

OAP SECTORIELLES

MALINTRAT

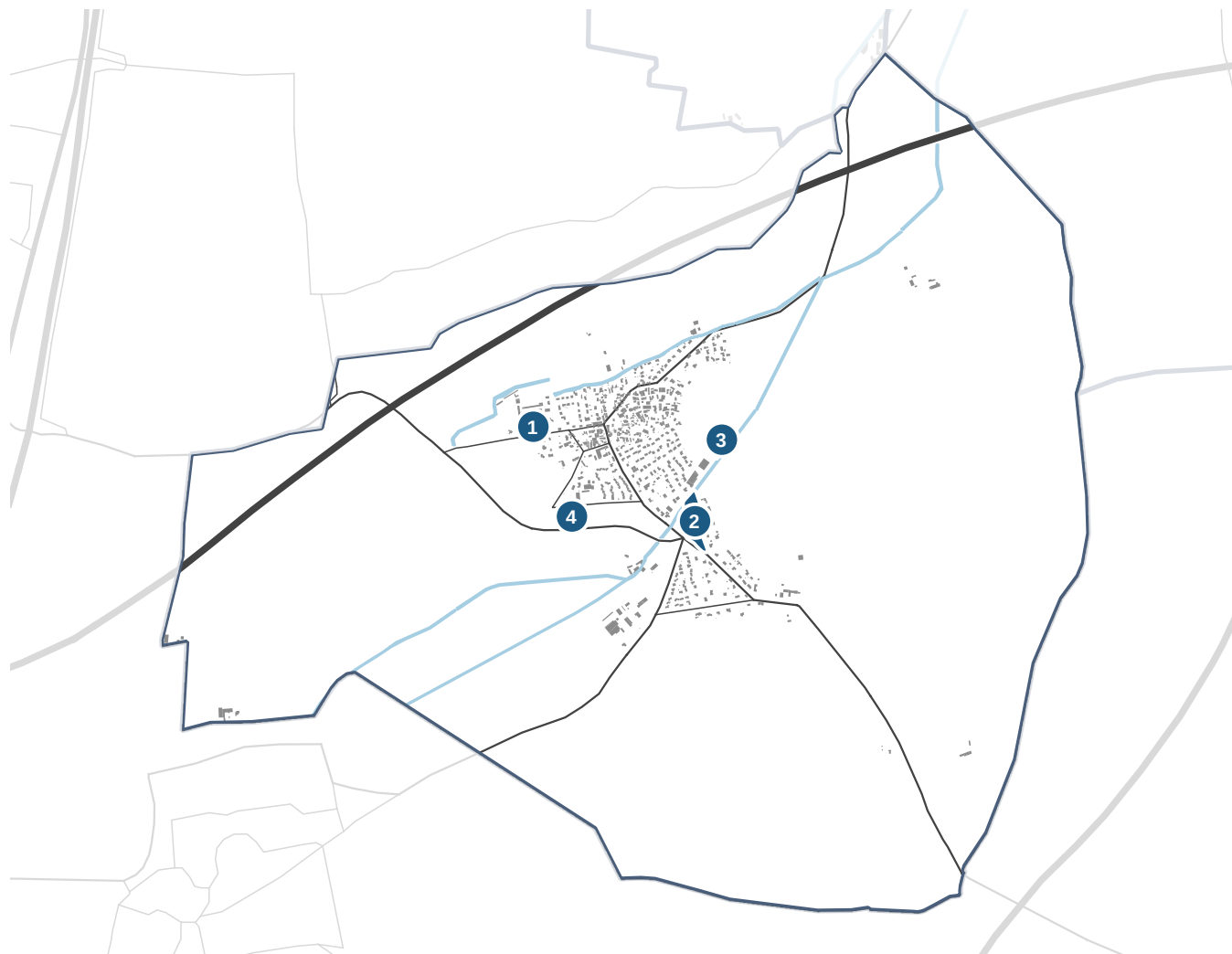
- MALI_1** - Avenue de la Motte
- MALI_2** - Rue de la Madeleine
- MALI_3** - ZAE - Rue du Pré Naud
- MALI_4** - Zone d'Équipements - Rue Léon Blum

p.2

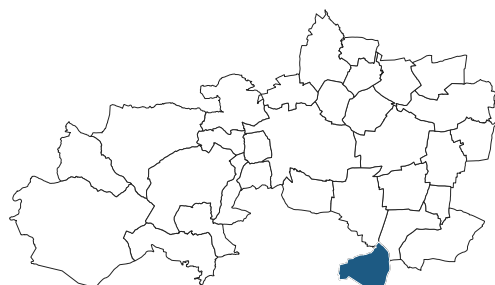
p.5

p.8

p.12



MALINTRAT



Localisation et contexte

Le site d'OAP constitue un secteur de développement résidentiel d'environ 0,5 hectare. Il est situé au sein de l'enveloppe urbaine sur une parcelle privée.

Il se situe à l'entrée ouest de la commune, le long de la RD2D / avenue de la Motte. Il bénéficie d'une grande proximité avec le centre-bourg.



MALINTRAT

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 0,5 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

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

L'orientation propose des logements de type individuel afin d'insérer le projet dans le tissu existant et de répondre aux caractéristiques bâties de la commune.

Le secteur d'aménagement est localisé en entrée de ville ouest de Malintrat et nécessite un traitement paysager particulier. Dans ce cadre, le nouveau quartier devra assurer une bonne intégration dans le secteur résidentiel par des aménagements paysagers valorisant l'environnement urbain alentour et l'entrée de ville.

Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet doit permettre la création de 4 logements respectant une densité moyenne de 8 logements par hectare.

Qualité environnementale et prévention des risques

Le site présente une sensibilité particulière aux risques et nuisances en raison d'un aléa moyen de mouvement de terrain (retrait-gonflement des argiles). La composition argileuse du

sous-sol induit également une problématique d'infiltration pour les eaux pluviales.

Dans ce cadre, une étude géotechnique devra être réalisée sur le site afin de définir des règles de construction adaptées à l'aléa retrait-gonflement des argiles moyen.

- Structure végétale et paysagère

Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans leur environnement par des éléments paysagers et de respiration cohérente à l'environnement alentour.

Dans ce cadre, la haie bocagère au sud du site devra être restaurée. Des plantations d'arbres fruitiers et d'essences locales, devront être privilégiées en raison de leur forte présence sur la commune et dans les opérations récentes.

De même, des bandes paysagères devront être maintenues entre les espaces bâtis afin de préserver des espaces de respiration. Les interfaces entre le tissu pavillonnaire et l'activité agricole devront être traitées par la mise en place d'une frange paysagère et la plantation d'arbres qui constituent une zone tampon et qui permet d'atténuer l'impact visuel.

L'urbanisation est à éviter sur les prairies naturelles et les vergers.

- 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 phytoépurations.

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

La déviation de la départementale devra permettre de réduire les flux sur cet axe. Un accès principal depuis cette route sera directement créé et une aire de retournement doit être prévue. 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**).

Une liaison douce sécurisée, qualitative et ouverte au public devra être prévue (cf. **cahier commun des OAP - schéma de voirie type 7**).

MALINTRAT

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

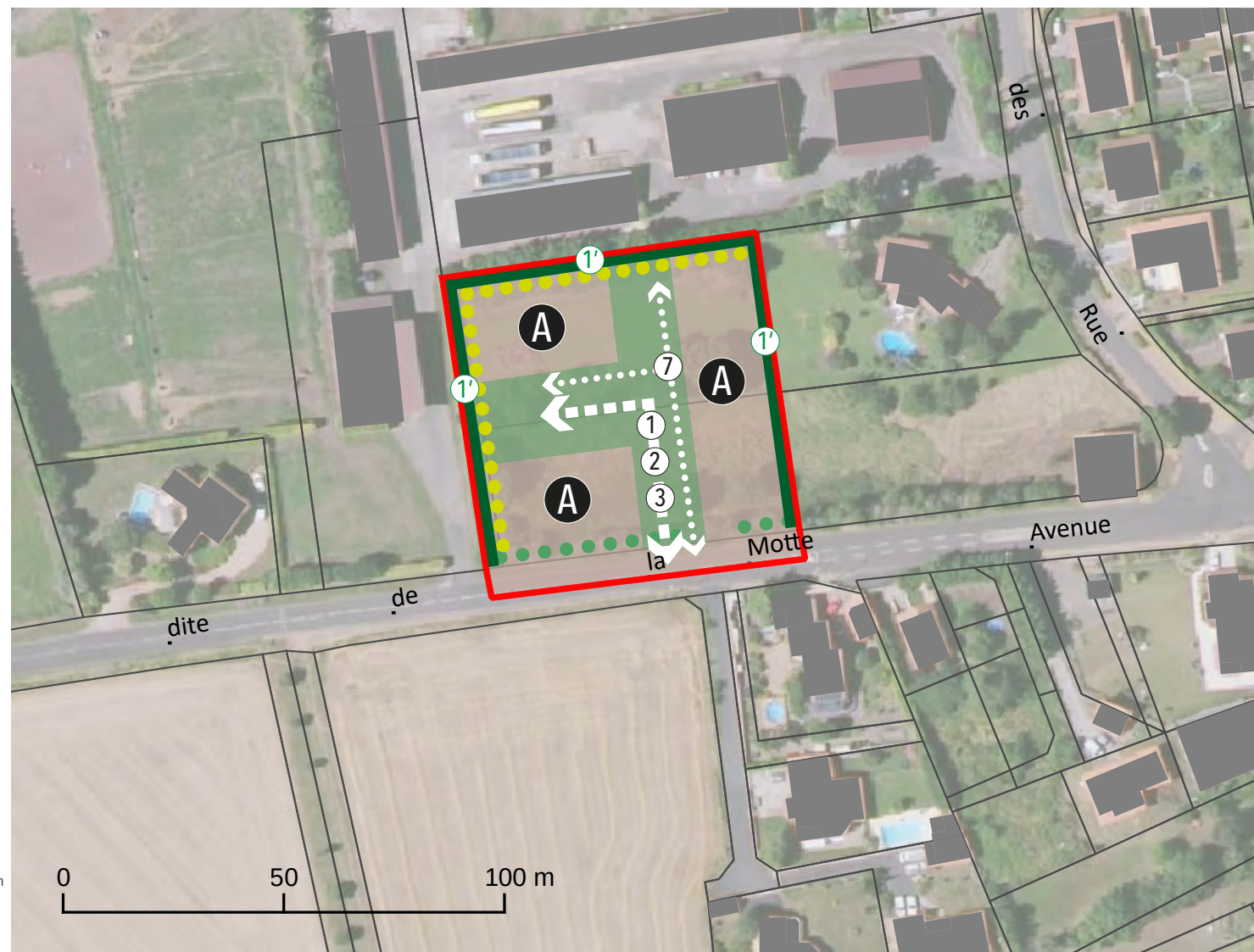
- Secteur à vocation première d'habitat
- Espace collectif paysager à positionner et/ou à valoriser
- Principe d'espace de convivialité/détente à positionner
- Principe d'implantation de cellule commerciale en rdc

Insertion architecturale et urbaine

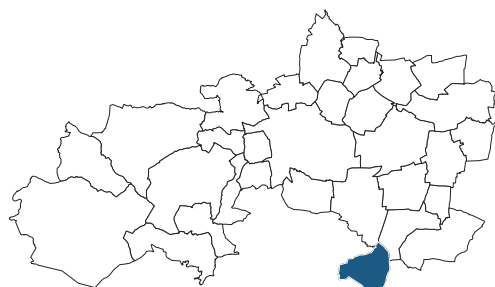
- Alignement d'arbres, haies existant et arbres remarquables repérés
- Alignement d'arbres, haies à créer
- Traitement des franges paysagères
- Type de frange
- Principe de retrait des constructions par rapport aux voies d'accès
- Principe de structuration du front bâti
- Principe d'implantation des constructions
- Habitat individuel
- Habitat individuel groupé / mitoyen
- Habitat collectif/intermédiaire
- Habitat touristique
- 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

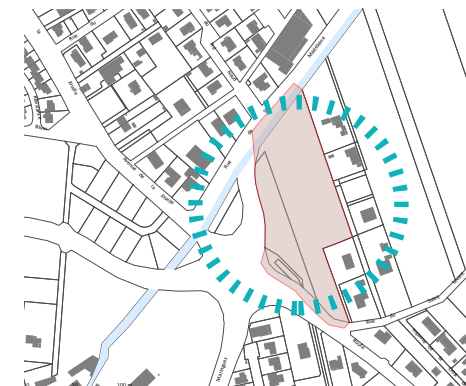
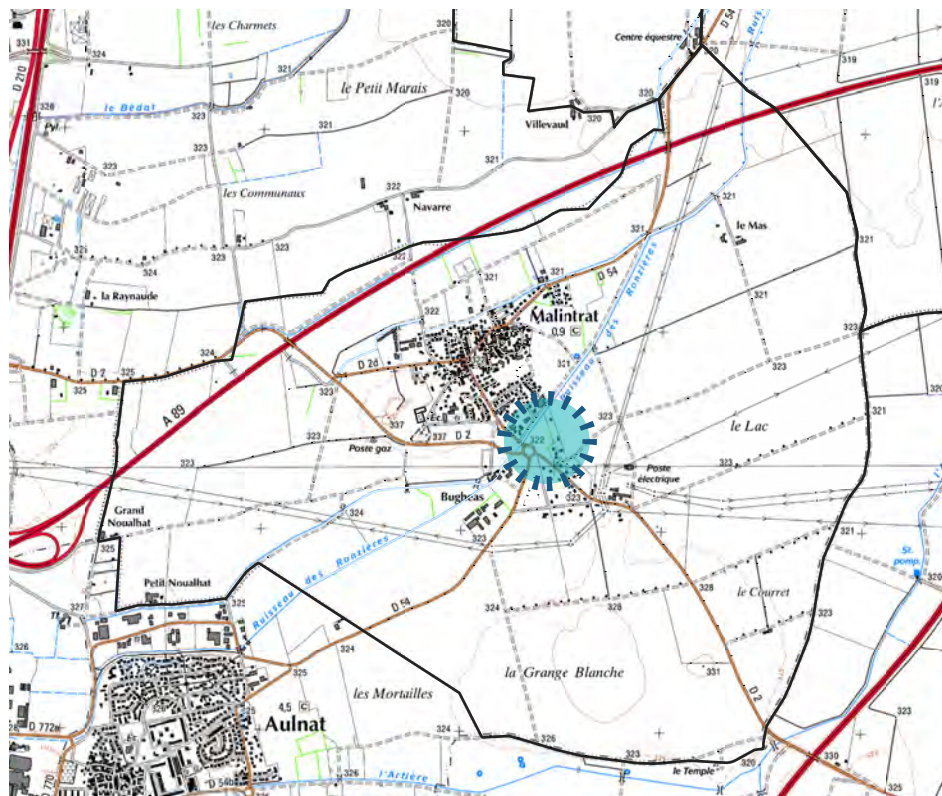


MALINTRAT



Localisation et contexte

Localisé à moins de 10 minutes à pied du centre-bourg, le site de la rue de la Madeleine constitue un secteur stratégique d'aménagement et de développement pour la communauté d'agglomération, d'une superficie d'1,4 hectare.



MALINTRAT

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 1,4 ha, dont 1 ha dédié à l'accueil d'habitation.

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'orientation prévoit une mixité des formes urbaines en mêlant l'implantation d'habitat intermédiaire, de petit collectif, d'habitat individuel groupé et individuel.

Afin d'être en cohérence avec les constructions environnantes, la hauteur des constructions individuelles sera limitée à R+1. La hauteur des logements groupés ou collectifs sera quant à elle limitée à R+2.

Un principe d'orientation du bâti doit être respecté par rapport à la nouvelle voie créée afin d'imposer une cohérence aux habitations et d'instaurer un recul entre les futures constructions et la RD2.

Une frange paysagère le long de la RD6 doit être aménagée, conformément à la loi Barnier, de manière à qualifier l'entrée de ville et à préserver les habitations des nuisances générées par le trafic routier.

Mixité fonctionnelle et sociale

Prévoir la réalisation de 13 à 17 logements, en fonction des typologies retenues, soit une densité comprise entre 13 et 17 logements par hectare.

Qualité environnementale et prévention des risques

- Structure végétale et paysagère

Un espace vert paysager à l'extrême sud sera organisé afin de créer une zone tampon entre les espaces construits du site et la route départementale. L'implantation des jardins permettra également d'éloigner les constructions de la route soumise à la loi Barnier.

Des coupures vertes entre les habitations seront maintenues afin de reprendre les principes d'aménagement des quartiers environnants.

La ripisylve du ruisseau des Ronzières devra être préservée et confortée en partie ouest du site. Une zone de tampon de 10 mètres devra être préservée avec les nouvelles constructions.

- 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 phytoépurations.

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

Les entrées et sorties directement depuis la route départementale sont interdites.

Un accès unique sera défini depuis la rue de la Madeleine tout en veillant à préserver la ripisylve du ruisseau des Ronzières lors des travaux d'aménagement (notamment pour la traversée du ruisseau). 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**).

L'aménagement d'une aire de retournement en fin de voie interne devra être prévue.

Un cheminement doux devra être créé en bordure ouest du site (cf. **cahier commun des OAP - schéma de voirie type 7**), en direction du lotissement Sophoras, permettant ainsi de rejoindre l'équipement scolaire existant.

MALINTRAT

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

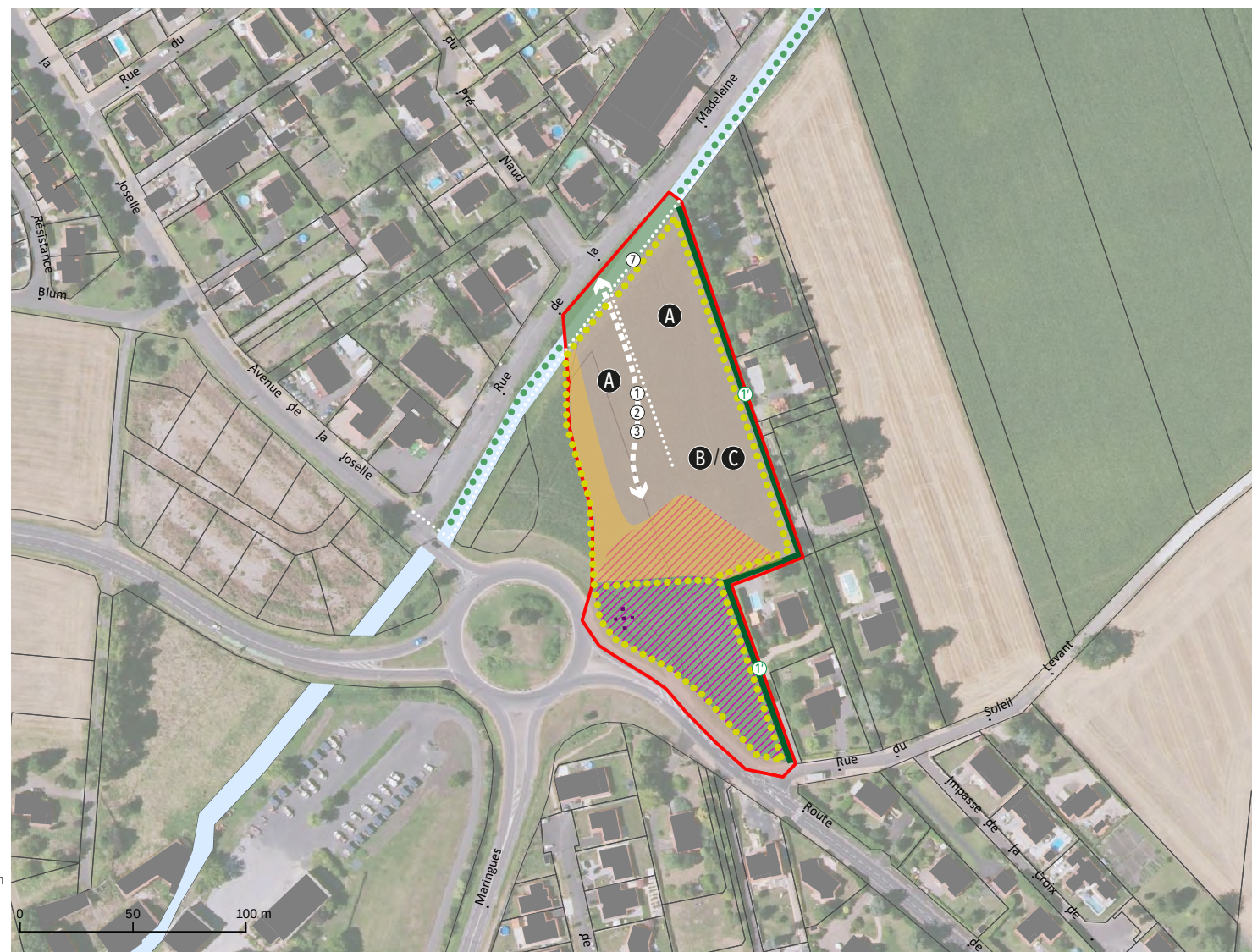
- Secteur à vocation première d'habitat
- Espace collectif paysager à positionner et/ou à valoriser
- Principe d'espace de convivialité/détente à positionner
- Principe d'implantation de cellule commerciale en rdc

Insertion architecturale et urbaine

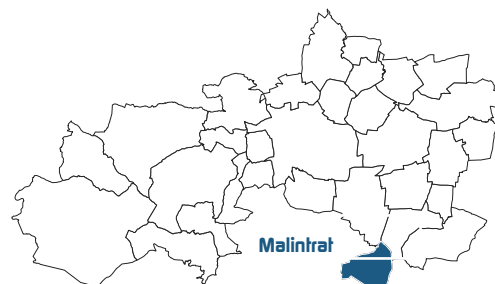
- Alignement d'arbres, haies existant et arbres remarquables repérés
- Alignement d'arbres, haies à créer
- Traitement des franges paysagères
- Type de frange
- Principe de retrait des constructions par rapport aux voies d'accès
- Principe de structuration du front bâti
- Principe d'implantation des constructions
- Habitat individuel
- Habitat individuel groupé / mitoyen
- Habitat collectif/intermédiaire
- Habitat touristique
- Habitat intergénérationnel
- Murets à préserver
- Fonds de jardin à préserver
- Vues à préserver
- Repère visuel / élément patrimonial
- Hauteur à respecter
- Fourchette de hauteurs à respecter

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



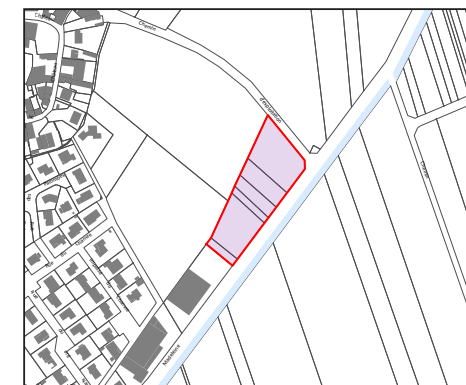
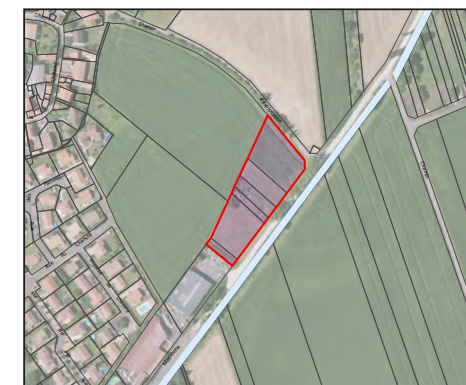
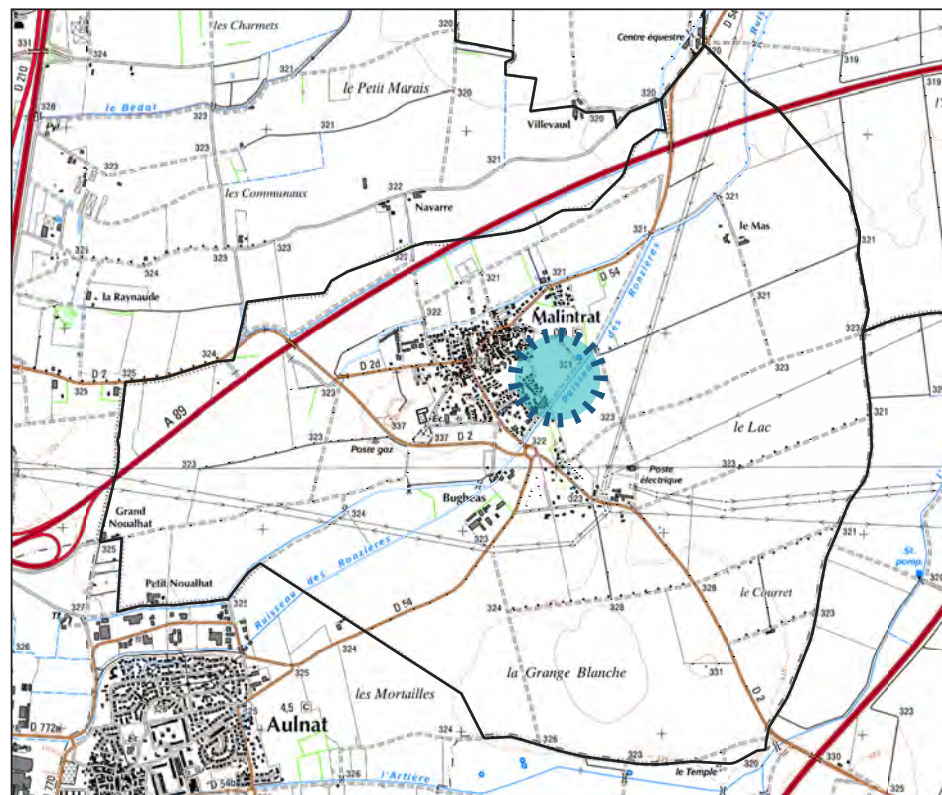
MALINTRAT



Localisation et contexte

Le site d'OAP constitue un secteur de développement économique pour la communauté d'agglomération d'environ 0,7 ha.

La zone de projet est située en extension de l'enveloppe urbaine à l'est de la commune de Malinrat à proximité de Tichit Industrie. Le secteur concerne des parcelles en friche.



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

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

MALINTRAT

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 0,7 ha.

Aucun phasage n'est par ailleurs préconisé. Néanmoins, 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.

Qualité environnementale et prévention des risques

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

De même, afin de préserver la zone agricole, le projet devra prévoir la création d'une zone tampon paysagère en bordure nord du site.

Les sites ne sont pas touchés par un aléa inondation identifié dans le cadre du PPRI. Malgré cette absence d'aléa, une attention devra être portée à l'imperméabilisation des sols, ainsi qu'à la récupération des eaux de pluies dans le cadre de tout projet d'aménagement.

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.

Accès et desserte

La zone devra être desservie par la Rue du Pré Naud et permettre aux voies nouvellement créées la distribution de l'ensemble du site.

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...).

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

MALINTRAT

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

Mixité fonctionnelle et sociale

-  Secteur à vocation première économique
-  Zone d'activités économiques à requalifier

Insertion architecturale et urbaine

-  Traitement des franges paysagères
-  Traitement qualitatif des entrées de ville
-  Alignement d'arbres à créer

Qualité environnementale et prévention des risques

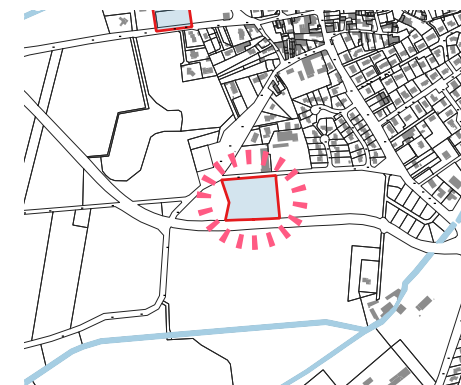
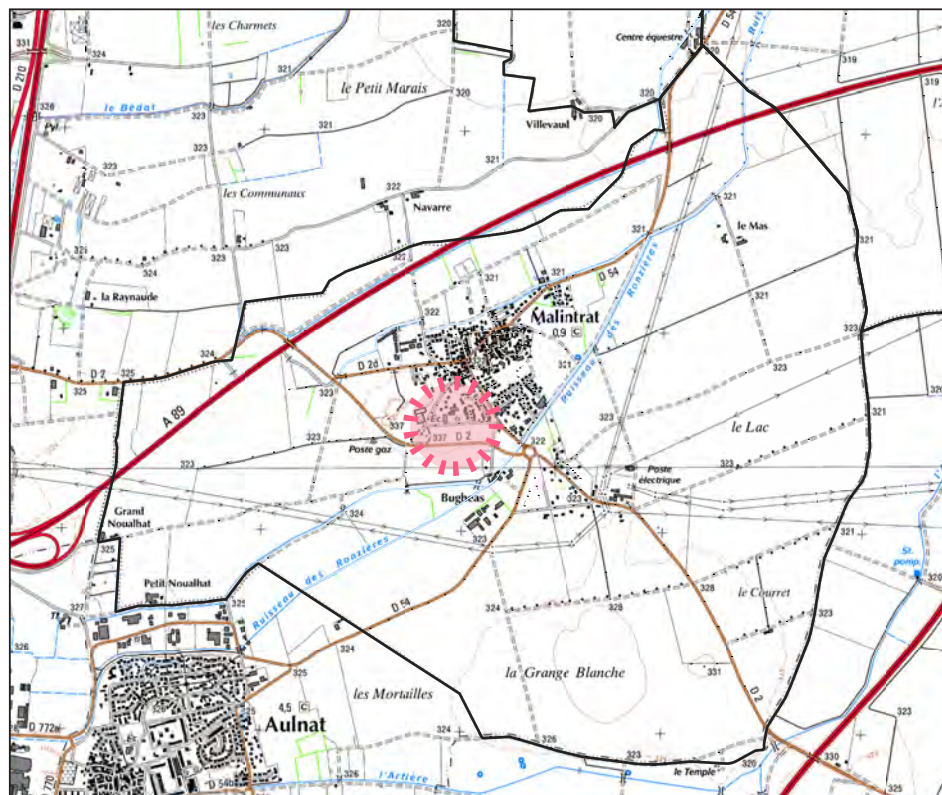
-  Hydrographie
-  Récupération /gestion des eaux



.....



La zone de projet est située en extension de l'enveloppe urbaine au sud de la commune de Malintrat, dans le périmètre des axes routiers classés à grande circulation et soumis aux dispositions de la loi Barnier .



MALINTRAT

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 0,8 ha. Un emplacement réservé est implanté sur l'ensemble du secteur afin d'y créer une crèche.

Insertion architecturale et urbaine

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

Afin de réduire les nuisances liées à la présence de la RD2, la zone ne pourra accueillir d'habitation. Ce secteur pourra cependant accueillir l'extension du groupe scolaire et/ou la création d'une crèche.

Qualité environnementale et prévention des risques

En raison des nuisances causées par la route à grande circulation soumise à la loi Barnier, la RD2, l'aménagement de la zone devra prendre en compte les nuisances qui en découlent et conserver une partie en espace naturel au sud du site.

- Structure végétale et paysagère

Les interfaces entre le projet d'aménagement et les espaces naturels ou agricoles, seront traités 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 (cf. cahier commun des OAP - **schéma de traitement des franges paysagères**).

Les franges seront suffisamment épaisses pour permettre également une gestion de l'eau pluviale et maintenir la noue longeant la partie nord 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

L'aménagement d'un accès depuis la Rue Léon Blum permettra de se rendre sur le secteur.

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

Périmètres et phasage

 Périmètre d'OAP

 Emplacement réservé

  Phasage

Accès et desserte

 Voie principale à aménager

 Voie secondaire 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

 Type de voie et/ou cheminement

 Stationnement existant à conserver

 Infrastructure à intégrer

 Carrefour à aménager et/ou sécuriser

Mixité fonctionnelle et sociale

 Secteur à vocation de construction d'équipements d'intérêt collectif et services publics

 Habitat intergénérationnel ou pour personnes âgées

 Secteur à vocation d'activités sportives ou espaces paysagés de loisirs

 Secteur dédié au cimetière

 Espace collectif paysager à positionner et/ou à valoriser

 Espace urbanisé à d'autres vocations

 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

 Murets 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

MALINTRAT

