

# Plan Local d'Urbanisme - PLU

## OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation

**2017**

---

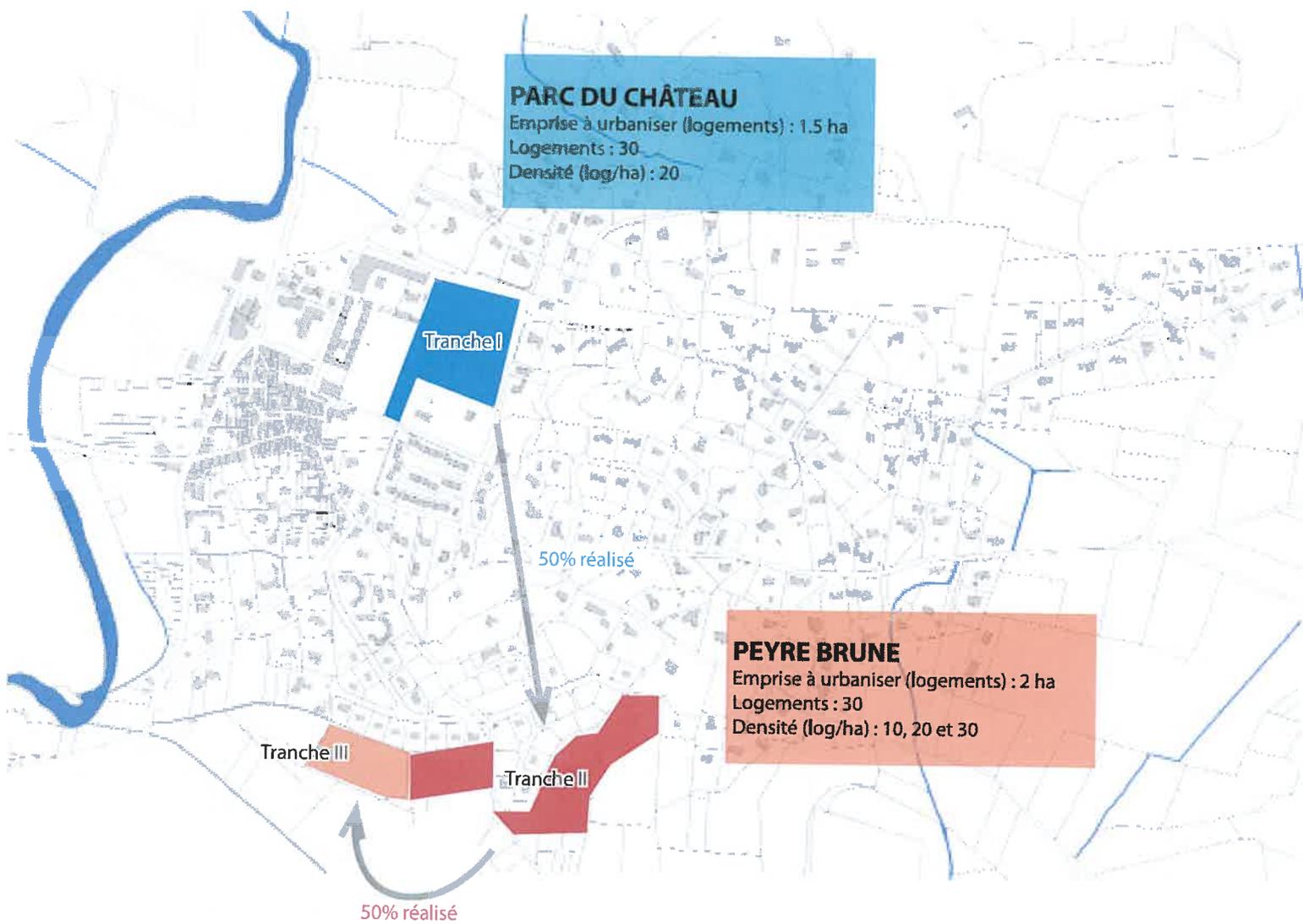
**MALVES EN MINERVOIS**

PLU arrêté le 04 juillet 2016

APPROUVE LE : **27 février 2017** .....



# LES SECTEURS



Logements sociaux (20%) : 12 logements à répartir de manière proportionnelle sur chacune des opérations



# Plan Local d'Urbanisme - OAP

## LE PARC DU CHÂTEAU

Orientations d'Aménagement et de Programmation

2016

### MALVES EN MINERVOIS

#### Orientations générales

En premier lieu, le périmètre boisé du parc doit être conservé. Toute construction devra par ailleurs être réalisée à une distance suffisante pour permettre aux arbres de hautes tiges de continuer à évoluer.

Le mur d'enceinte du parc sera également conservé et valorisé. Il accompagnera un itinéraire piéton, sur le principe d'un sentier d'interprétation du patrimoine.

Ce cheminement piéton sera un élément structurant du futur quartier et il devra contribuer à faire le lien entre le parc et la cour du château. En effet, c'est depuis le château et la place de l'Église que ce quartier doit faire le lien entre les lotissements pavillonnaires et le coeur de village historique.

A ce titre, la réalisation de jardins collectifs partagés à l'échelle de l'ensemble du coeur de village pourrait contribuer à inscrire ce quartier dans la dynamique socio-culturelle attendue. Une proposition d'emplacement est faite dans l'orientation d'aménagement du secteur.

La création de bassin de rétention des eaux de pluie est interdite dans ce secteur sauf dans le cadre d'une intégration paysagère et architecturale, en lien avec le château, qui permettrait d'envisager ce genre de dispositif sur le principe des noues et des prairies inondable.

#### Tranche I

Ce premier programme proposera un type d'habitat semi-collectif.

Bien que l'orientation ne l'impose pas au sens strict, il serait intéressant qu'il puisse s'inscrire dans le principe des cités jardins, avec une présence très réduite des clôtures privatives et une large présence d'espaces verts.

Le type de logement s'orientera vers l'accession à la propriété afin de créer un point d'ancrage stable dans le quartier pour créer un lien social fondateur sur le long terme. Une partie des logements sera également proposée en location pour les familles monoparentales et personnes vivant seules, avec des logements de taille adaptées. Les types de logements seront diversifiés avec par exemple une offre adaptée pour le logement des personnes âgées autonomes mais aussi des logements familles.

Ce programme devra proposer une lecture architecturale adaptée aux enjeux. En effet, son positionnement central dans l'axe structurant du futur quartier constitue un élément clef dans la qualité de la forme urbaine du secteur.

La création d'un parc central permettra notamment de valoriser cet espace.



# LE PARC DU CHÂTEAU

## Légende

 Périimètre de secteur / Tranche de phasage

### Forme urbaine

#### Dispositions relatives à l'aménagement et l'habitat

-  Secteur à dominante habitat **densité moyenne 10 log/ha**
-  Secteur à dominante habitat **densité moyenne 20 log/ha**
-  Secteur à dominante habitat **densité moyenne 30 log/ha**

Secteur à dominante activité

Secteur à dominante équipement

-  Espace public à dominante minérale (type place)
-  Espace public à dominante végétale (type parc)

### CADRE DE VIE

#### Orientations paysagères, patrimoniales et environnementales

-  Espace naturel à mettre en valeur (trame verte)
-  Alignements d'arbres à créer / conserver
-  Rideau végétal (arbustif) à valoriser ou à créer

### Transports, mobilité et déplacements

#### Dispositions relatives à aux transports et aux déplacements

-  Voie primaire
-  Voie secondaire
-  Voie de desserte
-  Liaison douce à créer ou à renforcer
-  Parking / Parcs de stationnement





# PEYRE BRUNE

## Légende

 Périmètre de secteur / Tranche de phasage

### Forme urbaine

#### Dispositions relatives à l'aménagement et l'habitat

 Secteur à dominante habitat **densité moyenne 10 log/ha**

 Secteur à dominante habitat **densité moyenne 20 log/ha**

 Secteur à dominante habitat **densité moyenne 30 log/ha**

Secteur à dominante activité

Secteur à dominante équipement

 Espace public à dominante minérale (type place)

 Espace public à dominante végétale (type parc)

### CADRE DE VIE

#### Orientations paysagères, patrimoniales et environnementales

 Espace naturel à mettre en valeur (trame verte)

 Alignements d'arbres à créer / conserver

 Rideau végétal (arbustif) à valoriser ou à créer

### Transports, mobilité et déplacements

#### Dispositions relatives à aux transports et aux déplacements

 Voie primaire

 Voie secondaire

 Voie de desserte

 Liaison douce à créer ou à renforcer

 Parking / Parcs de stationnement



# Plan Local d'Urbanisme - OAP

## PEYRE BRUNE

Orientations d'Aménagement et de Programmation

2016

### MALVES EN MINERVOIS

#### Orientations générales

Ce secteur est situé en limite de l'empreinte urbaine et en bordure de la frange agricole.

Le premier objectif sera de proposer une greffe urbaine intéressante avec le lotissement riverain et les chemins d'accès existants, tout en l'intégrant dans le paysage et l'activité agricole tout aussi proches.

Au delà des objectifs de performance en matière de densité au regard de la consommation d'espace, les orientations viseront ainsi à préserver l'armature végétale existant sur le secteur et à valoriser des trames vertes urbaines en lien avec les déplacements doux.

#### Tranche II

Ce programme pourra être engagé sur deux sites ayant des objectifs différents.

Le premier, à l'est est situé en bordure du chemin existant. Il s'appuiera sur ce linéaire et après avoir adapté le profil de cette voie le programme pourra desservir directement une dizaine de lots, dans le cadre d'un permis d'aménager un lotissement par exemple. Ce projet devra néanmoins les orien-

tations définies ci-après, avec notamment la création d'une large frange végétale en bordure de la zone agricole.

Le second, à l'ouest, est situé plus en retrait, en limite avec le lotissement existant. Ce site dispose d'une importante présence végétale arborée. Les orientations précisent le cadre à respecter afin de conserver et valoriser cette qualité paysagère.

#### Tranche III

Ce deuxième programme est implanté en surplomb d'un bassin de rétention hydraulique et du lotissement existant. Son positionnement en contre bas du quartier permettra de rechercher, dans ce secteur, une typologie de logement plus dense, au bénéfice d'espaces collectifs plus importants, afin notamment de permettre la liaison avec le cheminement piéton du lotissement et de créer une liaison douce supplémentaire vers les espaces naturels du sud de la commune.



