



**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**

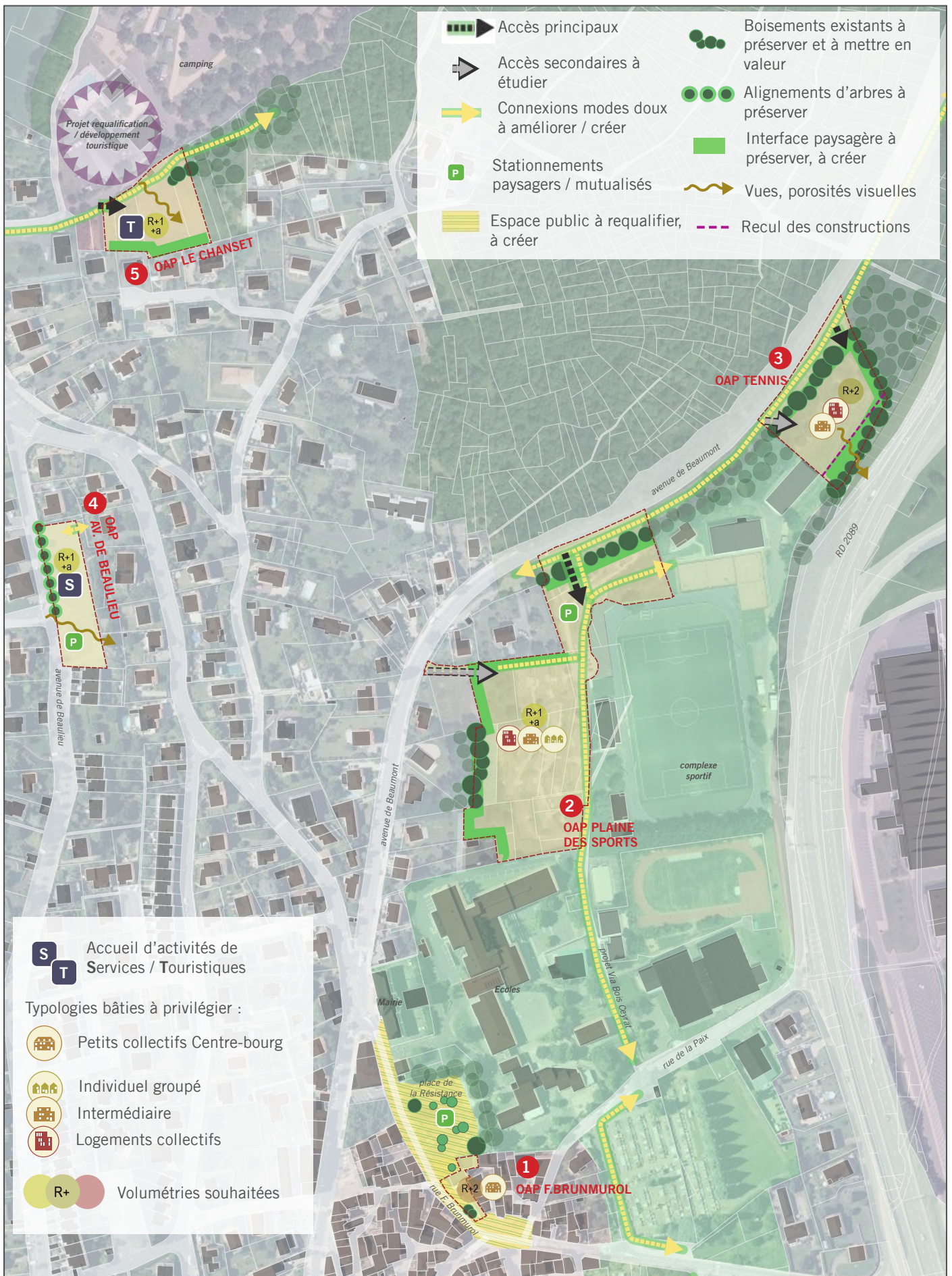
CEYRAT

ARRÊT DU PLUi - 28 JUIN 2024



CEYRAT

BOURG NORD



	Accès principaux		Boisements existants à préserver et à mettre en valeur
	Accès secondaires à étudier		Alignements d'arbres à préserver
	Connexions modes doux à améliorer / créer		Interface paysagère à préserver, à créer
	Stationnements paysagers / mutualisés		Vues, porosités visuelles
	Espace public à requalifier, à créer		Recul des constructions

S **T** Accueil d'activités de Services / Touristiques

Typologies bâties à privilégier :

-
-
-
-

R+ Volumétries souhaitées

① RUE F.BRUNMUROL

Zones PLUi	▶ UG+
Surface	▶ 570m ²
Temporalité	▶ Temps 1
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
100% LLS	Non règlementée	10m max.

Autres règles spécifiques : Article 3 « Stationnement » non règlementé et Article 4.3 « Performances énergétiques et environnementales » non règlementé.

Programmation

▶ Réaliser une opération de logement social (démolition/reconstruction) en centre-bourg d'environ 10 logements.

Intentions d'aménagement

- ▶ S'inscrire dans une écriture architecturale et des volumétries proches de celles de l'habitat ancien du bourg. La toiture sera traitée en pente à double-pans.
- ▶ Inscrire le projet dans la stratégie de requalification des espaces publics attenants (rue, place de la Résistance, continuité avec la placette, préservation des arbres existants...). Ainsi, un recul des constructions de l'ordre de 2m sera observé sur la rue Frédérique Brunmurol afin de permettre l'amélioration des continuités piétonnes.

② PLAINE DES SPORTS

Zones PLUi	▶ UG+
Surface	▶ 1,25 ha
Temporalité	▶ Temps 1
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	▶ Axes d'écoulements

▶ Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet

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

Programmation

▶ Réaliser une opération résidentielle de logements et/ou hébergements (résidence senior à l'étude) de l'ordre de 25 à 40 logements (hébergement compris) au travers de formats collectifs, intermédiaires ou individuels groupés.

Intentions d'aménagement

- ▶ Organiser la desserte du site par l'avenue de Beaumont (contre-allée) et étudier la réalisation d'un accès secondaire à l'Ouest du site.
- ▶ Aménager un espace de stationnement paysager mutualisé (habitants / visiteurs / usagers) en entrée de site.

► Améliorer les continuités piétonnes et cyclables par un axe structurant au travers du site (projet Via BoisCeyrat) permettant de relier les équipements et l'avenue de Beaumont (arrêt de bus, aménagements piétons/cycles au droit de la contre-allée existante...).

► Préserver et mettre en valeur le talus boisé présent au Nord du site le long de l'avenue de Beaumont, ainsi que les masses arborées présentes à l'Ouest du site. Ménager des respirations et interfaces végétalisées avec le tissu pavillonnaire adjacent.

③ TENNIS

Zones PLUi	► UG+
Surface	► 0,37 ha
Temporalité	► Temps 1
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	► Présence de la RD 2089 (nuisances sonores)

► *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 de logements à vocation sociale (LLS) de l'ordre de 20 à 30 logements au travers de formats collectifs ou intermédiaires.

Intentions d'aménagement

► Organiser la desserte par l'avenue de Beaumont (accès unique ou bouclage par une contre-allée). Améliorer les continuités pour les modes doux sur l'avenue de Beaumont (Via Boisceyrat) en direction du centre-bourg et des arrêts de transport collectif.

► Préserver des interfaces paysagères et les lisières boisées ceinturant le site (talus boisés et interface avec RD 2089), tout en ménageant des vues sur le Puy de Montrognon depuis les logements. Les constructions observeront un recul minimum de 20m par rapport à la voie de la RD 2089.

④ AVENUE DE BEAULIEU

Zones PLUi	► UG+
Surface	► 0,25 ha
Temporalité	► Temps 1

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

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
Non réglementée	Non réglementée	10m max.

Programmation

- ▶ Réaliser un équipement ou des services de proximité (ex : maison médicale, pôle Santé...)

Intentions d'aménagement

- ▶ Préserver et mettre en valeur l'alignement d'arbres présent le long de l'avenue de Beaulieu.
- ▶ Prévoir un cheminement afin d'assurer une desserte piétonne des parcelles d'habitations présentes à l'Est du site.
- ▶ Assurer une porosité visuelle en direction du grand paysage (Puy de Montrognon) en mettant en valeur la position en belvédère du site. A cet égard, l'aménagement de stationnements sera privilégié sur la partie Sud du site afin de laisser libre de construction la vue.

5 LE CHANSET

Zones PLUi	▶ AUE
Surface	▶ 0,32 ha
Temporalité	▶ Temps 1
Equipements à réaliser	▶ Néant
Conditions d'aménagement	▶ Secteur urbanisable en une ou plusieurs opérations d'aménagement

▶ Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
Non réglementée	PLT : 0,2 / CBS : 0,4	10m max.

Programmation

- ▶ Accueillir une structure hôtelière ou d'hébergement touristique complémentaire au camping ou réalisée dans le cadre d'une reconfiguration des installations existantes.




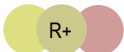
Intentions d'aménagement


- ▶ Maintenir un cadre paysager qualitatif, notamment en entrée de site avec une vue remarquable sur le grand paysage. Préserver et améliorer les continuités piétonnes le long de la rue du camping et en direction des axes de randonnée.
- ▶ Assurer une insertion paysagère des constructions dans la pente (étagement des constructions, implantation préférentielle en bas de pente...) et faire des choix architecturaux (volumétrie, teintes...) et paysagers atténuant la visibilité des constructions nouvelles depuis le lointain (covisibilité), notamment l'axe de la RD 2089.
- ▶ Préserver les masses boisées identifiées et ménager une respiration non bâtie et végétalisée avec les tissus pavillonnaires adjacents.

CEYRAT





BOURG SUD



-  Cœur d'îlot à préserver, à valoriser
-  Retrait végétalisé
-  Patrimoine à préserver, à valoriser
-  R+ Volumétries souhaitées

 Equipement

Typologies bâties à privilégier :

-  Petits collectifs Centre-bourg
-  Individuel
-  Individuel groupé
-  Logements collectifs

① LA CURE

Zones PLUi	► UG+
Surface	► 1400m ²
Temporalité	► Temps 1

► Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
100% LLS	Non réglementée	10m max.

Autres règles spécifiques : Article 3 « Stationnement » non réglementé et Article 4.3 « Performances énergétiques et environnementales » non réglementé.

Programmation

► Requalifier cet îlot de centre-bourg par une opération de logement social de l'ordre de 5 à 10 logements éventuellement assortie de la réalisation d'un équipement de proximité (projet d'espace communal).

Intentions d'aménagement

► Mettre en valeur les qualités du site par la mise en valeur des éléments de patrimoine (Eglise, fontaine, rempart) et la préservation d'un jardin en cœur d'îlot. Requalifier les abords (y compris au travers de démolitions) afin de recréer une continuité piétonne entre la rue des Poilus et la rue Massenet ainsi que des poches de stationnement.

► S'inscrire dans une écriture architecturale et des volumétries proches de celles de l'habitat ancien du bourg. Les toitures seront traitées en pentes.

② ALLÉE DES NOYERS

Zones PLUi	► UG+
Surface	► 2900m ²
Temporalité	► Temps 1

► Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
100% LLS	PLT : 0,1	10m max.

Programmation

► Réaliser des opérations résidentielles de part et d'autre de l'allée des Noyers (projets en cours) avec au Nord des formats collectifs (projet de résidence senior) et au Sud du logement individuel dense ou groupé. La programmation totale est de l'ordre de 25 à 30 logements.

Intentions d'aménagement

► Proposer sur l'îlot Nord une implantation venant cadrer le front de rue tout en préservant un léger retrait végétalisé. Inscrire les constructions dans la pente par un étagement des volumes.

CEYRAT

LES PRADEAUX

Zones PLUi	▶ AUG
Surface	▶ 5,73 ha
Temporalité	▶ Temps 1 et 2
Equipements 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 ²
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 m² à 10 000 m² (1ha) pour l'accueil d'activités économiques, principalement à destination artisanale.








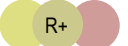
Intentions d'aménagement

- ▶ 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 BoisCeyrat) jusqu'à l'accès principal avenue de la Libération. Ce cheminement sera accompagné d'une trame végétale et viendra qualifier la lisère 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.

► Préserver 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, davantage 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 cœurs d'îlots) permettant d'intercaler les séquences bâties et végétales. La composition urbaine permettra de préserver des vues vers le Puy de Montrogon depuis les espaces publics internes à la zone et l'avenue de la Libération.

-  Accès principal et voie structurante
-  Accès secondaires / alternatifs à étudier.
-  Principe de maillage viaire
-  Cheminements doux structurants 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
-  R+ Volumétries souhaitées
-  Transitions bâties

