



Urbanisme

Malemort sur Corrèze

Révision générale du PLU

Orientations d'Aménagement et de Programmation

(Juillet 2022)

Sommaire

1	Informations règlementaires	6
2	Présentation des secteurs d'études	7
3	OAP 1 : La Grande Borie	9
3.1	Description du site	9
3.2	Schéma de principe de l'OAP	13
3.3	Principes d'aménagement	14
3.3.1	La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	14
3.3.2	La mixité fonctionnelle et sociale	15
3.3.3	La qualité environnementale et la prévention des risques	15
4	OAP 2 : Monchal	18
4.1	Description du site	18
4.2	Schéma de principe de l'OAP	22
4.3	Principes d'aménagement	23
4.3.1	La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	23
4.3.2	La qualité environnementale et la prévention des risques	24
5	OAP 3 : Les Escures	26
5.1	Description du site	26
5.2	Schéma de principe de l'OAP	30
5.3	Principes d'aménagement	31
5.3.1	La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	31
5.3.2	La mixité fonctionnelle et sociale	32
5.3.3	La qualité environnementale et la prévention des risques	32
6	OAP 4 : Rue Alfred de Musset	34

6.1	Description du site	34
6.2	Schéma de principe de l'OAP	38
6.3	Principes d'aménagement	39
6.3.1	La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	39
6.3.2	La mixité fonctionnelle et sociale	40
6.3.3	La qualité environnementale et la prévention des risques	40
7	OAP 5 : Le Jassou	43
7.1	Description du site	43
7.1	Schéma de principe de l'OAP	47
7.2	Principes d'aménagement	48
7.2.1	La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	48
7.2.2	La mixité fonctionnelle et sociale	49
7.2.3	La qualité environnementale et la prévention des risques	49
8	OAP 6 : Le Peyroux	51
8.1	Description du site	51
8.2	Schéma de principe de l'OAP	55
8.3	Principes d'aménagement	56
8.3.1	La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	56
8.3.2	La qualité environnementale et la prévention des risques	57
9	OAP 7 : Rue de la Pommeraie	59
9.1	Description du site	59
9.2	Schéma de principe de l'OAP	63
9.3	Principes d'aménagement	64
9.3.1	La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	64
9.3.2	La mixité fonctionnelle et sociale	65
9.3.3	La qualité environnementale et la prévention des risques	65

10	OAP 8 : La Grande Borie	67
10.1	Description du site	67
10.2	Schéma de principe de l'OAP	71
10.3	Principes d'aménagement	72
10.3.1	La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	72
10.3.2	La qualité environnementale et la prévention des risques	72
11	OAP 9 : Chemin des Jarriges	75
11.1	Description du site	75
11.2	Schéma de principe de l'OAP	79
11.3	Principes d'aménagement	80
11.3.1	La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	80
11.3.2	La qualité environnementale et la prévention des risques	80
12	OAP d'entrée de ville	83
12.1	Situation géographique	83
12.2	Diagnostic urbain	84
12.3	Orientations	89
	Implantation et volumétrie des constructions	96
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	96
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions	97
13	BILAN	98

1 Informations réglementaires

L.151-6 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »

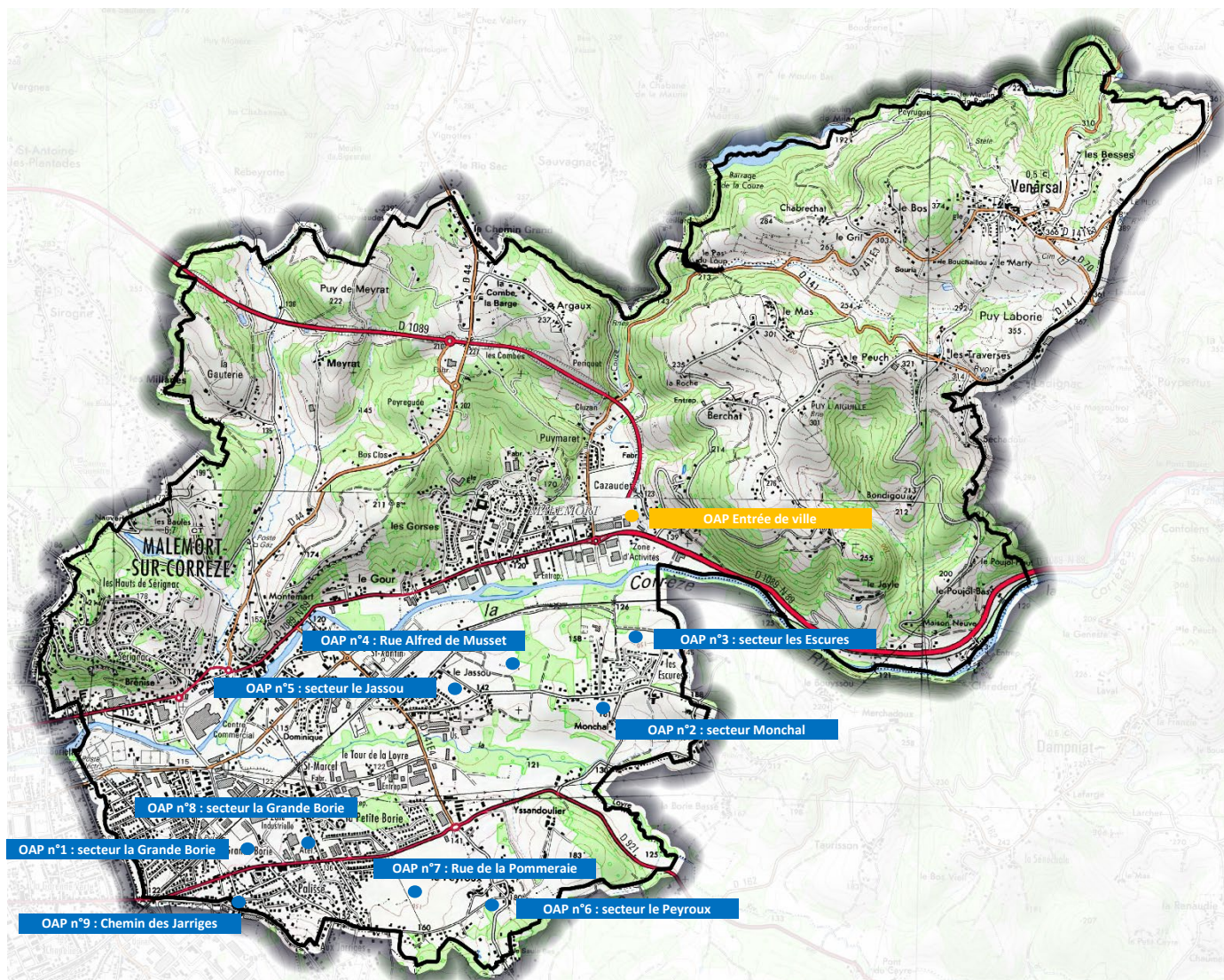
L.151-7 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. »

2 Présentation des secteurs d'études



Les secteurs d'études

10 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont réalisées sur la commune de Malemort sur Corrèze.

A travers 9 d'entre elles, il s'agit d'accueillir une partie des besoins en logements qui ont été définis dans le PADD.

1 OAP est destinée à une entrée de ville .

Carte synthétique des modes de déplacement actifs et collectif à proximité des sites d'étude

Carte mobilité

⚡ Voie ferrée

🏠 Equipement

P Parking voiture

P_b Parking vélo

Maillage mobilité douce

— piéton + vélo

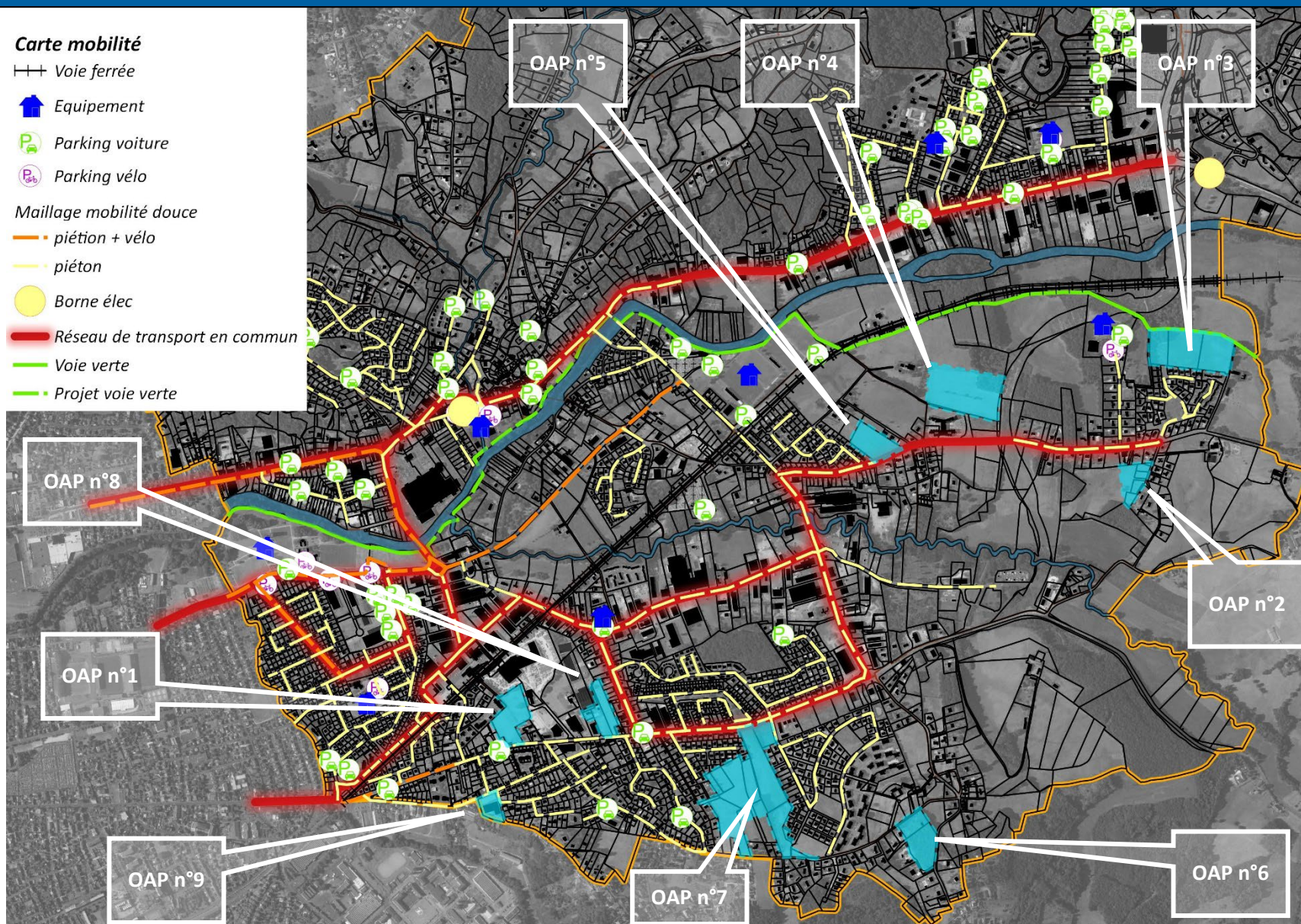
— piéton

● Borne élec

— Réseau de transport en commun

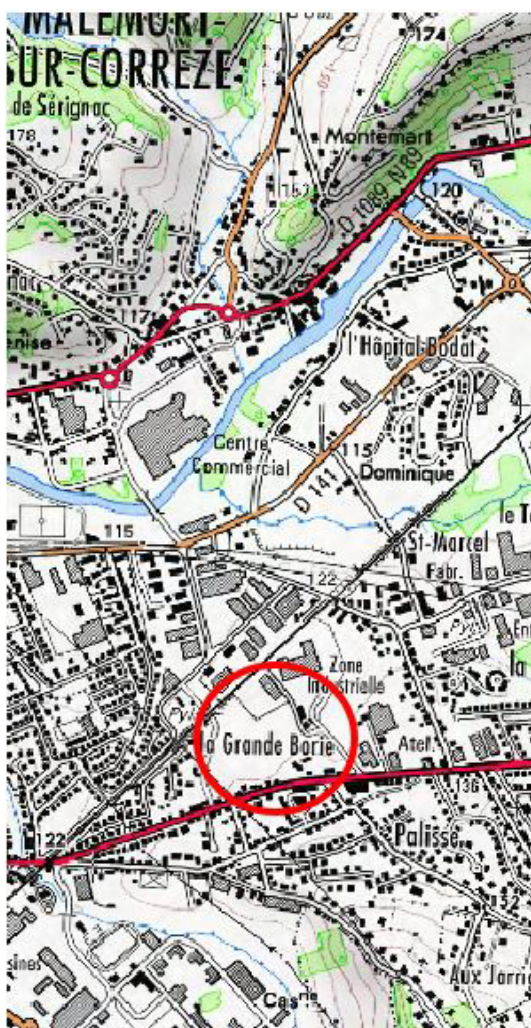
— Voie verte

— Projet voie verte



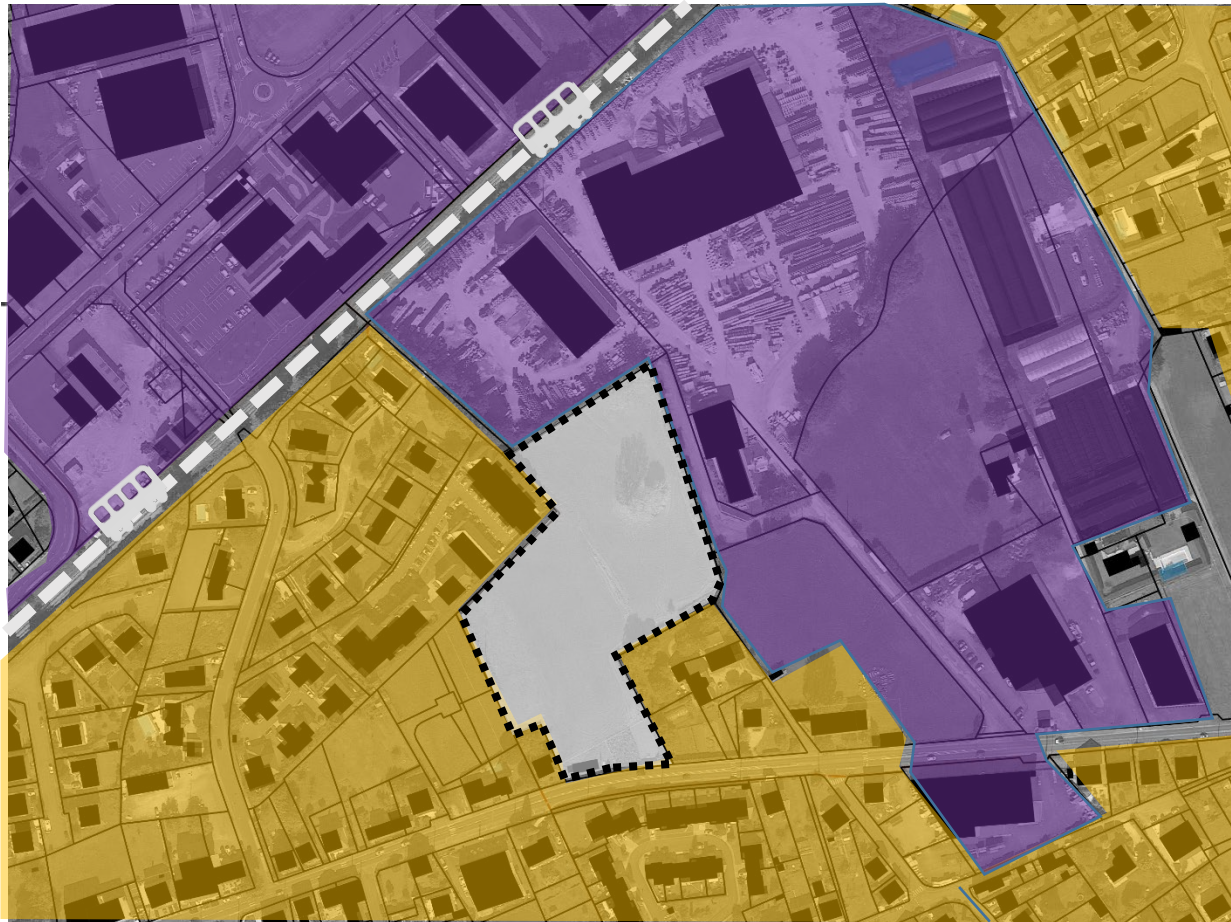
3 OAP 1 : La Grande Borie

3.1 Description du site




Localisation	Secteur de la Grande Borie	
Type de zone	Zone 1 AU	
Superficie	1.5 ha	
Occupation du sol	Le secteur est actuellement occupé par une prairie.	
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser conformément à l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme		Priorité n°1
Desserte	Avenue Honoré de Balzac – RD 921	
Description du site	Le secteur concerné par cette OAP se situe à proximité d'une zone urbaine relativement dense à l'Ouest et au Sud. Sur la partie Nord et Est, il est bordé par une zone d'activité	
Réseaux	AEP : Présent Fonte Ø 125 AC : la parcelle sera desservie par une extension du réseau (amiante ciment 200) se situant sur le chemin communal au nord- Ouest de la parcelle {90ml d'extension)	
Zoom sur le secteur concerné		Extrait du PLU


Occupation du sol du secteur




LEGENDE

 Secteur concerné

 Zone bâtie

 Zone d'activité

 Chemin de fer

Carte synthétique des modes de déplacement actifs et collectif à proximité du site d'étude

Carte mobilité

- ⚡ Voie ferrée
- 🏠 Equipement
- 🅑🅓 Parking voiture
- 🅑🅖 Parking vélo
- Maillage mobilité douce
 - piéton + vélo
 - piéton
- 🟡 Borne élec
- 🔴 Réseau de transport en commun
- 🟢 Voie verte
- 🟢 Projet voie verte



Le contexte paysager du secteur

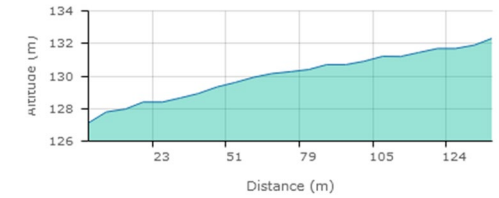


Profil Altimétrique AA'



Dénivelé positif : 0 m - Dénivelé négatif : -2 m
Pente moyenne : 2 % - Plus forte pente : 9 %

Profil Altimétrique BB'



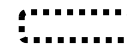
Dénivelé positif : 5 m - Dénivelé négatif : 0 m
Pente moyenne : 4 % - Plus forte pente : 10 %



3.2 Schéma de principe de l'OAP





LEGENDE



Secteur concerné par l'OAP



Principe de voirie de desserte interne
(motorisée  et modes actifs )



Bande d'implantation des constructions



Zone tampon d'espace vert à prévoir avec
plantation d'arbustes et d'arbres à haute tige.

Superficie totale	1.5 ha
Surface constructible de l'OAP en hectare (après 20% d'abattement : travaux VRD, préservation d'éléments naturels...)	1 ha
Densité recherchée	16 logements/ hectare
Nombre de logements minimum	16
Pourcentage de logements sociaux à atteindre	0 %

3.3 Principes d'aménagement

3.3.1 La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Conception et aménagement

Le secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble, pouvant être réalisée en tranches successives, permettant la diversité urbaine et garantissant une mixité de typologie d'habitat.

L'objectif de cette opération est d'aboutir à une véritable organisation de l'espace, ainsi qu'un aménagement urbain cohérent, dans l'ensemble du secteur concerné, tout cela dans le sens d'une optimisation des masses bâties et des aménagements, de l'économie de l'utilisation des sols, d'une rationalisation des voiries et réseaux divers, etc.

Constructions, travaux, installations

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

L'implantation des constructions devra rechercher la meilleure orientation possible pour permettre un ensoleillement optimal. De même, la réverbération solaire et l'accumulation de chaleur des sols minéraux devront être limitées par la mise en place d'aménagements adaptés (ex : bande de pleine terre plantée en pied de façade, protection solaire type brise soleil et pergolas, ...).

Des aménagements favorisant la récupération des eaux de pluie pourront être prévus.

Gestion économe des sols

Globalement, un minimum de 16 logements devra être réalisé. La taille des lots pourra être variée afin de pouvoir répondre favorablement à la demande existante tout en veillant à une gestion économe de l'espace.

De plus, il sera important de limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

3.3.2 *La mixité fonctionnelle et sociale*

Le secteur devra permettre de diversifier les types de logements (locatif, locatif social, accession à la propriété, ...).

Il est admis une mixité d'usage du secteur à la condition que les activités soient compatibles avec la proximité des habitations : commerce, artisanat, hébergement, ...

3.3.3 *La qualité environnementale et la prévention des risques*

Environnement

Les plantations d'essences locales seront privilégiées dans les aménagements et leur gestion écologique sera favorisée.

Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement et dans le paysage.

En cas de réalisation d'espaces publics conviviaux (espaces verts, stationnement), ils devront être proportionnés à la taille de l'opération, de qualité, accessibles à tous et participant à la vie du quartier. Les espaces verts bien aménagés et bien conçus de manière qualitative permettent de compenser la densité imposée.

Une bande tampon d'espace vert constitué de jardins, d'arbuste et d'arbres à haute tige sera constituée afin de permettre de matérialiser une zone tampon entre la zone à aménager et l'entreprise voisine.

Les réseaux

La zone devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif par une extension du réseau (amiante ciment 200) se situant sur le chemin communal au nord- Ouest de la parcelle {90ml d'extension).

La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).

L'accès

Un seul accès motorisé sera réalisé à partir de l'Avenue Honoré de Balzac.

Une voie en impasse permettra la desserte de la zone, celle-ci devra être de dimensions suffisantes pour permettre la bonne circulation des usagers aussi bien motorisés que pour les déplacements actifs mais aussi pour l'intervention des véhicules de secours. Celle-ci devra se terminer par une plateforme de retournement qui devra être à minima de 15x15m.

La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération. Le stationnement devra être privilégié à proximité de la voirie structurante et de l'accès au secteur. Il est imposé de créer 2 places de stationnement par logement.

Carte représentant une vue élargie du secteur d'étude au sein du PLU



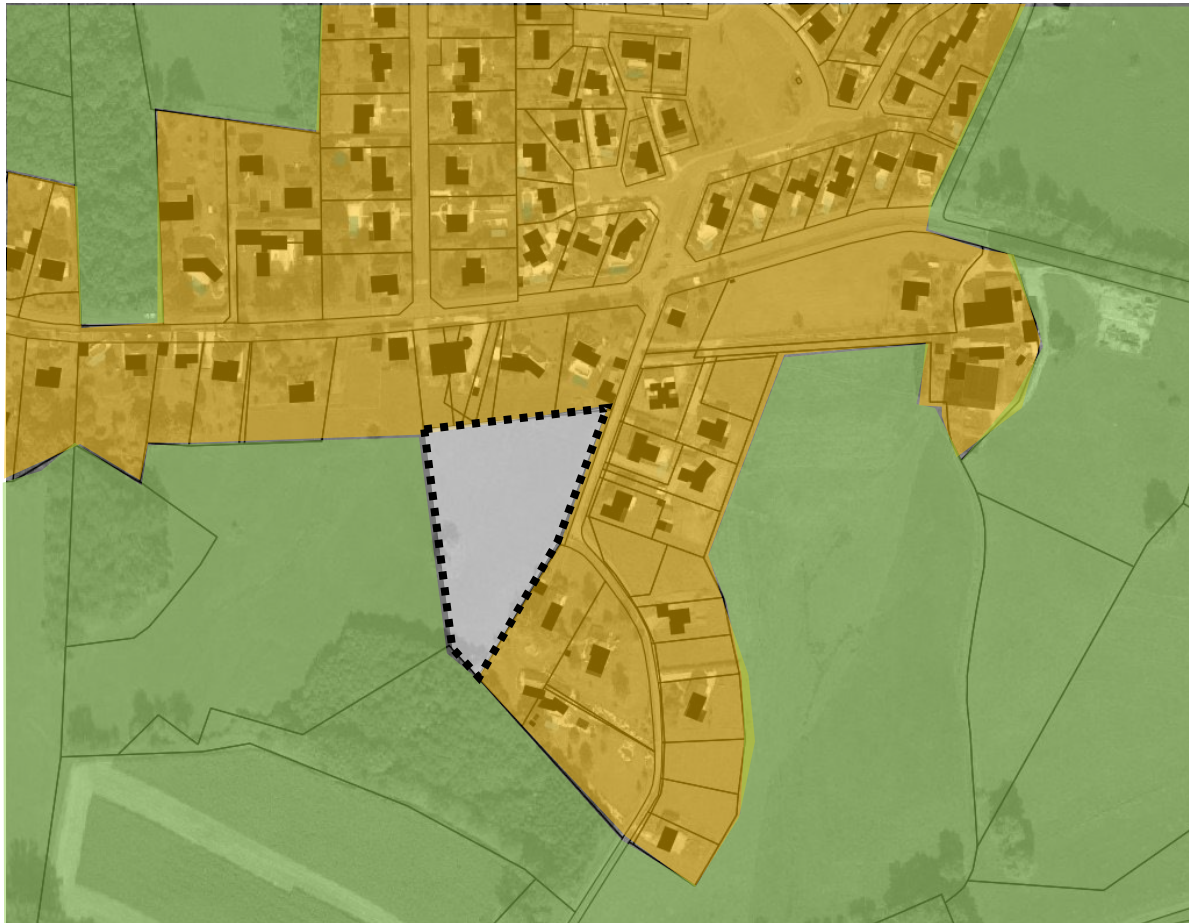
4 OAP 2 : Monchal

4.1 Description du site





Localisation	Secteur de Monchal	
Type de zone	Zone 1 AU	
Superficie	0.9 ha	
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser conformément à l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme		Priorité n°2
Occupation du sol	Le secteur est actuellement occupé par une prairie. A noter que celui-ci a fait l'objet pour partie d'une division parcellaire	
Desserte	Voie communale reliant la route de Monchal à Fontaine Grande	
Description du site	Le secteur concerné par cette OAP se situe à proximité d'une zone urbaine relativement dense au Nord et à l'Est. Sur la partie Ouest, il est bordé par une zone agricole	
Réseaux	AEP : Nécessité de renforcer le réseau (120ml ; PCV Ø 40) AC : le raccordement des lots se fera au sud de la parcelle via une servitude sur la parcelle AP 0077	
Zoom sur le secteur concerné		Extrait du PLU


Occupation du sol du secteur



LEGENDE

 Secteur concerné par l'OAP

 Zone bâtie

 Zone agricole/naturelle

Carte synthétique des modes de déplacement actifs et collectif à proximité du site d'étude

Carte mobilité

- +++ Voie ferrée
-  Equipement
-  Parking voiture
-  Parking vélo
- Maillage mobilité douce**
-  piéton + vélo
-  piéton
-  Borne élec
-  Réseau de transport en commun
-  Voie verte
-  Projet voie verte



Le contexte paysager du secteur



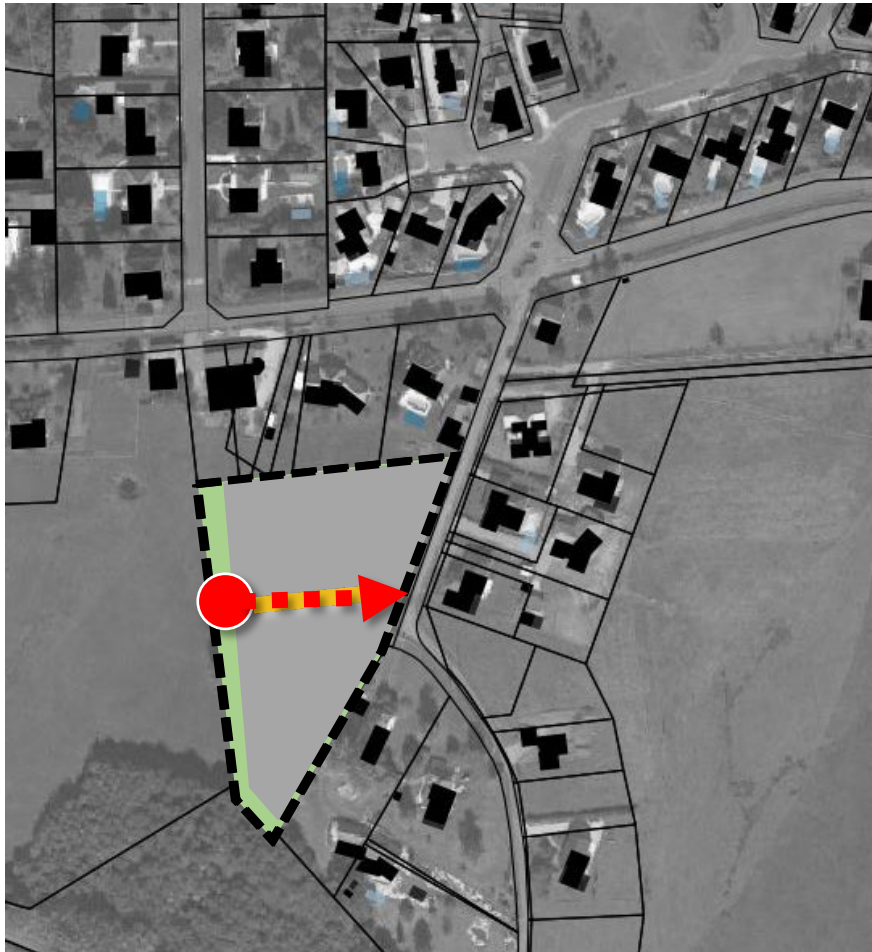
Profil Altimétrique AA'







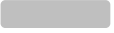

Profil Altimétrique BB'



4.2 Schéma de principe de l'OAP



LEGENDE

-  Secteur concerné par l'OAP
-  Principe de voirie de desserte interne (motorisée  et modes actifs )
-  Bande d'implantation des constructions
-  Espace de jardins privés permettant la transition avec la frange agricole

Superficie totale	0.9 ha
Surface constructible de l'OAP en hectare (après 20% d'abattement : travaux VRD, préservation d'éléments naturels...)	0.7 ha
Densité recherchée	10 logements/ hectare
Nombre de logements minimum	7
Pourcentage de logements sociaux à atteindre	0 %

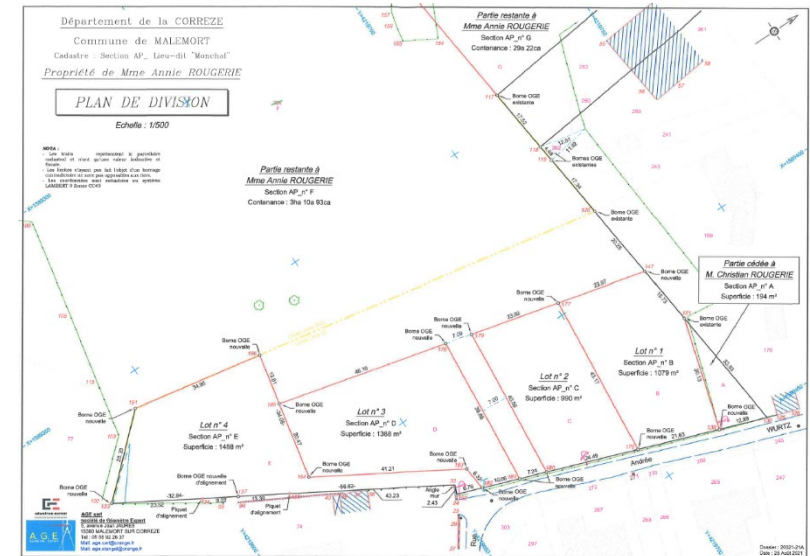
4.3 Principes d'aménagement

4.3.1 La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Conception et aménagement

Le secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble, pouvant être réalisée en tranches successives, permettant la diversité urbaine et garantissant une mixité de typologie d'habitat. A noter qu'une division parcellaire a été réalisée sur une partie de la zone, figeant ainsi le principe de découpage des lots sur près des 2/3 de la zone.

L'objectif de cette opération est d'aboutir à une véritable organisation de l'espace, ainsi qu'un aménagement urbain cohérent, dans l'ensemble du secteur concerné, tout cela dans le sens d'une optimisation des masses bâties et des aménagements, de l'économie de l'utilisation des sols, d'une rationalisation des voiries et réseaux divers, etc.



Constructions, travaux, installations

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liés à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

L'implantation des constructions devra rechercher la meilleure orientation possible pour permettre un ensoleillement optimal. De même, la réverbération solaire et l'accumulation de chaleur des sols minéraux devront être limitées par la mise en place d'aménagements adaptés (ex : bande de pleine terre plantée en pied de façade, protection solaire type brise soleil et pergolas, ...).

Des aménagements favorisant la récupération des eaux de pluie pourront être prévus.

Gestion économe des sols

Globalement, un minimum de 7 logements devra être réalisé. La taille des lots pourra être variée afin de pouvoir répondre favorablement à la demande existante tout en veillant à une gestion économe de l'espace.

De plus, il sera important de limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

4.3.2 La qualité environnementale et la prévention des risques

Environnement

Les plantations d'essences locales seront privilégiées dans les aménagements et leur gestion écologique sera favorisée.
Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement et dans le paysage.

Une bande tampon constitué notamment par les jardins privés des futures constructions devra permettre de traiter la transition avec la frange agricole à l'ouest.

Les réseaux

La zone devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif ; le raccordement des lots se fera au sud de la parcelle via une servitude sur la parcelle AP77. La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).

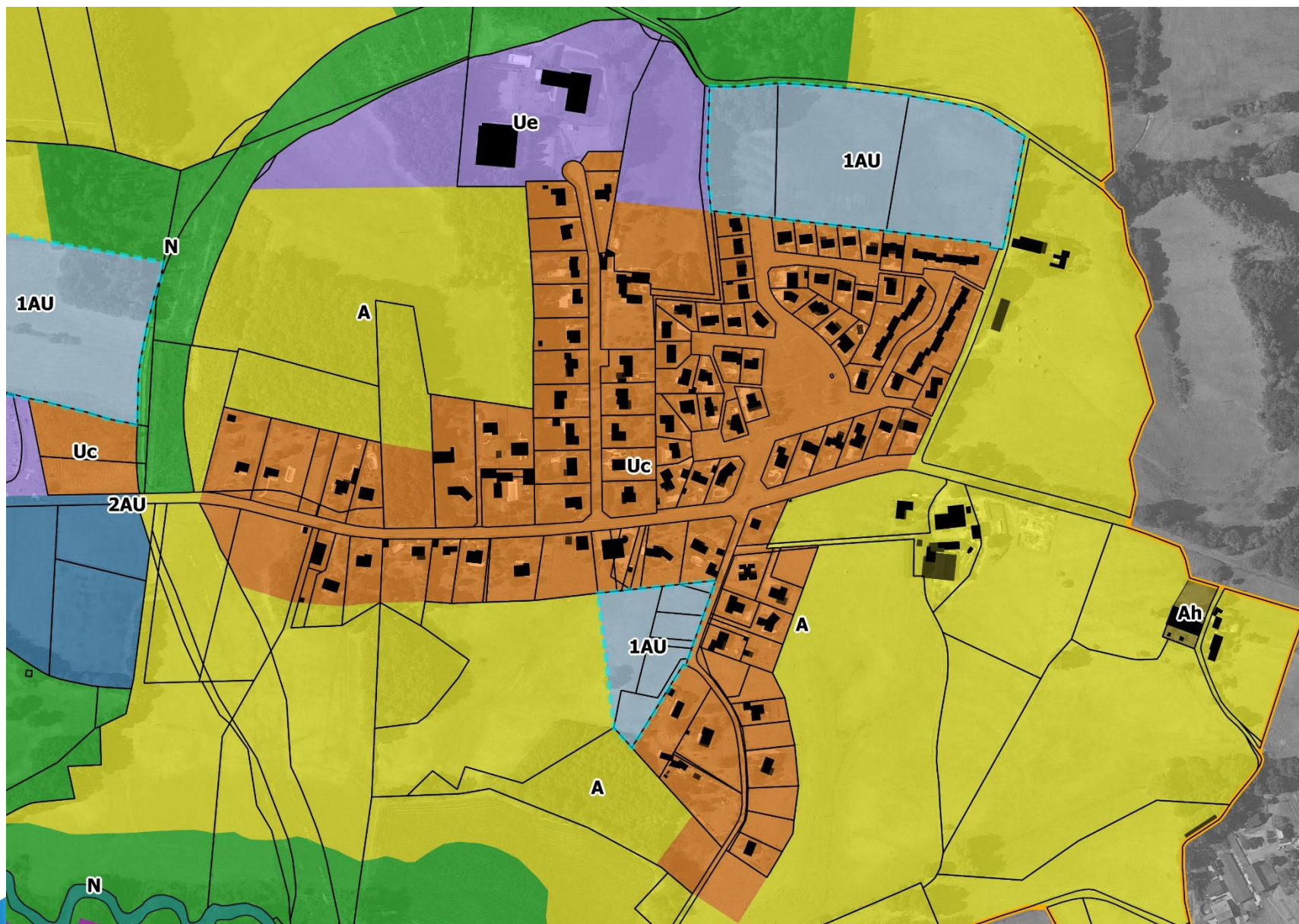
L'accès

Un seul accès motorisé sera réalisé à partir de voie communale pour les parcelles situées en second rang, pour les autres parcelles situées en premier rang l'accès a été encadré par la division parcellaire.

Une voie en impasse permettra la desserte de la zone, celle-ci devra être de dimensions suffisantes pour permettre la bonne circulation des usagers aussi bien motorisés que pour les déplacements actifs mais aussi pour l'intervention des véhicules de secours. Celle-ci devra se terminer par une plateforme de retournement qui devra être à minima de 15x15m.

La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération. Le stationnement devra être privilégié à proximité de la voirie structurante et de l'accès au secteur. Il est imposé de créer 2 places de stationnement par logement.


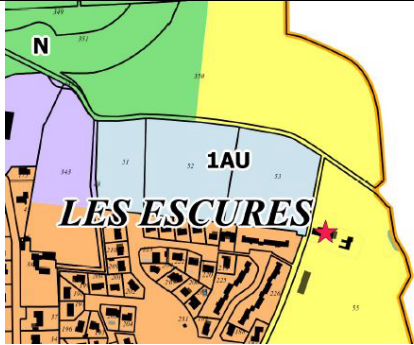
Carte représentant une vue élargie du secteur d'étude au sein du PLU



5 OAP 3 : Les Escures

5.1 Description du site





Localisation	Secteur des Escures	
Type de zone	Zone 1 AU	
Superficie	3.4 ha	
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser conformément à l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme	Priorité n°2	
Occupation du sol	Le secteur est actuellement occupé par une prairie.	
Desserte	Avenue des Escures	
Description du site	Le secteur concerné par cette OAP se situe à proximité d'une zone urbaine relativement dense au Sud, à l'Ouest se situe une zone d'équipement. Sur la partie Nord, il est bordé par la voie verte.	
Réseaux	AEP : Présent Fonte Ø 250 AC : une extension du réseau sera à prévoir sur la voie verte au nord de la parcelle (260 ml)	
Zoom sur le secteur concerné		
		
Extrait du PLU		
		


Occupation du sol du secteur





LEGENDE

 Secteur concerné par l'OAP

 Zone bâtie

 Zone agricole/naturelle

 Zone d'équipement

 Voie verte

Carte synthétique des modes de déplacement actifs et collectif à proximité du site d'étude

Carte mobilité

+++ Voie ferrée

🏠 Equipement

P Parking voiture

P🚲 Parking vélo

Maillage mobilité douce

— piéton + vélo

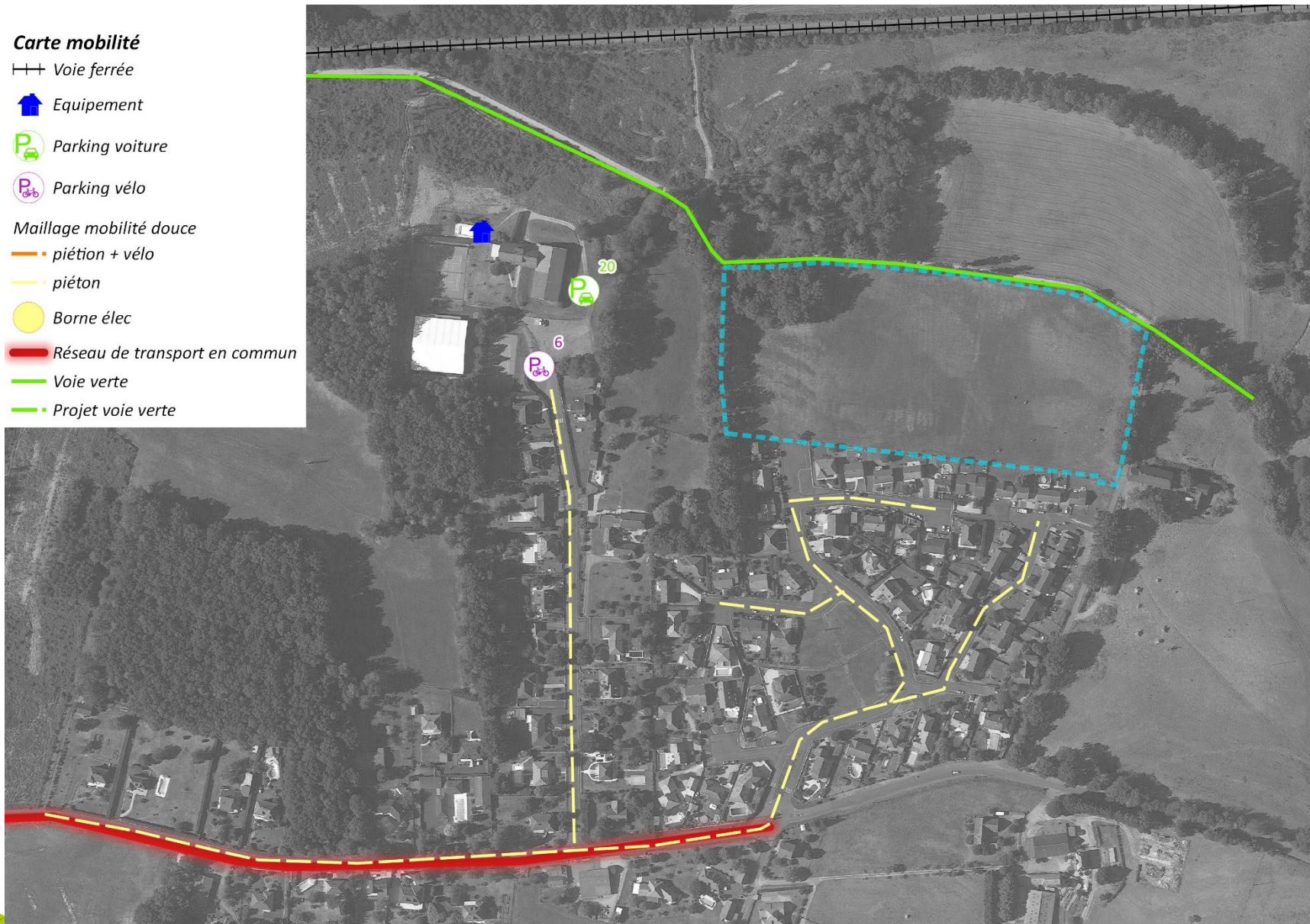
— piéton

● Borne élec

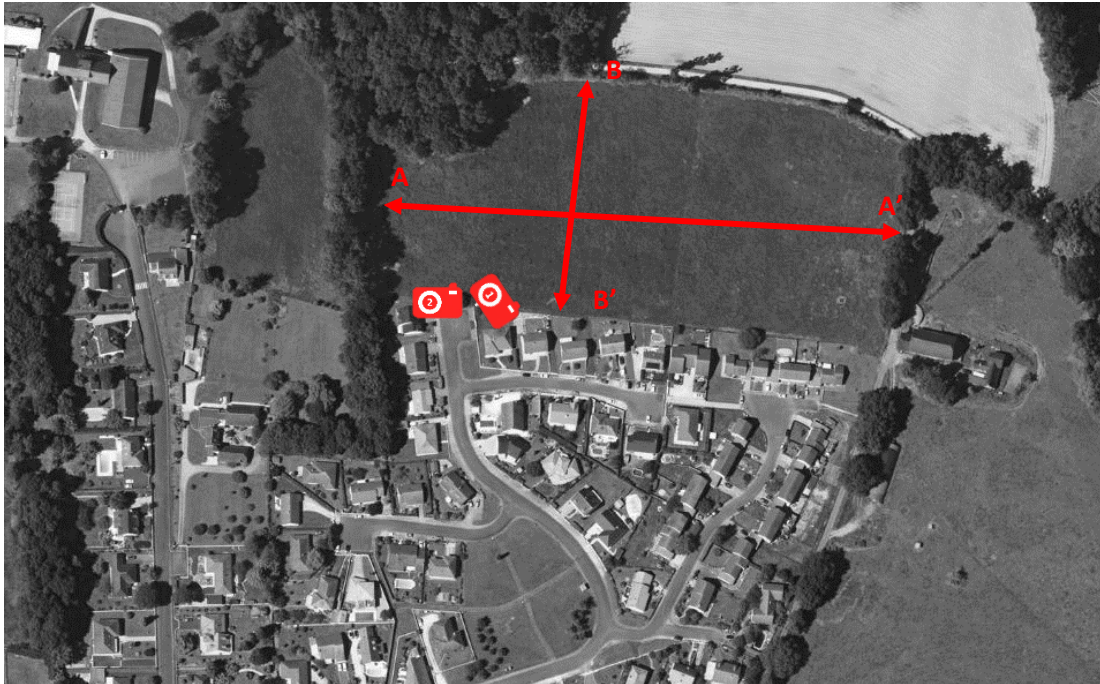
— Réseau de transport en commun

— Voie verte

— Projet voie verte



Le contexte paysager du secteur



Profil Altimétrique AA'



Dénivelé positif : 8 m - Dénivelé négatif : -2 m
Pente moyenne : 3 % - Plus forte pente : 19 %

Profil Altimétrique BB'

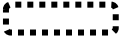










Dénivelé positif : 10 m - Dénivelé négatif : 0 m
Pente moyenne : 8 % - Plus forte pente : 33 %

5.2 Schéma de principe de l'OAP



LEGENDE

-  Secteur concerné par l'OAP
-  Bande d'implantation des constructions
-  Principe de voirie de desserte interne structurante (motorisée  et mode actifs )
-  Liaisons douces à créer
-  Emplacement réservé pour élargissement chemin
-  Haie de transition à conserver
-  Espace de jardins privés permettant la transition avec les espaces extérieurs

Superficie totale	3.4 ha
Surface constructible de l'OAP en hectare (après 25% d'abattement : travaux VRD, espace vert...)	2.5 ha
Densité recherchée	16 logements/ hectare
Nombre de logements minimum	40
Pourcentage de logements sociaux à atteindre	20 %

5.3 Principes d'aménagement

5.3.1 La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Conception et aménagement

Le secteur devra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, chacune pouvant être réalisée en tranches successives, permettant la diversité urbaine et garantissant une mixité de typologie d'habitat.

L'objectif de cette opération est d'aboutir à une véritable organisation de l'espace, un aménagement urbain cohérent, dans l'ensemble de la surface du secteur concerné, dans le sens d'une optimisation des masses bâties et des aménagements, de l'économie de l'utilisation des sols, d'une rationalisation des voiries et réseaux divers, etc.

Les constructions implantées le long de l'Avenue des Escures et en parallèle de l'impasse Lesperut devront respecter le front bâti existant. Les faîtes dominants devront être alignés par rapport à l'environnement proche.

Constructions, travaux, installations

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

L'implantation des constructions devra rechercher la meilleure orientation possible pour permettre un ensoleillement optimal. De même, la réverbération solaire et l'accumulation de chaleur des sols minéraux devront être limitées par la mise en place d'aménagements adaptés (ex : bande de pleine terre plantée en pied de façade, protection solaire type brise soleil et pergolas, ...).

Des aménagements favorisant la récupération des eaux de pluie pourront être prévus.

Gestion économe des sols

Globalement, un minimum de 40 logements devra être réalisé. La taille des lots pourra être variée afin de pouvoir répondre favorablement à la demande existante tout en veillant à une gestion économe de l'espace.

De plus, il sera important de limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

5.3.2 *La mixité fonctionnelle et sociale*

Le secteur devra permettre de diversifier les types de logements (locatif, locatif social, accession à la propriété, ...). De plus une diversité des formes sera autorisée (logement collectif, individuel, ...)

5.3.3 *La qualité environnementale et la prévention des risques*

Environnement

Les plantations d'essences locales seront privilégiées dans les aménagements et leur gestion écologique sera favorisée.

Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement et dans le paysage.

En cas de réalisation d'espaces publics conviviaux (espaces verts, stationnement), ils devront être proportionnés à la taille de l'opération, de qualité, accessibles à tous et participant à la vie du quartier. Les espaces verts bien aménagés et bien conçus de manière qualitative permettent de compenser la densité imposée.

Une bande tampon constitué notamment par les jardins privés des futures constructions devra permettre de traiter la transition avec la voie verte au Nord et le secteur d'équipement à l'Ouest.

Les réseaux

La zone devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif ; ainsi une extension du réseau sera à prévoir sur la voie verte au nord de la parcelle (260 ml).

La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).

L'accès

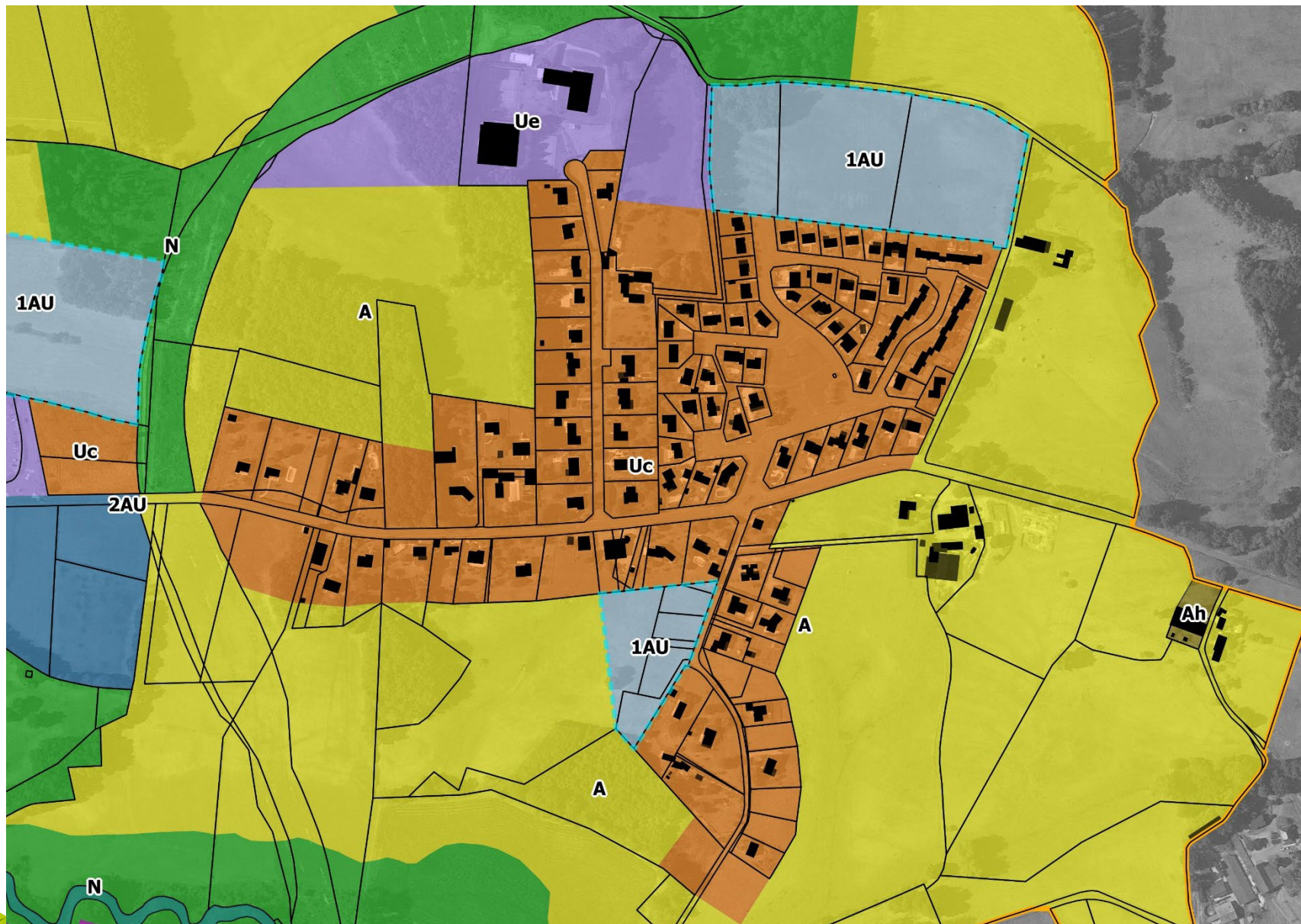
Un seul accès motorisé sera réalisé à partir de l'Avenue des Escures et permettra la desserte de l'ensemble de la zone via un bouclage de la voirie. La voirie de desserte principale devra être de dimensions suffisantes pour permettre la bonne circulation des usagers et pour l'intervention des véhicules de secours. Des déplacements actifs devront être prévus le long de cet axe.

De plus des liaisons douces devront être créées vers la voie verte existante mais également en direction de la zone d'équipement des Escures.

La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération. Il est imposé de créer 2 places de stationnement par logement.

Un emplacement réservé est présent sur le secteur afin de permettre l'élargissement d'un chemin rural permettant l'accès à la voie verte.

Carte représentant une vue élargie du secteur d'étude au sein du PLU



6 OAP 4 : Rue Alfred de Musset

6.1 Description du site








Localisation	Rue Alfred de Musset	
Type de zone	Zone 1 AU	
Superficie	3.5 ha	
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser conformément à l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme	Priorité n°1	
Occupation du sol	Le secteur est actuellement occupé par une prairie.	
Desserte	Rue Alfred de Musset	
Description du site	Le secteur concerné par cette OAP se situe à proximité d'une zone d'équipement accueillant l'EHPAD. Au nord de celui-ci, une zone agricole est présente.	
Réseaux	AEP : la parcelle n'est pas desservie par un réseau, une extension est à prévoir (acier Ø 150) AC : le réseau collectif longe le côté gauche de la parcelle	
Zoom sur le secteur concerné		Extrait du PLU

Occupation du sol du secteur



LEGENDE


-  Secteur concerné par l'OAP
-  Zone bâtie
-  Zone agricole/naturelle
-  Zone d'équipement
-  Contournement de Malemort

Carte synthétique des modes de déplacement actifs et collectif à proximité du site d'étude

Carte mobilité


+++ Voie ferrée


 Equipement

 Parking voiture

 Parking vélo

Maillage mobilité douce

 piéton + vélo

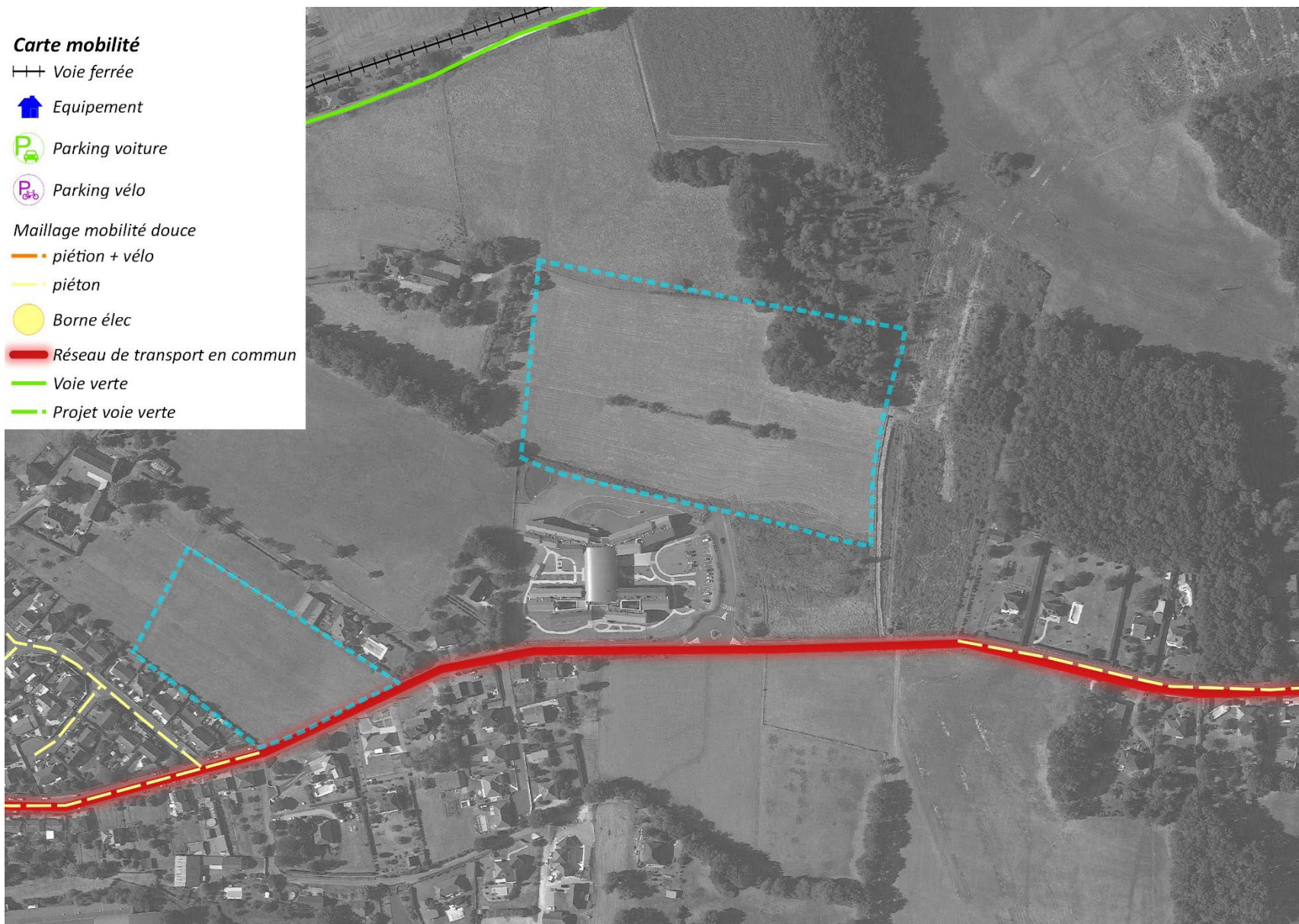
 piéton

 Borne élec

 Réseau de transport en commun

 Voie verte

 Projet voie verte



Le contexte paysager du secteur



Profil Altimétrique AA'

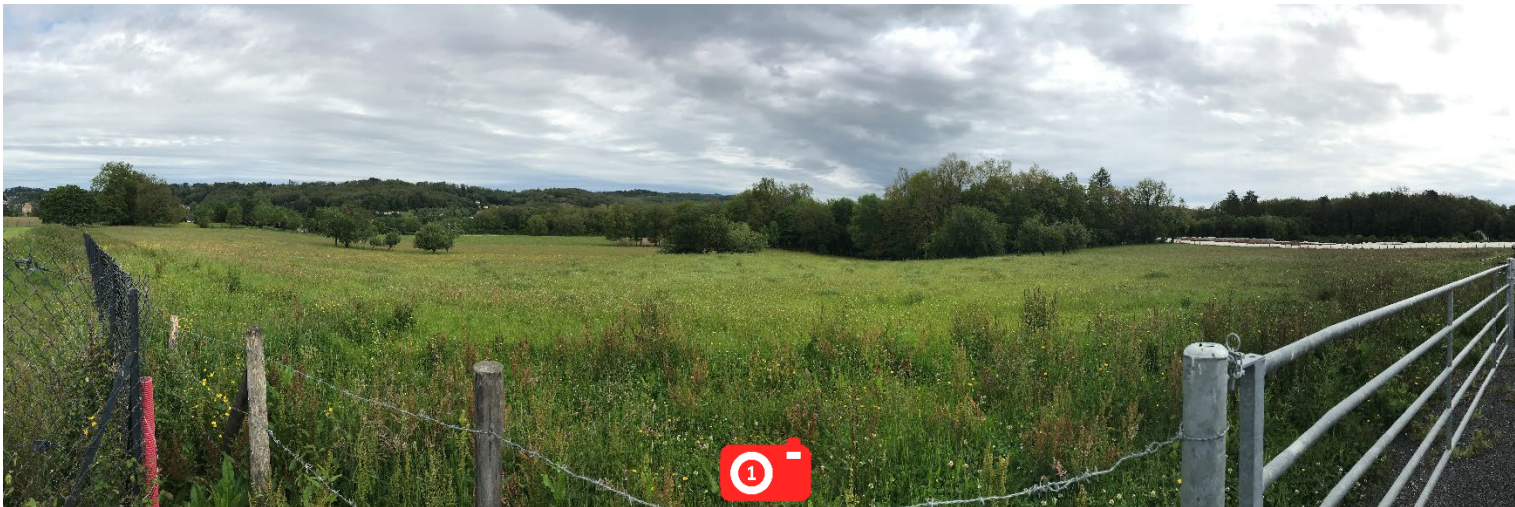


Dénivelé positif : 8 m - Dénivelé négatif : 0 m
Pente moyenne : 3 % - Plus forte pente : 12 %

Profil Altimétrique BB'



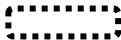





Dénivelé positif : 8 m - Dénivelé négatif : 0 m
Pente moyenne : 6 % - Plus forte pente : 22 %



6.2 Schéma de principe de l'OAP



LEGENDE

-  Secteur concerné par l'OAP
-  Principe de voirie de desserte interne (motorisée  et modes actifs )
-  Bande d'implantation des constructions
-  Zone tampon d'espace vert ou de jardin à créer avec plantation d'arbustes et d'arbres à haute tige permettant la transition avec les espaces extérieurs

Superficie totale	3.5 ha
Surface constructible de l'OAP en hectare (après 20% d'abattement : travaux VRD, espace vert...)	2.8 ha
Densité recherchée	16 logements/ hectare
Nombre de logements minimum	44
Pourcentage de logements sociaux à atteindre	0 %

6.3 Principes d'aménagement

6.3.1 La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Conception et aménagement

Le secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble, pouvant être réalisée en tranches successives, permettant la diversité urbaine et garantissant une mixité de typologie d'habitat.

L'objectif de cette opération est d'aboutir à une véritable organisation de l'espace, ainsi qu'un aménagement urbain cohérent, dans l'ensemble du secteur concerné, tout cela dans le sens d'une optimisation des masses bâties et des aménagements, de l'économie de l'utilisation des sols, d'une rationalisation des voiries et réseaux divers, etc.

Toutefois, ce secteur à défaut de faire l'objet de constructions d'habitation, pourra être destiné à renforcer les équipements en place via des constructions à destination de santé ou d'hébergement sur tout ou partie du secteur.

Constructions, travaux, installations

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

L'implantation des constructions devra rechercher la meilleure orientation possible pour permettre un ensoleillement optimal. De même, la réverbération solaire et l'accumulation de chaleur des sols minéraux devront être limitées par la mise en place d'aménagements adaptés (ex : bande de pleine terre plantée en pied de façade, protection solaire type brise soleil et pergolas, ...).

Des aménagements favorisant la récupération des eaux de pluie pourront être prévus.

Gestion économe des sols

Globalement, un minimum de 44 logements devra être réalisé, la taille des lots pourra être variée afin de pouvoir répondre favorablement à la demande existante tout en veillant à une gestion économe de l'espace. Sauf si des constructions à destination de santé ou d'hébergement sont réalisés sur le secteur. De plus, il sera important de limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

6.3.2 La mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur devra permettre de diversifier les types de logements (locatif, locatif social, accession à la propriété, ...). De plus une diversité des formes sera autorisée (logement collectif, individuel, ...).

Il est admis une mixité d'usage du secteur à la condition que les activités soient compatibles avec la proximité des habitations : commerce, artisanat, hébergement, ...

6.3.3 La qualité environnementale et la prévention des risques

Environnement

Les franges ouest et est devront être traitées par la plantation d'une haie ou d'un alignement d'arbres jumelées aux jardins permettant une délimitation nette entre la zone future d'aménagement et la déviation en cours de réalisation d'une part et la zone agricole voisine.

Les plantations d'essences locales seront privilégiées dans les aménagements et leur gestion écologique sera favorisée.

Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement et dans le paysage.

En cas de réalisation d'espaces publics conviviaux (espaces verts, stationnement), ils devront être proportionnés à la taille de l'opération, de qualité, accessibles à tous et participant à la vie du quartier. Les espaces verts bien aménagés et bien conçus de manière qualitative permettent de compenser la densité imposée.

Les réseaux

La zone devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif qui longe le côté gauche de la parcelle.

La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).

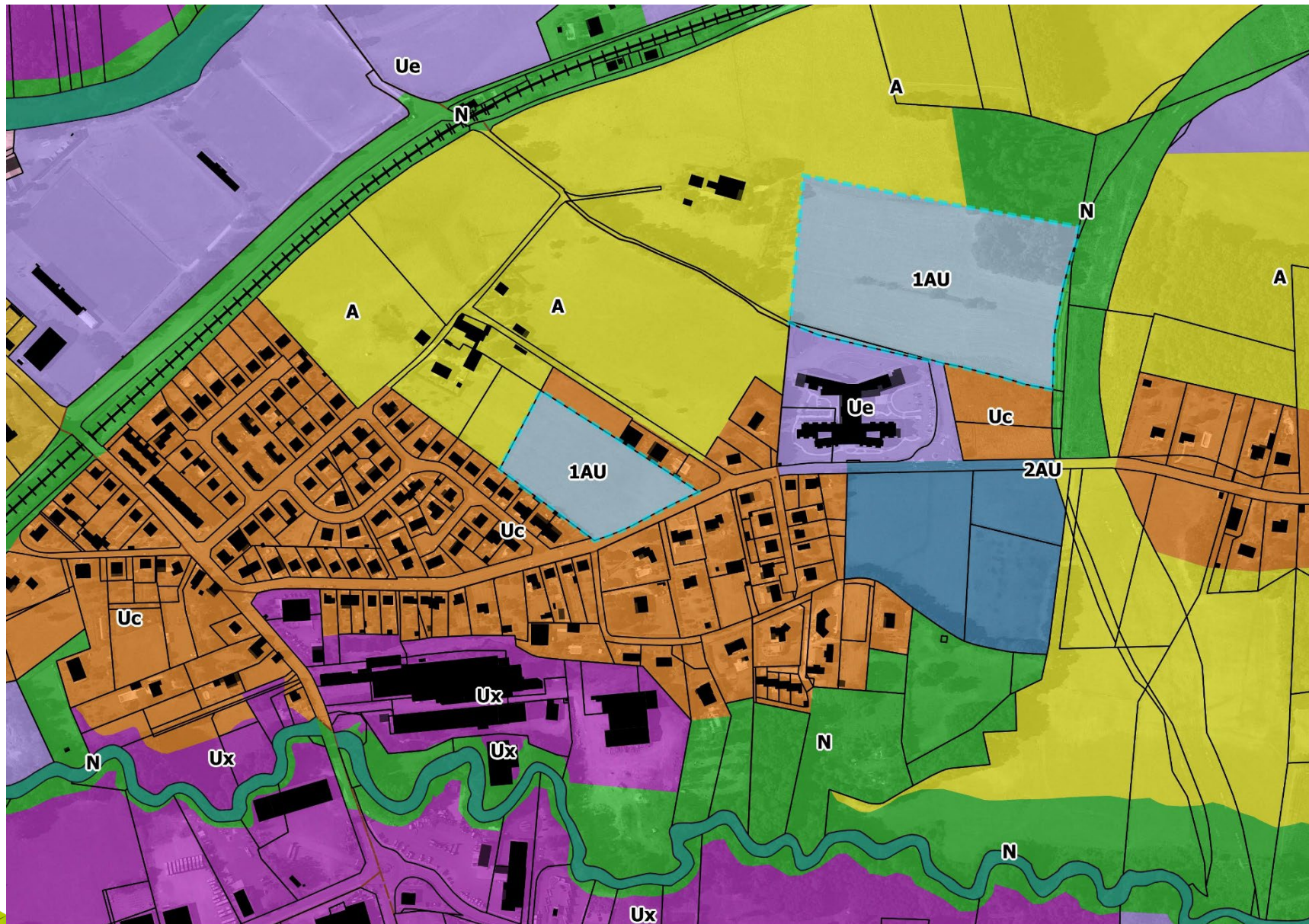
L'accès

L'accès au secteur sera réalisé depuis la rue Alfred de Musset.

Une voie en impasse permettra la desserte de la zone, celle-ci devra être de dimensions suffisantes pour permettre la bonne circulation des usagers aussi bien motorisés que pour les déplacements actifs mais aussi pour l'intervention des véhicules de secours. Celle-ci devra se terminer par une plateforme de retournement qui devra être à minima de 15x15m.

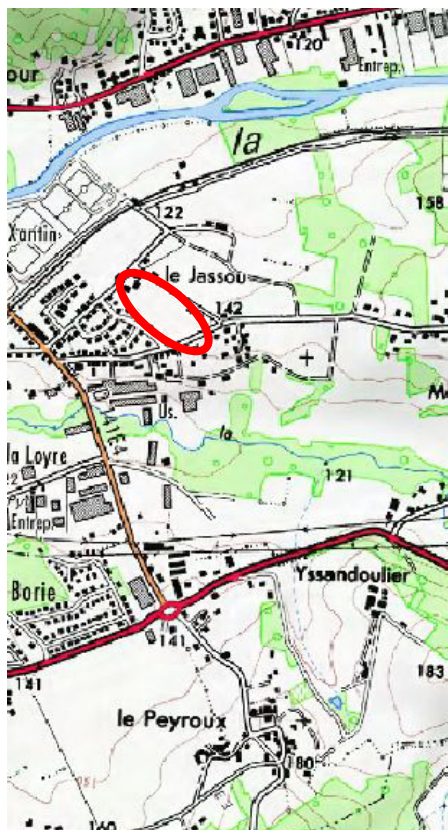
La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération. Le stationnement devra être privilégié à proximité de la voirie structurante et de l'accès au secteur. Il est imposé de créer 2 places de stationnement par logement.

Carte représentant une vue élargie du secteur d'étude au sein du PLU



7 OAP 5 : Le Jassou

7.1 Description du site



Localisation	Secteur de le Jassou	
Type de zone	Zone 1 AU	
Superficie	1.2 ha	
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser conformément à l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme		Priorité n°3
Occupation du sol	Le secteur est actuellement occupé par une prairie.	
Desserte	Rue Alfred de Musset	
Description du site	Le secteur concerné par cette OAP correspond à un espace interstitiel au milieu d'une zone urbaine	
Réseaux	AEP : Présent Fonte Ø 100 AC : u vu de la configuration du terrain, un poste de relevage devra être mis en place au nord de la parcelle pour la récupération des eaux usées des habitations, ou prévoit un raccordement sur la rue Alfred de Vigny via une servitude de passage.	
Zoom sur le secteur concerné		Extrait du PLU

Occupation du sol du secteur



LEGENDE

-  Secteur concerné par l'OAP
-  Zone bâtie
-  Zone agricole/naturelle
-  Zone d'équipement

Carte synthétique des modes de déplacement actifs et collectif à proximité du site d'étude

Carte mobilité

⚡ Voie ferrée

🏠 Equipement

P Parking voiture

P Parking vélo

Maillage mobilité douce

— piéton + vélo

— piéton

● Borne élec

— Réseau de transport en commun

— Voie verte

— Projet voie verte



Le contexte paysager du secteur



Profil Altimétrique AA'

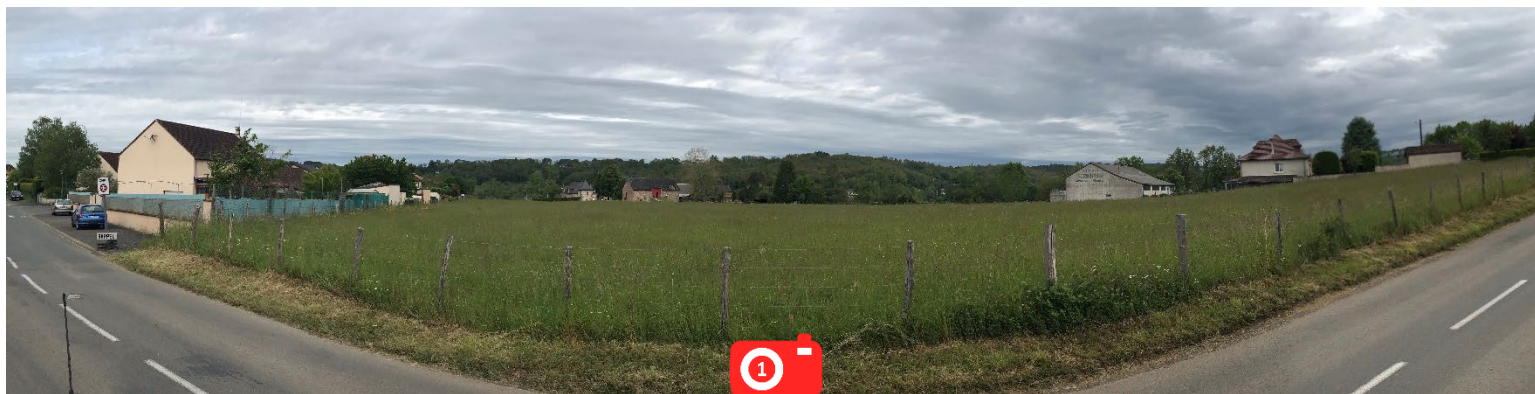


Dénivelé positif : 1 m - Dénivelé négatif : 0 m
Pente moyenne : 2 % - Plus forte pente : 15 %

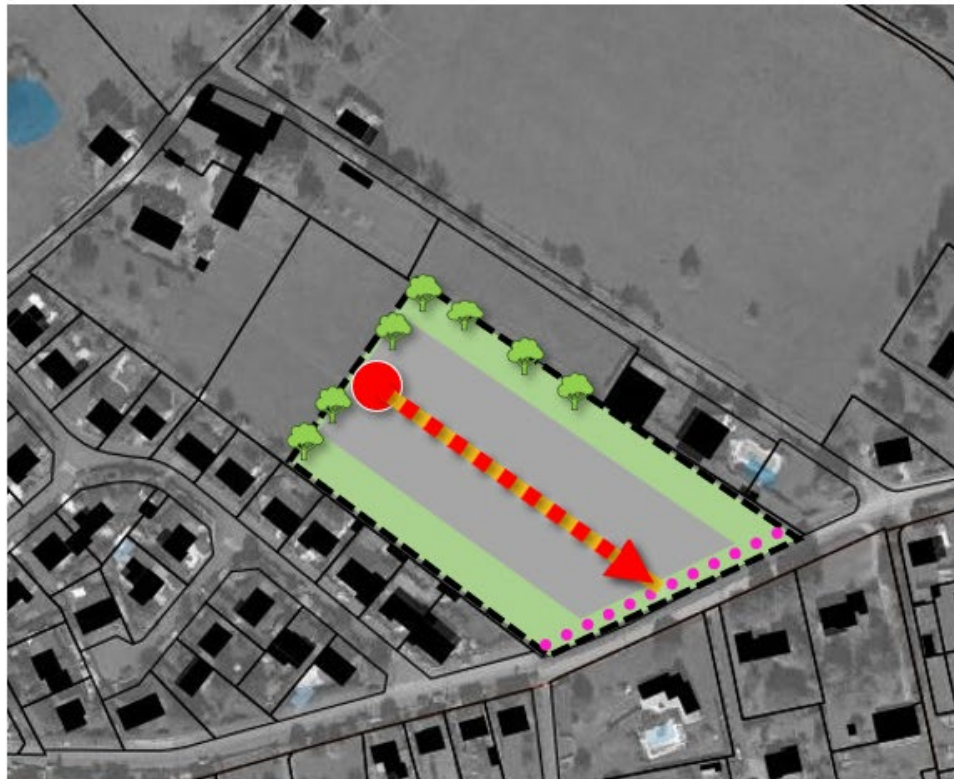
Profil Altimétrique BB'










Dénivelé positif : 4 m - Dénivelé négatif : 0 m
Pente moyenne : 3 % - Plus forte pente : 9 %



7.1 Schéma de principe de l'OAP



LEGENDE	
	Secteur concerné par l'OAP
	Principe de voirie de desserte interne (motorisée  et modes actifs) 
	Bande d'implantation des constructions
	Emplacement réservé pour élargissement voie
	Plantation à prévoir

Superficie totale	1.2 ha
Surface constructible de l'OAP en hectare (après 25% d'abattement : travaux VRD, ER...)	0.9 ha
Densité recherchée	16 logements/ hectare
Nombre de logements minimum	14
Pourcentage de logements sociaux à atteindre	0 %

7.2 Principes d'aménagement

7.2.1 La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Conception et aménagement

Le secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble, pouvant être réalisée en tranches successives, permettant la diversité urbaine et garantissant une mixité de typologie d'habitat.

L'objectif de cette opération est d'aboutir à une véritable organisation de l'espace, ainsi qu'un aménagement urbain cohérent, dans l'ensemble du secteur concerné, tout cela dans le sens d'une optimisation des masses bâties et des aménagements, de l'économie de l'utilisation des sols, d'une rationalisation des voiries et réseaux divers, etc.

Constructions, travaux, installations

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

L'implantation des constructions devra rechercher la meilleure orientation possible pour permettre un ensoleillement optimal (constructions bioclimatiques). De même, la réverbération solaire et l'accumulation de chaleur des sols minéraux devront être limitées par la mise en place d'aménagements adaptés (ex : bande de pleine terre plantée en pied de façade, protection solaire type brise soleil et pergolas, ...).

Des aménagements favorisant la récupération des eaux de pluie pourront être prévus.

Gestion économe des sols

Globalement, un minimum de 14 logements devra être réalisés sur le secteur. La taille des lots pourra être variée afin de pouvoir répondre favorablement à la demande existante tout en veillant à une gestion économe de l'espace.

De plus, il sera important de limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

7.2.2 La mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur pourra permettre de diversifier les types de logements (locatif, locatif social, accession à la propriété, ...).

7.2.3 La qualité environnementale et la prévention des risques

Environnement

Les plantations d'essences locales seront privilégiées dans les aménagements et leur gestion écologique sera favorisée. Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement et dans le paysage.

En cas de réalisation d'espaces publics conviviaux (espaces verts, stationnement), ils devront être proportionnés à la taille de l'opération, de qualité, accessibles à tous et participant à la vie du quartier. Les espaces verts bien aménagés et bien conçus de manière qualitative permettent de compenser la densité imposée.

Une bande tampon constituée notamment par les jardins privés des futures constructions devra permettre de traiter la transition avec la frange agricole au Nord, et à l'Est celle-ci fera l'objet de plantation d'arbre.

Les réseaux

La zone devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif ; au vu de la configuration du terrain, un poste de relevage devra être mis en place au nord de la parcelle pour la récupération des eaux usées des habitations, ou prévoir un raccordement sur la rue Alfred de Vigny via une servitude de passage.

La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).

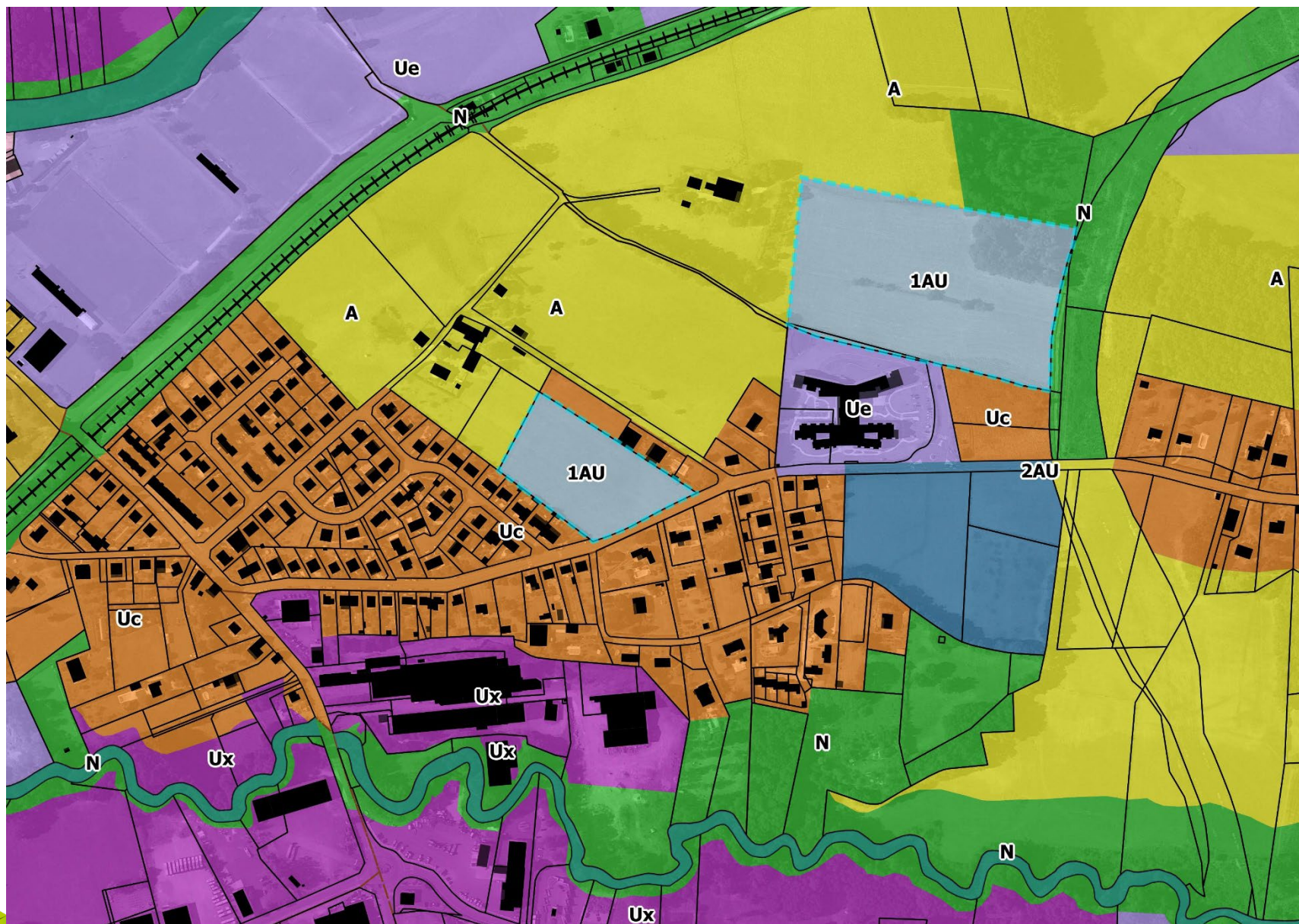
L'accès

Un seul accès motorisé sera réalisé à partir de la rue Alfred de Musset, si celui-ci se termine par une plateforme de retournement celle-ci devra être a minima de 15x15m. Des déplacements actifs pourront être prévus le long de cet axe.

La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération. Le stationnement devra être privilégié à proximité de la voirie structurante et de l'accès au secteur. Il est imposé de créer 2 places de stationnement par logement.

Un emplacement réservé est présent sur le secteur afin de permettre l'élargissement de la rue Alfred de Musset.

Carte représentant une vue élargie du secteur d'étude au sein du PLU



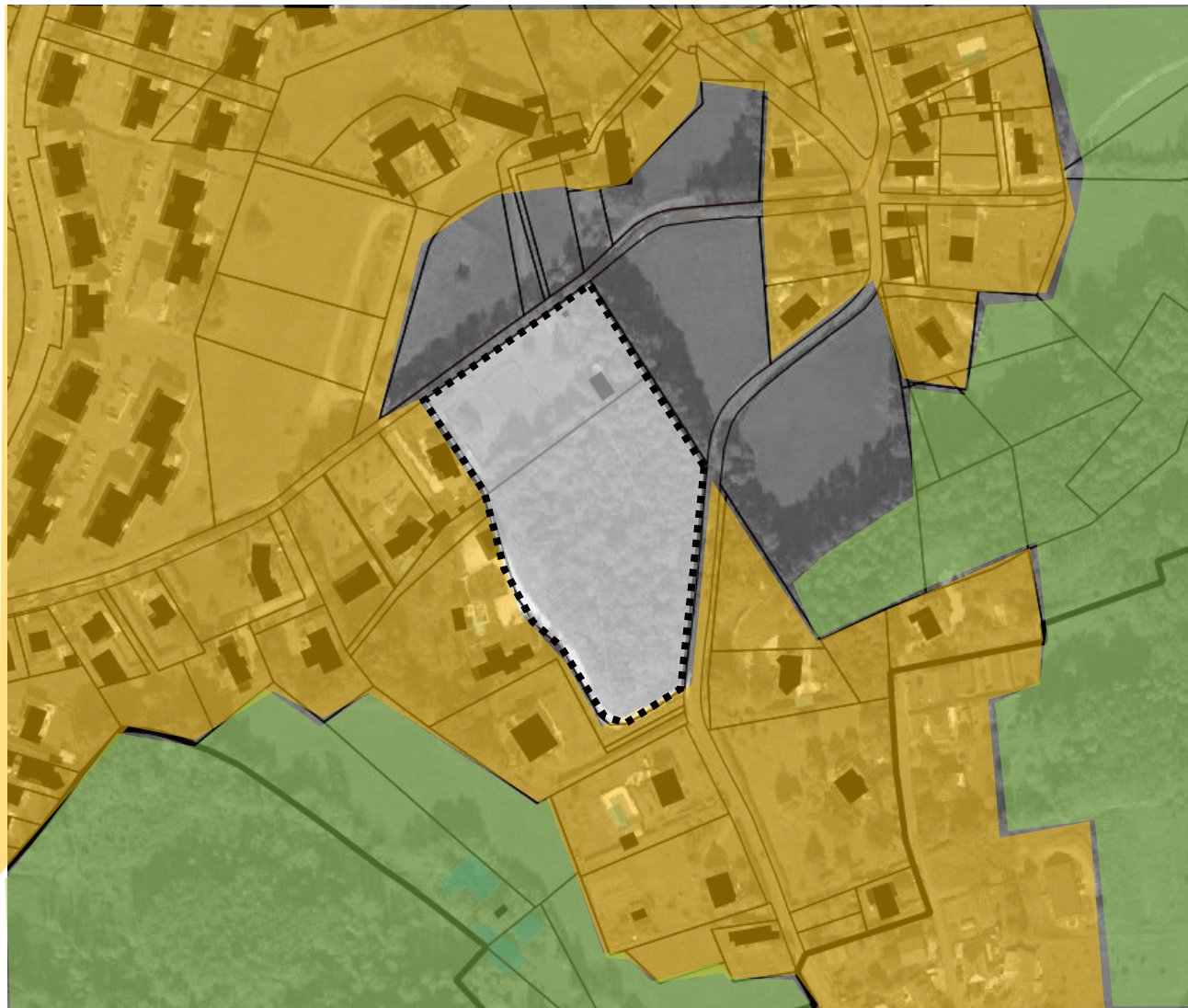
8 OAP 6 : Le Peyroux

8.1 Description du site






Localisation	Secteur de Le Peyroux	
Type de zone	Zone 1 AU	
Superficie	1.5 ha	
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser conformément à l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme	Priorité n°2/3	
Occupation du sol	Le secteur est actuellement occupé en partie par un bois.	
Desserte	Chemin du Bas Peyroux et Rue de la Pommeraie	
Description du site	Le secteur concerné par cette OAP se situe à proximité d'une zone urbaine.	
Réseaux	<p>AEP : le secteur est desservi par un réseau se situant sur la Rue de la Pommeraie (PVC Ø 110) ou par le Chemin du Peyroux (FONTE Ø 150)</p> <p>AC : le secteur sera desservi par une extension du réseau sur la rue de la Pommeraie (100 ml d'extension)</p>	
Zoom sur le secteur concerné		Extrait du PLU

Occupation du sol du secteur



LEGENDE

-  Secteur concerné par l'OAP
-  Zone bâtie
-  Zone agricole/naturelle

Carte synthétique des modes de déplacement actifs et collectif à proximité du site d'étude

Carte mobilité

+++ Voie ferrée

🏠 Equipement

P Parking voiture

P🚲 Parking vélo

Maillage mobilité douce

— piéton + vélo

— piéton

● Borne élec

— Réseau de transport en commun

— Voie verte

— Projet voie verte



Le contexte paysager du secteur



Profil Altimétrique AA'



Dénivelé positif : 9 m - Dénivelé négatif : -2 m
Pente moyenne : 7 % - Plus forte pente : 16 %

Profil Altimétrique BB'







Dénivelé positif : 18 m - Dénivelé négatif : 0 m
Pente moyenne : 9 % - Plus forte pente : 25 %



8.2 Schéma de principe de l'OAP



LEGENDE	
	Secteur concerné par l'OAP
	Principe de voirie de desserte interne (motorisée  et modes actifs )

Superficie totale	1.5 ha
Surface constructible de l'OAP en hectare (après 30% d'abattement : travaux VRD, préservation d'éléments naturels...)	1,05 ha
Densité recherchée	10 logements/ hectare
Nombre de logements minimum	10
Pourcentage de logements sociaux à atteindre	50 %

8.3 Principes d'aménagement

8.3.1 La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Conception et aménagement

Le secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble, pouvant être réalisée en tranches successives, permettant la diversité urbaine et garantissant une mixité de typologie d'habitat.

L'objectif de cette opération est d'aboutir à une véritable organisation de l'espace, ainsi qu'un aménagement urbain cohérent, dans l'ensemble du secteur concerné, tout cela dans le sens d'une optimisation des masses bâties et des aménagements, de l'économie de l'utilisation des sols, d'une rationalisation des voiries et réseaux divers, etc.

Constructions, travaux, installations

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

L'implantation des constructions devra rechercher la meilleure orientation possible pour permettre un ensoleillement optimal (constructions bioclimatiques). De même, la réverbération solaire et l'accumulation de chaleur des sols minéraux devront être limitées par la mise en place d'aménagements adaptés (ex : bande de pleine terre plantée en pied de façade, protection solaire type brise soleil et pergolas, ...).

Des aménagements favorisant la récupération des eaux de pluie pourront être prévus.

Gestion économe des sols

Globalement, un minimum de 10 logements devra être réalisés sur le secteur. La taille des lots pourra être variée afin de pouvoir répondre favorablement à la demande existante tout en veillant à une gestion économe de l'espace.

De plus, il sera important de limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

8.3.2 La qualité environnementale et la prévention des risques

Environnement

Les plantations d'essences locales seront privilégiées dans les aménagements et leur gestion écologique sera favorisée.
Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement et dans le paysage.

Les réseaux

La zone devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif ; le secteur sera desservi par une extension du réseau sur la rue de la Pommeraie (100 m d'extension).

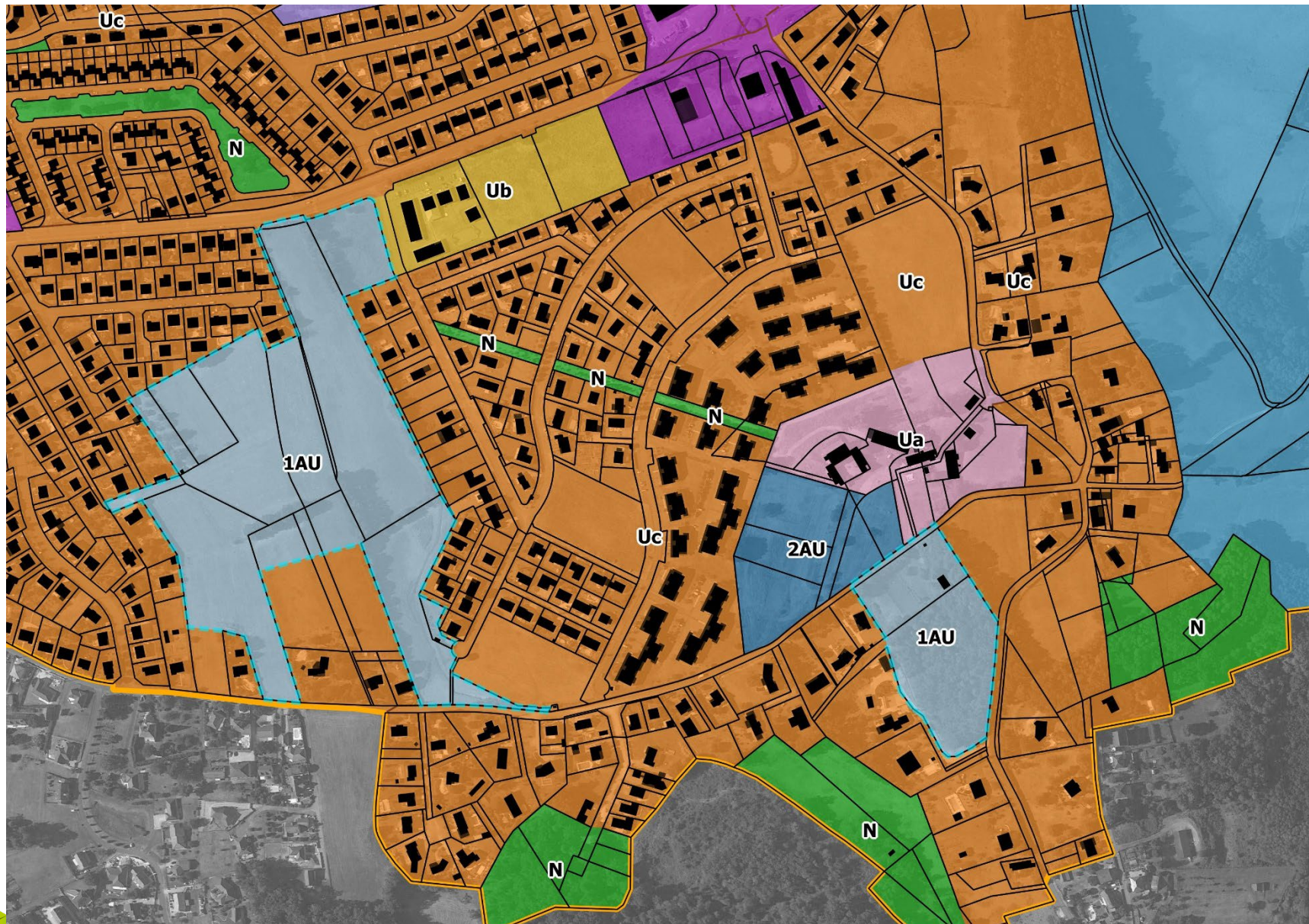
La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).

L'accès

Deux accès motorisés seront réalisés à partir du Chemin du Bas Peyroux et de la Rue de la Pommeraie, si ceux-ci se terminent par une plateforme de retournement celle-ci devra être à minima de 15x15m.

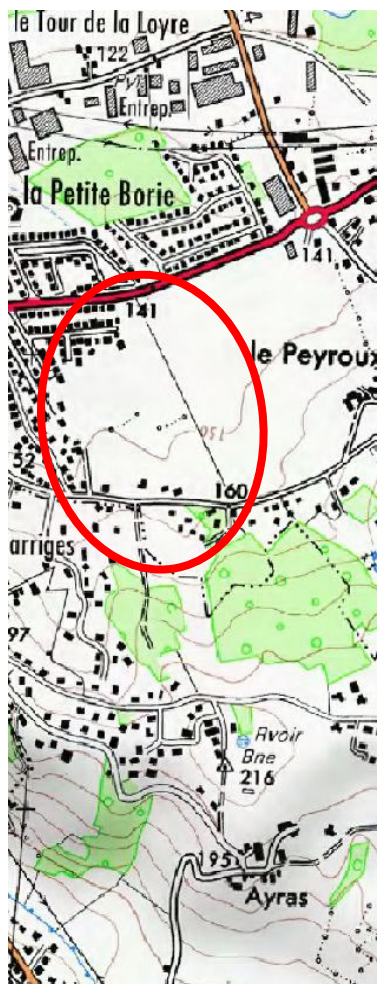
La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération. Le stationnement devra être privilégié à proximité de la voirie structurante et de l'accès au secteur. Il est imposé de créer 2 places de stationnement par logement.



Carte représentant une vue élargie du secteur d'étude au sein du PLU



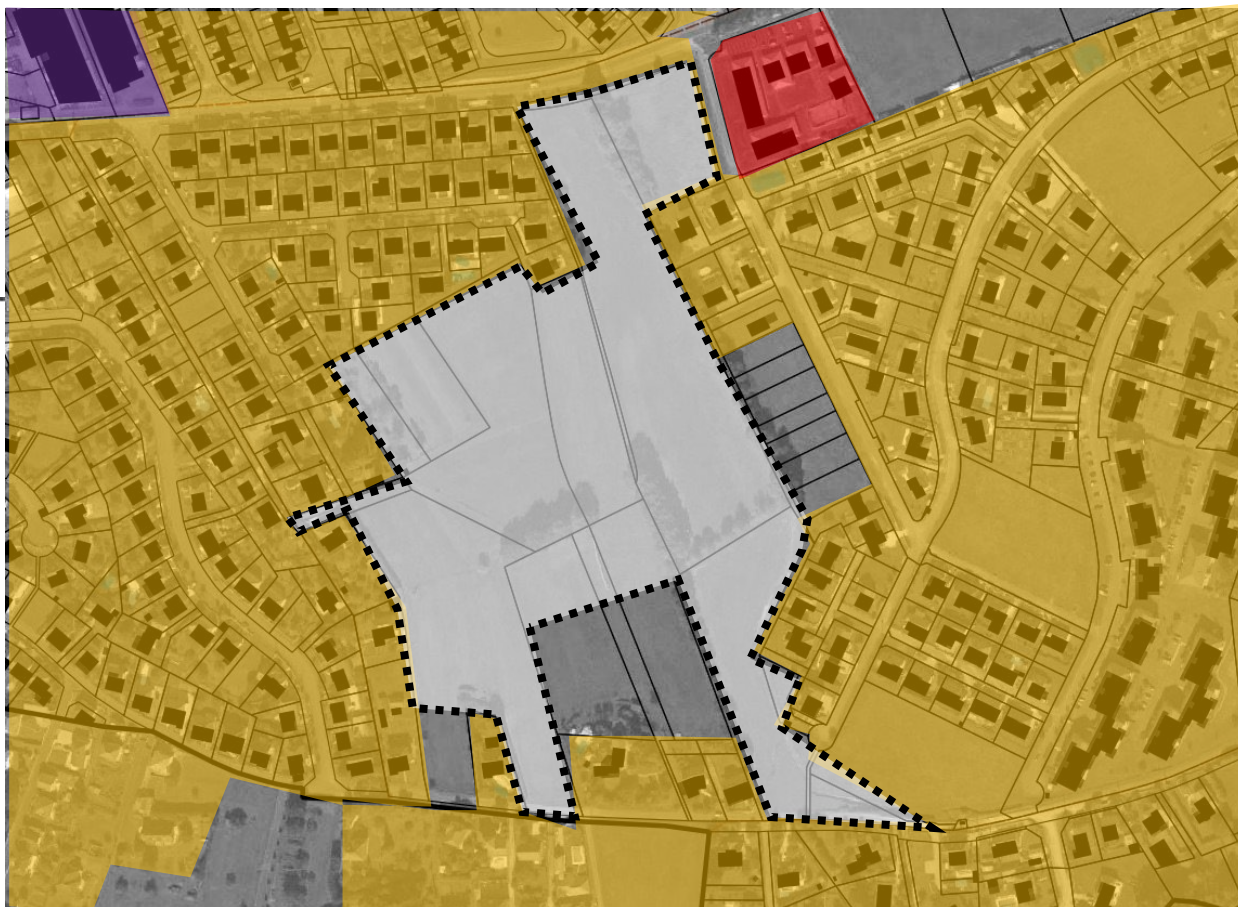
9 OAP 7 : Rue de la Pommeraie

9.1 Description du site






Localisation	Secteur rue de la Pommeraie	
Type de zone	Zone 1 AU	
Superficie	7 ha	
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser conformément à l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme		Priorité n°1
Occupation du sol	Le secteur est actuellement occupé par une prairie.	
Desserte	Rue de la Pommeraie et Avenue Honoré de Balzac – RD 921	
Description du site	Le secteur concerné par cette OAP correspond à un espace interstitiel au milieu d'une zone urbaine	
Réseaux	AEP : le secteur est desservi par 3 réseaux d'adduction d'eau potable : Av H. de Balzac : FONTE Ø 250, Rue de la Pommeraie : FONTE Ø 150; Rue des Prairies : PVC Ø 110 AC : Présent	
Zoom sur le secteur concerné		Extrait du PLU
		

Occupation du sol du secteur



LEGENDE

-  Secteur concerné
-  Zone bâtie
-  Zone d'équipement

Carte synthétique des modes de déplacement actifs et collectif à proximité du site d'étude

Carte mobilité

+++ Voie ferrée

🏠 Equipement

P Parking voiture

P🚲 Parking vélo

Maillage mobilité douce

— piéton + vélo

— piéton

● Borne élec

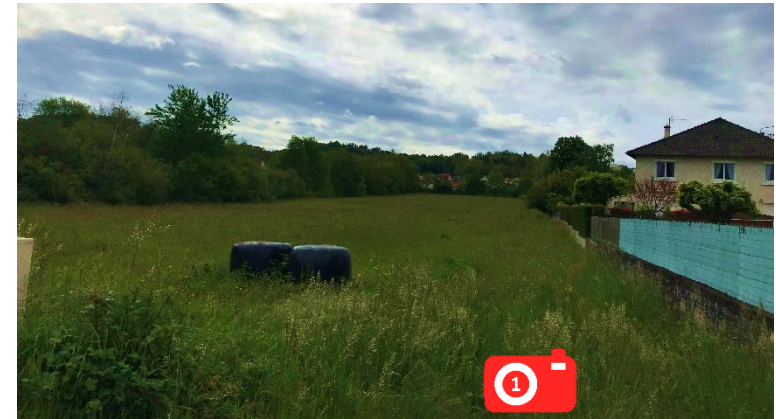
— Réseau de transport en commun

— Voie verte

— Projet voie verte



Le contexte paysager du secteur



Profil Altimétrique AA'



Dénivelé positif : 0 m - Dénivelé négatif : -4 m
Pente moyenne : 2 % - Plus forte pente : 12 %

Profil Altimétrique BB'

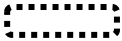










Dénivelé positif : 11 m - Dénivelé négatif : 0 m
Pente moyenne : 3 % - Plus forte pente : 17 %

9.2 Schéma de principe de l'OAP



LEGENDE

-  Secteur concerné par l'OAP
-  Principe de voirie de desserte interne structurante (motorisée  et modes actifs )
-  Principe de voirie de desserte interne secondaire (motorisée  et modes actifs )
-  Liaison douce à créer
-  Plantation à prévoir

Superficie totale	6.6 ha.
Surface constructible de l'OAP en hectare (après 25% d'abattement : travaux VRD, espace vert ...)	4.95 ha
Densité recherchée	16 logements/ hectare
Nombre de logements minimum	79
Pourcentage de logements sociaux à atteindre	20 %

9.3 Principes d'aménagement

9.3.1 La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Conception et aménagement

Le secteur devra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, chacune pouvant être réalisée en tranches successives, permettant la diversité urbaine et garantissant une mixité de typologie d'habitat.

L'objectif de cette opération est d'aboutir à une véritable organisation de l'espace, un aménagement urbain cohérent, dans l'ensemble de la surface du secteur concerné, dans le sens d'une optimisation des masses bâties et des aménagements, de l'économie de l'utilisation des sols, d'une rationalisation des voiries et réseaux divers, etc.

Constructions, travaux, installations

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

L'implantation des constructions devra rechercher la meilleure orientation possible pour permettre un ensoleillement optimal. De même, la réverbération solaire et l'accumulation de chaleur des sols minéraux devront être limitées par la mise en place d'aménagements adaptés (ex : bande de pleine terre plantée en pied de façade, protection solaire type brise soleil et pergolas, ...).

Des aménagements favorisant la récupération des eaux de pluie pourront être prévus.

Gestion économe des sols

Globalement, un minimum de 79 logements devra être réalisé. La taille des lots pourra être variée afin de pouvoir répondre favorablement à la demande existante tout en veillant à une gestion économe de l'espace.

De plus, il sera important de limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

9.3.2 *La mixité fonctionnelle et sociale*

Le secteur devra permettre de diversifier les types de logements (locatif, locatif social, accession à la propriété, ...). De plus une diversité des formes sera autorisée (logement collectif, individuel, ...)

9.3.3 *La qualité environnementale et la prévention des risques*

Environnement

Les plantations d'essences locales seront privilégiées dans les aménagements et leur gestion écologique sera favorisée.

Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement et dans le paysage.

En cas de réalisation d'espaces publics conviviaux (espaces verts, stationnement), ils devront être proportionnés à la taille de l'opération, de qualité, accessibles à tous et participant à la vie du quartier. Les espaces verts bien aménagés et bien conçus de manière qualitative permettent de compenser la densité imposée.

Les voies de desserte seront doublées de plantation, bandes enherbées,

Les réseaux

La zone devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).

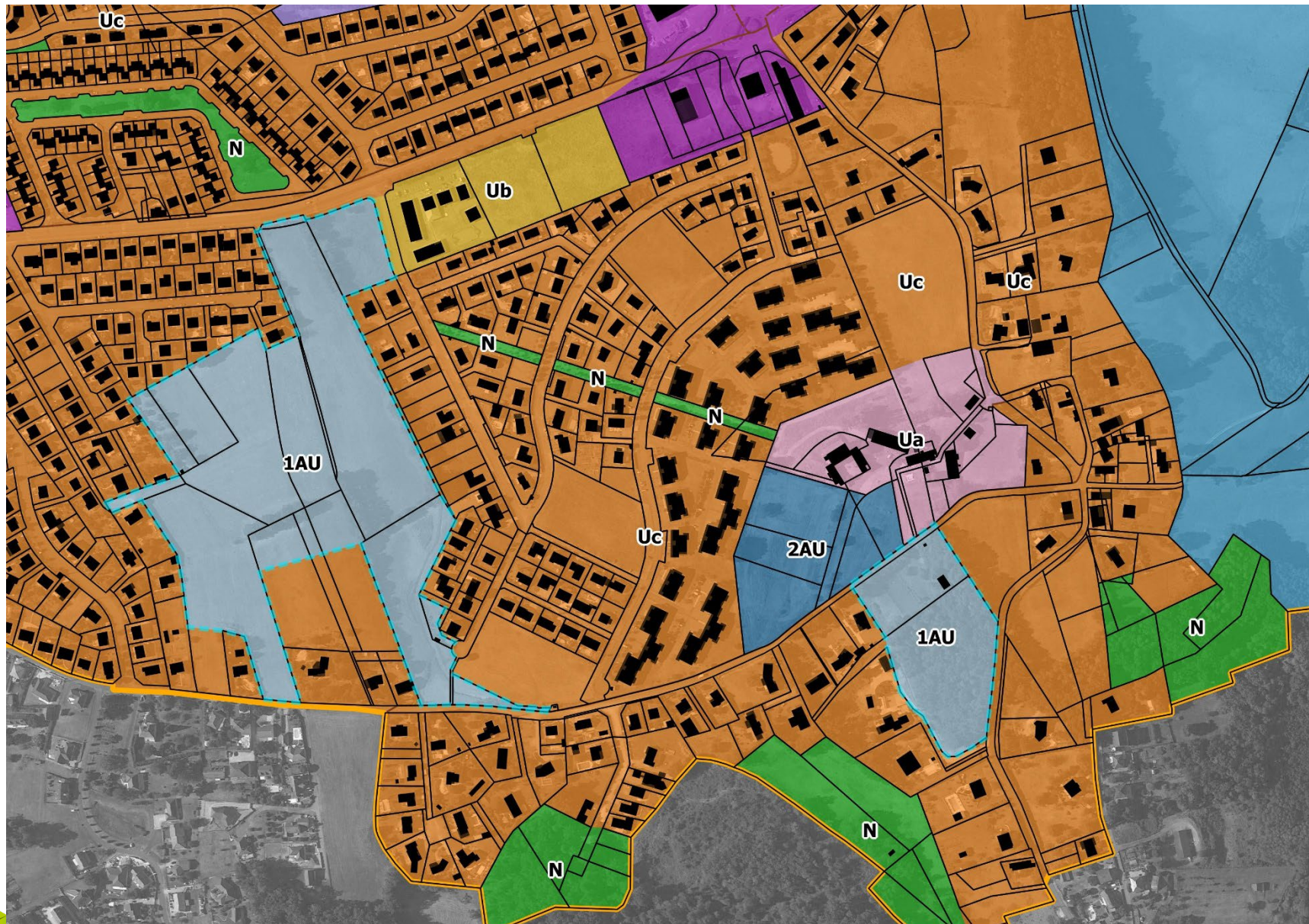
L'accès

Deux accès motorisés seront réalisés à partir de l'Avenue Honoré de Balzac et de la Rue de la Pommeraie et permettront la desserte de l'ensemble de la zone via un bouclage de la voirie pour la majeure partie de l'opération. La voirie de desserte principale devra être de dimensions suffisantes pour permettre la bonne circulation des usagers et pour l'intervention des véhicules de secours. Des déplacements actifs (vélo+ piéton) devront être prévus le long de cet axe.

De plus une liaison douce devra être créée à l'intérieur de la zone, facilitant ainsi les mobilités douces.

La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération. Il est imposé de créer 2 places de stationnement par logement.

Carte représentant une vue élargie du secteur d'étude au sein du PLU



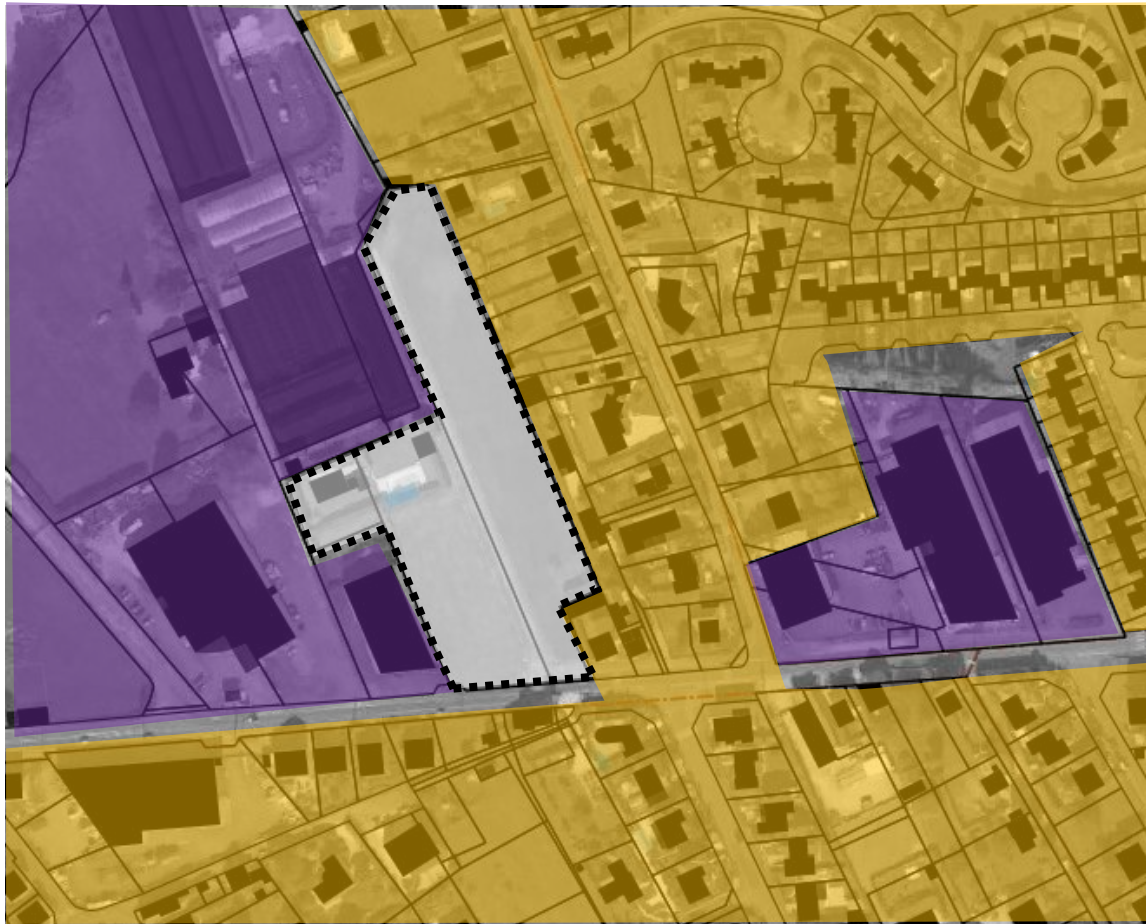
10 OAP 8 : La Grande Borie

10.1 Description du site




Localisation	Secteur de la Grande Borie	
Type de zone	Zone 1 AU	
Superficie	1.1 ha	
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser conformément à l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme		Priorité n°4
Occupation du sol	Le secteur est actuellement occupé par une prairie ainsi qu'une construction	
Desserte	Avenue Honoré de Balzac – RD 921	
Description du site	Le secteur concerné par cette OAP se situe à proximité d'une zone urbaine relativement dense à l'Est et au Sud. Sur la partie Nord et Ouest, il est bordé par une zone d'activité.	
Réseaux	<p>AEP : Présent PVC Ø 63</p> <p>AC : au vu de la configuration du terrain, un poste de relevage devra être mis en place au nord de la parcelle pour la récupération des eaux usées des habitations ou une servitude de passage sur la parcelle BA 36 sera à prévoir pour le raccordement du secteur sur la rue du Printemps.</p>	
Zoom sur le secteur concerné		Extrait du PLU


Occupation du sol du secteur



LEGENDE

 Secteur concerné

 Zone bâtie

 Zone d'activité

Carte synthétique des modes de déplacement actifs et collectif à proximité du site d'étude

Carte mobilité

⚡ Voie ferrée

🏠 Equipement

🅑 Parking voiture

🅑 Parking vélo

Maillage mobilité douce

— piéton + vélo

— piéton

● Borne élec

— Réseau de transport en commun

— Voie verte

— Projet voie verte



Le contexte paysager du secteur



Profil Altimétrique AA'



Dénivelé positif : 0 m - Dénivelé négatif : 0 m
Pente moyenne : 1 % - Plus forte pente : 3 %

Profil Altimétrique BB'

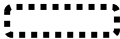








Dénivelé positif : 4 m - Dénivelé négatif : 0 m
Pente moyenne : 2 % - Plus forte pente : 7 %

10.2 Schéma de principe de l'OAP



LEGENDE

-  Secteur concerné par l'OAP
-  Principe de voirie de desserte interne (motorisée  et modes actifs )
-  Bande d'implantation des constructions
-  Secteur déjà urbanisé
-  Espace de jardins privés planté d'arbres ou d'arbustes permettant de créer une zone tampon avec la zone d'activité

Superficie totale	1.1 ha
Superficie déjà construite	0.3 ha
Surface constructible de l'OAP en hectare (après 20% d'abattement : travaux VRD,...)	0.64 ha
Densité recherchée	12 logements/ hectare
Nombre de logements minimum	7
Pourcentage de logements sociaux à atteindre	0 %

10.3 Principes d'aménagement

10.3.1 La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Conception et aménagement

Le secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble, pouvant être réalisée en tranches successives, permettant la diversité urbaine et garantissant une mixité de typologie d'habitat.

L'objectif de cette opération est d'aboutir à une véritable organisation de l'espace, ainsi qu'un aménagement urbain cohérent, dans l'ensemble du secteur concerné, tout cela dans le sens d'une optimisation des masses bâties et des aménagements, de l'économie de l'utilisation des sols, d'une rationalisation des voiries et réseaux divers, etc.

Constructions, travaux, installations

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

L'implantation des constructions devra rechercher la meilleure orientation possible pour permettre un ensoleillement optimal (constructions bioclimatiques). De même, la réverbération solaire et l'accumulation de chaleur des sols minéraux devront être limitées par la mise en place d'aménagements adaptés (ex : bande de pleine terre plantée en pied de façade, protection solaire type brise soleil et pergolas, ...).

Des aménagements favorisant la récupération des eaux de pluie pourront être prévus.

Gestion économe des sols

Globalement, un minimum de 7 logements devra être réalisés sur le secteur. La taille des lots pourra être variée afin de pouvoir répondre favorablement à la demande existante tout en veillant à une gestion économe de l'espace. De plus, il sera important de limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

10.3.2 La qualité environnementale et la prévention des risques

Environnement

Les plantations d'essences locales seront privilégiées dans les aménagements et leur gestion écologique sera favorisée. Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement et dans le paysage.

En cas de réalisation d'espaces publics conviviaux (espaces verts, stationnement), ils devront être proportionnés à la taille de l'opération, de qualité, accessibles à tous et participant à la vie du quartier. Les espaces verts bien aménagés et bien conçus de manière qualitative permettent de compenser la densité imposée.

Une bande tampon constituée notamment par les jardins privés des futures constructions associée à des plantations devront permettre de créer une zone tampon avec la zone d'activité présente au Nord-Ouest.

Les réseaux

La zone devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif ; au vu de la configuration du terrain, un poste de relevage devra être mis en place au nord de la parcelle pour la récupération des eaux usées des habitations ou une servitude de passage sur la parcelle BA 0036 sera à prévoir pour le raccordement du secteur sur la rue du Printemps.

La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).

L'accès

Un seul accès motorisé sera réalisé à partir de l'Avenue Honoré de Balzac, si celui-ci se termine par une plateforme de retournement celle-ci devra être à minima de 15x15m. Des déplacements actifs pourront être prévus le long de cet axe.

La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération. Le stationnement devra être privilégié à proximité de la voirie structurante et de l'accès au secteur. Il est imposé de créer 2 places de stationnement par logement.

Carte représentant une vue élargie du secteur d'étude au sein du PLU



11 OAP 9 : Chemin des Jarriges

11.1 Description du site






Localisation	Chemin des Jarriges	
Type de zone	Zone 1 AU	
Superficie	0.5 ha	
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser conformément à l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme		Priorité n°4
Occupation du sol	Le secteur est actuellement occupé par une ancienne serre.	
Desserte	Chemin du Pilou et/ou du chemin des Jarriges	
Description du site	Le secteur concerné par cette OAP se situe à proximité d'une zone urbaine relativement dense au Nord et à l'Est.	
Réseaux	AEP : Le secteur est desservi par plusieurs réseaux se situant sur le chemin du Pilou FONTE Ø 100 ou Chemin des Jarriges FONTE Ø 60 et PVC Ø 90 AC : Présent sur les 2 chemins	
Zoom sur le secteur concerné		Extrait du PLU

Occupation du sol du secteur



LEGENDE

-  Secteur concerné
-  Zone bâtie
-  Zone agricole/naturelle

Carte synthétique des modes de déplacement actifs et collectif à proximité du site d'étude

Carte mobilité

⚡ Voie ferrée

🏠 Equipement

P Parking voiture

P🚲 Parking vélo

Maillage mobilité douce

— piéton + vélo

— piéton

● Borne élec

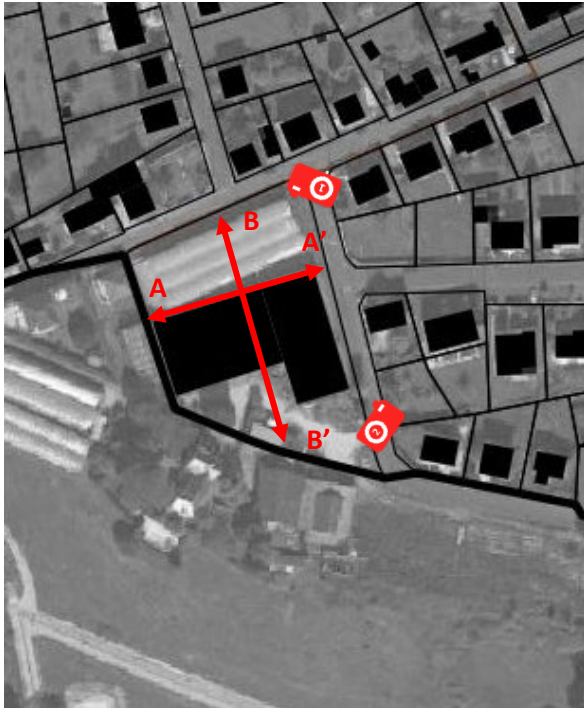
— Réseau de transport en commun

— Voie verte

— Projet voie verte



Le contexte paysager du secteur



Profil Altimétrique AA'



Dénivelé positif : 1 m - Dénivelé négatif : -1 m
Pente moyenne : 3 % - Plus forte pente : 7 %

Profil Altimétrique BB'

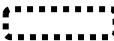





Dénivelé positif : 4 m - Dénivelé négatif : 0 m
Pente moyenne : 6 % - Plus forte pente : 21 %

11.2 Schéma de principe de l'OAP



LEGENDE

 Secteur concerné par l'OAP
 Principe de voirie de desserte interne (motorisée  et modes actifs )

Superficie totale	0.5 ha
Surface constructible de l'OAP en hectare (après 20% d'abattement : travaux VRD, préservation d'éléments naturels...)	0.4 ha
Densité recherchée	12 logements/ hectare
Nombre de logements minimum	4
Pourcentage de logements sociaux à atteindre	0 %

11.3 Principes d'aménagement

11.3.1 La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble, pouvant être réalisée en tranches successives, permettant la diversité urbaine et garantissant une mixité de typologie d'habitat.

L'objectif de cette opération est d'aboutir à une véritable organisation de l'espace, ainsi qu'un aménagement urbain cohérent, dans l'ensemble du secteur concerné, tout cela dans le sens d'une optimisation des masses bâties et des aménagements, de l'économie de l'utilisation des sols, d'une rationalisation des voiries et réseaux divers, etc.

Constructions, travaux, installations

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

L'implantation des constructions devra rechercher la meilleure orientation possible pour permettre un ensoleillement optimal (constructions bioclimatiques). De même, la réverbération solaire et l'accumulation de chaleur des sols minéraux devront être limitées par la mise en place d'aménagements adaptés (ex : bande de pleine terre plantée en pied de façade, protection solaire type brise soleil et pergolas, ...).

Des aménagements favorisant la récupération des eaux de pluie pourront être prévus.

Gestion économe des sols

Globalement, un minimum de 4 logements devra être réalisés sur le secteur. La taille des lots pourra être variée afin de pouvoir répondre favorablement à la demande existante tout en veillant à une gestion économe de l'espace. De plus, il sera important de limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

11.3.2 La qualité environnementale et la prévention des risques

Environnement

Les plantations d'essences locales seront privilégiées dans les aménagements et leur gestion écologique sera favorisée.
Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement et dans le paysage.

Les réseaux

La zone devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif présent sur les 2 chemins.
La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).

L'accès

Un accès motorisé traversant la parcelle sera réalisé à partir du chemin du Pilou et du chemin des Jarriges.

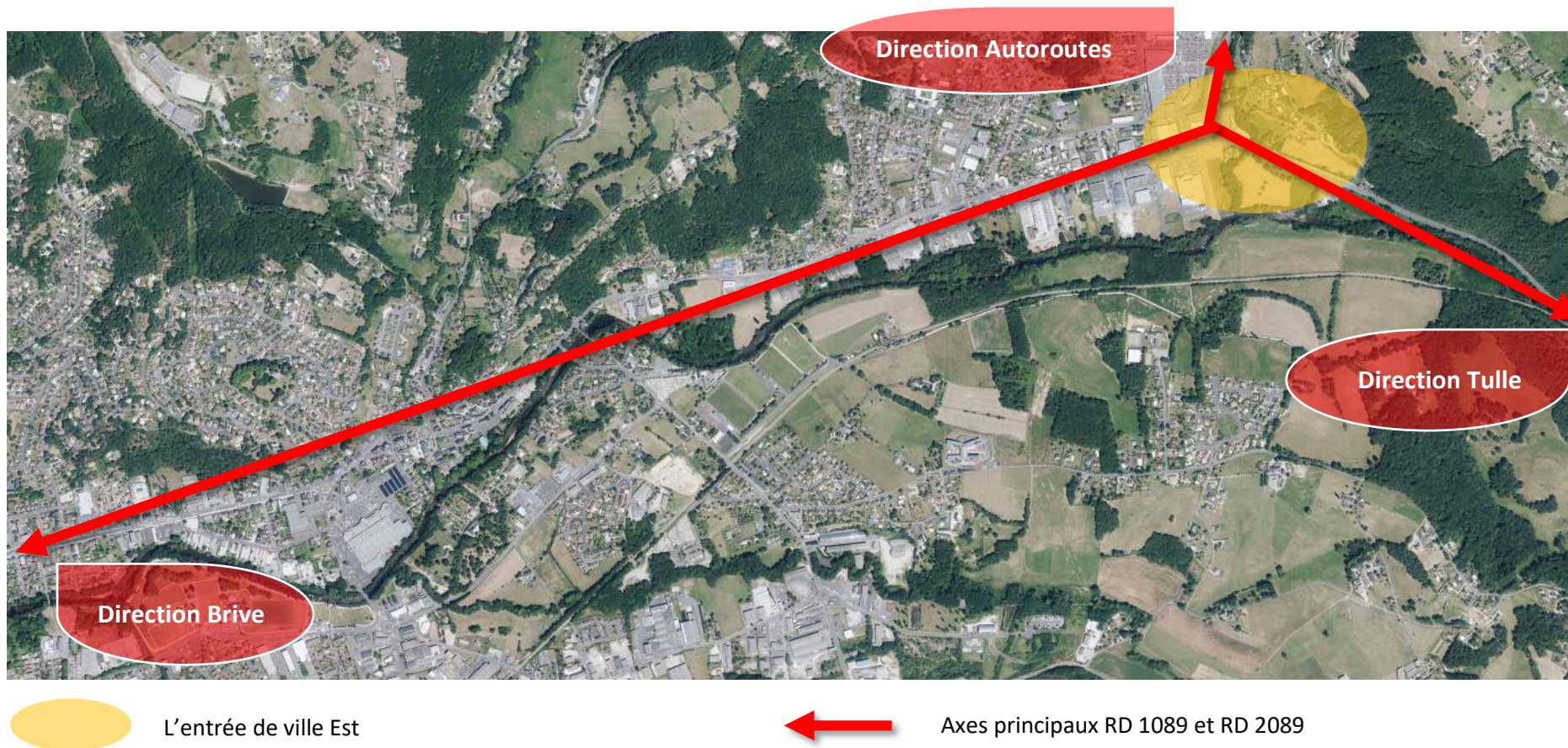
La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération. Il est imposé de créer 2 places de stationnement par logement.

Carte représentant une vue élargie du secteur d'étude au sein du PLU



12 OAP d'entrée de ville

12.1 Situation géographique



Les entrées de ville constituent la première impression que l'on a de la ville. La qualité urbaine et paysagère de ces espaces est un élément important dans l'identité de la ville et dans l'image que celle-ci renvoie. L'objectif de la présente OAP est de donner des prescriptions qui permettent la mise en valeur de l'entrée de ville.

Le secteur autour du giratoire des Contournements, à l'intersection de la RD 1089 et de la RD 2089, se situe à l'articulation entre deux départementales majeures du réseau routier de la Corrèze. Ce lieu est certes une entrée dans la ville de Malemort mais également une entrée dans l'Agglomération de Brive.

L'entrée de ville située à l'Est du territoire communal constitue donc un enjeu spécifique étant donné sa position de porte d'entrée de l'agglomération briviste.

12.2 Diagnostic urbain

Cette entrée de ville est à la fois une véritable entrée de la ville de Malemort et à la fois une entrée de l'Agglomération de Brive.

Elle est caractérisée par :

- un paysage marqué par la présence des grandes surfaces.
- une forme urbaine dominante est hétéroclite avec des gabarits variés et discontinus.
- une voirie publique qui fonctionne au rythme des ronds-points.
- des axes de desserte forts à l'échelle départementale avec un trafic soutenu ce qui sera renforcé à terme par le projet de déviation
- la présence de la rivière Corrèze qui est peu visible mais impacte l'urbanisation du fait du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

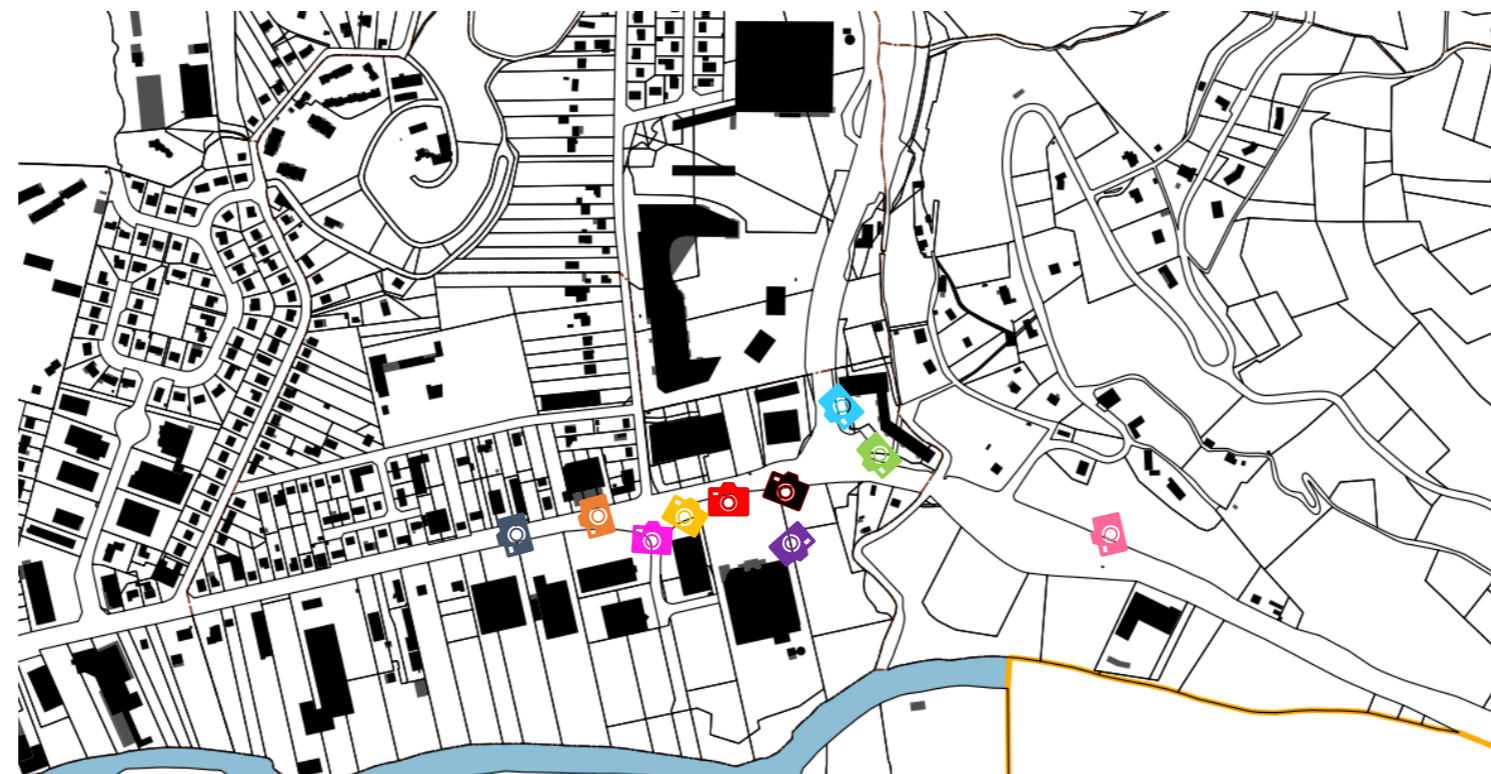
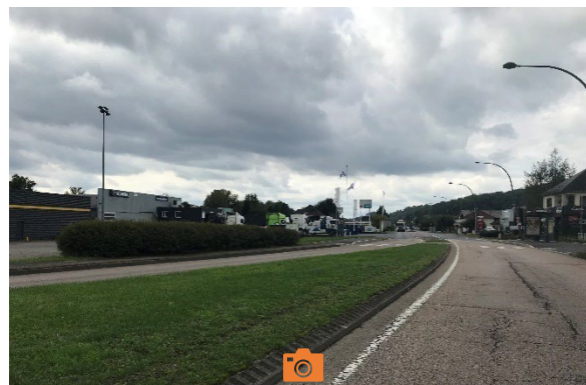


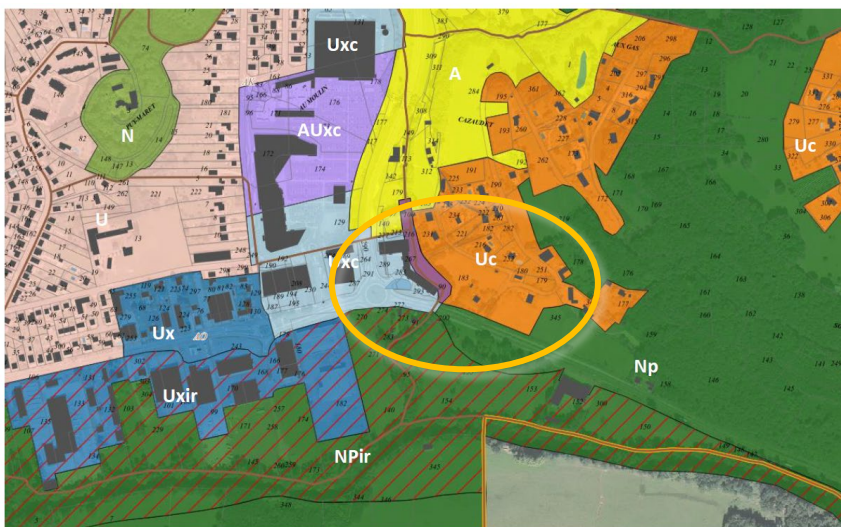
Commerces

Entreprises

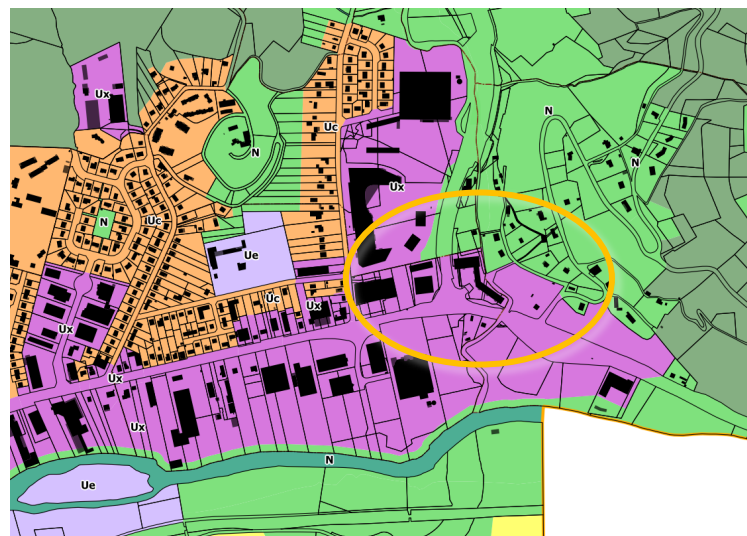
Equipements

Déviation en cours de construction





PLU actuel



Nouveau zonage PLU

Dans le cadre de la révision générale du PLU, la zone de la partie Est de la RD1089 est désormais dans sa globalité en zone de Ux (dédiée aux activités)

Les zones situées aux alentours deviennent désormais des zones N (espace naturel) et Np (espace naturel protégé pour les zones boisées).

La partie urbanisée située au Nord Est classé auparavant en zone Uc à des fins d'habitat et désormais classé en zone naturelle afin de limiter l'étalement de l'urbanisation sur les coteaux.

Carte synthétique des modes de déplacement actifs et collectif à proximité du site d'étude

Carte mobilité

+++ Voie ferrée

🏠 Equipement

P Parking voiture

P🚲 Parking vélo

Maillage mobilité douce

— piéton + vélo

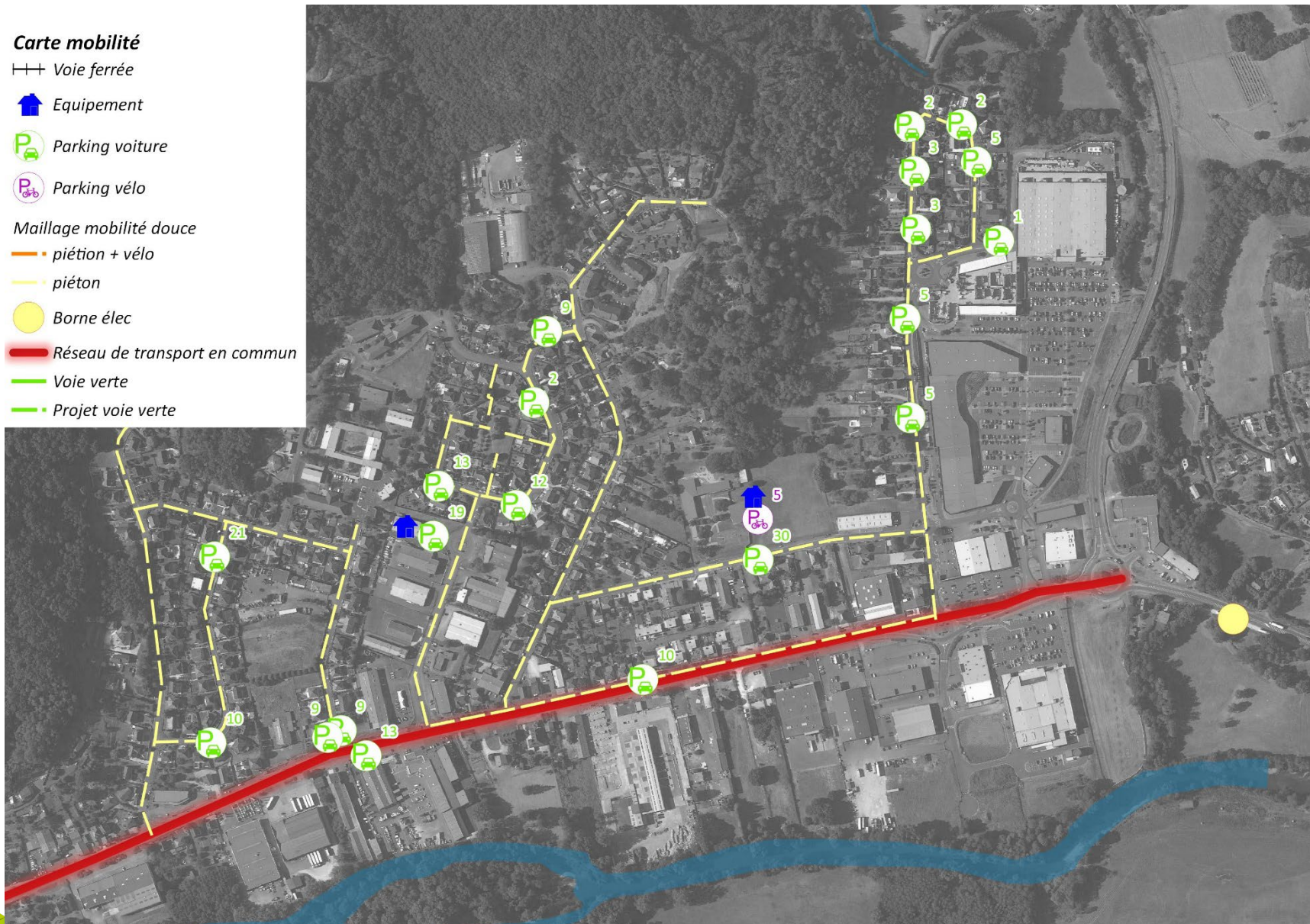
— piéton

● Borne élec

— Réseau de transport en commun

— Voie verte

— Projet voie verte



12.3 Orientations

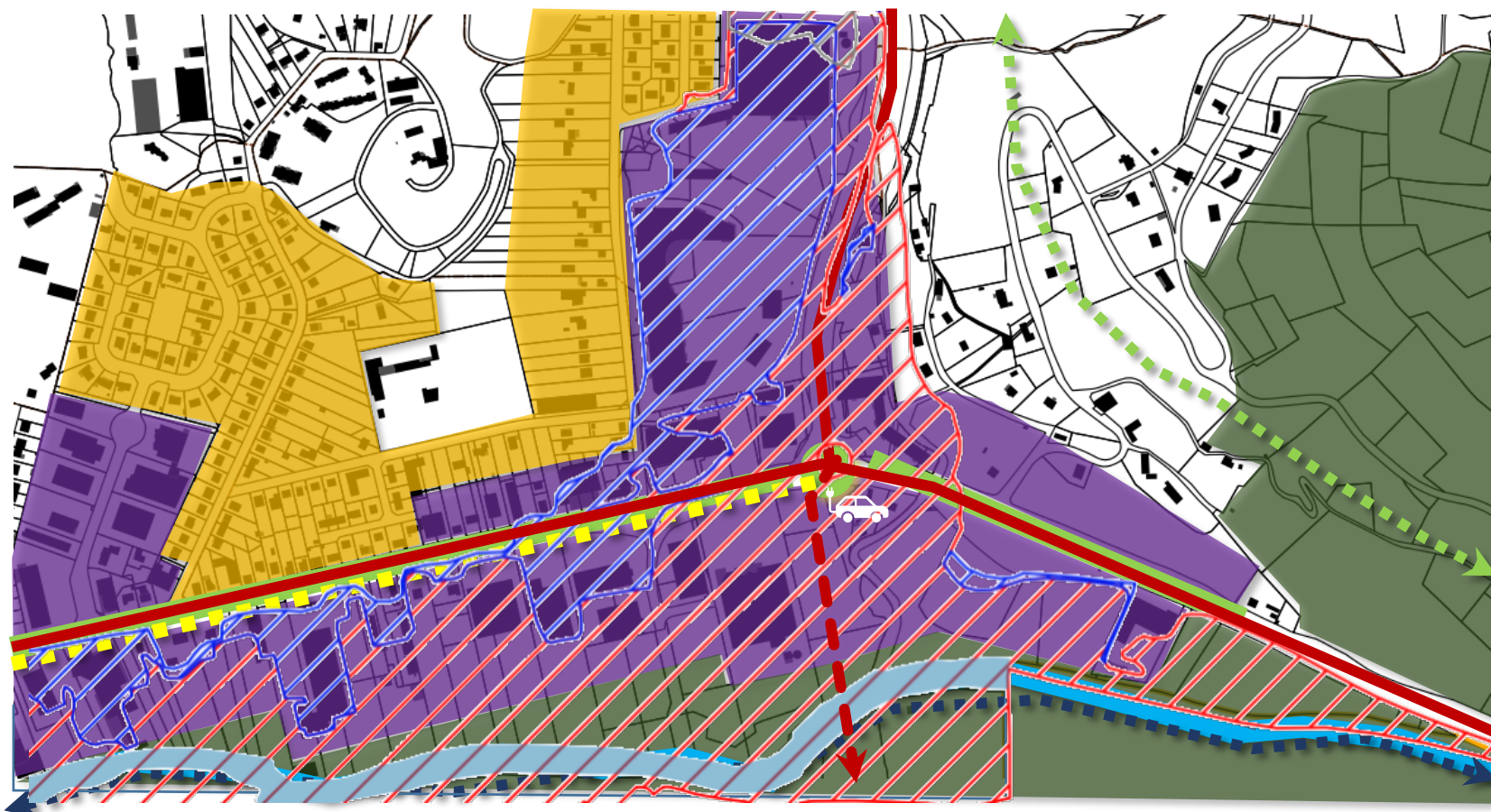
Cette orientation d'aménagement et de programmation aura pour objectif général d'apporter une plus grande qualité paysagère et urbaine. Le futur aménagement devra engager une réflexion tant sur l'aménagement des voies que sur les espaces publics que leurs abords soient bâtis ou non.

En effet, cet aménagement devra veiller à garantir la qualité urbaine et architecturale des constructions, tout en veillant en la prise en compte des risques (PPRi), des nuisances éventuelles ainsi que les conditions de sécurité pour les usagers, piétons, cyclistes ou automobilistes.



- Logements
- Activités
- Espace naturel à préserver
- Continuité écologique
- Parking multimodal à créer
- Déviation en cours de réalisation
- Liaisons douces à maintenir et renforcer
- Aménagement paysager à renforcer

Orientation et juxtaposition du PPRI en vigueur



- Logements
- Activités
- Espace naturel à préserver
- Continuité écologique
- Aménagement paysager à renforcer
- Déviation en cours de réalisation
- Liaisons douces à maintenir et renforcer
- Parking multimodal à créer
- Zone rouge du PPRI de la Corrèze
- Zone bleue du PPRI de la Corrèze

L'organisation viaire et les déplacements

Organisé autour de l'intersection de la RD 1089 et de la RD 2089 et renforcé avec le projet de déviation de Malemort, et contraint au Sud par la rivière Corrèze et son PPRI, le secteur d'aménagement recense un maillage viaire déjà existant structuré qui sera maintenu.

Cette entrée de ville, porte d'entrée du territoire communal et intercommunal, devra prendre en compte le flux important de véhicule et veiller à offrir une alternative à l'utilisation individuelle de la voiture en travaillant sur un projet intermodal offrant des opportunités diverses de transport via la création d'un parking multimodal pouvant offrir entre autre :

- Une aire de covoiturage,
- Un point de recharge pour les voitures électriques,
- Un point de desserte par les transports en commun,
- Un point de départ pour les déplacements actifs,
-

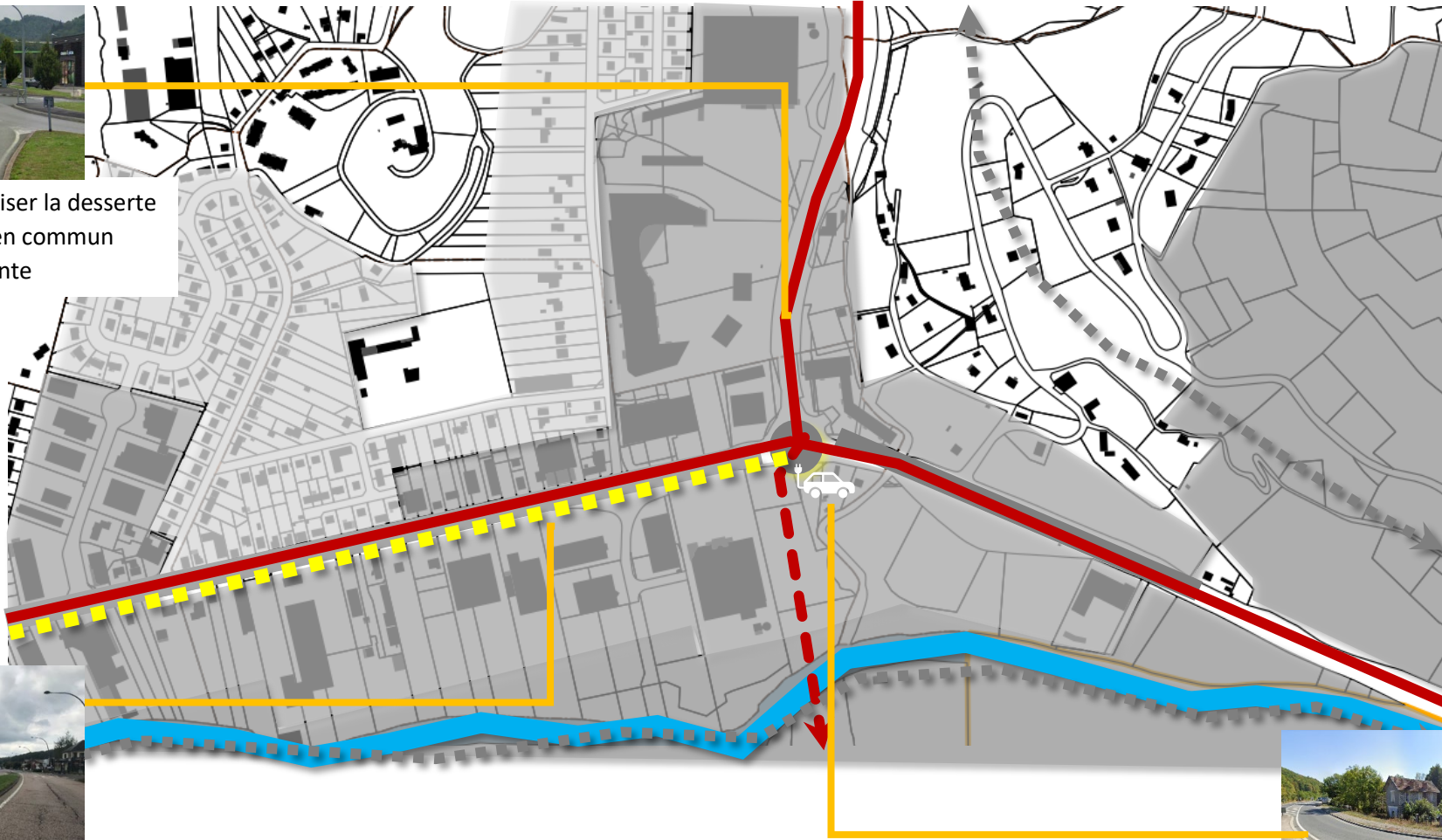
En termes de mobilités, ce maillage viaire devra être renforcé via l'amélioration des cheminement de circulation douce afin d'assurer aux piétons et cycles des conditions agréables de traversées du périmètre d'entrée de ville, comprenant le franchissement des carrefours situés tout au long de celle-ci.

Ainsi, des aménagements de voirie accompagneront le programme afin de :

- structurer les passages pour piétons ;
- améliorer l'état des voies de circulations automobiles ;
- maintenir et renforcer les liaisons douces
- maintenir et valoriser la desserte en transport en commun existante
- optimiser les places de stationnement et créer un parking multimodal alliant aire de covoiturage à l'entrée de l'Agglomération briviste et desserte par les transports en commun.



Maintenir et valoriser la desserte en transport en commun existante



Renforcer et sécuriser les liaisons douces (vélo et piéton) entre les différentes zones commerciales et le long de l'axe principal



Création d'un parking multimodal

La qualité paysagère et environnementale

Cette entrée de ville est un espace de transition entre un espace naturel mêlant la vallée de la Corrèze et ses coteaux boisés avec un secteur très urbanisé essentiellement occupée par de l'activité commerciale symbolisant la porte d'entrée de la commune de Malemort et plus largement de la Communauté d'Agglomération de Brive. Il sera important d'engager une réflexion transversale permettant ainsi de garantir un accompagnement paysager de cette entrée de ville tout en veillant à la structuration du cadre bâti et en agissant sur la qualité des espaces publics.

La valorisation des atouts naturel accompagnera le programme afin de :

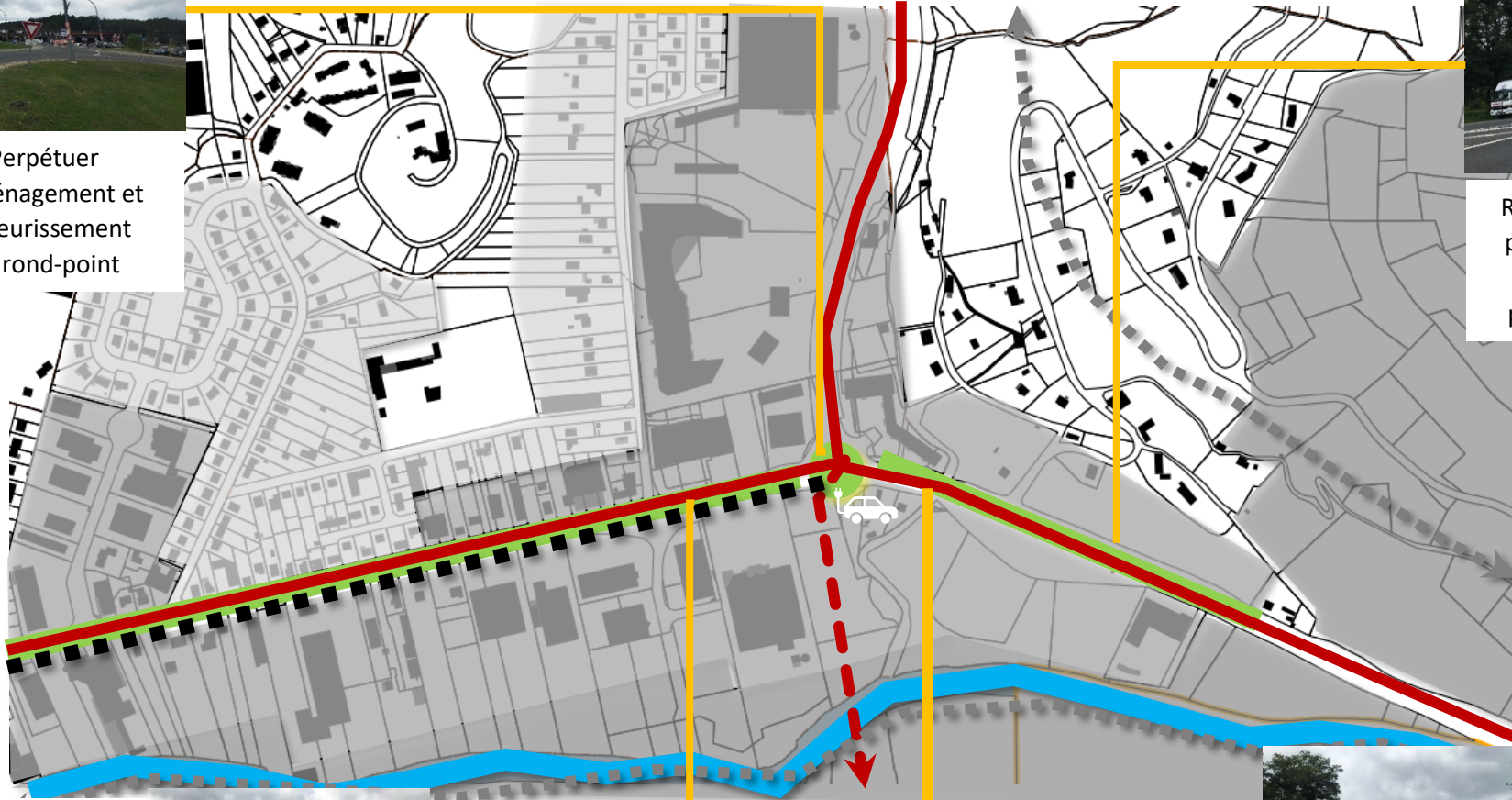
- assurer la constitution de la trame verte, préserver les zones boisées des coteaux et la plaine alluviale de la Corrèze
- améliorer les circulations douces
- encourager la végétalisation des franges d'urbanisation des zones d'activités avec les zones d'habitat afin de limiter les nuisances sonores et visuelles
- embellir le paysage urbain avec un accompagnement paysager de l'entrée de ville afin de créer une ambiance accueillante et sécurisante.



Perpétuer
l'aménagement et
le fleurissement
du rond-point



Requalifier la route
pour introduire un
caractère urbain
plutôt que routier



Compléter les
plantations sur
les îlots et au
bord des ronds-points



Compléter les
plantations sur
les îlots et au
bord du rond-point

L'organisation urbaine et la destination des espaces

Les orientations de l'OAP visent l'amélioration du cadre urbain en privilégiant le maintien uniquement de la zone d'activités, limitant ainsi d'éventuels conflits de voisinage.

Les formes des gabarits des nouvelles constructions permettront de créer des séquences bâties ordonnancées et qualitatives tout en permettant la réorganisation de l'activité commerciale et artisanale du secteur. Pour cela des règles à la construction ont été éditées dans le cadre du règlement écrit veillant ainsi à réglementer la qualité architecturale des constructions (forme, couleur et implantation) et leur intégration dans l'environnement existant.

Ainsi le règlement de la zone Ux prévoit les règles suivantes :

<i>Implantation et volumétrie des constructions</i>	
<u>Condition d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques</u>	Les constructions et annexes seront implantées soit : <ul style="list-style-type: none">○ à l'alignement des constructions existantes.○ à un recul minimum de 5 mètres par rapport à limite séparative
<u>Hauteur des constructions</u>	La hauteur des constructions à usage d'activités ainsi que les stockages (air libre ou bâtiment) ne pourra pas dépasser 9 m à l'égout de toit, ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse. Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures industrielles.
<i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions</i>	
<u>Règle générale</u>	Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti, par leur implantation, leur volume et leurs couleurs extérieures. Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

<p><u>Aspect de la construction</u></p>	<p>Les couleurs des façades et revêtements devront être de teintes discrètes, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux.</p> <p>La couleur et la forme des toitures devront s'harmoniser avec le bâti environnant. Les toitures des constructions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière.</p>
<p><u>Les clôtures</u></p> <p>-</p>	<p>La hauteur totale des clôtures (mur d'assise compris) n'excédera pas 1.80 mètres par rapport au terrain naturel.</p> <p>Elle sera composée (sauf exigence de sécurité contraire) soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un grillage de couleur grise doublé par une haie végétale, les essences employées devront être locales (cf. Annexe : plaquette du CAUE « Osez les haies variées en Corrèze ») - d'un soubassement d'une hauteur comprise de 0,60 m, réalisé en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite, pouvant être surmonté d'un dispositif vertical de couleur grise, - d'une grille à claire voie de couleur grise

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

Les plantations existantes seront préservées et entretenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes en surface, nombre et nature. Tout projet devra prendre en compte leur rôle dans la structuration paysagère ou les continuités écologiques sur le territoire.

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité...). Le pourcentage d'espaces verts à réaliser devra être au minimum de 30% de l'unité foncière avec un minimum d'un arbre de moyen port pour 200m². Les abords des aires de stationnement seront végétalisés et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Les reculs par rapport aux voies publiques et limites séparatives seront plantés.

13 BILAN

Zones	Surface disponible après 20% d'abattement : travaux VRD, ... (en ha)	Densité	Nbre de logements minimum
La Grande Borie	1	16	16
Monchal	0.7	10	7
Les Escures	2.5	16	40
Rue Alfred de Musset	2.8	16	44
Le Jassou	0.9	16	14
Le Peyroux	1.05	10	10
Rue de la Pommeraie	4.95	16	79
La Grande Borie	0.64	12	7
Chemin des Jarriges	0.4	12	4
TOTAL	14.94	14 à 15	221

