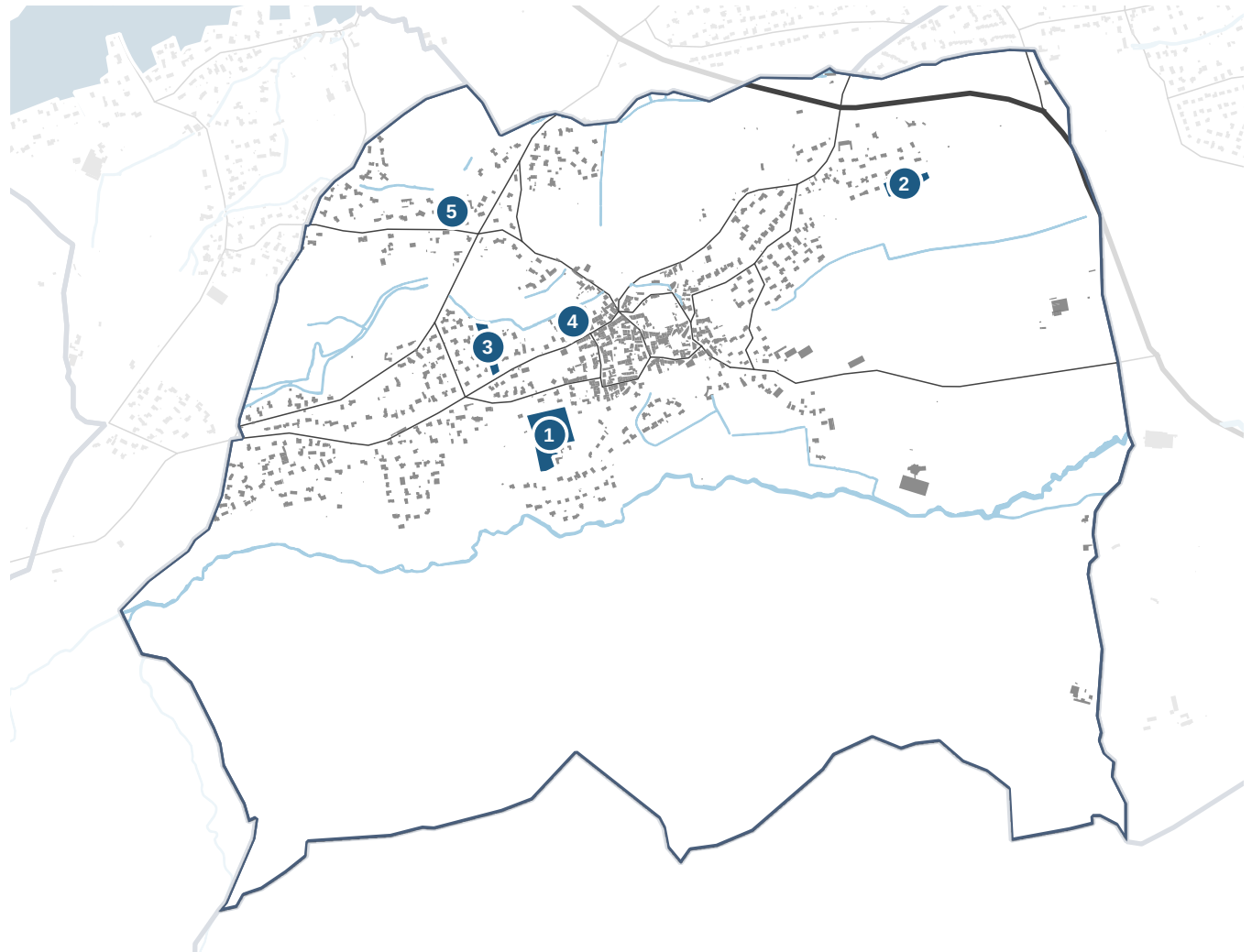


OAP SECTORIELLES

MARSAT



MAR_1 - Le Parsin

p.2

MAR_2 - Montrosier

p.5

MAR_3 - Route de Saint Genest l'Enfant 1

p.8

MAR_4 - Rue de Coudet

p.11

MAR_5 - Route de Saint Genest l'Enfant 2

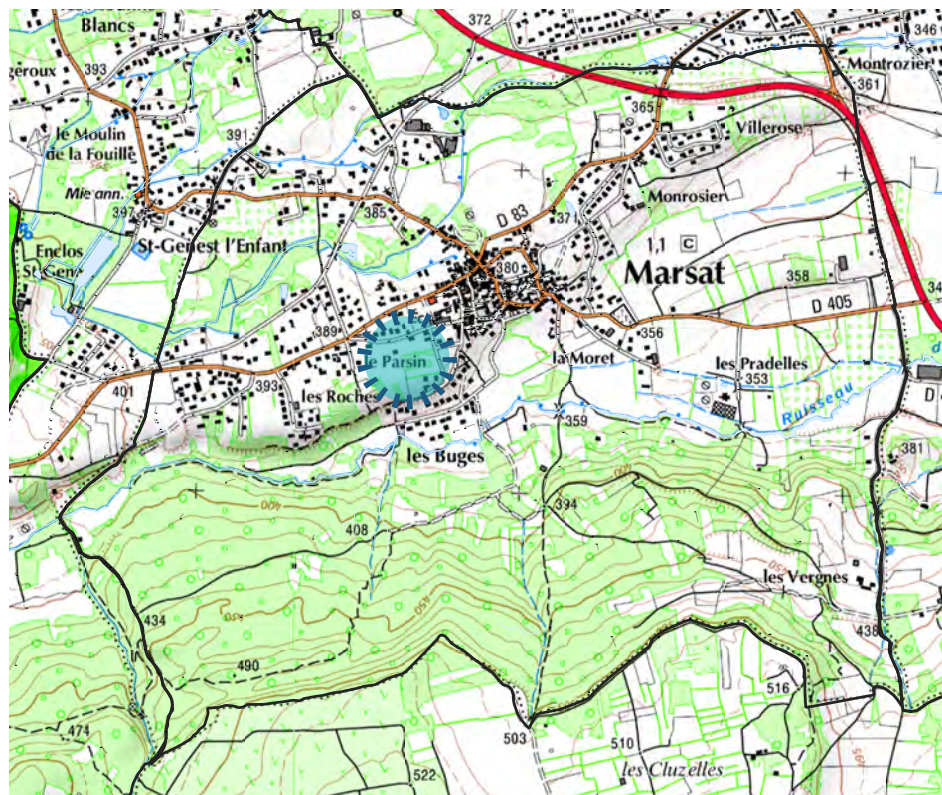
p.14

MARSAT



Localisation et contexte

Le secteur des Buges constitue un espace libre d'environ 1,3 ha situé à proximité du bourg de Marzat, entre les chemins des Amandiers (à l'est du secteur) et du Sout (au sud).



MARSAT

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 la zone devra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Insertion architecturale et urbaine

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

Le site est situé en limite du bourg de Marsat, au cœur de deux quartiers d'habitat pavillonnaire. Aussi, il est important d'en assurer une bonne intégration par des aménagements paysagers et des typologies bâties cohérents avec l'existant.

Le présent secteur vise à développer un quartier résidentiel sur un secteur situé en limite du centre-bourg, à travers un projet d'habitat qualitatif mêlant des formes d'habitat diversifiées.

Dans ce cadre, sur le secteur, les constructions seront réparties entre de l'habitat individuel groupé (à l'ouest) et de l'habitat collectif (à l'est) (**cf. cahier commun des OAP**).

De plus, à l'est, le long du chemin des Amandiers, un principe de retrait des nouvelles constructions par rapport à l'alignement sera appliqué et un espace paysager sera aménagé afin d'aérer le quartier.

Mixité fonctionnelle et sociale

Il est prévu la création de 30 logements sur le secteur, avec une densité moyenne d'environ 23 logements par hectare.

Par ailleurs, 15% des logements créés devront être du logement social.

Qualité environnementale et prévention des risques

Il s'agira de s'assurer d'un traitement paysager qualitatif des franges du secteur. Ainsi, les limites à l'ouest et au sud du secteur seront plantées avec des alignements d'arbre et de haies (**cf. cahier commun des OAP - schéma de traitement des franges paysagères**).

De même, les fonds de jardins des maisons individuelles présentes en limite du secteur à l'ouest devront être préservés.

Les perspectives sur et depuis le grand paysage seront préservées et valorisées en préservant autant que possible les cônes de vue inscrits au schéma de composition de ce secteur d'OAP.

Accès et desserte

Le parti-pris de ce nouveau secteur est d'organiser un quartier sans circulation motorisée. Ainsi, pour organiser les déplacements motorisés, une zone de stationnement sera mutualisée au sud-est du secteur, à l'extrémité du chemin des Amandiers.

Un réseau de cheminements doux avec deux voies piétonnes structurantes « est-ouest » et « nord-sud » sera à créer pour offrir une desserte interne et jusqu'à l'espace de loisirs situé à l'est (**cf. cahier commun des OAP - schéma de voirie type 6 ou 7**).

MARSAT

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

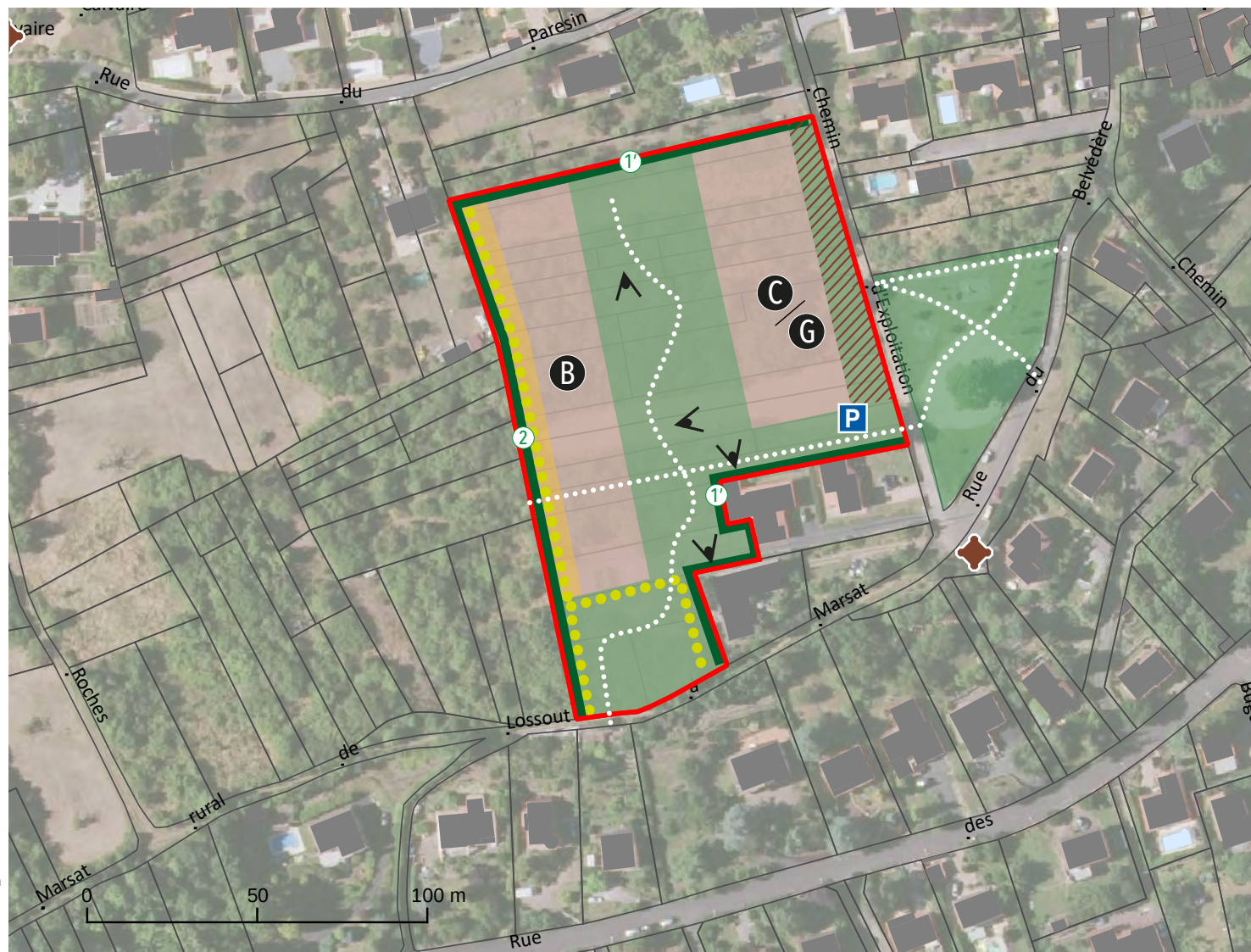
- Secteur à vocation première d'habitat
- Espace collectif paysager à positionner et/ou à valoriser
- Principe d'espace de convivialité/détente à positionner
- Principe d'implantation de cellule commerciale en rdc

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
- Canalisations à supprimer
- Espace inconstructible
- Passage de réseaux



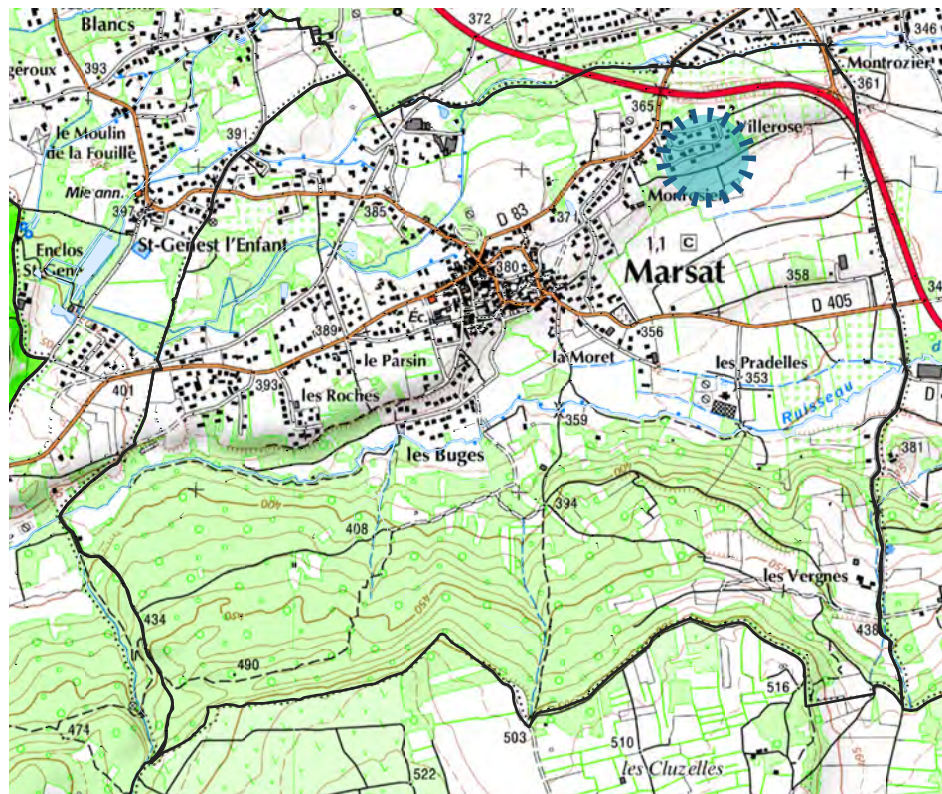
MARSAT



Localisation et contexte

Le secteur de Montrosier est situé au nord-est du bourg de Marsat, entre la rue du Montrosier (au nord) et le chemin des Oiseaux (au sud). Il constitue un secteur disponible en limite du tissu urbain existant, d'une surface d'environ 0,52 ha.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur permettra de conforter la morphologie du quartier dit de Montrosier, voué à l'habitation pavillonnaire.



MARSAT

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 5 200 m² (0,52 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 site est situé en bordure d'un quartier pavillonnaire constitué, aussi il est important d'assurer une bonne intégration du nouveau quartier par des aménagements paysagers et des typologies bâties cohérents avec l'existant (habitat individuel de plain-pied ou R+1).

Le présent secteur vise à développer un nouveau quartier à dominante résidentielle et ainsi poursuivre l'urbanisation du quartier de Montrosier. Sa liaison directe avec le bourg de Marsat lui confère un atout indéniable et une offre de services adaptée.

Les formes d'habitat prévues sur ce secteur seront diversifiées afin de proposer de l'habitat individuel (à l'est du secteur) et de l'habitat individuel groupé (à l'ouest du secteur) s'insérant dans la morphologie actuelle de la commune.

L'urbanisation de ce secteur tiendra compte de la topographie, de l'orientation et de l'identité dans lequel elle s'insère. Ainsi, les emprises prévues pour l'implantation des futures constructions sont volontairement larges pour laisser plus de possibilités aux différents scénarios d'implantation.

De même, un recul de 10m et 5m est préconisé respectivement

au sud et à l'est de la zone afin d'assurer une transition paysagère avec le domaine agricole voisin.

Mixité fonctionnelle et sociale

Il est prévu la création de 8 logements sur le secteur, avec une densité moyenne d'environ 15 logements par hectare.

Par ailleurs, 30% des nouvelles constructions devront être du logement social.

Qualité environnementale et prévention des risques

Les dispositions du PPRNPi de l'agglomération de Riom devront être respectées afin d'intégrer le risque d'inondation.

- Structure végétale et paysagère

Le secteur d'OAP vise un urbanisme relativement aéré, discret et respectueux des enjeux environnementaux (réservoir de biodiversité du SAGE) et paysagers (vue ouverte sur le Grand Paysage- végétation de jardins aux abords immédiats du site).

Les vues sur et depuis le grand paysage seront préservées et valorisées. Les vues depuis la zone sont relativement larges et embrassent le Grand Paysage : bourg de Marsat, plateau de Lachaud, frange Ouest de Riom.

- Énergie et confort climatique

Il s'agira de favoriser l'aptitude bioclimatique de chaque lot.

Ainsi, la définition des espaces vise à optimiser les conditions bioclimatiques offertes aux futures constructions qui pourront être orientées au Sud.

Accès et desserte

Un principe de voirie en « couture urbaine » sera mis en place en prenant appui sur l'existant. Dans ce cadre, l'accès à la zone se fera depuis la rue de Montrosier qui présente un double sens de circulation et une largeur de bande roulante d'environ 5m. Elle est doublée d'un côté, d'un cheminement piéton sur trottoir.

Un maillage viaire de liaison interne des différents lots sera mis en place au moyen d'une placette qui permettra en outre le retournement des véhicules.

La voirie sera dimensionnée en fonction de son rôle dans le quartier. En tant que desserte principale, elle identifiera les espaces spécifiques à l'automobile (chaussée, stationnement) et aux piétons et vélos. L'emprise de la chaussée doit être limitée afin de ne pas favoriser la vitesse et de ne pas afficher une priorité aux véhicules à moteur.

Ainsi, la voirie interne de la zone présentera un double sens de circulation et une largeur carrossable d'environ 3 m qui permettra d'assurer une vitesse de circulation réduite dans le sens où le croisement des véhicules sera rendu difficile par l'étroitesse du profil routier (cf. **cahier commun des OAP - schéma de voirie type 5'**). La sécurité des usagers du quartier en sera renforcé.

Pour traiter la voirie interne au secteur, l'utilisation de matériaux imperméables comme le béton ou l'enrobé devra être limitée.

De plus, les places de stationnements devront être regroupées sous forme de « poches » perméables et végétalisées afin d'en limiter l'impact.

Les liaisons piétonnes seront renforcées et valorisées par l'aménagement d'un cheminement doux piéton-cycles cf. **cahier commun des OAP - schéma de voirie type 6**). Ce dernier permettra de relier le chemin agricole existant au sud de la zone. Il recevra un traitement sable stabilisé.

MARSAT

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

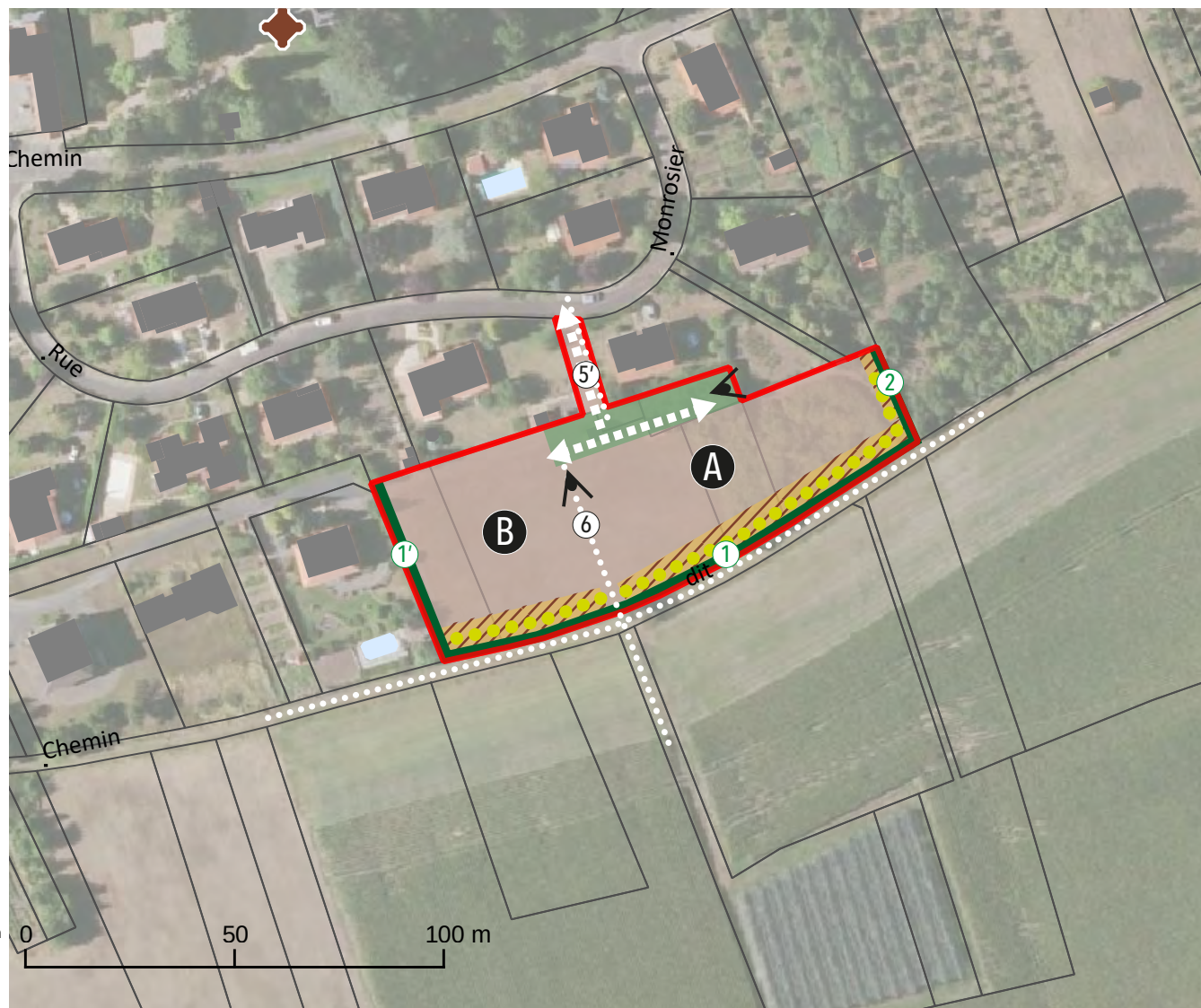
- Secteur à vocation première d'habitat
- Espace collectif paysager à positionner et/ou à valoriser
- Principe d'espace de convivialité/détente à positionner
- Principe d'implantation de cellule commerciale en rdc

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
- PPRNPI
- Espace inconstructible
- Espace boisé ou de respiration
- Canalisations à supprimer
- Passage de réseaux

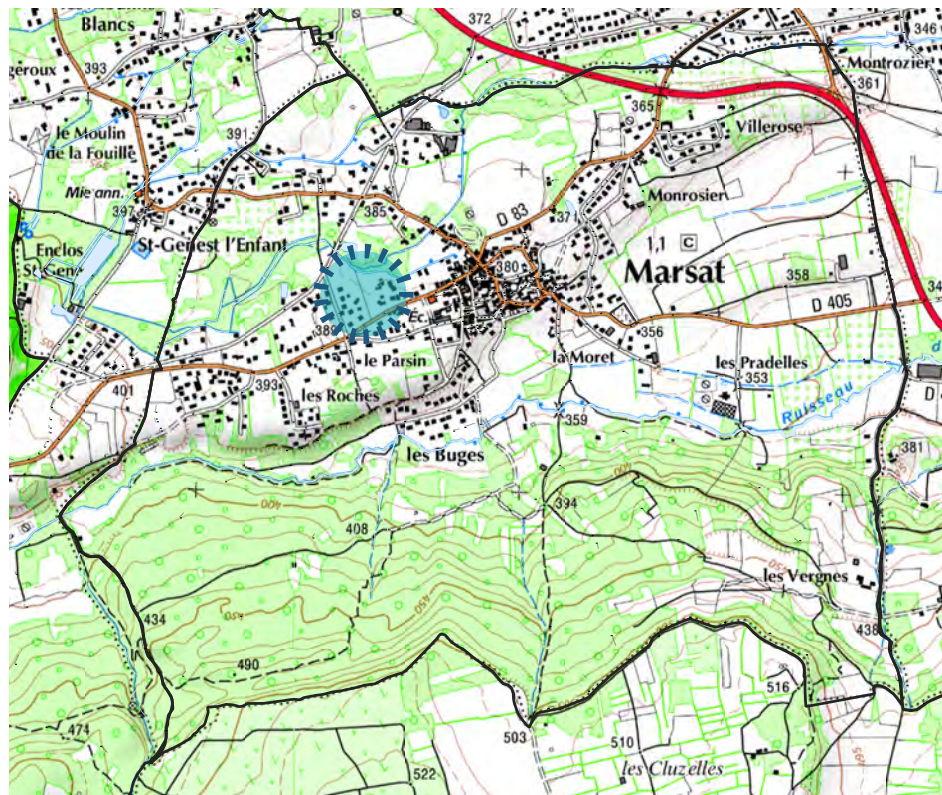


MARSAT



Localisation et contexte

Le secteur d'OAP se situe à proximité du centre-bourg de Marsat, en limite de la rue du Coudet. Il constitue un espace libre long d'environ 4 690 m². Il est enserré entre deux ensembles pavillonnaires (à l'ouest et à l'est) et d'un espace boisé (au nord).



MARSAT

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 4 690 m² (0,47 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 site est situé en bordure de deux ensembles pavillonnaires et d'un espace boisé. Aussi, il est important d'assurer une bonne intégration du nouveau quartier par des aménagements paysagers et une typologie bâtie cohérente avec l'existant.

La forme d'habitat prévue sur ce secteur est de l'individuel simple (à l'ouest du secteur) qui s'insère dans la morphologie du quartier.

La hauteur des constructions sera limitée à 6 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sans dépasser 8 m au faîtage. Pour les logements conventionnés/sociaux, la hauteur ne pourra excéder 10 m au faîtage.

Mixité fonctionnelle et sociale

Il est prévu la création de 6 logements sur le secteur, avec une densité moyenne d'environ 13 logements par hectare.

Qualité environnementale et prévention des risques

Les dispositions du PPRNPi de l'agglomération de Riom devront être respectées afin d'intégrer le risque d'inondation.

Il s'agira de s'assurer d'un traitement paysager de toutes les franges du secteur. Ainsi, les interfaces à l'ouest et l'est avec les ensembles pavillonnaires existants devront être travaillées (cf. **cahier commun des OAP - schéma de traitement des franges paysagères**).

Un espace paysager de respiration sera aménagé à l'est, sur toute la longueur du secteur, le long de la nouvelle voie de desserte.

Dans la mesure du possible, une attention spécifique sera donnée au traitement du parking pour éviter le lessivage des eaux polluées dans les points d'eau à proximité par la mise en place de zones tampon, de noues ou des fossés afin de favoriser l'infiltration avant déversement dans le réseau hydrographique.

Accès et desserte

Une voie de desserte interne sera créée pour desservir le secteur du nord au sud. Elle sera doublée d'un cheminement doux et d'un alignement d'arbres. Dans ce cadre, tel que précisé dans le cahier commun la voirie principale à aménager sera de type 1 ou 3 (cf. **cahier commun des OAP**).

Un espace de stationnement mutualisé devra être aménagé au nord du secteur, en limite de l'espace boisé. L'espace de stationnement devra être aménagé en utilisant des matériaux perméables de qualité (aspect, pérennité de l'aménagement...). De même, compte-tenu de sa proximité avec le réseau hydrographique, aucun aménagement ne sera autorisé dans une bande de 10 m depuis le cours d'eau.

MARSAT

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
- Canalisations à supprimer
- Espace inconstructible
- Passage de réseaux



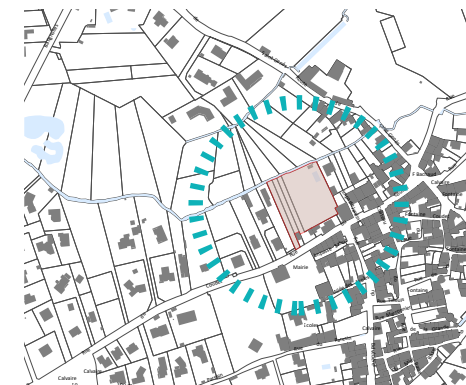
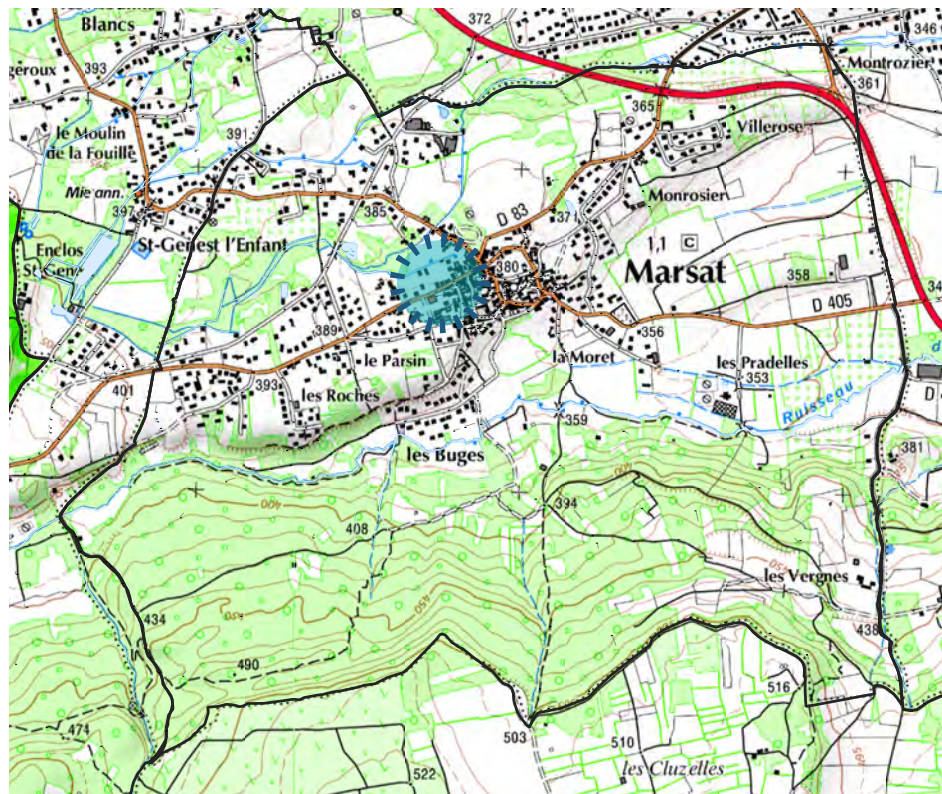
MARSAT



Localisation et contexte

Le secteur représente une surface de 3 750 m² et se situe au cœur du centre-bourg de Marsat, en limite de la rue du Coudet et en face de la Mairie de Marsat.

Le site est principalement constitué d'espaces de jardins en lien avec les constructions existantes.



MARSAT

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 3 750 m² (0,375 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 site comprend des espaces de jardins cultivés. Il se situe en bordure d'un espace libre de prairie (au nord) et d'un tissu bâti plutôt groupé. Aussi, il est important d'assurer une bonne intégration du nouveau secteur par des aménagements paysagers et une typologie bâtie cohérente avec l'existant, en matière d'implantation et de volumétrie notamment.

La forme d'habitat prévue sur ce secteur est de l'individuel groupé qui s'insère dans la morphologie du quartier.

Mixité fonctionnelle et sociale

Il est prévu la création de 5 logements sur le secteur, avec une densité moyenne de plus de 13 logements par hectare.

Qualité environnementale et prévention des risques

Les dispositions du PPRNPi de l'agglomération de Riom devront être respectées afin d'intégrer le risque d'inondation.

Il s'agira de s'assurer d'un traitement paysager de toutes les franges du secteur. Aussi, les fonds de jardins seront préservés.

Un espace public paysager de respiration sera aménagé à l'ouest du secteur, de part et d'autre de la nouvelle voie de desserte.

De même, compte-tenu de sa proximité avec le réseau hydrographique, aucun aménagement ne sera autorisé dans une bande de 10 m depuis le cours d'eau.

Accès et desserte

Une voie de desserte interne sera créée pour desservir le secteur du nord au sud. Elle sera doublée d'un cheminement doux.

Un espace de stationnement mutualisé devra être aménagé en utilisant des matériaux perméables de qualité (aspect, pérennité de l'aménagement...).

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



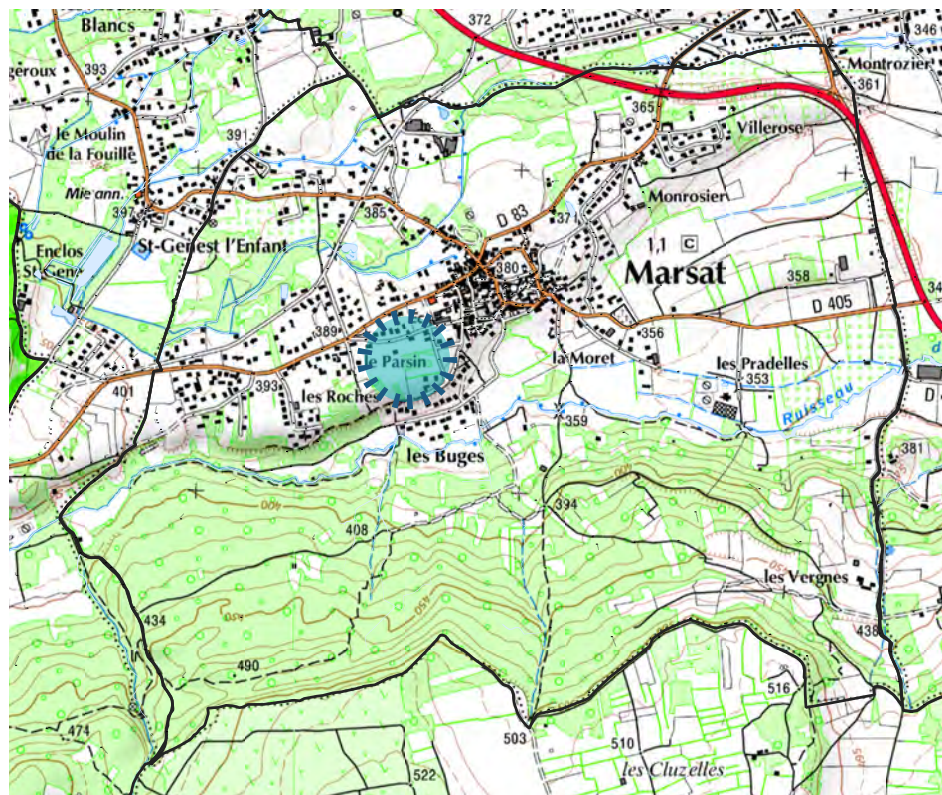
MARSAT



Localisation et contexte

Le secteur une surface de 3 400 m² et se situe au nord du centre-bourg de Marsat, le long de la route de Saint Genest l'Enfant.

Le site est principalement constitué d'un verger et d'espaces de jardins en lien avec les constructions existantes.



MARSAT

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 3 400 m² (0,34 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 d'OAP constitue une surface de développement pour la commune, il convient donc de réfléchir à un aménagement cohérent et qualitatif.

La forme d'habitat privilégiée sera de l'habitat individuel en s'insérant dans la morphologie actuelle de la commune.

Mixité fonctionnelle et sociale

Il est prévu la création de 4 logements sur le secteur, avec une densité moyenne d'environ 12 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 (cf. **cahier commun des OAP**).

- 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.

- 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.

Accès et desserte

Une voie de desserte interne sera créée pour desservir le secteur du nord au sud. Elle sera doublée d'un cheminement doux. 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 espace de stationnement mutualisé devra être aménagé. Il devra être aménagé en utilisant des matériaux perméables de qualité (aspect, pérennité de l'aménagement...). Dans ce cadre, il s'agira d'intégrer la réalisation d'1 place de stationnement par logement.

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

