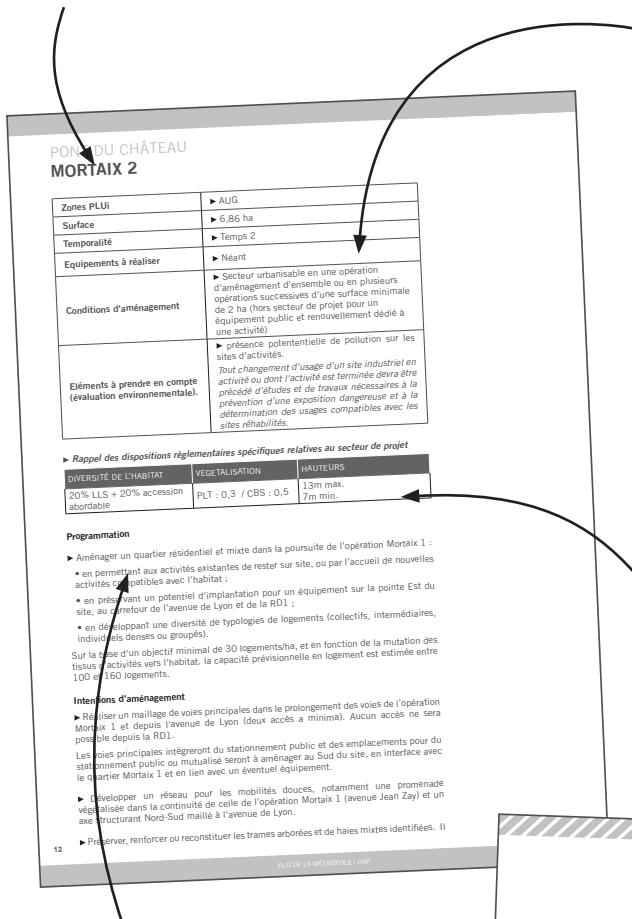
Les «fiches» OAP peuvent également faire figurer :

- 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 retrouvent 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.



Orientations littérales relatives

à la programmation et aux intentions d'aménagement
(Cf. Ci après)

Schéma de principe

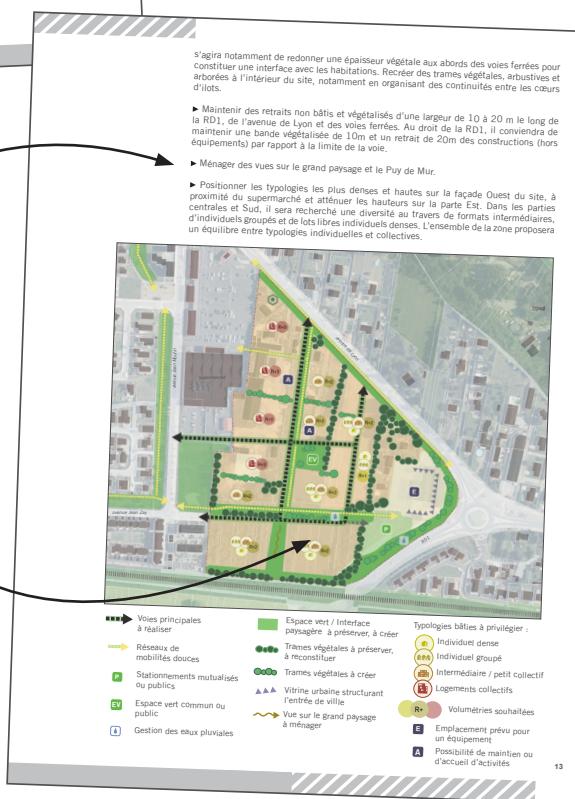
Il spatialise les intentions d'aménagement et les éléments paysagers, environnementaux ou patrimoniaux à prendre en compte. Il ne vise pas à figer la composition urbaine et paysagère des projets, mais retranscrit des localisations préférentielles et des principes à des fins illustratives. Il est essentiel de se référer aux orientations littérales.

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).



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 :

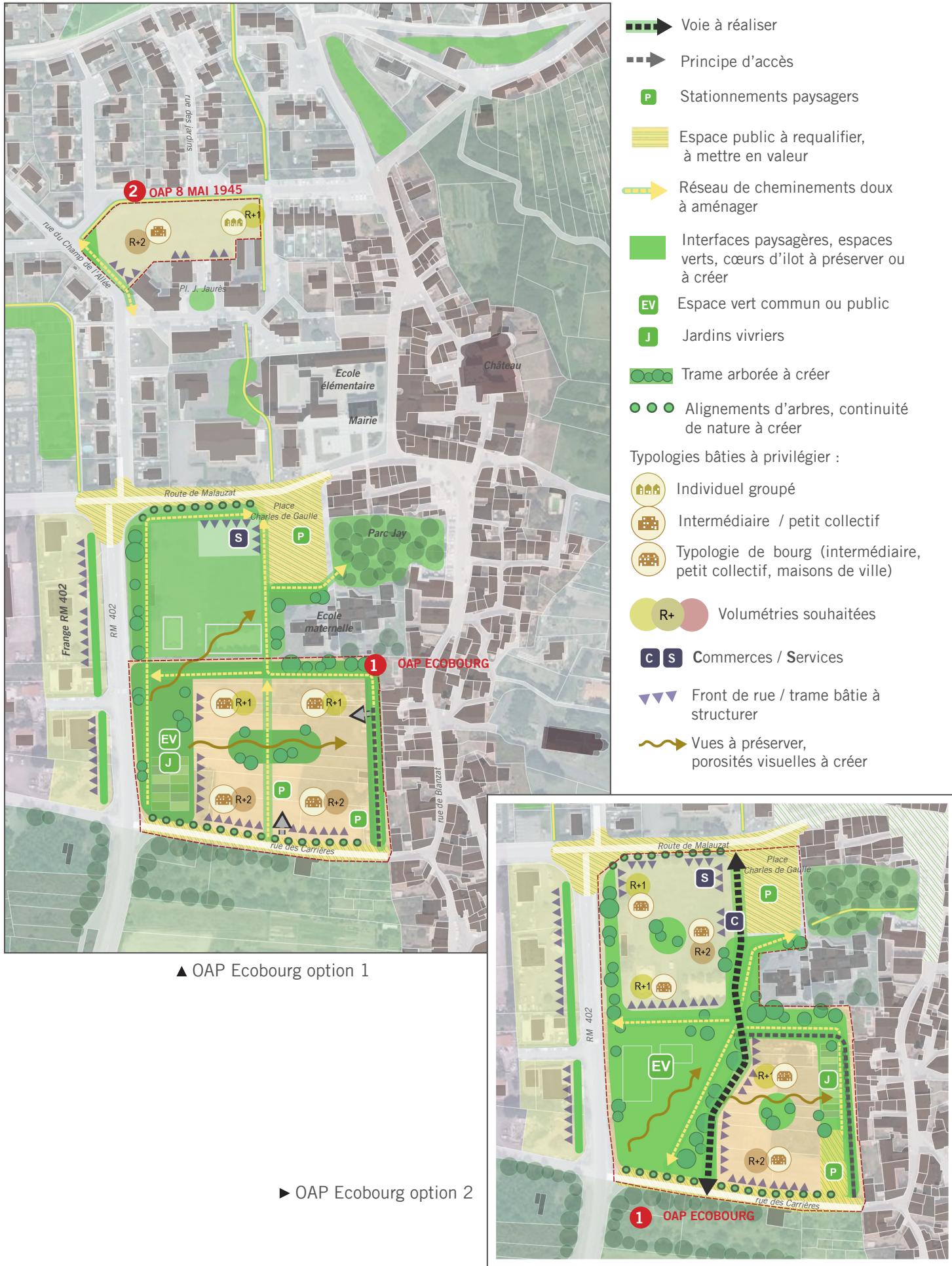
• **aux conditions d'accès, de desserte et de maillage pour les circulations ou les modes doux, de stationnements.** A cet égard, les tracés figurant sur les schémas expriment une intention pour relier un point «A» à un point «B». Ils ne constituent pas une localisation précise, qui sera à calibrer dans 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 règlementaire 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.

CHÂTEAUGAY CENTRE BOURG



① ECOBOURG

Zones PLUi	► AUG et UG
Surface	► 2,16 ha (en AUG) / 3,3 ha avec plaine de jeux et place Ch.de Gaulle
Temporalité	► Temps 1 et 2
Equipements à réaliser	► Néant
Conditions d'aménagement	► Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble (zone AUG)

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

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
30% LLS 20% Accession abordable	PLT : 0,2 CBS : 0,3	10m max.

Programmation

- Aménager un nouveau quartier en continuité du centre bourg de l'ordre de 60 à 90 logements au travers de typologies bâties s'inscrivant en cohérence avec le tissu ancien caractéristique du bourg (formats intermédiaires / petits collectifs, habitat individuel dense de type maison de ville).
- Renforcer la centralité du bourg par :
 - l'accueil de commerces et/ou services de proximité (ex : pôle santé) ;
 - une amélioration des espaces publics et des continuités de maillage doux en lien avec les équipements existants ainsi que par l'intégration d'espaces de stationnements mutualisés ;
 - l'apport de nouvelles aménités favorables au lien social (ex : espaces verts, placettes, installations sportives ou de jeux, jardins vivriers...).

Intentions d'aménagement

Note : Dans l'attente d'une étude opérationnelle approfondie, l'OAP Ecobourg se structure autour de principes invariants et d'options d'aménagements supports de discussion entre les porteurs de projet et la collectivité.



Principes invariants :

- ▶ Assurer la qualité paysagère de l'entrée de ville en ménageant des vues sur le bourg et le Château depuis la M402 ainsi qu'une percée visuelle vers l'église au sein du nouveau quartier. Développer un front bâti qualitatif par un travail sur les volumétries, le traitement et le rythme des façades visibles depuis la M402 qui ne doivent pas être traités comme des «arrières» de constructions. Maintenir une frange verte arborée le long de la M402 et ne pas créer de nouveaux accès circulés depuis la voie.
- ▶ Requalifier la rue des Carrières par un élargissement permettant d'améliorer les circulations douces et une végétalisation (alignements d'arbres, bandes plantées...). Structurer le front bâti le long de la rue dans la poursuite du tissu de centre-bourg.
- ▶ Implanter un pôle de service (ex : maison de santé) route de Malauzat en étudiant la requalification de la voie et de la place Charles de Gaulle : organisation des stationnements, aménagement du terminus du bus (retournement, zone de régulation, sanitaires), parvis des équipements scolaires en lien avec le parc Jay, amélioration des qualités paysagères et d'usages... L'implantation du pôle de service devra être en adéquation avec le dimensionnement de la place Charles de Gaulle.
- ▶ Privilégier une mutualisation des stationnements au sein des opérations ou l'intégration des stationnements aux constructions afin de limiter les voiries circulées et de créer des cœurs d'ilots apaisés et végétalisés au sein des programmes.
- ▶ Développer un réseau de cheminements permettant de relier les nouvelles constructions, le bourg, les équipements, les parcs et les espaces sportifs.
- ▶ Renforcer la trame arborée du secteur, notamment en organisant des continuités le long de cheminements et en écrin des équipements scolaires.

Option 1 :

- ▶ Cette option limite les nouvelles constructions à la zone AUG (hors pôle de services rue de Malauzat). Elle prévoit notamment le maintien d'une frange verte le long de la RM402 dans la continuité de la plaine sportive actuelle, avec la réalisation d'un espace vert de proximité et l'accueil éventuel de jardins vivriers. Les accès sont limités en entrée de zone par la rue des Carrières (dont l'éventuelle réutilisation du chemin carrossable existant). La traversée du site s'effectue uniquement par des cheminements pour les modes doux au travers de cœur d'ilot de l'opération.

Option 2 :

- ▶ Cette option s'appuie à la fois :
 - sur la réalisation d'un îlot bâti en continuité du bourg sur l'actuelle plaine de jeux en déplaçant ses usages et équipements sur la partie Sud-Ouest du site pour former un espace vert plus vaste en entrée de ville ;
 - sur les besoins éventuels de réaliser une voie traversante apaisée entre les rues de Malauzat et des Carrières pour répondre aux enjeux de circulations du bourg tout en assurant la desserte des équipements. Dans cette hypothèse, la façade Nord-Est (en bordure de la place Charles de Gaulle) pourrait accueillir de nouvelles constructions comportant éventuellement des rez-de-chaussée actifs (ex : commerces, services).

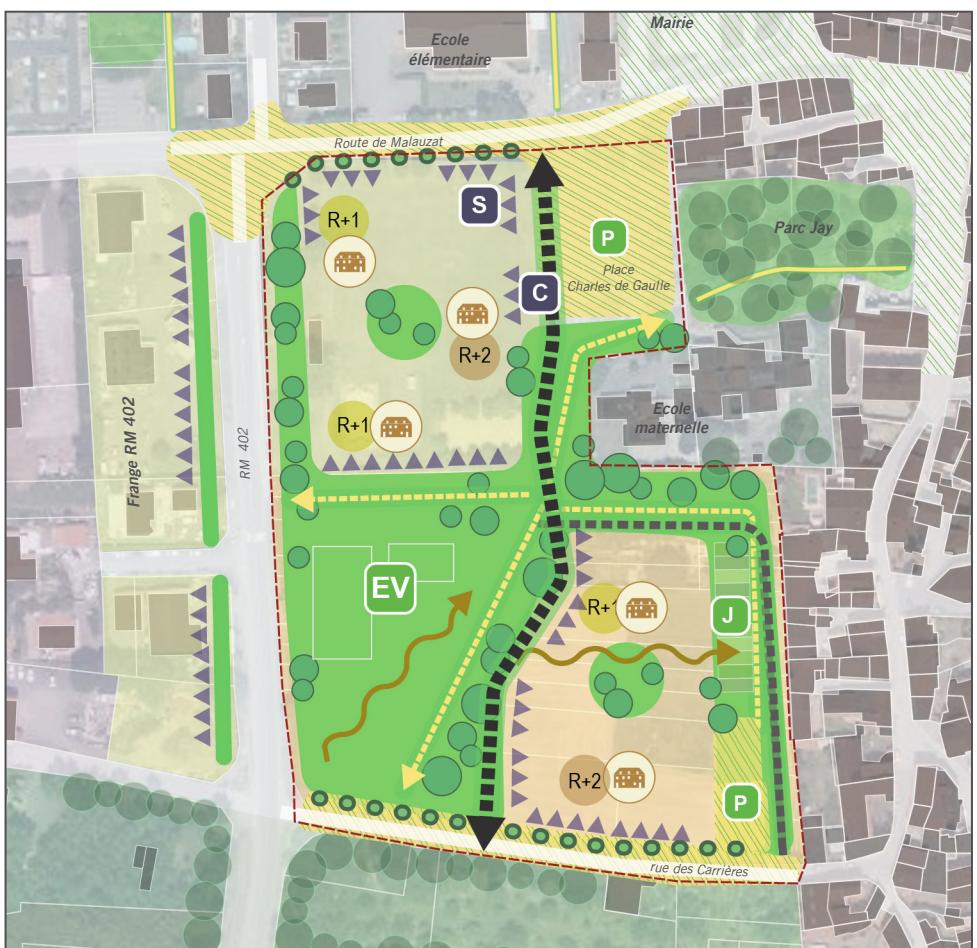
Orientations complémentaires, hors site de projet : secteur de mutation le long de la RM402

- ▶ L'évolution progressive du tissu urbain existant le long de la RM402 (inscrit en secteur de Mutation au Plan des Fonctions urbaines) devra participer à la mise en valeur de l'entrée de ville. Ainsi les nouveaux projets d'activités ou résidentiels privilégieront une implantation bâtie parallèle à la voie et vers le front de rue plutôt qu'en fond ou au centre du terrain. Une bande non bâtie et végétalisée fera l'interface avec la limite de la voie et les éventuels stationnements aériens seront localisés sur les arrières ou les côtés des constructions (et non en front de rue).

ZOOM option 1



ZOOM option 2



③ 8 MAI 1945

Zones PLUi	► UGp
Surface	► 4500m ²
Temporalité	► Temps 1

► Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet

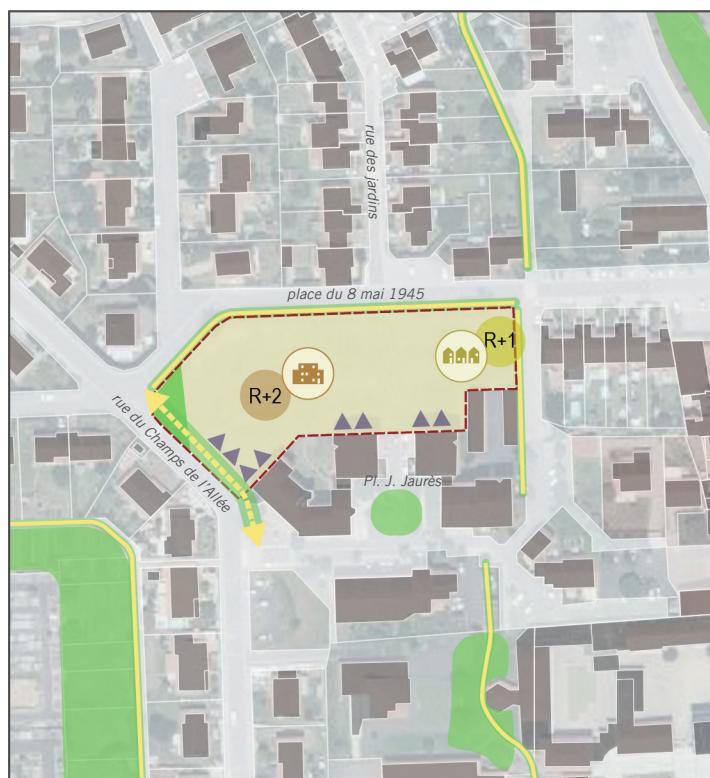
DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
30% LLS ou accession abordable	PLT : 0,1 CBS : 0,3	10m max.

Programmation

- Réaliser une opération résidentielle de l'ordre de 35 logements intégrant éventuellement de l'hébergement spécifique (ex : résidence senior), au travers de typologies d'habitat collectif ou de formats intermédiaires, complétés par de l'habitat individuel dense ou groupé.

Intentions d'aménagement

- Intégrer les constructions aux trames bâties existantes en s'appuyant sur les pignons aveugles limitrophes ou en les dissimulant. Localiser de l'habitat individuel groupé à l'Est du site en continuité des maisons adjacentes.
- Préserver un espace non bâti à l'angle de la place du 8 mai 1945 et de la rue du Champ de l'Allée, notamment pour garantir les conditions de sécurité des circulations et améliorer les déplacements piétonnes.



Typologies bâties à privilégier :

- Individuel groupé
- Intermédiaire / petit collectif
- Volumétries souhaitées
- Amélioration des circulations piétonnes
- ▼ Implantation et volumétrie permettant de dissimuler les pignons aveugles

CHÂTEAUGAY

LE CHALARD

Zones PLUi	► UGp
Surface	► 3 300m ²
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 : 0,2 CBS : 0,3	8 m max.

Programmation

► Aménager un secteur résidentiel de l'ordre de 10 à 15 logements au travers de typologies bâties s'inscrivant en cohérence avec le tissu ancien limitrophe (formats intermédiaires / petits collectifs ou habitat individuel dense de type maison de ville).

Intentions d'aménagement

► Poursuivre la trame bâtie du tissu ancien :

- par un ordonnancement des constructions structurant le front de rue (alignement ou léger retrait) et en privilégiant des constructions mitoyennes ;
- par une progressivité des hauteurs et une diversité des volumétries prenant en compte les constructions alentours ;
- en traitant les toitures en pente et en orientant les façades principales côté rues ;
- en préservant un cœur d'ilot végétalisé / jardiné.

► Mettre en valeur le patrimoine bâti et les sites alentours (site des caves). Etudier la création d'une placette à l'angle Sud-Est du site, permettant notamment une meilleure intégration des stationnements. Préserver un espace végétalisé et arboré le long de la rue de Bellevue en lien avec le belvédère du site des caves.

- Patrimoine bâti à mettre en valeur
 - Espace public à créer, à mettre en valeur
 - ▼▼ Front de rue / trame bâtie à structurer
- Typologies bâties à privilégier :
- Intermédiaire / petit collectif typologie de bourg



CHÂTEAUGAY

LES PRADATS

Zones PLUi	► AUG
Surface	► 1,92 ha
Temporalité	► Temps 1 et 2
Equipements à réaliser	► Vibilisation du chemin des Pradats pour la phase 2 du projet
Conditions d'aménagement	► Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble ou plusieurs opérations successives, dont une première phase d'au moins 1 ha.
Eléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	► Zone inondable à l'aval ► Mosaïque d'habitats à enjeux (partie Ouest)

► 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 : 0,4	10m max.

Programmation

- Créer un nouveau quartier résidentiel de l'ordre de 25 logements à 35 logements. Une première phase est en cours d'élaboration. La seconde phase nécessite la viabilisation du chemin des Pradats pour être réalisée.

Intentions d'aménagement

- Organiser la desserte du projet par une voie principale apaisée entre la rue du Champ Bouchat et le chemin des Pradats, éventuellement complétée par un maillage secondaire (deuxième accès sur le chemin des Pradats pour la phase 2).
- Proposer un réseau de cheminement interne au site, dont un accès sur la route de Pompignat (proximité arrêt de bus).
- Privilégier la mutualisation des stationnements et la réalisation de poches de stationnements paysagers.
- Préserver le bosquet boisé au Nord du site (Tilleuls) et compléter la trame arborée le long du chemin des Pradats en lien avec les trames arborées adjacentes et la présence du cours d'eau.
- Réaliser un espace vert commun et un espace paysager nécessaire à la régulation des eaux de ruissèlement, en lien avec le secteur inondable à l'aval. Ces espaces paysagers permettront de créer une interface entre les nouvelles constructions et l'urbanisation existante.
- Proposer une diversité de typologies de logements (individuels, individuels groupés, format intermédiaire/petit collectif) en localisant préférentiellement les constructions plus hautes en partie Nord du site (bas de pente) et plus basses le long de la route de Pompignat et en interface de tissu pavillonnaire adjacent.



████████ Accès et voies à réaliser

---→ Principe de voies de desserte secondaire

—■— Chemin à viabiliser

—■— Principe de cheminements

■ Interface paysagère et espace verts à préserver, à créer

●●● Trame arborée à préserver

●●● Trame arborée à créer

■ Stationnements mutualisés

■ EV Espace vert commun ou public

■ Bassin de rétention

Typologies bâties à privilégier :

Individuel

Individuel groupé

Intermédiaire / petit collectif

Volumétries souhaitées

CHÂTEAUGAY BOIS QUEUILLE



Zones PLUi	► AUG
Surface	► 1 ha
Temporalité	► Temps 1
Equipements à réaliser	► Extension réseau EU, viabilisation de l'accès (élargissement de la voie existante)
Conditions d'aménagement	► Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble

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

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
Non règlementée	PLT : 0,3 CBS : 0,4	7 m max.

Programmation

- Aménager un secteur résidentiel de l'ordre de 10 à 15 logements au travers de typologies individuelles ou individuelles groupées.

Intentions d'aménagement

- Desservir les constructions par une voie en partie basse dans le prolongement de l'impassé existante rue du Bois Queuille.
- Veiller à l'inscription des constructions dans la pente et le paysage ;
- en évitant de constituer des fronts bâties continus et en maintenant des porosités visuelles non bâties entre les constructions ;
 - en préservant des lisières boisées sur les pourtours du site en partie Sud et en recréant une trame arborée à mi-pente en fond de parcelle ;
 - en maintenant une interface paysagère non bâtie (jardins) sur les limites séparatives du site ;
 - en maîtrisant le ruissèlement par des espaces verts plantés et une transparence hydraulique des aménagements (ex : clôtures, murets...).



→ Accès et voies à réaliser

Typologies bâties à privilégier :



Individuel



Individuel groupé

Interface paysagère à préserver,
à créer

- - - Recul des constructions

● ● ● Trame arborée à préserver

● ● ● Trame arborée à créer

↔ ↔ Porosités visuelles



Zones PLUi	► 2AU
Surface	► 2,83 ha
Temporalité	► Temps 2
Equipements à réaliser	►
Conditions d'aménagement	► Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble

► *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 : 0,5	10m max.

Programmation

- Créer un nouveau quartier résidentiel de l'ordre de 45 logements à 65 logements au travers d'une diversité de typologies de logements, principalement de logements individuels et individuels groupés, éventuellement complétées par des formats intermédiaires ou petits collectifs.

Intentions d'aménagement

- Organiser la desserte du projet par une voie principale apaisée entre la rue des Malalittes et le chemin de Saint-Genès. Un maillage avec la rue du Champ de la Baume sera également recherché. Intégrer des poches de stationnements mutualisés dans l'aménagement de la zone (stationnements résidents et visiteurs).
- Reconstituer une nouvelle lisière paysagère au contact avec l'espace agricole d'une épaisseur de l'ordre de 8m et intégrant un cheminement et une bande végétalisée plantée d'une strate arborée et arbustive.
- Créer un espace vert arboré commun de proximité.
- Proposer des hauteurs de constructions organisant des transitions avec le tissu pavillonnaire adjacent.



- Accès et voies à réaliser**
 - Principe de voies de desserte secondaire
 - Principe de cheminements doux
 - Lisière paysagère arborée à créer
 - EV** Espace vert commun ou public
 - P** Stationnements mutualisés
- Typologies bâties à privilégier :**
- Individuel**
 - Individuel groupé**
 - Intermédiaire / petit collectif**
 - Volumétries souhaitées**