



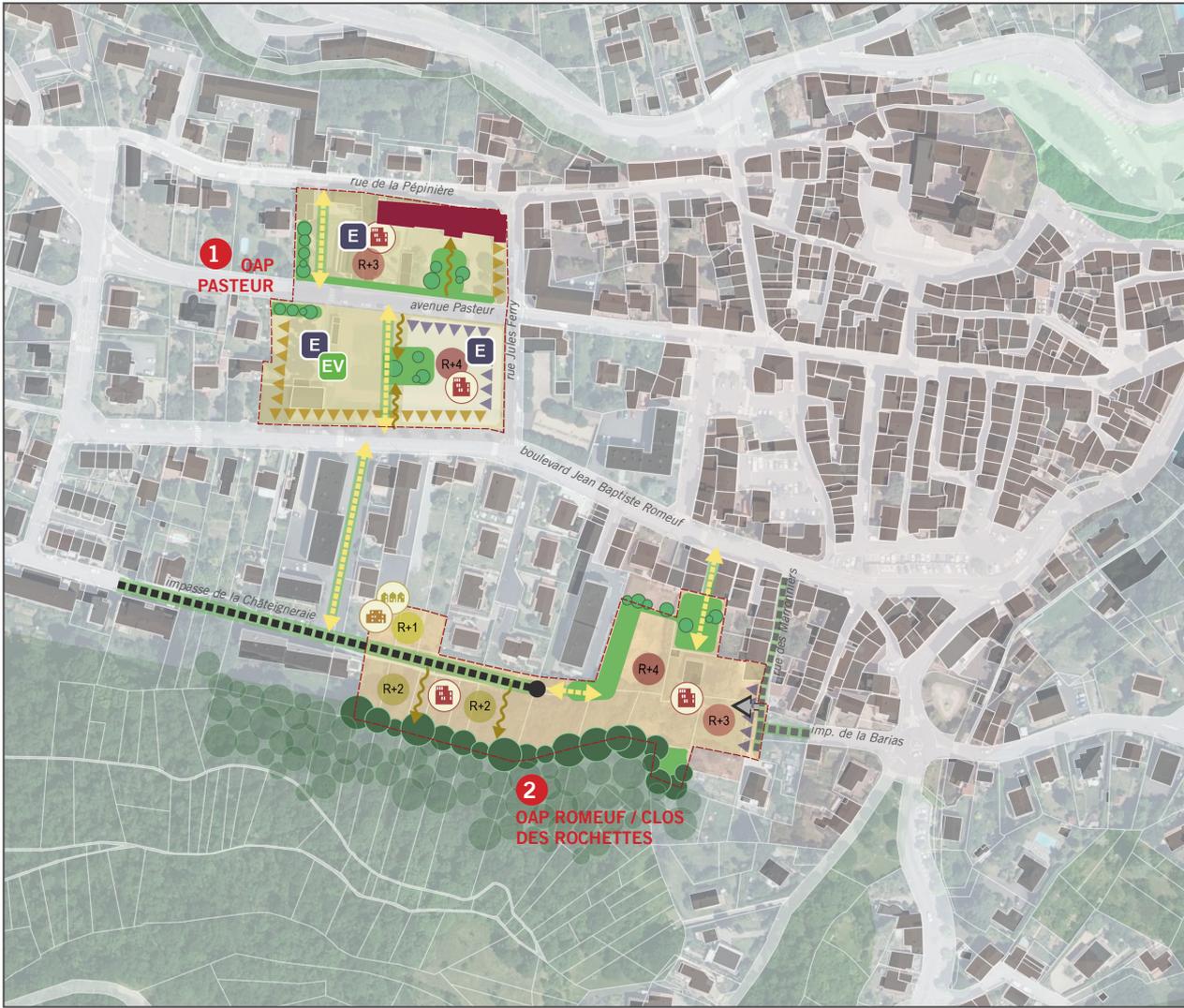
**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**

ROYAT

ARRÊT DU PLUi - 28 JUIN 2024



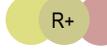
ROYAT CENTRE



-  Voie apaisée à réaliser
-  Accès directs possibles
-  Accès modes doux

-  Espace vert / Interface paysagère à préserver, à créer
-  Trame végétale à créer
-  Trame végétale à préserver, à prendre en compte
-  Bâti dont la préservation est à étudier
-  Porosités visuelles à ménager
-  Façade urbaine structurée
-  Transitions bâties

Typologies bâties à privilégier :

-  Logements collectifs
-  R+ Volumétries souhaitées
-  Equipements et services de proximité
-  Espaces verts de proximité

① AVENUE PASTEUR

Zones PLUi	► UG+
Surface	► 1,3 ha
Temporalité	► Temps 1 et 2
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
Non réglementée	PLT : 0,1 / CBS : 0,3	16m max.

Programmation

► Restructurer ce secteur d'équipements en continuité du centre-bourg pour l'éventuel accueil de nouveaux logements et services de proximité ainsi que la possible réorganisation des équipements existants (potentiel global de 40 à 60 logements).

Une première opération est en cours à l'Est de l'ancien stade (37 logements locatifs sociaux et une crèche).

Sur le reste du secteur, une programmation est encore à étudier pour le renforcement ou la réorganisation de l'offre en équipements et services de proximité, la création d'espaces verts et l'accueil éventuel de logements supplémentaires. Ces logements réalisés en temps 2, en supplément de l'opération en cours, s'inscriront dans l'atteinte des objectifs de la commune en termes de diversité de l'habitat.

Intentions d'aménagement

► Sur la partie Sud du site (ancien stade) :

- Prendre en compte la topographie et le contexte urbain en privilégiant une structuration du bâti sur la rue Jules Ferry et l'avenue Pasteur. Atténuer les hauteurs ou prévoir un recul du bâti sur le boulevard Jean Baptiste Romeuf, ainsi qu'en continuité du tissu pavillonnaire adjacent.
- Éviter de constituer un front bâti sur l'ensemble du linéaire du site en maintenant des porosités visuelles vers un cœur d'ilot végétalisé.
- Sur la partie Ouest, la programmation reste à déterminer (équipements, espaces verts...). Dans tous les cas, une porosité piétonne est à ménager entre l'avenue Pasteur et le boulevard Jean Baptiste Romeuf.

► Sur la partie Nord du site (école et salle polyvalente) :

- Étudier la relocalisation des équipements à plus long terme et la reconversion du site.
- Privilégier la reconversion du bâti de l'école existant, plutôt qu'un programme de démolition-reconstruction, en fonction des possibilités opérationnelles. Dans tous les cas, les implantations bâties s'inspireront de la composition existante et maintiendront un espace ouvert sur une partie de l'actuelle cour le long de l'avenue Pasteur.

Atténuer les hauteurs ou prévoir un recul du bâti sur la rue Jules Ferry en vis-à-vis des constructions existantes, ainsi qu'en continuité du tissu pavillonnaire adjacent.

- Étudier la création d'une continuité piétonne entre l'avenue Pasteur et la rue de la Pépinière, ainsi que l'apaisement de la circulation avenue Pasteur.

② ROMEUF / CLOS DES ROCHETTES

Zones PLUi	▶ AUG
Surface	▶ 1 ha
Temporalité	▶ Temps 1 (partie Est) et 2 (partie Ouest)
Equipements à réaliser	▶ Voie de desserte
Conditions d'aménagement	▶ Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble ou plusieurs opérations successives

▶ Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
40% LLS + 20% LLS ou accession abordable	PLT : 0,2 / CBS : 0,4	16m max.

Programmation

▶ Aménager un secteur résidentiel en surépaisseur du tissu urbain existant (potentiel de l'ordre de 80 à 100 logements), essentiellement au travers d'habitat collectif, éventuellement complété par des formats intermédiaires ou individuels groupés.

Intentions d'aménagement

▶ Réaliser une opération de logements accessible depuis l'impasse de la Barias et/ou la rue des Maronniers. Un accès pour les modes doux sera également réalisé depuis l'impasse des Marronniers.

S'inscrire dans la continuité du tissu ancien de la rue des Marronniers et ménager des transitions végétalisées avec les constructions existantes de l'avenue Jean Baptiste Romeuf en contrebas, ainsi qu'avec les boisements au Sud du site.

▶ Dans la partie Ouest du site, réaliser une voie de desserte apaisée par le prolongement de l'impasse des Châtaigniers pour desservir les constructions. Aménager une aire de retournement et une porosité piétonne dans la partie terminale de la voie.

▶ Ménager des transitions en lisière du boisement existant, ainsi que des porosités visuelles vers le boisement sur la partie Ouest, en évitant de créer un front bâti continu par une alternance de séquences non construites (privilégier des constructions «en plots» plutôt «qu'en barre»).

▶ Proposer des typologies moins denses au nord de la voie en interface avec le tissu pavillonnaire.

ROYAT

MONTCHALAMET

Zones PLUi	► UG+
Surface	► 0,75 ha
Temporalité	► Temps 1 et 2

► Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
30% LLS + 20% LLS ou accession abordable	PLT : 0,3 / CBS : 0,5	13m max.

Programmation

- Réaliser deux opérations résidentielles permettant la création d'au moins 55 logements collectifs.

Intentions d'aménagement



- Accès préférentiels
- Accès modes doux
- Espace vert / Interface paysagère à préserver, à créer
- Trame végétale à créer
- Typologies bâties à privilégier :
 - Logements collectifs
 - Volumétries souhaitées

- Maintenir des reculs végétalisés sur les pourtours des sites et le boulevard Montchalamet.

- Préserver ou régénérer les anciens vergers présents sur le site Nord en fond de terrain et sur sa limite Ouest.

- Privilégier la réalisation de stationnements intégrés dans le bâti et accessibles depuis le boulevard de Montchalamet. Eviter la réalisation d'une voie circulée en prévoyant un accès piéton indépendant de l'accès véhicule.

- Inscrire les constructions dans la topographie naturelle du site, en privilégiant les vues sur le paysage lointain par le biais de porosités visuelles entre les constructions.

ROYAT

MONT DORE - GRAVENOIRE



-  Accès à privilégier
-  Réseau de cheminements doux
-  Intersections / traversées à sécuriser
-  Espace vert / Interface paysagère à préserver, à créer
-  Trame végétale à préserver, à prendre en compte
-  Patrimoine bâti à prendre en compte
-  Porosités visuelles à ménager

Typologies bâties à privilégier :

-  Individuel dense
-  Individuel groupé
-  Intermédiaire / petit collectif
-  Volumétries souhaitées

① SECTEUR DE L'OCLÈDE

Zones PLUi	▶ UG+
Surface	▶ 0,55 ha
Temporalité	▶ Temps 1

▶ 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 : 0,4	10m max.

Programmation

▶ Aménager un secteur résidentiel de l'ordre de 10 à 15 logements au travers de formats intermédiaires / petits collectifs ou individuels groupés.

Intentions d'aménagement

▶ Privilégier la réalisation d'un accès depuis la pointe Est du site en maintenant au maximales le chemin de la Font Sainte dans sa configuration actuelle.

▶ Assurer une porosité piétonne au travers du site permettant de relier le chemin à la route de Gravenoire en direction des arrêts de transports collectifs.

▶ Maintenir des reculs végétalisés et arborés sur les pourtours du site le long de la route de Gravenoire et du chemin de la Font Sainte.

▶ Inscrire les constructions dans la topographie en prévoyant un étagement du bâti dans la pente et des porosités visuelles entre les constructions.

② MONT DORE

Zones PLUi	▶ AUG
Surface	▶ 0,68 ha
Temporalité	▶ Temps 2
Equipements à réaliser	▶
Conditions d'aménagement	▶ Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble ou plusieurs opérations successives

▶ 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 : 0,4	10m max.

Programmation

▶ Aménager un secteur résidentiel de l'ordre de 20 à 40 logements au travers de formats intermédiaires / petits collectifs, éventuellement complétés par de l'habitat individuel groupé.

Intentions d'aménagement

► Privilégier la réalisation d'un accès principal depuis la pointe Nord du site par la route de Gravenoire ou le chemin du Mont Dore en le maintenant dans sa configuration initiale au-delà de l'accès au site.

Un accès direct à la partie Est du site pourra être réalisé depuis la route de Gravenoire. Un maillage par une voie traversante sera étudié et dans tous les cas, un maillage pour les modes doux réalisé.

► Préserver et prendre en compte les lisières boisées existantes ainsi que les trames arborées présentes au début du chemin afin de mettre en valeur l'entrée du site.

► Maintenir des reculs végétalisés sur les pourtours des sites en interface avec les tissus pavillonnaires adjacents, la zone de jardins et le long de la route de Gravenoire.

③ ROUTE DE GRAVENOIRE

Zones PLUi	► UG+
Surface	► 0,53 ha
Temporalité	► Temps 1

► 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 résidentielle de l'ordre de 30 logements au travers de formats intermédiaires / petits collectifs (*à noter : projet en cours*)

Intentions d'aménagement

► Implanter les constructions le long de la route de Gravenoire et du chemin existant, viabilisé dans sa première section pour la desserte des constructions. Maintenir un retrait paysager entre le bâti et les voies.

► Adapter les volumes bâtis à la topographie et assurer des porosités visuelles maintenant la visibilité des massifs boisés depuis la route de Gravenoire.