OAP SECTORIELLES

MALAUZAT



MALA_1 - Place de l'école *p.2*

MALA_2 - Route de Châteaugay *p.5*

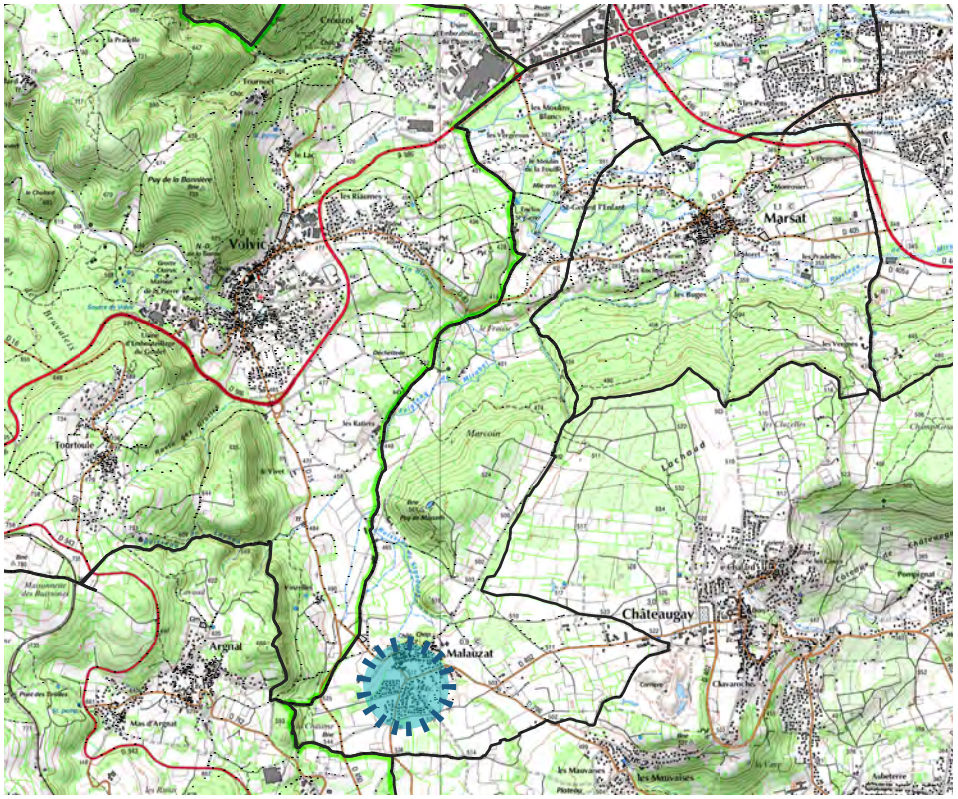
MALA_3 - Les Moulins Blancs *p.9*

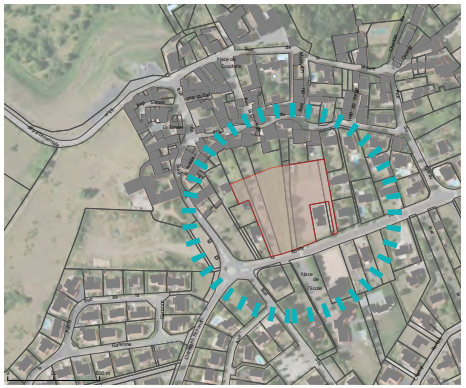
MALAUZAT



Localisation et contexte

Composé d'espaces enherbés, de jardins et de friche, le secteur d'OAP se situe à proximité du centre-bourg, le long de la route de Châteaugay.







MALAUZAT

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 0,75 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

Afin de limiter le vis-à-vis entre les bâtiments au nord et les futures opérations au sud de l'OAP une bande de jardins privatifs sera maintenue.

En complément d'un espace public en cœur d'îlot qui sera aménagé et paysagé, un alignement d'arbres sera à prévoir le long de la voie de desserte centrale.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP constitue aujourd'hui une dent creuse importante. Il convient de penser un projet qui assure la densité souhaitée en cœur urbain, tout en respectant la morphologie du quartier et en proposant un projet de qualité.

Dans ce cadre, l'OAP prévoit la réalisation de 8 logements individuels, soit une densité de plus de 10 logements par hectare.

Qualité environnementale et prévention des risques

- Structure végétale et paysagère

Des aménagements paysagers de qualité devront être mis en place en intégrant des critères écologiques (choix des essences, densité végétale…) au sein du cœur de quartier projeté.

Les espaces de respiration entre le bâti devront être préservés pour créer des perméabilités entres les différentes morphologies, qui peuvent également être supports de chemins piétons ou d'espaces récréatifs et maintenir, si possible, les éléments végétaux d'intérêt existants.

- 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 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

Une voie d'accès centrale à double sens sera créée pour desservir l'ensemble de l'opération et un espace public accueillant du stationnement sera prévu au nord du secteur. 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 lier le centre-bourg et le nouvel espace public à l'école une sente piétonne sera prévue **(cf. cahier commun des OAP - schéma de voirie type 7)**. Dans ce cadre, un carrefour redessiné permettra de lier la sente piétonne et la parvis de l'école.

Le projet devra répondre aux besoins en stationnement et toute aire de stationnement devra être aménagée de manière qualitative et faire l'objet d'un traitement paysager afin de favoriser son intégration. L'espace de stationnement devra être aménagé en utilisant des matériaux perméables de qualité (aspect, pérennité de l'aménagement…).

SCHÉMAS DE COMPOSITION - PLACE DE L'ÉCOLE

MALAUZAT

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

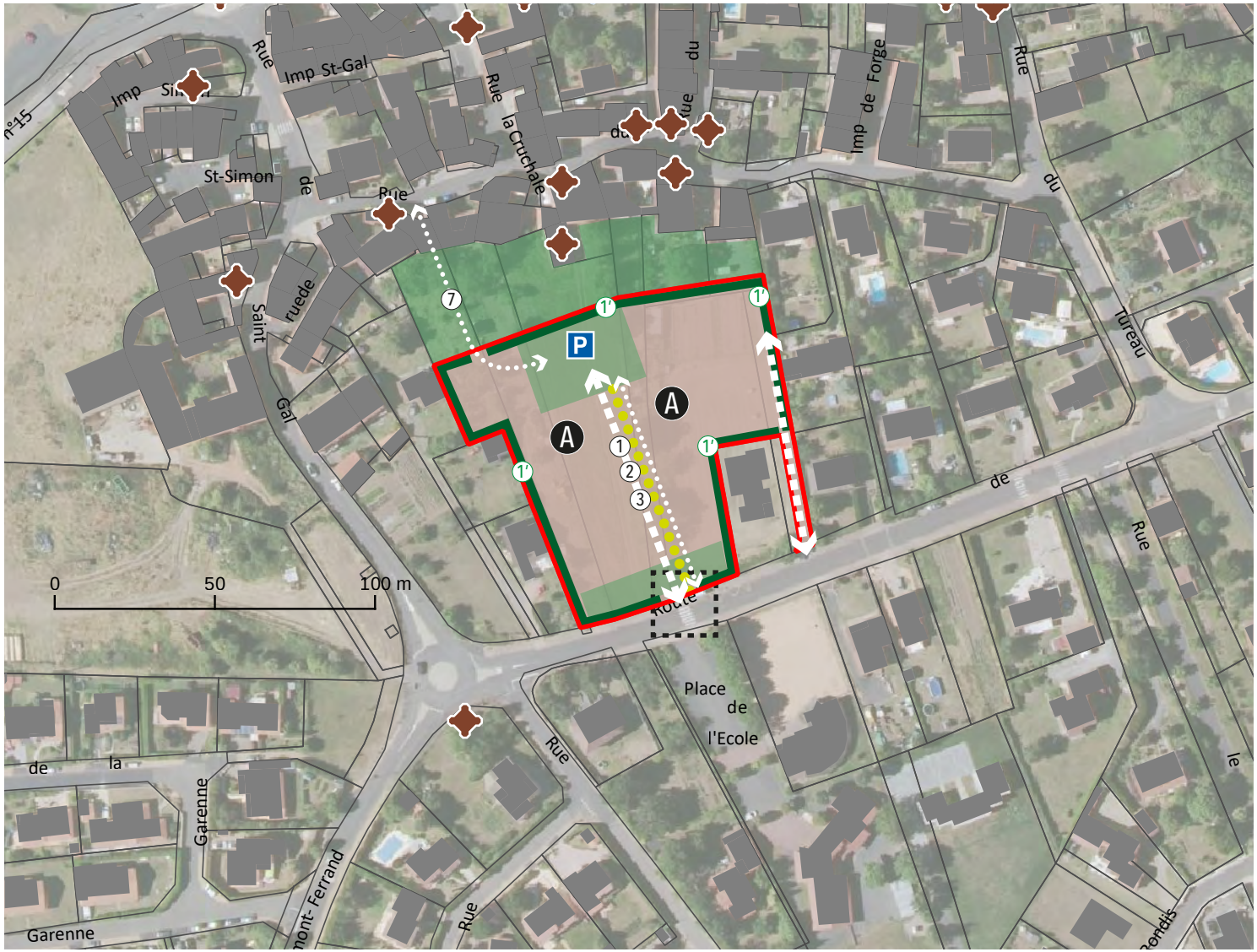
- Secteur à vocation première d'habitat
- Espace collectif paysager à positionner et/ou à valoriser
- Principe d'espace de convivialité/détente à positionner
- Principe d'implantation de cellule commerciale en rdc

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

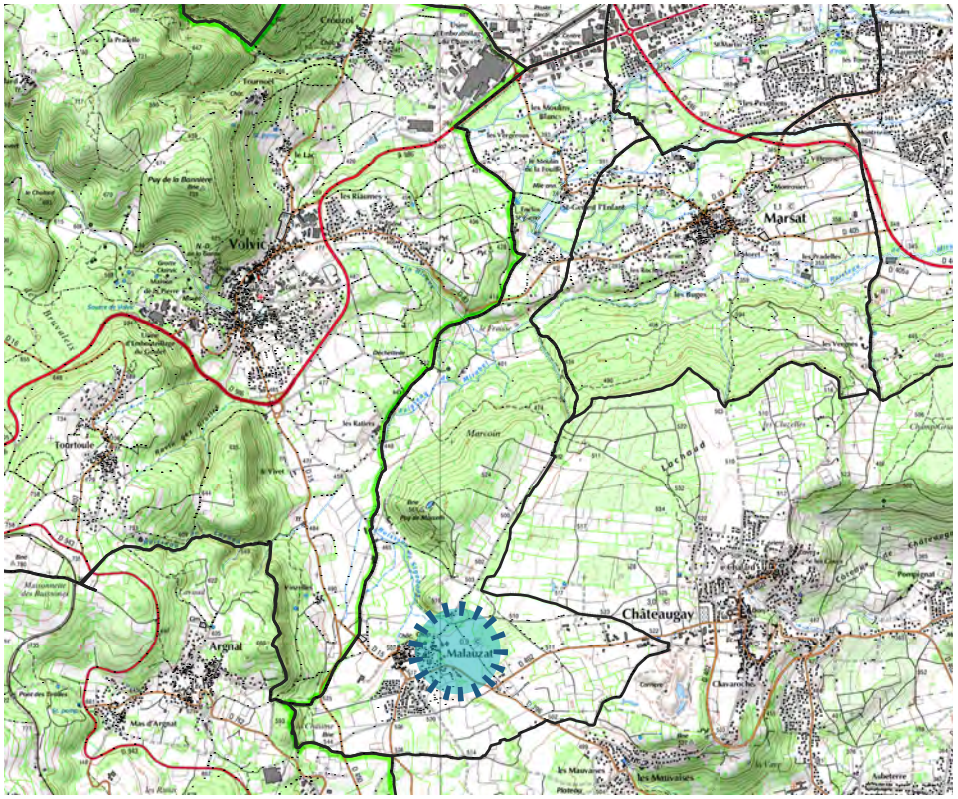


MALAUZAT



Localisation et contexte

Le secteur d'OAP se situe à proximité du centre de Malauzat, en entrée de bourg le long de la route de Châteaugay (D796).







MALAUZAT

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 4.6 ha.

Afin de garantir la cohérence et la qualité du secteur, seuls les secteurs ❸ et ❹ devront faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble

Insertion architecturale et urbaine

L'OAP est située en entrée de bourg et il convient de penser un projet qui assure la densité souhaitée, tout en respectant la situation du quartier et en proposant un projet de qualité. Dans ce cadre, un traitement de l'entrée de l'opération au sud sera réalisé afin de valoriser l'entrée de bourg.

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 ❶: l'opération comprendra uniquement des logements sociaux. La grange, identifiée au schéma de composition (repère visuel / élément patrimonial), sera quant à elle maintenue.

Sur le Secteur ❷: une densité de 14 logements à l'hectare devra être respectée (3 logements environ).

Sur le Secteur ❸: une densité de 20 logements à l'hectare devra être respectée. Par ailleurs, l'opération comprendra au minimum 10% de logements sociaux en surface de plancher ou en nombre (12 logements environ).

Sur le Secteur ❹: une densité de 22 logements à l'hectare devra être respectée (26 logements environ). Par ailleurs, l'opération comprendra au minimum 10% de logements sociaux en surface de plancher ou en nombre.

Qualité environnementale et prévention des risques

- Structure végétale et paysagère

Le tilleul situé à l'entrée du secteur ❶ et identifié au schéma de composition ainsi que les haies existantes seront maintenues.

De manière générale, il s'agira d'assurer un traitement végétal des clôtures limitrophes de la zone agricole (au sud-est de l'OAP) par des haies multistrates (3 strates de hauteurs différentes: arbres, arbustes, haies) **(cf. cahier commun des OAP - schéma de traitement des franges paysagères).**

Des aménagements paysagers de qualité devront être mis en place en intégrant des critères écologiques (choix des essences, densité végétale…) au sein du cœur de quartier projeté.

Les espaces de respiration entre le bâti devront être préservés pour créer des perméabilités entres les différentes morphologies, qui peuvent également être supports de chemins piétons ou d'espaces récréatifs.

- Cycle de l'eau

Les axes de ruissellement potentiels sont à prendre en compte afin de ne pas créer de coupure avec la zone humide au sud du site.

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 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.

MALAUZAT

Accès et desserte

Aucun nouvel accès direct depuis le chemin de Marcoin ne sera autorisé.

Un seul accès par la route de Chateaugay sera fait face à la rue Champs des granges. Les espaces de retournement devront être gérés afin de produire des espaces de rencontres arborés et non des raquettes de retournement.

La voirie nouvellement créée, tel que précisé dans le cahier commun, sera de type 1, 2 ou 3 **(cf. cahier commun des OAP)**. La possibilité d'un bouclage à sens unique **(cf. cahier commun des OAP - schéma de voirie type)** devra être étudiée et prévue (sauf contrainte technique justifiée) afin qu'à terme l'opération faite sur les secteur 1 puisse être liée à celle sur les secteurs 3 et 4.

Des espaces de stationnement comprenant 1 place pour 4 logement seront prévus. Ils devront être aménagés en utilisant des matériaux perméables de qualité (aspect, pérennité de l'aménagement…).

Afin de compléter le maillage et valoriser l'utilisation des modes doux, un cheminement piéton sera prévu. Il permettra en outre de relier la nouvelle opération au centre-bourg, au stade au sud, ainsi qu'au chemin de Marcoin.

SCHÉMAS DE COMPOSITION - ROUTE DE CHÂTEAUGAY

MALAUZAT

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

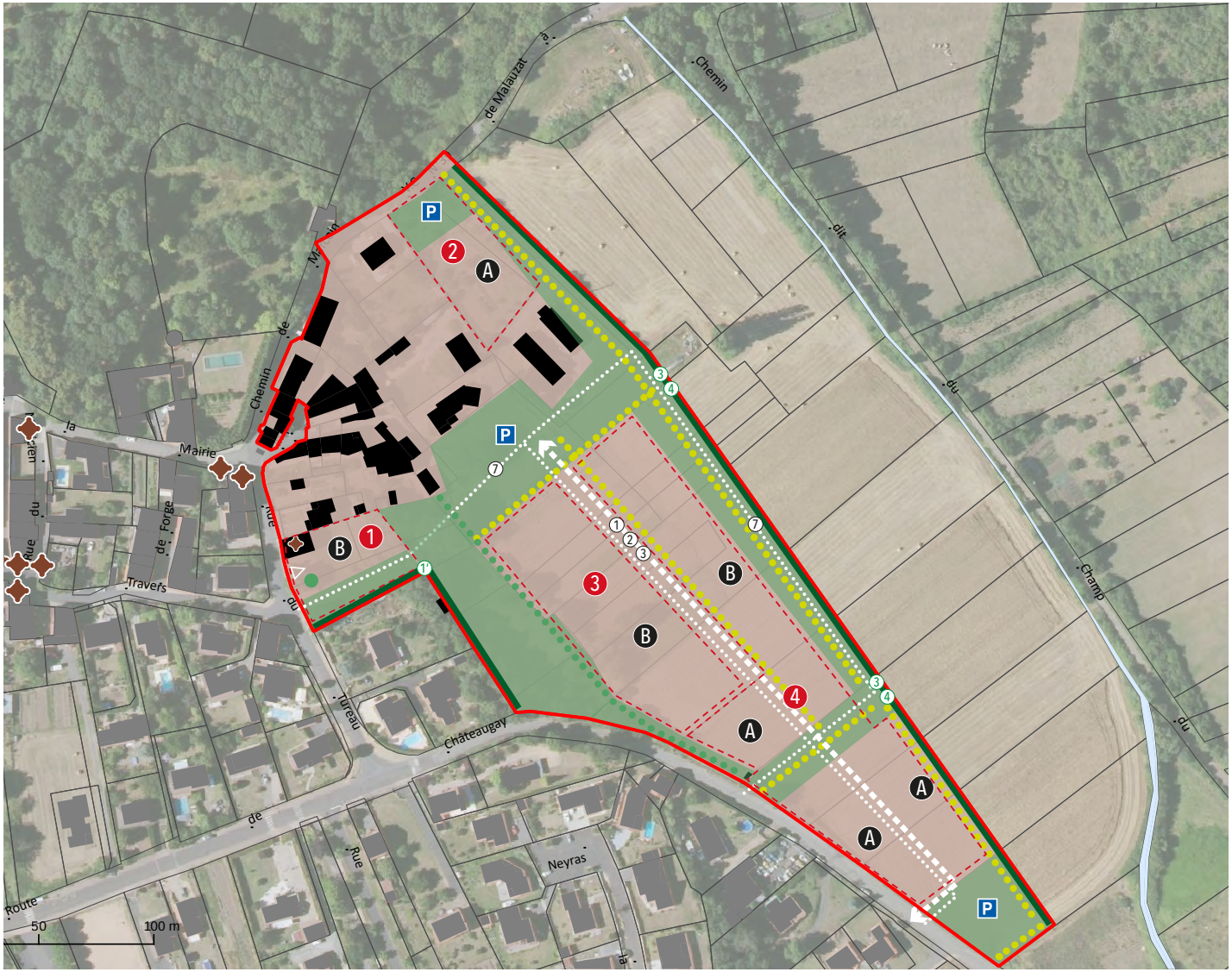
- Secteur à vocation première d'habitat
- Espace collectif paysager à positionner et/ou à valoriser
- Principe d'espace de convivialité/détente à positionner
- Principe d'implantation de cellule commerciale en rdc

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

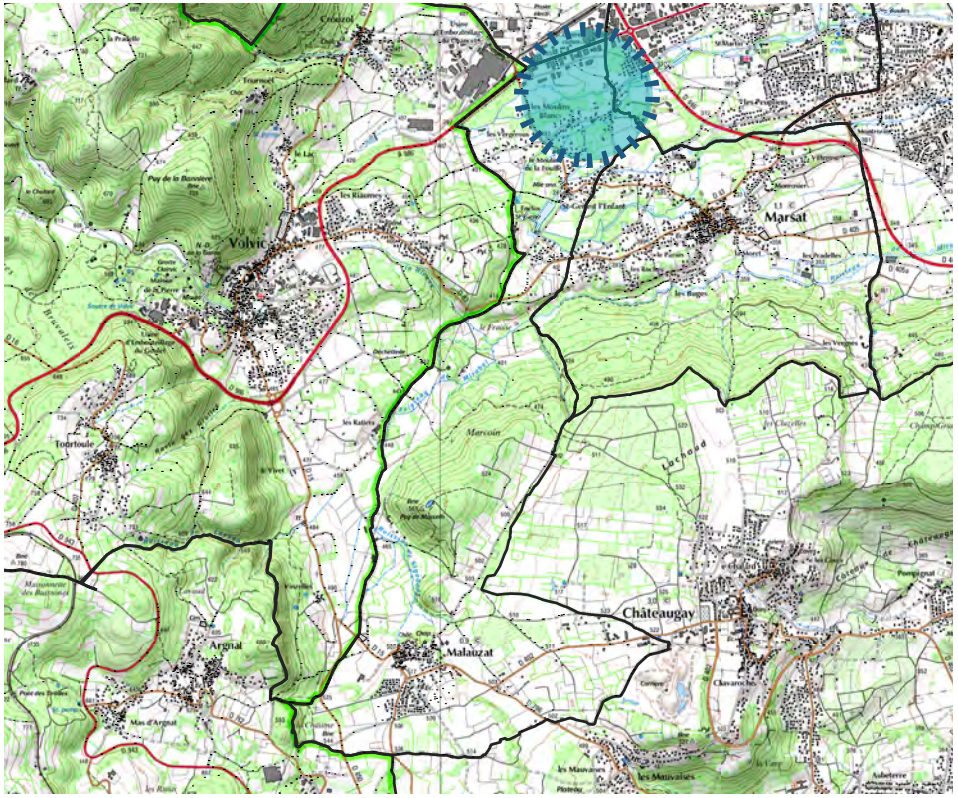


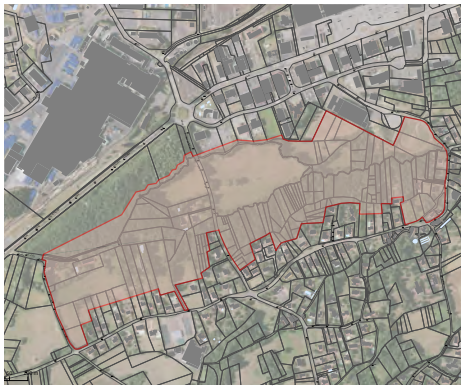
MALAUZAT

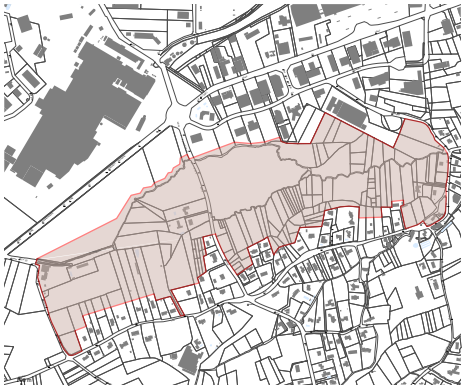


Localisation et contexte

Le secteur d'OAP se situe au nord de la Malauzat à proximité de l'espace Mozac. Il comprend un large espace naturel et en partie boisé situé en épaississement de la rue des Moulins Blancs, l'un des moulins historiques qui jalonnaient les ruisseaux.







MALAUZAT

Périmètres

Cette OAP définit des orientations de préservation sur un secteur d'une surface totale d'environ 27,5 ha.

Qualité environnementale et prévention des risques

- Continuités écologiques

Afin de protéger les aménités paysagères et écologiques constitutives du corridor local est/ouest, d'une part, il est demandé de préserver les abords des cours d'eau de toute construction : tout aménagement constituant un obstacle à l'accouplement naturel de l'eau et des sédiments est interdit. Ceux existants doivent être rendus franchissables.

D'autre part, il est souhaité d'assurer le maintien des boisements existants : toute suppression de surface boisée doit être compensée à hauteur de 1 pour 1 en privilégiant des essences locales et une végétation pluristratifiée favorable à l'accueil et au déplacement des espèces animales. « L'étoffement » de ces boisements est recherché, en privilégiant la création de bosquets.

- Franges paysagères

Afin d'assurer une transition apaisée entre les espaces urbanisés et naturel, il s'agira d'abord de maintenir en espaces perméables de pleine terre végétalisés les fonds de parcelles limitrophes de la zone naturelle.

Ensuite, il est demandé d'assurer un traitement uniquement végétal des clôtures limitrophes de la zone naturelle en privilégiant des haies multistrates préservant la porosité nécessaire à la circulation de la petite faune.

Enfin, sur les terrains constructibles non bâtis, il sera privilégié la préservation du patrimoine végétal existant et de le positionner comme support à l'aménagement du secteur.

Accès et desserte

Afin de valoriser le patrimoine naturel dans une perspective d'amélioration du cadre de vie des habitants et d'attractivité touristique du territoire, il s'agira de favoriser l'aménagement de sentiers de découverte de la biodiversité.

L'aménagement du bassin d'orage en bassin public pourra également servir aux itinéraires de mobilité douce.

SCHÉMAS DE COMPOSITION - LES MOULINS BLANCS

MALAUZAT

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

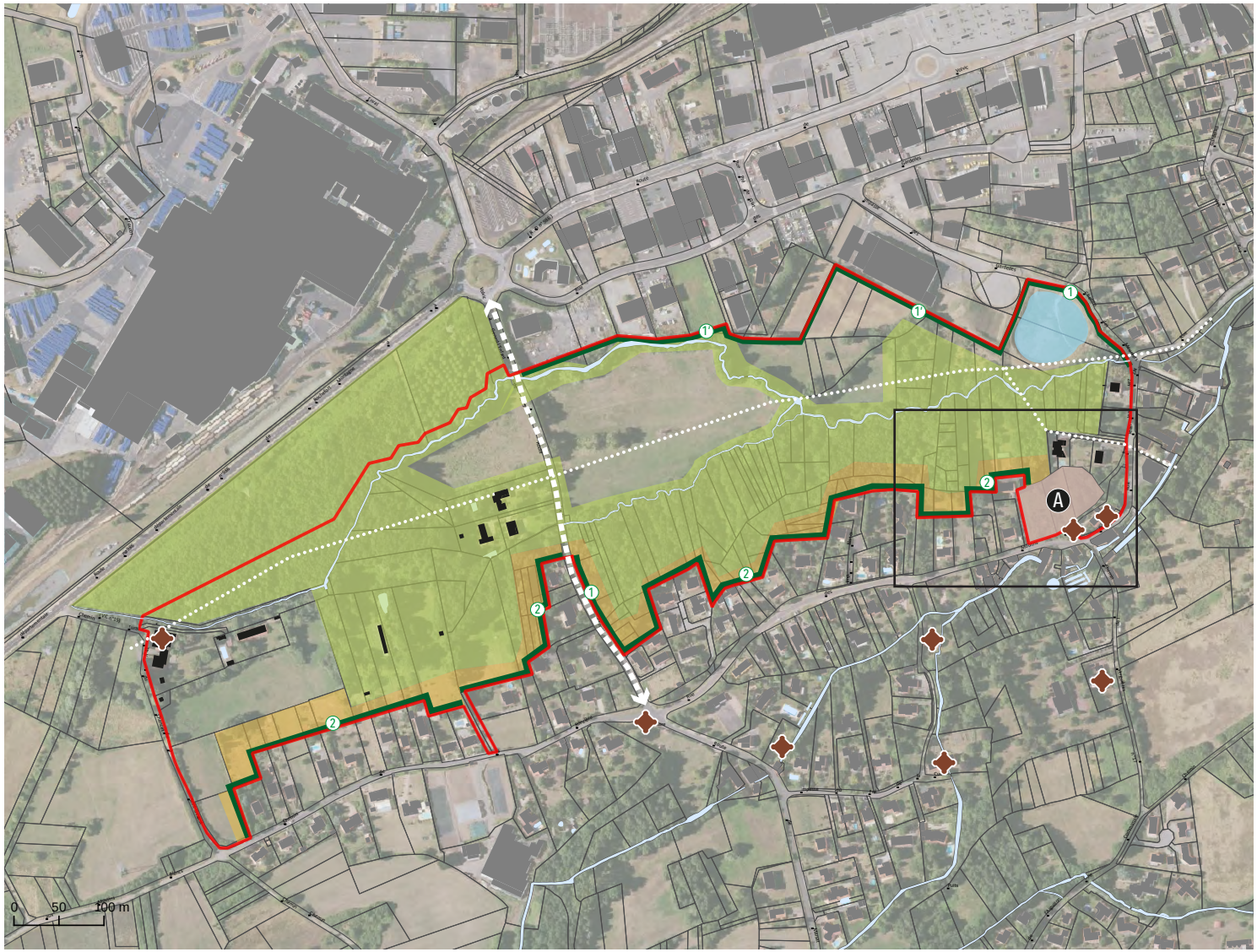
- Secteur à vocation première d'habitat
- Espace collectif paysager à positionner et/ou à valoriser
- Principe d'espace de convivialité/détente à positionner
- Principe d'implantation de cellule commerciale en rdc

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



MALAUZAT

Périmètres et phasages

Cette OAP définit par ailleurs des orientations d'aménagement sur une partie du secteur d'une surface totale d'environ 0,5 ha.

Afin de garantir la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de la 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 secteur constitue un secteur stratégique de développement pour la commune de Malauzat au sein du tissu constitué.

Afin de conserver le caractère du secteur et de valoriser son cadre général, il s'agira de maintenir l'espace public et le calvaire ainsi que les murs de pierres volcaniques existants.

Mixité fonctionnelle et sociale

Bien que le site soit largement inconstructible, l'OAP prévoit un secteur à vocation principalement résidentielle, dont l'objectif de devra permettre la création d'environ 5 logements individuels, soit une densité de 11 logements par hectare.

Dans ce cadre, il s'agira d'organiser une implantation des constructions à proximité de la rue des Moulins Blancs.

Qualité environnementale et prévention des risques

Comme sur l'ensemble du site, il s'agira également sur le secteur d'assurer le maintien des boisements existants sur la partie est du secteur. En effet, cette partie n'a pas vocation a être urbanisée et devra être conservée en espace paysager.

Dans ce cadre, toute suppression de surface boisée doit être compensée à hauteur de 1 pour 1 en privilégiant des essences locales et une végétation pluristratifiée favorable à l'accueil et au déplacement des espèces animales.

De même, il s'agira d'assurer le maintien de la haie végétale sur la partie sud le long de la rue des moulins blancs : toute suppression doit être compensée à hauteur de 1 pour 1 en privilégiant des essences locales.

Afin de préserver une certaine porosité, notamment nécessaire à la circulation de la petite faune, le traitement des clôtures entre le tissu urbain et les espaces naturels situés au nord devra se faire uniquement par une haie. Ainsi les murs de clôture ne pourront être réalisés.

Accès et desserte

Afin de conserver le caractère du secteur et de valoriser son cadre général, il s'agira de maintenir le cheminement piétonnier qui longe le secteur.

De même, il s'agira de limiter à un accès les parcelles afin de limiter l'impact sur le mur et sur la haie existante. La largeur de cet accès doit être limitée à 4 m.

MALAUZAT

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

