AGGLO PAYS D'ISSOIRE

DOSSIER DE CONCERTATION PUBLIQUE
CRÉATION DE LA ZAC

ECOQUARTIER DE FONTCHOMA

Version 2 – Juillet 2026

SUIVI DES MODIFICATIONS DU DOSSIER DE CONCERTATION

Version	Date	Objet
1	Décembre 2025	Version initiale
2	Juillet 2026	Version modifiée : ajout de la décision de l'Autorité Environnementale et mise à jour du plan d'aménagement (voir délibération d'abandon du projet d'Agriparc)

AVANT-PROPOS

Ce site, identifié dès 2001 par la ville d'Issoire pour l'aménagement d'un nouveau quartier, **constitue la dernière réserve foncière d'Issoire** et est facilement aménageable du fait de la propriété de la majorité des terrains.

Initialement imaginé sur 42 hectares par la ville d'Issoire, l'Agglo a repris en compétence ce projet qui est aujourd'hui porté sur **9,5ha en extension du tissu urbain existant.**

Ce secteur dénommé « **Fontchoma** », se situe à l'entrée Sud d'Issoire, entre le chemin des Quinze à l'Est et le chemin de Fargerat à l'Ouest.

Classé 3Auf (et en partie Uf) dans le PLU en vigueur, il est voué à être équipé à court ou moyen termes. Il est **destiné à accueillir principalement de l'habitat** dont un pourcentage de logements sociaux (20%).

Au regard des enjeux agricoles, paysagers, d'adaptation au changement climatique et soucieux de garantir un projet d'aménagement qualitatif, les élus se sont naturellement tournés vers la **démarche EcoQuartier**. Pour répondre à cette ambition forte, le **portage en régie** du projet a été plébiscité.

Par ailleurs, l'Agglo Pays d'Issoire a opté pour la **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)** en guise d'outil opérationnel pour la réalisation du futur quartier. Ces choix doivent permettre d'assurer un contrôle accru des choix architecturaux, paysagers et environnementaux.

L'agglo Pays d'Issoire est **accompagnée par une équipe de maitrise d'œuvre pluridisciplinaire** pour mener à bien ce projet.

La **concertation publique**, objet du présent dossier est une étape essentielle de la démarche de création de la ZAC.

LOCALISATION DU PROJET

En majorité sous maitrise foncière d'API

Localisation du projet

ACTEURS DU PROJET

Maître d'ouvrage du projet

AGGLO PAYS D'ISSOIRE

Equipe de maîtrise d'oeuvre

Fin 2024, **une équipe pluridisciplinaire** de maîtrise d'œuvre a été recrutée pour assurer le rôle d'urbaniste/architecte en chef de file de l'opération, depuis la conception, à partir d'études complémentaires, jusqu'à la préparation et l'accompagnement de la vente des lots à bâtir, en passant par la mise en œuvre réglementaire du projet. L'équipe est également chargée de la maîtrise d'œuvre complète des espaces publics.

- Atelier de Montrottier Loïc Parmentier & Associés
- fabriques architectures paysages
- Luc Léotoing Paysagiste DPLG
- INGÉROP Inventons demain
- EGÉNIE énergie environnement

LA CONCERTATION

POURQUOI ?

La concertation a pour objet d'associer les habitants, les associations et toute autre personne concernée à l'élaboration d'un projet. Elle constitue un temps d'information et d'échanges avec l'ensemble des personnes concernées, permettant de recueillir l'expression des avis et d'enrichir le contenu du projet par les remarques et propositions du public.

Les modalités et les objectifs de concertations ont été définies par délibération du Conseil Communautaire du 9 décembre 2025.

5 Enjeux & Objectifs

- ✓ Répondre aux **obligations réglementaires** Une concertation préalable à la création de ZAC prévue par les articles L103-2 et R103- 1 du Code de l'Urbanisme
- ✓ **Poursuivre les échanges déjà engagés en 2024 et 2025** avec les riverains notamment pour :
  - Préciser les besoins et les futurs usages de l'espace public ;
  - Informer les riverains de l'avancée du projet.
- ✓ **Informer le public** sur le projet et les orientations programmatiques envisagées
- ✓ **Recueillir les avis du public** sur l'ensemble du projet
- ✓ **Nourrir la réflexion** du groupement de maîtrise d'œuvre sur la programmation du quartier

LA CONCERTATION

COMMENT S'INFORMER ?

Dossier de concertation

Le présent dossier de concertation présente les objectifs de la collectivité à travers ce projet, et présente l'outil opérationnel choisi pour la mise en œuvre du projet et le calendrier prévisionnel. Celui-ci présente également la première étape des études préalables à la création de la ZAC, à savoir l'étude pré-opérationnelle et l'avant-projet.
Le dossier de concertation sera complété en tant que de besoin au fur et à mesure de l'avancée des études.

Ce dossier sera consultable durant toute la durée de la concertation et des études

À la Mairie d'Issoire
2, rue Eugène-Gauttier 63500 Issoire
Du lundi au vendredi de 8h à 12h et de 13h15 à 17h30

Au siège de l'Agglo Pays d'Issoire
20, rue de la liberté, 63500 Issoire
Du lundi au vendredi de 8h à 12h et de 13h30 à 17h

Sur le site internet de l'Agglo Pays d'Issoire
http://www.capissoire.fr

LA CONCERTATION

COMMENT PARTICIPER ?

Registre de concertation

Un registre de concertation papier à feuillets non modifiables et numérotés est mis à disposition du public en Mairie d'Issoire et au siège de l'Agglo Pays d'Issoire. Vous pouvez y inscrire librement vos avis, remarques, suggestions ou questions.

Site internet de l'Agglo Pays d'Issoire

Un registre de concertation est mis à disposition en ligne sur le site internet de l'Agglo Pays d'Issoire sur la page dédiée au projet. Vous pouvez y inscrire librement vos avis, remarques, suggestions ou questions.
http://capissoire.fr

LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

DÉFINITION JURIDIQUE ET ETAPES DE REALISATION

Les zones d'aménagement concerté (ZAC) sont les zones de territoire à l'intérieur desquelles une personne publique décide de réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, qu'elle a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés (art. C. urb. L.311-1).

Les zones d'aménagement concerté (ZAC) sont régies par les articles L 311-1 à 8 du code de l'urbanisme ainsi que les articles R*311-1 à R*311-12 du code de l'urbanisme.

C'est une procédure d'initiative et d'intérêt publics.

1

La concertation

Elle est à mettre en place avec les habitants, les associations locales et toutes les personnes concernées.

2

La création

L'Agglo Pays d'Issoire va constituer un dossier de création comprenant notamment un rapport de présentation du projet, un plan de situation et de délimitation, … La création de la ZAC est prévue en octobre 2026

3

La réalisation

L'Agglo Pays d'Issoire va ensuite constituer un dossier de réalisation qui va permettre de préciser le programme des équipements publics et des constructions. Le dossier de réalisation de la ZAC pourrait être approuvé en décembre 2026.

POURQUOI CE PROJET

Le territoire d'API offre un cadre de vie idéal et privilégié notamment grâce à son attractivité économique, sa desserte autoroutière et ferroviaire, sa richesse patrimoniale et également environnementale.

Malgré l'attrait du territoire, force est de constater que **les zones urbanisables sont aujourd'hui de plus en plus rares**. Ainsi, le territoire se doit de **proposer une offre de logements diversifiée et complémentaire à la politique portée en matière de requalification du bâti ancien,** afin de lui permettre d'une part de **répondre à la demande provenant de ménages extérieurs au territoire**, et d'autre part **d'assurer le parcours résidentiel de ses ménages résidents.**

Aussi, ce projet répond à l'ambition portée dans la révision du SCoT de l'Agglo Pays d'Issoire approuvée en 2018 à savoir **conforter la politique d'attractivité résidentielle** en favorisant un développement cohérent et équilibré du territoire.

En effet, la ville d'Issoire est une ville attractive et **les demandes de logement sont très fortes**, notamment grâce à son développement économique local avec des grandes entreprises industrielles, la présence du 28ème régiment de transmission et un fort mouvement migratoire après Covid depuis l'agglomération clermontoise.

LES AMBITIONS DE LA ZAC

UN ECOQUARTIER POUR LA ZAC

La démarche ÉcoQuartier vise à favoriser l'émergence d'une **nouvelle façon de concevoir, de construire et de gérer la ville durablement**. C'est aussi une nouvelle façon d'habiter la ville (ou le village).

Cette **démarche est écologique, mais l'enjeu est aussi bien social, économique et environnemental**. Il prend aussi en compte le besoin d'une nouvelle forme de gouvernance. Un écoquartier ambitionne d'être **un lieu où l'on vit bien, tous ensemble, en intégrant les enjeux d'aujourd'hui et de demain.**

Une labélisation en plusieurs étapes

API a signé en mars 2024 la charte EcoQuartier lui conférant le statut d'EcoProjet

Une fois le quartier livré

3 ans après la livraison du quartier

Respect du référentiel EcoQuartier

Plus d'infos : Le référentiel ÉcoQuartier - ÉcoQuartier : la plateforme officielle

LES AMBITIONS DE LA ZAC

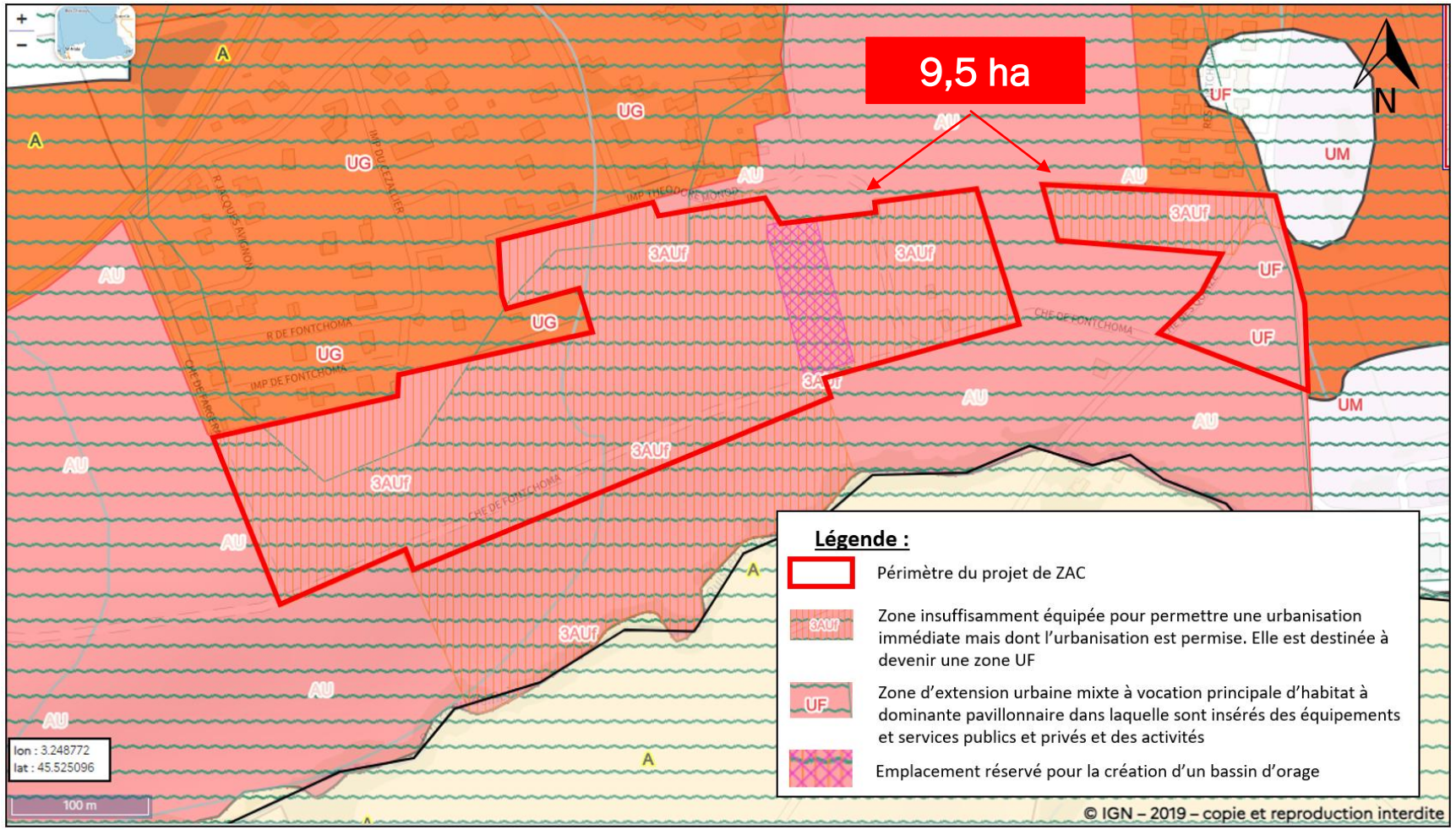
LA DERNIÈRE ZONE À URBANISER : VERS UN PROJET QUALITATIF ET EXEMPLAIRE

Les objectifs poursuivis par l'Agglo Pays d'Issoire dans le cadre du projet de la ZAC de Fontchoma sont les suivants :

- ✓ Conforter la politique **d'attractivité résidentielle du territoire** et proposer une offre de logements diversifiée et **complémentaire à la politique portée en matière de requalification du bâti ancien** ;
- ✓ Proposer un projet alliant **qualité urbaine, paysagère et architecturale** ;
- ✓ Encourager les **mobilités durables et actives** en organisant les déplacements depuis et vers le quartier de Fontchoma (transports collectifs, connexion avec le quartier existant, mobilités douces) et au sein de l'opération (modalité de circulation viaire, déplacements doux, équipements et infrastructures adaptés) ;
- ✓ Favoriser le **vivre ensemble et le lien social** à travers un cadre de vie de qualité (espaces publics qualitatifs et conviviaux, etc) ;
- ✓ Développer des **modes de construction vertueux en matière environnementale, énergétique et écologique** (densité, formes urbaines, qualité des matériaux et procédés constructifs) ;
- ✓ **Préserver et gérer la ressource en eau** (gestion durable des eaux pluviales, etc).

CE QUE DIT LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) EN VIGUEUR

RÈGLEMENT ET ZONAGE



- ✓ Secteur de projet classé en 3AUf et UF au PLU
- ✓ Modification n°3 du PLU d'Issoire ayant ouvert 11,9 ha à l'urbanisation (zone 3AUf)
- ✓ Le secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- ✓ 20% min de logements sociaux

A noter qu'une modification du PLU d'Issoire est en cours

CE QUE DIT LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) EN VIGUEUR

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP FONTCHOMA (PHASE 1)

■ Contexte et enjeux

Situé à l'entrée Sud de la ville d'Issoire, le secteur « Fontchoma » s'étend actuellement sur une surface de 42,3 ha. **La dite-OAP constitue la première tranche (11,9 ha) d'un projet d'aménagement d'ensemble établi sur la globalité de l'ancienne zone AU de Fontchoma**, permettant ainsi de définir un aménagement global et cohérent. **Cette première tranche est classée au PLU en zone à urbaniser à court terme, à vocation principale résidentielle (3AUf)**.

Ce site constitue une frange urbaine de la ville, c'est-à-dire une interface entre les quartiers pavillonnaires de la rue du Cézallier et les terres agricoles qui bordent le ruisseau de Peix. Cette localisation en limite des espaces urbanisés implique **un projet d'aménagement ambitieux de type « écoquartier »**. La qualité et l'intégration paysagère des aménagements de la zone sont par conséquent au centre des enjeux. **Il s'agit notamment de soigner les interfaces « urbain/rural » en donnant un rôle central au ruisseau et ses abords, qui formeront à terme un espace de transition végétalisé entre les secteurs urbanisés et les espaces agricoles.**

Par ailleurs, l'intégration de ce nouveau quartier dans son environnement (bassin versant du ruisseau de Peix) doit nécessairement se traduire par une **gestion intégrée des eaux pluviales** et par des actions en faveur du **maintien du fonctionnement hydraulique et écologique du ruisseau.**

cliché MTA architectes

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 11,9 ha (site Ouest : 11,2 ha – site Est : 0,7 ha)

Surface aménageable : 6,6 ha
(déduction de 3,6ha correspondant à la frange paysagère ; déduction de 20% de la surface du reste de la zone (1,7ha) correspondant aux voiries, aires de retournement, espaces publics, bassin de rétention…)

Capacité théorique : entre 200 et 210 logements dont :

Environ 40% de logements individuels purs soit 20 log/ha

Environ 35% de logements groupés/intermédiaires soit 30 log/ha

Environ 25% de logements collectifs soit 60 log/ha

Densité : ≈ 32 logt/ha soit 310 m² par logement

■ Programmation urbaine

- **Développer une opération d'habitat** incluant **une diversité de typologies de logements** et mettant en œuvre **une densité cohérente** avec le tissu bâti limitrophe :
  - Créer un secteur « pavillonnaire » en continuité du tissu urbain mitoyen, assurant la transition avec l'existant ;
  - Privilégier des typologies individuelles pures et groupées au contact de la frange paysagère de manière à permettre des ouvertures sur le paysage environnant ;
  - Favoriser la création de petits collectifs en bordure du chemin des Quinze en cohérence avec la densité bâtie existante sur le secteur ;
- **Aménager une frange paysagère aux abords du ruisseau de Peix,** matérialisant la transition entre « ville » et « espace agricole » et accueillant des espaces verts de proximité (parc, aire de jeux, cheminement piéton, jardins partagés/vergers …) ;
- **Prévoir la création d'environ 200 à 210 logements sur l'ensemble du secteur**, soit une densité d'environ 32 logements/ha soit 310 m² par logement en moyenne ;

CE QUE DIT LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) EN VIGUEUR

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- **Conditionner l'ouverture à l'urbanisation de la zone à un projet d'aménagement d'ensemble**, divisé en une ou plusieurs opérations portant chacune sur une surface minimum de terrain de 5 000 m².

Principes de déplacements

- **Créer un quartier intégré dans le tissu environnant à travers un réseau viaire connecté et hiérarchisé** :
  - Créer une voie primaire « traversante » qui connectera la D32 au chemin des Quinze et structurera le maillage des voies internes ; un tracé rectiligne sur la totalité du linéaire de la voie primaire orientée Est-Ouest est proscrit ;
  - Créer un maillage secondaire permettant d'irriguer l'intérieur de la zone. Aucune connexion pour des véhicules motorisés ne pourra être réalisé avec les impasses du Cézallier et Théodore Monod ;
  - Créer des liaisons douces secondaires assurant notamment la jonction avec les impasses du Cézallier et Théodore Monot ;
  - Aménager un carrefour sécurisé pour l'accès des véhicules à la zone depuis la D32 ;
  - Anticiper les futures extensions de la zone vers l'Ouest et le Nord en prévoyant des possibilités de connexions depuis le maillage viaire qui sera créé ;
  - Développer des liaisons douces internes et en relation avec les quartiers avoisinants (futurs et existants) afin d'optimiser l'usage des déplacements doux notamment en lien avec la frange paysagère et les voiries à créer.
- **Aménager une coulée verte au sein de la frange paysagère**, support de liaisons douces et d'espaces de détente

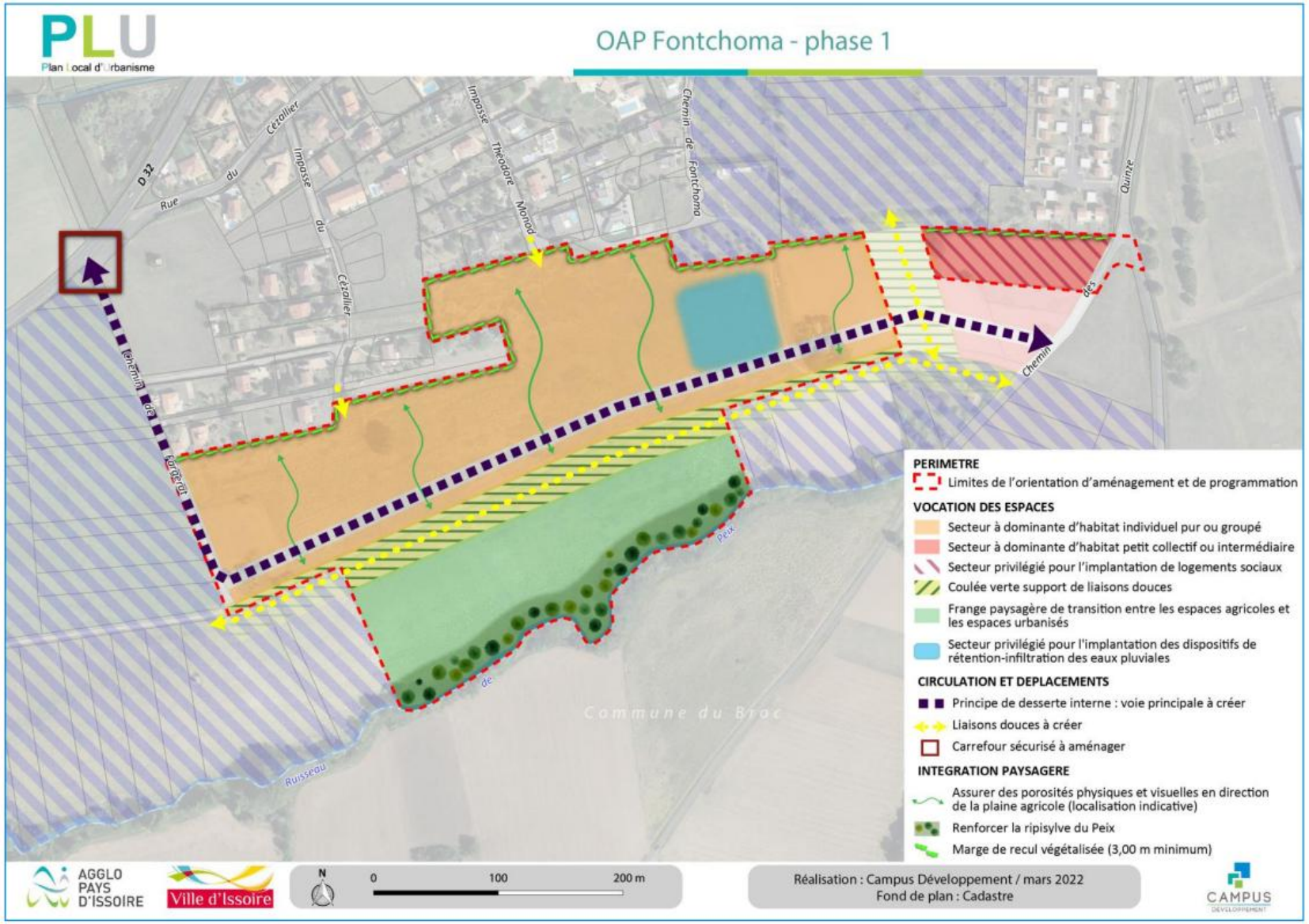
Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

- **Traiter les interfaces entre la ville et l'espace agricole par la création d'une frange paysagère en limite Est du secteur** :
  - Créer un espace de transition végétalisé laissant passer le regard et ne jouant pas un rôle d'écran visuel qui bloque les vues sur l'extérieur du site ;
  - Ménager des cônes de vues paysagers depuis la frange vers la plaine agricole.
- Mettre en œuvre des marges de recul paysagères à l'interface avec les constructions pavillonnaires existantes (marge de recul végétalisée de 3 mètres de large minimum) ;
- Assurer des porosités physiques et visuelles au sein des secteurs résidentiels en direction de la plaine agricole ;
- Mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales : collecter, stocker, ralentir, réutiliser et transférer ;
- Assurer le fonctionnement hydromorphologique du ruisseau de Peix, c'est-à-dire préserver la possibilité au ruisseau d'occuper son espace naturel, de s'étendre lors des crues, de mobiliser des matériaux ou d'en déposer ;
- Maintenir une ripisylve fonctionnelle, assurant pleinement ses fonctions écologiques de corridor et d'habitat pour la faune et la flore du Peix.

A noter qu'une modification du PLU d'Issoire est en cours

CE QUE DIT LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) EN VIGUEUR

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



A noter qu'une modification du PLU d'Issoire est en cours

LES ÉTUDES DÉJÀ RÉALISÉES

ETUDE DE FAISABILITÉ
première ébauche du plan masse du projet d'aménagement (réalisée par MTA)

ETUDE PRÉ OPÉRATIONNELLE
Mise à jour du plan d'aménagement (réalisée par l'équipe de maitrise d'oeuvre)

OBJET	DATE	OBJECTIFS	COMMENTAIRES
Etude hydraulique et hydrologique	2021	Avoir connaissance des écoulements pluviaux	Préconisation de l'aménagement d'un bassin d'orage en aval pour limiter les apports lors des fortes pluies
Evaluation environnementale	2021	Anticiper les enjeux environnementaux patrimoniaux et réglementaires	Enjeux de conservation écologiques négligeables, hormis au droit du ruisseau de Peix et sa ripisylve situés en contrebas du projet (présence d'un boisement diversifié en espèces végétales et en classes d'âges et grand nombre d'arbres à cavités.
Etude géotechnique (G1 – ES+PGC / G2 – AVP)	2022	Appréhender les caractéristiques géologiques, hydrogéologiques et géotechniques des sols	/
Diagnostics archéologiques	2023 à 2025	Lever le doute sur la présence de vestiges	Absence de vestiges confirmée
Etude de programmation	2024	Avoir connaissance du marché de l'immobilier et des besoins sur le territoire, profil des ménages	/
Etude mobilité	2025	Diagnostic des mobilités et du trafic dans le secteur de Fontchoma et propositions d'aménagements du futur axe principal du quartier	Le scénario d'aménagement d'une voirie à double sens et sens unique sur le chemin de Fargerat celui qui limite le risque de « shunt » et permet une desserte fonctionnelle de l'écoquartier. A noter qu'une étude d'opportunité est menée parallèlement par le département pour proposer un aménagement au niveau du carrefour avec la RD 32.

LES ÉTAPES EN COURS ET À VENIR

Nous en sommes là

MAITRISE D'ŒUVRE URBAINE ET DES ESPACES PUBLICS

OBJET	DATE	OBJECTIFS
Diagnostic environnemental	2025/2026	*Réalisation d'inventaires faune/flore et zones humides*
AVP		*Approfondir les aspects techniques et financiers*
Etude géotechnique G2 PRO	2026	*Approfondir les aspects géotechniques au droit des espaces publics*
Dossier de déclaration Loi sur l'Eau		*Dossier réglementaire*
Cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales		*Des prescriptions complémentaires au PLU pour garantir la cohérence et la qualité du projet d'aménagement*
Projet (PRO)		*Mise au point de tous les éléments de détail architecturaux et techniques. Permet la définition précise du projet destinée à la consultation des entreprises.*
Dossier de consultation des entreprises de travaux (DCE)	Fin 2026	*Recrutement des entreprises de travaux qui réaliseront les espaces publics*

2027 => date prévisionnelle de début des travaux et commercialisation

LES INTENTIONS DU PROJET

CRÉER UN PAYSAGE PAR LES MILIEUX EN VALORISANT LES EAUX PLUVIALES

Valoriser la zone centrale de l'EcoQuartier qu'il est difficile de construire (zone d'écoulement naturel des eaux pluviales) **par la création d'un parc public permettant d'accueillir les eaux pluviales**, de les traiter de manière paysagère, tout en s'appuyant sur la topographie du site :

- ✓ Offre des espaces de promenades et de loisirs favorisant l'activité extérieure, le lien social, le bien-être, …
- ✓ Permet également de travailler une épaisseur végétale entre les habitations existantes et l'extension du quartier, mettant à distance les habitants actuels des futurs habitants

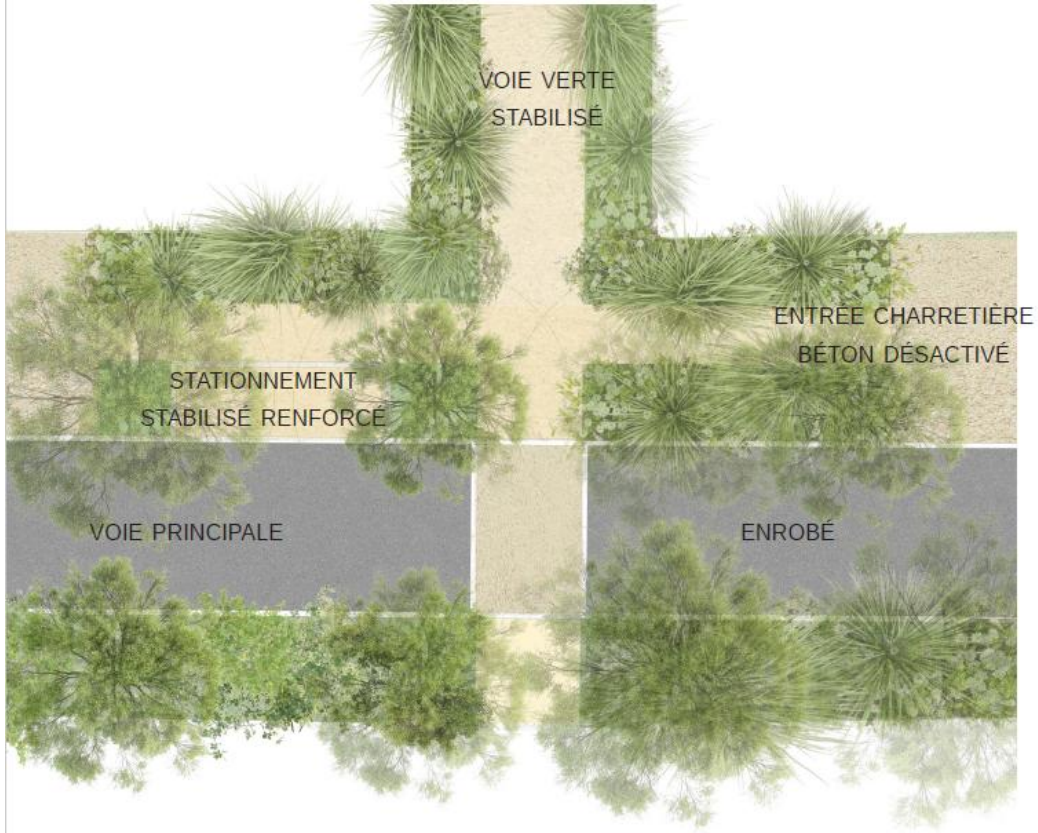
LES INTENTIONS DU PROJET

LES VOIRIES : LE MAILLAGE

Extension souhaitée du réseau de **transport en commun Cherpa** au quartier de Fontchoma

LES INTENTIONS DU PROJET

LES VOIRIES : LES MATÉRIAUX



VOIE VERTE : cheminement en stabilisé

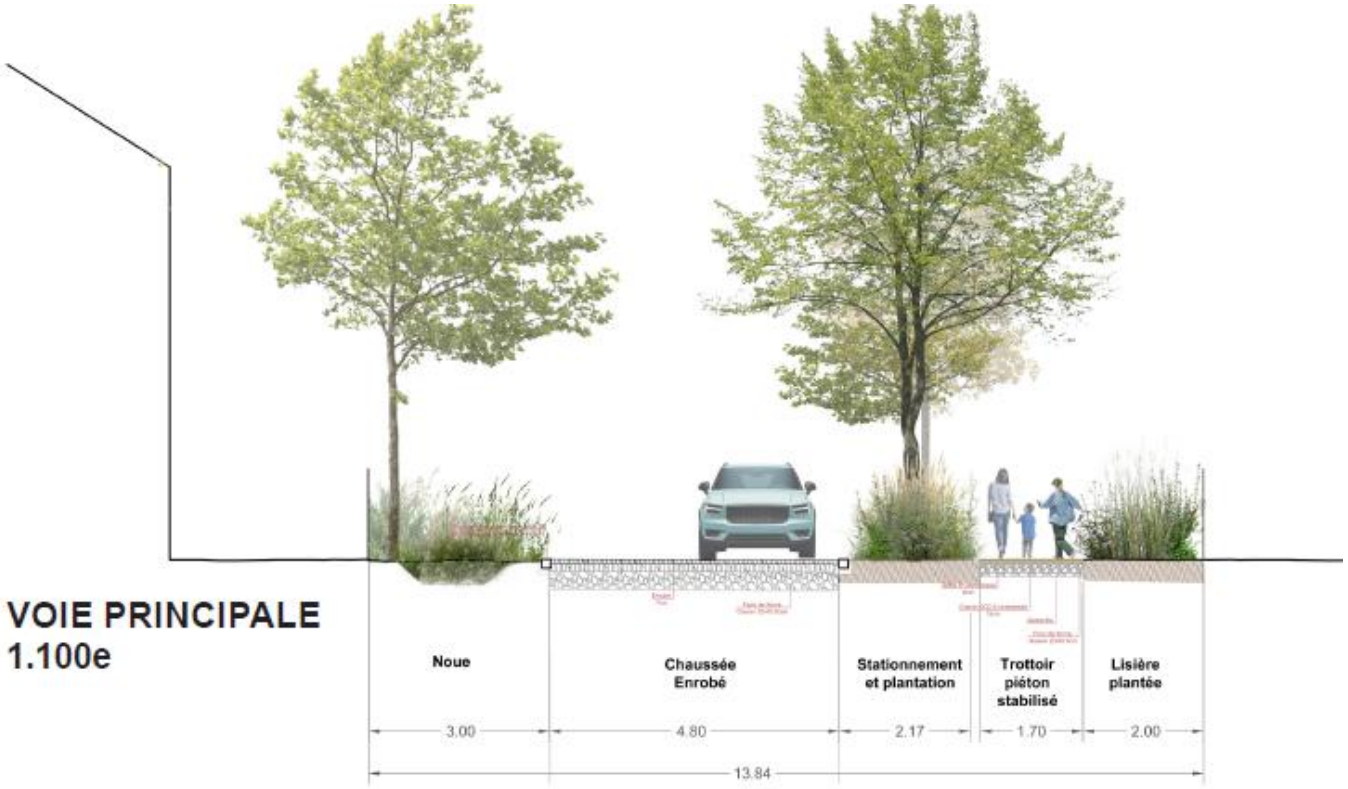
VOIE PRINCIPALE : chaussée en enrobé et trottoir en stabilisé

Grisolles - Pezoulat

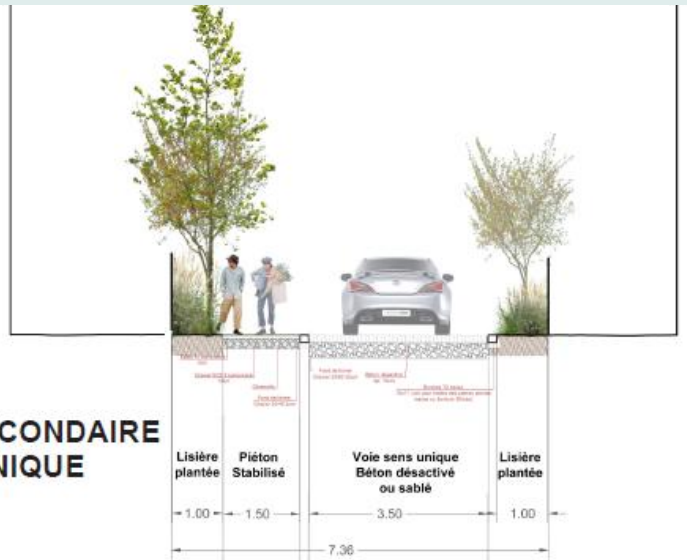
STATIONNEMENT : stabilisé

LES INTENTIONS DU PROJET

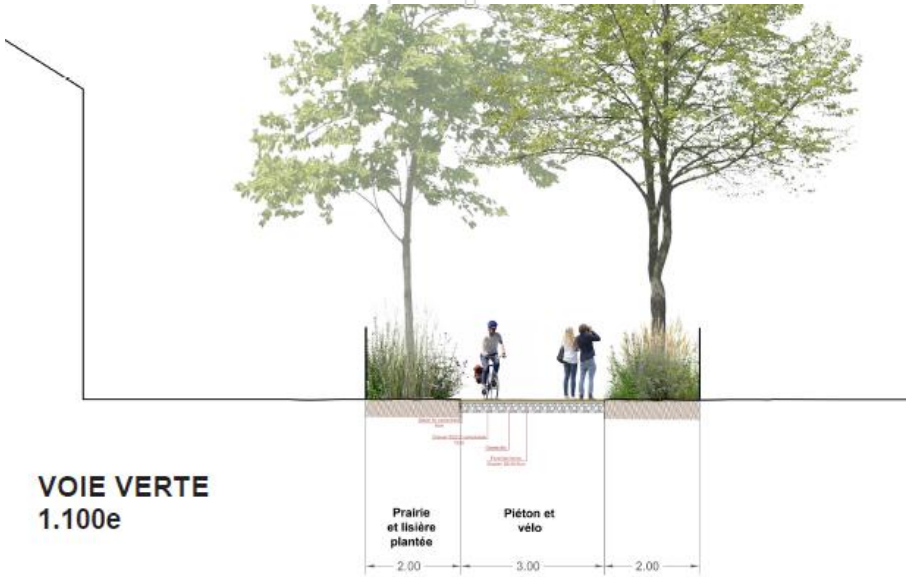
LES VOIRIES : LES COUPES TYPES



VOIE PRINCIPALE
1.100e



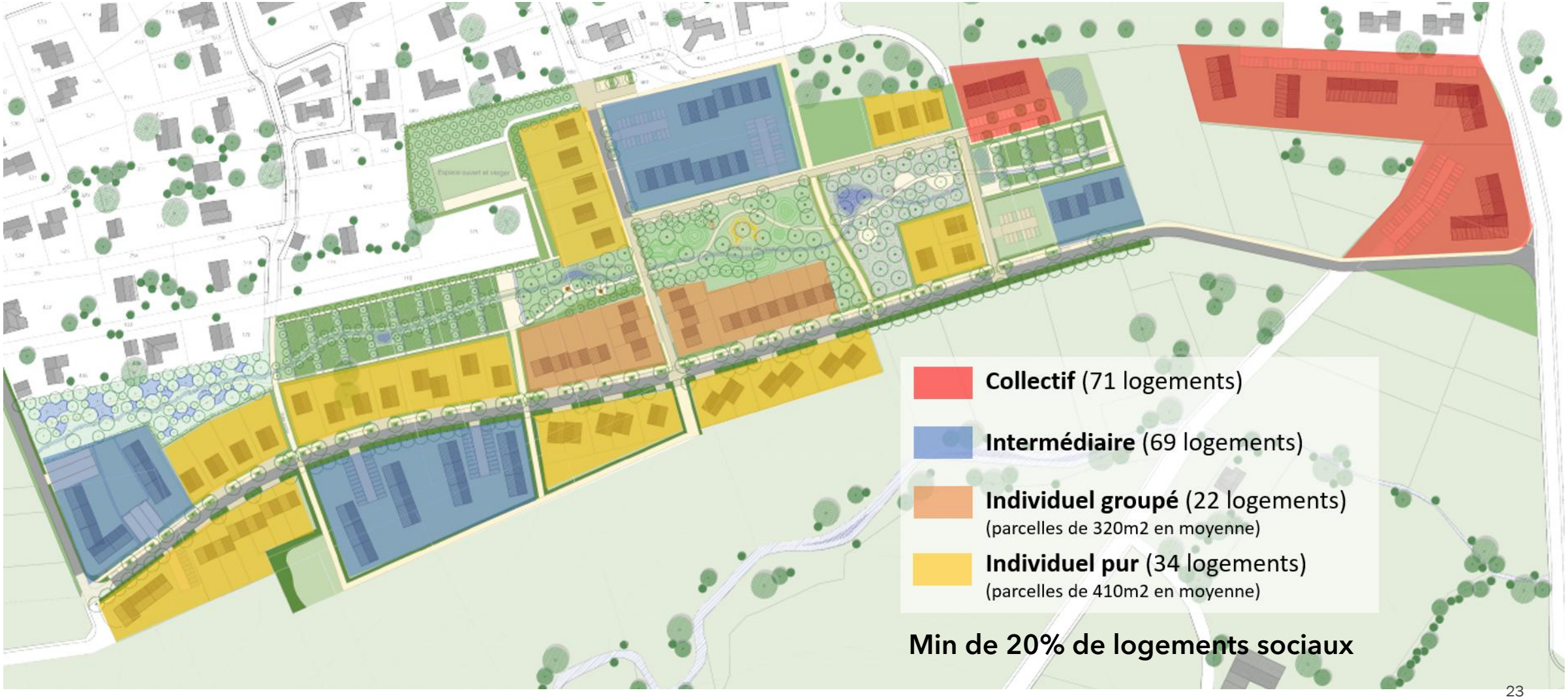
VOIE SECONDAIRE
SENS UNIQUE
1.100e



VOIE VERTE
1.100e

LES INTENTIONS DU PROJET

LES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS



LES INTENTIONS DU PROJET

LES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS : LES INSPIRATIONS

Maisons individuelles

Carquefou (44) - Agence PAUME, TEKTOLAB
Quartier de la Fleuriaye

Arelaune-en-Seine (76) - Atelier XV
Écoquartier de l'église

Un seul logement sur une parcelle privée, avec une entrée dédiée et le stationnement est géré à la parcelle.

Maisons individuelles groupées

Changé (53) - Rhizome
Écoquartier de la Barberie

Brioude (43) - Atelier du Rouget
20 habitations groupées BBC

Ensemble de maisons construites ensemble (maisons mitoyennes). Cette compacité permet de sortir de l'implantation classique avec une maison au milieu du terrain et permet de libérer du foncier pour les espaces publics de l'EcoQuartier tout en conservant une offre de logements individuels.

Logements intermédiaires

Pommiers (69) - TAO Architectes
Résidence "Les passerelles", construction de 20 logements

Guérande (44) - Atelier Belanfant et Daubas
Les P'tits Ensembles, habitat participatif de logements passifs

Forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif. Groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individuels aux logements, espaces extérieurs privatifs pour chaque logement, des pièces à vivre plus grandes.

Logements collectifs

Nantes (44) - Tank Architectes
Erdre et parc 2, construction de 55 logements en collectif

Changé (53) - Rhizome
Écoquartier de la Barberie

Bâtiment (R+3 max) géré en copropriété qui regroupe plusieurs logements distincts, les logements partages des espaces communs gérés en co-propriété (ex :entrée commune, local poubelle, jardin, etc)

VOLET ENVIRONNEMENTAL

DÉCISION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE CONCERNANT L'ÉTUDE D'IMAPCT

Considérant :

- La **réalisation d'inventaires** entre février et septembre 2025 couvrant un cycle biologique complet **afin de recenser les habitats, la faune et la flore sur la zone d'étude** (enjeux faibles pour les habitats compte tenu des cultures intensives couvrant 80% de la surface du projet / enjeux fort pour l'avifaune et les chiroptères) et la réalisation de sondages confirmant l'absence de zones humides ;
- Que le projet intègre des mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement permettant de conclure en des **impacts résiduels non significatifs** sur le patrimoine naturel ;
- Que le projet porte sur un terrain d'assiette de 9,5ha comportant une part importante de surfaces végétalisées (65 940m2) et perméables (8 930m2), **l'imperméabilisation des sols est limitée**