











ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION
DURTOL

ARRÊT DU PLUi - 28 JUIN 2024





-  Accès principal
-  Principe de desserte / de circulation à étudier
-  Cheminement doux à créer
-  Stationnements paysagers / mutualisés
-  Interface paysagère à préserver, à créer
-  Lisière arborée à préserver et à mettre en valeur
-  Espace public à créer, à mettre en valeur et végétaliser
-  Bâti patrimonial / préservation, réinterprétation à étudier

Typologies bâties à privilégier :

-  Individuel
-  Individuel groupé
-  Intermédiaire
-  Logements collectifs
-  Intermédiaire / petit collectif typologie de bourg
-  Volumétries souhaitées
-  Implantation structurant le front de rue, l'espace public
-  Porosité visuelle, césure dans la trame bâtie

1 GARE

Zones PLUi	► UG+
Surface	► 0,45 ha
Temporalité	► Temps 1

► Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
30% LLS + 20% LLS ou accession abordable	PLT : 0,1 CBS : 0,2	10m max.

Programmation

► Réaliser une opération résidentielle de l'ordre de 15 à 25 logements collectifs ou intermédiaires venant qualifier et renforcer le secteur de la gare de Durtol-Nohanent.

Intentions d'aménagement

► Retravailler l'espace public et les stationnements de la gare selon une logique de parvis jusqu'au pied de l'opération résidentielle. Etudier les possibilités de mutualisation des stationnements entre la gare et le projet.

► Prendre en compte la lisière arborée en maintenant un retrait non bâti (espace végétalisé, voie de desserte, stationnements...)

ZOOM



► Assurer une implantation du bâti structurant l'espace du parvis de la gare avec une façade qualitative (pas de pignon aveugle).

► Proposer des volumes plus élevés face au parvis (max.R+2) et des hauteurs atténuées en fond de parcelle en transition avec le tissu pavillonnaire (max R+1)

► Proposer un ou des césures dans la trame bâtie pour éviter la constitution d'un linéaire bâti continu (éviter un effet «barre»).

► Etudier la préservation et le réemploi de la construction à l'Ouest du site.

② RUE PASCAL

Zones PLUi	▶ UG+
Surface	▶ 0,23 ha
Temporalité	▶ Temps 1
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	▶ PPRNPi : au niveau du lavoir (aléa fort)

▶ Rappel des dispositions règlementaires spécifiques relatives au secteur de projet

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
50% LLS ou accession abordable	PLT : 0,1 CBS : 0,2	10m max.

Programmation

▶ Réaliser une opération résidentielle de l'ordre de 10 à 20 logements en centre-bourg au travers de typologies adaptées au tissu ancien (petit collectif, intermédiaire ou maison de ville).

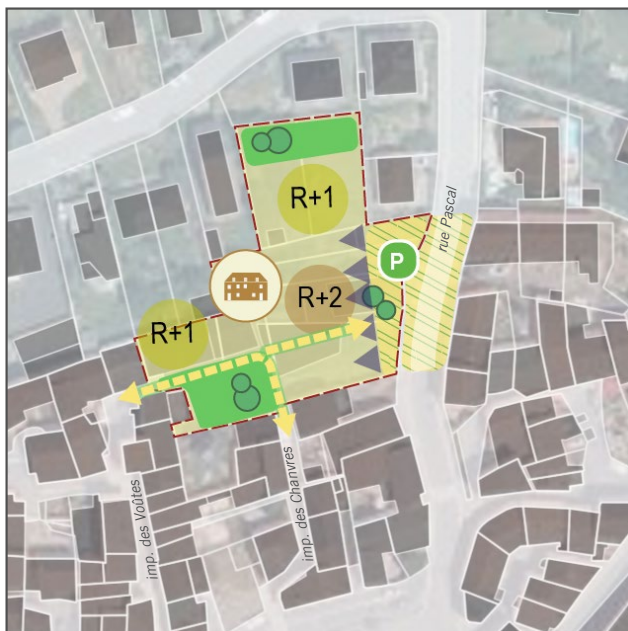
Intentions d'aménagement

▶ Travailler la limite avec l'espace public dans une logique de parvis avec une implantation en léger retrait venant structurer la rue. Ce retrait pourra accueillir une éventuelle poche de stationnement en surface sans constituer un linéaire de stationnement continu en front de rue en ménageant des espaces piétons et végétalisés (ex : placette)

▶ Eviter la réalisation de voies de dessertes internes au site en privilégiant une intégration des stationnements au socle des constructions ou sous la forme d'une poche mutualisée sur les arrières.

▶ Réaliser un cheminement piéton permettant un maillage entre la rue Pascal et l'impasse des Chanvres ou l'impasse des Voûtes (option au choix). Ce cheminement pourra être réalisé par un passage sous porche sous la construction en front de rue.

▶ Proposer des implantations bâties dans la continuité de la trame existante (exemple : accollement au pignon voisin) en préservant le système de cour jardinée présent à l'arrière du site.



▶ Maintenir un retrait non-bâti et végétalisé en interface avec le tissu pavillonnaire au Nord du site (ex : fonds de jardins).

▶ Proposer des hauteurs plus élevées en front de rue (max R+2) et atténuées en cœur d'îlot (max. R+1).

3 CHATAIGNIERS

Zones PLUi	► AUG
Surface	► 0,37 ha
Temporalité	► Temps 1
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
Non réglementée	PLT : 0,2 CBS : 0,4	7m max.

Programmation

► Réaliser une opération résidentielle de l'ordre de 5 à 10 logements au travers de typologies individuelles denses ou groupées.

Intentions d'aménagement









► Desservir les constructions par le prolongement de la rue de la Razette et un bouclage par une voie apaisée jusqu'à la rue des Chataigniers. Réaliser une sortie piétonne au droit de l'impasse existante en milieu de site et étudier la réalisation d'une poche de stationnement mutualisée en entrée de site.

► Préserver et mettre en valeur la lisière boisée existante ceinturant le site par un retrait des constructions (voie ou fonds de jardins)



DURTOL CHANTEMERLE



-  Accès principal
-  Possibilité de desserte secondaire
-  Cheminement doux à créer
-  Possibilité de maillage à préserver
-  Poche de stationnement mutualisé
-  Interface paysagère /espaces verts à préserver, à créer
-  Boisements existants à préserver et à mettre en valeur
-  Trames végétales à créer

Typologies bâties à privilégier :

-  Individuel
-  Individuel groupé
-  Intermédiaire
-  Volumétries souhaitées
-  Porosité visuelle

① MONTCHANY

Zones PLUi	► AUG
Surface	► 0,62 ha
Temporalité	► Temps 1
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
Non réglementée	PLT : 0,2 CBS : 0,4	7m max.

Programmation

► Réaliser une opération résidentielle de l'ordre de 5 à 10 logements au travers de typologies individuelles ou individuelles groupées.

Intentions d'aménagement

► Aménager un accès et une voie de desserte depuis la rue de Chantemerle. Un accès secondaire depuis le chemin de Montchany pourra être réalisé pour desservir les constructions en partie haute du site, sans permettre un maillage circulé traversant entre les deux rues.

► Créer un cheminement doux bordant le site à l'Est le long de la lisière arborée existante en assurant des plantations d'accompagnement entre le cheminement et les futures constructions.

► Assurer l'insertion des constructions dans la pente en proposant des implantations parallèles aux courbes de niveau et en assurant une porosité de la trame bâtie.

② LES CREUX

Zones PLUi	► AUG
Surface	► 1,28 ha
Temporalité	► Temps 2
Equipements à réaliser	► Extension réseau assainissement
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% LLS ou accession abordable	PLT : 0,4 CBS : 0,5	10m max.

Programmation

► Réaliser une opération résidentielle de l'ordre de 20 à 30 logements au travers de formats intermédiaires / petits collectifs, éventuellement complétés par de l'habitat individuel groupé.

Intentions d'aménagement

► Aménager un accès et une voie de desserte depuis la rue de Chantemerle en assurant une intégration paysagère des stationnements en entrée de site et limitant la réalisation de voies de circulation (poches de stationnement aérien, stationnement souterrain ou en soubassement des constructions...)

► Créer des cheminements parcourant le site au sein d'un espace vert ouvert au public afin de relier les rues de Chantemerle et de Montchany. La trame des cheminements s'appuiera sur la topographie et la végétation existante. Elle permettra de créer une interface entre les futures constructions et les parcelles voisines, notamment les terrains des services techniques au Sud du site et sera accompagnée de plantations.

► Maintenir les accès aux jardins vivriers présents au Sud du site sur la rue Chantemerle, ainsi qu'une possibilité de maillage en direction de l'emprise des services techniques.

► Préserver les bosquets boisés existants présents au Nord du site et sur sa frange Est. La plantation de nouveaux arbres accompagnera la réalisation des nouvelles constructions pour recréer un écrin paysager.

► Séquencer la trame bâtie de respirations afin de maintenir une visibilité sur le coteau boisé depuis le bas de pente et l'avenue du Limousin.

DURTOL CHAMPIOTS

Zones PLUi	► AUG
Surface	► 0,60 ha
Temporalité	► Temps 2
Equipements à réaliser	► Extension des réseaux assainissement et eau potable ► Elargissement et viabilisation chemin de Champiots
Conditions d'aménagement	► Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble ou en plusieurs opérations successives.

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

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
Non réglementée	PLT : 0,3 CBS : 0,5	7m max.


Programmation

- Aménager un secteur résidentiel de l'ordre de 10 à 15 logements au travers de formats intermédiaires, de typologies individuelles ou individuelles groupées.






Intentions d'aménagement

- Elargir et viabiliser le chemin de Champiots pour assurer la desserte des constructions en aménageant une aire de retournement en partie terminale. Les éventuelles constructions individuelles rechercheront un regroupement des entrées charretières par un positionnement en limites séparatives latérales.
- Préserver une bande jardinée végétalisée en front de rue en implantant les constructions avec un léger retrait par rapport à la voie.
- Assurer une intégration des constructions dans le paysage en assurant une porosité de la trame bâtie.

 Chemin à élargir et viabiliser

 Interface paysagère à créer

Typologies bâties à privilégier :

-  Individuel
-  Individuel groupé
-  Intermédiaire