

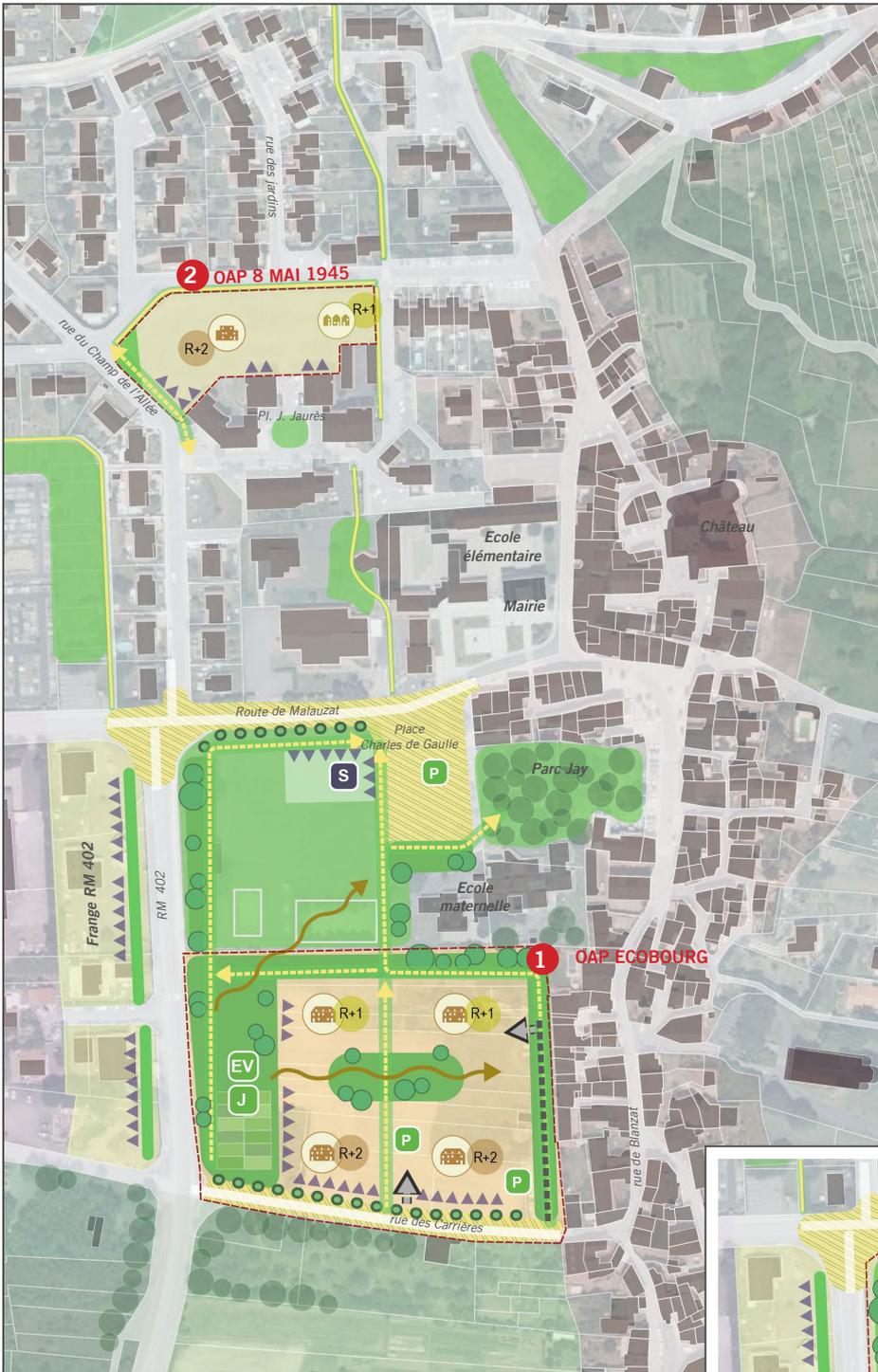


ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION
CHÂTEAUGAY

ARRÊT DU PLUi - 28 JUIN 2024



CHÂTEAUGAY CENTRE BOURG



▲ OAP Ecobourg option 1

► OAP Ecobourg option 2



-  Voie à réaliser
 -  Principe d'accès
 -  Stationnements paysagers
 -  Espace public à requalifier, à mettre en valeur
 -  Réseau de cheminements doux à aménager
 -  Interfaces paysagères, espaces verts, cœurs d'îlot à préserver ou à créer
 -  Espace vert commun ou public
 -  Jardins vivriers
 -  Trame arborée à créer
 -  Alignements d'arbres, continuité de nature à créer
- Typologies bâties à privilégier :
-  Individuel groupé
 -  Intermédiaire / petit collectif
 -  Typologie de bourg (intermédiaire, petit collectif, maisons de ville)
-  Volumétries souhaitées
-   Commerces / Services
-  Front de rue / trame bâtie à structurer
-  Vues à préserver, porosités visuelles à créer

1 ECOBOURG

Zones PLUi	► AUG et UG
Surface	► 2,16 ha (en AUG) / 3,3 ha avec plaine de jeux et place Ch.de Gaulle
Temporalité	► Temps 1 et 2
Equipements à réaliser	► Néant
Conditions d'aménagement	► Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble (zone AUG)

► 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 : 0,3	10m max.

Programmation

- Aménager un nouveau quartier en continuité du centre bourg de l'ordre de 60 à 90 logements au travers de typologies bâties s'inscrivant en cohérence avec le tissu ancien caractéristique du bourg (formats intermédiaires / petits collectifs, habitat individuel dense de type maison de ville).
- Renforcer la centralité du bourg par :
 - l'accueil de commerces et/ou services de proximité (ex : pôle santé) ;
 - une amélioration des espaces publics et des continuités de maillage doux en lien avec les équipements existants ainsi que par l'intégration d'espaces de stationnements mutualisés ;
 - l'apport de nouvelles aménités favorables au lien social (ex : espaces verts, placettes, installations sportives ou de jeux, jardins vivriers...).

Intentions d'aménagement

Note : Dans l'attente d'une étude opérationnelle approfondie, l'OAP Ecobourg se structure autour de principes invariants et d'options d'aménagements supports de discussion entre les porteurs de projet et la collectivité.

Principes invariants :



► Assurer la qualité paysagère de l'entrée de ville en ménageant des vues sur le bourg et le Château depuis la M402 ainsi qu'une percée visuelle vers l'église au sein du nouveau quartier. Développer un front bâti qualitatif par un travail sur les volumétries, le traitement et le rythme des façades visibles depuis la M402 qui ne doivent pas être traités comme des «arrières» de constructions. Maintenir une frange verte arborée le long de la M402 et ne pas créer de nouveaux accès circulés depuis la voie.

► Requalifier la rue des Carrières par un élargissement permettant d'améliorer les circulations douces et une végétalisation (alignements d'arbres, bandes plantées...). Structurer le front bâti le long de la rue dans la poursuite du tissu de centre-bourg.

► Implanter un pôle de service (ex : maison de santé) route de Malauzat en étudiant la requalification de la voie et de la place Charles de Gaulle : organisation des stationnements, aménagement du terminus du bus (retournement, zone de régulation, sanitaires), parvis des équipements scolaires en lien avec le parc Jay, amélioration des qualités paysagères et d'usages... L'implantation du pôle de service devra être en adéquation avec le dimensionnement de la place Charles de Gaulle.

► Privilégier une mutualisation des stationnements au sein des opérations ou l'intégration des stationnements aux constructions afin de limiter les voiries circulées et de créer des cœurs d'îlots apaisés et végétalisés au sein des programmes.

► Développer un réseau de cheminements permettant de relier les nouvelles constructions, le bourg, les équipements, les parcs et les espaces sportifs.

► Renforcer la trame arborée du secteur, notamment en organisant des continuités le long de cheminements et en écrin des équipements scolaires.

Option 1 :

► Cette option limite les nouvelles constructions à la zone AUG (hors pôle de services rue de Malauzat). Elle prévoit notamment le maintien d'une frange verte le long de la RM402 dans la continuité de la plaine sportive actuelle, avec la réalisation d'un espace vert de proximité et l'accueil éventuel de jardins vivriers. Les accès sont limités en entrée de zone par la rue des Carrières (dont l'éventuelle réutilisation du chemin carrossable existant). La traversée du site s'effectue uniquement par des cheminements pour les modes doux au travers de cœur d'îlot de l'opération.

Option 2 :

► Cette option s'appuie à la fois :

- sur la réalisation d'un îlot bâti en continuité du bourg sur l'actuelle plaine de jeux en déplaçant ses usages et équipements sur la partie Sud-Ouest du site pour former un espace vert plus vaste en entrée de ville ;
- sur les besoins éventuels de réaliser une voie traversante apaisée entre les rues de Malauzat et des Carrières pour répondre aux enjeux de circulations du bourg tout en assurant la desserte des équipements. Dans cette hypothèse, la façade Nord-Est (en bordure de la place Charles de Gaulle) pourrait accueillir de nouvelles constructions comportant éventuellement des rez-de-chaussée actifs (ex : commerces, services).

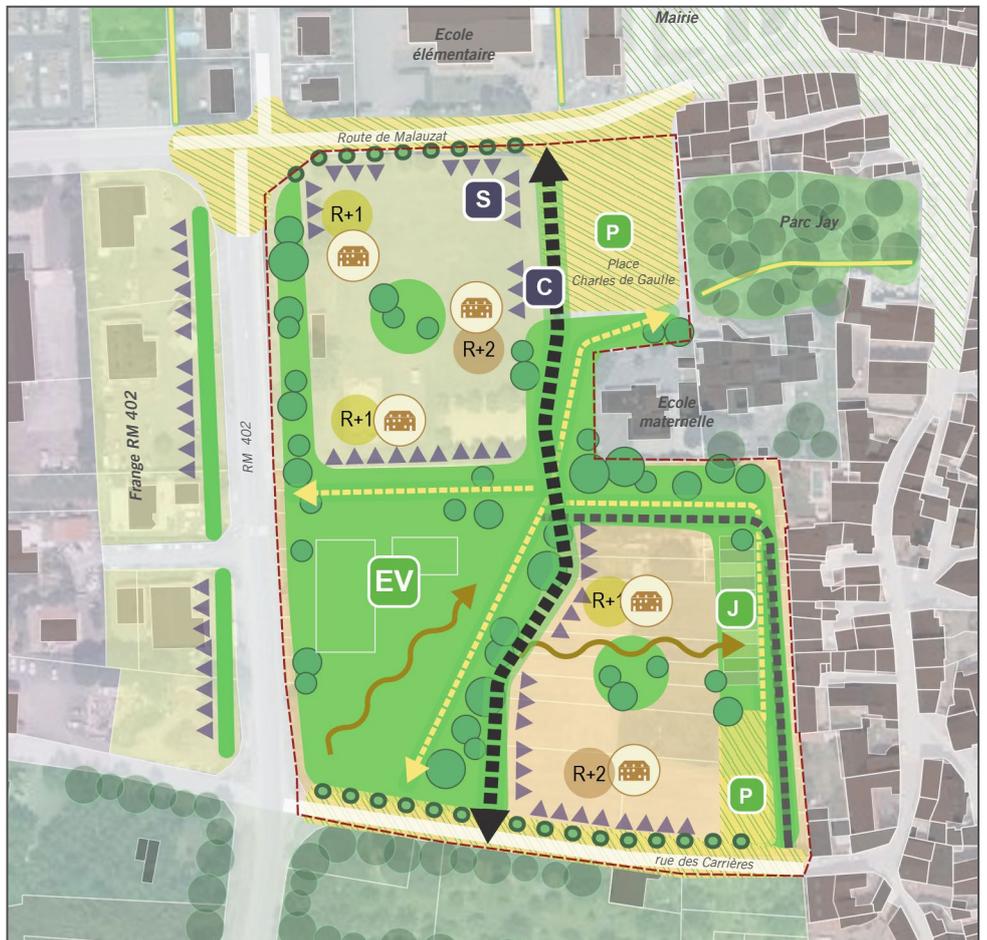
Orientations complémentaires, hors site de projet : secteur de mutation le long de la RM402

► L'évolution progressive du tissu urbain existant le long de la RM402 (inscrit en secteur de Mutation au Plan des Fonctions urbaines) devra participer à la mise en valeur de l'entrée de ville. Ainsi les nouveaux projets d'activités ou résidentiels privilégieront une implantation bâtie parallèle à la voie et vers le front de rue plutôt qu'en fond ou au centre du terrain. Une bande non bâtie et végétalisée fera l'interface avec la limite de la voie et les éventuels stationnements aériens seront localisés sur les arrières ou les côtés des constructions (et non en front de rue).

ZOOM option 1



ZOOM option 2



Zones PLUi	► UG+
Surface	► 4500m ²
Temporalité	► Temps 1

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

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
30% LLS ou accession abordable	PLT : 0,1 CBS : 0,3	10m max.

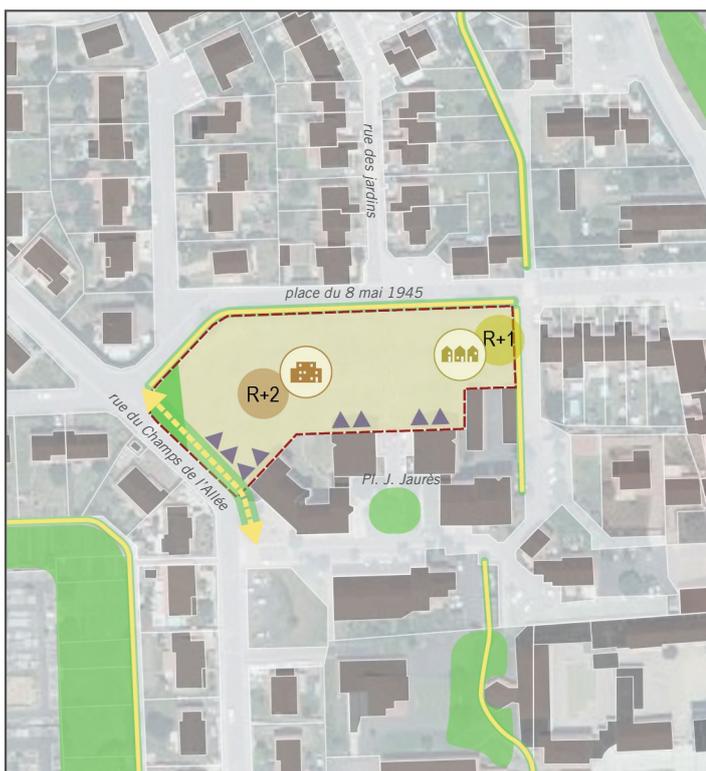
Programmation

► Réaliser une opération résidentielle de l'ordre de 35 logements intégrant éventuellement de l'hébergement spécifique (ex : résidence senior), au travers de typologies d'habitat collectif ou de formats intermédiaires, complétés par de l'habitat individuel dense ou groupé.

Intentions d'aménagement

► Intégrer les constructions aux trames bâties existantes en s'appuyant sur les pignons aveugles limitrophes ou en les dissimulant. Localiser de l'habitat individuel groupé à l'Est du site en continuité des maisons adjacentes.

► Préserver un espace non bâti à l'angle de la place du 8 mai 1945 et de la rue du Champ de l'Allée, notamment pour garantir les conditions de sécurité des circulations et améliorer les déplacements piétons.



Typologies bâties à privilégier :

-  Individuel groupé
-  Intermédiaire / petit collectif
-  R+ Volumétries souhaitées
-  Amélioration des circulations piétonnes
-  Implantation et volumétrie permettant de dissimuler les pignons aveugles

CHÂTEAUGAY

LE CHALARD

Zones PLUi	▶ UG+
Surface	▶ 3 300m ²
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 : 0,3	8 m max.

Programmation

▶ Aménager un secteur résidentiel de l'ordre de 10 à 15 logements au travers de typologies bâties s'inscrivant en cohérence avec le tissu ancien limitrophe (formats intermédiaires / petits collectifs ou habitat individuel dense de type maison de ville).

Intentions d'aménagement

- ▶ Poursuivre la trame bâtie du tissu ancien :
 - par un ordonnancement des constructions structurant le front de rue (alignement ou léger retrait) et en privilégiant des constructions mitoyennes ;
 - par une progressivité des hauteurs et une diversité des volumétries prenant en compte les constructions alentours ;
 - en traitant les toitures en pente et en orientant les façades principales côté rues ;
 - en préservant un cœur d'îlot végétalisé / jardiné.

- ▶ Mettre en valeur le patrimoine bâti et les sites alentours (site des caves). Etudier la création d'une placette à l'angle Sud-Est du site, permettant notamment une meilleure intégration des stationnements. Préserver un espace végétalisé et arboré le long de la rue de Bellevue en lien avec le belvédère du site des caves.

-  Patrimoine bâti à mettre en valeur
-  Espace public à créer, à mettre en valeur
-  Front de rue / trame bâtie à structurer
- Typologies bâties à privilégier :
 -  Intermédiaire / petit collectif typologie de bourg



Zones PLUi	► AUG
Surface	► 1,92 ha
Temporalité	► Temps 1 et 2
Equipements à réaliser	► Viabilisation du chemin des Pradats pour la phase 2 du projet
Conditions d'aménagement	► Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble ou plusieurs opérations successives, dont une première phase d'au moins 1 ha.
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	► Zone inondable à l'aval ► Mosaïque d'habitats à enjeux (partie Ouest)

► **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 : 0,4	10m max.

Programmation

► Créer un nouveau quartier résidentiel de l'ordre de 25 logements à 35 logements. Une première phase est en cours d'élaboration. La seconde phase nécessite la viabilisation du chemin des Pradats pour être réalisée.

Intentions d'aménagement

► Organiser la desserte du projet par une voie principale apaisée entre la rue du Champ Bouchat et le chemin des Pradats, éventuellement complétée par un maillage secondaire (deuxième accès sur le chemin des Pradats pour la phase 2).

► Proposer un réseau de cheminement interne au site, dont un accès sur la route de Pompignat (proximité arrêt de bus).

► Privilégier la mutualisation des stationnements et la réalisation de poches de stationnements paysagers.

► Préserver le bosquet boisé au Nord du site (Tilleuls) et compléter la trame arborée le long du chemin des Pradats en lien avec les trames arborées adjacentes et la présence du cours d'eau.

► Réaliser un espace vert commun et un espace paysager nécessaire à la régulation des eaux de ruissèlement, en lien avec le secteur inondable à l'aval. Ces espaces paysagers permettront de créer une interface entre les nouvelles constructions et l'urbanisation existante.

► Proposer une diversité de typologies de logements (individuels, individuels groupés, format intermédiaire/petit collectif) en localisant préférentiellement les constructions plus hautes en partie Nord du site (bas de pente) et plus basses le long de la route de Pompignat et en interface de tissu pavillonnaire adjacent.



-  Accès et voies à réaliser
-  Principe de voies de desserte secondaire
-  Chemin à viabiliser
-  Principe de cheminements
-  Interface paysagère et espace verts à préserver, à créer
-  Trame arborée à préserver
-  Trame arborée à créer
-  Stationnements mutualisés
-  Espace vert commun ou public
-  Bassin de rétention

Typologies bâties à privilégier :

-  Individuel
-  Individuel groupé
-  Intermédiaire / petit collectif
-  R+ Volumétries souhaitées

CHÂTEAUGAY

BOIS QUEUILLE



Zones PLUi	► AUG
Surface	► 1 ha
Temporalité	► Temps 1
Equipements à réaliser	► Extension réseau EU, viabilisation de l'accès (élargissement de la voie existante)
Conditions d'aménagement	► Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble

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

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
Non règlementée	PLT : 0,3 CBS : 0,4	7 m max.

Programmation

► Aménager un secteur résidentiel de l'ordre de 10 à 15 logements au travers de typologies individuelles ou individuelles groupées.

Intentions d'aménagement

► Desservir les constructions par une voie en partie basse dans le prolongement de l'impasse existante rue du Bois Queuille.

- Veiller à l'inscription des constructions dans la pente et le paysage ;
- en évitant de constituer des fronts bâtis continus et en maintenant des porosités visuelles non bâties entre les constructions ;
 - en préservant des lisières boisées sur les pourtours du site en partie Sud et en recréant une trame arborée à mi-pente en fond de parcelle ;
 - en maintenant une interface paysagère non bâtie (jardins) sur les limites séparatives du site ;
 - en maîtrisant le ruissèlement par des espaces verts plantés et une transparence hydraulique des aménagements (ex : clôtures, murets...).



➡ Accès et voies à réaliser

Typologies bâties à privilégier :



Individuel



Individuel groupé



Interface paysagère à préserver, à créer



Recul des constructions



Trame arborée à préserver



Trame arborée à créer



Porosités visuelles

Zones PLUi	► 2AU
Surface	► 3,27 ha
Temporalité	► Temps 2
Equipements à réaliser	► Néant
Conditions d'aménagement	► 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
20% LLS 30% accession abordable	PLT : 0,3 CBS : 0,5	10m max.

Programmation

► Créer un nouveau quartier résidentiel de l'ordre de 50 logements à 75 logements au travers d'une diversité de typologies de logements, principalement de logements individuels et individuels groupés, éventuellement complétées par des formats intermédiaires ou petits collectifs.

Intentions d'aménagement

► Organiser la desserte du projet par une voie principale apaisée entre la rue des Malalittes et le chemin de Saint-Genès. Un maillage avec la rue du Champ de la Baume sera également recherché. Intégrer des poches de stationnements mutualisés dans l'aménagement de la zone (stationnements résidents et visiteurs).

► Reconstituer une nouvelle lisière paysagère au contact avec l'espace agricole en aménageant un cheminement et une bande végétalisée plantée d'une strate arborée et arbustive. Cette lisière disposera d'une épaisseur minimum de 8m et ponctuée de surlargeurs.

► Créer un espace vert arboré commun de proximité.

► Proposer des hauteurs de constructions organisant des transitions avec le tissu pavillonnaire adjacent et l'espace agricole. Les éventuelles constructions de type intermédiaires / petits collectifs en R+1+ attique seront ainsi localisées au centre du site et non sur ses franges.



Accès et voies à réaliser

Principe de voies de desserte secondaire

Principe de cheminements doux

Lisière paysagère arborée à créer

Espace vert commun ou public

Stationnements mutualisés

Typologies bâties à privilégier :

Individuel

Individuel groupé

Intermédiaire / petit collectif

R+ R+1 Volumétries souhaitées