

# PLAN LOCAL D'URBANISME de la Métropole



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## 3.3 / OAP PROJETS DISPOSITIONS GÉNÉRALES / MODE D'EMPLOI

ARRÊT DU PLUi - 28 JUIN 2024

**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** (UG+, UE+) 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 UG+ et UE+ 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 «+», 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.

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.

**CEYRAT LES PRADEAUX**

Zones PLUI	► AUG
Surface	► 5,73 ha
Temporalité	► Temps 1 et 2
Équipements à réaliser	► Réseau AEP
Conditions d'aménagement	► Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble ou plusieurs opérations successives de plus de 5000 m <sup>2</sup>
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	► Présence de la RD 2089 (nuisances sonores)
	► Trames boisées et zone humide à proximité
	► Axe d'écoulements

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

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
40% LLS 20% Accession abordable	PLT : 0,3 CBS : 0,5	10m max.

**Programmation**

- Aménager un secteur résidentiel de l'ordre de 90 à 120 logements, au travers d'une diversité de typologies bâties, principalement composées de formats intermédiaires/petits collectifs et de logements individuels groupés, éventuellement complétés par des lots individuels libres. Cette programmation est à répartir en plusieurs phases, la moitié des logements en temps 1, le reste en temps 2. Les premières phases du projet viseront au rattrapage SRU en mettant l'accent sur la production de logements sociaux. Les phases ultérieures contribueront à la stabilisation des objectifs à l'échelle communale.
- Prévoir une surface de l'ordre de 5000 m<sup>2</sup> à 10 000 m<sup>2</sup> (1ha) pour l'accueil d'activités économiques, principalement à destination artisanale.

**Intentions d'aménagement**

- Réaliser une voie principale apaisée en boucle desservant l'opération depuis l'avenue de la Libération. En fonction du schéma de circulation, étudier l'opportunité d'accès secondaires, avec circulations limitées (ex : sens unique) et intégrant les mobilités douces vers la route de Romagnat ou le chemin des Pradeaux ainsi que depuis le lotissement récent adjacent.
- Localiser les voies internes de circulation en prenant en compte la topographie en s'inscrivant de manière parallèle aux courbes de niveau.
- Développer une continuité douce structurante traversant l'ensemble de la zone, dans la poursuite du chemin des Pradeaux (projet Via Bois/Ceyrat) jusqu'à l'accès principal avenue de la Libération. Ce cheminement sera accompagné d'une trame végétale et devra qualifier la lisière Nord de la zone au contact de l'espace agricole avec la plantation d'une trame arborée et arbustive, la réalisation d'un espace vert de proximité en lien avec d'éventuels jardins vivriers sur la frange agricole. La composition urbaine du projet organisera un maillage secondaire de cheminements s'arrimant à cette continuité structurante.
- Assurer la qualité paysagère de l'entrée de ville Sud de Ceyrat :
  - en préservant l'espace vert arboré et l'arbre remarquable identifié sur le site le long de l'avenue de la Libération ;
  - en requalifiant les abords du site autour des arrêts de transports collectifs et des projets de stationnement associés (P+R) par une continuité des cheminements et le renforcement de l'écrin végétal d'entrée de ville.

**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 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.

► Préservier et mettre en valeur les lisières arborées ceinturant le site, en maintenant des interfaces non bâties et végétalisées en bord de lisière.

► Implanter les espaces dédiés aux activités sur la frange Est du site, d'avantage soumis au bruit de la RD2089 en dissimulant les constructions derrière le cordon boisé existant. Des interfaces végétalisées arborées et espaces verts communs constitueront une transition entre espaces résidentiels et économiques.

► Assurer l'insertion des constructions dans le grand paysage et la topographie en privilégiant une implantation des typologies plus basses sur les lisières Nord / Est du site et en développant une trame arborée interne au site (le long des voies ou en coeurs d'îlots) permettant d'intercaler les séquences bâties et végétales. La composition urbaine permettra de préserver des vues vers le Puy de Montrigon depuis les espaces publics internes à la zone et l'avenue de la Libération.

**Legend:**

- Accès principal et voie structurante
- Accès secondaires / alternatifs à étudier
- Principe de maillage viaire
- Cheminements doux structurellement à aménager
- Stationnements paysagers (projet P+R)
- Boisements existants à préserver et à mettre en valeur
- Trame arborée à créer
- Alignements d'arbres à créer
- Interface paysagère à préserver, à créer
- Vues, porosités visuelles
- Espace vert commun ou public
- Jardins vivriers
- Espace dédié à l'accueil d'activités
- Typologies bâties à privilégier :
  - Individuel
  - Individuel groupé
  - Intermédiaire / petit collectif
- Volumétries souhaitées
- Transitions bâties

## 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 UG+) 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 environnementales et paysagères du site, 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». ;
- **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.

