

# 1ère MODIFICATION DU PLU DU MEZINAIS

## Orientations d'Aménagement et de Programmation *Secteur Malente*

**MAITRE D'OUVRAGE :**

ALBRET COMMUNAUTE  
CENTRE HAUSSMANN  
10 PLACE ARISTIDE BRIAND BP 39  
47600 NERAC



# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE.....</b>	<b>3</b>
<b>LOCALISATION DU SECTEUR DE MALENTE.....</b>	<b>4</b>
<b>SCHEMA D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DE MALENTE.....</b>	<b>5</b>
<b>PROFILS DES VOIES NOUVELLES ET DES ESPACES PUBLICS A CREER.....</b>	<b>8</b>

## PREAMBULE

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.*

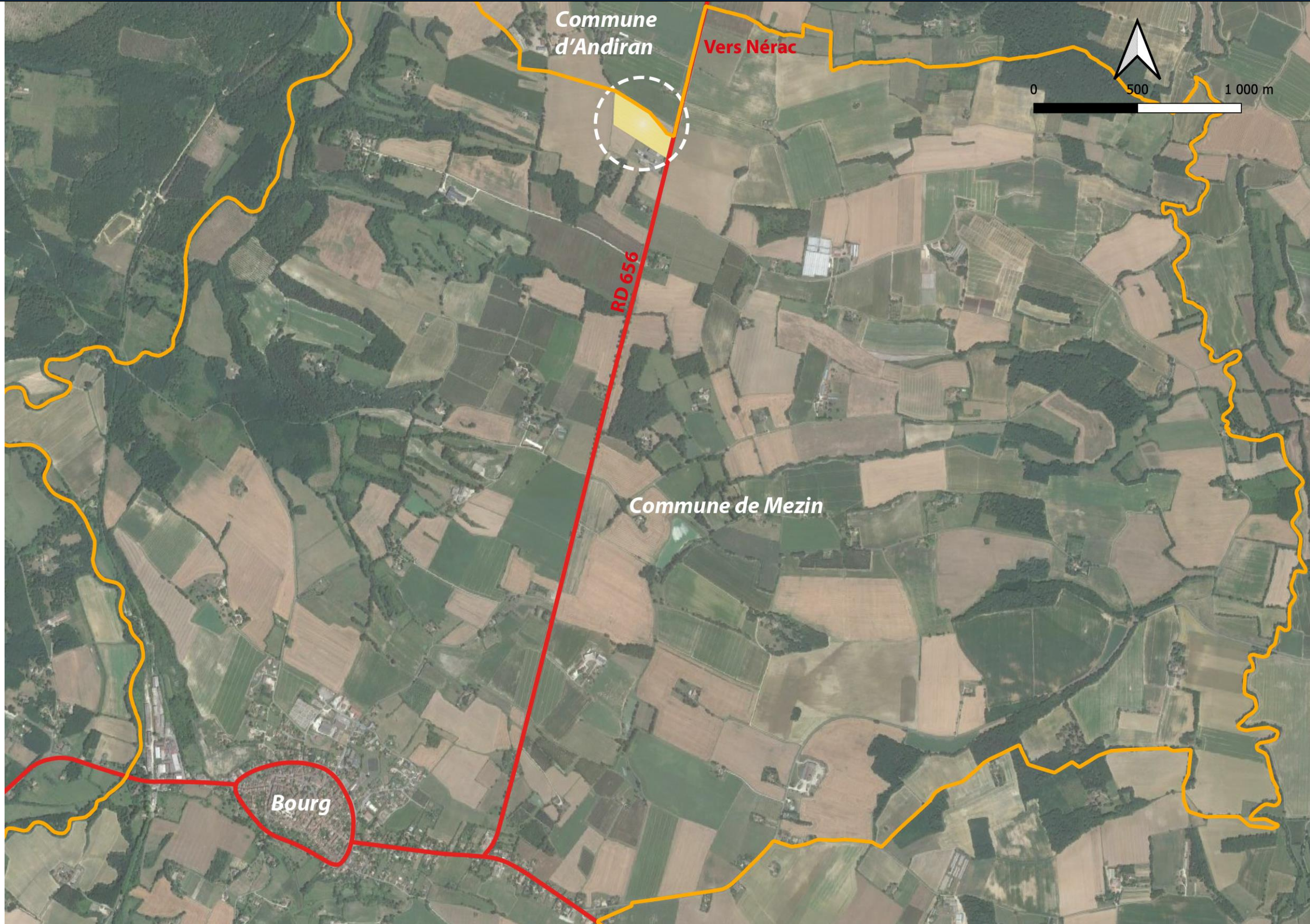
*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».*

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 PLUi : 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.

# LOCALISATION DU SECTEUR DE MALENTE



# SCHEMA D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE MALENTE

## PRINCIPES GENERAUX

### ➤ OBJECTIFS

Prévoir la création d'une zone d'activités économiques au lieu-dit Malente au Nord des Ets Sansan.

Le secteur 2AUX correspond à un secteur non équipé, à urbaniser à moyen ou long terme (zone à urbaniser dite fermée), à vocation d'activités économiques.

Son ouverture à l'urbanisation devra faire l'objet d'une modification du Plan local d'Urbanisme. Elle pourra s'effectuer lorsque les réseaux seront disponibles à proximité de la zone.

L'aménagement de cette nouvelle zone d'activités économiques devra assurer une bonne intégration paysagère des futures constructions notamment depuis la RD 656.

Il s'agit en effet de privilégier le développement urbain en épaisseur plutôt que favoriser un mode d'urbanisation linéaire le long de cet axe structurant.

### ➤ PROGRAMME

#### ■ ACTIVITES ECONOMIQUES

4,5 ha de terrain à urbaniser à vocation d'activités économiques.

#### ■ EQUIPEMENTS PUBLICS

##### *Infrastructures*

- Création d'une voie nouvelle de desserte privilégiant un bouclage plutôt que les voies en impasse.
- Création d'un réseau de noues et de fossés pour une gestion douce des eaux pluviales
- Aménagement d'un nouveau carrefour sur la RD 656.

### ➤ PARTI D'AMENAGEMENT

#### ■ CIRCULATION ET TRAITEMENT DES VOIES

- La desserte du secteur sera assurée par une nouvelle voie de desserte depuis la RD 656. Cette voie nouvelle disposera de larges accotements enherbés et plantés d'arbres et d'arbustes à port naturel.
- Ces accotements intégreront une noue pour gérer les eaux pluviales, un cheminement doux et des plantations d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

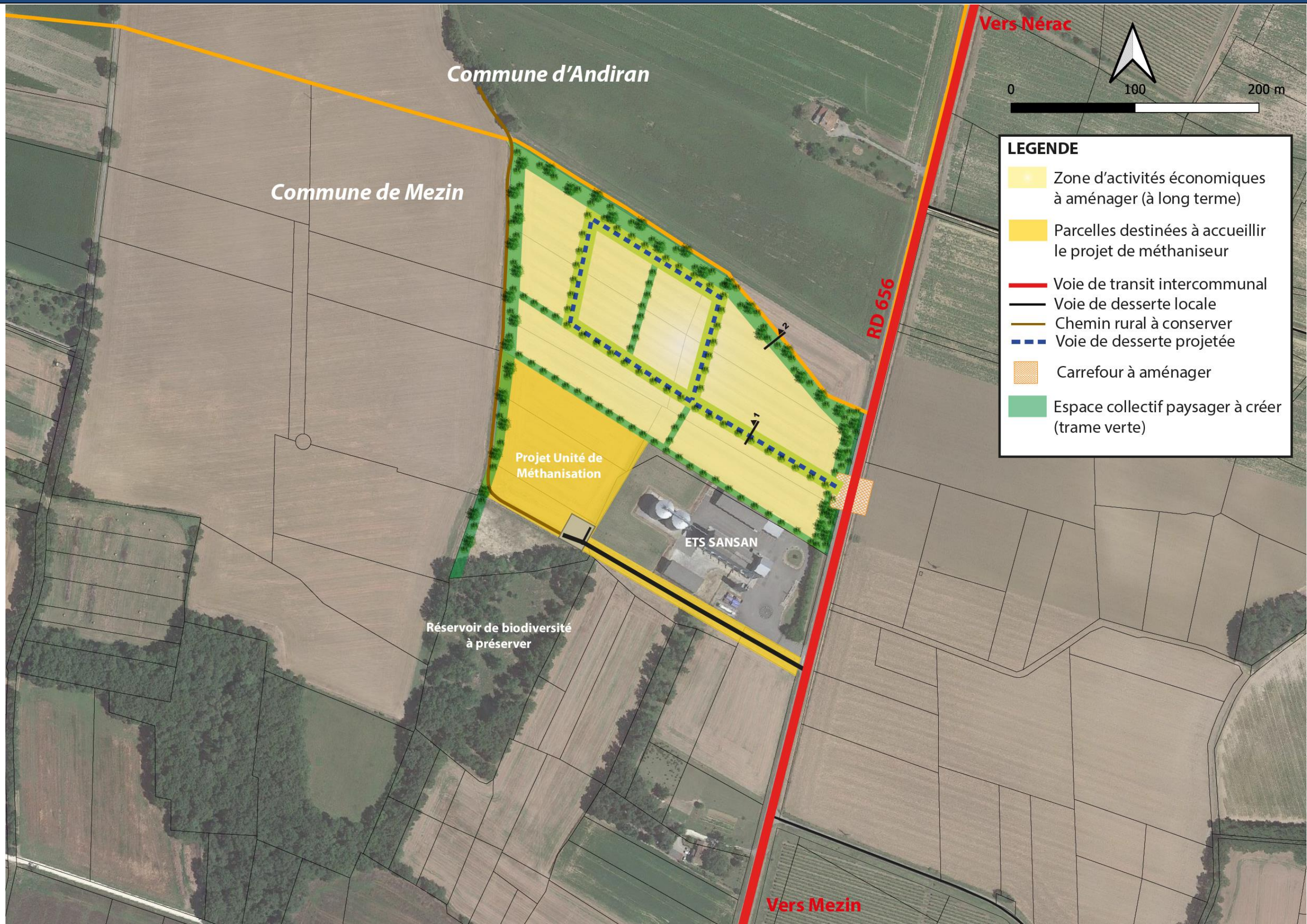
#### ■ STRUCTURES VEGETALES

- Création d'un réseau de bandes paysagères à l'intérieur de l'opération. Ces espaces paysagers collectifs seront traités sous la forme de larges bandes engazonnées et plantées d'arbres et d'arbustes d'essences locales et pourront servir de support pour la création de cheminements doux et de fossés complémentaires aux noues qui seront intégrées aux voies nouvelles.
- Confortement de la lisière boisée en limite Nord et Ouest de l'opération pour permettre de renforcer le corridor écologique vers les boisements existant situés au Sud.
- Plantations le long de la voie nouvelle et traitement enherbé des accotements de manière à respecter l'ambiance rurale du secteur et assurer une qualité des espaces publics.

#### ■ FORME URBAINE

- Intégration des futures constructions par l'affirmation d'un effet de façade vis à vis de la RD 656.
- Implantation des bâtiments en retrait des limites séparatives transversales aux voies afin de ménager des bandes plantées définissant une structure paysagère bocagère et des échappées visuelles.

# SCHEMA D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE MALENTE



# SCHEMA D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE MALENTE <sup>7</sup>

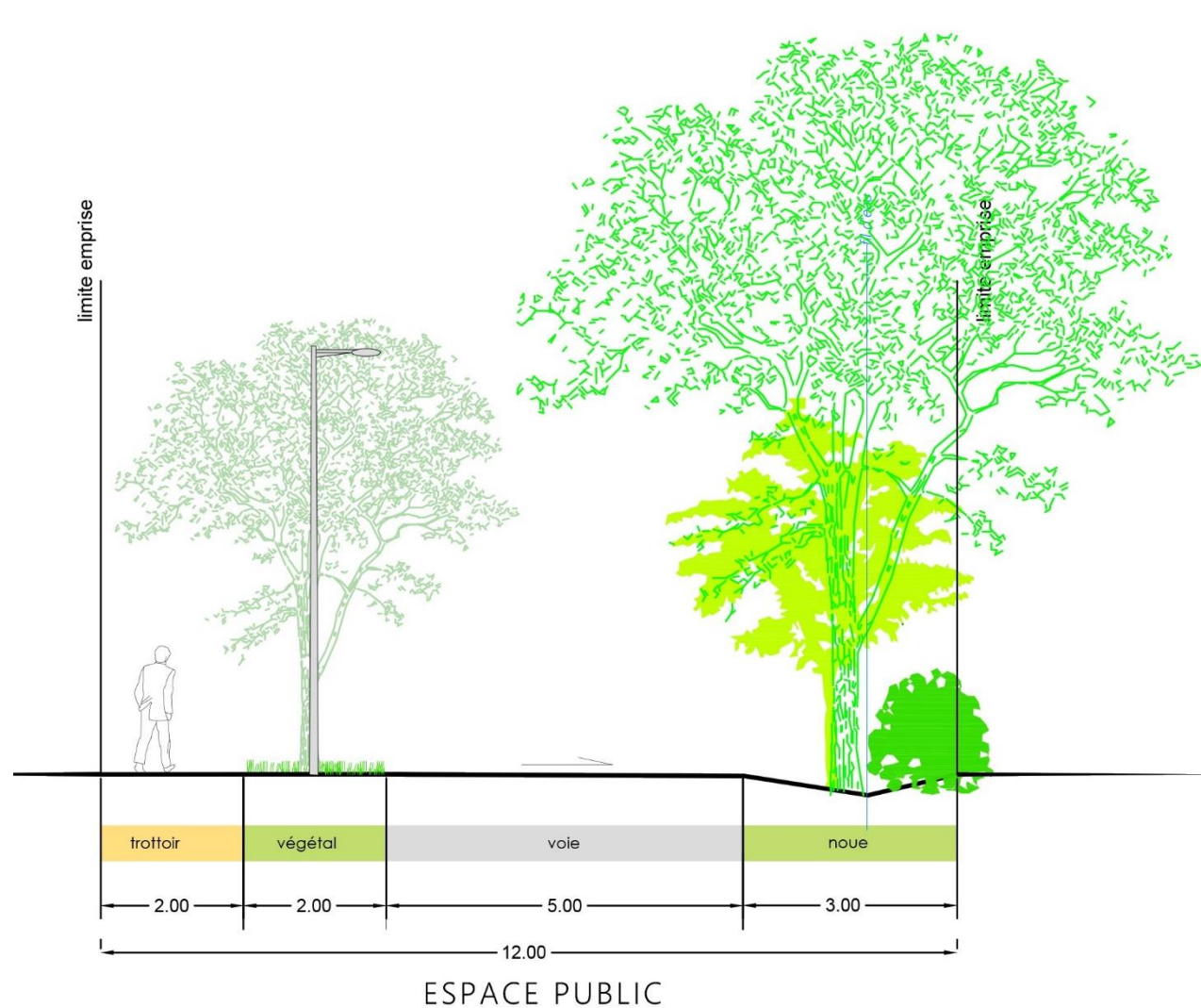
## PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	<b>DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE</b> <i>Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage</i>	<b>DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE</b> <i>dont l'esprit doit être respecté</i>	<b>DISPOSITIONS INDICATIVES</b> <i>ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil</i>
<b>Circulation / Voirie :</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Création d'une voie nouvelle de desserte depuis la RD 656 d'une emprise minimum de 12 m.</li> <li>• Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°1.</li> <li>• Aménagement d'un carrefour sur la RD 656</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le tracé de la voie reporté sur le plan est indicatif.</li> <li>• Les cotes décomposant les emprises de voies sont indicatives.</li> </ul>
<b>Gestion des eaux pluviales :</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles ou aménagements seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.</li> <li>• Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Priorité donnée à la mise en œuvre de solutions alternatives en matière d'assainissement pluvial avec infiltration à la parcelle et/ou mise en place d'un réseau à ciel ouvert.</li> </ul>
<b>Forme urbaine :</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Affirmation d'un effet de façade vis à vis de la RD 656 par une implantation à l'alignement d'une bande déterminée par un retrait de 15 m par rapport à la limite de l'emprise publique</li> <li>• Implantation des constructions en retrait minimum de 5 m par rapport à la voie de desserte interne.</li> <li>• Implantation des bâtiments en retrait des limites séparatives transversales aux voies afin de ménager des bandes plantées définissant une structure paysagère bocagère et des échappées visuelles.</li> </ul>	

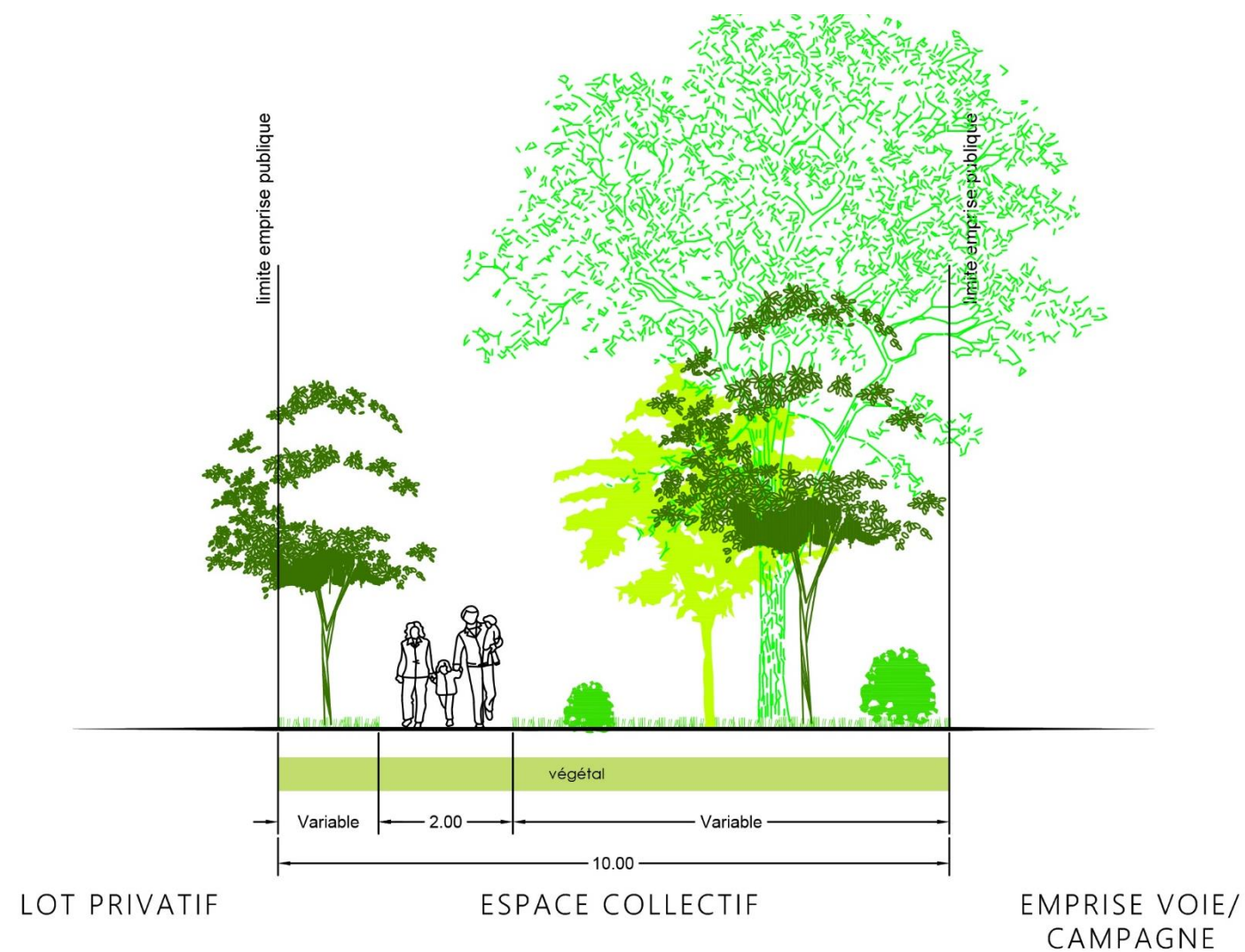
<p><b>Protection / Valorisation paysagère :</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Création d'une bande paysagère sur emprise collective d'un minimum de 10 mètres sur les limites Nord et Ouest de la zone de manière à conforter les lisières boisées existantes et renforcer la trame verte.</li> <li>• Création d'une bande paysagère sur emprise collective d'un minimum de 10 mètres de large depuis la RD 656. Cette bande paysagère sera traitée sous la forme d'un filtre boisé.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le traitement de la bande paysagère respectera les principes du profil n°2.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Palette végétale : chêne pédonculé, chêne Tauzin, prunellier, pommier et poirier sauvage</li> <li>• Palette végétale : pin maritime, chêne pédonculé, bouleau verruqueux , ...</li> </ul>
---	--	---	--



# PROFILS DES VOIES NOUVELLES ET DES ESPACES PUBLICS A CREER



Profil n°1 : création d'une voie nouvelle avec noue paysagère



Profil n°2 : bande paysagère de 10m

