

+ CLERMONT AUVERGNE MÉTROPOLE

PLAN LOCAL D'URBANISME de la Métropole



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.3 / OAP PROJETS PONT-DU-CHÂTEAU

PLUi APPROUVÉ LE 19 DÉCEMBRE 2025

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES **P.3**

MODE D'EMPLOI **P.4**

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLACE CHARLES DE GAULLE **P.6**

CROIX DES RAMEAUX **P.8**

BESSERVE **P.9**
CLOS - RAMEAUX **P.9**

NIGUES **P.11**

NIGUES NORD **P.11**
NIGUES SUD **P.12**

LA VARENNE / TÊTE DE PONT **P.13**

LA VARENNE **P.14**
TÊTE DE PONT **P.15**

MORTAIX 2 **P.16**

PLAINE DU CHAMBON **P.18**

CHAMPGROULET **P.20**

LES CREUX **P.22**

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.

PONT DU CHATEAU MORTAIX 2

| Zones PLUi | AUG |
|---|--|
| Surface | ► 6,86 ha |
| Temporalité | ► Temps 2 |
| Equipements 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) |
| Eléments à prendre en compte (évaluation environnementale). | ► présence potententielle de pollution sur les sites et zones classées. Tout changement d'usage d'un site industriel en activité ou dont l'activité est terminée devra être précisé 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 | VEGÉTALISATION | HAUTEURS |
|------------------------------|-----------------------|---------------------|
| 20% LLS + 20% accessionnable | 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'opération pour un équipement sur la pointe Est du site, au croisement de l'avenue de Lyon et de la RD1 ;
 - en développant une diversité de typologies de logements (collectifs, intermédiaires, individuels denses et dispersés)

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 160 logements.

Intentions d'aménagement

- Relier 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 dégageront 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 maille à l'avenue de Lyon.
- Préserver, renforcer ou reconstruire les trames arborées et de haies mixtes identifiées.

Orientations littérales relatives

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

Schéma de principe

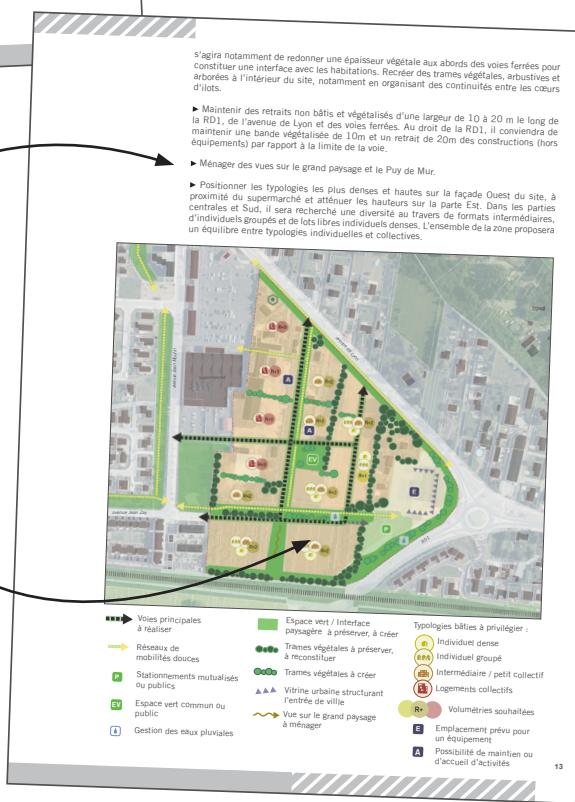
Il spatialise les intentions d'aménagement et les éléments paysagers, environnementaux ou patrimoniaux à prendre en compte. Il ne vise pas à figer la composition urbaine et paysagère des projets, mais retranscrit des localisations préférentielles et des principes à des fins illustratives. Il est essentiel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

PONT-DU-CHÂTEAU

PLACE CHARLES DE GAULLE

| | |
|--------------------|--------------------------|
| Zones PLUi | ► UGp |
| Surface | ► 2,4 ha (perimètre UGp) |
| Temporalité | ► Temps 1 |

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

| DIVERSITÉ DE L'HABITAT | VEGETALISATION | HAUTEURS |
|--|---------------------|----------|
| 50% LLS + 20% LLS ou accession abordable | PLT : 0,1 CBS : 0,3 | 13m max. |

Programmation

- Renforcer la centralité de Pont-du-Château dans la continuité du centre bourg, au travers de la restructuration des espaces publics, la réalisation d'environ 140 à 170 logements et l'accueil de commerces et services de proximité.

A noter une opération de 60 logements locatifs sociaux est en cours de réalisation sur la partie Nord /Est de l'OAP (allée du Parc / avenue de Riom).

Intentions d'aménagement

- Requalifier l'esplanade Charles de Gaulle pour améliorer les usages et les qualités de cet espace (préservation des trames arborées, aménagement d'espaces verts, réorganisation des stationnements, apports d'aménités...).
- Développer un réseau de circulation pour les modes doux traversant le site de part en part, associé à la trame verte du quartier. Il s'agira notamment de réaliser un mail arboré le long de l'allée du Parc, sur la base des alignements d'arbres existants.
- Réaliser un accès principal aux constructions depuis la place de la Croix Blanche, en menant une réflexion sur la réorganisation du carrefour et le réaménagement de l'espace public.

Cet accès sera prolongé vers l'allée du Parc, soit par une voie circulée apaisée, soit par un cheminement. Il permettra notamment de desservir les stationnements nécessaires aux programmes résidentiels et d'activités, soit par du stationnement intégré aux constructions, soit par la réalisation d'une poche de stationnement mutualisée en cœur d'ilot. Des accès à des stationnements intégrés aux constructions sont également possibles depuis l'allée du Parc. De manière générale, une augmentation de l'offre en stationnement public sera recherchée.

Les programmes situés le long de cet axe ne devront pas constituer un front bâti continu, en maintenant des porosités visuelles de part et d'autre. Les hauteurs bâties seront atténuées en transition avec le tissu urbain existant au Sud/Est et une bande végétalisée (ex : jardins) sera maintenue sur cette limite.

- Sur la place de la Croix blanche et le chemin de la Quarte, les éventuelles mutations des constructions existantes devront permettre la réalisation de programmes de logements avec commerces et services en rez-de-chaussée, s'inscrivant dans une structuration du paysage urbain et la continuité avec les tissus urbains existants.
- Sur l'avenue de Riom, prévoir une graduation des hauteurs pour favoriser l'insertion du bâti avec les pavillons adjacents.



→ Accès principaux

→ Possibilité d'accès directs

■ Maillage par une voie apaisée ou un cheminement

→ Cheminements à préserver ou à créer

■ Espaces publics à requalifier

■ Stationnements mutualisés ou publics

■ Espace vert / Interface paysagère à préserver, à créer

●●● Trame végétale à préserver, à reconstituer

■ EV Espace collectif de proximité végétalisé

▲▲▲ Front de rue à structurer

▼▼▼ Transitions bâties

~~~~~ Porosités visuelles à créer, à ménager

■ C Commerces et services de proximité

Typologies bâties à privilégier :

■ Logements collectifs

■ Intermédiaire

■ Individuel groupé

■ R+ Volumétries souhaitées

# PONT-DU-CHÂTEAU

## CROIX DES RAMEAUX



→ Accès et voie apaisée à réaliser

→ Accès préférentiels

→ Cheminements à créer

→ Espaces publics / parvis

P Stationnements mutualisés ou publics

■ Espace vert / Interface paysagère / Cœur d'ilot à préserver, à créer

● Trame végétale à préserver, à reconstituer

EV Espace vert public

→ Vue sur le grand paysage à ménager

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

Typologies bâties à privilégier :

Individuel

Individuel groupé

Logements collectifs

● Volumétries souhaitées

E Equipements

↗ Possibilité d'extension de l'EPHAD

## ❶ BESSERVE

|                                                                    |                                            |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Zones PLUi</b>                                                  | ► UGp                                      |
| <b>Surface</b>                                                     | ► 0,45 ha                                  |
| <b>Temporalité</b>                                                 | ► Temps 1                                  |
| <b>Eléments à prendre en compte (évaluation environnementale).</b> | ► Présence d'un gisement naturel de bitume |

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

| DIVERSITÉ DE L'HABITAT | VEGETALISATION        | HAUTEURS |
|------------------------|-----------------------|----------|
| 30% LLS                | PLT : 0,1 / CBS : 0,3 | 13m max. |

### Programmation

- Reconvertir cette friche commerciale par la réalisation d'une opération de l'ordre de 45 à 60 logements, avec d'éventuels locaux d'activités en rez-de-chaussée.

### Intentions d'aménagement

- Réaliser un espace de stationnement le long de l'avenue du docteur Besserve en préservant ou en recréant une interface végétalisée entre le parking et la voie.
- Implanter les constructions avec un léger retrait sur l'angle des rues du Vivier et Croix des Rameaux afin de végétaliser le pied d'immeuble. Recréer un cœur d'ilot végétalisé en interface avec le tissu pavillonnaire limitrophe.

## ❷ CLOS - RAMEAUX

|                    |                |
|--------------------|----------------|
| <b>Zones PLUi</b>  | ► UGp          |
| <b>Surface</b>     | ► 2,6 ha       |
| <b>Temporalité</b> | ► Temps 1 et 2 |

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

| DIVERSITÉ DE L'HABITAT | VEGETALISATION        | HAUTEURS |
|------------------------|-----------------------|----------|
| Non réglementée        | PLT : 0,3 / CBS : 0,5 | 13m      |

### Programmation

- Poursuivre le réinvestissement de cette dent creuse au sein de l'enveloppe urbaine :
- par la réalisation d'un équipement (projet de groupe scolaire), éventuellement complété par des logements (hypothèse de 20 à 40 logements) ;
  - en étudiant une possibilité d'extension de l'EHPAD ;
  - par une petite opération de l'ordre de 5 à 10 logements individuels denses ou groupés sur le terrain donnant sur le chemin Sainte-Martine.

## **Intentions d'aménagement**

- ▶ Desservir l'espace central par la rue du Clos en aménageant la partie terminale en parvis pour le groupe scolaire (aire de retournement, dépose-minute, stationnements...).
- ▶ Réaliser un maillage nord / Sud uniquement dédiée aux modes doux et traversant un nouvel espace vert public.
- ▶ Poursuivre le maillage entre la rue Hubertine Auclert et le chemin Sainte Martine par une voie apaisée limitant les flux de transit.
- ▶ Maintenir des interfaces végétalisées sur les pourtours du site en transition avec les tissus urbains adjacents ainsi que le long du chemin Sainte-Martine.
- ▶ Préserver et mettre en valeur les haies mixtes existantes le long de la lisière Ouest du site et entre l'emprise du futur équipement scolaire et les logements du chemin Sainte-Martine.
- ▶ Ménager la vue sur le grand paysage depuis le Nord du site (parc et cheminement).

# PONT-DU-CHÂTEAU

## NIGUES



- Voie apaisée à réaliser
- Possibilité d'accès directs / secondaire
- Cheminements à créer
- Poches de stationnements mutualisés
- ↔ Possibilité d'accès à préserver
- Espace vert / Interface paysagère à préserver, à créer
- EV Espace vert commun
- Trames végétales à préserver
- Trames arborées à créer
- Typologies bâties à privilégier :
- Individuel
- Individuel groupé
- R+ R+ Volumétries souhaitées

### ① NIGUES NORD

|             |           |
|-------------|-----------|
| Zones PLUi  | ► UGp     |
| Surface     | ► 0,31 ha |
| Temporalité | ► Temps 1 |

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

| DIVERSITÉ DE L'HABITAT         | VEGETALISATION        | HAUTEURS |
|--------------------------------|-----------------------|----------|
| 30% LLS ou accession abordable | PLT : 0,2 / CBS : 0,4 | 7m max.  |

## Programmation

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

## Intentions d'aménagement

- Aménager une voie de maillage apaisée entre l'avenue de Riom et la rue de Lanche.
- Maintenir des retraits libres de construction et végétalisés (espace commun ou de fonds de jardins) le long des voies et en interface avec le tissu pavillonnaire adjacent. Sur l'avenue de Riom, un retrait de 10m sera observé et devra accueillir des plantations des strates arbustives et arborées.

## ② NIGUES SUD

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| <b>Zones PLUi</b>  | ► UGp           |
| <b>Surface</b>     | ► 1,05 ha (OAP) |
| <b>Temporalité</b> | ► Temps 1       |

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

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

## Programmation

- Réaliser une opération de l'ordre de 15 logements au travers de typologies individuelles denses ou groupées.

## Intentions d'aménagement

- Aménager une voie de maillage apaisée entre l'avenue de Riom et la rue de Lanche. Si deux accès sont possibles avenue de Riom (de part et d'autre de la maison existante) un seul pourra constituer le départ d'un axe traversant. L'autre espace pourra accueillir des accès directs aux constructions et dans tous les cas, un cheminement vers le cœur du site.
- Privilégier la réalisation de poches de stationnements mutualisées en entrée de site pour limiter les circulations internes.
- Maintenir un potentiel de desserte des fonds de jardins sur la limite Sud du site, en cas d'éventuels redécoupages parcellaires.
- Maintenir des retraits libres de construction et végétalisés (espace commun ou de fonds de jardins) le long des voies et en interface avec le tissu pavillonnaire adjacent. Sur l'avenue de Riom, un retrait de 10m sera observé et devra accueillir des plantations des strates arbustives et arborées. Les haies mixtes présentes en limites séparatives du site sont à préserver et à prendre en compte dans l'aménagement.
- Aménager un espace vert collectif de proximité arboré en cœur de site.

# PONT-DU-CHÂTEAU

## LA VARENNE / TÊTE DE PONT



→ Voie principale à réaliser

→ Principe de maillage par des voies apaisées

→ Axe de mobilités douces à préserver, à créer

→ Voies et espaces publics à requalifier, à créer

→ Possibilité de maillage à préserver

EV → Espace vert commun ou public

→ Gestion des eaux pluviales

P → Stationnements mutualisés

Interfaces paysagères, coeurs d'ilots, espaces verts à préserver ou à créer

Trames végétales à préserver, à reconstituer

Trames végétales / lisière arbustive et arborée à créer

Alignement à préserver

Alignement à créer

J → Jardins vivriers

Front de rue à structurer, façade urbaine qualitative

Typologies bâties à privilégier :

Individuel dense

Individuel groupé

Intermédiaire / petit collectif

Logements collectifs

Typologie de bourg

C → Commerces, services (rdc actifs)

E → Equipement

R+ → Volumétries souhaitées

## ① LA VARENNE

|                                 |                                                                                                                                        |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zones PLUi</b>               | ► AUG                                                                                                                                  |
| <b>Surface</b>                  | ► 8,2 ha                                                                                                                               |
| <b>Temporalité</b>              | ► Temps 1 et 2                                                                                                                         |
| <b>Equipements à réaliser</b>   | ► Néant                                                                                                                                |
| <b>Conditions d'aménagement</b> | ► Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble ou plusieurs opérations successives dont une première d'au moins 3 ha. |

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

| DIVERSITÉ DE L'HABITAT                | VEGETALISATION        | HAUTEURS |
|---------------------------------------|-----------------------|----------|
| 30 % LLS<br>+ 30% accession abordable | PLT : 0,3 / CBS : 0,5 | 13m max. |

### Programmation

- Aménager un nouveau quartier résidentiel de l'ordre de 300 logements au travers d'une diversité de typologies (habitat collectif, intermédiaire, individuel dense ou groupé).

### Intentions d'aménagement

- Réaliser les accès des voies principales depuis la route de Vichy et le chemin d'Etredelle requalifié en organisant un réseau de voies apaisées connectées aux lotissements adjacents. Intégrer à l'aménagement la création de stationnements publics le long des voies ou en poches.
- Aménager un parc central arboré constituant une continuité de cheminements et de la trame verte entre le futur parc des Coteaux et l'espace agricole en y développant des aménités propices au lien social et des aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales. Organiser des continuités de la végétalisation entre le parc et les espaces privés.
- Développer un réseau de mobilités douces traversant le site, associé à des continuités végétales et desservant les îlots bâties et le parc central.
- Créer une lisière paysagère avec l'espace agricole et des transitions plantées avec les tissus pavillonnaires adjacents.
- Proposer une façade urbaine qualitative structurant l'entrée de ville Route de Vichy, autour d'espaces publics requalifiés. Prévoir des locaux d'activités en rez-de-chaussée en entrée de site (commerces, services...).
- Assurer une diversité des typologies bâties avec une atténuation des hauteurs sur les pourtours du site en transitions avec les tissus pavillonnaires voisins et l'espace agricole.

## 2 TÊTE DE PONT

|                    |                |
|--------------------|----------------|
| <b>Zones PLUi</b>  | ► UGp          |
| <b>Surface</b>     | ► 3,38 ha      |
| <b>Temporalité</b> | ► Temps 1 et 2 |

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

| DIVERSITÉ DE L'HABITAT | VEGETALISATION        | HAUTEURS            |
|------------------------|-----------------------|---------------------|
| Règlement secteur H2   | PLT : 0,2 / CBS : 0,4 | 16m max.<br>7m min. |

### Programmation et intentions d'aménagement

- Restructurer ce secteur d'entrée de ville en organisant une couture urbaine entre les quartiers (Centre-ville de Pont-du-Château, La Varenne, Mortaix) au travers d'opérations à court terme autour de l'allée des Moulins de l'Allier et d'une mutation progressive du «triangle» entre la route de Vichy et le chemin d'Etredelle.
- Réaliser des opérations de logements collectifs de part et d'autre de l'allée des Moulins de l'Allier (*deux programmes en cours pour un total d'environ 155 logements dont 110 LLS et 45 en accession abordable*). Les programmes s'inscriront dans la continuité des typologies de centre-bourg le long de l'avenue du docteur Besserve.
- Sur le «Triangle» situé entre la route de vichy et le chemin d'Etredelle :
  - Intégrer le projet d'équipement en cours sur la pointe Nord (funérarium).
  - Anticiper l'éventuelle mutation progressive du tissu urbain existant au travers de la réalisation d'opérations de logements. Il s'agira de privilégier les formats intermédiaires et petits collectifs (hauteur max R+2), éventuellement complétés par de l'habitat individuel groupé (potentiel de 40 à 60 logements).
  - Assurer, lors de la réalisation d'opérations successives, une continuité de cheminement et d'éventuel maillage viaire entre les opérations afin d'éviter les systèmes en impasse. Il s'agira notamment d'assurer des porosités pour les modes doux entre le chemin d'Etredelle et la route de Vichy, associés à des continuités végétales.
  - Structurer le paysage urbain avec le maintien de reculs végétalisés entre les constructions et les voies, tout en recherchant des implantations vers le front de rue.
  - Incrire l'aménagement dans un principe de bandes paysagères Est/Ouest organisant des transitions vertes entre les opérations.
  - Positionner principalement les accès des opérations depuis le chemin d'Etredelle en interdisant les accès route de Vichy.

# PONT-DU-CHÂTEAU

## MORTAIX 2

|                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zones PLUi</b>                                                  | ► AUG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Surface</b>                                                     | ► 6,86 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Temporalité</b>                                                 | ► Temps 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Equipements à réaliser</b>                                      | ► Néant                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Conditions d'aménagement</b>                                    | ► 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)                                                                                                                            |
| <b>Eléments à prendre en compte (évaluation environnementale).</b> | <p>► présence potententielle de pollution sur les sites d'activités.</p> <p><i>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.</i></p> |

### ► *Rappel des dispositions règlementaires 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.<br>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 160 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 a minima). Aucun accès ne sera possible depuis la RD1.

Les voies principales intègreront 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. Il

s'agira notamment de redonner une épaisseur végétale aux abords des voies ferrées pour constituer une interface avec les habitations. Recréer des trames végétales, arbustives et arborées à l'intérieur du site, notamment en organisant des continuités entre les coeurs d'ilots.

- Maintenir des retraits non bâties et végétalisés d'une largeur de 10 à 20 m le long de la RD1, de l'avenue de Lyon et des voies ferrées. Au droit de la RD1, il conviendra de maintenir une bande végétalisée de 10m et un retrait de 20m des constructions (hors équipements) par rapport à la limite de la voie.
- Ménager des vues sur le grand paysage et le Puy de Mur.
- Positionner les typologies les plus denses et hautes sur la façade Ouest du site, à proximité du supermarché et atténuer les hauteurs sur la partie Est. Dans les parties centrales et Sud, il sera recherché une diversité au travers de formats intermédiaires, d'individuels groupés et de lots libres individuels denses. L'ensemble de la zone proposera un équilibre entre typologies individuelles et collectives.



- ➡ Voies principales à réaliser
- ➡ Réseaux de mobilités douces
- P** Stationnements mutualisés ou publics
- EV** Espace vert commun ou public
- W** Gestion des eaux pluviales

- Espace vert / Interface paysagère à préserver, à créer
- Trames végétales à préserver, à reconstituer
- Trames végétales à créer
- Arbres remarquables à préserver (L.151-19 et 23 CU)
- ▲▲ Vitrine urbaine structurant l'entrée de ville
- ~~~~ Vue sur le grand paysage à ménager

- Typologies bâties à privilégier :**
- Individuel dense**
- Individuel groupé**
- Intermédiaire / petit collectif**
- Logements collectifs**
- R+ Volumétries souhaitées**
- E Emplacement prévu pour un équipement**
- A Possibilité de maintien ou d'accueil d'activités**

# PONT-DU-CHÂTEAU

## PLAINE DU CHAMBON

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| <b>Zones PLUi</b>  | ► UGp     |
| <b>Surface</b>     | ► 3,84 ha |
| <b>Temporalité</b> | ► Temps 2 |

### ► *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. |

### **. Programmation**

- Requalifier les abords de l'avenue de la Gare par une reconversion des sites d'activités vers l'habitat au travers d'une diversité de typologies de logements (collectifs, intermédiaires, individuels denses ou groupés) permettant la réalisation de 100 à 150 logements

### **Intentions d'aménagement**

- Réaliser une voie principale en boucle depuis l'avenue de la Gare.
- Qualifier l'entrée de ville en réalisant un espace vert paysager au Sud du site, intégrant des espaces de stationnements et en organisant une continuité pour les mobilités douces dans la poursuite de celle de l'avenue Jean Zay et/ou en lien avec le collège, permettant d'accéder aux installations sportives. Les axes structurants seront complétés par un maillage de cheminements internes à la zone.

Dans tous les cas, des possibilités d'accès vers l'espace sportif (modes doux ou circulés) sont à ménager et à articuler en lien avec l'étude de reconfiguration du secteur de l'équipement.

- Préserver les trames arborées identifiées au Nord du site et reconstituer des trames arbustives et arborées en lisière et cœur de site.

#### ► Assurer la qualité du paysage de l'avenue de la Gare :

- en préservant les alignements d'arbres et assurant des légers retraits végétalisés entre le bâti et la voie ;
- en implantant les constructions vers le front de rue, sans toutefois constituer un linéaire bâti continu. A ce titre, des porosités visuelles seront ménagées vers l'intérieur du site et des cœurs d'ilots végétalisés ;
- en étudiant la conservation / réhabilitation de la maison existante au Nord du site.

- Positionner les typologies les plus denses et hautes sur la façade Est du site le long de l'avenue de la gare et assurer une graduation des hauteurs en interface avec les tissus pavillonnaires existants et les installations sportives. Sur la façade Ouest du site, la destination des terrains sera concertée avec la collectivité au vu des études qui seront réalisées sur l'aménagement des installations sportives attenantes (potentiel d'agrandissement).



- ➡ Voies principales à réaliser
- ➡ Réseaux de mobilités douces
- ➡ Intersections, traversées à requalifier, sécuriser
- ➡ Stationnements mutualisés
- ➡ Espace vert / Interface paysagère, cœur d'ilot à préserver, à créer
- ➡ Trames végétales à préserver, à reconstituer
- ➡ Trames végétales à créer
- ➡ Alignement à préserver
- ➡ Front de rue à structurer
- ➡ Porosités visuelles
- ➡ Volumétries souhaitées
- Typologies bâties à privilégier :
  - Individuel dense
  - Individuel groupé
  - Intermédiaire / petit collectif
  - Logements collectifs
- E Interaction avec l'aménagement de l'espace sportif à anticiper (volumétrie, paysagement, accès...)

# PONT-DU-CHÂTEAU CHAMPGROULET

|                                 |                                                                 |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>Zones PLUi</b>               | ► AUG                                                           |
| <b>Surface</b>                  | ► 2,46 ha                                                       |
| <b>Temporalité</b>              | ► Temps 2                                                       |
| <b>Equipements à réaliser</b>   | ► Néant                                                         |
| <b>Conditions d'aménagement</b> | ► 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 |
|--------------------------------|-----------------------|----------|
| 30% LLS ou accession abordable | PLT : 0,3 / CBS : 0,4 | 7m max.  |

## **. Programmation**

- Réaliser une opération résidentielle de l'ordre de 20 à 30 logements au travers de typologies individuelles denses et groupées, pouvant également intégrer des formats intermédiaires (ex : logements superposés).

## **Intentions d'aménagement**

- Desservir les habitations par une voie apaisée centrale à mi-pente comportant un accès à proximité de l'intersection entre les chemins du Peyron et de Paulhat, un autre vers les équipements et la rue Jacques Offenbach.

- Améliorer les traversées piétonnes et la sécurité des intersections, ainsi que les cheminements le long de la rue de Paulhat. Réaliser une continuité pour les modes doux au Sud du site au sein d'un espace paysager en interface avec les voies ferrées. Prévoir une porosité piétonne entre la zone et le secteur des équipements et la gare.

- Préserver les vues remarquables sur le grand paysage :

- en aménageant un espace vert commun en belvédère à l'entrée Ouest du site ;
- en préservant un retrait végétalisé non bâti de 5 à 10 m le long du chemin de Paulhat et en ménageant des percées visuelles entre les constructions ;
- en assurant une insertion des constructions et un traitement des toitures permettant de maintenir les vues le long du chemin de Paulhat.



- Voies principales à réaliser
- Cheminements à réaliser
- Intersection, traversées à requalifier, sécuriser
- EV Espace vert commun ou public
- Gestion des eaux pluviales

Espace vert / Interface paysagère à préserver, à créer

Trames végétales à créer

Alignement à préserver

Vue sur le grand paysage à ménager

Typologies bâties à privilégier :

- Individuel dense
- Individuel groupé
- Intermédiaire / petit collectif

R+ Volumétries souhaitées

# PONT-DU-CHÂTEAU LES CREUX

|                                                                    |                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>Zones PLUi</b>                                                  | ► AUE                                                           |
| <b>Surface</b>                                                     | ► 1,43 ha                                                       |
| <b>Temporalité</b>                                                 | ► Temps 1                                                       |
| <b>Equipements à réaliser</b>                                      | ► Néant                                                         |
| <b>Conditions d'aménagement</b>                                    | ► Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble |
| <b>Eléments à prendre en compte (évaluation environnementale).</b> | ► PEB                                                           |

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

| DIVERSITÉ DE L'HABITAT | VEGETALISATION        | HAUTEURS |
|------------------------|-----------------------|----------|
| Non réglementée        | PLT : 0,2 / CBS : 0,5 | 7m max.  |

## Programmation

- Réinvestir cette dent creuse en entrée de ville à l'interface entre la zone d'activité de Lissandre et les tissus pavillonnaire, par l'accueil d'activités économiques en privilégiant les activités tertiaires ou les services.

## Intentions d'aménagement

- Desservir le secteur par un accès unique depuis l'avenue de Clermont permettant la desserte d'une aire de stationnement mutualisée avec une sortie sur le chemin des Creux permettant une sortie sur l'avenue des Frères Lumière. La partie Sud du site pourra disposer d'un accès direct éventuel par le lot voisin.

- Etudier l'amélioration des traversées piétonnes de l'avenue de Clermont et réaliser un axe pour les modes doux le long du site le long des alignements d'arbres à préserver.

- Préserver des interfaces végétalisées non bâties :

- sur la pointe Nord du site, afin d'assurer la sécurité des circulations,
- en préservant un retrait de 5 m minimum le long du chemin des Creux et de 10m minimum le long de l'avenue de Clermont.

- Préserver et reconstituer la haie mixte présente sur le site.

- Veiller à la qualité du paysage et à la cohérence d'ensemble des architectures et des implantations :

- en évitant les formes bâties en «boîte», caractéristiques des zones d'activités ;
- en ménageant des porosités dans la trame bâtie ;
- en évitant toute clôture et en privilégiant des délimitations par le végétal. De même, toute aire technique ou de dépôt devra être dissimulée derrière un écrin végétal.



- Principe de desserte
- Possibilité d'accès direct
- Cheminements à réaliser
- Intersections, traversées à requalifier, sécuriser
- Espace vert / Interface paysagère à préserver, à créer
- Trames végétales à préserver, à reconstituer
- ● ● Alignement à préserver
- Gestion des eaux pluviales
- A** Activités
- ▲▲ Façade urbaine qualitative