

# PLAN LOCAL D'URBANISME de la Métropole



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## 3.3 / OAP PROJETS DURTOL

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>
GARE	P.7
RUE PASCAL	P.8
CHATAIGNIERS	P.9

<b>CHANTEMERLE</b>	<b>P.10</b>
MONTCHANY	P.11
LES CREUX	P.11

<b>CHAMPIOTS</b>	<b>P.13</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.





Accès principal

Principe de desserte / de circulation à étudier

Cheminement doux à créer

Stationnements paysagers / mutualisés

Interface paysagère à préserver, à créer

Lisière arborée à préserver et à mettre en valeur

Espace public à créer, à mettre en valeur et végétaliser

Bâti patrimonial / préservation, réinterprétation à étudier

Typologies bâties à privilégier :



Individuel



Individuel groupé



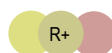
Intermédiaire



Logements collectifs



Intermédiaire / petit collectif typologie de bourg



Volumétries souhaitées



Implantation structurant le front de rue, l'espace public



Porosité visuelle, césure dans la trame bâtie

## ① GARE

Zones PLUi	► UGp
Surface	► 0,45 ha
Temporalité	► Temps 1

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

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
30% LLS + 20% LLS ou accession abordable	PLT : 0,1 CBS : 0,2	10m max.

### Programmation

- Réaliser une opération résidentielle de l'ordre de 15 à 25 logements collectifs ou intermédiaires venant qualifier et renforcer le secteur de la gare de Durtol-Nohanent.

### Intentions d'aménagement

- Retravailler l'espace public et les stationnements de la gare selon une logique de parvis jusqu'au pied de l'opération résidentielle. Etudier les possibilités de mutualisation des stationnements entre la gare et le projet.
- Prendre en compte la lisière arborée en maintenant un retrait non bâti (espace végétalisé, voie de desserte, stationnements...)

ZOOM



- Assurer une implantation du bâti structurant l'espace du parvis de la gare avec une façade qualitative (pas de pignon aveugle).
- Proposer des volumes plus élevés face au parvis (max.R+2) et des hauteurs atténuées en fond de parcelle en transition avec le tissu pavillonnaire (max R+1)
- Proposer un ou des césures dans la trame bâtie pour éviter la constitution d'un linéaire bâti continu (éviter un effet «barre»).
- Etudier la préservation et le réemploi de la construction à l'Ouest du site.



## 2 RUE PASCAL

Zones PLUi	► UGp
Surface	► 0,23 ha
Temporalité	► Temps 1
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	► PPRNPi : au niveau du lavoir (aléa fort)

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

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
50% LLS ou accession abordable	PLT : 0,1 CBS : 0,2	10m max.

### Programmation

► Réaliser une opération résidentielle de l'ordre de 10 à 20 logements en centre-bourg au travers de typologies adaptées au tissu ancien (petit collectif, intermédiaire ou maison de ville).

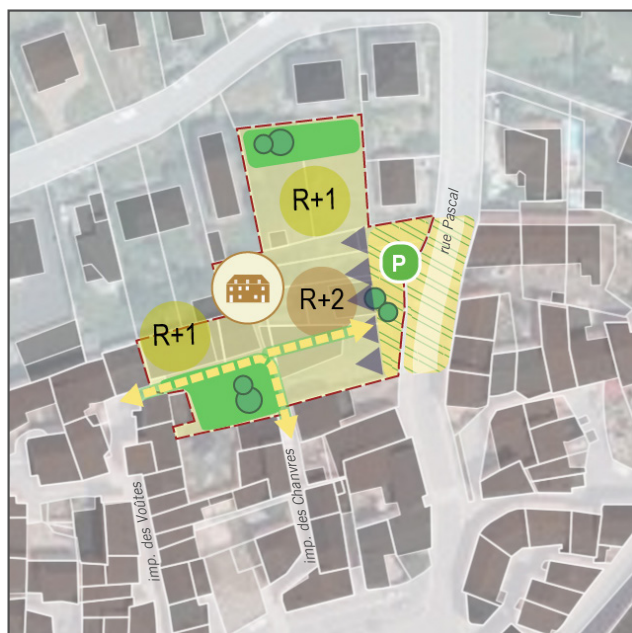
### Intentions d'aménagement

► Travailler la limite avec l'espace public dans une logique de parvis avec une implantation en léger retrait venant structurer la rue. Ce retrait pourra accueillir une éventuelle poche de stationnement en surface sans constituer un linéaire de stationnement continu en front de rue en ménageant des espaces piétons et végétalisés (ex : placette)

► Eviter la réalisation de voies de dessertes internes au site en privilégiant une intégration des stationnements au socle des constructions ou sous la forme d'une poche mutualisée sur les arrières.

► Réaliser un cheminement piéton permettant un maillage entre la rue Pascal et l'impasse des Chanvres ou l'impasse des Voûtes (option au choix). Ce cheminement pourra être réalisé par un passage sous porche sous la construction en front de rue.

► Proposer des implantations bâties dans la continuité de la trame existante (exemple : accollement au pignon voisin) en préservant le système de cour jardinée présent à l'arrière du site.



► Maintenir un retrait non-bâti et végétalisé en interface avec le tissu pavillonnaire au Nord du site (ex : fonds de jardins).

► Proposer des hauteurs plus élevées en front de rue (max R+2) et atténuées en cœur d'îlot (max. R+1).



### 3 CHATAIGNIERS

Zones PLUi	► AUG
Surface	► 0,37 ha
Temporalité	► Temps 1
Equipements à réaliser	► Néant
Conditions d'aménagement	► Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble
Eléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	► Aléa glissement de terrain : une étude géotechnique est à réaliser ► Secteur de présomption de zone humide : étude à réaliser

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

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
Non réglementée	PLT : 0,2 CBS : 0,4	7m max.

#### Programmation

- Réaliser une opération résidentielle de l'ordre de 5 à 10 logements au travers de typologies individuelles denses ou groupées.

#### Intentions d'aménagement

- Desservir les constructions par le prolongement de la rue de la Razette et un bouclage par une voie apaisée jusqu'à la rue des Chataigniers. Réaliser une sortie piétonne au droit de l'impasse existante en milieu de site et étudier la réalisation d'une poche de stationnement mutualisée en entrée de site.
- Préserver et mettre en valeur la lisière boisée existante ceinturant le site par un retrait des constructions (voie ou fonds de jardins)



# DURTOL

## CHANTEMERLE



Accès principal

Possibilité de desserte secondaire

Cheminement doux à créer

Possibilité de maillage à préserver

Poche de stationnement mutualisé

Interface paysagère /espaces verts à préserver, à créer

Boisements existants à préserver et à mettre en valeur

Trames végétales à créer

Typologies bâties à privilégier :



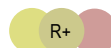
Individuel



Individuel groupé



Intermédiaire



Volumétries souhaitées



Porosité visuelle

## ① MONTCHANY

Zones PLUi	► AUG
Surface	► 0,62 ha
Temporalité	► Temps 1
Equipements à réaliser	► Néant
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 réglementée	PLT : 0,2 CBS : 0,4	7m max.

### Programmation

► Réaliser une opération résidentielle de l'ordre de 5 à 10 logements au travers de typologies individuelles ou individuelles groupées.

### Intentions d'aménagement

► Aménager un accès et une voie de desserte depuis la rue de Chantemerle. Un accès secondaire depuis le chemin de Montchany pourra être réalisé pour desservir les constructions en partie haute du site, sans permettre un maillage circulé traversant entre les deux rues.

► Créer un cheminement doux bordant le site à l'Est le long de la lisière arborée existante en assurant des plantations d'accompagnement entre le cheminement et les futures constructions.

► Assurer l'insertion des constructions dans la pente en proposant des implantations parallèles aux courbes de niveau et en assurant une porosité de la trame bâtie.

## ② LES CREUX

Zones PLUi	► AUG
Surface	► 1,28 ha
Temporalité	► Temps 2
Equipements à réaliser	► Extension réseau assainissement
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% LLS ou accession abordable	PLT : 0,4 CBS : 0,5	10m max.

## Programmation

► Réaliser une opération résidentielle de l'ordre de 20 à 30 logements au travers de formats intermédiaires / petits collectifs, éventuellement complétés par de l'habitat individuel groupé.

## Intentions d'aménagement

► Aménager un accès et une voie de desserte depuis la rue de Chantemerle en assurant une intégration paysagère des stationnements en entrée de site et limitant la réalisation de voies de circulation (poches de stationnement aérien, stationnement souterrain ou en soubassement des constructions...)

► Créer des cheminements parcourant le site au sein d'un espace vert ouvert au public afin de relier les rues de Chantemerle et de Montchany. La trame des cheminements s'appuiera sur la topographie et la végétation existante. Elle permettra de créer une interface entre les futures constructions et les parcelles voisines, notamment les terrains des services techniques au Sud du site et sera accompagnée de plantations.

► Maintenir les accès aux jardins vivriers présents au Sud du site sur la rue Chantemerle, ainsi qu'une possibilité de maillage en direction de l'emprise des services techniques.

► Préserver les bosquets boisés existants présents au Nord du site et sur sa frange Est. La plantation de nouveaux arbres accompagnera la réalisation des nouvelles constructions pour recréer un écrin paysager.

► Séquencer la trame bâtie de respirations afin de maintenir une visibilité sur le coteau boisé depuis le bas de pente et l'avenue du Limousin.



# DURTOL CHAMPIOTS

Zones PLUi	► 2AU
Surface	► 0,60 ha
Temporalité	► Temps 2
Equipements à réaliser	► Extension des réseaux assainissement et eau potable ► Elargissement et viabilisation chemin de Champiots
Conditions d'aménagement	► Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble ou en plusieurs opérations successives.

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

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
Non réglementée	PLT : 0,3 CBS : 0,5	7m max.


## Programmation

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





## Intentions d'aménagement

- Elargir et viabiliser le chemin de Champiots pour assurer la desserte des constructions en aménageant une aire de retournement en partie terminale. Les éventuelles constructions individuelles rechercheront un regroupement des entrées charretières par un positionnement en limites séparatives latérales.
- Préserver une bande jardinée végétalisée en front de rue en implantant les constructions avec un léger retrait par rapport à la voie.
- Assurer une intégration des constructions dans le paysage en assurant une porosité de la trame bâtie.

 Chemin à élargir et viabiliser

 Interface paysagère à créer

Typologies bâties à privilégier :

-  Individuel
-  Individuel groupé
-  Intermédiaire

