

Plan Local d'Urbanisme de MAIZIÈRES

Orientations d'aménagement et de programmation

COMMUNE DE MAIZIÈRES



SOMMAIRE

Avant-propos	p.4
Localisation des sites à urbaniser	p.5
1. Secteur n°1	p.6
2. Secteur n°2	p.8
3. Secteur n°3	p.10



AVANT-PROPOS

En application de l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme, « *les orientations d'aménagement et de programmation, dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements* ».

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.

En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Pour la commune de MAIZIÈRES, les orientations d'aménagement et de programmation prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables aux futures zones à urbaniser à court terme (1AU). Elles précisent également les principales caractéristiques des voies et les éléments du paysage à préserver.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers dans un rapport de cohérence, c'est-à-dire que les prescriptions doivent être respectées «dans l'esprit». Le zonage et le règlement sont élaborés en compatibilité avec ces orientations.

LOCALISATION DES SITES À URBANISER



Avant-propos

Secteur n°1

Secteur n°2

Secteur n°3

Orientation d'aménagement et de programmation n°1 :

Secteur Est - Froide Rue - Major Styffe

DESCRIPTION DU SITE

Situé en centre-bourg, à proximité des équipements et des services de MAIZIÈRES, le site est composé de deux parcelles privées avoisinant les 7 500m².

Le site est accessible par la rue du Major Styffe.

Quelques boisements résiduels prennent place sur la partie Nord du site.



ENJEUX / OBJECTIFS :

- Renforcer l'offre de logements à proximité du centre-bourg.
- Sécuriser l'accessibilité du site.
- Anticiper le développement urbain de la commune.
- Favoriser les modes de déplacement doux.

Schéma de principe

PROGRAMMATION URBAINE :

- Densité : 10 logements / hectare.
- Construction d'environ 7 logements individuels sur le site.
- Création d'une voie d'accès principale reliée à la rue du Major Styffe.
- Traitement de cet accès principal favorisant l'utilisation de plusieurs modes de déplacements (cycles, piétons, automobiles).
- Anticipation de l'urbanisation future de la parcelle située à l'Ouest et au Nord du site en prévoyant une connexion viaire.



Avant-propos

Secteur n°1

Secteur n°2

Secteur n°3

Orientation d'aménagement et de programmation n°2 :

Secteur de l'école

DESCRIPTION DU SITE

Situé au cœur du centre-bourg, à proximité immédiate de l'école publique et de la mairie de MAIZIÈRES, le site est composé d'une parcelle privée légèrement inférieure à 5 700m².

Situé à proximité des services et des équipements, ce site est accessible par une voie de desserte secondaire, le chemin de la Butte à Maurice.

Une trame bocagère est présente sur les extrémités Est et Nord de la parcelle.



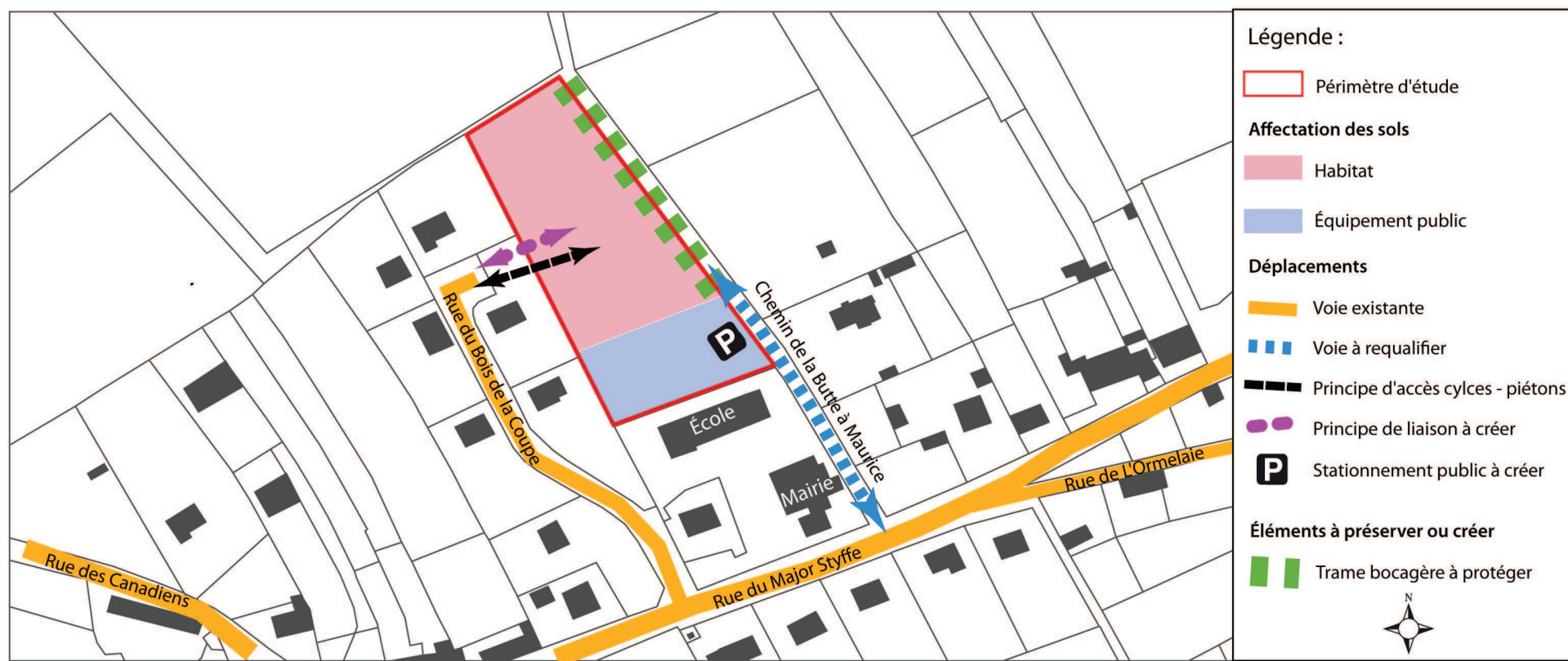
ENJEUX / OBJECTIFS :

- Renforcer l'offre de logements à proximité du centre-bourg.
- Améliorer les équipements communaux en leur permettant de se développer.
- Renforcer l'accessibilité et la sécurité du site.
- Ne pas amplifier le risque de ruissellement des eaux pluviales.
- Favoriser les modes de déplacement doux.

Schéma de principe

PROGRAMMATION URBAINE :

- Densité : 10 logements / hectare.
- Construction d'environ 5 logements individuels sur le site.
- Requalification du chemin de la Butte à Maurice afin d'améliorer l'accessibilité et la sécurité du site.
- Préservation au mieux de la trame bocagère présente sur l'extrémité Est du site afin de conforter l'aspect intimiste de l'opération d'aménagement.
- Création d'une voie de desserte reliée à la rue du Bois de la Coupe.
- Conservation d'un espace à l'extrémité Sud du secteur pour une éventuelle extension de l'école publique et la création de stationnement.
- Les aménagement futurs ne devront pas aggraver le risque de ruissellement des eaux pluviales en direction de la rue du Major Styffe.



Avant-propos

Secteur n°1

Secteur n°2

Secteur n°3

Orientation d'aménagement et de programmation n°3 :

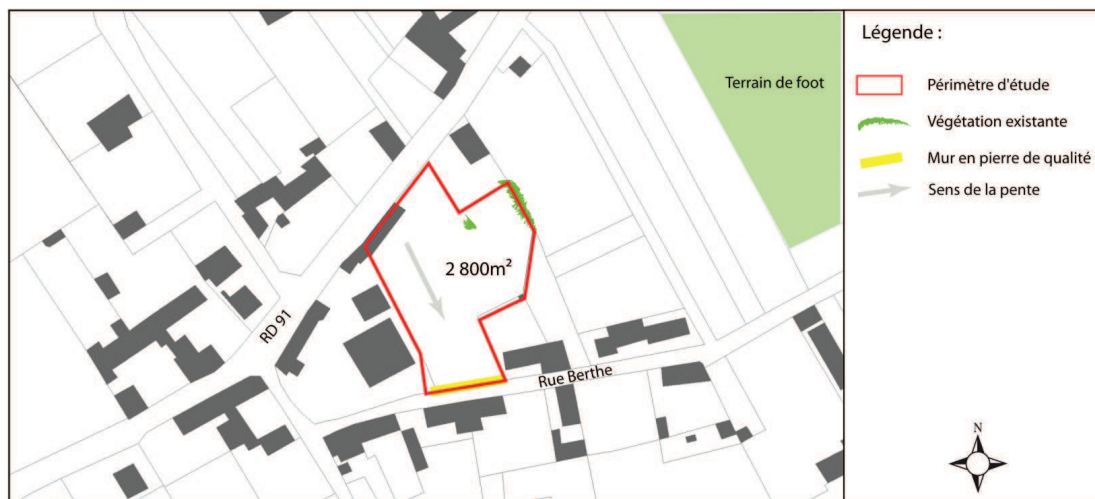
Secteur du Bout de Haut

DESCRIPTION DU SITE

Situé à environ 1,5 km du centre-bourg, dans le secteur du Bout de Haut, le site est composé d'une parcelle privée avoisinant les 2 800m².

La route départementale, desservant la commune d'Est en Ouest, passe à l'extrémité Nord du site, ce qui facilite son accessibilité. Le site est également accessible par la rue Berthe.

Une haie bocagère résiduelle est présente sur la partie Est et un mur en pierre de qualité clôture la partie Sud du site.



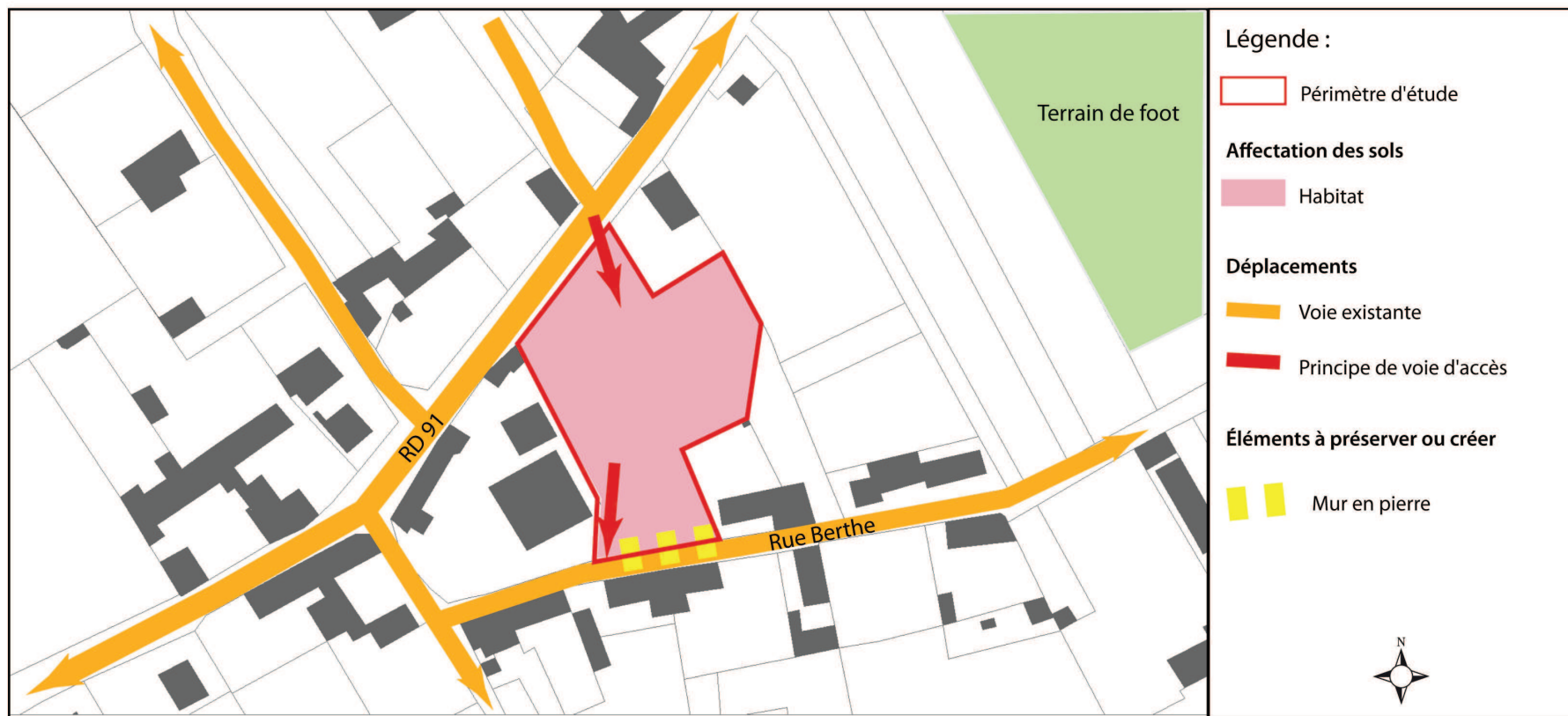
ENJEUX / OBJECTIFS :

- Renforcer l'offre de logements à proximité du centre-bourg.
- Conforter le tissu urbain dense du Bout de Haut.
- Préserver le patrimoine architectural présent sur le site.
- Sécuriser l'accessibilité du site.

Schéma de principe

PROGRAMMATION URBAINE :

- Densité : 10 logements / hectare.
- Construction d'environ 3 logements individuels sur le site.
- Création d'une voie de desserte interne, en sens unique et adaptée à l'opération projetée, reliant la route départementale 91 à la rue Berthe.
- Pour des raisons de sécurité, l'accès sur le site se fera par la route départementale 91 et la sortie par la rue Berthe.
- Préservation du mur en pierre sur l'extrémité sud du site. Néanmoins, il pourra être percé pour la réalisation d'un accès.



Avant-propos

Secteur n°1

Secteur n°2

Secteur n°3



SARL L'ATELIER D'YS
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

21 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIÈRE

