OAP SECTORIELLES

CHÂTEL-GUYON

CHAT_1 - Rue Saint Coust *p.2*

CHAT_2 - Chemin du Puy Blanc *p.5*

CHAT_3 - Rue des Varennes 1 *p.8*

CHAT_4 - Chemin des Gîtes *p.11*

CHAT_5 - Rue des Varennes 2 *p.14*

CHAT_6 - Chemin des Prunelles 1 *p.17*

CHAT_7 - Chemin des Prunelles 2 *p.20*

CHAT_8 - Route de Prompsat 2 *p.23*

CHAT_9 - Rue de Vichy *p.26*

CHAT_10 - Allée des Palles *p.29*

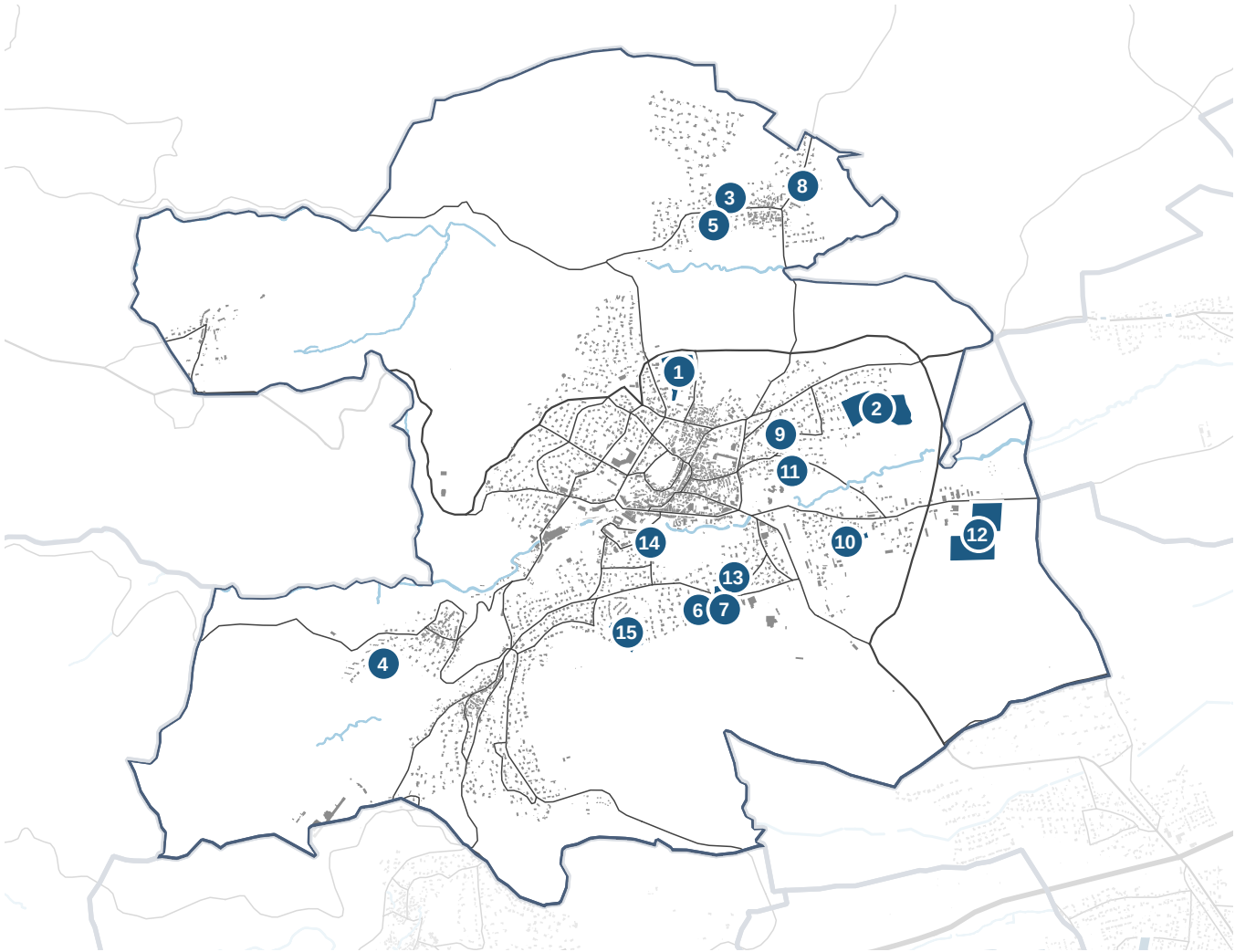
CHAT_11 - Petit Razat *p.32*

CHAT_12 - ZAE - Bionet Croix des Roberts *p.35*

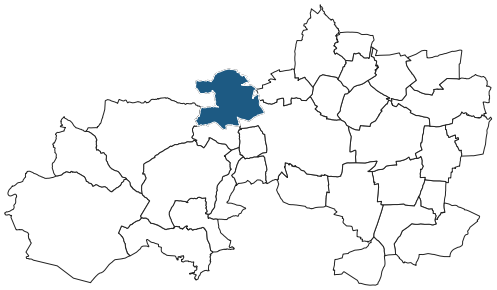
CHAT_13 - Boulevard Desaix *p.38*

CHAT_14 - Rue des Roches *p.41*

CHAT_15 - Chemin de Béchet *p.44*



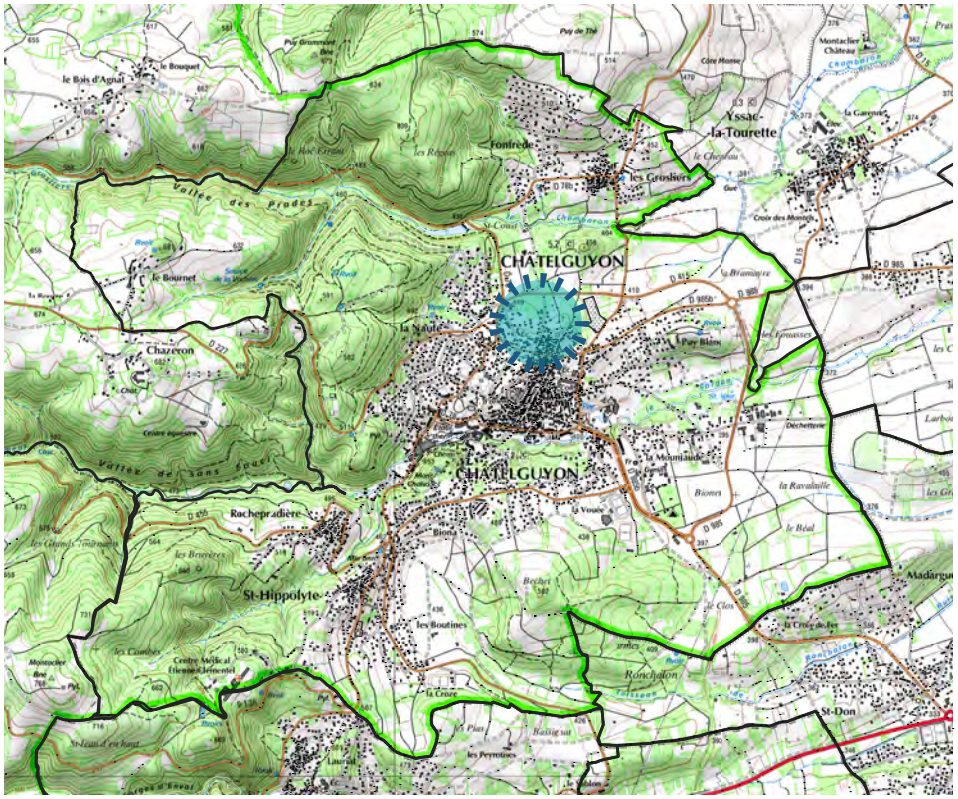
CHÂTEL-GUYON



Localisation et contexte

Le site constitue un secteur de développement résidentiel stratégique pour la communauté d'agglomération d'environ 3 ha.

Situé au nord du centre-bourg, entre l'Avenue des Prades (à l'ouest), la D 227 (au nord) et la rue Saint-Coust (à l'est), le secteur constitue un espace libre de bois et de jardins en lien avec les constructions existantes du quartier résidentiel.



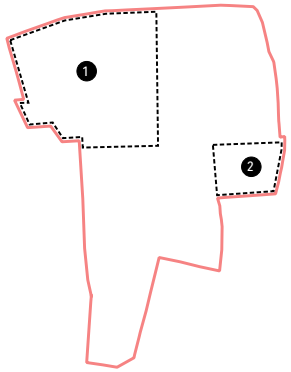




CHÂTEL-GUYON

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur deux secteurs d'une surface totale d'environ 3 ha, dont près de 1,3 ha destiné à accueillir de l'habitat.



Tout en garantissant la cohérence et la qualité des secteurs, l'aménagement de chaque zone devra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Insertion architecturale et urbaine

Le secteur vise à développer un nouveau quartier à dominante résidentielle et ainsi poursuivre l'urbanisation de la commune au nord du centre-bourg. Sa liaison directe avec le cœur de ville lui confère un atout indéniable et une offre de services adaptée.

Situé en bordure d'un quartier de maisons individuelles avec jardins, le secteur devra travailler à une bonne intégration au tissu bâti préexistant par des aménagements paysagers et des typologies bâties cohérents avec l'offre de proximité.

Les formes d'habitat prévues sur ce secteur seront diversifiées avec de l'habitat individuel (dans les lots centraux du secteur) et de l'habitat individuel groupé (sur les lots aux franges du secteur) s'insérant dans la morphologie actuelle de la commune.

Sur le lot situé au nord du secteur opérationnel, en bordure de route départementale, il s'agira de privilégier une programmation mixte comprenant de l'habitat individuel groupé et des locaux hébergeant de l'activité.

L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine doit être consultée pour tout projet de réhabilitation, construction ou d'aménagement.

Mixité fonctionnelle et sociale

Sur le secteur 1, il est prévu la création de 100 logements, avec une densité moyenne d'environ 90 logements par hectare. Une maison intergénérationelle et/ou des logements collectifs pourront s'implanter sur ce secteur.

60% des nouvelles constructions devront être du logement social, plutôt sur les lots situés au nord du secteur d'OAP.

Sur le secteur 2, il est prévu la création de 3 logements individuels, avec une densité moyenne d'environ 15 logements par hectare

Qualité environnementale et prévention des risques

- Structure végétale et paysagère

Le secteur s'inscrit dans une diversité de milieux écologiques : vergers, potagers, jardins, friche calcicole. La présence de la faune (oiseaux, reptiles, hérissons, écureuils) y est avérée.

Une attention particulière sera portée sur la frange nord du secteur afin de gérer la transition avec la route départementale et limiter les nuisances.

Des espaces publics paysagers seront aménagés afin de créer des perméabilités entre les ensembles de logements du quartier. Ces derniers seront supports de nouvelles voies de desserte internes et de cheminements doux arborés et végétalisés. Dans ce sens, un espace de convivialité pourra être aménagé sur la partie sud du secteur.

- Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée au sein des lots afin de lutter contre les risques de ruissellement.

Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière.

- Énergie et confort climatique

Une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible est à privilégier : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Les jardins seront, en priorité, orientés au sud et/ou à l'ouest.

Accès et desserte

Compte-tenu de la topographie plus ou moins marquée, un accès permettra d'accéder au secteur, avec des entrées et sorties prenant appui sur la rue de Saint-Coust (à l'est).

L'opération prévoit des aménagements continus, tant pour les voitures que pour les modes actifs (piétons et vélos) à travers la création de nouvelles voies de desserte interne. Un axe principal nouveau sera aménagé pour desservir le secteur du nord au sud. Cet axe sera coupé de façon perpendiculaire par un réseau de voies internes couplé à des cheminements doux **(cf. cahier commun des OAP - schéma de voirie).**

Afin d'encourager les déplacements doux, des aménagements végétalisés et sécurisés devront être mis en place au niveau des espaces de respiration séparant chaque ensemble résidentiel. Ils seront pour la plupart accompagnés d'alignements d'arbres et de haies afin de maintenir la fonction écologique des lieux.

Des espaces de stationnement sont à prévoir au sein du quartier, afin de répondre aux besoins des nouvelles constructions. Ils devront faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité en utilisant des matériaux perméables (aspect, pérennité de l'aménagement…).

SCHÉMAS DE COMPOSITION - RUE SAINT-COUST

CHÂTEL-GUYON

Périmètres et phasage

- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage

Accès et desserte

- Voie principale à aménager
- Voie seconde à aménager
- Type de voie et/ou cheminement
- Accès depuis voirie existante/à créer
- Cheminement doux (piéton/cycle) à conserver ou à créer
- voie d'accès chantier et de service/sécurité
- Stationnement à créer
- Stationnement existant à conserver
- Infrastructure à intégrer
- Carrefour à aménager et/ou sécuriser

Mixité fonctionnelle et sociale

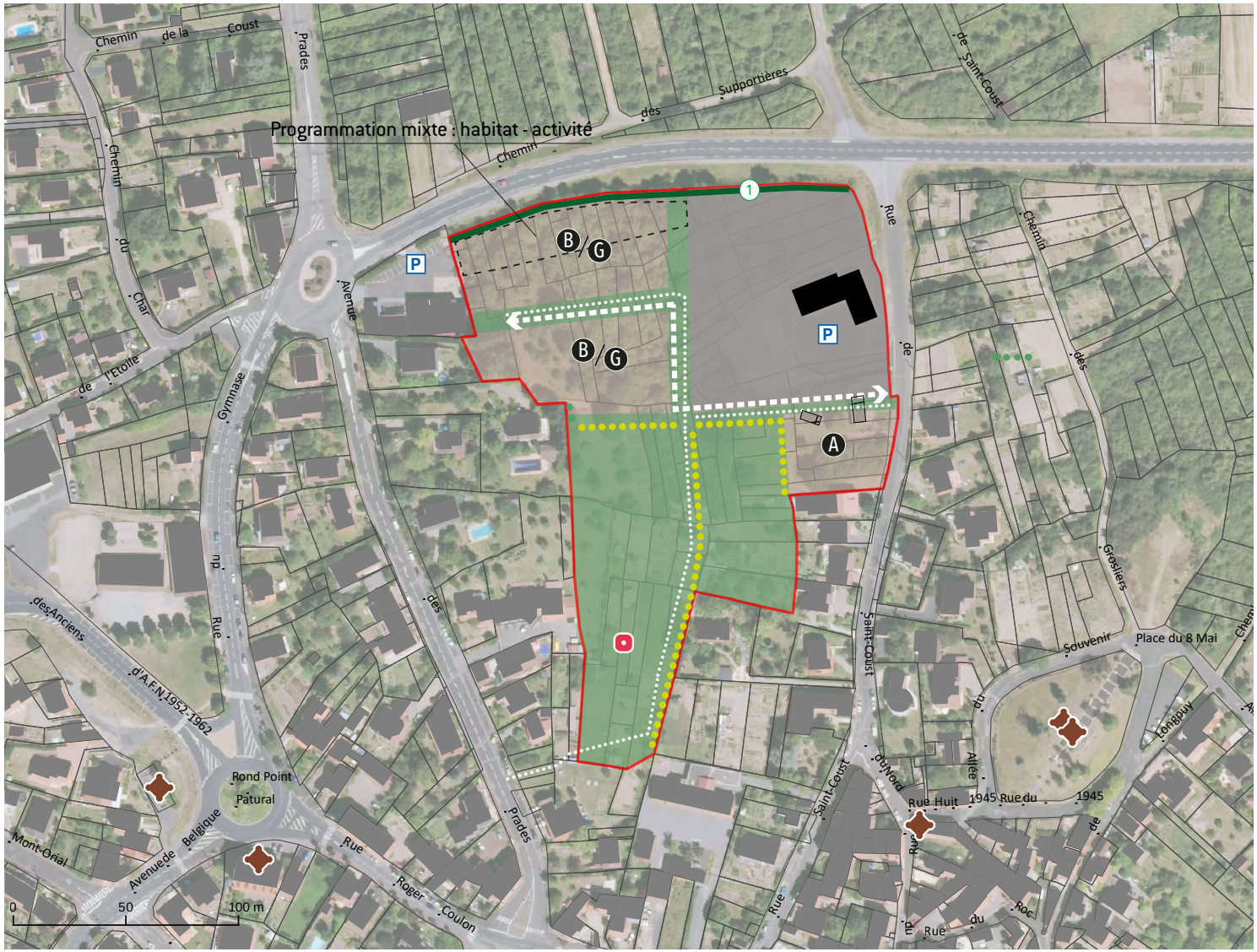
- Secteur à vocation première d'habitat
- Espace collectif paysager à positionner et/ou à valoriser
- Principe d'espace de convivialité/détente à positionner
- Principe d'implantation de cellule commerciale en rdc

Insertion architecturale et urbaine

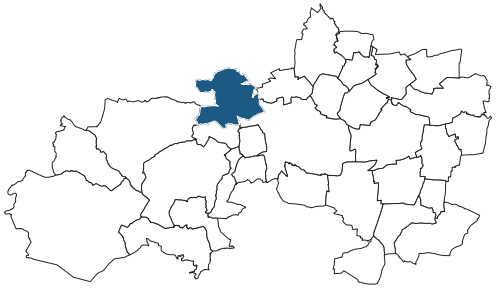
- Alignement d'arbres, haies existant et arbres remarquables repérés
- Alignement d'arbres, haies à créer
- Traitement des franges paysagères
- Type de frange
- Principe de retrait des constructions par rapport aux voies d'accès
- Principe de structuration du front bâti
- Principe d'implantation des constructions
- A Habitat individuel
- B Habitat individuel groupé / mitoyen
- C Habitat collectif/intermédiaire
- T Habitat touristique
- G Habitat intergénérationnel
- Hauteur à respecter
- Fourchette de hauteurs à respecter
- Murets à préserver
- Fonds de jardin à préserver
- Vues à préserver
- Repère visuel / élément patrimonial

Qualité environnementale et prévention des risques

- Gestion/récupération des eaux pluviales
- Hydrographie
- PPRNPI
- Espace inconstructible
- Espace boisé ou de respiration
- Canalisation à supprimer
- Passage de réseaux



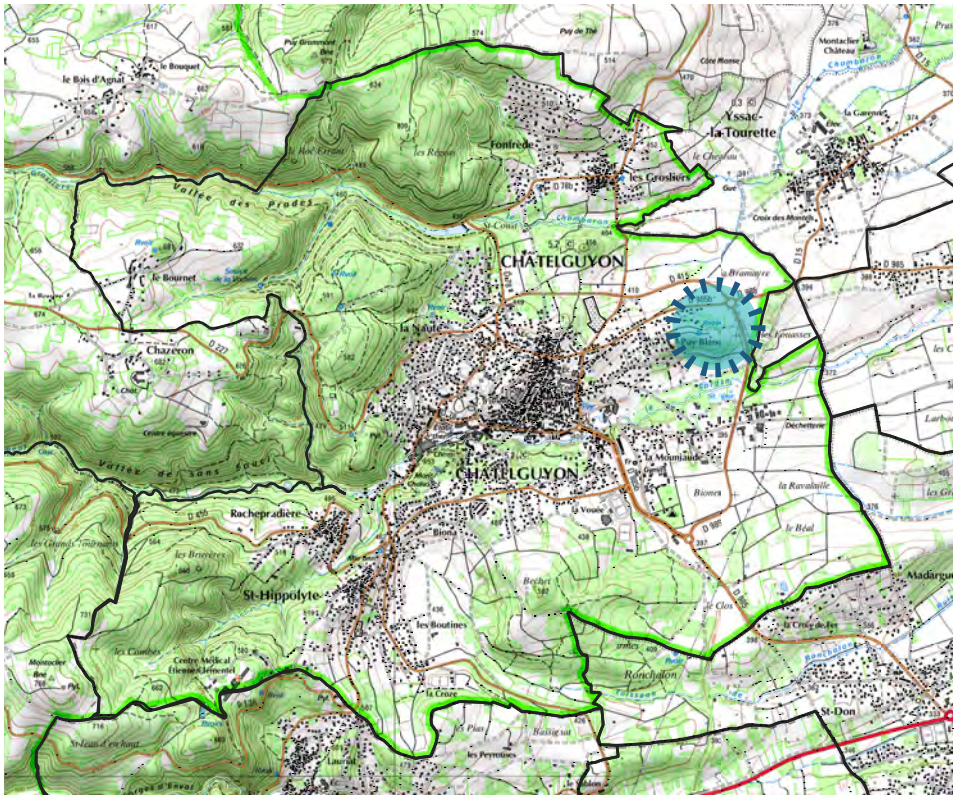
CHÂTEL-GUYON



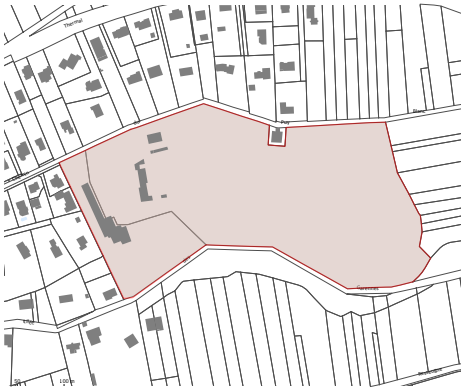
Localisation et contexte

Le site constitue un secteur de développement résidentiel stratégique pour la communauté d'agglomération d'environ 5,4 ha.

Situé à l'est du centre-bourg, entre la Rue et le Chemin du Puy Blanc (à l'ouest et au nord) et l'Allée des Garennes (au sud), le secteur constitue un espace libre de bois en cours de renouvellement.







CHÂTEL-GUYON

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 5.4 ha, dont 4 ha dédiés à l'accueil d'habitat.

Tout en garantissant la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de chaque zone devra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Insertion architecturale et urbaine

Le secteur vise à développer un nouvel éco-quartier et ainsi ouvrir à l'urbanisation une partie du quartier du Puy Blanc en y développant un programme résidentiel à haute qualité environnementale.

Situé en limite d'un tissu de maisons individuelles avec jardins, le secteur intègre dans son périmètre un centre équestre et un club de tir, tous deux sur le départ, ainsi qu'un espace boisé à préserver.

Ainsi, le secteur d'OAP devra travailler à une bonne intégration du futur quartier sur le versant par des aménagements paysagers et des typologies bâties cohérents avec l'offre de proximité.

Les formes d'habitat prévues sur ce secteur seront diversifiées avec de l'habitat individuel et de l'habitat individuel groupé s'insérant dans la morphologie actuelle de la commune.

Une partie de la zone ne pourra être constructible, en raison d'une très forte déclivité, et d'un espace arboré à préserver et mettre en valeur. L'orientation préserve donc une certaine continuité écologique, de part la protection et l'amélioration du versant boisé.

Mixité fonctionnelle et sociale

Il est prévu la création de 55 logements sur le secteur, avec une densité moyenne d'environ 10 logements par hectare.

Par ailleurs, 20% des nouvelles constructions inscrites dans le futur éco-quartier devront être des logements sociaux.

Qualité environnementale et prévention des risques

- Structure végétale et paysagère

Un traitement des franges paysagères sera assuré à l'ouest et au sud du secteur afin de créer une transition arborée qualitative avec les tissus adjacents et préserver strictement la valeur écologique du bois et les perspectives sur la Chaine des Puys **(cf. cahier commun des OAP - schéma de traitement des franges paysagères).**

Des espaces publics paysagers seront aménagés afin de créer des perméabilités entre les ensembles de logements du quartier. Ces derniers seront supports de nouvelles voies de desserte internes et de cheminements doux arborés et végétalisés (alignements d'arbre, haies végétalisées, etc.).

- Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée au sein des lots et des espaces publics (parkings notamment) afin de lutter contre les risques de ruissellement. Les espaces d'infiltration seront traités avec des plantes phytoépuratrices.

Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et de récupérer Les eaux pluviales devront être récupérées à l'échelle de chaque unité foncière.

Les dispositifs de rétention ou d'infiltration seront, sauf impossibilité technique justifiée, réalisés à ciel ouvert, et devront être traités de manière paysagère, avec des essences locales et s'inscrire dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

- Énergie et confort climatique

Il conviendra d'aboutir à un lotissement écologique et pilote en termes d'habitat. Les constructions devront satisfaire aux performances énergétiques et environnementales renforcées. Ce renforcement devra également se retrouver en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques.

Il s'agira de privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. Dans ce cadre, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Il sera nécessaire de tenir compte des effets d'ombrages liés aux bâtiments et la structure végétale en place pour le confort d'hiver.

Accès et desserte

Les accès se feront obligatoirement depuis le Chemin du Puy Blanc où de voies nouvelles voies permettront de desservir l'intérieur de la zone. Un réseau de cheminements doux sera aménagé et permettra le bouclage avec l'ensemble du réseau **(cf. cahier commun des OAP - schéma de voirie).**

Des espaces de stationnement sont à prévoir au sein du quartier, afin de répondre aux besoins des nouvelles constructions. Ils devront faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité en utilisant des matériaux perméables (aspect, pérennité de l'aménagement…).

SCHÉMAS DE COMPOSITION - CHEMIN DU PUY BLANC

CHÂTEL-GUYON

Périmètres et phasage

- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage

Accès et desserte

- Voie principale à aménager
- Voie seconde à aménager
- Type de voie et/ou cheminement
- Accès depuis voirie existante/à créer
- Cheminement doux (piéton/cycle) à conserver ou à créer
- voie d'accès chantier et de service/sécurité
- Stationnement à créer
- Stationnement existant à conserver
- Infrastructure à intégrer
- Carrefour à aménager et/ou sécuriser

Mixité fonctionnelle et sociale

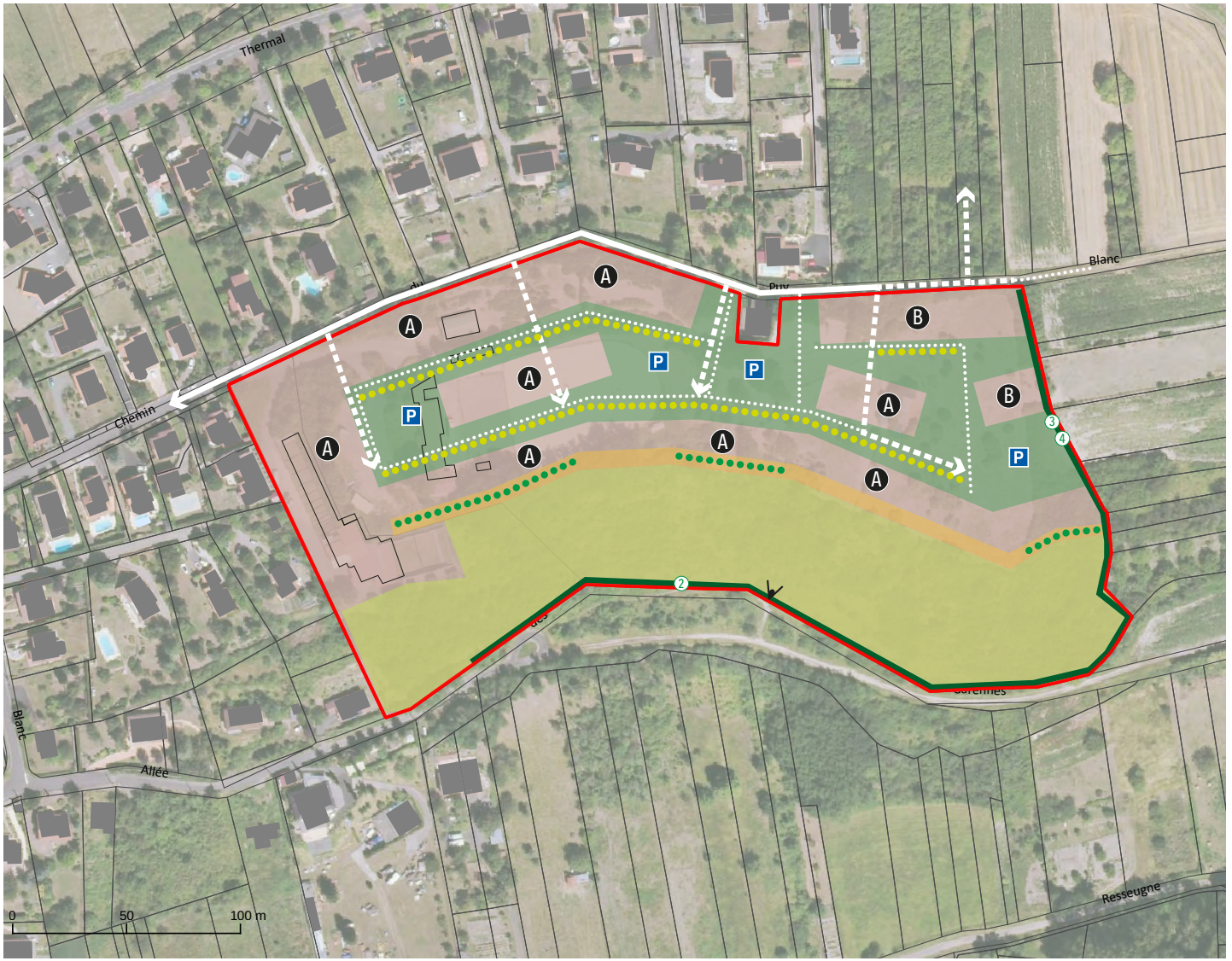
- Secteur à vocation première d'habitat
- Espace collectif paysager à positionner et/ou à valoriser
- Principe d'espace de convivialité/détente à positionner
- Principe d'implantation de cellule commerciale en rdc

Insertion architecturale et urbaine

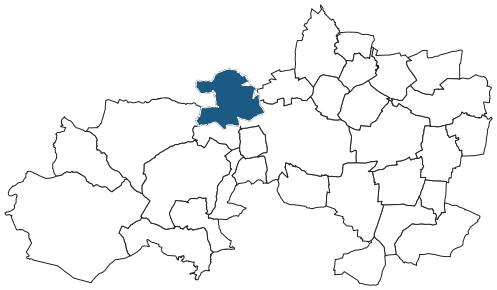
- Alignement d'arbres, haies existant et arbres remarquables repérés
- Alignement d'arbres, haies à créer
- Traitement des franges paysagères
- Type de frange
- Principe de retrait des constructions par rapport aux voies d'accès
- Principe de structuration du front bâti
- Principe d'implantation des constructions
- A Habitat individuel
- B Habitat individuel groupé / mitoyen
- C Habitat collectif/intermédiaire
- Hauteur à respecter
- Fourchette de hauteurs à respecter
- T Habitat touristique
- G Habitat intergénérationnel
- Murets à préserver
- Fonds de jardin à préserver
- Vues à préserver
- Repère visuel / élément patrimonial

Qualité environnementale et prévention des risques

- Gestion/récupération des eaux pluviales
- Hydrographie
- Espace boisé ou de respiration
- PPRNPI
- Canalisation à supprimer
- Espace inconstructible
- Passage de réseaux



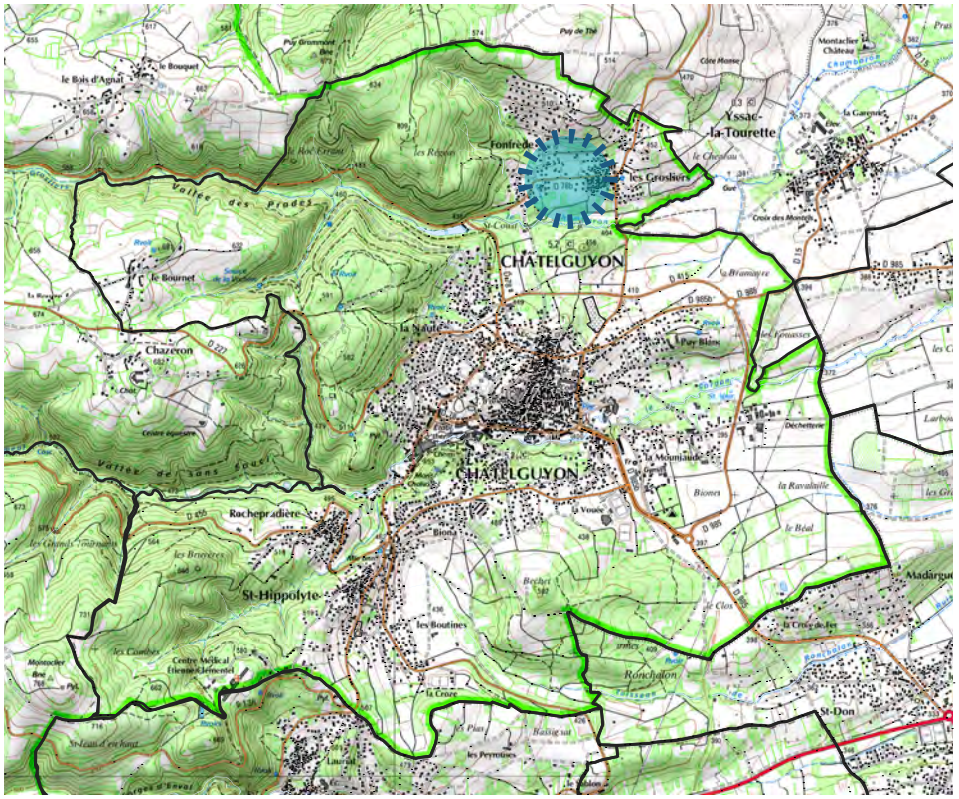
CHÂTEL-GUYON

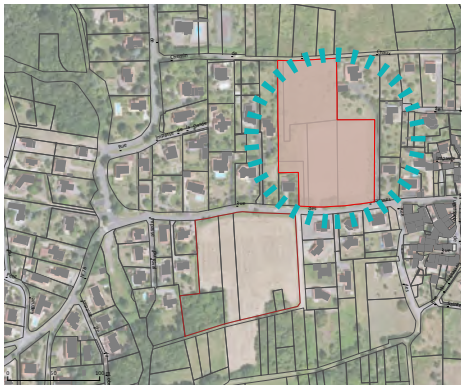


Localisation et contexte

Le site constitue un secteur de développement résidentiel stratégique pour la communauté d'agglomération d'environ 1,3 ha.

Situé au nord du centre-bourg, entre le Chemin de la Chaux (au nord) et la Rue des Varennes (au sud et à l'est), le secteur constitue un espace libre de terres agricoles entre deux zones pavillonnaires.







CHÂTEL-GUYON

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 1,3 ha.

Tout en garantissant la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de chaque zone devra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Insertion architecturale et urbaine

Le secteur d'OAP présente une légère déclivité. Il vise à développer un quartier d'habitat individuel simple sur des espaces libres.

Situé en limite d'un espace de prairie (au nord) et à l'interface entre deux ensembles de maisons individuelles avec jardins, le secteur devra veiller à une bonne intégration du futur quartier par des aménagements paysagers et des typologies bâties cohérents avec l'offre de proximité.

Ainsi, sur ce secteur, la forme d'habitat prévue relève du logement individuel simple qui s'intègre dans la morphologie du quartier.

De même, afin de veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions et de favoriser une bonne insertion des constructions, afin de limiter l'impact visuel, il s'agira :

- d'adapter les volumes des constructions à la pente naturelle du terrain ;
- de limiter le plus possible les mouvements de terrain : déblais, remblais, effet de buttes.

Dans ce cadre, il sera demandé de se référer à l'OAP thématique «Paysages».

Mixité fonctionnelle et sociale

Il est prévu la création de 21 logements sur le secteur, avec une densité moyenne d'environ 16 logements par hectare.

Par ailleurs, 20% des nouvelles constructions devront être en accession libre.

Qualité environnementale et prévention des risques

- Structure végétale et paysagère

Des espaces de transition arborés qualitatifs seront aménagés entre le secteur et les quartiers pavillonnaires adjacents et permettront de préserver la valeur écologique des fonds de jardins sur ce secteur **(cf. cahier commun des OAP - schéma de traitement des franges paysagères).**

Des espaces publics paysagers seront aménagés afin de créer des perméabilités entre les ensembles de logements du quartier.

Ces derniers seront supports de nouvelles voies de desserte internes et de cheminements doux arborés et végétalisés (alignements d'arbre, haies végétalisées, etc.).

- Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée au sein des lots et des espaces publics (parkings notamment) afin de lutter contre les risques de ruissellement. Les espaces d'infiltration seront traités avec des plantes phytoépuratrices.

Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et de récupérer Les eaux pluviales devront être récupérées à l'échelle de chaque unité foncière.

Les dispositifs de rétention ou d'infiltration seront, sauf impossibilité technique justifiée, réalisés à ciel ouvert, et devront être traités de manière paysagère, avec des essences locales et s'inscrire dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

- Énergie et confort climatique

Il s'agira de privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. Dans ce cadre, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Il sera nécessaire de tenir compte des effets d'ombrages liés aux bâtiments et la structure végétale en place pour le confort d'hiver.

Les jardins, quant à eux, devront être orientés préférentiellement au sud ou à l'ouest.

Accès et desserte

Deux accès au secteur seront aménagés depuis la rue de Varennes. et le chemin de la Chaux sans permettre de sortie sur ledit chemin, non adapté à la circulation. Dans ce cadre, tel que précisé dans le cahier commun la voirie principale à aménager sera de type 1, 2 ou 3 **(cf. cahier commun des OAP)**.

Un réseau de cheminements doux sera aménagé le long des nouvelles voies de desserte interne et doublé d'un travail paysager.

Un espace de stationnement est à prévoir au sein du quartier, afin de répondre aux besoins des nouvelles constructions. Il devra faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité en utilisant des matériaux perméables (aspect, pérennité de l'aménagement…).

SCHÉMAS DE COMPOSITION - RUE DES VARENNES 1

CHÂTEL-GUYON

Périmètres et phasage

- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage

Accès et desserte

- Voie principale à aménager
- Voie seconde à aménager
- Type de voie et/ou cheminement
- Accès depuis voirie existante/à créer
- Cheminement doux (piéton/cycle) à conserver ou à créer
- voie d'accès chantier et de service/sécurité
- Stationnement à créer
- Stationnement existant à conserver
- Infrastructure à intégrer
- Carrefour à aménager et/ou sécuriser

Mixité fonctionnelle et sociale

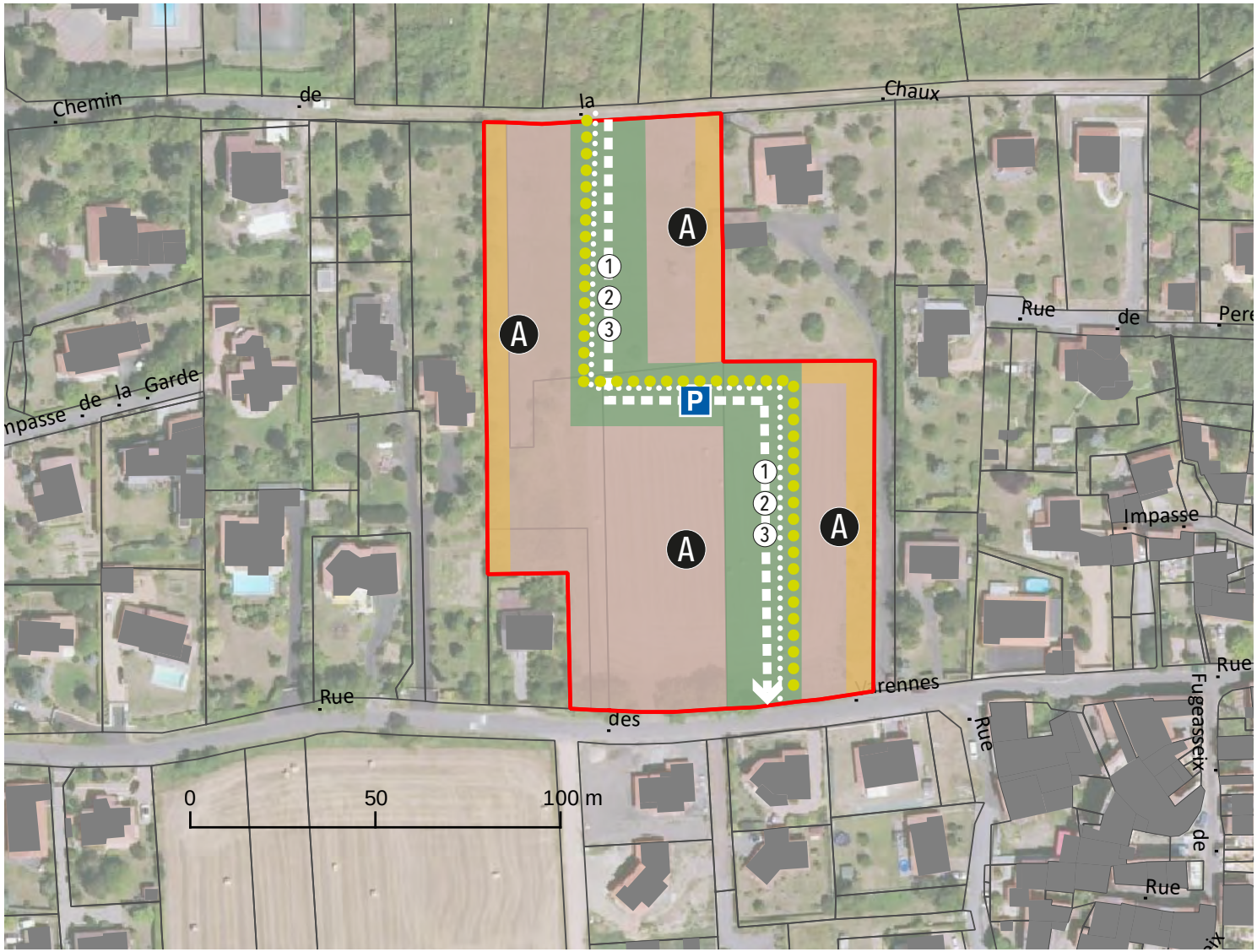
- Secteur à vocation première d'habitat
- Espace collectif paysager à positionner et/ou à valoriser
- Principe d'espace de convivialité/détente à positionner
- Principe d'implantation de cellule commerciale en rdc

Insertion architecturale et urbaine

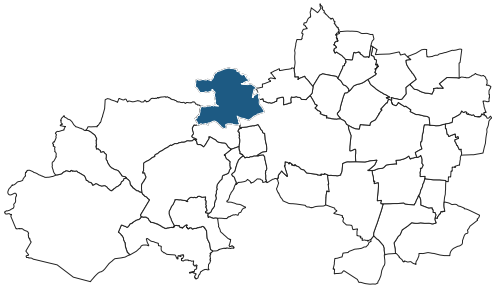
- Alignement d'arbres, haies existant et arbres remarquables repérés
- Alignement d'arbres, haies à créer
- Traitement des franges paysagères
- Type de frange
- Principe de retrait des constructions par rapport aux voies d'accès
- Principe de structuration du front bâti
- Principe d'implantation des constructions
- A Habitat individuel
- B Habitat individuel groupé / mitoyen
- C Habitat collectif/intermédiaire
- T Habitat touristique
- G Habitat intergénérationnel
- Hauteur à respecter
- Fourchette de hauteurs à respecter
- Murets à préserver
- Fonds de jardin à préserver
- Vues à préserver
- Repère visuel / élément patrimonial

Qualité environnementale et prévention des risques

- Gestion/récupération des eaux pluviales
- Hydrographie
- Espace boisé ou de respiration
- PPRNPI
- Canalisation à supprimer
- Espace inconstructible
- Passage de réseaux



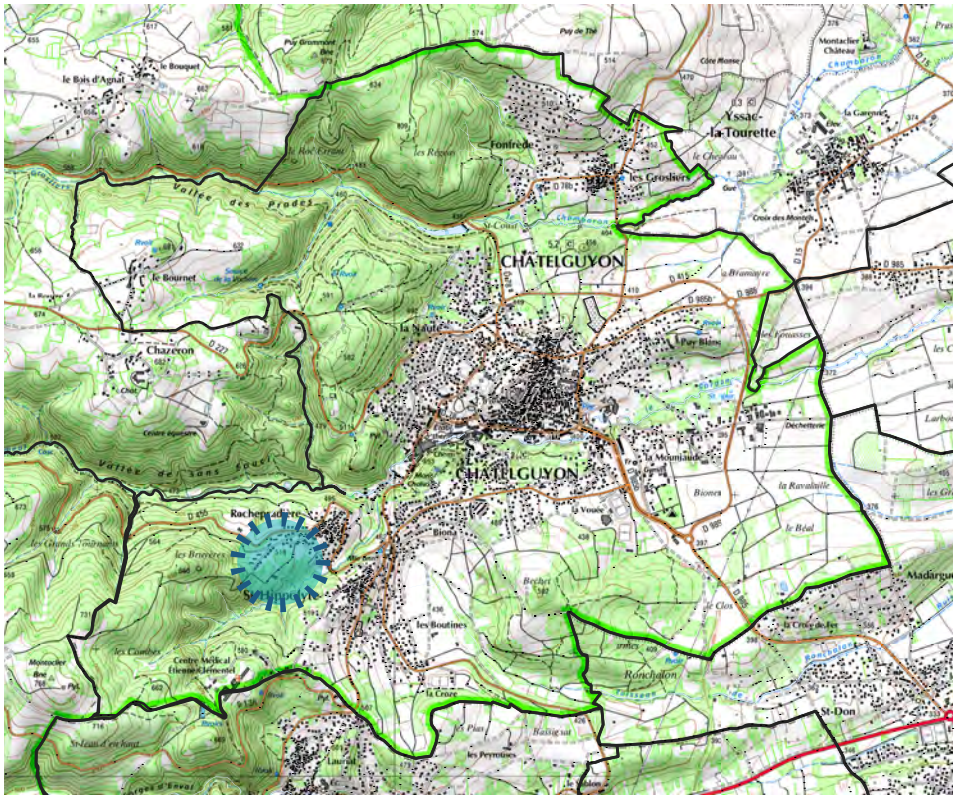
CHÂTEL-GUYON



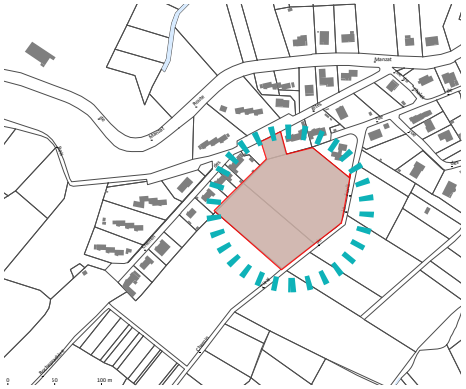
Localisation et contexte

Le site constitue un secteur de développement résidentiel stratégique pour la communauté d'agglomération d'environ 1,1 ha.

Situé à l'ouest du centre-bourg de Saint-Hippolyte, entre le Chemin des Gîtes (au nord) et le Chemin rural de la Forêt (au sud). Le secteur constitue un espace libre de bois et forêts en bordure d'une zone pavillonnaire.







CHÂTEL-GUYON

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 1,1 ha.

Tout en garantissant la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de chaque zone devra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Insertion architecturale et urbaine

Le secteur d'OAP présente une déclivité assez forte. Il vise à développer un quartier résidentiel en ouvrant à l'urbanisation des espaces libres de bois et forêts dans le hameau de la Rochepradière.

Situé en limite d'un quartier d'habitat individuel (au nord) et d'un espace boisé de chênaie au sud, le secteur devra travailler à une bonne intégration du futur quartier par des aménagements paysagers et des typologies bâties cohérents avec l'offre de proximité.

Ainsi, sur ce secteur, la forme d'habitat prévue relève du logement individuel groupé qui s'intégrera dans la morphologie du quartier.

Mixité fonctionnelle et sociale

Il est prévu la création de 24 logements sur le secteur, avec une densité moyenne d'environ 22 logements par hectare.

Au moins 50% des nouvelles constructions sur le secteur seront des logements sociaux.

Qualité environnementale et prévention des risques

- Structure végétale et paysagère

Un traitement des franges paysagères sera assuré au au sud du secteur opérationnel afin de créer une transition qualitative avec les maisons individuelles, et préserver la valeur écologique des fonds de jardins sur ce secteur ainsi que la forêt située au sud du secteur **(cf. cahier commun des OAP - schéma de traitement des franges paysagères).**

Des espaces publics paysagers seront aménagés afin de créer des perméabilités entre les ensembles de logements du quartier.

Ces derniers seront supports de nouvelles voies de desserte internes et de cheminements doux arborés et végétalisés (alignements d'arbre, haies végétalisées, etc.).

- Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée au sein des lots et des espaces publics (parkings notamment) afin de lutter contre les risques de ruissellement. Les espaces d'infiltration seront traités avec des plantes phytoépuratrices.

Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales devront être récupérées à l'échelle de chaque unité foncière.

Les dispositifs de rétention ou d'infiltration seront, sauf impossibilité technique justifiée, réalisés à ciel ouvert, et devront être traités de manière paysagère, avec des essences locales et s'inscrire dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

- Énergie et confort climatique

Il s'agira de privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. Dans ce cadre, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Il sera nécessaire de tenir compte des effets d'ombrages liés aux bâtiments et à la structure végétale en place pour le confort d'hiver.

Les jardins, quant à eux, devront être orientés préférentiellement au sud ou à l'ouest.

Accès et desserte

Le secteur sera accessible par le chemin des Gîtes (au nord) une voie traversante nord-sud entre le chemin de la Chaux et la rue des Varennes et une autre voie par la rue des Varennes qui boucle avec la première. Dans ce cadre, tel que précisé dans le cahier commun la voirie principale à aménager sera de type 1, 2 ou 3 **(cf. cahier commun des OAP)**.

Un réseau de cheminements doux sera aménagé le long des nouvelles voies de desserte interne et une voie exclusivement piétonne-cyclable sera créée pour relier le secteur au chemin rural de la Forêt (au sud-est).

Des espaces de stationnement sont à prévoir au sein du quartier, afin de répondre aux besoins des nouvelles constructions. Ils devront faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité en utilisant des matériaux perméables (aspect, pérennité de l'aménagement…).

CHÂTEL-GUYON

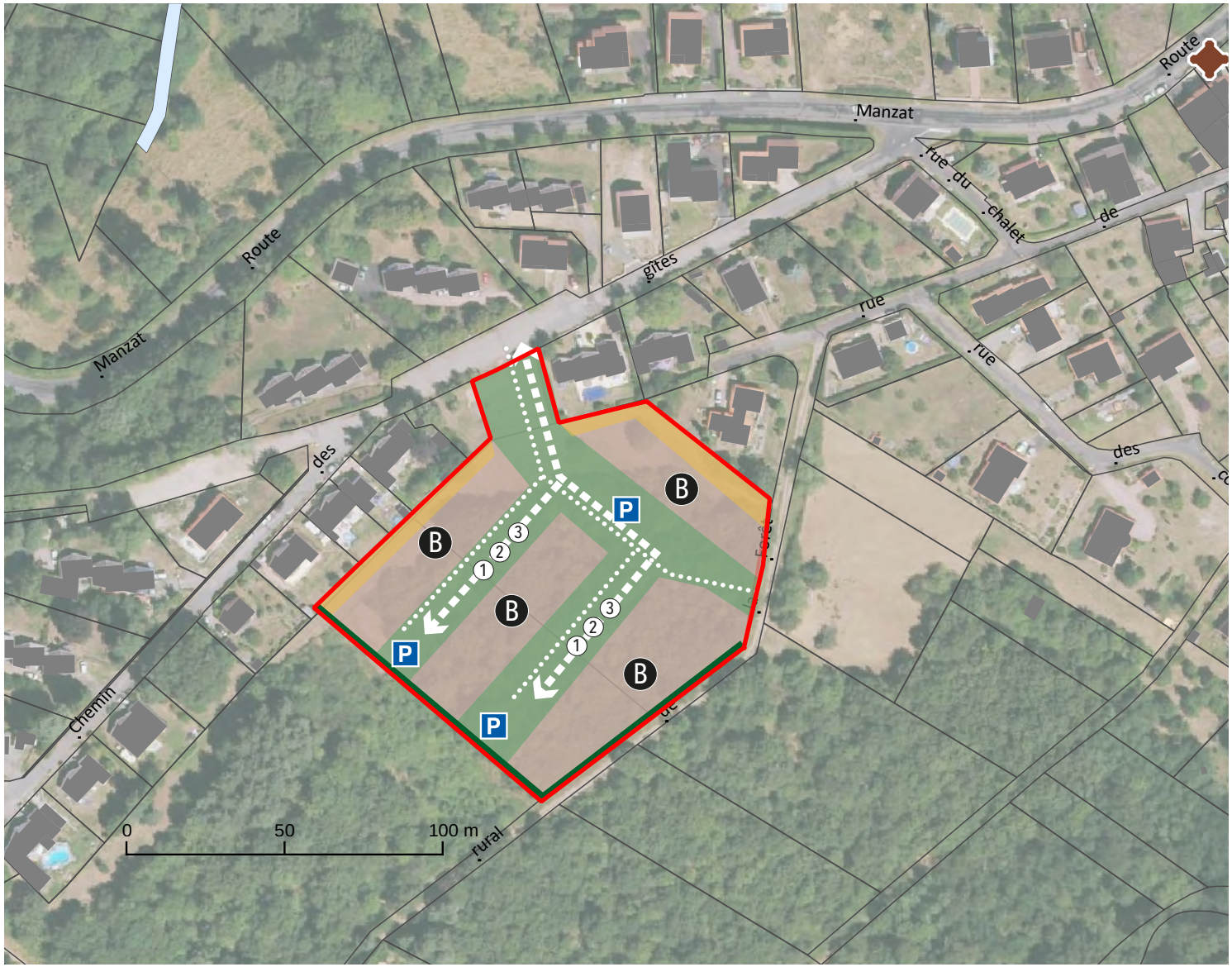
Périmètres et phasage
- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage

Accès et desserte
- Voie principale à aménager
- Voie seconde à aménager
- Type de voie et/ou cheminement
- Accès depuis voirie existante/à créer
- Cheminement doux (piéton/cycle) à conserver ou à créer
- voie d'accès chantier et de service/sécurité
- Stationnement à créer
- Stationnement existant à conserver
- Infrastructure à intégrer
- Carrefour à aménager et/ou sécuriser

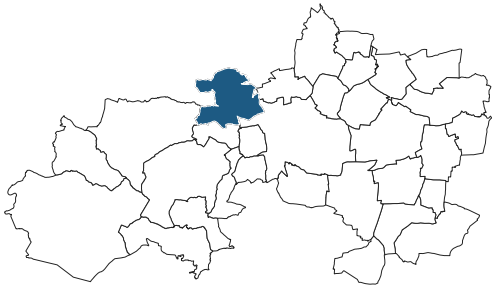
Mixité fonctionnelle et sociale
- Secteur à vocation première d'habitat
- Espace collectif paysager à positionner et/ou à valoriser
- Principe d'espace de convivialité/détente à positionner
- Principe d'implantation de cellule commerciale en rdc

Insertion architecturale et urbaine
- Alignement d'arbres, haies existant et arbres remarquables repérés
- Alignement d'arbres, haies à créer
- Traitement des franges paysagères
- Type de frange
- Principe de retrait des constructions par rapport aux voies d'accès
- Principe de structuration du front bâti
- Principe d'implantation des constructions
- A Habitat individuel
- B Habitat individuel groupé / mitoyen
- C Habitat collectif/intermédiaire
- T Habitat touristique
- G Habitat intergénérationnel
- Hauteur à respecter
- Fourchette de hauteurs à respecter
- Murets à préserver
- Fonds de jardin à préserver
- Vues à préserver
- Repère visuel / élément patrimonial

Qualité environnementale et prévention des risques
- Gestion/récupération des eaux pluviales
- Hydrographie
- Espace boisé ou de respiration
- PPRNPI
- Canalisation à supprimer
- Espace inconstructible
- Passage de réseaux

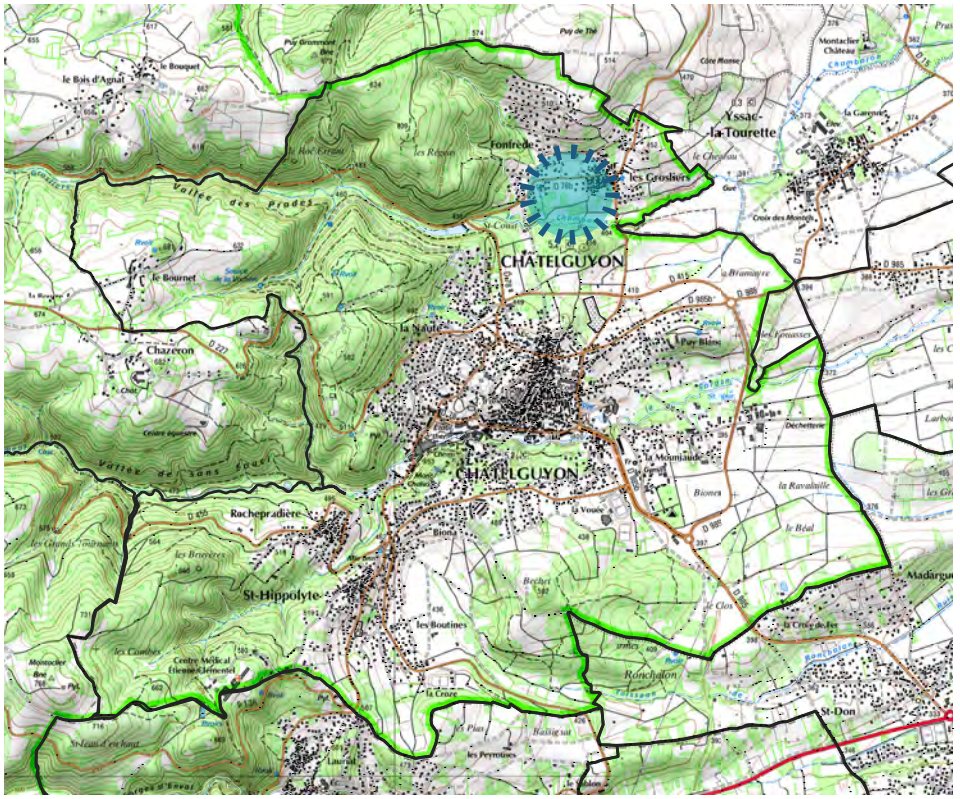


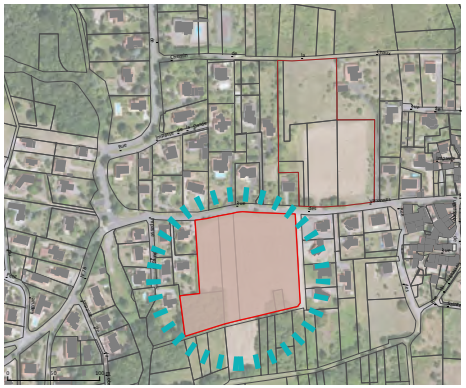
CHÂTEL-GUYON



Localisation et contexte

Situé au hameau des Grosliers, au sein du tissu constitué, le site constitue au sud de la rue des Varennes un espace libre relativement en pente d'une superficie d'environ 1,6 ha.







CHÂTEL-GUYON

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 1,3 ha.

Afin de garantir la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de chaque zone devra s'effectuer via une unique opération d'aménagement d'ensemble. Dans ce cadre, toute autorisation devra porter sur la totalité de la zone à urbaniser concernée par l'opération d'aménagement d'ensemble.

Insertion architecturale et urbaine

Le site est situé au sein du tissu constitué, il devra s'intégrer à l'existant par des aménagements paysagers et des typologies bâties cohérents avec l'existant.

Plusieurs espaces paysagers, positionnés le long des axes de circulation seront créés avec des aménagements qualitatifs permettant des espaces de détente et de vie quotidienne.

L'ensemble de l'opération devra s'inscrire en harmonie avec l'environnement bâti et naturel présent aux abords immédiats du périmètre de l'OAP.

Mixité fonctionnelle et sociale

Sur l'ensemble du secteur, l'OAP prévoit la création de 27 logements sur le secteur, avec une densité moyenne d'environ 21 logements par hectare.

Par ailleurs, 20% des logements créés devront être consacrés à l'accession sociale à la propriété.

Qualité environnementale et prévention des risques

- Structure végétale et paysagère

Les espaces de respiration entre le bâti seront à préserver pour créer des perméabilités visuelles entres les constructions sur le paysage lointain, qui peuvent également être supports de chemins piétons ou d'espaces récréatifs associés à une gestion pluviale sous forme de noues plantées.

Dans ce cadre, l'espace boisé situé au sud-ouest du secteur devra être conservé.

Les interfaces entre le projet d'aménagement et le tissu résidentiel existant de part et d'autre, seront traitées notamment par la mise en place d'une frange paysagère de type haie mixte de hauteur moyenne (respect de l'intimité et des vis-à- vis) et la plantation d'arbres de petit et moyen jet.

Les franges seront suffisamment épaisses pour permettre également une gestion de l'eau pluviale et maintenir si possible les éléments végétaux d'intérêt existants tels que les arbres isolés repères dans le paysage **(cf. cahier commun des OAP - schéma de traitement des franges paysagères).**

- Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des terrains sera limitée au maximum. Des études seront réalisées pour l'implantation de bassins de rétention lorsque le projet impacte la gestion des eaux pluviales.

- Énergie et confort climatique

Une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible est à privilégier : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Les jardins seront, en priorité, orientés au sud et/ou à l'ouest.

Accès et desserte

De manière générale, l'objectif est de faciliter le maillage viaire du secteur par des connections au réseau de voies existantes sécurisées. Dans ce cadre, la voie nouvellement créée permettra le bouclage avec la rue des Varennes et la desserte de l'ensemble du secteur. Dans ce cadre, tel que précisé dans le cahier commun la voirie principale à aménager sera de type 1, 2 ou 3 **(cf. cahier commun des OAP)**.

Afin de compléter le maillage, l'objectif sera de développer des liaisons douces sur l'ensemble du secteur en créant des aménagements permettant une circulation aisée et sécurisée des piétons et cycles et une bonne cohabitation entre les différents modes de déplacements. Ces cheminements permettront notamment de rejoindre l'aire de jeux située à l'ouest du secteur.

Un espace de stationnement est à prévoir au sein du quartier, afin de répondre aux besoins des nouvelles constructions. Il devra faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité en utilisant des matériaux perméables (aspect, pérennité de l'aménagement…).

SCHÉMAS DE COMPOSITION - RUE DES VARENNES 2

CHÂTEL-GUYON

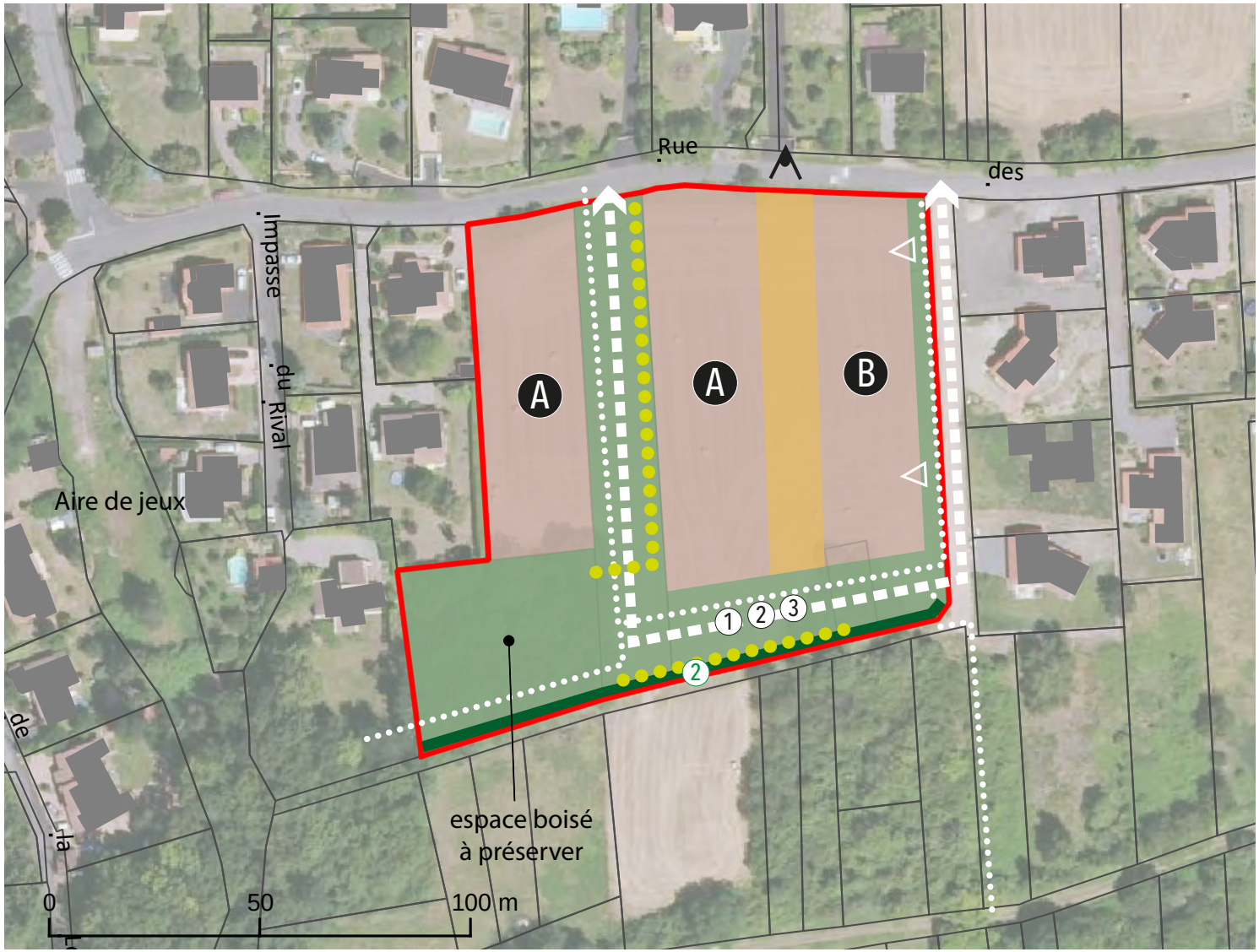
Périmètres et phasage
- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage

Accès et desserte
- Voie principale à aménager
- Voie seconde à aménager
- Type de voie et/ou cheminement
- Accès depuis voirie existante/à créer
- Cheminement doux (piéton/cycle) à conserver ou à créer
- voie d'accès chantier et de service/sécurité
- Stationnement à créer
- Stationnement existant à conserver
- Infrastructure à intégrer
- Carrefour à aménager et/ou sécuriser

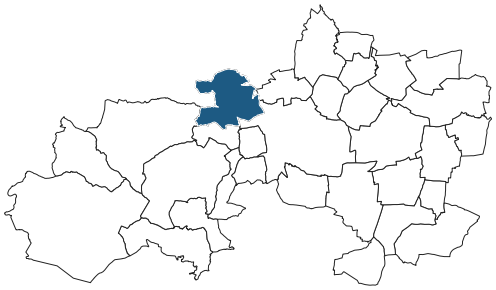
Mixité fonctionnelle et sociale
- Secteur à vocation première d'habitat
- Espace collectif paysager à positionner et/ou à valoriser
- Principe d'espace de convivialité/détente à positionner
- Principe d'implantation de cellule commerciale en rdc

Insertion architecturale et urbaine
- Alignement d'arbres, haies existant et arbres remarquables repérés
- Alignement d'arbres, haies à créer
- Traitement des franges paysagères
- Type de frange
- Principe de retrait des constructions par rapport aux voies d'accès
- Principe de structuration du front bâti
- Principe d'implantation des constructions
- A Habitat individuel
- B Habitat individuel groupé / mitoyen
- C Habitat collectif/intermédiaire
- T Habitat touristique
- G Habitat intergénérationnel
- Hauteur à respecter
- Fourchette de hauteurs à respecter
- Murets à préserver
- Fonds de jardin à préserver
- Vues à préserver
- Repère visuel / élément patrimonial

Qualité environnementale et prévention des risques
- Gestion/récupération des eaux pluviales
- Hydrographie
- Espace boisé ou de respiration
- PPRNPI
- Canalisation à supprimer
- Espace inconstructible
- Passage de réseaux

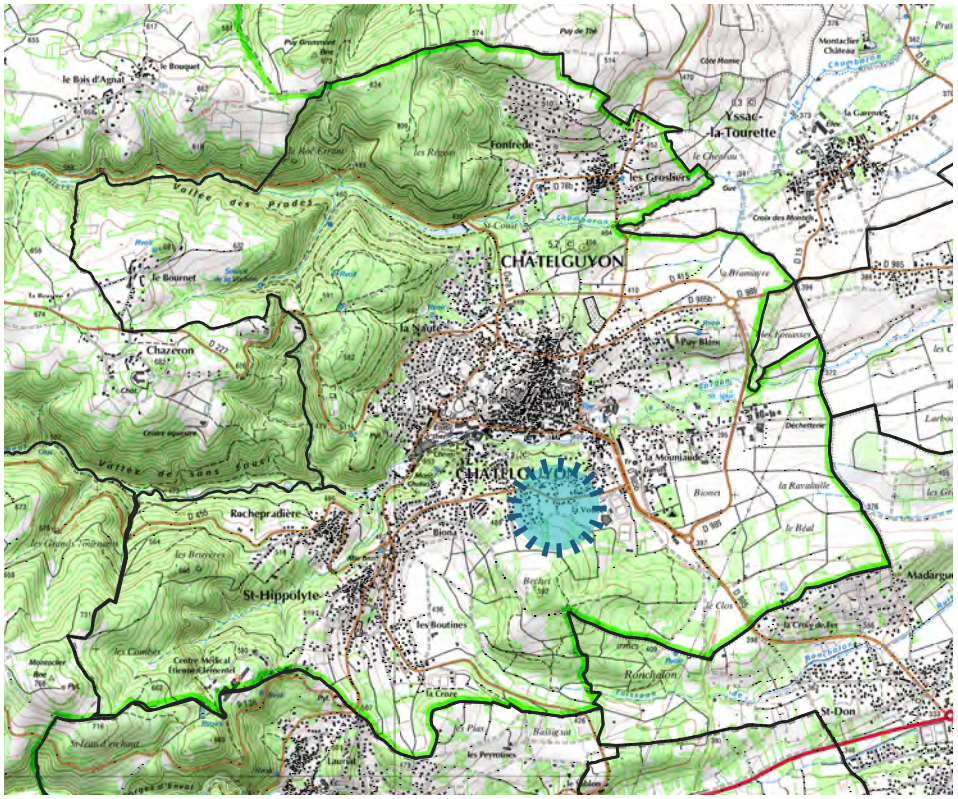


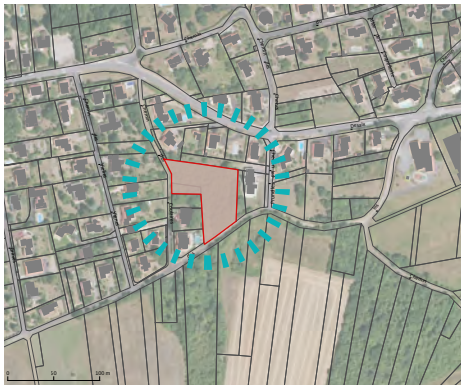
CHÂTEL-GUYON



Localisation et contexte

Situé au sud du centre-ville de Châtel-Guyon, entre les chemins des Prunelles, à l'est, des Iris, au sud, et des Coulaires, à l'ouest, le secteur d'OAP est constitué de jardins et d'espaces naturels d'une superficie d'environ 3900 m².







CHÂTEL-GUYON

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 0,39 ha.

Tout en garantissant la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de chaque zone devra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Insertion architecturale et urbaine

L'OAP est située au sud du centre-ville de Châtel-Guyon, il convient de penser un projet en lien avec le tissu résidentiel et avec les espaces agro-naturels situés à proximité.

Ainsi, il s'agira d'organiser l'urbanisation de ce secteur en cohérence avec son positionnement. L'ensemble de l'opération devra s'inscrire en harmonie avec l'environnement bâti et naturel présent aux abords immédiats du périmètre de l'OAP.

De même,afin de veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions et de favoriser une bonne insertion des constructions, afin de limiter l'impact visuel, il s'agira :

- d'adapter les volumes des constructions à la pente naturelle du terrain ;
- de limiter le plus possible les mouvements de terrain : déblais, remblais, effet de buttes.

Dans ce cadre, il sera demandé de se référer à l'OAP thématique «Paysages».

Mixité fonctionnelle et sociale

Sur l'ensemble du secteur, l'OAP prévoit la création de 6 logements sur le secteur, soit une densité de plus de 15 logements par hectare.

Qualité environnementale et prévention des risques

- Structure végétale et paysagère

Les espaces de respiration entre le bâti seront à préserver pour créer des perméabilités visuelles entres les constructions sur le paysage lointain, qui peuvent également être supports de chemins piétons ou d'espaces récréatifs associés à une gestion pluviale sous forme de noues plantées.

Les interfaces entre le projet d'aménagement et les espaces agro-naturels, seront traitées notamment par la mise en place d'une frange paysagère de type haie mixte de hauteur moyenne (respect de l'intimité et des vis-à- vis) et la plantation d'arbres de petit et moyen jet.

- Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des terrains sera limitée au maximum. Des études seront réalisées pour l'implantation de bassins de rétention lorsque le projet impacte la gestion des eaux pluviales.

- Énergie et confort climatique

Une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible est à privilégier : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Les jardins seront, en priorité, orientés au sud et/ou à l'ouest.

Accès et desserte

La desserte de l'ensemble des constructions sera assurée par une voie nouvellement créée, prenant appui depuis le chemin des Iris. Dans ce cadre, tel que précisé dans le cahier commun la voirie principale à aménager sera de type 5' **(cf. cahier commun des OAP)**. Un cheminement piéton viendra compléter le maillage.

Un espace de stationnement est à prévoir au sein du quartier, afin de répondre aux besoins des nouvelles constructions. Il devra faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité en utilisant des matériaux perméables (aspect, pérennité de l'aménagement…).

SCHÉMAS DE COMPOSITION - CHEMIN DES PRUNELLES 1

CHÂTEL-GUYON

Périmètres et phasage

- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage

Accès et desserte

- Voie principale à aménager
- Voie seconde à aménager
- Type de voie et/ou cheminement
- Accès depuis voirie existante/à créer
- Cheminement doux (piéton/cycle) à conserver ou à créer
- voie d'accès chantier et de service/sécurité
- Stationnement à créer
- Stationnement existant à conserver
- Infrastructure à intégrer
- Carrefour à aménager et/ou sécuriser

Mixité fonctionnelle et sociale

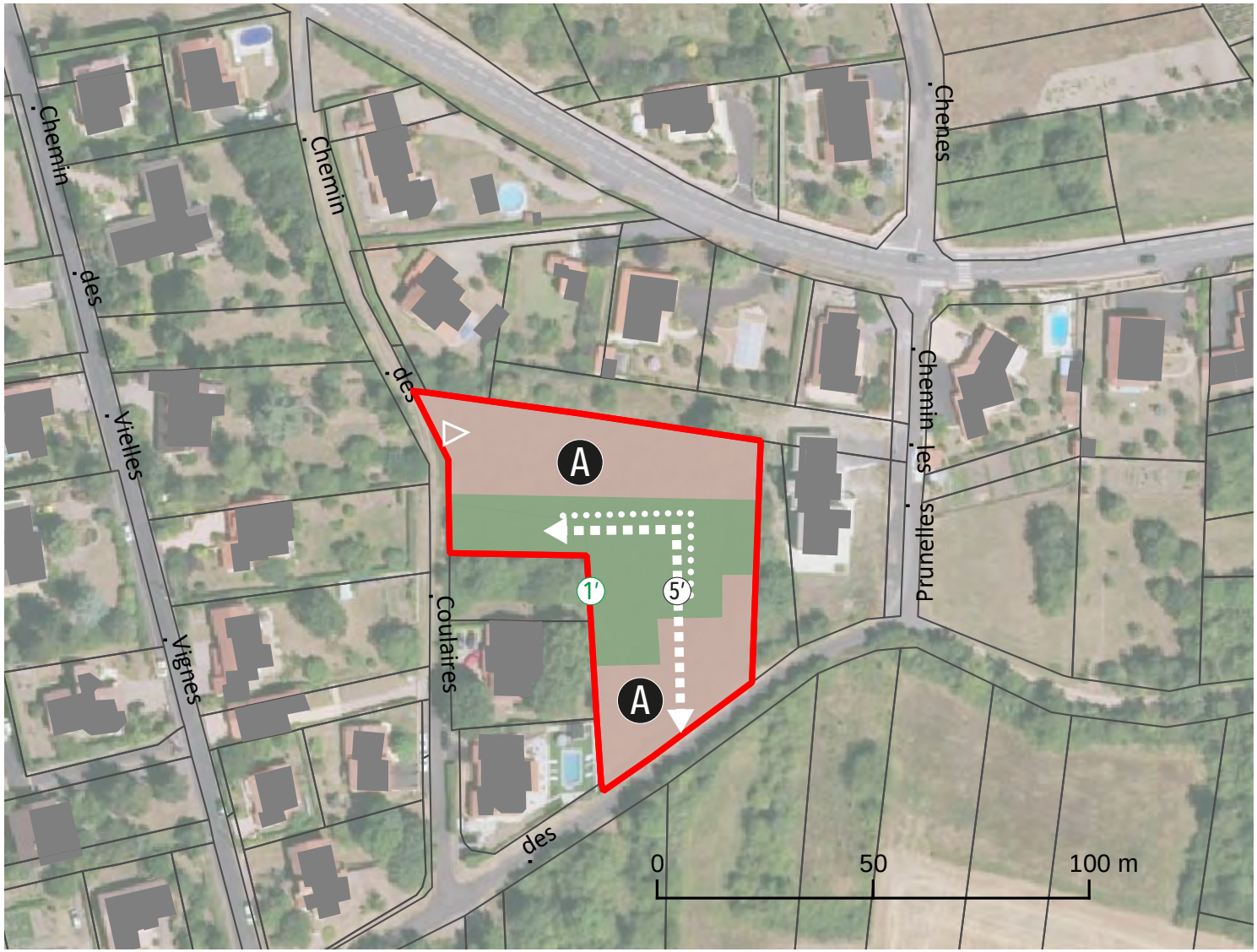
- Secteur à vocation première d'habitat
- Espace collectif paysager à positionner et/ou à valoriser
- Principe d'espace de convivialité/détente à positionner
- Principe d'implantation de cellule commerciale en rdc

Insertion architecturale et urbaine

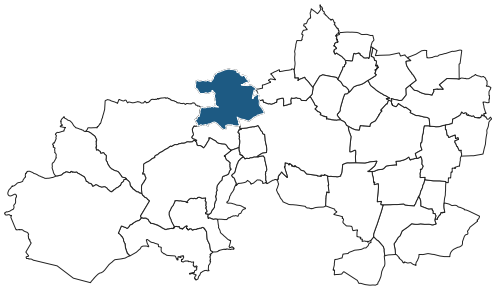
- Alignement d'arbres, haies existant et arbres remarquables repérés
- Alignement d'arbres, haies à créer
- Traitement des franges paysagères
- Type de frange
- Principe de retrait des constructions par rapport aux voies d'accès
- Principe de structuration du front bâti
- Principe d'implantation des constructions
- A Habitat individuel
- B Habitat individuel groupé / mitoyen
- C Habitat collectif/intermédiaire
- T Habitat touristique
- G Habitat intergénérationnel
- Hauteur à respecter
- Fourchette de hauteurs à respecter
- Murets à préserver
- Fonds de jardin à préserver
- Vues à préserver
- Repère visuel / élément patrimonial

Qualité environnementale et prévention des risques

- Gestion/récupération des eaux pluviales
- Hydrographie
- Espace boisé ou de respiration
- PPRNPI
- Canalisation à supprimer
- Espace inconstructible
- Passage de réseaux

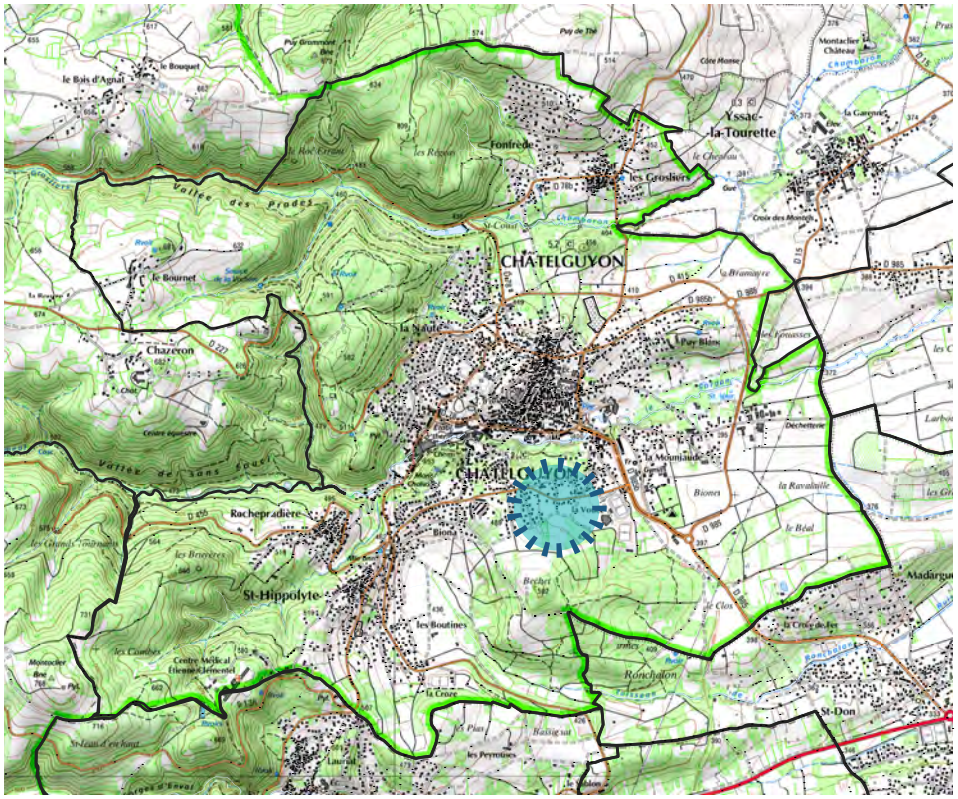


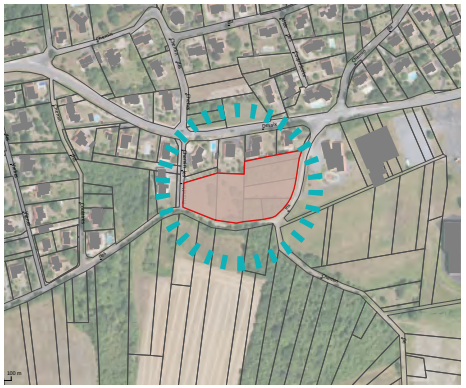
CHÂTEL-GUYON

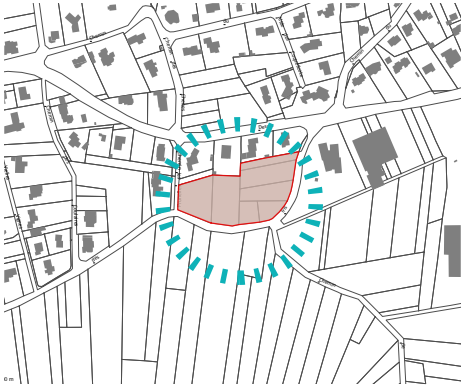


Localisation et contexte

Situé au sud du centre-ville de Châtel-Guyon, lové entre les chemins des Iris et des Prunelles, le secteur d'OAP est constitué de jardins et d'espaces naturels d'une superficie d'environ 6500 m².







CHÂTEL-GUYON

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 0,65 ha.

Tout en garantissant la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de chaque zone devra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Insertion architecturale et urbaine

L'OAP est située au sud du centre-ville de Châtel-Guyon, il convient de penser un projet en lien avec le tissu résidentiel et avec les espaces agro-naturels situés à proximité.

Ainsi, il s'agira d'organiser l'urbanisation de ce secteur en cohérence avec son positionnement. L'ensemble de l'opération devra s'inscrire en harmonie avec l'environnement bâti et naturel présent aux abords immédiats du périmètre de l'OAP.

De même,afin de veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions et de favoriser une bonne insertion des constructions, afin de limiter l'impact visuel, il s'agira :

- d'adapter les volumes des constructions à la pente naturelle du terrain ;
- de limiter le plus possible les mouvements de terrain : déblais, remblais, effet de buttes.

Dans ce cadre, il sera demandé de se référer à l'OAP thématique «Paysages».

Mixité fonctionnelle et sociale

Sur l'ensemble du secteur, l'OAP prévoit la création de 10 logements sur le secteur, soit une densité de plus de 15 logements par hectare.

Qualité environnementale et prévention des risques

- Structure végétale et paysagère

Les espaces de respiration entre le bâti seront à préserver pour créer des perméabilités visuelles entres les constructions sur le paysage lointain, qui peuvent également être supports de chemins piétons ou d'espaces récréatifs associés à une gestion pluviale sous forme de noues plantées.

Les interfaces entre le projet d'aménagement et les espaces agro-naturels, seront traitées notamment par la mise en place d'une frange paysagère de type haie mixte de hauteur moyenne (respect de l'intimité et des vis-à- vis) et la plantation d'arbres de petit et moyen jet.

Les franges seront suffisamment épaisses pour permettre également une gestion de l'eau pluviale et maintenir si possible les éléments végétaux d'intérêt existants tels que les arbres isolés repères dans le paysage **(cf. cahier commun des OAP - schéma de traitement des franges paysagères).**

- Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des terrains sera limitée au maximum. Des études seront réalisées pour l'implantation de bassins de rétention lorsque le projet impacte la gestion des eaux pluviales.

- Énergie et confort climatique

Une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible est à privilégier : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Les jardins seront, en priorité, orientés au sud et/ou à l'ouest.

Accès et desserte

La desserte de l'ensemble des constructions sera assurée par une voie nouvellement créée, prenant appui depuis le chemin des Iris. Dans ce cadre, tel que précisé dans le cahier commun la voirie principale à aménager sera de type 5' **(cf. cahier commun des OAP)**. Un cheminement piéton viendra compléter le maillage.

Un espace de stationnement est à prévoir au sein du quartier, afin de répondre aux besoins des nouvelles constructions. Il devra faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité en utilisant des matériaux perméables (aspect, pérennité de l'aménagement…).

CHÂTEL-GUYON

Périmètres et phasage

- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage

Accès et desserte

- Voie principale à aménager
- Voie seconde à aménager
- Type de voie et/ou cheminement
- Accès depuis voirie existante/à créer
- Cheminement doux (piéton/cycle) à conserver ou à créer
- voie d'accès chantier et de service/sécurité
- Stationnement à créer
- Stationnement existant à conserver
- Infrastructure à intégrer
- Carrefour à aménager et/ou sécuriser

Mixité fonctionnelle et sociale

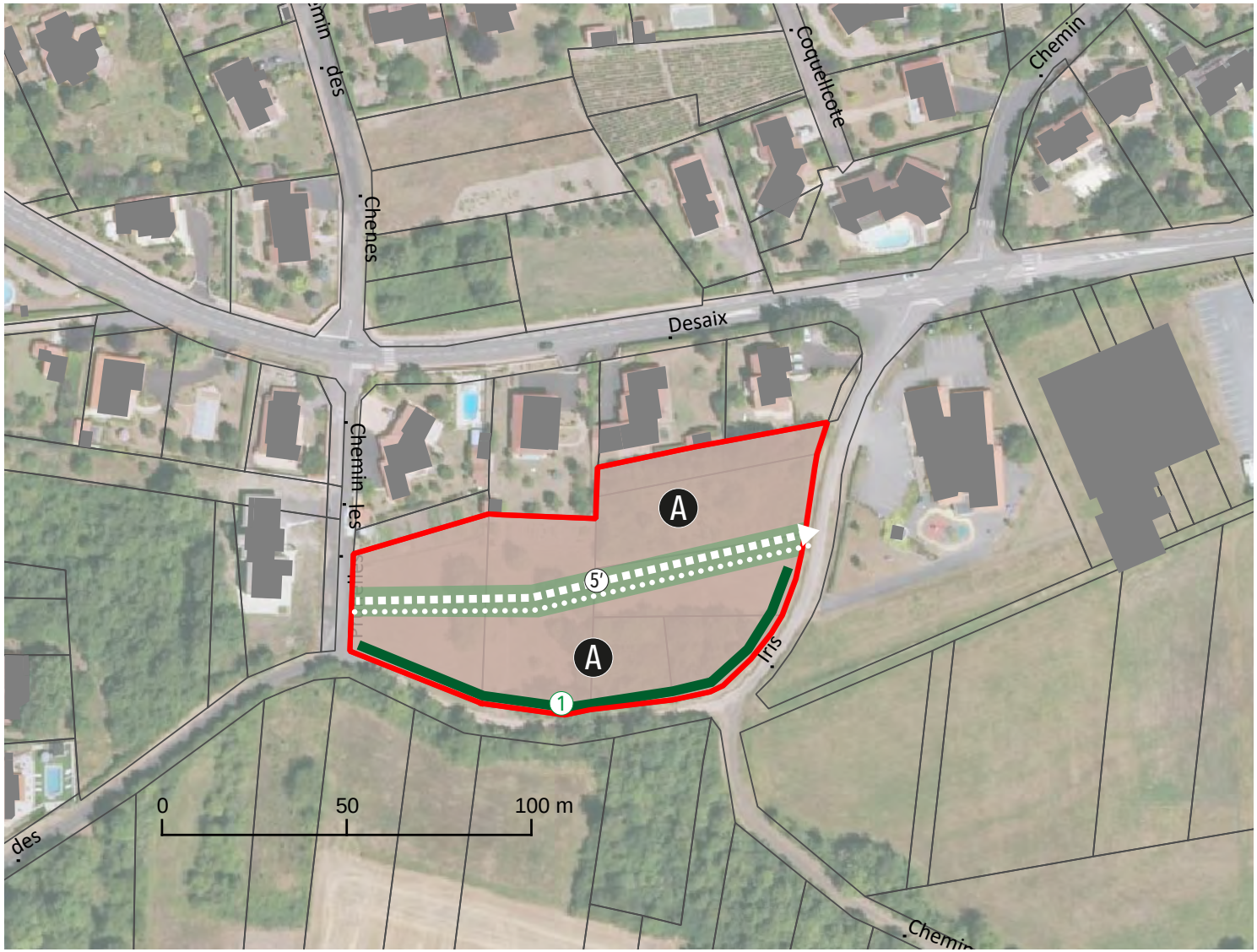
- Secteur à vocation première d'habitat
- Espace collectif paysager à positionner et/ou à valoriser
- Principe d'espace de convivialité/détente à positionner
- Principe d'implantation de cellule commerciale en rdc

Insertion architecturale et urbaine

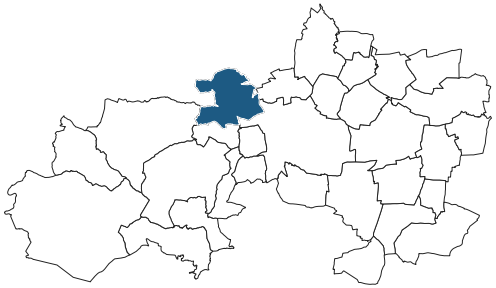
- Alignement d'arbres, haies existant et arbres remarquables repérés
- Alignement d'arbres, haies à créer
- Traitement des franges paysagères
- Type de frange
- Principe de retrait des constructions par rapport aux voies d'accès
- Principe de structuration du front bâti
- Principe d'implantation des constructions
- A Habitat individuel
- B Habitat individuel groupé / mitoyen
- C Habitat collectif/intermédiaire
- T Habitat touristique
- G Habitat intergénérationnel
- Hauteur à respecter
- Fourchette de hauteurs à respecter
- Murets à préserver
- Fonds de jardin à préserver
- Vues à préserver
- Repère visuel / élément patrimonial

Qualité environnementale et prévention des risques

- Gestion/récupération des eaux pluviales
- Hydrographie
- PPRNPI
- Espace inconstructible
- Espace boisé ou de respiration
- Canalisation à supprimer
- Passage de réseaux

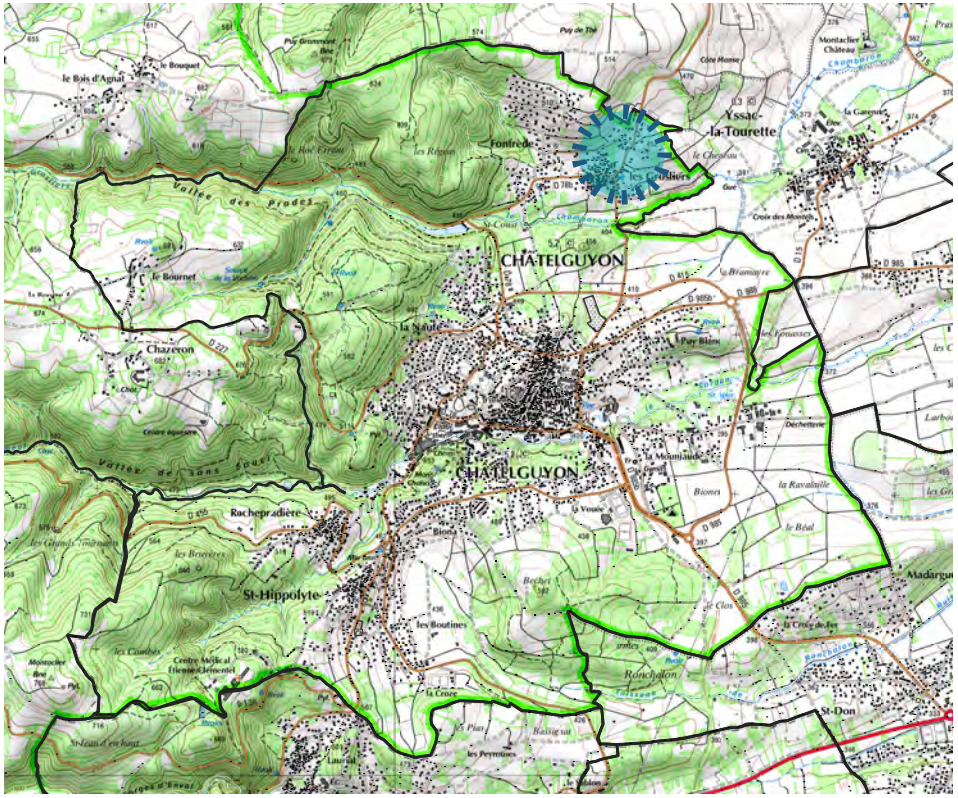


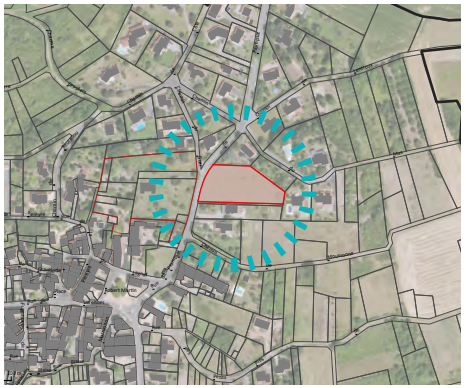
CHÂTEL-GUYON

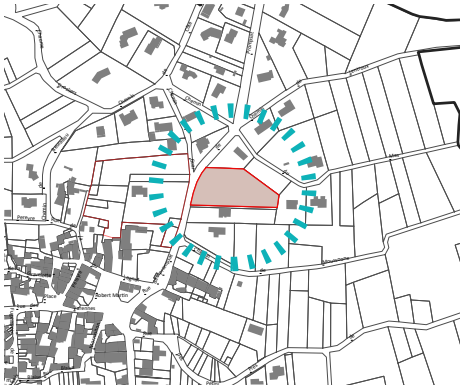


Localisation et contexte

Situé au hameau des Grosliers, au sein du tissu constitué, le site constitue entre la route de Prompsat et le chemin du Mas un espace libre relativement en pente d'une superficie d'environ 3000 m².







CHÂTEL-GUYON

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 0,3 ha.

Tout en garantissant la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de chaque zone devra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Insertion architecturale et urbaine

L'OAP est située au nord du bourg des Grosliers, il convient de penser un projet en lien avec le tissu résidentiel et avec les espaces agro-naturels situés à proximité.

Ainsi, il s'agira d'organiser l'urbanisation de ce secteur en cohérence avec son positionnement. L'ensemble de l'opération devra s'inscrire en harmonie avec l'environnement bâti et naturel présent aux abords immédiats du périmètre de l'OAP.

De même,afin de veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions et de favoriser une bonne insertion des constructions, afin de limiter l'impact visuel, il s'agira :

- d'adapter les volumes des constructions à la pente naturelle du terrain ;
- de limiter le plus possible les mouvements de terrain : déblais, remblais, effet de buttes.

Dans ce cadre, il sera demandé de se référer à l'OAP thématique «Paysages».

Mixité fonctionnelle et sociale

Sur l'ensemble du secteur, l'OAP prévoit la création de 5 logements sur le secteur, soit une densité de plus de 16 logements par hectare.

Qualité environnementale et prévention des risques

- Structure végétale et paysagère

Les espaces de respiration entre le bâti seront à préserver pour créer des perméabilités visuelles entres les constructions sur le paysage lointain, qui peuvent également être supports de chemins piétons ou d'espaces récréatifs associés à une gestion pluviale sous forme de noues plantées.

Les interfaces entre le projet d'aménagement et les espaces agro-naturels, seront traitées notamment par la mise en place d'une frange paysagère de type haie mixte de hauteur moyenne (respect de l'intimité et des vis-à- vis) et la plantation d'arbres de petit et moyen jet.

Les franges seront suffisamment épaisses pour permettre également une gestion de l'eau pluviale et maintenir si possible les éléments végétaux d'intérêt existants .

- Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des terrains sera limitée au maximum. Des études seront réalisées pour l'implantation de bassins de rétention lorsque le projet impacte la gestion des eaux pluviales.

- Énergie et confort climatique

Une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible est à privilégier : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Les jardins seront, en priorité, orientés au sud et/ou à l'ouest.

Accès et desserte

La desserte de l'ensemble des constructions sera assurée par une voie nouvellement créée, prenant appui depuis la route de Prompsat. Dans ce cadre, tel que précisé dans le cahier commun la voirie secondaire à aménager sera de type 4 ou 5 **(cf. cahier commun des OAP)**. Un cheminement piéton viendra compléter le maillage.

Un espace de stationnement est à prévoir au sein du quartier, afin de répondre aux besoins des nouvelles constructions. Il devra faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité en utilisant des matériaux perméables (aspect, pérennité de l'aménagement…).

CHÂTEL-GUYON

Périmètres et phasage
- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage

Accès et desserte
- Voie principale à aménager
- Voie seconde à aménager
- Type de voie et/ou cheminement
- Accès depuis voirie existante/à créer
- Cheminement doux (piéton/cycle) à conserver ou à créer
- voie d'accès chantier et de service/sécurité
- Stationnement à créer
- Stationnement existant à conserver
- Infrastructure à intégrer
- Carrefour à aménager et/ou sécuriser

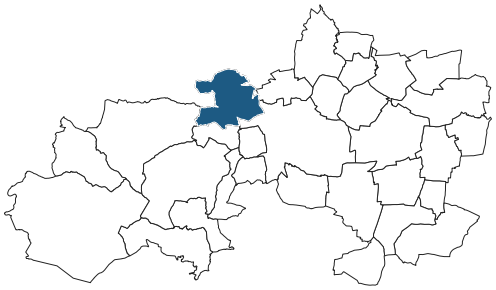
Mixité fonctionnelle et sociale
- Secteur à vocation première d'habitat
- Espace collectif paysager à positionner et/ou à valoriser
- Principe d'espace de convivialité/détente à positionner
- Principe d'implantation de cellule commerciale en rdc

Insertion architecturale et urbaine
- Alignement d'arbres, haies existant et arbres remarquables repérés
- Alignement d'arbres, haies à créer
- Traitement des franges paysagères
- Type de frange
- Principe de retrait des constructions par rapport aux voies d'accès
- Principe de structuration du front bâti
- Principe d'implantation des constructions
- A Habitat individuel
- B Habitat individuel groupé / mitoyen
- C Habitat collectif/intermédiaire
- T Habitat touristique
- G Habitat intergénérationnel
- Hauteur à respecter
- Fourchette de hauteurs à respecter
- Murets à préserver
- Fonds de jardin à préserver
- Vues à préserver
- Repère visuel / élément patrimonial

Qualité environnementale et prévention des risques
- Gestion/récupération des eaux pluviales
- Hydrographie
- Espace boisé ou de respiration
- PPRNPI
- Canalisation à supprimer
- Espace inconstructible
- Passage de réseaux



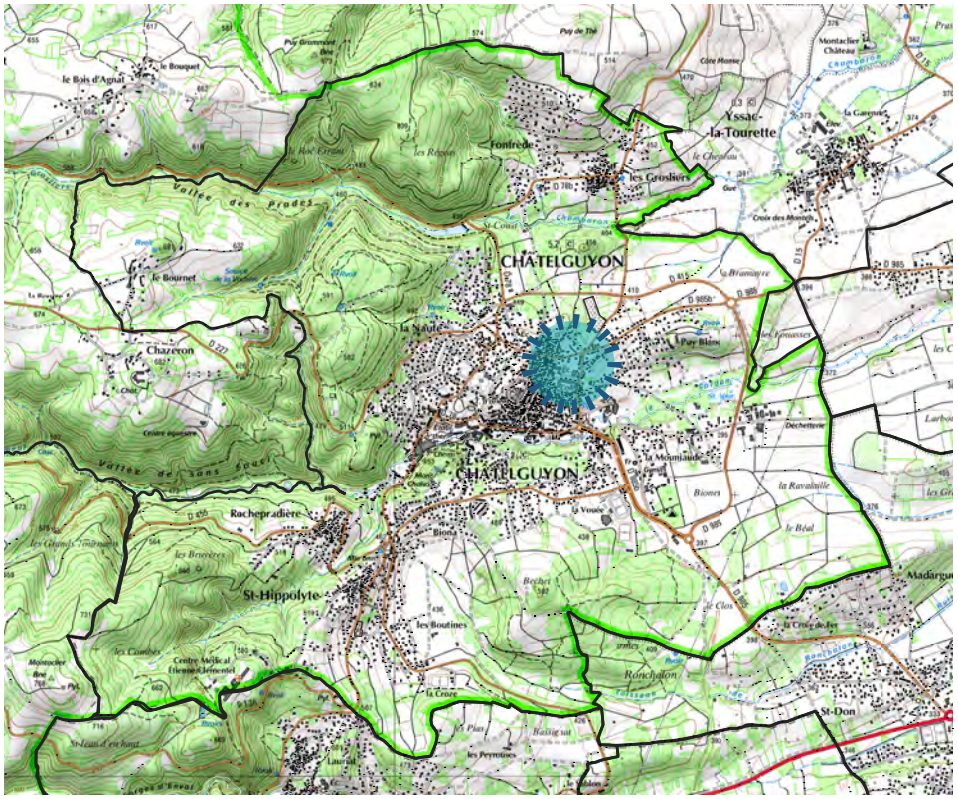
CHÂTEL-GUYON



Localisation et contexte

Le secteur d'OAP se situe à l'est du centre-ville de Châtel-Guyon, entre la Rue de Vichy, au nord, et la rue du Puy Blanc au sud.

D'une superficie d'environ 0,5 ha, le site est constitué principalement d'espaces de jardins.







CHÂTEL-GUYON

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 0,52 ha.

Tout en garantissant la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de chaque zone devra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Insertion architecturale et urbaine

L'OAP est située à proximité immédiate du centre-ville, il convient de penser un projet en lien son environnement en intégrant les potentielles vues induites.

Ainsi, il s'agira d'organiser l'urbanisation résidentielle de ce secteur en cohérence avec son positionnement. L'ensemble de l'opération devra s'inscrire en harmonie avec l'environnement bâti et naturel présent aux abords immédiats du périmètre de l'OAP.

De même,afin de veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions et de favoriser une bonne insertion des constructions, afin de limiter l'impact visuel depuis la Chaîne des Puys et la plaine de la Limagne, il s'agira :

- d'adapter les volumes des constructions à la pente naturelle du terrain ;
- de limiter le plus possible les mouvements de terrain : déblais, remblais, effet de buttes.

Dans ce cadre, il sera demandé de se référer à l'OAP thématique «Paysages».

Mixité fonctionnelle et sociale

Secteur destiné à une vocation résidentielle, dans le cadre de l'OAP, il s'agira de privilégier la réalisation d'un habitat dont les caractéristiques volumétriques (hauteurs, implantations, etc.) tiennent compte de l'environnement existant.

Ainsi l'OAP prévoit la réalisation d'environ 8 logements, soit une densité de plus de 29 logements par hectare, en privilégiant une forme d'habitat individuel.

Qualité environnementale et prévention des risques

- Structure végétale et paysagère

Les espaces de respiration entre le bâti seront à préserver pour créer des perméabilités visuelles entres les constructions sur le paysage lointain, qui peuvent également être supports de chemins piétons ou d'espaces récréatifs associés à une gestion pluviale sous forme de noues plantées.

Des franges paysagères pourront permettre également une gestion de l'eau pluviale et maintenir si possible les éléments végétaux d'intérêt existants tels que les arbres isolés repères dans le paysage, notamment les vieux noyers.

- Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des terrains sera limitée au maximum. Des études seront réalisées pour l'implantation de bassins de rétention lorsque le projet impacte la gestion des eaux pluviales.

- Énergie et confort climatique

Une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible est à privilégier : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Les jardins seront, en priorité, orientés au sud et/ou à l'ouest.

Accès et desserte

De manière générale l'objectif est d'organiser un véritable maillage de la zone, et favoriser ainsi son « accroche » à l'enveloppe urbaine existante.

Dans ce cadre, une voie d'accès centrale sera ainsi créée pour desservir l'ensemble du secteur et assurera le bouclage avec la rue du Puy Blanc **(cf. cahier commun des OAP - schéma de voirie).**

De même, un maillage piéton devra accompagner la réalisation de l'opération, en s'appuyant sur le réseau routier créé.

Un espace de stationnement est à prévoir au sein du quartier, afin de répondre aux besoins des nouvelles constructions. Il devra faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité en utilisant des matériaux perméables (aspect, pérennité de l'aménagement…).

SCHÉMAS DE COMPOSITION - RUE DE VICHY

CHÂTEL-GUYON

Périmètres et phasage

- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage

Accès et desserte

- Voie principale à aménager
- Voie seconde à aménager
- Type de voie et/ou cheminement
- Accès depuis voirie existante/à créer
- Cheminement doux (piéton/cycle) à conserver ou à créer
- voie d'accès chantier et de service/sécurité
- Stationnement à créer
- Stationnement existant à conserver
- Infrastructure à intégrer
- Carrefour à aménager et/ou sécuriser

Mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur à vocation première d'habitat
- Espace collectif paysager à positionner et/ou à valoriser
- Principe d'espace de convivialité/détente à positionner
- Principe d'implantation de cellule commerciale en rdc

Insertion architecturale et urbaine

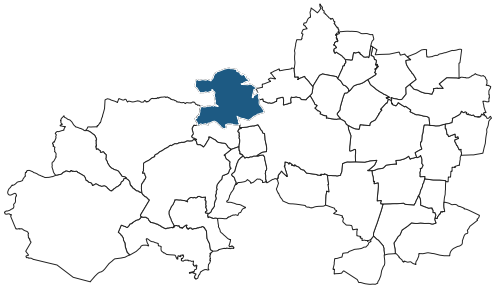
- Alignement d'arbres, haies existant et arbres remarquables repérés
- Alignement d'arbres, haies à créer
- Traitement des franges paysagères
- Type de frange
- Principe de retrait des constructions par rapport aux voies d'accès
- Principe de structuration du front bâti
- Principe d'implantation des constructions
- A — Habitat individuel
- B — Habitat individuel groupé / mitoyen
- C — Habitat collectif/intermédiaire
- T — Habitat touristique
- G — Habitat intergénérationnel
- Hauteur à respecter
- Fourchette de hauteurs à respecter
- Murets à préserver
- Fonds de jardin à préserver
- Vues à préserver
- Repère visuel / élément patrimonial

Qualité environnementale et prévention des risques

- Gestion/récupération des eaux pluviales
- Hydrographie
- Espace boisé ou de respiration
- PPRNPI
- Canalisation à supprimer
- Espace inconstructible
- Passage de réseaux



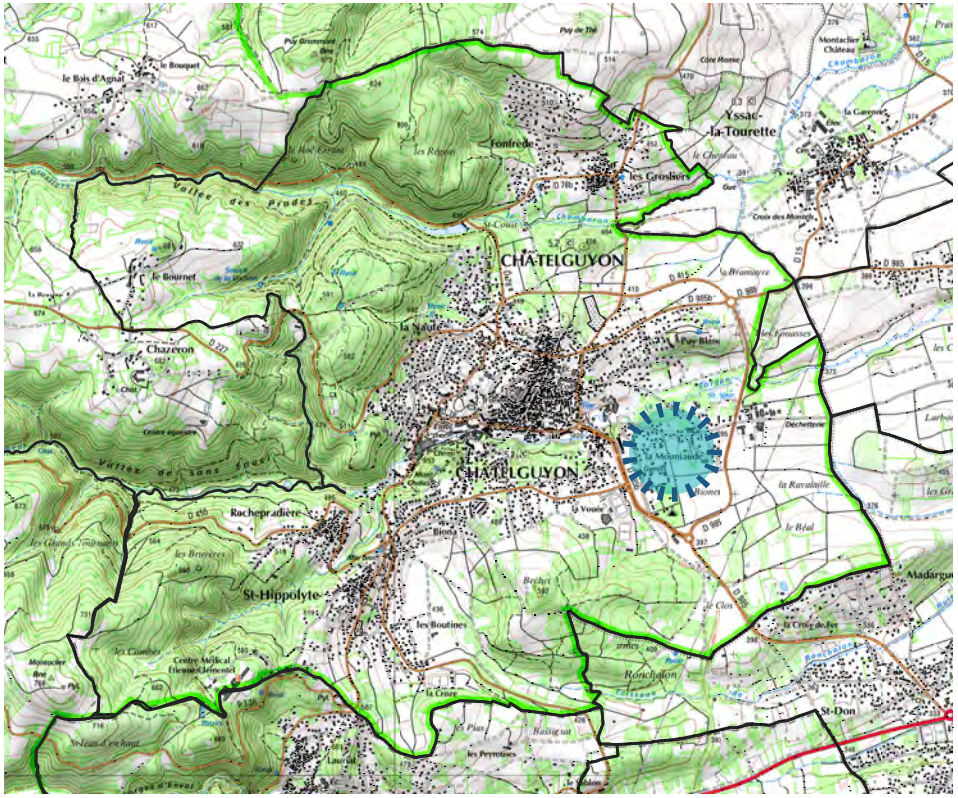
CHÂTEL-GUYON

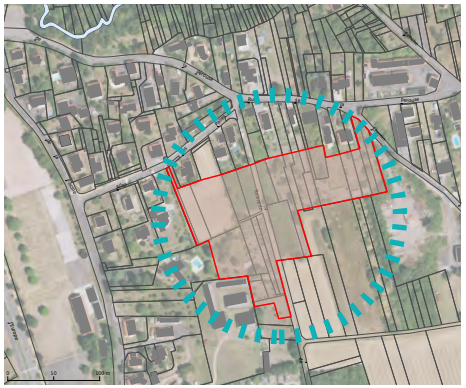


Localisation et contexte

Le secteur d'OAP se situe à l'est du centre-ville de Châtel-Guyon, au sud de la rue de la Pérouse.

Situé en épaississement des voies existantes, le site est constitué d'espaces de jardins et profite d'une végétation plus ou moins dense qui se poursuit par ailleurs vers le sud, au-delà du secteur.







CHÂTEL-GUYON

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 2 ha.

Tout en garantissant la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de chaque zone devra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Insertion architecturale et urbaine

L'OAP est située à l'est du centre-ville, il convient de penser un projet en lien avec le tissu constitué et les espaces naturels situés à proximité et en intégrant les potentielles vues induites.

Ainsi, il s'agira d'organiser l'urbanisation de ce secteur en cohérence avec son positionnement en périphérie de l'enveloppe urbaine. L'ensemble de l'opération devra s'inscrire en harmonie avec l'environnement bâti et naturel présent aux abords immédiats du périmètre de l'OAP.

Mixité fonctionnelle et sociale

Sur l'ensemble du secteur, l'OAP prévoit la création de 26 logements sur le secteur, avec une densité moyenne d'environ 13,7 logements par hectare.

Par ailleurs, 20% des logements créés devront être du logement social.

Qualité environnementale et prévention des risques

- Structure végétale et paysagère

Les espaces de respiration entre le bâti seront à préserver pour créer des perméabilités visuelles entres les constructions sur le paysage lointain, qui peuvent également être supports de chemins piétons ou d'espaces récréatifs associés à une gestion pluviale sous forme de noues plantées.

Les interfaces entre le projet d'aménagement et l'espace de nature situé au sud seront traitées notamment par la mise en place d'une frange paysagère de type haie mixte de hauteur moyenne (respect de l'intimité et des vis-à- vis) et la plantation d'arbres de petit et moyen jet.

Les franges seront suffisamment épaisses pour permettre également une gestion de l'eau pluviale et maintenir si possible les éléments végétaux d'intérêt existants tels que les arbres isolés repères dans le paysage, notamment les vieux noyers **(cf. cahier commun des OAP - schéma de traitement des franges paysagères)**

- Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des terrains sera limitée au maximum. Des études seront réalisées pour l'implantation de bassins de rétention lorsque le projet impacte la gestion des eaux pluviales.

- Énergie et confort climatique

Une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible est à privilégier : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Les jardins seront, en priorité, orientés au sud et/ou à l'ouest.

Accès et desserte

De manière générale, l'objectif est de faciliter le maillage viaire du secteur par des connections au réseau de voies existantes sécurisées (Allée des Palles et chemin de Bonnefille). Dans ce cadre, une voie centrale, en sens unique, orientée ouest-est, permettra le bouclage entre l'Allée des Palles et le chemin de Bonnefille **(cf. cahier commun des OAP - schéma de voirie)**.

Dans le cadre de la réalisation de l'opération en plusieurs phases, et dans l'attente de la réalisation du réseau viaire complet permettant l'instauration d'un bouclage, chaque opération devra prévoir des aires de retournement aux extrémités des voies réalisées qui pourront être transformées en espaces de stationnement lors de la finalisation de l'aménagement du secteur **(cf. cahier commun des OAP)**.

Afin de compléter le maillage, outre conforter les cheminements existant, notamment sur l'axe nord-sud, l'objectif sera de développer des liaisons douces sur l'ensemble du secteur en créant des aménagements permettant une circulation aisée et sécurisée des piétons et cycles et une bonne cohabitation entre les différents modes de déplacements.

L'organisation du stationnement devra être proposée afin de répondre aux besoins des constructions futures. Dans ce cadre, des espaces de stationnement seront à prévoir au sein du quartier. Ils devront faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité en utilisant des matériaux perméables (aspect, pérennité de l'aménagement…).

SCHÉMAS DE COMPOSITION - ALLÉE DES PALLES

CHÂTEL-GUYON

Périmètres et phasage

- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage

Accès et desserte

- Voie principale à aménager
- Voie seconde à aménager
- Type de voie et/ou cheminement
- Accès depuis voirie existante/à créer
- Cheminement doux (piéton/cycle) à conserver ou à créer
- voie d'accès chantier et de service/sécurité
- Stationnement à créer
- Stationnement existant à conserver
- Infrastructure à intégrer
- Carrefour à aménager et/ou sécuriser

Mixité fonctionnelle et sociale

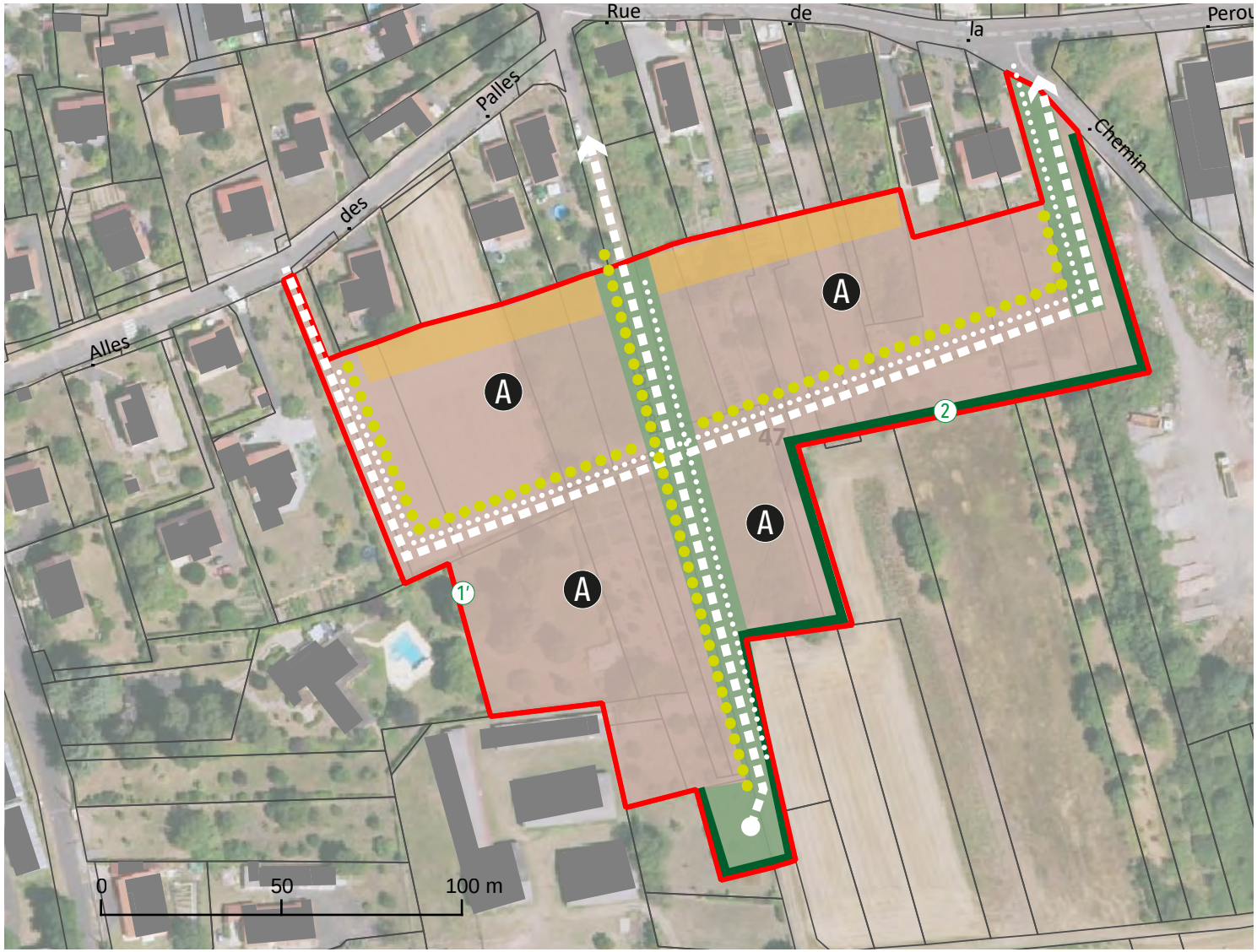
- Secteur à vocation première d'habitat
- Espace collectif paysager à positionner et/ou à valoriser
- Principe d'espace de convivialité/détente à positionner
- Principe d'implantation de cellule commerciale en rdc

Insertion architecturale et urbaine

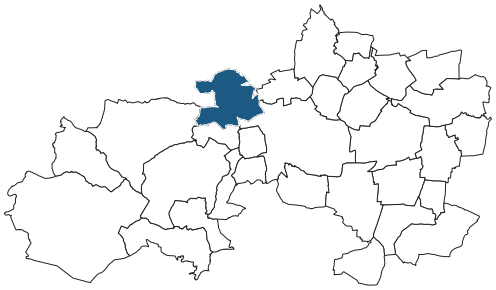
- Alignement d'arbres, haies existant et arbres remarquables repérés
- Alignement d'arbres, haies à créer
- Traitement des franges paysagères
- Type de frange
- Principe de retrait des constructions par rapport aux voies d'accès
- Principe de structuration du front bâti
- Principe d'implantation des constructions
- A Habitat individuel
- B Habitat individuel groupé / mitoyen
- C Habitat collectif/intermédiaire
- T Habitat touristique
- G Habitat intergénérationnel
- R+2 Hauteur à respecter
- R+1 R+2 Fourchette de hauteurs à respecter
- Murets à préserver
- Fonds de jardin à préserver
- Vues à préserver
- Repère visuel / élément patrimonial

Qualité environnementale et prévention des risques

- Gestion/récupération des eaux pluviales
- Hydrographie
- Espace boisé ou de respiration
- PPRNPI
- Canalisation à supprimer
- Espace inconstructible
- Passage de réseaux



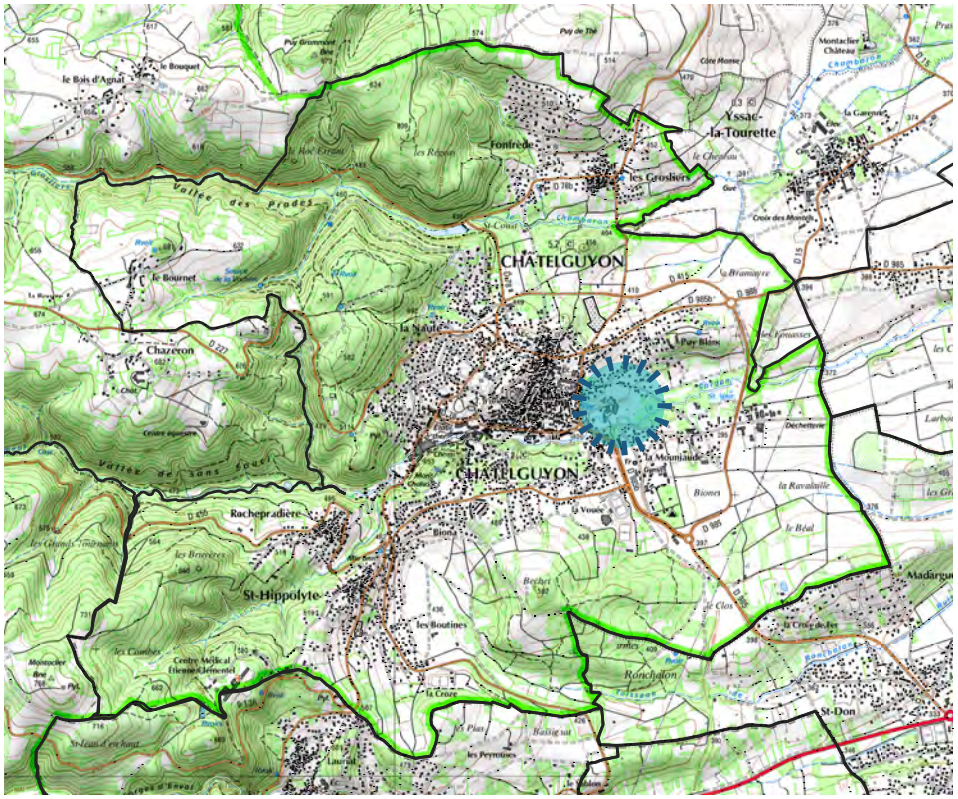
CHÂTEL-GUYON



Localisation et contexte

Le secteur d'OAP se situe à l'est du centre-ville de Châtel-Guyon, à proximité des équipements publics, piscine municipale et école primaire Pierre Ravel notamment.

Situé entre le chemin de la Conche et le Sardon, le site est constitué d'espaces de jardins et profite de la végétation liée à la présence du cours d'eau.







CHÂTEL-GUYON

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 1,5 ha.

Tout en garantissant la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de chaque zone devra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Insertion architecturale et urbaine

Le site est situé au sein du tissu constitué, il devra s'intégrer à l'existant par des aménagements paysagers et des typologies bâties cohérents avec l'existant.

Plusieurs espaces paysagers, positionnés le long des axes de circulation seront créés avec des aménagements qualitatifs permettant des espaces de détente et de vie quotidienne.

Mixité fonctionnelle et sociale

Sur l'ensemble du secteur, l'OAP prévoit la réalisations d'équipements publics, en lien avec ceux existants et situés à proximité ainsi que la création de 15 logements.

Par ailleurs, 30% des logements créés devront être du logement social.

Qualité environnementale et prévention des risques

- Structure végétale et paysagère

Les espaces de respiration entre le bâti seront à préserver pour créer des perméabilités visuelles entres les constructions sur le paysage lointain, qui peuvent également être supports de chemins piétons ou d'espaces récréatifs associés à une gestion pluviale sous forme de noues plantées.

Les interfaces entre le projet d'aménagement et les espaces de nature liés à la présence du Sardon, seront traitées notamment par la mise en place d'une frange paysagère de type haie mixte de hauteur moyenne (respect de l'intimité et des vis-à- vis) et la plantation d'arbres de petit et moyen jet.

Les franges seront suffisamment épaisses pour permettre également une gestion de l'eau pluviale et maintenir si possible les éléments végétaux d'intérêt existants tels que les arbres isolés repères dans le paysage **(cf. cahier commun des OAP - schéma de traitement des franges paysagères).**

- Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des terrains sera limitée au maximum. Des études seront réalisées pour l'implantation de bassins de rétention lorsque le projet impacte la gestion des eaux pluviales.

- Énergie et confort climatique

Une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible est à privilégier : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Les jardins seront, en priorité, orientés au sud et/ou à l'ouest.

Accès et desserte

De manière générale, l'objectif est de faciliter le maillage viaire du secteur par des connections au réseau de voies existantes sécurisées (Chemin de la Conche). Dans ce cadre, tel que précisé dans le cahier commun la voirie principale à aménager sera de type 1, 2 ou 3 **(cf. cahier commun des OAP)**.

Afin de compléter le maillage, l'objectif sera de développer des liaisons douces sur l'ensemble du secteur en créant des aménagements permettant une circulation aisée et sécurisée des piétons et cycles et une bonne cohabitation entre les différents modes de déplacements **(cf. cahier commun des OAP - schéma de voirie)**.

Dans ce cadre une liaison piétonne, suivant un axe nord-sud permettra de relier le secteur à l'école.

Des espaces de stationnement sont à prévoir au sein du quartier, afin de répondre aux besoins des nouvelles constructions. Ils devront faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité en utilisant des matériaux perméables (aspect, pérennité de l'aménagement…).

CHÂTEL-GUYON

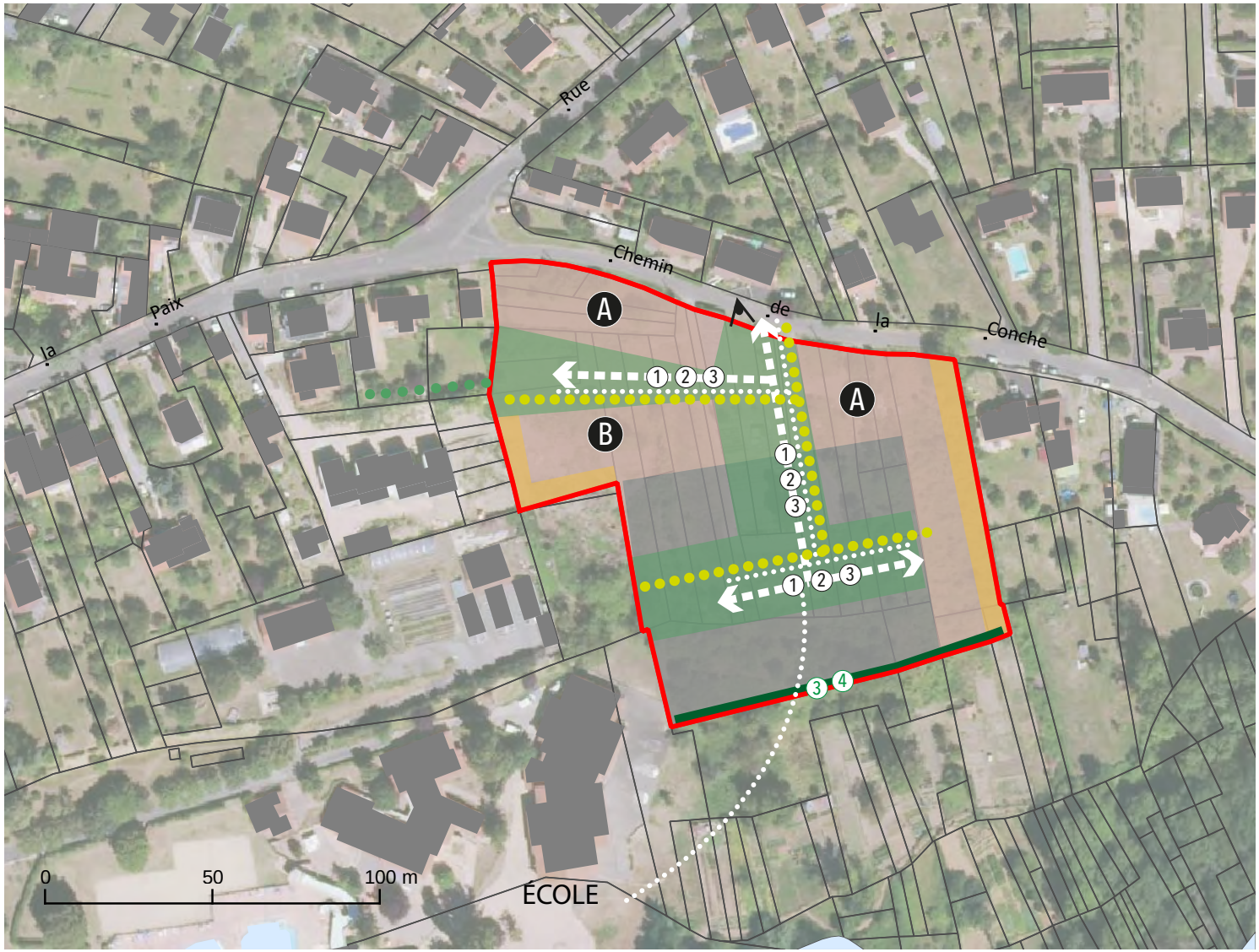
Périmètres et phasage
- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage

Accès et desserte
- Voie principale à aménager
- Voie seconde à aménager
- Accès depuis voirie existante/à créer
- Cheminement doux (piéton/cycle) à conserver ou à créer
- voie d'accès chantier et de service/sécurité
- Stationnement à créer
- Stationnement existant à conserver
- Infrastructure à intégrer
- Carrefour à aménager et/ou sécuriser
- Type de voie et/ou cheminement

Mixité fonctionnelle et sociale
- Secteur à vocation première d'habitat
- Espace collectif paysager à positionner et/ou à valoriser
- Espace à vocation d'équipement
- Principe d'espace de convivialité/détente à positionner
- Principe d'implantation de cellule commerciale en rdc

Insertion architecturale et urbaine
- Alignement d'arbres, haies existant et arbres remarquables repérés
- Alignement d'arbres, haies à créer
- Traitement des franges paysagères
- Type de frange
- Principe de retrait des constructions par rapport aux voies d'accès
- Principe de structuration du front bâti
- Principe d'implantation des constructions
- A Habitat individuel
- B Habitat individuel groupé / mitoyen
- C Habitat collectif/intermédiaire
- T Habitat touristique
- G Habitat intergénérationnel
- R+2 Hauteur à respecter
- R+1 R+2 Fourchette de hauteurs à respecter
- Murets à préserver
- Fonds de jardin à préserver
- Vues à préserver
- Repère visuel / élément patrimonial

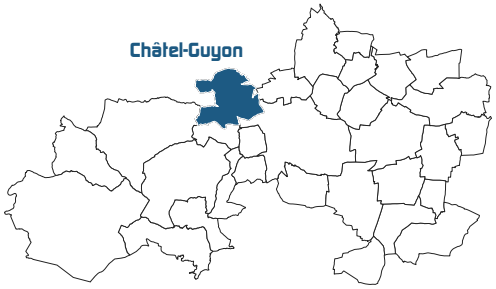
Qualité environnementale et prévention des risques
- Gestion/récupération des eaux pluviales
- Hydrographie
- PPRNPI
- Espace inconstructible
- Espace boisé ou de respiration
- Canalisation à supprimer
- Passage de réseaux



OAP THÉMATIQUE - ZONE D'ACTIVITÉS - BIONET CROIX DES ROBETS

CHAT_12

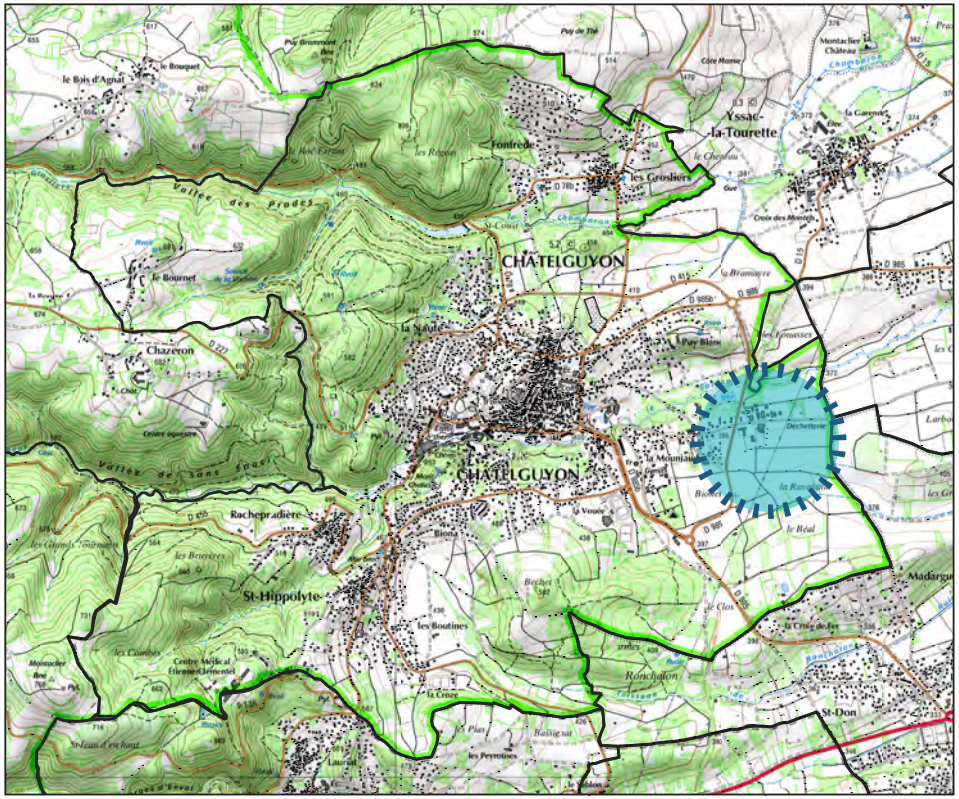
CHÂTEL-GUYON

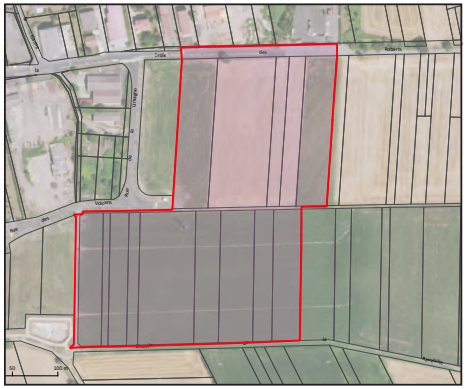


Localisation et contexte

Le site d'OAP constitue un secteur de développement économique pour la communauté d'agglomération d'environ 6,5 ha. La zone de projet est située en extension de l'enveloppe urbaine à l'est de la commune de Châtel-Guyon, à proximité de la déchetterie.

Situé en entrée de ville, le secteur, composé de parcelles agricoles, devra accueillir des aménagements qui devront respecter la qualité paysagère du site en intégrant des éléments valorisants qui qualifieront le site en tant qu'entrée de ville.







Se référer au Guide de l'OAP Thématique «Zones d'Activités économiques»

OAP THÉMATIQUE - ZONE D'ACTIVITÉS - BIONET CROIX DES ROBETS

CHÂTEL-GUYON

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 6,5 ha.

Cette OAP est phasée en deux étapes, avec l'aménagement dans un temps 1 des espaces proches de la zone d'activité existante, et en phase 2 la zone bordant les terres agricoles.

Tout en garantissant la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de chaque zone devra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Insertion architecturale et urbaine

Les constructions devront témoigner d'une qualité architecturale leur permettant de s'insérer de façon optimale dans le contexte environnemental et paysager du secteur situé en entrée de ville.

Mixité fonctionnelle et sociale

La présente OAP prévoit une programmation exclusivement dédiées aux activités. Cependant l'aménagement des nouvelles constructions devra prendre en compte la présence de constructions d'habitation dans un environnement peu lointain.

Qualité environnementale et prévention des risques

Le projet devra assurer une bonne intégration paysagère du nouveau quartier dans ce secteur dédié à l'activité par des aménagements paysagers valorisant l'environnement rural alentour.

Dans ce cadre, afin de préserver la zone agricole, le projet devra prévoir la création d'une zone tampon paysagère en bordures du site.

Malgré l'absence de contrainte environnementale particulière, le secteur est caractérisé par le passage d'une ligne haute tension (HT de 225 kv) qui traverse la zone. Cette ligne empêche toute construction à moins de 5m des câbles et produit des champs électriques et magnétiques qui contraignent le type d'aménagement projeté. Dans ce cadre, ces secteurs pourraient servir de voie d'accès et devenir le support d'un système de récupération des eaux pluviales, d'aménagements paysagers ou d'espaces de stationnement pour les entreprises de la zone. Ce passage pourra également constituer une trame verte traversant la zone d'activité économique. L'absence de construction dans ce périmètre permet de constituer un corridor écologique à consolider.

Les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et privilégier dans ce cadre une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible.

L'imperméabilisation des terrains sera limitée au maximum. Des études seront réalisées pour l'implantation de bassins de rétention lorsque le projet impacte la gestion des eaux pluviales.

Accès et desserte

La zone devra être desservie par plusieurs accès créés le long du Chemin de la Croix des Robert et de la Rue de la Limagne et permettre aux voies nouvellement créées la distribution de l'ensemble des sites.

Parallèlement au développement d'une trame viaire dédiée aux véhicules, il sera essentiel d'intégrer un maillage destiné aux modes actifs.

Le projet devra favoriser une aire de stationnement conjointe aux différents bâtiments afin de mutualiser l'artificialisation des sols destinés au stationnement et inciter au covoiturage. De même, tout espace de stationnement devra faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité en utilisant des matériaux perméables de qualité (aspect, pérennité de l'aménagement…).

CHAT_12

Se référer au Guide de l'OAP Thématique «Zones d'Activités économiques»

OAP THÉMATIQUE - ZONE D'ACTIVITÉS - BIONET CROIX DES ROBETS

CHAT_12

Se référer au Guide de l'OAP Thématique «Zones d'Activités économiques»

CHÂTEL-GUYON

Périmètres et phasage

- Périmètre d'OAP

Accès et desserte

- Voie principale existante
- Voie secondaire existante
- Voie principale à aménager
- Voie secondaire à aménager
- Accès depuis voirie existante/à créer
- Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
- Infrastructure à intégrer
- Parking à aménager

Mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur à vocation première économique
- Offre économique à maintenir/développer

Insertion architecturale et urbaine

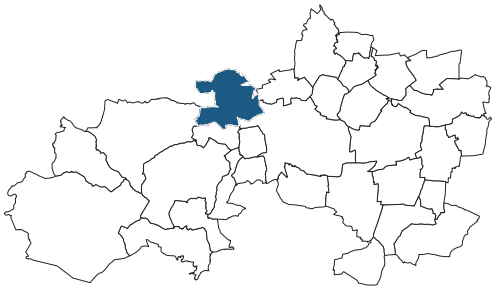
- R+2 Hauteur maximale autorisée
- Principe d'aménagement d'espaces paysagers
- Traitement des franges paysagères
- Traitement qualitatif de l'entrée de ville
- Alignement d'arbres à créer

Qualité environnementale et prévention des risques

- Récupération /gestion des eaux
- Présence de lignes à haute tension



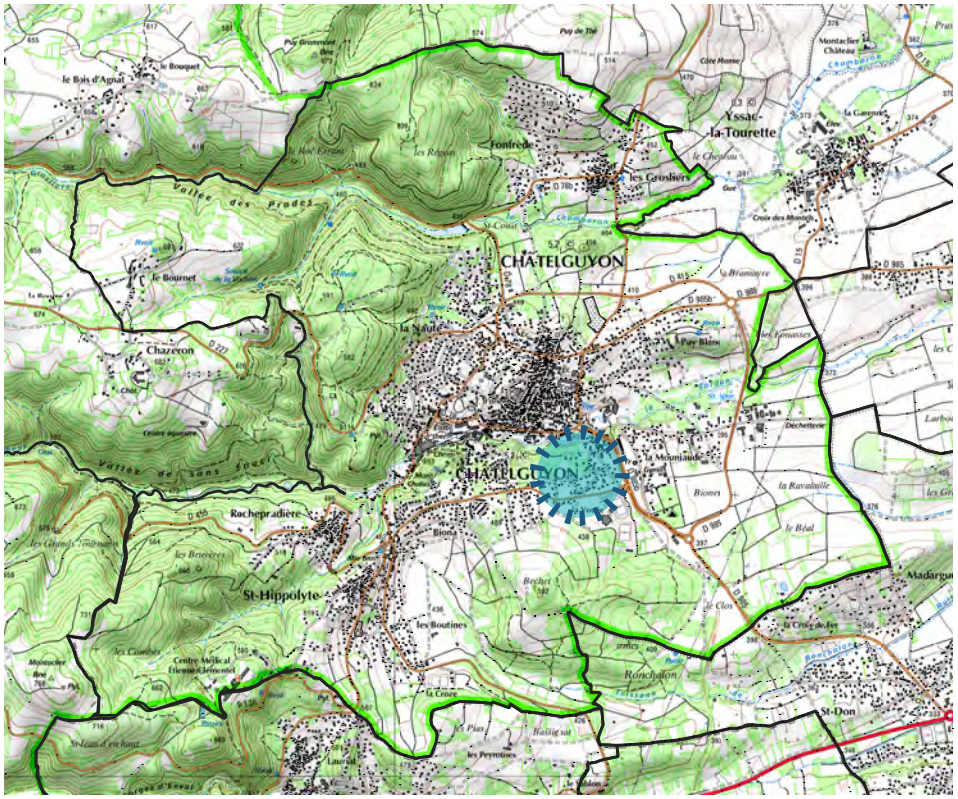
CHÂTEL-GUYON

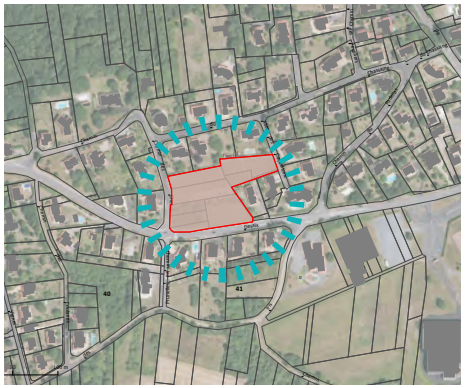


Localisation et contexte

Le site du constitue un secteur de développement pour la communauté d'agglomération d'environ 6200 m².

Situé au sud du centre-ville, entre l'allée des Coquelicots, le chemin des Chênes et le boulevard Dessaix, le secteur est constitué d'espaces de jardins et d'espaces agricoles (vignes).







CHÂTEL-GUYON

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 0,62 ha.

Tout en garantissant la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de chaque zone devra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Insertion architecturale et urbaine

Le site est situé au sein du tissu constitué, il devra s'intégrer à l'existant par des aménagements paysagers et des typologies bâties cohérents avec l'existant.

Un espace paysager, positionné en cœur d'îlot et le long de l'axe de circulation sera créé avec des aménagements qualitatifs permettant des espaces de détente et de vie quotidienne.

Mixité fonctionnelle et sociale

Sur l'ensemble du secteur, l'OAP prévoit la création de 9 logements sur le secteur, soit une densité de 14 logements par hectare.

Par ailleurs, 20% des logements créés devront être du logement social.

Qualité environnementale et prévention des risques

- Structure végétale et paysagère

Les espaces de respiration entre le bâti seront à préserver pour créer des perméabilités visuelles entres les constructions sur le paysage lointain, qui peuvent également être supports de chemins piétons ou d'espaces récréatifs associés à une gestion pluviale sous forme de noues plantées.

Les franges seront suffisamment épaisses pour permettre également une gestion de l'eau pluviale et maintenir si possible les éléments végétaux d'intérêt existants tels que les arbres isolés repères dans le paysage .

- Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des terrains sera limitée au maximum. Des études seront réalisées pour l'implantation de bassins de rétention lorsque le projet impacte la gestion des eaux pluviales.

- Énergie et confort climatique

Une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible est à privilégier : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Les jardins seront, en priorité, orientés au sud et/ou à l'ouest.

Accès et desserte

De manière générale, l'objectif est de faciliter le maillage viaire du secteur par des connections au réseau de voies existantes sécurisées (allée des Coquelicots et Chemin des Chênes). Dans ce cadre, tel que précisé dans le cahier commun la voirie principale à aménager sera de type 1, 2 ou 3 **(cf. cahier commun des OAP)**.

Afin de compléter le maillage, l'objectif sera de développer des liaisons douces sur l'ensemble du secteur en créant des aménagements permettant une circulation aisée et sécurisée des piétons et cycles et une bonne cohabitation entre les différents modes de déplacements.

Un espace de stationnement est à prévoir au sein du quartier, afin de répondre aux besoins des nouvelles constructions. Il devra faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité en utilisant des matériaux perméables (aspect, pérennité de l'aménagement…).

SCHÉMAS DE COMPOSITION - BOULEVARD DESAIX

CHÂTEL-GUYON

Périmètres et phasage

- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage

Accès et desserte

- Voie principale à aménager
- Voie seconde à aménager
- Type de voie et/ou cheminement
- Accès depuis voirie existante/à créer
- Cheminement doux (piéton/cycle) à conserver ou à créer
- voie d'accès chantier et de service/sécurité
- Stationnement à créer
- Stationnement existant à conserver
- Infrastructure à intégrer
- Carrefour à aménager et/ou sécuriser

Mixité fonctionnelle et sociale

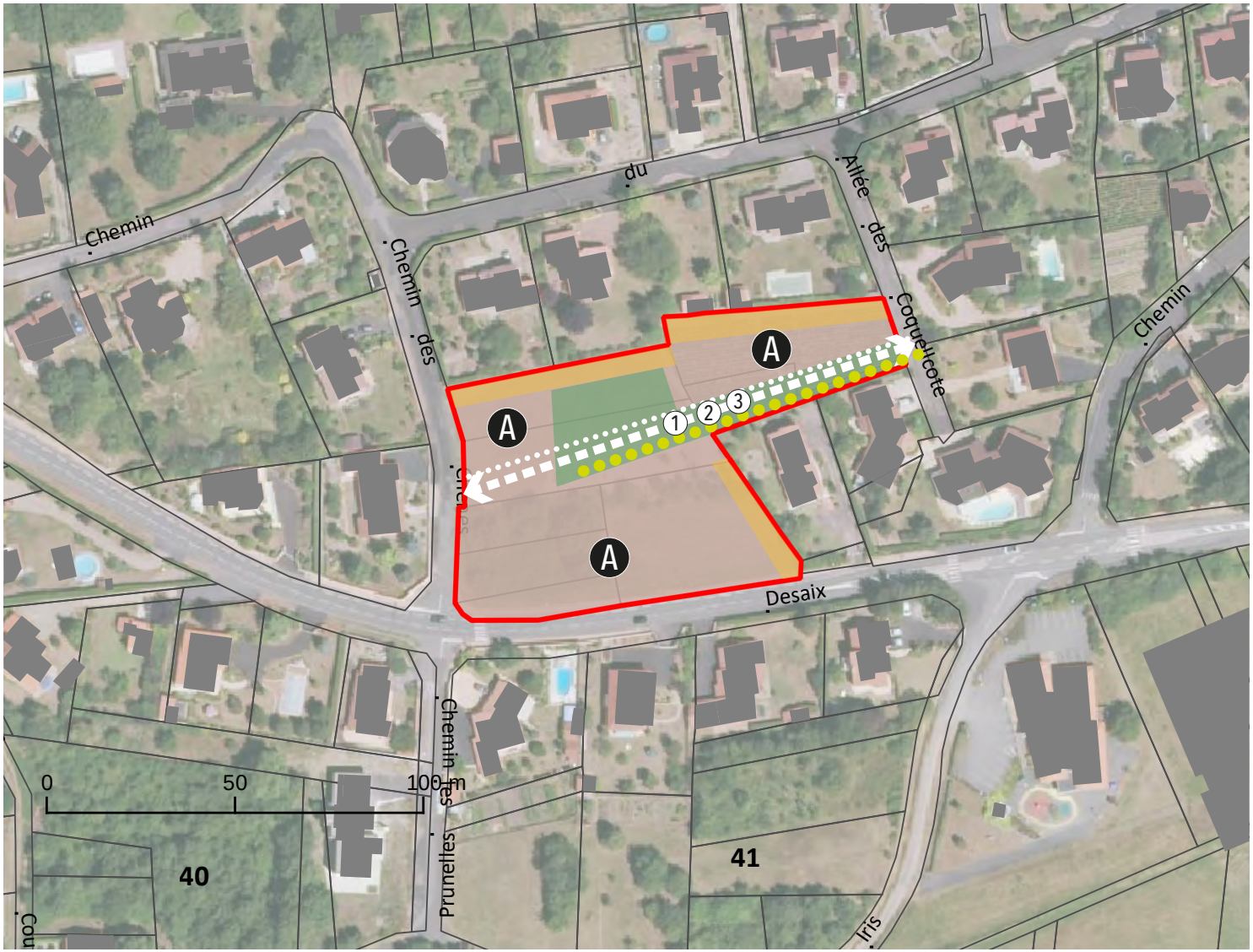
- Secteur à vocation première d'habitat
- Espace collectif paysager à positionner et/ou à valoriser
- Principe d'espace de convivialité/détente à positionner
- Principe d'implantation de cellule commerciale en rdc

Insertion architecturale et urbaine

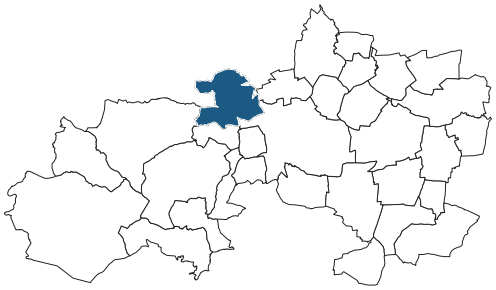
- Alignement d'arbres, haies existant et arbres remarquables repérés
- Alignement d'arbres, haies à créer
- Traitement des franges paysagères
- Type de frange
- Principe de retrait des constructions par rapport aux voies d'accès
- Principe de structuration du front bâti
- Principe d'implantation des constructions
- A Habitat individuel
- B Habitat individuel groupé / mitoyen
- C Habitat collectif/intermédiaire
- T Habitat touristique
- G Habitat intergénérationnel
- Hauteur à respecter
- Fourchette de hauteurs à respecter
- Murets à préserver
- Fonds de jardin à préserver
- Vues à préserver
- Repère visuel / élément patrimonial

Qualité environnementale et prévention des risques

- Gestion/récupération des eaux pluviales
- Hydrographie
- Espace boisé ou de respiration
- PPRNPI
- Canalisation à supprimer
- Espace inconstructible
- Passage de réseaux



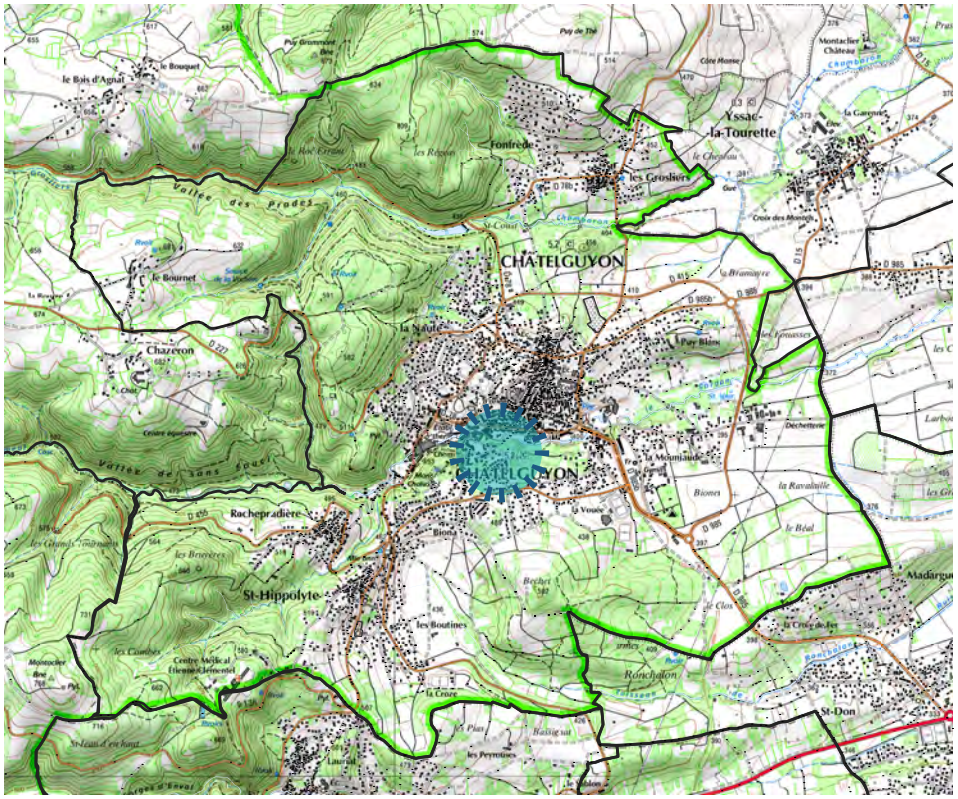
CHÂTEL-GUYON

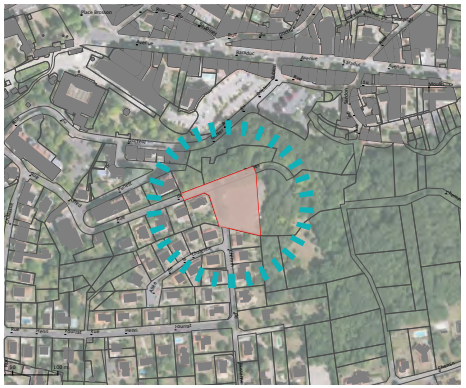


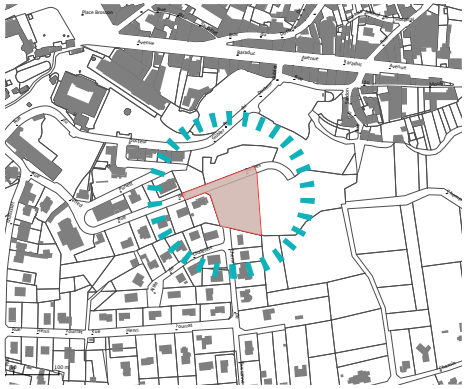
Localisation et contexte

Le site du constitue un secteur de développement pour la communauté d'agglomération d'environ 3400 m².

Situé au sud du centre-ville, au croisement de la rue des Roches et du chemin de Bussane, le secteur constitue un espace libre utilisé comme espace de stationnement en bordure de Forêt de Châtel.







CHÂTEL-GUYON

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 0,34 ha.

Tout en garantissant la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de chaque zone devra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Insertion architecturale et urbaine

L'OAP est située au sud du centre-ville, il convient de penser un projet en lien avec le tissu résidentiel et avec les espaces naturels situés à proximité, particulièrement la Forêt de Châtel.

Ainsi, il s'agira d'organiser l'urbanisation de ce secteur en cohérence avec son positionnement. L'ensemble de l'opération devra s'inscrire en harmonie avec l'environnement bâti et naturel présent aux abords immédiats du périmètre de l'OAP.

L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine doit être consultée pour tout projet de réhabilitation, construction ou d'aménagement.

Mixité fonctionnelle et sociale

Sur l'ensemble du secteur, l'OAP prévoit la création de 9 logements sur le secteur, soit une densité de 25 logements par hectare.

Par ailleurs, 100% des logements créés devront être du logement social.

Qualité environnementale et prévention des risques

- Structure végétale et paysagère

Les espaces de respiration entre le bâti seront à préserver pour créer des perméabilités visuelles entres les constructions sur le paysage lointain, qui peuvent également être supports de chemins piétons ou d'espaces récréatifs associés à une gestion pluviale sous forme de noues plantées.

Les interfaces entre le projet d'aménagement et les espaces naturels, seront traitées notamment par la mise en place d'une frange paysagère de type haie mixte de hauteur moyenne (respect de l'intimité et des vis-à- vis) et la plantation d'arbres de petit et moyen jet.

Les franges seront suffisamment épaisses pour permettre également une gestion de l'eau pluviale et maintenir si possible les éléments végétaux d'intérêt existants tels que les arbres isolés repères dans le paysage **(cf. cahier commun des OAP - schéma de traitement des franges paysagères).**

- Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des terrains sera limitée au maximum. Des études seront réalisées pour l'implantation de bassins de rétention lorsque le projet impacte la gestion des eaux pluviales.

- Énergie et confort climatique

Une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible est à privilégier : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver.

Accès et desserte

Aucune voirie nouvelle ne sera créée. Dans ce cadre, les accès se feront directement depuis la rue des Roches et le chemin de Bussane.

Un espace de stationnement est à prévoir au sein du quartier, afin de répondre aux besoins des nouvelles constructions. Il devra faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité en utilisant des matériaux perméables (aspect, pérennité de l'aménagement…).

SCHÉMAS DE COMPOSITION - RUE DES ROCHES

CHÂTEL-GUYON

Périmètres et phasage

- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage

Accès et desserte

- Voie principale à aménager
- Voie seconde à aménager
- Type de voie et/ou cheminement
- Accès depuis voirie existante/à créer
- Cheminement doux (piéton/cycle) à conserver ou à créer
- voie d'accès chantier et de service/sécurité
- Stationnement à créer
- Stationnement existant à conserver
- Infrastructure à intégrer
- Carrefour à aménager et/ou sécuriser

Mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur à vocation première d'habitat
- Espace collectif paysager à positionner et/ou à valoriser
- Principe d'espace de convivialité/détente à positionner
- Principe d'implantation de cellule commerciale en rdc

Insertion architecturale et urbaine

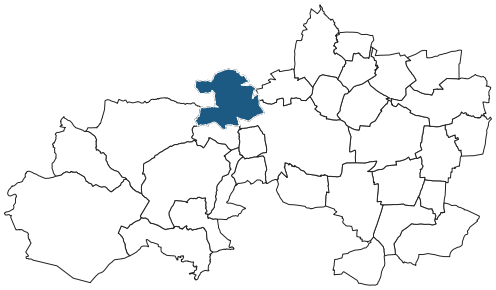
- Alignement d'arbres, haies existant et arbres remarquables repérés
- Alignement d'arbres, haies à créer
- Traitement des franges paysagères
- Type de frange
- Principe de retrait des constructions par rapport aux voies d'accès
- Principe de structuration du front bâti
- Principe d'implantation des constructions
- A Habitat individuel
- B Habitat individuel groupé / mitoyen
- C Habitat collectif/intermédiaire
- T Habitat touristique
- G Habitat intergénérationnel
- Hauteur à respecter
- Fourchette de hauteurs à respecter
- Murets à préserver
- Fonds de jardin à préserver
- Vues à préserver
- Repère visuel / élément patrimonial

Qualité environnementale et prévention des risques

- Gestion/récupération des eaux pluviales
- Hydrographie
- Espace boisé ou de respiration
- PPRNPI
- Canalisation à supprimer
- Espace inconstructible
- Passage de réseaux

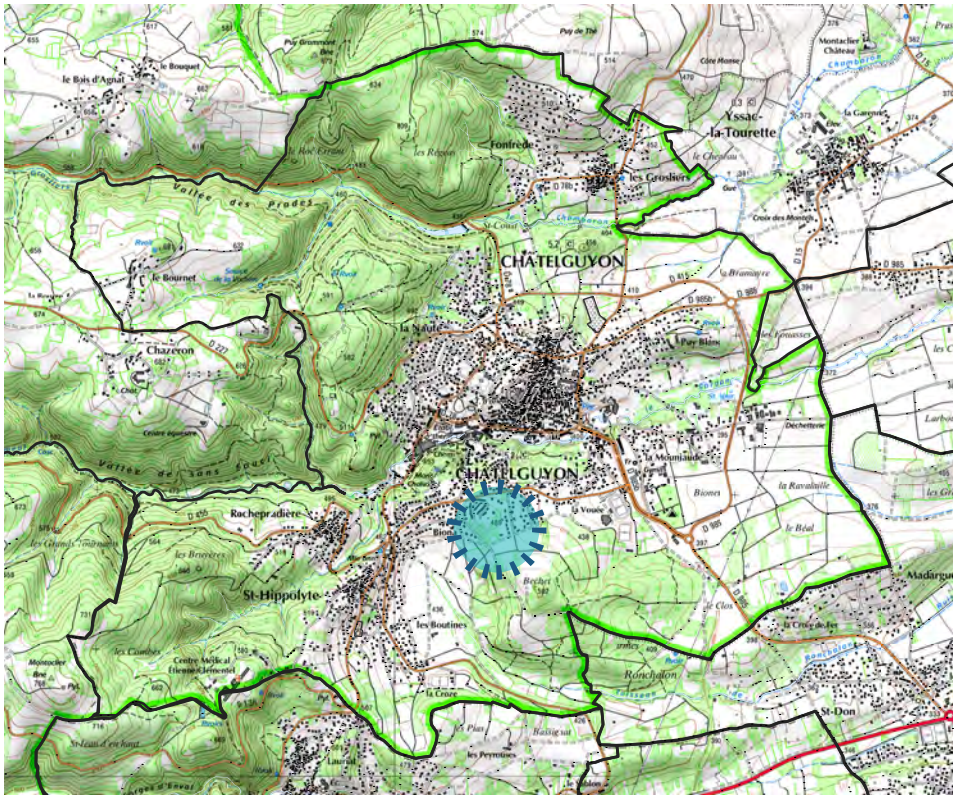


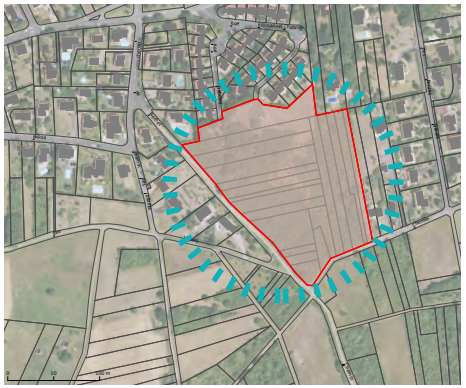
CHÂTEL-GUYON



Localisation et contexte

Situé au sud du centre-ville de Châtel-Guyon, en épaississement du chemin de Béchet, le secteur d'OAP est constitué d'espaces naturels d'une superficie d'environ 2,4 ha.







CHÂTEL-GUYON

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 2,5 ha, dont 2 ha seront dédiés à l'accueil de l'habitat.

Afin de garantir la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de chaque zone devra s'effectuer via une unique opération d'aménagement d'ensemble. Dans ce cadre, toute autorisation devra porter sur la totalité de la zone à urbaniser concernée par l'opération d'aménagement d'ensemble.

Insertion architecturale et urbaine

L'OAP est située au sud du centre-ville, il convient de penser un projet en lien avec le tissu résidentiel, notamment au nord, et avec les espaces naturels situés à proximité, au sud, et en intégrant les potentielles vues induites.'

Ainsi, il s'agira d'organiser l'urbanisation de ce secteur en cohérence avec son positionnement en périphérie de l'enveloppe urbaine. L'ensemble de l'opération devra s'inscrire en harmonie avec l'environnement bâti et naturel présent aux abords immédiats du périmètre de l'OAP.

De même, afin de veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions et de favoriser une bonne insertion des constructions, afin de limiter l'impact visuel, il s'agira :

- d'adapter les volumes des constructions à la pente naturelle du terrain ;
- de limiter le plus possible les mouvements de terrain : déblais, remblais, effet de buttes.

Dans ce cadre, il sera demandé de se référer à l'OAP thématique «Paysages».

Mixité fonctionnelle et sociale

L'objectif est d'optimiser le potentiel foncier en diversifiant les types d'habitat.

Aussi, l'OAP prévoit la création d'environ 25 logements, soit une densité de 10 logements par hectare, et l'objectif sera de développer des opérations mixtes entre habitat individuel et habitat individuel groupé en bande.

Par ailleurs, 50% des logements créés devront être du logement social.

Un espace public paysager devra également être créé dans le quartier afin d'y développer un lieu de convivialité pour les futurs résidents.

Qualité environnementale et prévention des risques

- Structure végétale et paysagère

Les espaces de respiration entre le bâti seront à préserver pour créer des perméabilités visuelles entres les constructions sur le paysage lointain, qui peuvent également être supports de chemins piétons ou d'espaces récréatifs associés à une gestion pluviale sous forme de noues plantées. Un espace public devra également être réalisé sur le site.

Les interfaces entre le projet d'aménagement et les espaces agro-naturels seront traitées notamment par la mise en place d'une frange paysagère de type haie mixte de hauteur moyenne (respect de l'intimité et des vis-à- vis) et la plantation d'arbres de petit et moyen jet.

Les franges seront suffisamment épaisses pour permettre également une gestion de l'eau pluviale et maintenir si possible les éléments végétaux d'intérêt existants tels que les arbres isolés repères dans le paysage **(cf. cahier commun des OAP - schéma de traitement des franges paysagères).**

- Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des terrains sera limitée au maximum. Des études seront réalisées pour l'implantation de bassins de rétention lorsque le projet impacte la gestion des eaux pluviales.

- Énergie et confort climatique

Une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible est à privilégier : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Les jardins seront, en priorité, orientés au sud et/ou à l'ouest.

Accès et desserte

De manière générale, l'objectif est de faciliter le maillage viaire du secteur par des connections au réseau de voies existantes sécurisées (chemin de Béchet et chemin des Iris). Dans ce cadre, tel que précisé dans le cahier commun la voirie principale à aménager sera de type 1, 2 ou 3 **(cf. cahier commun des OAP)**. Seule, la voie permettant le bouclage avec la rue de Debussy aura un profil plus réduit, adapté au réseau existant.

Afin de compléter le maillage, l'objectif sera de développer des liaisons douces sur l'ensemble du secteur en créant des aménagements permettant une circulation aisée et sécurisée des piétons et cycles et une bonne cohabitation entre les différents modes de déplacements. Dans ce cadre, un large espace vert paysager suivant la voie nouvellement créée permettant de maintenir des vues, notamment vers le sud, sera par ailleurs le support de cheminements piéton. De plus, les rues Emmanuel Chabrier et Claude Sebussy seront reliées à l'aide de cheminements doux.

Des espaces de stationnement sont à prévoir au sein du quartier, afin de répondre aux besoins des nouvelles constructions. Ils devront faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité en utilisant des matériaux perméables (aspect, pérennité de l'aménagement…).

CHÂTEL-GUYON

Périmètres et phasage
- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage

Accès et desserte
- Voie principale à aménager
- Voie seconde à aménager
- Type de voie et/ou cheminement
- Accès depuis voirie existante/à créer
- Cheminement doux (piéton/cycle) à conserver ou à créer
- voie d'accès chantier et de service/sécurité
- Stationnement à créer
- Stationnement existant à conserver
- Infrastructure à intégrer
- Carrefour à aménager et/ou sécuriser

Mixité fonctionnelle et sociale
- Secteur à vocation première d'habitat
- Espace collectif paysager à positionner et/ou à valoriser
- Principe d'espace de convivialité/détente à positionner
- Principe d'implantation de cellule commerciale en rdc

Insertion architecturale et urbaine
- Alignement d'arbres, haies existant et arbres remarquables repérés
- Alignement d'arbres, haies à créer
- Traitement des franges paysagères
- Type de frange
- Principe de retrait des constructions par rapport aux voies d'accès
- Principe de structuration du front bâti
- Principe d'implantation des constructions
- A Habitat individuel
- B Habitat individuel groupé / mitoyen
- C Habitat collectif/intermédiaire
- Hauteur à respecter
- Fourchette de hauteurs à respecter
- T Habitat touristique
- G Habitat intergénérationnel
- Murets à préserver
- Fonds de jardin à préserver
- Vues à préserver
- Repère visuel / élément patrimonial

Qualité environnementale et prévention des risques
- Gestion/récupération des eaux pluviales
- Hydrographie
- Espace boisé ou de respiration
- PPRNPI
- Canalisation à supprimer
- Espace inconstructible
- Passage de réseaux

