

COMMUNE DE MAILLAS

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



PROJET DE P.L.U. ARRETE  
par délibération du SIVU  
du **30 Décembre 2013**

PROJET DE P.L.U.  
soumis à ENQUETE PUBLIQUE  
du **15/07/2014** au **19/08/2014**

PROJET DE P.L.U. APPROUVE  
par délibération du SIVU  
le **7 Janvier 2015**

*Architectes D.P.L.G.*

*Urbanistes D.E.S.S.*

*Paysagistes D.P.L.G.*

38, quai de Bacalan  
33300 BORDEAUX

Tél : 05 56 29 10 70  
Fax : 05 56 43 22 81

Email :  
contact@agencemetaphore.fr



Affaire n°07-44e

# SOMMAIRE

<b>PRÉAMBULE</b>	<b>1</b>
<b>1. LOCALISATION DU BOURG</b>	<b>2</b>
<b>2. SCHÉMA D'ORGANISATION DU BOURG</b>	<b>3</b>
2-1. PRINCIPES GÉNÉRAUX .....	3
2-2. PORTÉE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS.....	5
<b>3. PROFILS DES VOIES NOUVELLES ET DES ESPACES PUBLICS A CRÉER</b>	<b>6</b>

Ce document intitulé « Orientations d'Aménagement et de Programmation » présente les dispositions particulières venant préciser les « orientations générales retenues pour l'ensemble de la commune » dans le PADD ; elles doivent par conséquent être cohérentes avec ce dernier.

Ces orientations peuvent se décliner à plusieurs échelles, celle du centre-bourg dans un souci de cohérence de l'ensemble urbain et à une échelle plus fine, celle du quartier ou de la zone.

L'article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme indique que :

*« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement. [...] ».*

*Les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.»*

De plus, il précise que les travaux, constructions ou opérations doivent être compatibles avec les dispositions des orientations d'aménagement.

Aussi, dans un souci de clarté et de cohérence avec les autres pièces du PLU : zonage, règlement, les dispositions des orientations d'aménagement sont décomposées à trois niveaux :

- des dispositions traduites dans le règlement et le zonage et qui sont par conséquent obligatoires ;
- des dispositions soumises à compatibilité tel que l'indique l'article L 123-5 du Code de l'Urbanisme dont l'esprit doit être respecté ;
- des dispositions indicatives qui introduisent des dimensions qualitatives, à simple titre de conseil ou à valeur pédagogique.

# 1. LOCALISATION DU BOURG



## 2. SCHÉMA D'ORGANISATION DU BOURG

### 2-1. PRINCIPES GÉNÉRAUX

#### ⇒ OBJECTIF

Conforter le bourg en prévoyant un développement urbain en épaisseur plutôt que linéaire des terrains situés au Sud du lotissement existant entre la RN 524 et la RD 379.

Il s'agit en effet d'assurer un développement concentrique du bourg de manière à favoriser une certaine compacité urbaine et donc de favoriser les modes de déplacements doux.

#### ⇒ PROGRAMME

- 4,5 ha de terrains à urbaniser à court et moyen terme soit 15 à 20 logements.

#### ⇒ PARTI D'AMÉNAGEMENT

##### ■ CIRCULATION ET TRAITEMENT DES VOIES

- La desserte du secteur sera assurée par une voie de desserte de 5 mètres de large qui sera bordée par de larges accotements enherbés de largeur variable. Ces accotements intégreront une noue pour gérer les eaux pluviales. La voie de desserte principale ménagera la possibilité à long terme d'être prolongée vers le Sud.
- Des cheminements doux seront intégrés aux espaces publics de manière à relier le secteur à urbaniser au cœur du bourg (notamment la mairie et le restaurant).

##### ■ STRUCTURES VÉGÉTALES

- Préservation des boisements mixtes existants situés le long de RN 524 de manière à promouvoir une ambiance forestière dans le cadre des aménagements, à l'image de l'airial.
- Gestion du risque de feu de forêt par le biais d'une bande engazonnée de 12 m accompagnée de feuillus implantés de manière aléatoire pour permettre l'accès et la circulation aux engins de défense incendie.
- Intégration paysagère des futures constructions en limitant l'impact visuel depuis la RD 379.
- Plantations aléatoires le long des voies et traitement enherbé des accotements de manière à assurer une qualité des espaces publics.

##### ■ FORME URBAINE

- A l'intérieur du secteur, l'objectif est de constituer un quartier où l'implantation du bâti, le plus souvent à l'alignement des lots (pour au moins une façade), permettra de réinterpréter l'imbrication terrains privés/terrains collectifs qui caractérise les quartiers arials. Un espace vert collectif généreux sera ainsi réalisé au cœur de la zone.

De même, le découpage des lots ne sera pas uniforme. L'implantation proposée des futures constructions s'appuie sur une orientation Nord-Sud dominantes et une recherche d'intimité et d'ensoleillement maximale des parties privatives (notamment des jardins).

# SCHÉMA D'ORGANISATION DU BOURG



## 2. SCHÉMA D'ORGANISATION DU BOURG

### 2-2. PORTÉE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

Thématiques	Dispositions ayant un caractère obligatoire traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage	Dispositions soumises à compatibilité dont l'esprit doit être respecté	Dispositions indicatives ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil
<b>Circulation / Voirie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Création d'une voie de bouclage depuis la voie existante de l'extension du lotissement du bourg d'une emprise minimum de 14 m et respectant les points de passage A et B.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°1.</li> <li>Création d'un réseau de liaisons douces à l'intérieur des emprises publiques paysagères permettant de relier l'ensemble des secteurs à urbaniser au cœur du bourg.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif.</li> <li>Les cotes décomposant les emprises de voies sont indicatives.</li> </ul>
<b>Forme urbaine</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>L'aménagement du bourg assurera une mixité des formes urbaines grâce à des implantations de constructions diversifiées (semi-continu, discontinu).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le découpage du parcellaire respectera une trame diversifiée.</li> </ul>
<b>Protection / Valorisation paysagère</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maintien de la zone de boisements mixtes située le long de la RN 524 en tant qu'espace collectif paysager</li> <li>Création d'une bande boisée traitée sous la forme d'un espace public en limite Sud de la zone.</li> <li>Gestion du risque incendie entre le massif forestier et les secteurs à urbaniser à travers la création d'une bande engazonnée ponctuée d'arbres de type feuillus implantés de manière aléatoire pour préserver l'accès aux engins de défense incendie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Arbres/Arbustes à port naturel de type feuillus non combustibles d'essences locales.</li> <li>Arbres/Arbustes à port naturel de type feuillus non combustibles d'essences locales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Palette végétale : chênes, érables ...</li> <li>Palette végétale : chênes, érables ...</li> </ul>

# 3. PROFILS DES VOIES NOUVELLES ET DES ESPACES PUBLICS A CRÉER

## ⇒ **PROFIL 1 :** **PRINCIPE DE TRAITEMENT DE LA VOIE NOUVELLE**

Etat Projeté éch : 1/200<sup>ème</sup>

