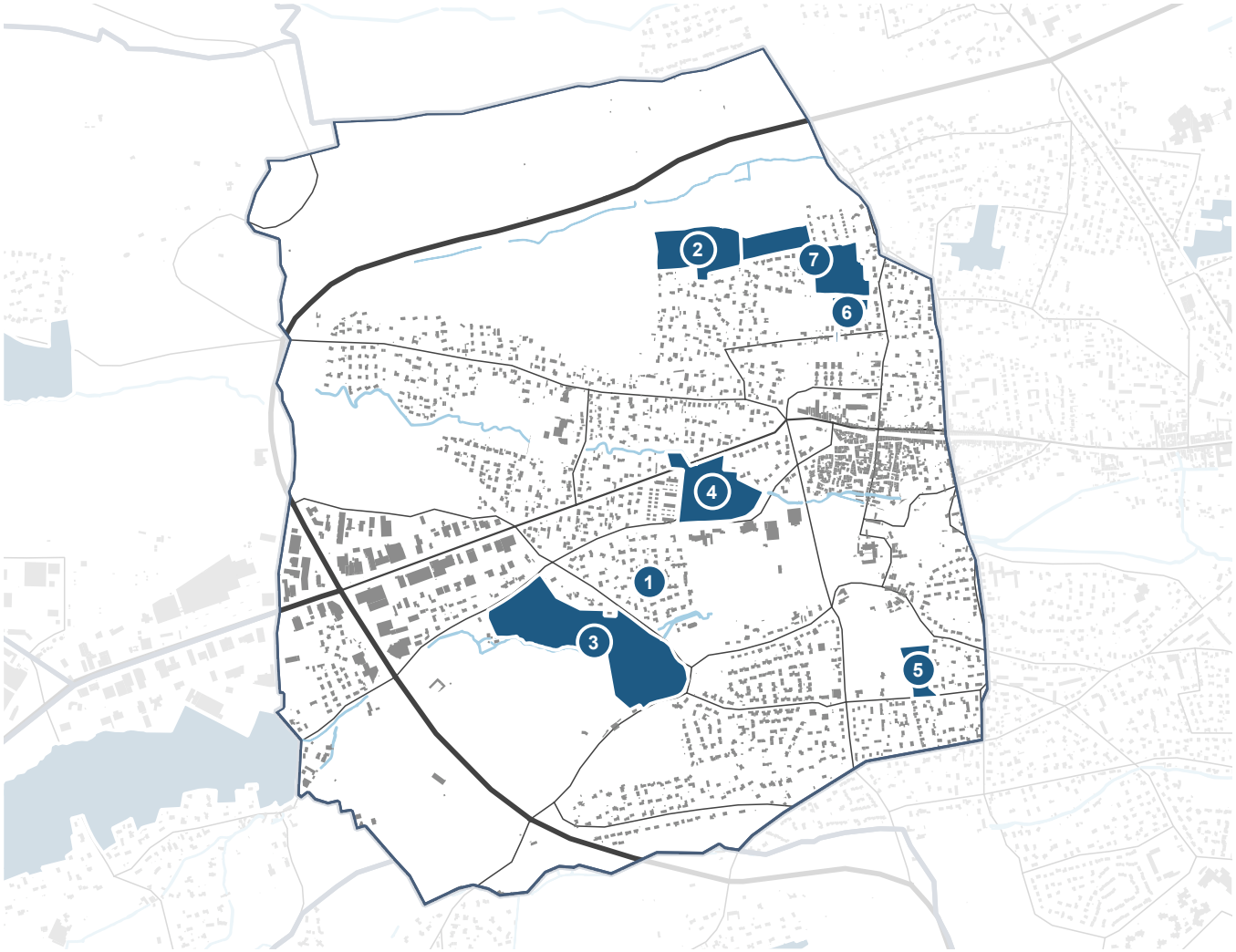
OAP SECTORIELLES

MOZAC



MOZ_1 - Rue de Planche Maniot *p.2*

MOZ_2 - Rue des Pruniers *p.5*

MOZ_3 - Saint-Martin *p.8*

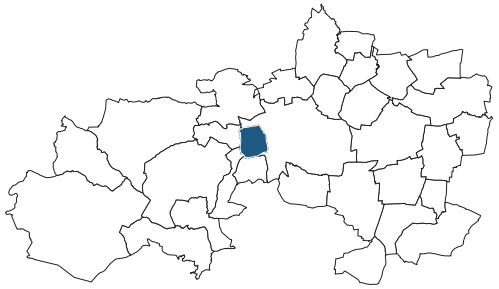
MOZ_4 - Le Carmel *p.12*

MOZ_5 - Portabéraud *p.16*

MOZ_6 - Rue des Pêchers Sud *p.19*

MOZ_7 - Grand Saint Paul Nord *p.22*

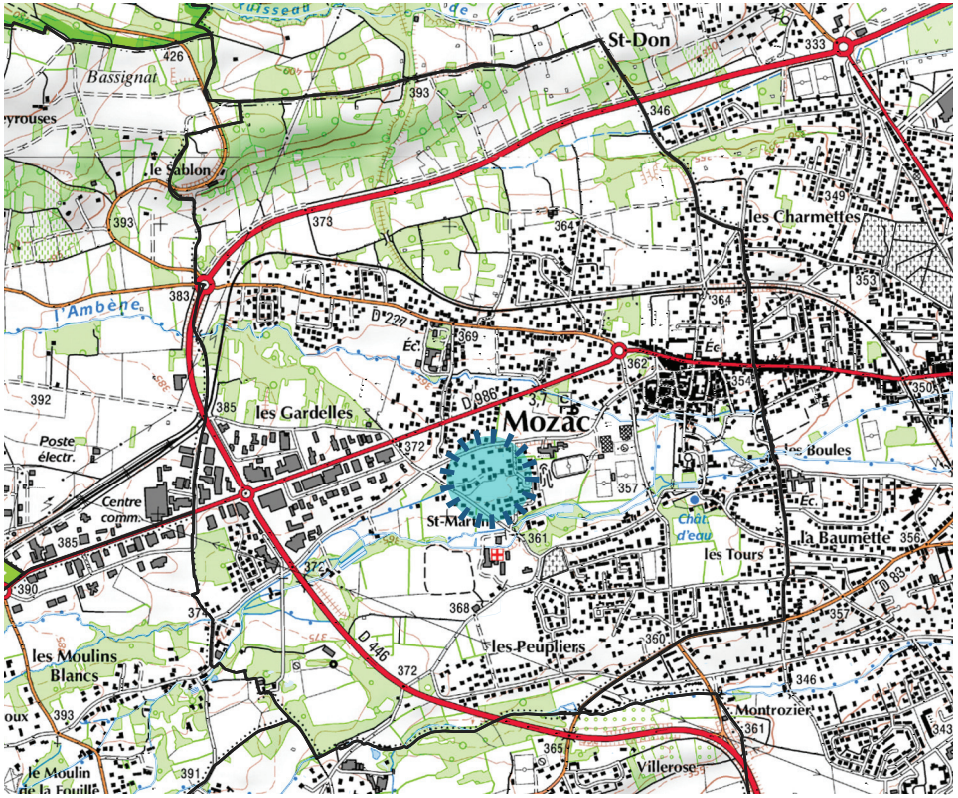
MOZAC



Localisation et contexte

Ce site constitue un secteur de développement résidentiel pour la communauté d'agglomération sur un îlot de 5 630 m². Situé au sud-ouest du bourg de Mozac, il constitue un secteur libre au coeur d'un tissu résidentiel d'habitat pavillonnaire.

Accessible depuis la rue de la Planche Maniot, le site prend la forme d'un espace libre qui jouxte une série de maisons individuelles avec jardins.







MOZAC

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 5 630 m² (0,56 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

L'Union Départementale de l'Architecture et du Patrimoine doit être consultée pour tout porjet de réhbilitation, construction ou d'aménagement. De même, le mur ainsi que le ponton doivent être préservés au sein du projet.

Le site est situé au centre d'un quartier pavillonnaire, aussi il est important d'assurer une bonne intégration du nouveau quartier par des aménagements paysagers et des typologies bâties cohérents avec l'existant.

Le présent secteur vise à occuper une surface libre située au cœur d'un quartier résidentiel, à travers un projet d'habitat qualitatif.

La forme d'habitat sera préconisée sera du logement individuel groupé en bande ou collectif en R+1 - R+2 afin de s'insérer dans la morphologie du quartier.

Mixité fonctionnelle et sociale

La présente OAP prévoit la construction de 22 logements, avec une densité moyenne d'environ 39 logements par hectare.

Pour chaque programme de logements, la totalisation des logements devront avoir un carractère social.

Qualité environnementale et prévention des risques

Les franges sud et ouest du secteur sont classées en zone de risques modérés pour les inondations (aléas faible et moyen) selon le PPRNPI de l'agglomération riomoise.



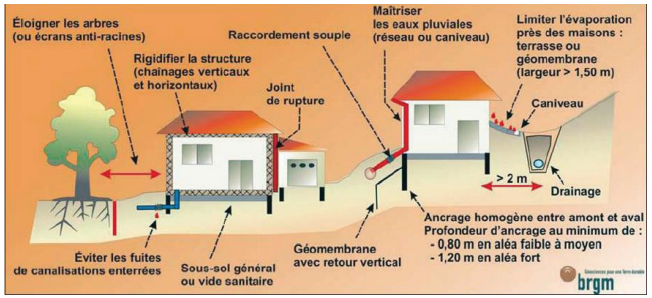
Dans ce cadre, conformément au règlement du PPRI, il s'agira de :

- Prendre en compte les écoulements dans la conception et l'implantation des bâtiments, favoriser la transparence hydraulique et limiter les entraves à l'écoulement des crues ;

- Adapter les techniques constructives au risque d'inondation.

Le secteur se situe dans une zone d'exposition forte à moyenne au retrait-gonflement des argiles. Dans ce cadre, certaines dispositions préventives peuvent être mises en place.

Enfin, le site est classé en zone de sismicité modérée.



source : BRGM

- Structure végétale et paysagère

Sur tout le pourtour du secteur, les fonds de jardin des maisons actuelles devront être préservés afin de maintenir des espaces de respiration entre les bâtiments. De même, les franges paysagères du site seront traitées et valorisées lors de toute opération.

Les éléments végétaux d'intérêt existants devront être maintenu autant que possible. Dans ce sens, les alignements d'arbres et de haies qui composent les franges du secteur au nord et au sud seront également préservés, vecteurs d'une végétalisation multistrates qui permet de renforcer le potentiel de biodiversité du lieu.

Dans la mesure du possible, les prairies et les vieux vergers pourront être conservés. De même, la réalisation d'une étude faune flore pourra être réalisée et permettra de préciser la valeur écologique du site en préalable à son aménagement.

Accès et desserte

Une desserte du site sera assurée par la création d'une voie à double-sens en extension de la rue de Planche Maniot. Cette voie principale sera doublée d'un cheminement doux à aménager. 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)**.

SCHÉMAS DE COMPOSITION - RUE DE PLANCHE MANIOT

MOZAC

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

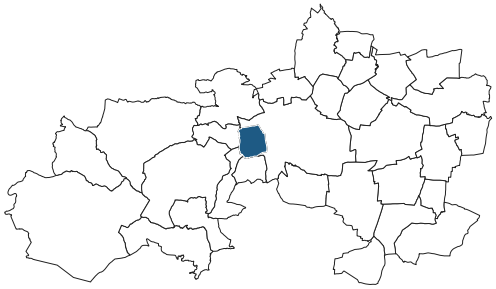
- Alignement d'arbres, haies existant et arbres remarquables repérés
- Alignement d'arbres, haies à créer
- Traitement des franges paysagères
- Type de frange
- Principe de retrait des constructions par rapport aux voies d'accès
- Principe de structuration du front bâti
- Principe d'implantation des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

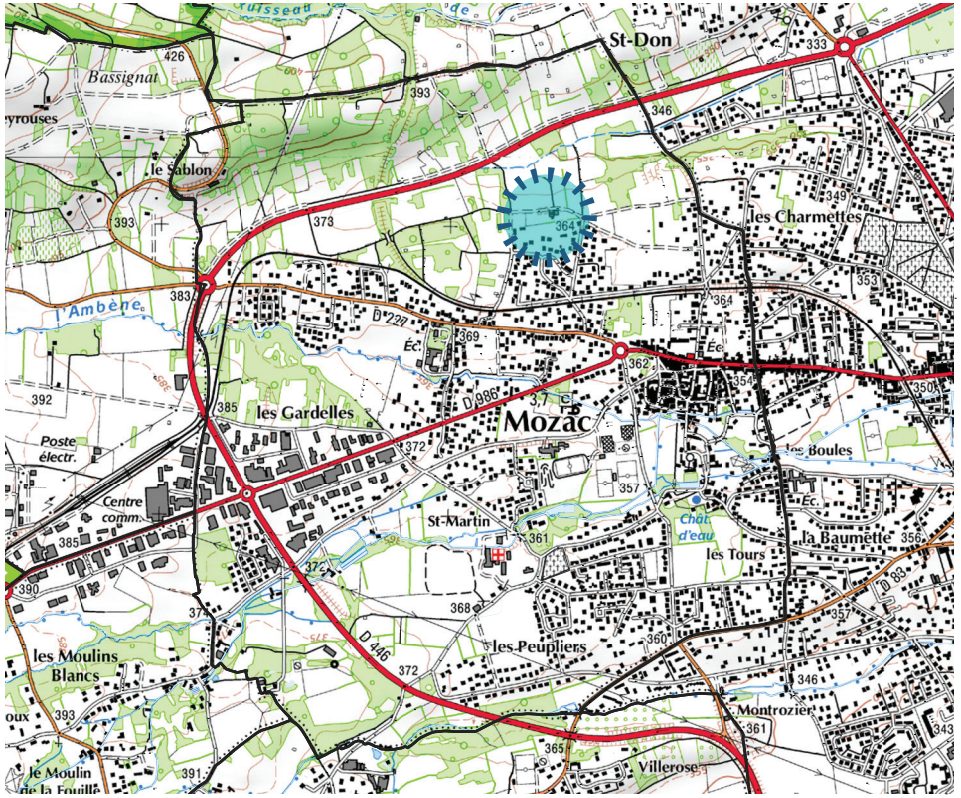


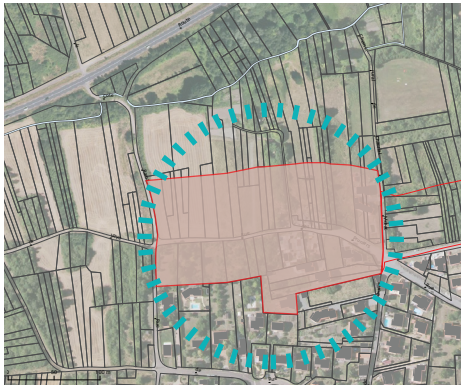
MOZAC



Localisation et contexte

Le secteur de la rue des Prûniers se situe au nord-ouest du bourg de Mozac, pris entre un quartier pavillonnaire de construction récente et une zone naturelle qui sert d'espace tampon à la RD 446.







MOZAC

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 3 hectares, dont 2,5 hectares restant à aménager.

Du fait de la taille conséquente du secteur et du scénario de développement prévu, l'OAP vient phaser le projet en trois temps.

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

Insertion architecturale et urbaine

Dans ce secteur au parcellaire très morcelé, l'OAP propose des logements de type individuel et individuel groupé avec la possibilité de créer des petits collectifs afin d'insérer le projet dans le tissu existant et de répondre aux caractéristiques bâties de la commune.

Mixité fonctionnelle et sociale

Il est prévu la création de 57 logements sur le secteur, avec une densité moyenne d'environ 23 logements par hectare.

Par ailleurs, 60% des nouvelles constructions devront être du logement social.

Tout espace non bâti devra être entretenu (espaces publics végétalisé, aire de stationnement, mobilier urbain…) afin d'assurer un cadre de vie agréable.

Ce principe devra notamment être appliqué sur les terrains non occupés après la réalisation des opérations d'aménagement d'ensemble afin d'éviter les friches, les terrains délaissés et autres usages « sauvages » des terrains non-bâtis du secteur.

Qualité environnementale et prévention des risques

- Structure végétale et paysagère

De manière générale, l'objectif sera de préserver au maximum les arbres et plantations existantes sur le secteur et notamment les haies et les arbres hautes tiges. Dans ce cadre, les constructions viendront s'intégrer dans la trame végétale en place tant que possible.

Des franges paysagères seront aménagées sur les limites nord et est de l'opération afin d'intégrer l'opération dans le paysage naturel. Afin d'appuyer la zone de tampon, les jardins seront implantés en fond de parcelle permettant ainsi d'insérer les constructions progressivement dans le milieu.

- 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.

Les dispositifs de rétention ou d'infiltration seront, soit enterrés sous voirie ou réalisés à ciel ouvert (et avec des essences locales et s'inscrivant 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 conçu 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.

Accès et desserte

Afin de faciliter les liaisons avec les zones d'urbanisation future voisines, toutes les impasses doivent être proscrites afin d'assurer une bonne communication entre les quartiers.

Aussi, les accès aux différents quartiers seront distribués depuis une voie centrale. 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)**. Les voiries secondaires à aménager seront quant à elle de type 4 ou 5 **(cf. cahier commun des OAP)**.

De nombreux emplacements réservés ont été prévus le long des voiries existantes pour permettre l'élargissement de la chaussée et ainsi assurer l'augmentation du trafic engendré par l'urbanisation.

Un réseau de cheminements doux viendra compléter le maillage et assurera la desserte de l'ensemble de la zone **(cf. cahier commun des OAP - schéma de voirie type 6 ou 7)**.

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 de qualité (aspect, pérennité de l'aménagement…).

MOZAC

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

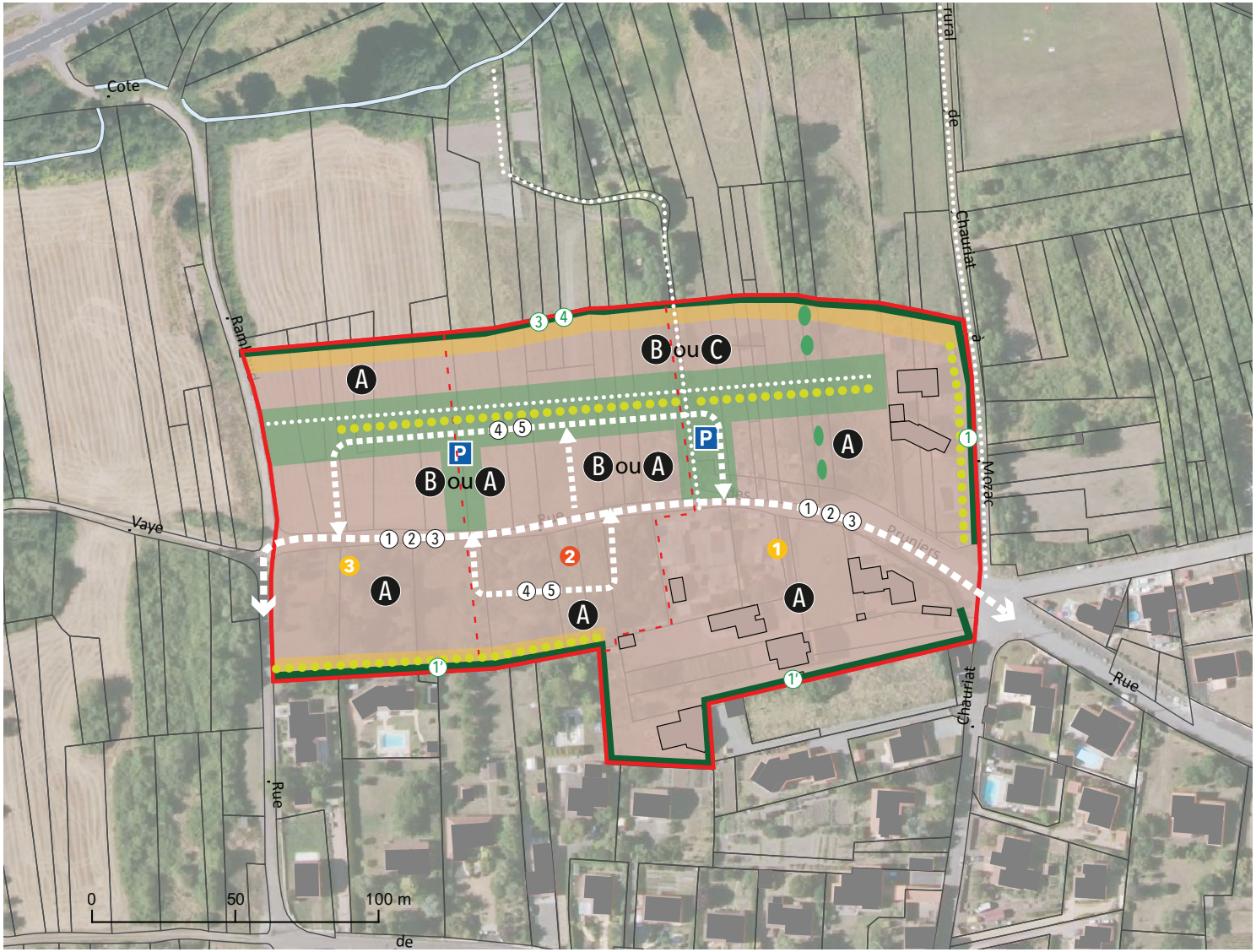
- Secteur à vocation première d'habitat
- Espace collectif paysager à positionner et/ou à valoriser
- Principe d'espace de convivialité/détente à positionner
- Principe d'implantation de cellule commerciale en rdc

Insertion architecturale et urbaine

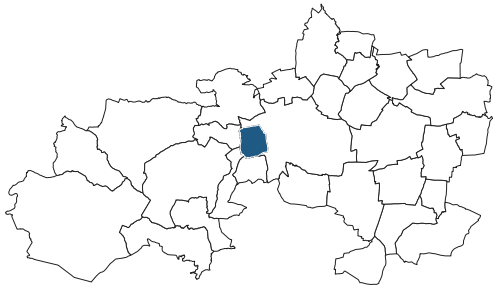
- Alignement d'arbres, haies existant et arbres remarquables repérés
- Alignement d'arbres, haies à créer
- Traitement des franges paysagères
- Type de frange
- Principe de retrait des constructions par rapport aux voies d'accès
- Principe de structuration du front bâti
- Principe d'implantation des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



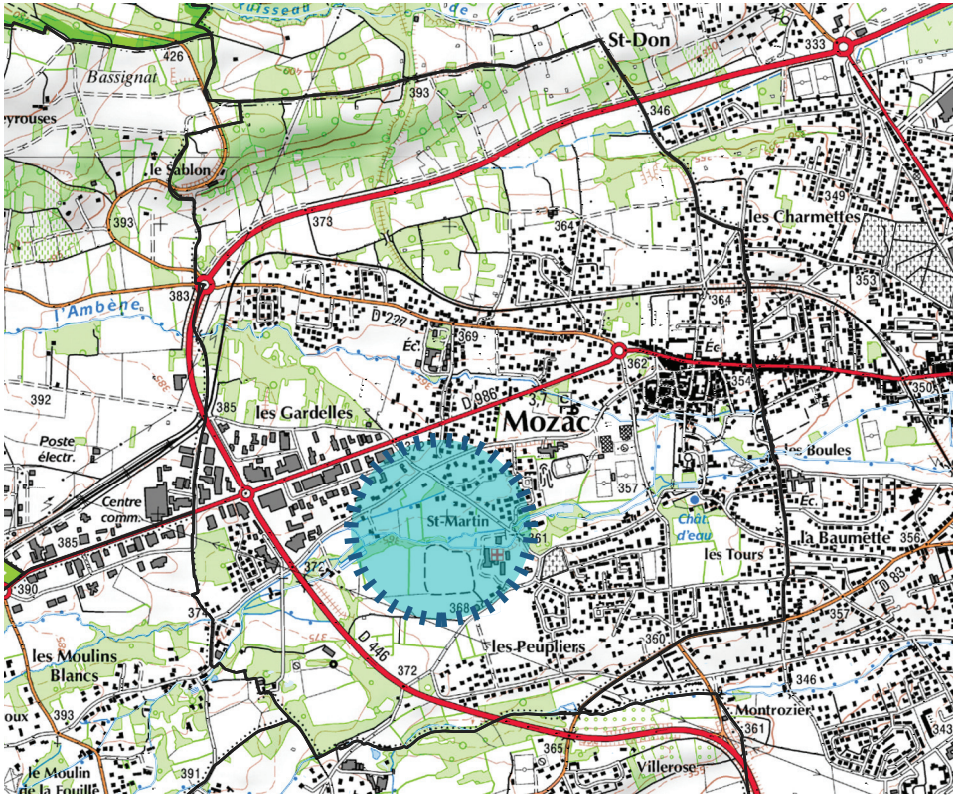
MOZAC

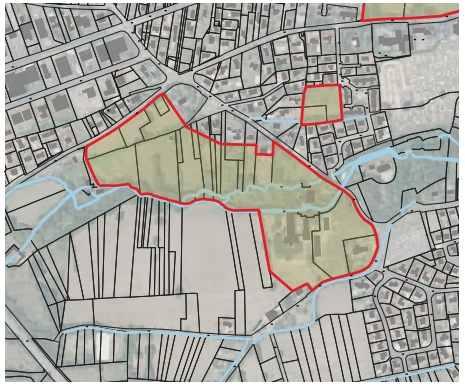


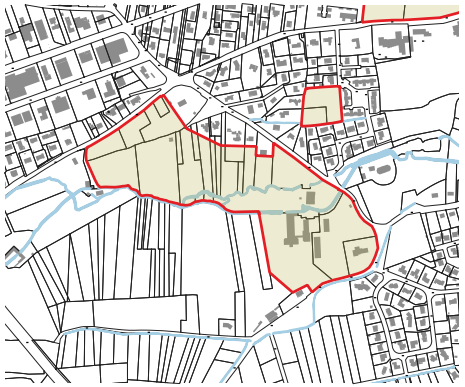
Localisation et contexte

Le secteur occupe une surface importante de 9,1 ha et se situe au cœur du quartier de Saint-Martin, le long de la rue Saint-Martin et de la rue de Font Vachette.

Il inclue quelques maisons isolées et un ensemble bâti (maison de retraite) au Sud.





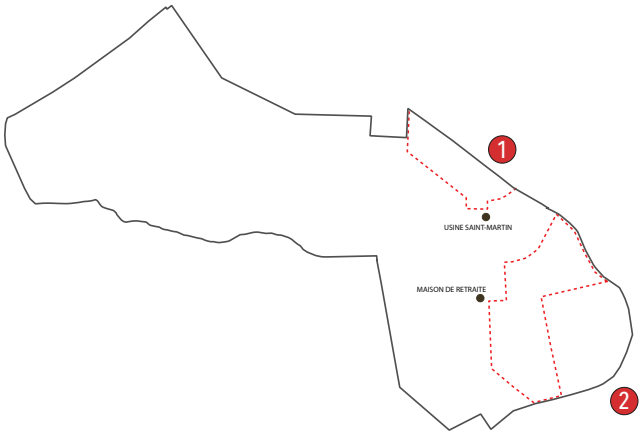


MOZAC

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale de 9,1 ha.

Du fait de la taille conséquente du secteur et du scénario de développement prévu, l'OAP comporte 2 secteurs.



Insertion architecturale et urbaine

Dans ce secteur, l'OAP propose une typologie diversifiée de logements comprenant de l'habitat individuel groupé et de l'habitat collectif.

L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine doit être consultée pour tout projet de réhabilitation, construction ou d'aménagement. Également, les édifices liés à l'ancienne usine, la maison de maître ainsi que les canaux et bassins présents sur le secteur doivent être préservés et mis en valeur.

Pour le secteur d'urbanisation 1 et son environnement proche :

Les dispositions patrimoniales du secteur prévoient le maintien du mur d'enceinte et de son portail au droit de la rue Saint-Martin.

De même, le bâti existant, hérité de l'ancienne usine Saint-Martin sera pris en compte et préservé (la maison ainsi que les éléments identitaires du site : cuves à chanvre, pont, canal, etc.).

Pour le secteur d'urbanisation 2 et son environnement proche :

L'ensemble patrimonial formé par la Maison de retraite et ses abords sera préservé : la construction principale sera conservée, en préservant ses composantes et les éléments extérieurs qui font son identité : cheminées, rythme des ouvertures, arches, forme de la toiture, etc.

Au sein de l'OAP, l'édification de murs au délà d'1 mètre y est autorisée, pouvant atteindre maximum 2,5 mètres en limite séparative, et 1,2 mètres le long de la rue.

Mixité fonctionnelle et sociale

Chacun des secteurs appelés à accueillir de nouvelles constructions respecteront une densité d'environ 20 logements à l'hectare.

Pour le secteur d'urbanisation 1 situé à l'est de l'OAP, il est imposé la réalisation de 100% de logements sociaux.

Pour le secteur d'urbanisation 2 situé au sud de l'OAP, il est imposé la réalisation de 30% de logements sociaux.

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. De même, afin de protéger le cours d'eau, une mise à distance est imposée correspondant à une bande tampon de 10 m au sein de laquelle aucune construction ne sera autorisée.

Les nouvelles constructions devront être mises à distance des cours d'eau pour les préserver contre le risque d'inondation.

Les eaux pluviales seront gérées de façon préférentielle à l'échelle de chaque secteur. L'aménagement d'ouvrages paysagers et intégrés de type noues le long des voies et de type bassins paysagers et/ou réservoirs intégrés, seront à privilégier. Les bassins avec une géomembrane d'étanchéité sont interdits.

- Structure végétale et paysagère

Il conviendra d'intégrer les nouvelles constructions dans la trame arborée existante et de conforter le cadre paysager par des aménagements ouverts au publics de type jardins familiaux, espaces verts, plantations composées d'essences locales, etc.

De même, le ruisseau du Chancet et sa ripisylve ainsi que le réseau de haies structurantes qui l'accompagne, seront préservés.

- Énergie et confort climatique

La réalisation de logements à énergie passive sera favorisée et l'utilisation des énergies renouvelables sera encouragée.

Afin de permettre aux futures constructions de bénéficier d'un éclairage naturel optimal, la meilleure exposition sera recherchée tout en préservant des espaces plus abrités en cas de canicule.

MOZAC

Accès et desserte

Pour le secteur d'urbanisation ❶ :

Dans un souci de sécurisation de l'accès à la maison existante, une nouvelle voirie connectée à la rue Saint-Martin débouchant au nord de l'intersection avec la rue de Planche Maniot, pourra être aménagée. 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)**.

Pour le secteur d'urbanisation ❷ :

Les nouvelles constructions implantées seront desservies par une voie de desserte interne aménagée en sens unique depuis la rue Font-Vachette vers la rue Saint-Martin.

L'ensemble des lots du secteur devront être desservis uniquement depuis la voie de desserte interne au secteur. Aucun accès aux constructions ou aux lots ne pourra se faire directement depuis les rues Font-Vachette et Saint-Martin.

L'emprise de la chaussée doit être limitée à son strict nécessaire afin de ne pas favoriser la vitesse et de ne pas afficher une priorité aux véhicules à moteur. Son traitement devra prendre la forme d'une voirie partagée. Dans ce cadre, tel que précisé dans le cahier commun la voirie principale à aménager sera de type 5' **(cf. cahier commun des OAP)**.

L'intersection de cette voie nouvelle avec la rue Saint-Martin devra être aménagée dans le souci de favoriser la sécurité de l'ensemble des usagers.

Sur l'ensemble du secteur, un réseau de liaisons douces sera développé entre les différentes voiries qui bordent le site. Ce réseau de liaisons douces sera organisé en accompagnement de la trame verte et bleue. Il pourra s'appuyer sur la ripisylve du ruisseau des Moulins Blancs et certaines haies structurantes, la voirie de desserte nouvellement créée sur la partie sud du site **cf. cahier commun des OAP - schéma de voirie type 6 ou 7)**.

Les liaisons douces en accompagnement de voirie, tel que précisé dans le cahier commun, devront présenter une largeur minimale de 1,50 m hors obstacle. Elles pourront se faire en contre-allée paysagère, sécurisant ainsi les déplacements.

Les liaisons douces en site propre quant à elle, notamment le long du ruisseau des Moulins Blancs, disposeront également d'une emprise minimale de 1.50 m hors obstacle. Elles seront traitées en matériaux perméables. La largeur totale minimale des emprises nécessaires pour le confortement des liaisons douces (cheminement + abords) est portée à 3m (hors contraintes techniques et/ou naturelles).

Des espaces de stationnement commun 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…).

De plus, les places de stationnement seront aménagées à l'échelle du projet le long de la voirie et un minimum de 2 places de stationnement devra être aménagé par nouveau logement.

MOZAC

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

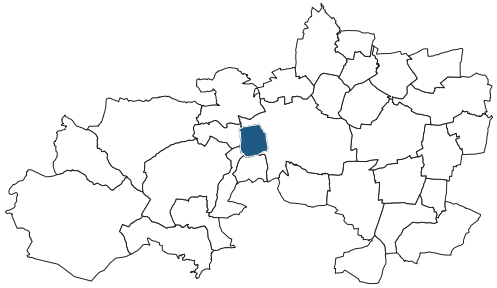
- Alignement d'arbres, haies existant et arbres remarquables repérés
- Alignement d'arbres, haies à créer
- Traitement des franges paysagères
- Type de frange
- Principe de retrait des constructions par rapport aux voies d'accès
- Principe de structuration du front bâti
- Principe d'implantation des 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
- PPRNPI
- Espace inconstructible
- Espace boisé ou de respiration
- Canalisation à supprimer
- Passage de réseaux



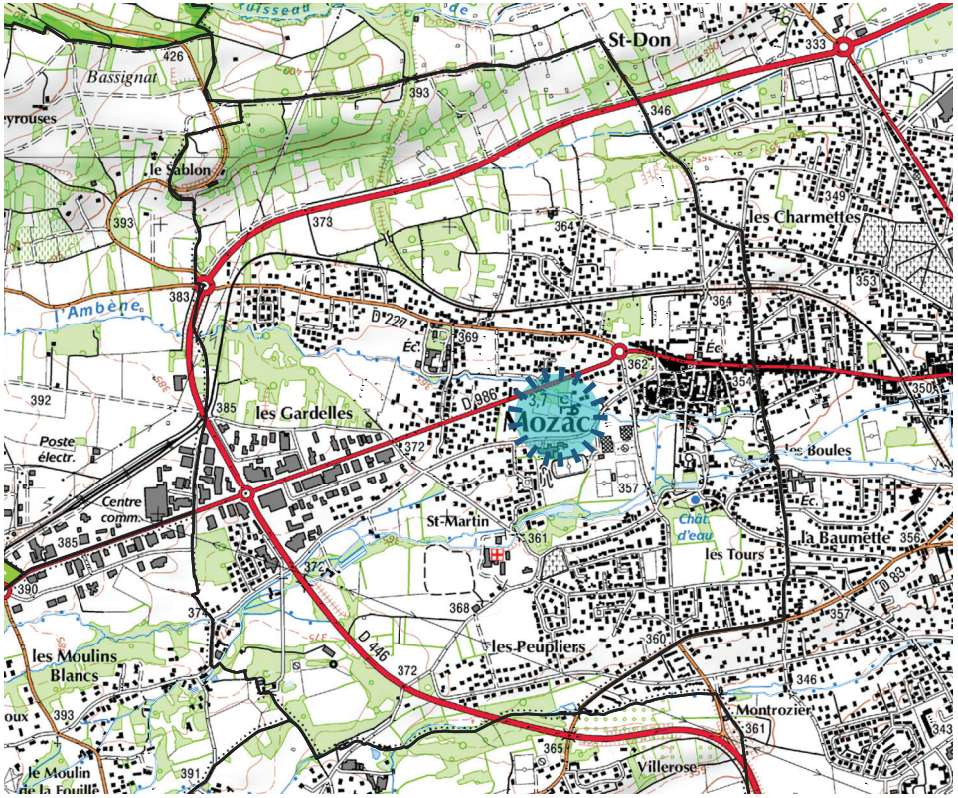
MOZAC

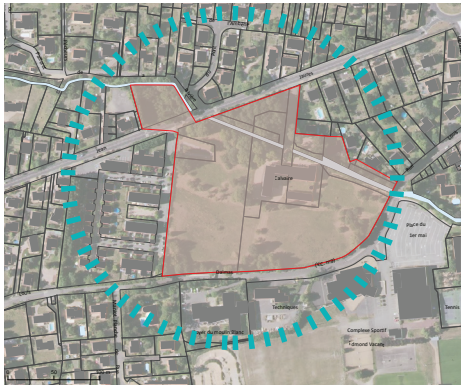


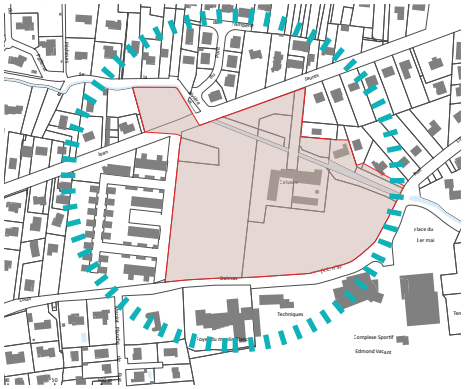
Localisation et contexte

Ce site constitue une opportunité de développement résidentiel et paysager pour la communauté d'agglomération sur une surface de 3,6 ha.

Situé au coeur du quartier du Carmel, au sud-ouest du bourg de Mozac, le site prend place de part et d'autre l'Avenue Jean-Jaurès (D 986) au nord, de la rue du Carmel à l'ouest et de la rue Louis Dalmas à l'est et au sud.







MOZAC

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 3,6 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 est concerné par deux périmètres de protection des monuments historiques (Château des Tours-Portabéraud dit «Folie Mercier» et Abbaye Saint-Pierre).

Le terrain présente par ailleurs une légère déclivité. Sur le site actuel, on compte pour seule occupation bâtie la présence d'un ensemble de bâtiments remarqués au titre du patrimoine (site de l'ancien Carmel).

Ce secteur d'OAP vise à intégrer les futures constructions dans un quartier positionné à l'interface entre un secteur d'équipements (au sud de la rue Louis Dalmas), un secteur à dominante pavillonnaire (à l'est) et un secteur présentant une diversité de typologie de logements (à l'ouest).

Un aménagement résidentiel est prévu avec l'accueil de logements collectifs au sud-est du site, de l'ordre du R+2 en termes de hauteur, soit 9 mètres à l'égout du toit. À l'ouest du site, l'introduction de logements groupés et/ou individuels, de l'ordre du R+1 en termes de hauteur sera programmée.

Le percement d'une partie du mur d'enceinte situé au droit de la rue Louis Dalmas afin de permettre l'ouverture d'un éventuel accès sera à étudier avec l'ABF.

L'ensemble bâti existant sera conservé et réhabilité. Sa restauration ne devra pas compromettre ses caractéristiques architecturales, consultation auprès de l'ABF.

- Implantation, volumétrie et caractéristiques des bâtiments

La meilleure exposition sera recherchée afin de permettre aux futures constructions de bénéficier d'un éclairage naturel optimal. Toutefois, un équilibre sera recherché entre l'ensoleillement des constructions et la préservation d'espaces plus abrités en cas de forte chaleur ou de canicule.

Les nouvelles constructions devront s'intégrer le mieux possible dans un secteur présentant des enjeux forts en matière de trame paysagère et de préservation du patrimoine.

Au titre du patrimoine, il s'agira d'assurer la préservation des éléments identitaires du site, notamment les éléments patrimoniaux liés à l'eau ainsi que l'ensemble bâti.

Les éléments patrimoniaux tels que le mur d'enceinte le long de la rue Louis Dalmas, l'aqueduc et le bassin seront préservés et valorisés. Ils bénéficient d'une identification au PLUi au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

L'alignement de la frange bâtie offerte par les façades du bâtiment, ainsi que la façade Nord du bâtiment collectif inscrit au Nord-Ouest de la rue du Carmel, devra être conservée. Ainsi, les nouvelles constructions implantées sur la partie Ouest du site, devront respecter l'alignement offert.

Mixité fonctionnelle et sociale

La zone est dédiée à la réalisation de logements et/ou à l'installation de bureaux et d'équipements (maison médicalisée…). La réalisation de logements adaptés aux personnes vieillissantes pourra notamment, être envisagée.

L'ensemble du secteur respectera une densité minimum de l'ordre de 25 logements à l'hectare, et permettra d'accueillir près de 90 logements.

Pour chaque programme de logements, il est imposé la réalisation d'au moins 30% de logements sociaux.

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

La trame paysagère présente sur le site sera préservée. Ainsi la coulée verte offerte par l'Ambène et ses abords sera valorisée par des aménagements ouverts au publics de type jardins familiaux, espaces communs paysagers, plantations arborées composées d'essences locales, etc. Ces aménagements seront accessibles via un réseau de cheminements doux.

Dans le sens où elle participe aux qualités d'ambiance du secteur, la trame verte présente aux abords de la rue Louis Dalmas sera renforcée par la mise en place d'un traitement paysager à dominante arborée en franges de la place du 1er Mai.

Dans la mesure du possible, l'urbanisation de la prairie naturelle

MOZAC

présente sur site pourra être évitée afin de ne pas fragiliser un habitat écologique d'intérêt communautaire et la rivière à proximité.

- Cycle de l'eau

Les eaux pluviales seront gérées de façon préférentielle à l'échelle de chaque secteur. L'aménagement d'ouvrages paysagers et intégrés de type noues paysagères (notamment le long des voies), sera à privilégier.

L'ouvrage de rétention des eaux pluviales existant aux abords de l'Ambène sera intégré à la trame verte par un aménagement paysager visant à changer son image actuelle d'ouvrage technique.

Dans le traitement du rapport à l'eau sur ce site, il peut être utile de se référer à l'OAP Paysage du PLUi dans sa partie « Regagner les traversées urbaines des cours d'eau».

- Énergie et confort climatique

La réalisation de logements à énergie passive sera favorisée et l'utilisation des énergies renouvelables sera encouragée.

Accès et desserte

Une voie de desserte interne « est-ouest » pourra être aménagée en fonction de l'évolution du site entre la rue du Carmel et la rue Louis Dalmas afin de permettre une desserte traversante du site.

L'intersection vers la Place du 1er Mai devra être aménagée dans le souci de favoriser la sécurité des piétons.

L'intersection entre la rue du Carmel et l'avenue Jean Jaurès devra être aménagée et sécurisée, afin d'accompagner le développement résidentiel du secteur. Le traitement de l'intersection devra favoriser la sécurité des piétons et s'inscrire en cohérence avec le traitement des autres intersections qui marquent l'avenue Jean Jaurès, dans un souci de lisibilité des aménagements.

L'emprise de la chaussée de ou des potentielles voies de desserte intérieure devra être limitée à son strict nécessaire afin de ne pas favoriser la vitesse et de ne pas afficher une priorité aux véhicules à moteur. Son traitement pourra prendre la forme d'une voirie partagée.

Au moins 2 places de stationnement seront aménagées par logement et l'ensemble des besoins de stationnement devra être assuré à l'intérieur du site. Les espaces dédiés au stationnement devront être perméables et végétalisés (pelouse, arbres…)

Un réseau de liaisons douces sera développé en articulation avec les liaisons existantes en périphérie du site, en particulier celle le long de l'Ambène (Coulée verte). Ce réseau de liaisons douces s'inscrira au sein de l'espace paysager à conforter, le long de/des potentielles voies de desserte interne du site, le long de la rue Louis Dalmas, à l'arrière du mur conservé, le long de la rue du Carmel, une connexion pouvant être établie avec la rue Louis Dalmas,

Un cheminement doux pourra être créé selon un axe nord-sud au sein du site, depuis l'Ambène jusque la rue Louis Dalmas. Il traversera de façon perpendiculaire l'éventuelle voie de desserte interne entre la rue du Carmel et la rue Louis Dalmas et sera agrémenté d'un alignement d'arbres et de haies qui suivra son tracé.

Les liaisons douces en accompagnement de voirie, devront présenter une largeur minimale de 1,50 m hors obstacle. Elles pourront se faire en contre-allée paysagère sécurisant ainsi les déplacements.

Les liaisons douces en site propre disposeront d'une emprise minimale de 1,50 m hors obstacle. Elles seront traitées en matériaux perméables. La largeur totale minimale des emprises nécessaires pour le confortement des liaisons douces (cheminement + abords) est portée à 3m (hors contraintes techniques et/ou naturelles).

SCHÉMAS DE COMPOSITION - LE CARMEL

MOZAC

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

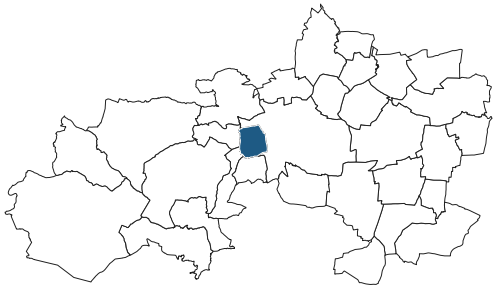
- Alignement d'arbres, haies existant et arbres remarquables repérés
- Alignement d'arbres, haies à créer
- Traitement des franges paysagères
- Type de frange
- Principe de retrait des constructions par rapport aux voies d'accès
- Principe de structuration du front bâti
- Principe d'implantation des 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
- PPRNPI
- Espace inconstructible
- Espace boisé ou de respiration
- Canalisation à supprimer
- Passage de réseaux



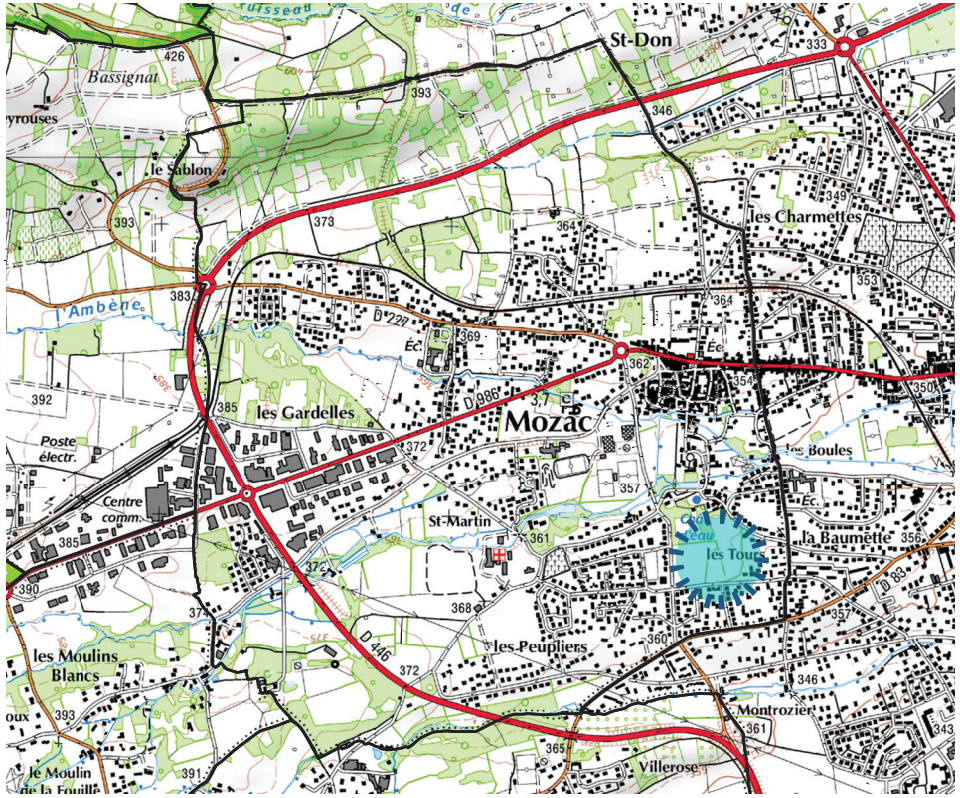
MOZAC



Localisation et contexte

Le secteur de Portabéraud se situe au sud du bourg de Mozac et fait l'objet d'une grande attention. En effet, le Nord du secteur est situé en limite d'un lieu historique : le château de Tours-Portabéraud dit Folie Mercier inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques depuis le 26 janvier 1996.

Le secteur d'OAP est délimité par l'Allée des Peupliers à l'Ouest et par la rue de la Beaumette au Sud. Il se compose d'un espace libre situé en limite d'un quartier pavillonnaire à l'Est et de quelques logements de construction récente au Sud.







MOZAC

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 1,14 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 porjet de réhabilitation, construction ou d'aménagement. Le règlement du Site Patrimonial Remarquable doit également être respecté lors de la réalisation du projet..

Il est choisit une typologie d'habitat individuel (lots à bâtir) pour s'insérer au mieux dans le tissu existant et diversifier les formes d'habitat.

Afin de conserver les vues le Château de Portabéraud, la hauteur maximum des bâtiments est limitée au plain-pied (rez-de-chaussée). De même, toujours dans un objectif d'insertion dans le quartier existant, les constructions s'implanteront à l'alignement sur rue afin de structurer les façades le long de la voie.

Les constructions nouvelles devront se conformer aux instructions édictées par les Architectes des Bâtiments de France dans le périmètre de protection défini. La densité a été restreinte afin de conserver à la zone son caractère remarquable.

Au sud du secteur, les opérations d'aménagement devront s'assurer de la constitution d'un front bâti sur la rue de la Beaumette.

Mixité fonctionnelle et sociale

Il est prévu la création de 8 logements sur le secteur, avec une densité moyenne d'environ 7 logements par hectare.

Par ailleurs, 40% des nouvelles constructions devront être du logement social.

Qualité environnementale et prévention des risques

Il sera important d'assurer une bonne intégration du nouveau quartier par des aménagements paysagers. Un traitement des franges permettra d'assurer la continuité avec les secteurs de prairie au nord-ouest et avec le quartier préexistant à l'est.

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

Il conviendra, autant que possible, d'assurer le maintien des vergers et d'une part des pelouses naturelles sur le secteur.

Accès et desserte

Une voie de desserte « nord-sud » sera aménagée depuis la rue de la Beaumette afin d'organiser les circulations vers les lots à bâtir.

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)**.

Des cheminements doux seront par ailleurs aménagés : un « est-ouest » doublé d'un corridor végétal afin de relier le secteur à l'Allée des Peupliers **(cf. cahier commun des OAP - schéma de voirie type 6 ou 7)** ; un « nord-sud » afin de relier le secteur à la rue de la Beaumette. Des cheminements de taille plus réduite entre les lots à bâtir viendront compléter le maillage.

Afin de permettre un accès aisé à la zone, un emplacement réservé a été défini afin d'élargir la rue de la Beaumette. Aussi, un espace a été réservé afin de permettre le retournement des camions.

Une zone de stationnement sera aménagée à l'extrémité de la voie de desserte interne à créer afin de doter le quartier..

MOZAC

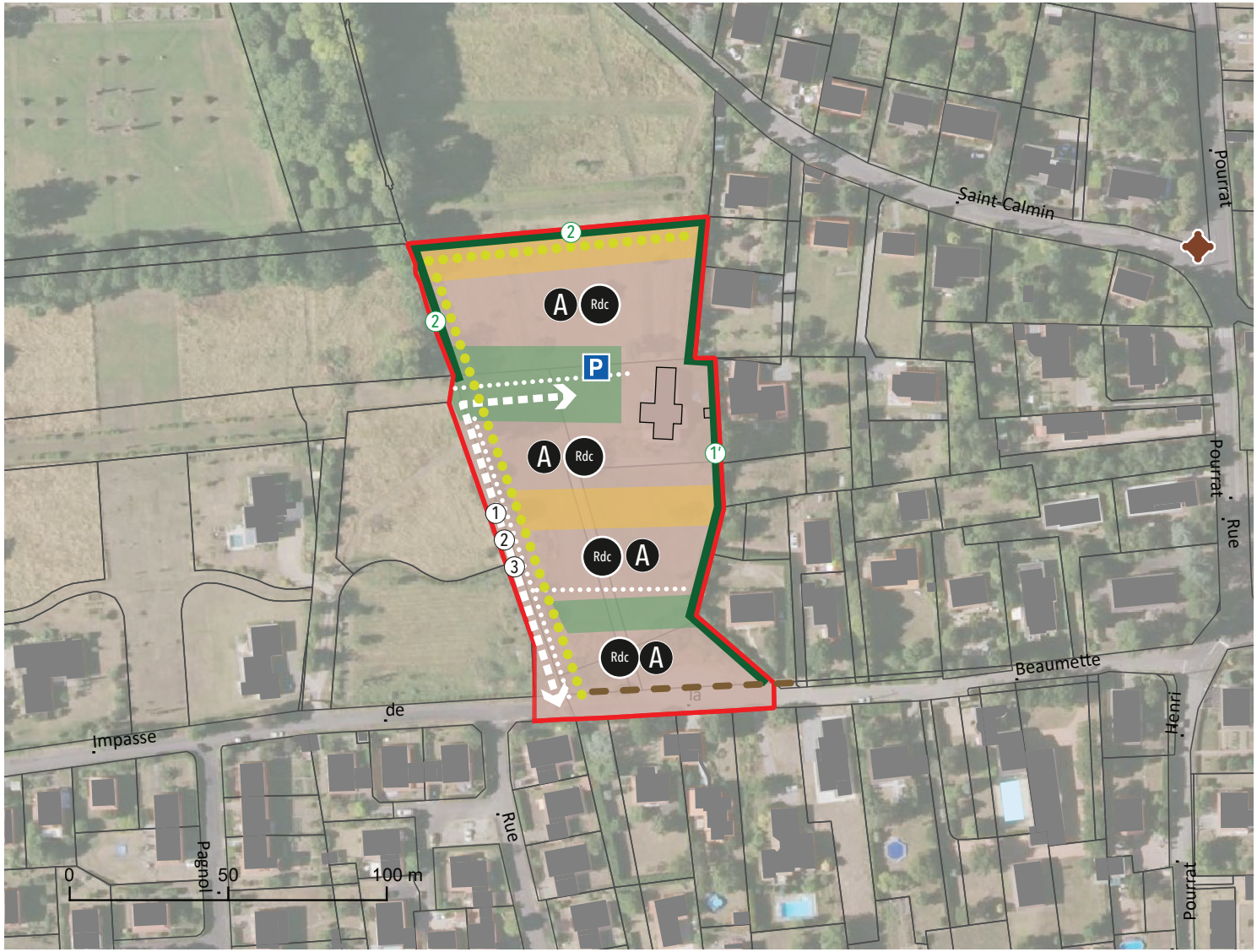
Périmètres et phasage
- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage

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

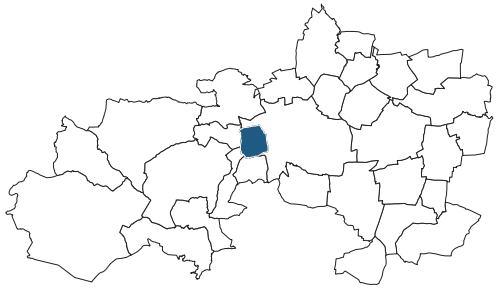
Mixité fonctionnelle et sociale
- Secteur à vocation première d'habitat
- Espace collectif paysager à positionner et/ou à valoriser
- Principe d'espace de convivialité/détente à positionner
- Principe d'implantation de cellule commerciale en rdc

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



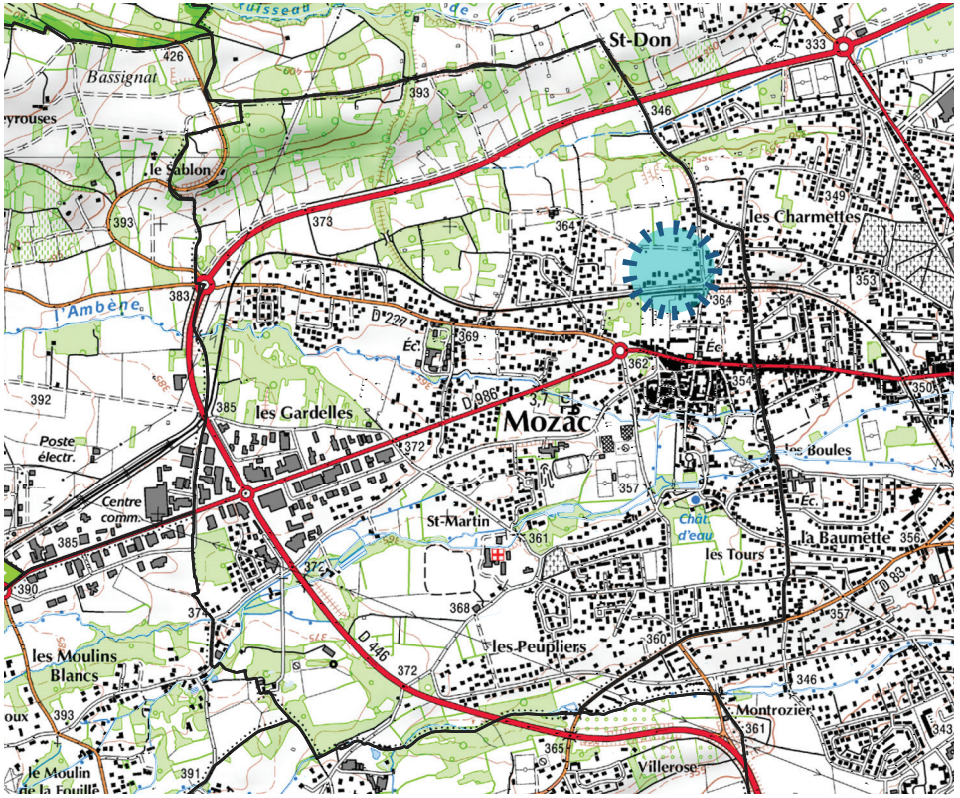
MOZAC

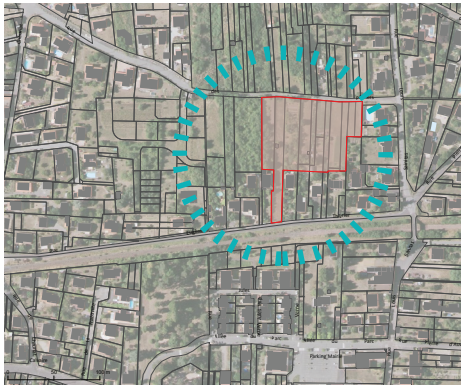


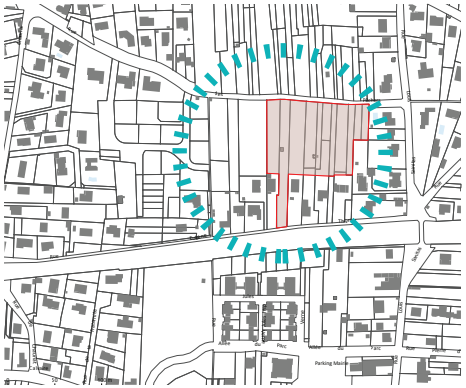
Localisation et contexte

Ce site constitue une opportunité de développement résidentiel pour la communauté d'agglomération sur une surface de 0,84 ha.

Situé au nord du bourg de Mozac, entre la rue des Pêchers et la rue Eugène Thivrier, le site constitue un secteur disponible en limite du tissu urbain et à proximité directe d'un quartier pavillonnaire.







MOZAC

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 0,84 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 porjet de réhabilitation, construction ou d'aménagement.

Le secteur est en partie concerné par un périmètre de protection des monuments historiques (Château des Tours-Portabéraud dit «Folie Mercier» et Abbaye Saint-Pierre), notamment au sud, intégrant la future voie d'accès prenant appui sur la rue E. Thivrier.

Le site d'OAP occupe un secteur relativement plat. Les fonctions présentes font ressortir la dominante agricole et boisée du site, situé à proximité d'un quartier pavillonnaire de propriété privée.

Afin d'optimiser le potentiel foncier du secteur, les formes d'habitat seront diversifiées afin de proposer de l'habitat individuel (au nord du secteur) et de l'habitat individuel groupé (au sud du secteur) s'insérant dans la morphologie actuelle de la commune.

Tout espace non bâti devra être entretenu (espace végétalisé, aire de stationnement, mobilier urbain…) afin d'assurer un cadre de vie agréable au quartier. Ce principe devra notamment être appliqué sur les terrains non occupés après la réalisation des opérations d'aménagement d'ensemble afin d'éviter les friches, les terrains délaissés et autres usages « sauvages ».

Un espace vert sera laissé libre de construction afin d'aménager un zone de loisirs et de détente au milieu du futur quartier. Un aménagement léger de cette zone devra recréer un espace public paysager attrayant pour les futurs habitants et les piétons.

Mixité fonctionnelle et sociale

La présente OAP prévoit la construction de 22 logements, avec une densité moyenne d'environ 26 logements par hectare.

Pour chaque programme de logements, il est imposé la réalisation d'au moins 50% de logements sociaux.

Qualité environnementale et prévention des risques

Le site est situé en front d'un secteur pavillonnaire, aussi il est important d'assurer une bonne intégration du nouveau quartier par des aménagements paysagers, notamment sur ses franges.

Dans cette logique, les fonds de jardin des maisons déjà bâties situées au sud du secteur d'OAP devront être préservés.

Ainsi, un traitement paysager sera conduit sur l'ensemble des franges du secteur d'OAP. Le long de la rue des Pêchers, les nouvelles constructions seront aménagées selon un principe de retrait par rapport aux voies d'accès.

Entre chaque lot d'habitation, des alignements d'arbre et des haies seront créés afin de conforter une trame verte de quartier.

Dans la mesure du possible, les vergers présents sur site pourront être maintenus, de même qu'une partie du vieux bâti et des murets qui sont des caractéristiques identitaires de l'habitat local.

Accès et desserte

Une voie interne pourra être créée afin d'aménager un accès au quartier sur sa frange ouest vers la rue des Pêchers au nord.

Il est important de se rattacher aux réseaux existants rue des Pêchers pour éviter la surenchère d'impasses inutiles et les accès qui se terminant en raquette, bloquant l'évolution du quartier.

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)**. Les voiries secondaires à aménager seront quant à elles de type 4 ou 5 **(cf. cahier commun des OAP)**.

Un réseau de cheminements piétons parcourra l'ensemble de la zone avec notamment un sentier orienté nord-sud pour raccorder la rue des Pêchers à la rue E. Thivrier **(cf. cahier commun des OAP - schéma de voirie type 6 ou 7).**

Chaque lot devra disposer de 2 places de stationnement en accès direct depuis le domaine public (sans portail). Elles devront utiliser des matériaux perméables de qualité (aspect, pérennité de l'aménagement…).

SCHÉMAS DE COMPOSITION - RUE DES PÊCHERS SUD

MOZAC

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

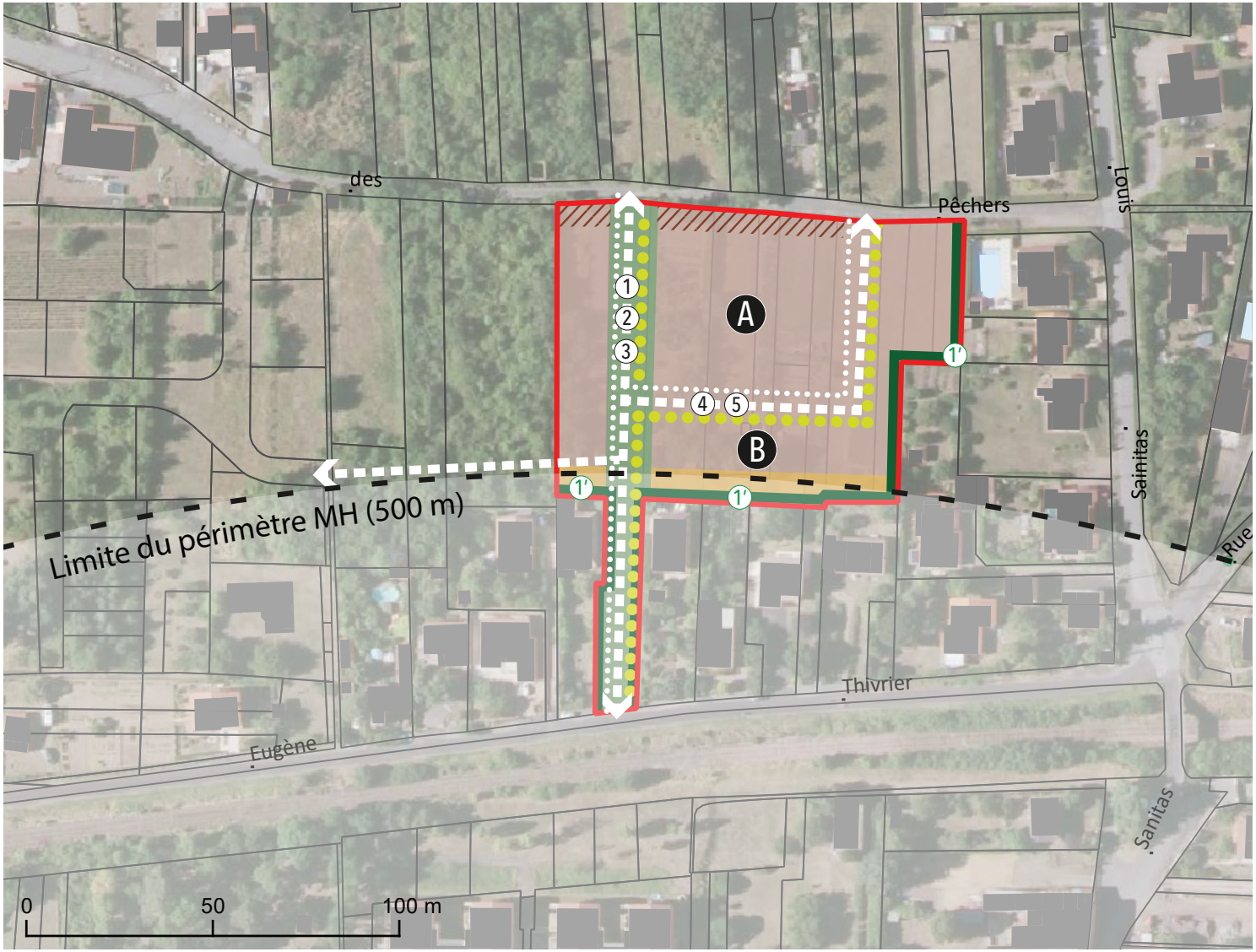
- Secteur à vocation première d'habitat
- Espace collectif paysager à positionner et/ou à valoriser
- Principe d'espace de convivialité/détente à positionner
- Principe d'implantation de cellule commerciale en rdc

Insertion architecturale et urbaine

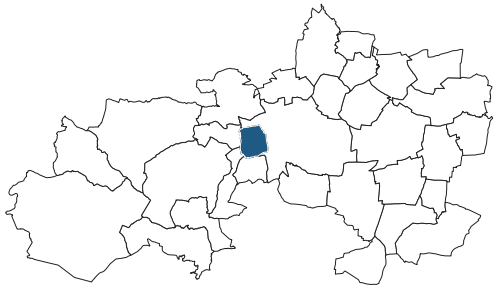
- Alignement d'arbres, haies existant et arbres remarquables repérés
- Alignement d'arbres, haies à créer
- Traitement des franges paysagères
- Type de frange
- Principe de retrait des constructions par rapport aux voies d'accès
- Principe de structuration du front bâti
- Principe d'implantation des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



MOZAC

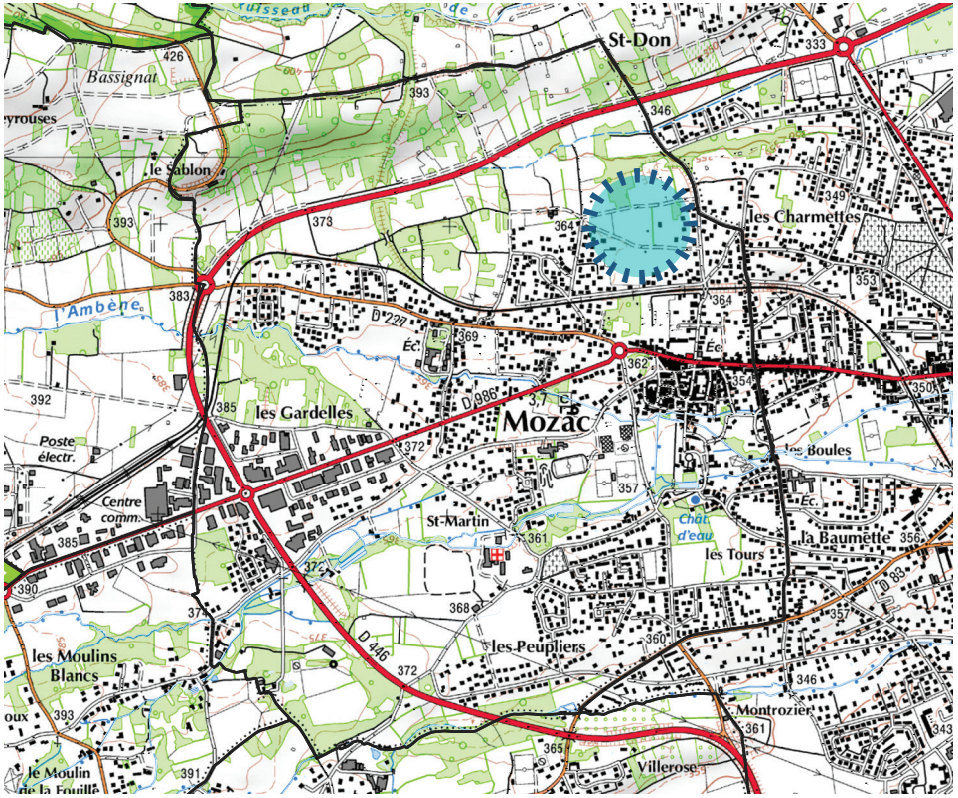


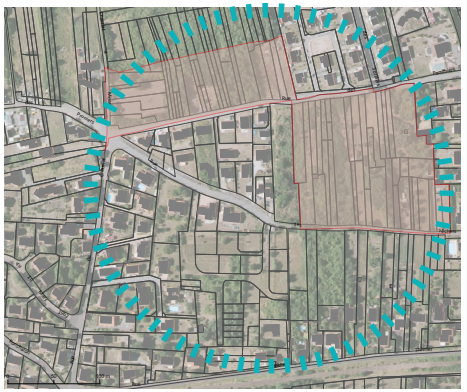
Localisation et contexte

Ce site constitue une opportunité de développement résidentiel pour la communauté d'agglomération sur une surface d'environ 4,7 ha.

Le secteur du Grand Saint Paul est situé au nord-est de la commune de Mozac, de part et d'autre de la rue des Pommiers (partie nord et sud), laquelle se prolonge par le chemin des Pruniers et la rue de la Grenouille, axe autour duquel l'urbanisation future de la commune doit se développer.

Le réseau viaire de desserte est peu aménagé et pose un certain de nombre de contraintes telles que l'accessibilité, le dépassement de la voie ferrée au sud, etc. Au vu de l'urbanisation récente des pourtours du secteur, celui-ci apparait comme une dent creuse entre des secteurs urbanisés mais dépourvus d'espaces publics.







MOZAC

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 4,7 ha.

Du fait de la taille conséquente du secteur et du scénario de développement prévu, l'OAP vient phaser le projet en deux temps.

Tout en garantissant la cohérence et la qualité du secteur, ainsi que le phasage, l'aménagement de chaque zone devra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble de minimum 4 000 m² chacune (excepté la dernière qui pourrait être inférieure).

Insertion architecturale et urbaine

Relativement plat, le secteur d'OAP présente un parcellaire très morcelé avec la présence d'un foncier à la fois public et privé. Le site actuel est majoritairement occupé par des espaces boisés.

La partie sud sera aménagée selon une densité plus importante Au cœur du quartier, reliées entre elles par des îlots de verdures, des constructions individuelles groupées et collectives seront réalisées. Au nord, le long de la rue des Pommiers, des constructions individuelles et individuelles groupées seront réalisées.

Au sud du secteur, le long de la rue des Pêchers, seront réalisées des constructions individuelles.

En terme de hauteur, les constructions réalisées dans cette partie sud seront limitées à R+2+combles ou attique

La partie nord sera aménagée selon une densité plus faible. Pour être en accord avec le tissu urbain alentour, des constructions individuelles et individuelles denses seront bâties.

En terme de hauteur, les constructions réalisées dans cette partie nord seront limitées à R+1+combles.

Plusieurs espaces publics paysagers devront être créés : parc, aire de détente et de loisirs (sur le tènement de l'ancienne décharge communale confinée pour laquelle une dépollution sera à prévoir), mise en place de jardins partagés, etc.

Le long des voies, des limites et des franges du secteur, le maintien et le renforcement de la végétation existante sont prévues, notamment pour mettre en place des « Clairières ».

De même, afin de garantir le maintien des continuités écologiques nord-sud, un espace boisé de respiration sera aménagé.

Mixité fonctionnelle et sociale

La présente OAP prévoit la construction de 100 logements, avec une densité moyenne d'environ 21 logements par hectare.

Par ailleurs, 40% des nouvelles constructions devront être du logement social.

Le futur quartier présente une diversité des typologies d'habitat (individuel, intermédiaire, collectif) et promouvra la mixité sociale.

Qualité environnementale et prévention des risques

Le site constitue un espace libre situé en limite d'un secteur d'urbanisation récente, entre plusieurs ensembles pavillonnaires.

Ainsi, il est important d'assurer une bonne intégration du nouveau quartier par des aménagements paysagers. Un traitement des franges permettra d'assurer la continuité avec les secteurs boisés.

Dans la partie nord, en lisière des espaces boisés et sur le front des maisons individuelles, des alignements d'arbres et de haies seront constitués et les fonds de jardins seront préservés.

Dans la partie sud, une trame herbacée et arborée sera créée en accompagnement d'un cheminement doux qui sera également aménagé afin d'offrir une transition entre les futurs îlots d'habitation. Afin d'assurer la gestion des eaux pluviales à l'échelle du secteur (rétention/infiltration), il s'agira de limiter les surfaces imperméabilisées, privilégier les revêtements poreux.

Le traitement végétal des limites et des franges devra préférer une végétation multi-strates (haie mono-spécifique interdite) et privilégier les essences diverses et locales, les haies en port libres.

Accès et desserte

Le secteur sera accessible par la rue des Pommiers et la rue des Pêchers qui seront réaménagées. Les éléments patrimoniaux de la rue des Pêchers (murs anciens) seront maintenus.

Pour organiser les circulations au sein du secteur, plusieurs voies en sens unique seront créées et se raccorderont au réseau existant. 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)**.

De même, un chemin rural devra être aménagé pour maintenir l'accès aux parcelles situées au nord du secteur.

Plusieurs cheminements piétons doux seront créés afin de séparer les îlots d'habitation du secteur et seront végétalisés : un

MOZAC

axe nord-sud reliant la partie nord au parc et jusqu'à la rue Thivier ; un axe est-ouest reliant le parc à la rue Louis Sanitas **(cf. cahier commun des OAP - schéma de voirie type 6 ou 7).**

En termes de stationnement, des places seront intégrées aux deux extrémités de l'espace boisé à créer à l'ouest du secteur. Ils devront faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité en utilisant des matériaux perméables de qualité (aspect, pérennité de l'aménagement…).

De manière générale, les aires de stationnement extérieures seront en matériaux perméables, fractionnées par entités inférieures à 10 places, végétalisées directement dans leurs abords.

L'organisation du stationnement devra répondre aux besoins et distinguera le stationnement mutualisé, permettant de maîtriser la place de la voiture en privilégiant l'accès aux logements à pied, du stationnement intégré au bâti pour les logements collectifs, des places de stationnement individualisées, des places de stationnement visiteurs situées quant à elles le long des voiries publiques. Dans ce cadre, pour les constructions individuelles, les places de stationnement seront positionnées en limite de parcelles sous des abris voiture.

SCHÉMAS DE COMPOSITION - GRAND SAINT PAUL NORD

MOZAC

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

