

PLAN LOCAL D'URBANISME de la Métropole



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.3 / OAP PROJETS ROYAT

PLUi APPROUVÉ LE 19 DÉCEMBRE 2025

SOMMAIRE

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

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

CENTRE	P.6
---------------	------------

AVENUE PASTEUR	P.7
----------------	-----

ROMEUF / CLOS DES ROCHETTES	P.8
-----------------------------	-----

MONTCHALAMET	P.9
---------------------	------------

MONT DORE - GRAVENOIRE	P.10
-------------------------------	-------------

SECTEUR DE L'OCLÈDE	P.11
---------------------	------

MONT DORE	P.11
-----------	------

ROUTE DE GRAVENOIRE	P.12
---------------------	------

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.

ROYAT CENTRE



- Voie apaisée à réaliser
- Accès directs possibles
- Accès modes doux

- Espace vert / Interface paysagère à préserver, à créer
- Trame végétale à créer
- Trame végétale à préserver, à prendre en compte
- Arbre remarquable à préserver (L.151-19 et 23 CU)
- Bâti dont la préservation est à étudier
- Porosités visuelles à ménager
- Façade urbaine structurée
- Transitions bâties

Typologies bâties à privilégier :

- Individuel groupé
- Intermédiaire / petit collectif
- Logements collectifs

R+ Volumétries souhaitées

- Equipements et services de proximité
- Espaces verts de proximité

① AVENUE PASTEUR

Zones PLUi	► UGp
Surface	► 1,3 ha
Temporalité	► Temps 1 et 2
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	► Axe d'écoulements

► Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
Non réglementée	PLT : 0,1 / CBS : 0,3	16m max.

Programmation

► Restructurer ce secteur d'équipements en continuité du centre-bourg pour l'éventuel accueil de nouveaux logements et services de proximité ainsi que la possible réorganisation des équipements existants (potentiel global de 40 à 60 logements).

Une première opération est en cours à l'Est de l'ancien stade (37 logements locatifs sociaux et une crèche).

Sur le reste du secteur, une programmation est encore à étudier pour le renforcement ou la réorganisation de l'offre en équipements et services de proximité, la création d'espaces verts et l'accueil éventuel de logements supplémentaires. Ces logements réalisés en temps 2, en supplément de l'opération en cours, s'inscriront dans l'atteinte des objectifs de la commune en termes de diversité de l'habitat.

Intentions d'aménagement

► Sur la partie Sud du site (ancien stade) :

- Prendre en compte la topographie et le contexte urbain en privilégiant une structuration du bâti sur la rue Jules Ferry et l'avenue Pasteur. Atténuer les hauteurs ou prévoir un recul du bâti sur le boulevard Jean Baptiste Romeuf, ainsi qu'en continuité du tissu pavillonnaire adjacent.
- Eviter de constituer un front bâti sur l'ensemble du linéaire du site en maintenant des porosités visuelles vers un cœur d'îlot végétalisé.
- Sur la partie Ouest, la programmation reste à déterminer (équipements, espaces verts...). Dans tous les cas, une porosité piétonne est à ménager entre l'avenue Pasteur et le boulevard Jean Baptiste Romeuf.

► Sur la partie Nord du site (école et salle polyvalente) :

- Etudier la relocalisation des équipements à plus long terme et la reconversion du site.
- Privilégier la reconversion du bâti de l'école existant, plutôt qu'un programme de démolition-reconstruction, en fonction des possibilités opérationnelles. Dans tous les cas, les implantations bâties s'inspireront de la composition existante et maintiendront un espace ouvert sur une partie de l'actuelle cour le long de l'avenue Pasteur.

Atténuer les hauteurs ou prévoir un recul du bâti sur la rue Jules Ferry en vis-à-vis des constructions existantes, ainsi qu'en continuité du tissu pavillonnaire adjacent.

- Etudier la création d'une continuité piétonne entre l'avenue Pasteur et la rue de la Pépinière, ainsi que l'apaisement de la circulation avenue Pasteur.

② ROMEUF / CLOS DES ROCHETTES

Zones PLUi	► AUG
Surface	► 1 ha
Temporalité	► Temps 1 (partie Est) et 2 (partie Ouest)
Equipements à réaliser	► Voie de desserte
Conditions d'aménagement	► Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble ou plusieurs opérations successives

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

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
40% LLS + 20% LLS ou accession abordable	PLT : 0,2 / CBS : 0,4	10m max.

Programmation

► Aménager un secteur résidentiel en surépaisseur du tissu urbain existant (potentiel de l'ordre de 70 à 80 logements), essentiellement au travers d'habitat collectif, éventuellement complété par des formats intermédiaires ou individuels groupés.

Intentions d'aménagement

► Dans la partie Ouest du site, réaliser une voie de desserte apaisée par le prolongement de l'impasse des Châtaigniers pour desservir les constructions. Aménager une aire de retournement et une porosité piétonne dans la partie terminale de la voie.

► Dans la partie Est du site, desservir l'opération depuis l'impasse de la Châteigneraie ou l'impasse de la Barias. Un ou plusieurs accès pour les modes doux seront également réalisés depuis le boulevard Jean Baptiste Romeuf en prolongeant les impasses.

► S'inscrire dans la continuité du tissu ancien de la rue des Marronniers et ménager des transitions végétalisées avec les constructions existantes de l'avenue Jean Baptiste Romeuf en contrebas, ainsi qu'avec les boisements au Sud du site.

► Ménager des transitions en lisière du boisement existant, ainsi que des porosités visuelles vers le boisement sur la partie Ouest, en évitant de créer un front bâti continu par une alternance de séquences non construites (privilégier des constructions «en plots» plutôt «qu'en barre»).

► Proposer des typologies moins denses au nord de la voie en interface avec le tissu pavillonnaire.

ROYAT

MONTCHALAMET

Zones PLUi	► UGp
Surface	► 0,75 ha
Temporalité	► Temps 1 et 2

► Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
30% LLS + 20% LLS ou accession abordable	PLT : 0,3 / CBS : 0,5	10m max.

Programmation

- Réaliser deux opérations résidentielles de l'ordre de 55 logements collectifs au total.

Intentions d'aménagement



- ➡ Accès préférentiels
- ➡ Accès modes doux
- Espace vert / Interface paysagère à préserver, à créer
- Trame végétale à créer
- ➡ Continuité écologique

Typologies bâties à privilégier :

- Logements collectifs
- R+ Volumétries souhaitées

- Maintenir des reculs végétalisés sur les pourtours des sites et le boulevard Montchalamet.

- Préserver ou régénérer les anciens vergers présents sur le site Nord en fond de terrain et sur sa limite Ouest.

- Assurer une continuité écologique en frange Est des deux emprises afin d'assurer la circulation de la biodiversité entre les deux massifs boisés. Il sera notamment privilégié un espace non clos au droit de la traversée du boulevard de Montchalamet ou aménagé avec des clôtures adaptées.

- Privilégier la réalisation de stationnements intégrés dans le bâti et accessibles depuis le boulevard de Montchalamet. Eviter la réalisation d'une voie circulée en prévoyant un accès piéton indépendant de l'accès véhicule.

- Inscrire les constructions dans la topographie naturelle du site, en privilégiant les vues sur le paysage lointain par le biais de porosités visuelles entre les constructions.

ROYAT

MONT DORE - GRAVENOIRE



Accès à privilégier



Réseau de cheminements doux



Intersections / traversées à sécuriser



Espace vert / Interface paysagère à préserver, à créer



Trame végétale à préserver, à prendre en compte



Patrimoine bâti à prendre en compte



Porosités visuelles à ménager

Typologies bâties à privilégier :



Individuel groupé



Intermédiaire / petit collectif



Logements collectifs



R+ Volumétries souhaitées



① SECTEUR DE L'OCLÈDE

Zones PLUi	► UGp
Surface	► 0,55 ha
Temporalité	► Temps 1

► 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 : 0,4	10m max.

Programmation

- Aménager un secteur résidentiel de l'ordre de 10 à 15 logements au travers de formats intermédiaires / petits collectifs ou individuels groupés.

Intentions d'aménagement

- Privilégier la réalisation d'un accès depuis la pointe Est du site en maintenant au maximales le chemin de la Font Sainte dans sa configuration actuelle.
- Assurer une porosité piétonne au travers du site permettant de relier le chemin à la route de Gravenoire en direction des arrêts de transports collectifs.
- Maintenir des reculs végétalisés et arborés sur les pourtours du site le long de la route de Gravenoire et du chemin de la Font Sainte.
- Inscrire les constructions dans la topographie en prévoyant un étagement du bâti dans la pente et des porosités visuelles entre les constructions.

② MONT DORE

Zones PLUi	► AUG
Surface	► 0,68 ha
Temporalité	► Temps 2
Equipements à réaliser	►
Conditions d'aménagement	► Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble ou plusieurs opérations successives

► 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 : 0,4	10m max.

Programmation

- Aménager un secteur résidentiel de l'ordre de 20 à 40 logements au travers de formats intermédiaires / petits collectifs, éventuellement complétés par de l'habitat individuel groupé.

Intentions d'aménagement

► Privilégier la réalisation d'un accès principal depuis la pointe Nord du site par la route de Gravenoire ou le chemin du Mont Dore en le maintenant dans sa configuration initiale au-delà de l'accès au site.

Un accès direct à la partie Est du site pourra être réalisé depuis la route de Gravenoire. Un maillage par une voie traversante sera étudié et dans tous les cas, un maillage pour les modes doux réalisé.

► Préserver et prendre en compte les lisières boisées existantes ainsi que les trames arborées présentes au début du chemin afin de mettre en valeur l'entrée du site.

► Maintenir des reculs végétalisés sur les pourtours des sites en interface avec les tissus pavillonnaires adjacents, la zone de jardins et le long de la route de Gravenoire.

③ ROUTE DE GRAVENOIRE

Zones PLUi	► UGp
Surface	► 0,53 ha
Temporalité	► Temps 1

► Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet

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

Programmation

► Réaliser une opération résidentielle de l'ordre de 30 logements au travers de formats intermédiaires / petits collectifs (*à noter : projet en cours*)

Intentions d'aménagement

► Implanter les constructions le long de la route de Gravenoire et du chemin existant, viabilisé dans sa première section pour la desserte des constructions. Maintenir un retrait paysager entre le bâti et les voies.

► Adapter les volumes bâtis à la topographie et assurer des porosités visuelles maintenant la visibilité des massifs boisés depuis la route de Gravenoire.