



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.3 / OAP PROJETS ROMAGNAT

PLUi APPROUVÉ LE 19 DÉCEMBRE 2025

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES	P.3
------------------------	-----

MODE D'EMPLOI	P.4
---------------	-----

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

BOURG	P.6
RUE DE METZ	P.7
TREILLE- FOURS À CHAUX - GERGOVIA	P.8
LE PRAT	P.10
LA CONDAMINE	P.12
LES QUAIRAUX	P.14
SAULZET LE CHAUD	P.15

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Projets, «sectorielles», sont un outil essentiel pour décliner le projet de territoire sur les futurs secteurs opérationnels et garantir une cohérence de l'urbanisation avec les objectifs fixés par la Métropole et les communes.

Les OAP s'inscrivent dans **une logique d'urbanisme de projet**. Elles affirment les intentions d'aménagement de la collectivité tout en ouvrant des marges de manœuvre aux porteurs de projet dans **un esprit de co-construction** au service de la qualité des projets. Contrairement au règlement, qui s'applique aux autorisations du droit des sols dans un strict rapport de conformité, les OAP s'appliquent dans **un rapport de compatibilité** qui suppose que les projets n'entrent pas en contradiction avec les principes et objectifs définis. La réalisation des opérations de constructions ou d'aménagement concernées par une OAP permettra ainsi de respecter à la fois le projet de territoire et celui du porteur de projet sur la base d'un dialogue sur l'atteinte des objectifs et leurs modalités de mise en œuvre. Dans les communes où cela est proposé, l'accompagnement par un architecte conseil constitue cet espace de dialogue.

Les périmètres d'application des OAP sectorielles ou stratégiques figurent aux documents graphiques. Sont concernés :

- **Les zones à urbaniser** (AUE, AUG, 2AU). Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, les OAP des zones à urbaniser comportent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation et les équipements à réaliser préalablement à la construction de la zone. Sont également indiquées les conditions d'aménagement, sous forme d'opérations d'ensemble unique ou successives, définissant, éventuellement, un seuil en surface à partir duquel une opération d'aménagement est possible pour amorcer l'urbanisation de la zone. En cas de complexité foncière avérée, une marge de tolérance pourra être appliquée par rapport au seuil d'emprise défini sous réserve de ne pas nuire à la cohérence du périmètre de projet et à la réalisation de phases ultérieures.
- **Les secteurs de projet** (UGp, UEp) identifiés comme stratégiques pour activer les leviers de renouvellement urbain et la mise en œuvre du projet de territoire. Les OAP donnent, à titre indicatif, une temporalité préférentielle pour la mise en œuvre des opérations, au même titre que pour les zones à urbaniser. Si les secteurs UGp et UEp ne sont pas soumis à des obligations d'opérations d'ensemble, les éventuelles autorisations d'urbanisme portant sur des tènements individuels ou sur une partie du site hors dispositifs opérationnels d'ensemble, ne devront pas compromettre, par leur programmation, leur implantation et volumétrie, la cohérence d'ensemble recherchée et les orientations définies. En cela, les porteurs de projet sont invités à dialoguer avec la collectivité et à l'interroger sur les études de faisabilités techniques qui auraient été produites par les services.
- **D'autres espaces**, non compris au sein de zones à urbaniser ou de secteurs «p», mais délimités aux documents graphiques au sein d'un périmètre d'OAP et généralement localisés en continuité d'un secteur de projet ou d'une zone AU afin d'assurer une cohérence de l'urbanisation et des transitions qualitatives entre les espaces.

Les «fiches» OAP peuvent également faire figurer :

- Des opérations en cours d'aménagement disposant d'autorisations d'urbanisme délivrées lors de l'approbation du PLU de la Métropole ou d'opérations d'aménagement publiques au sein de périmètres de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC). Dans ce cas, les OAP et schémas graphiques retranscrivent leurs principes d'aménagement afin de donner une lecture globale des intentions urbaines sur le secteur élargi, sans rapport de compatibilité à respecter, sauf mention écrite dans le texte de l'OAP.
- Des projets attendants ou des intentions d'aménagement en continuité des secteurs de projet et des zones AU, ayant attrait à des programmes d'équipements, de création ou de requalification d'espaces publics qui reflètent les intentions de la collectivité à court ou long terme, afin d'inscrire les opérations de construction en cohérence avec ces projets publics. Les travaux sur ces emprises et espaces publics connexes figurent ainsi à titre indicatif sans rapport direct de compatibilité à respecter.

COMPOSITION DES «FICHES OAP»

Nom de l'OAP ou du secteur

Certaines «fiches OAP» comportent plusieurs secteurs de projets afin de donner une lecture d'ensemble à l'échelle d'un quartier. Dans ce cas, les différentes OAP intégrées à la fiche sont numérotées.

**POINTE DU CHÂTEAU
MORTAIX 2**

Zones PLUI	► AUG
Surface	► 6,86 ha
Temporalité	► Temps 2
Équipements à réaliser	► Néant
Conditions d'aménagement	► Secteur urbanisable en une opération d'aménagement d'ensemble ou en plusieurs opérations successives d'une surface minimale de 2 ha (hors secteur de projet pour un équipement public et renouvellement dédié à une activité)
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	► présence potentielle de pollution sur les sites d'activités. Tout changement d'usage d'un site industriel en activité ou dont l'activité est terminée devra être précédé d'études et de travaux nécessaires à la prévention d'une exposition dangereuse et à la détermination des usages compatibles avec les sites réhabilités.

► **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	13m max. 7m min.

Programmation

- Aménager un quartier résidentiel et mixte dans la poursuite de l'opération Mortaix 1 :
 - en permettant aux activités existantes de rester sur site, ou par l'accueil de nouvelles activités compatibles avec l'habitat ;
 - en préservant un potentiel d'implantation pour un équipement sur la pointe Est du site, au carrefour de l'avenue de Lyon et de la RD1 ;
 - en développant une diversité de typologies de logements (collectifs, intermédiaires, individuels denses ou groupés).

Sur la base d'un objectif minimal de 30 logements/ha, et en fonction de la mutation des tissus d'activités vers l'habitat, la capacité prévisionnelle en logement est estimée entre 100 et 120 logements.

Intentions d'aménagement

- Réaliser un maillage de voies principales dans le prolongement des voies de l'opération Mortaix 1 et depuis l'avenue de Lyon (deux accès à minima). Aucun accès ne sera possible depuis la RD1.
- Les voies principales intégreront du stationnement public et des emplacements pour du stationnement public ou mutualisé seront à aménager au Sud du site, en interface avec le quartier Mortaix 1 et en lien avec un éventuel équipement.
- Développer un réseau pour les mobilités douces, notamment une promenade végétalisée dans la continuité de celle de l'opération Mortaix 1 (avenue Jean Zay) et un axe structurant Nord-Sud maillé à l'avenue de Lyon.
- Préserver, renforcer ou reconstituer les trames arborées et de haies mixtes identifiées. II

Tableau introductif

Il fait apparaître :

- le zonage
- la superficie
- la temporalité prévisionnelle de mise en œuvre, valant échéancier d'ouverture à l'urbanisation pour les zones AU
- les équipements à réaliser et les conditions d'aménagement (zone AU). Le temps 1 correspond à une mise en œuvre d'ici 2030, le temps 2 après 2030.
- les éléments à prendre en compte relatifs à l'environnement ou aux risques à titre informatif.

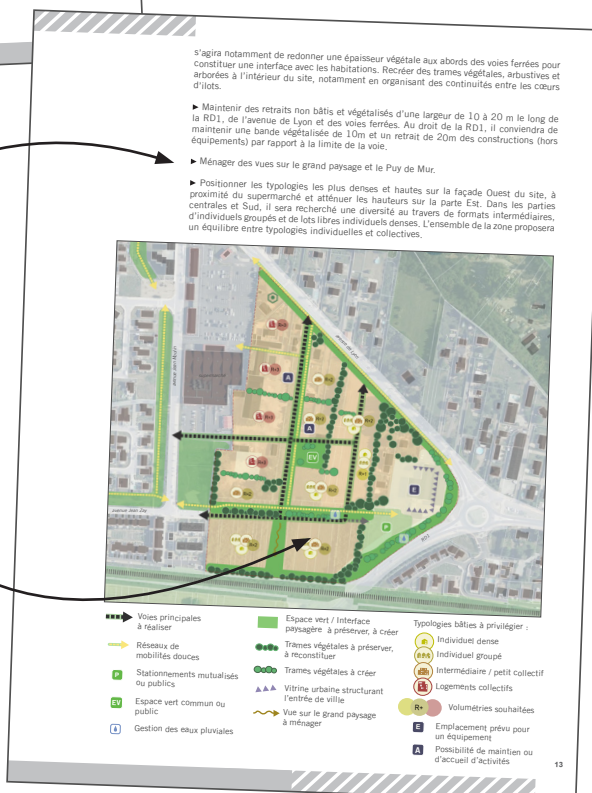
Rappel des dispositions réglementaires spécifiques

au site de projet, figurant au sein des Cahiers communaux (Diversité de l'habitat, Végétalisation, Hauteurs, autres dispositions réglementaires particulières).

Orientations littérales relatives à la programmation et aux intentions d'aménagement (Cf. Ci après)

Schéma de principe

Il spatiale les intentions d'aménagement et les éléments paysagers, environnementaux ou patrimoniaux à prendre en compte. Il ne vise pas à figer la composition urbaine et paysagère des projets, mais retranscrit des localisations préférentielles et des principes à des fins illustratives. Il est essentiel de se référer aux orientations littérales.



PROGRAMMATION

Ce volet des orientations littérales comporte :

► **La vocation et les fonctions recherchées sur le site (habitat, nature d'activités, services ou équipements...)**

Pour mémoire, les destinations et sous-destinations admises au sein des OAP sont liées à leur zonage et à leur sectorisation au sein du Plan des Fonctions Urbaines.

► **Une programmation en nombre de logements** sur le site de l'OAP (zone AUG, 2AU UGp) généralement exprimée sous la forme d'une jauge en lien avec les capacités du site, les formes urbaines recherchées et la stratégie métropolitaine de développement et de diversification de l'habitat. Le rapport de compatibilité induit une marge de tolérance vis-à-vis de cette programmation prévisionnelle en lien avec les mises en œuvre opérationnelles ou les spécificités des programmes :

- Un nombre de logements inférieur pourra être admis sous réserve de contraintes opérationnelles, techniques ou programmatiques avérées limitant la constructibilité du site.
- Dans tous les cas, un nombre de logements supérieur sera admis, dès lors que le projet reste compatible avec les attendus en termes d'insertion urbaine et paysagère, de qualité de l'habitat et de diversité des typologies.

Lorsqu'une opération se déploie sur une emprise inférieure ou supérieure au périmètre de l'OAP, l'objectif prévisionnel en logements est à réévaluer au prorata des surfaces incluses dans le projet et des typologies souhaitées.

La réalisation «d'hébergement» (résidence senior, étudiante,...) est comprise dans l'objectif prévisionnel en logements indiqué. Parfois, les OAP font mention de programmes d'hébergement. Il s'agit dans ce cas de projets à l'étude ou d'une volonté de la collectivité en réponse à un besoin local.

INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT

Les intentions d'aménagement sont généralement relatives :

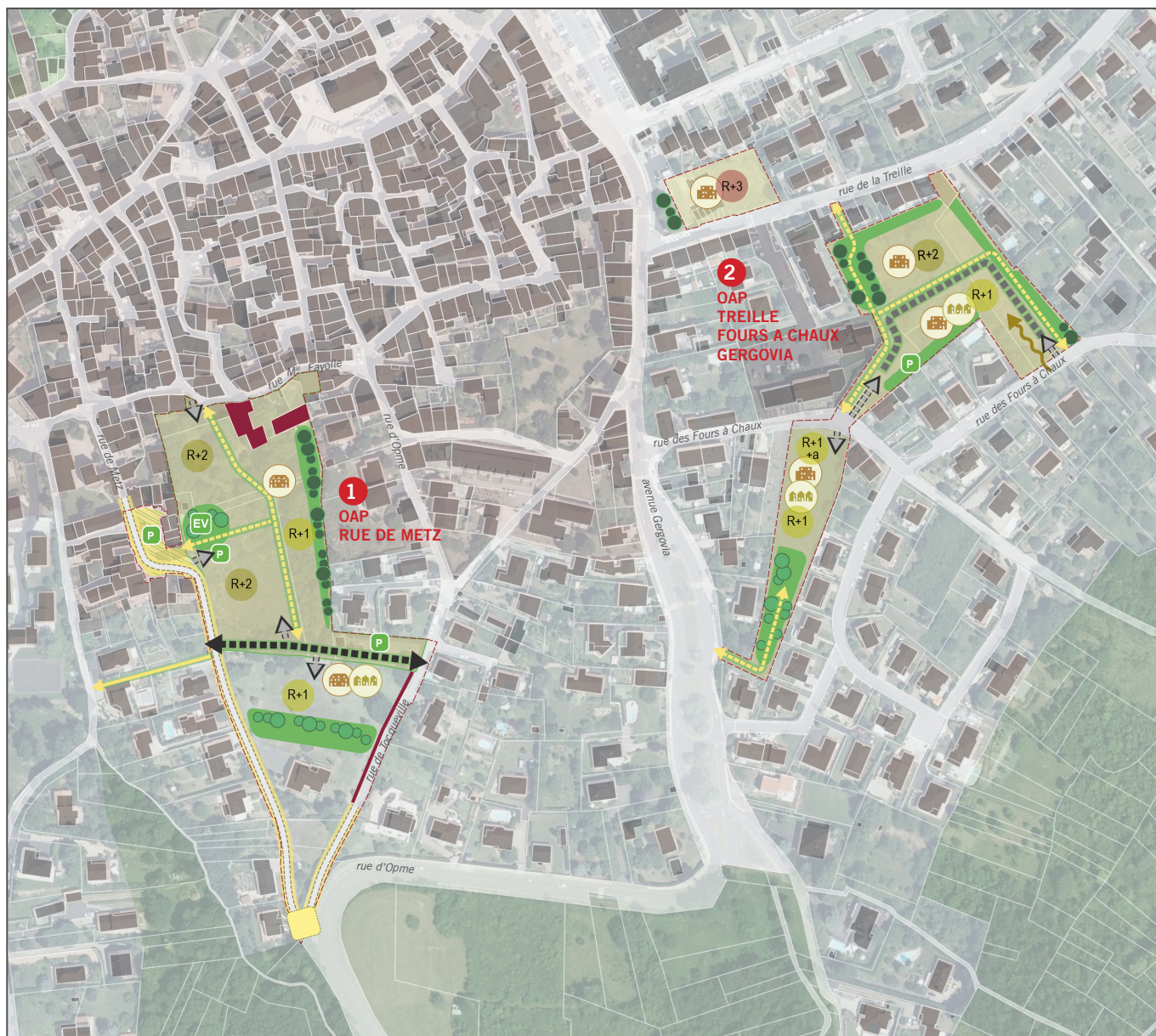
• **aux conditions d'accès, de desserte et de maillage pour les circulations ou les modes doux, de stationnements.** A cet égard, les tracés figurant sur les schémas expriment une intention pour relier un point «A» à un point «B». Ils ne constituent pas une localisation précise, qui sera à calibrer dans le cadre des études pré-opérationnelles des projets et du dialogue amont avec la collectivité. Dans tous les cas, la réalisation des voiries et espaces collectifs devra être conçue en adéquation avec les contraintes fonctionnelles de la collectivité (ex : collecte des déchets, gestion des eaux pluviales) ;

• **à la prise en compte des caractéristiques patrimoniales, environnementales et paysagères du site ou au développement des espaces verts et des trames végétales.** Les porteurs de projets pourront notamment s'appuyer sur les orientations et recommandations des OAP thématiques pour respecter et mettre en œuvre les principes des OAP «projets».

Les OAP précisent, le cas échéant, si les éléments remarquables patrimoniaux ou paysagers identifiés sur les sites sont également protégés au titre des dispositions réglementaires ;

• **à l'insertion urbaine et architecturale des projets** (volumétrie, implantation, typologies bâties, inscription dans le site...). A cet égard, les schémas font parfois apparaître des «volumétries souhaitées», exprimées sous forme de niveaux bâtis (R+1, R+2, etc..) qui peuvent être inférieurs à la hauteur maximale réglementaire du secteur. Ces orientations visent à assurer la bonne intégration des constructions dans leur environnement immédiat et à contribuer à la diversification des formes urbaines.

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

- 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 (identifié au titre du L.151-19 CU)
- 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 Tocqueville.

► 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 attenant.

ZOOM



2 TREILLE- FOURS À CHAUX - GERGOVIA

Zones PLUi	► UGp
Surface	► 1,19 ha au total sur les trois secteurs
Temporalité	► Temps 1 et 2

► Rappel des dispositions règlementaires 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 règlementaires 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 (îlot 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.

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
-  Terrain à orchidées à préserver

Typologies bâties à privilégier :

-  Individuel
-  Individuel groupé
-  Intermédiaire / petit collectif
-  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 ► Risques mouvement de terrain

► 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

-  R+  Volumétries souhaitées



ROMAGNAT

LES QUAIRAUX

Zones PLUi	► UGp
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
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. Urbanisation sous réserve du réaménagement du carrefour entre la rue du Puy Giroux et la RD2089.
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.
- Réaménager l'intersection entre la rue du Puy Giroux et la RD2089 afin de garantir la sécurité des circulations.

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.
- Élargir 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) pour faire la couture entre le tissu ancien et la nouvelle opération en intégrant du stationnement (de l'ordre de 25 places).
- 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

Espaces publics à créer

Stationnements mutualisés ou publics

Intersection à réaménager

Apaisement, sécurisation des circulations

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

Typologies bâties à privilégier :

Individuel

Individuel groupé

Intermédiaire / petit collectif

Volumétries souhaitées