

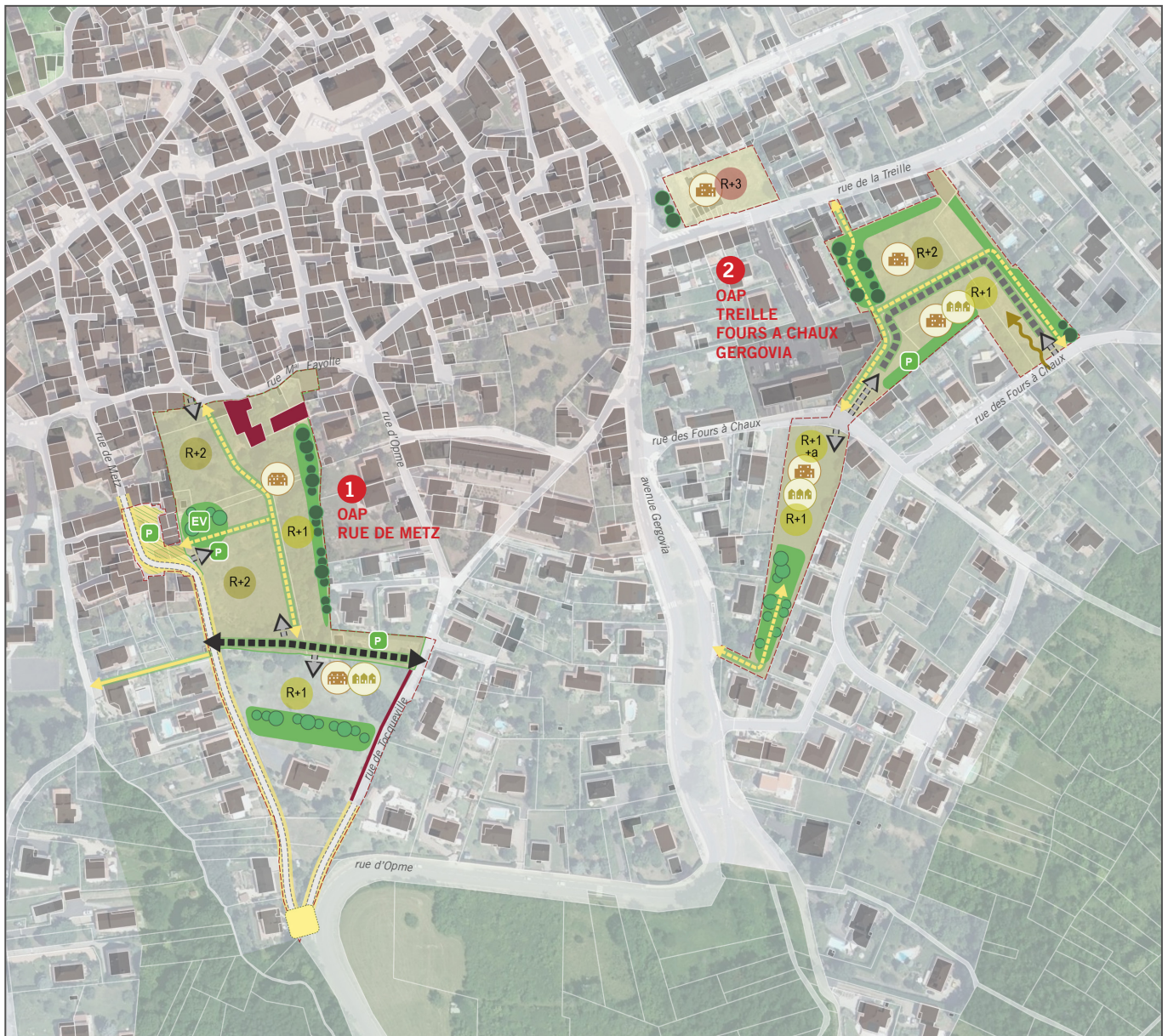











ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION
ROMAGNAT

ARRÊT DU PLUi - 28 JUIN 2024



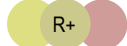


ROMAGNAT BOURG



-  Maillage apaisé à réaliser / accès principaux
-  Accès directs ou secondaires à étudier
-  Principe de maillage viaire à étudier
-  Principe de continuité pour les modes doux
-  Rues à requalifier
-  Espaces publics à créer
-  Intersections à requalifier
-  Stationnements mutualisés ou publics
-  Possibilité de maillage viaire à étudier

-  Espace vert / Interface paysagère à préserver, à créer
-  Trame végétale à créer
-  Trame végétale à préserver, à recomposer
-  Espace collectif de proximité végétalisé
-  Bâti patrimonial à préserver, valoriser, réinterpréter
-  Mur à préserver, valoriser, réinterpréter
-  Vue sur le grand paysage à ménager

- Typologies bâties à privilégier :
-  Individuel groupé
 -  Intermédiaire / petit collectif
 -  Typologie de bourg (petit collectif, intermédiaire, maisons de ville)
 -  Volumétries souhaitées

① RUE DE METZ

| | |
|---------------------------------|---|
| Zones PLUi | ▶ AUG et UG |
| Surface | ▶ 1 ha (AUG) |
| Temporalité | ▶ Temps 2 |
| Equipements à réaliser | ▶ Néant |
| Conditions d'aménagement | ▶ Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble (AUG) |

▶ *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 | 10m max. |

Programmation

▶ Réaliser une opération résidentielle de l'ordre de 40 à 50 logements dans l'épaisseur du centre-bourg, associée à une requalification des espaces publics attenants.

Intentions d'aménagement

▶ Mener un programme de démolition sur les bâtiments ou les ilots dégradés afin de réaliser :

- un accès (pour les modes doux et éventuellement pour les véhicules) au site depuis la rue Maréchal Fayolle ;
- un espace public de proximité intégrant une poche de stationnement rue de Metz.

▶ Requalifier et adapter le gabarit des rues de Metz et de Tocqueville afin d'améliorer les circulations (véhicules et modes doux) et améliorer la géométrie du carrefour des rues de Metz et de Tocqueville avec la route d'Opme.

▶ Créer un maillage par une voie apaisée entre les rues de Metz et de Tocqueville en limite Sud de la zone. L'aménagement de la voie devra prendre en compte la desserte potentielle de constructions ultérieures côté Sud.

▶ Organiser un maillage doux traversant à l'intérieur du site.

▶ Créer une aire de stationnement public en entrée de site rue de Metz (environ 30 places) et privilégier la réalisation de stationnements résidentiels intégrés aux constructions ou sous forme de poches mutualisées pour limiter les circulations internes.

▶ Préserver et mettre en valeur l'ensemble architectural constitué par la ferme traditionnelle rue du Maréchal Fayolle et permettre la réhabilitation des bâtiments en préservant leurs caractéristiques architecturales (ordonnance du bâti sur cour, volumétrie, cohérence de la composition des façades, murs, portes et portails existants, piliers et arcs sur la rue Maréchal Fayolle). Dans la mesure du possible, conserver le pigeonnier ainsi que le mur en pierre le long de la rue de Toqueville.

▶ Intégrer un espace collectif de proximité végétalisé et arboré (ilot de fraîcheur) sur le site.

▶ Préserver en tout ou partie une lisière verte arborée en limite Est de l'opération. Il s'agira de conforter la trame végétale dans sa diversité, sa densité et sa continuité et compenser les suppressions éventuelles. L'implantation des constructions permettra de dégager des continuités vertes sur le site ainsi qu'une porosité visuelle sur les versants de Gergovie.

Sur le terrain au Sud de la zone AUG (en UG), la partie centrale sera maintenue en espace végétalisé libre de construction à mi-pente.

► Développer des typologies bâties s’inscrivant en cohérence avec le tissu ancien caractéristique du bourg (formats intermédiaires / petits collectifs, habitat individuel dense de type maisons de ville) et proposant une certaine homogénéité architecturale. Les toitures seront majoritairement traitées en pentes. Sur la façade Est du site, les hauteurs seront atténuées en transition avec le tissu pavillonnaire adossé.

ZOOM



② TREILLE- FOURS À CHAUX - GERGOVIA

| | |
|-------------|---|
| Zones PLUi | ► UG+ |
| Surface | ► 1,19 ha au total sur les trois secteurs |
| Temporalité | ► Temps 1 et 2 |

► **Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur A (Treille Gergovia)**

| DIVERSITÉ DE L'HABITAT | VEGETALISATION | HAUTEURS |
|------------------------|-----------------------|----------|
| 50% LLS | PLT : 0,1 / CBS : 0,2 | 13m max. |

► **Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur B (Treille Four à Chaux)**

| DIVERSITÉ DE L'HABITAT | VEGETALISATION | HAUTEURS |
|--------------------------------|-----------------------|----------|
| 40% LLS ou Accession abordable | PLT : 0,2 / CBS : 0,3 | 10m max. |

► **Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur C (Four à Ch. Gergovia)**

| DIVERSITÉ DE L'HABITAT | VEGETALISATION | HAUTEURS |
|------------------------|-----------------------|----------|
| Non réglementée | PLT : 0,2 / CBS : 0,3 | 10m max. |

Programmation

► Réaliser plusieurs opérations résidentielles :

- de l'ordre de 20 logements au travers de formats intermédiaires / petits collectifs sur le secteur A (projet en cours)
- de l'ordre de 20 à 30 logements au travers de formats intermédiaires / petits collectifs, éventuellement complétés par des logements individuels denses ou groupés sur le secteur B.
- de l'ordre de 10 logements au travers de formats intermédiaires ou logements individuels denses ou groupés sur le secteur C.

Intentions d'aménagement

► Sur le **site A** : réaliser une opération venant structurer la transition entre tissu pavillonnaire et tissu ancien en prenant en compte les trames arborées présentes avenue de Gergovia.

► Sur le **site B**, desservir l'opération par une voie en boucle depuis la rue des Fours à Chaux (2 accès). Proposer des cheminements piétons reliant les rues de la Treille et des Fours à Chaux.

Les hauteurs seront atténuées sur le haut de la pente en transition avec l'habitat pavillonnaire existant, notamment afin de maintenir la vue sur le grand paysage depuis la rue des Fours à Chaux.

Des franges végétalisées seront maintenues sur le pourtour du site et les masses arborées existantes seront préservées ou reconstituées en entrée de site sur la rue des Fours à Chaux ainsi qu'en transition avec le bâtiment collectif au Nord-Ouest du site (ilot de fraîcheur commun).

ZOOM



► Sur le **site C**, il s'agira de développer un programme résidentiel au travers de formats intermédiaires/petits collectifs ou individuels denses ou groupés en maintenant un espace libre de construction et végétalisé sur le fond de parcelle, pouvant éventuellement accueillir du stationnement mutualisé.

Dans tous les cas, les volumétries proposées assureront une transition avec les tissus pavillonnaires afin de garantir leur bonne condition d'ensoleillement et d'intimité.

Un accès résidentiel pour les modes doux sera aménagé depuis l'avenue Gergovia.

ROMAGNAT

LE PRAT

| | |
|--|---|
| Zones PLUi | ▶ AUG |
| Surface | ▶ 1,77 ha |
| Temporalité | ▶ Temps 1 et 2 |
| Equipements à réaliser | ▶ Néant |
| Conditions d'aménagement | ▶ Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble |
| Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale). | ▶ Présence d'un site à orchidées ▶ Axe d'écoulements |

▶ Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet

| DIVERSITÉ DE L'HABITAT | VEGETALISATION | HAUTEURS |
|-----------------------------------|-----------------------|----------|
| 30% LLS + 25% accession abordable | PLT : 0,3 / CBS : 0,4 | 13m max. |

Programmation

▶ Secteur compris au sein de la ZAC multisites Prat Condamine totalisant près de 200 logements, dont environ 40 sont prévus sur le secteur du Prat au travers de typologies individuelles denses ou groupées, éventuellement complétées par du logement intermédiaire / petit collectif.

Intentions d'aménagement

▶ Desservir l'opération par une voie en boucle apaisée reliée aux deux rues périphériques (rue des Vignes et rue de Fontarlioux) pour répartir la circulation. Si les accès directs aux constructions sont possibles depuis la rue des Vignes, ils sont interdits sur la rue de Fontarlioux.

▶ Préserver les emprises foncières pour permettre l'aménagement du carrefour entre les deux rues.

▶ Répondre aux besoins de stationnement en maîtrisant son impact physique et visuel en gérant prioritairement le stationnement sur les parcelles et en prévoyant quelques places de stationnements destinées aux habitants et aux visiteurs sur les voies de desserte.

▶ Maintenir une interface végétalisée le long de la rue de Fontarlioux.

▶ Conserver en espace naturel le site à orchidées en l'intégrant à l'aménagement du quartier (ex : création d'un belvédère, cheminement attenant...) et par la mise en place des mesures de gestion et d'entretien assurant la pérennité du site.

▶ Préserver les trames arborées (ancien verger) présentes au Nord du site.

▶ Limiter la hauteur des constructions à R+1 sur les pourtours du site, en interface avec les tissus pavillonnaires existants et implanter les constructions plus hautes en cœur de site.


▶ Créer une continuité bâtie sur la rue des Vignes avec une implantation dominante parallèle à la rue. De manière générale, il sera recherché des implantations bâties suivant le plus possible les lignes directrices de la topographie sur le site.





 Voie apaisée à réaliser

 Principe de desserte


 Possibilité d'accès directs


 Principe de continuité pour les modes doux


 Intersections à requalifier

 Espace vert / Interface paysagère à préserver, à créer

 Trame végétale à créer

 Trame végétale à préserver, à reconstituer

 Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissèlement

 Terrain à orchidées à préserver

Typologies bâties à privilégier :



Individuel



Individuel groupé



Intermédiaire / petit collectif



R+



Volumétries souhaitées

ROMAGNAT

LA CONDAMINE

| | |
|--|---|
| Zones PLUi | ► AUG |
| Surface | ► 4,33 ha dont 0,56 ha hors ZAC |
| Temporalité | ► Temps 1 et 2 |
| Equipements à réaliser | ► |
| Conditions d'aménagement | ► Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble |
| Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale). | ► Présence d'un site à orchidées |

► Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet

| DIVERSITÉ DE L'HABITAT | VEGETALISATION | HAUTEURS |
|-----------------------------------|-----------------------|----------|
| 30% LLS + 25% accession abordable | PLT : 0,2 / CBS : 0,3 | 16m max. |


















Programmation

► Secteur compris au sein de la ZAC multisites Prat Condamine totalisant près de 200 logements, dont environ 160 sont prévus sur le secteur de la Condamine au travers d'une diversité de typologies de logements (collectifs, intermédiaires, individuelles denses ou groupées).

Intentions d'aménagement

- Assurer la desserte principale de l'opération par la rue Pierre et Marie Curie et un maillage vers la rue de Chomontel. Desservir la partie Sud de la rue de Chomontel par une boucle de voirie apaisée.
- Répondre aux besoins de stationnement en maîtrisant son impact physique et visuel en assurant un équilibre entre stationnement intégré et stationnement aérien. Des stationnements mutualisés seront aménagés en entrée de site.
- Préserver la vocation piétonne du chemin de Chomontel et assurer un maillage de l'opération avec les quartiers et espaces naturels environnants.
- Protéger les sites à orchidées en préservant le caractère naturel du site compris entre le chemin de Chomontel et la partie nord de la ZAC et en ménageant une transition végétale entre les programmes bâtis et les prairies à orchidées.
- Aménager des cœurs d'îlots végétalisés assurant des porosités dans la trame bâtie dans le secteur Nord (logements collectifs).
- Assurer une transition harmonieuse avec les tissus pavillonnaires adjacents en positionnant les typologies plus basses et en maintenant des espaces libres de construction et une continuité de pleine terre (fonds de jardins).

► Positionner les typologies et constructions les plus hautes dans la partie Nord du site. Il conviendra de proposer une silhouette urbaine homogène sur la base d'un ordonnancement simple mais structuré du bâti, ménageant des porosités visuelles vers les espaces naturels et le grand paysage. Dans tous les cas, l'implantation des constructions s'appuiera sur les lignes directrices de la topographie.

-  Voies principales à réaliser
 -  Desserte secondaire
 -  Possibilité d'accès directs (terrains hors ZAC)
 -  Possibilité de desserte à préserver (terrains hors ZAC)
 -  Principe de continuité pour les modes doux
 -  Stationnement paysager mutualisé
 -  Espace vert / Interface paysagère à préserver, à créer
 -  Trame végétale à créer
 -  Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissèlement
 -  Terrain à orchidées à préserver
 -  Porosités visuelles
- Typologies bâties à privilégier :
-  Individuel
 -  Individuel groupé
 -  Intermédiaire / petit collectif
 -  Logements collectifs
-   Volumétries souhaitées



ROMAGNAT

LES QUAIRAUX

| | |
|-------------|-----------|
| Zones PLUi | ► UG+ |
| Surface | ► 0,27 ha |
| Temporalité | ► Temps 2 |

► Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet

| DIVERSITÉ DE L'HABITAT | VEGETALISATION | HAUTEURS |
|--------------------------------|-----------------------|----------|
| 70% LLS ou accession abordable | PLT : 0,2 / CBS : 0,4 | 10m max. |

Programmation

► Réaliser un programme résidentiel de l'ordre de 20 à 30 logements au travers de formats intermédiaires / petits collectifs, éventuellement complétés par des logements individuels denses ou groupés.

Intentions d'aménagement

► Assurer la desserte de l'opération par la rue de la Roseraie en privilégiant une mutualisation des accès et des stationnements.

► Réaliser un cheminement pour les modes doux entre la rue de la Roseraie et l'avenue Jean Jaurès en lisière Nord du site.

► Maintenir des espaces libres de construction et végétalisés sur les pourtours du site à l'interface des tissus pavillonnaires adjacents. Sur les voies, il s'agira de préserver ou reconstituer la trame arborée (haie) donnant sur la rue de la Roseraie et de reconstituer une trame végétale (arbustive et arborée) le long de l'avenue Jean Jaurès.

► Positionner les volumes plus hauts coté avenue Jean Jaures et les plus bas vers la rue de la Roseraie.



- ➡ Possibilité d'accès directs
- ➡ Principe de continuité pour les modes doux
- Interface paysagère à préserver, à créer
- Trame végétale à créer
- Trame végétale à préserver, à reconstituer

Typologies bâties à privilégier :

- 🏠 Individuel groupé
- 🏢 Intermédiaire / petit collectif

- R+ Volumétries souhaitées

ROMAGNAT

SAULZET LE CHAUD

| | |
|--|--|
| Zones PLUi | ► AUG |
| Surface | ► 3,12 |
| Temporalité | ► Temps 1 (Est) et 2 (Ouest) |
| Equipements à réaliser | ► Extension EU/EP rue de la République pour raccorder la zone ► Aménagement du carrefour entre la rue du Puy Giroux et la RD2089. |
| Conditions d'aménagement | ► Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble |
| 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 |
|-----------------------------------|-----------------------|----------|
| 20% LLS + 20% accession abordable | PLT : 0,3 / CBS : 0,5 | 10m max. |

Programmation

► Aménager un nouveau secteur résidentiel en continuité du village du Saulzet de l'ordre de 50 à 70 logements au travers d'une diversité de typologies : format intermédiaire / petit collectif, maisons individuelles et individuelles groupées. Les surfaces dédiées aux maisons individuelles ne devront pas dépasser 30% de la surface cessible totale. La partie à l'Ouest de la rue de la République ne pourra être aménagée qu'une fois la partie Est réalisée.

Intentions d'aménagement

► Desservir l'opération par une voie de maillage apaisée depuis la rue du Puy Giroux. Sur la partie à l'Ouest de la rue de la République, aménager le prolongement de la voie en impasse, avec un raccordement piéton sur le chemin de Redon.

► Maintenir l'aspect champêtre de la rue de la République et son caractère apaisé propre aux modes doux.

► Elargir l'espace public au droit du site sur la rue du Puy Giroux afin de sécuriser les déplacements doux et créer un petit espace public de proximité (ex : placette) intégrant du stationnement pour faire la couture entre le tissu ancien et la nouvelle opération. Structurer le profil urbain autour de l'espace public par des typologies bâties et architectures faisant écho au tissu ancien (toitures en pentes, implantation vers le front de rue...).

► Maintenir des interfaces végétalisées (fonds de jardins ou espaces communs) sur les pourtours du site, en continuité des tissus pavillonnaires adjacents, le long des voies ou en lisière de l'espace agri-naturel. A ce titre :

- les abords de la rue de la République seront traités sous forme de haies arbustives et arborées, par des plantations nouvelles ou la régénération des trames végétales existantes ;
- la haie bocagère existante à l'aspect Sud du site sera préservée ;
- l'aménagement de la zone intégrera une bande plantée arbustive et arborée (espace commun ou pré-verdissement des fonds de jardins privés) faisant la transition avec l'espace agri-naturel constitué par la marge de recul de la route nationale. Les trames

végétales créées et les implantations bâties maintiendront des porosités visuelles vers l'espace agri-naturel depuis la voie centrale de desserte.

► Positionner les typologies bâties les plus denses et hautes au Nord du site, en continuité avec le village et limiter les hauteurs à R+1 sur le reste de la zone.



-  Voies principales apaisées à réaliser
 -  Cheminements doux
 -  Potentiel de connexion par un cheminement à préserver
 -  Espaces publics à créer
 -  Stationnements mutualisés ou publics
 -  Espace vert / Interface paysagère à préserver, à créer
 -  Trame végétale à créer
 -  Trame végétale à préserver, à reconstituer
 -  Mur à préserver, valoriser, réinterpréter
 -  Porosités visuelles vers le paysage à ménager
 -  Façade urbaine structurée
- Typologies bâties à privilégier :
-  Individuel
 -  Individuel groupé
 -  Intermédiaire / petit collectif
 -  Typologie de bourg (petit collectif, intermédiaire, maisons de ville)
 -  Volumétries souhaitées