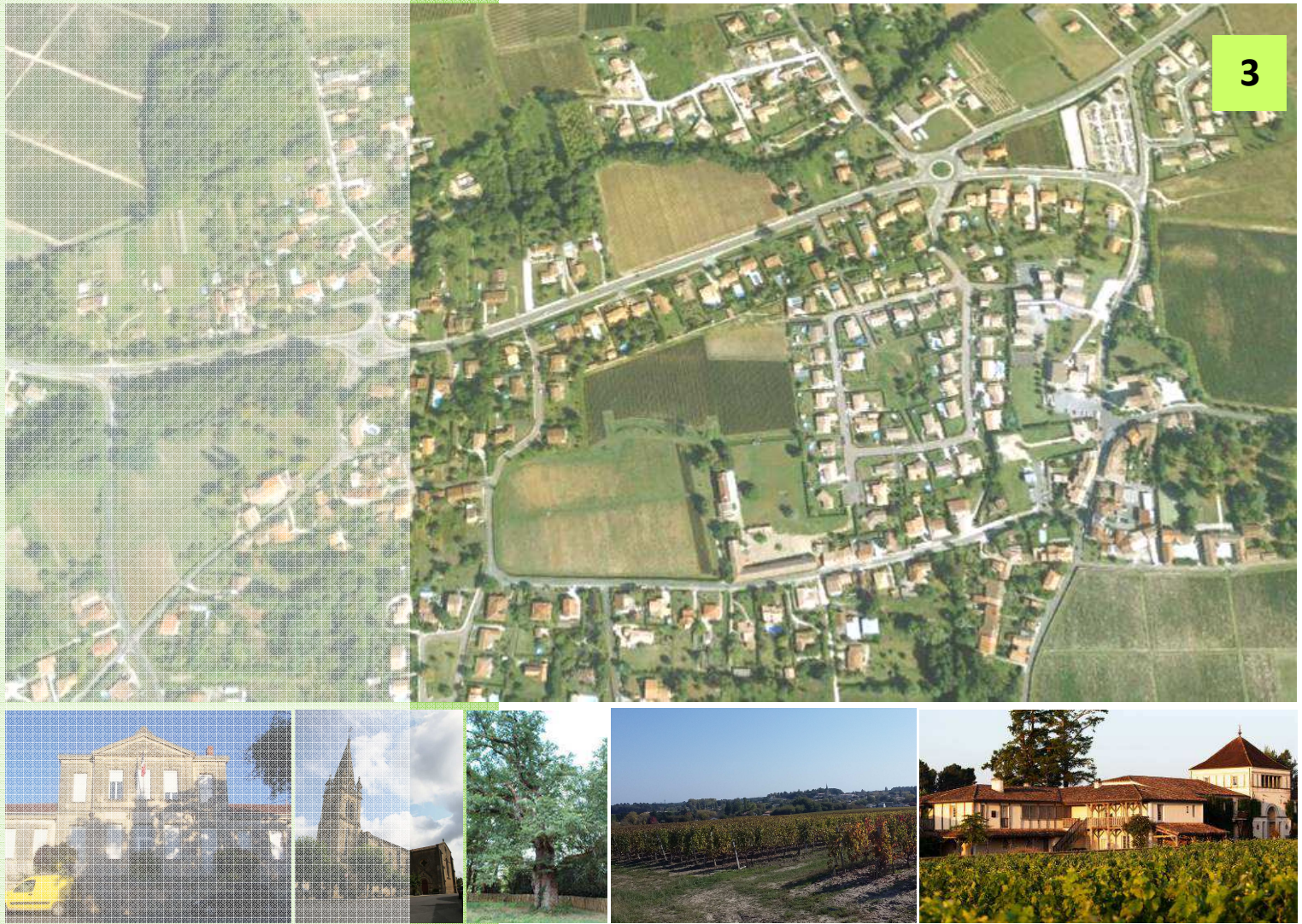




DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE MARTILLAC

REVISION PLAN LOCAL D'URBANISME ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VERSION PRE ARRET

	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration du POS	/	/	26/09/1977
Révision partielle n°1 du POS			27/06/1985
Révision partielle n°2 du POS			08/09/1988
Révision partielle n°3 du POS			14/03/1991
Modification n°4 du POS			22/01/1998
Révision du POS/Elaboration du PLU	25/11/2002	06/06/2006	12/02/2007
Première modification du PLU	25/06/2007		20/12/2007
Deuxième modification du PLU			27/02/2014
Révision du PLU	12/12/2013		
Vu pour être annexé à la décision municipale de ce jour :		Le Maire	



**Verdi Conseil
Midi Atlantique**
24, rue Sainte Monique
33074 Bordeaux
tél : 05 56 99 60 01
fax : 09 72 36 63 26

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	I
PREAMBULE.....	1
A - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ECRITES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS.....	3
I. OBJECTIFS D'INTEGRATION AU CONTEXTE URBAIN, PAYSAGER ET CLIMATIQUE	3
II. TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT ET ESPACES PUBLICS.....	3
III. HABITAT, DENSITE ET FORME URBAINE.....	5
IV. INTEGRATION URBAINE, PAYSAGERE ET TRAITEMENT DES FRANGES	5
V. INTEGRATION ENVIRONNEMENTALE	5
VI. GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT	6
VII. GESTION DES DECHETS	6
VIII. PHASAGE DES ZONES AU ET SECTEUR UD _A	7
B - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION GRAPHIQUES DES SECTEURS	8
I. LA ZONE 1AUa « HERMITAGE NORD »	9
II. LES ZONES 1AUb « IMPASSE DE LA MORELLE » ET 1AUC « ROUTE DE BERNADON »	10
III. LA ZONE 1AUD « BEAULIEU ».....	11
IV. LA ZONE 1AUE « IMPASSE DE LA PRAIRIE – ETANG DU BOURG »	12
V. LA ZONE 1AUX « BERNIN »	13
VI. LA ZONE UD _A « JEAN-DE-RAMON »	14
VII. LA ZONE 2AU « FOND DU BERRET »	15

PRÉAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Par suite aux orientations d'aménagement créées par la loi SRU du 13 décembre 2000, les nouvelles « orientations d'aménagement et de programmation » ont été instaurées par la loi ENE du 12 juillet 2010 dite loi Grenelle 2.

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au PADD. C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

La commune de Martillac a choisi de rédiger des OAP détaillées pour les secteurs devant accueillir des opérations d'ensemble relativement importantes et pour lesquelles le recours à des orientations opposables en termes de compatibilité fait sens :

- ☐ 1AU_A : Secteur « Hermitage Nord »
- ☐ 1AU_B : Secteur « Impasse de la Morelle »
- ☐ 1AU_C : Secteur « Route de Bernadon »
- ☐ 1AU_D : Secteur « Beaulieu »
- ☐ 1AU_E : Secteur « Impasse de la Prairie – Etang du Bourg »
- ☐ 1AU_X : Secteur « Bernin »
- ☐ UD_A : Secteur « Jean-de-Ramon »
- ☐ 2AU : Secteur « Fond du Berret »

Un règlement d'urbanisme applicable aux zones AU et le secteur UD_A (couvrant dans son intégralité l'ensemble des sites d'orientations d'aménagement) est défini ce qui permet à l'aménageur de percevoir précisément le cadre réglementaire dans lequel doit s'inscrire l'opération.

Sauf indications contraires exprimées dans le présent chapitre, les orientations d'aménagement suivantes s'appliquent à l'ensemble des secteurs géographiques repérés au présent document.

Article L152-1 code de l'urbanisme : « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Elles ne sont opposables aux autorisations d'aménager et d'occuper le sol, dans une relation de **compatibilité**, qu'à l'intérieur des périmètres d'application identifiés aux schémas d'aménagement. Toutefois, par exception au principe ci-dessus, peuvent figurer des principes de voies ou d'aménagement à l'extérieur des périmètres d'application, ceux-ci indiquent la nécessité pour l'opération d'aménagement considérée de réaliser les voies et aménagements en question. Ils sont considérés comme des équipements nécessaires à l'urbanisation du site.

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent **l'ensemble des zones à urbaniser ouvertes ou à ouvrir à l'urbanisation** du PLU, zones AU et secteur UD_A.

Elles se décomposent en deux types d'orientation :

- ☐ Des orientations « **écrites** » ;
- ☐ Des orientations « **graphiques** » qui précisent les principes d'aménagement sur chacun des secteurs.

Dans chaque site de zone AU et secteur UD_A, les opérations et constructions doivent s'inscrire dans une perspective d'urbanisation globale organisée, soucieuse de la meilleure utilisation des terrains et assurant la poursuite future du développement du secteur considéré. Ces opérations doivent ainsi garantir les possibilités de :

- ☐ Raccordement des opérations ultérieures dans l'unité de zone considérée en termes de voiries et de réseaux divers ;
- ☐ Réalisation des principes d'accès, de liaisons et de paysagement définis aux orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.

Conformément au règlement du PLU, rappelons que les zones AU et secteur UD_A devront faire l'objet d'une ou plusieurs **opérations d'aménagement** d'ensemble (telle qu'un lotissement, un permis groupé, etc.), laquelle devant permettre, si elle ne couvre pas l'intégralité de la zone, une urbanisation qui ne compromette pas le respect des OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) dans la poursuite de la réalisation du reste de la zone.

A - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ECRITES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS

Ces orientations écrites concernent l'ensemble des zones AU et le secteur UD_A du PLU.

I. OBJECTIFS D'INTEGRATION AU CONTEXTE URBAIN, PAYSAGER ET CLIMATIQUE

Les opérations d'ensemble et les constructions nouvelles réalisées dans les zones AU et secteur UD_A doivent s'intégrer au contexte urbain ou rural et paysager existant. Dans leur conception et leur aspect architectural, elles doivent tenir compte des éléments marquants du site dans lequel elles s'insèrent, concernant notamment :

- ☐ La topographie naturelle lorsqu'elle présente un profil marqué ;
- ☐ Les structures végétales existantes sur le terrain ou en limite immédiate ;
- ☐ Les perspectives paysagères ou urbaines structurantes ;
- ☐ Les éléments de patrimoine protégés par le PLU ou par une autre réglementation ;
- ☐ Les façades de terrains libres ou bâties perçues depuis les voies principales extérieures (routes départementales).

En outre, les opérations d'ensemble d'habitat doivent prendre en compte, dans leurs plans de composition, leurs plans masse, leurs choix de plantations et/ou leurs éventuels règlements particuliers, les préoccupations en matière de performances énergétiques et de confort climatique.

Les choix d'organisation, et d'éventuelle réglementation particulière de l'opération, doivent notamment faciliter la mise en œuvre des normes de performances énergétiques des bâtiments introduites par la réglementation thermique en vigueur.

De manière générale, les enjeux énergétiques et climatiques à prendre en compte sont notamment :

- ☐ La possibilité de valoriser les apports solaires, grâce à l'orientation générale du parcellaire créé et les expositions des façades principales des constructions, en réponse aux besoins de production d'énergie renouvelable, de conception bioclimatique et d'ensoleillement de l'intérieur des constructions ;
- ☐ La protection contre les rayonnements solaires les plus forts et les risques de surchauffe estivale, des espaces collectifs et de l'intérieur des constructions ;
- ☐ La prise en compte des vents dominants et de la nécessité éventuelle de protéger les espaces extérieurs d'agrément, privés ou collectifs, contre les axes de vents les plus forts et les plus froids ;
- ☐ La limitation des déperditions et des consommations énergétiques dans l'habitat en favorisant la mitoyenneté des constructions, que cette mitoyenneté soit prescrite, prévue ou au moins permise pour l'habitat collectif.

Toutefois, la mise en œuvre des enjeux climatiques rappelés ci-dessus ne doit pas compromettre l'objectif de bonne intégration de l'urbanisation dans son contexte (cf. paragraphe précédent), lequel demeure prioritaire.

II. TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT ET ESPACES PUBLICS

Les accès obligatoires et la trame viaire figurant aux schémas doivent être considérés comme le minimum à réaliser. Ils n'interdisent pas la réalisation d'accès ou de voiries supplémentaires, à vocation automobile, cyclable ou piétonne. Les tracés figurant dans les schémas sont des tracés de principe dont la localisation peut être adaptée, dès lors que l'organisation de ces principes est respectée.

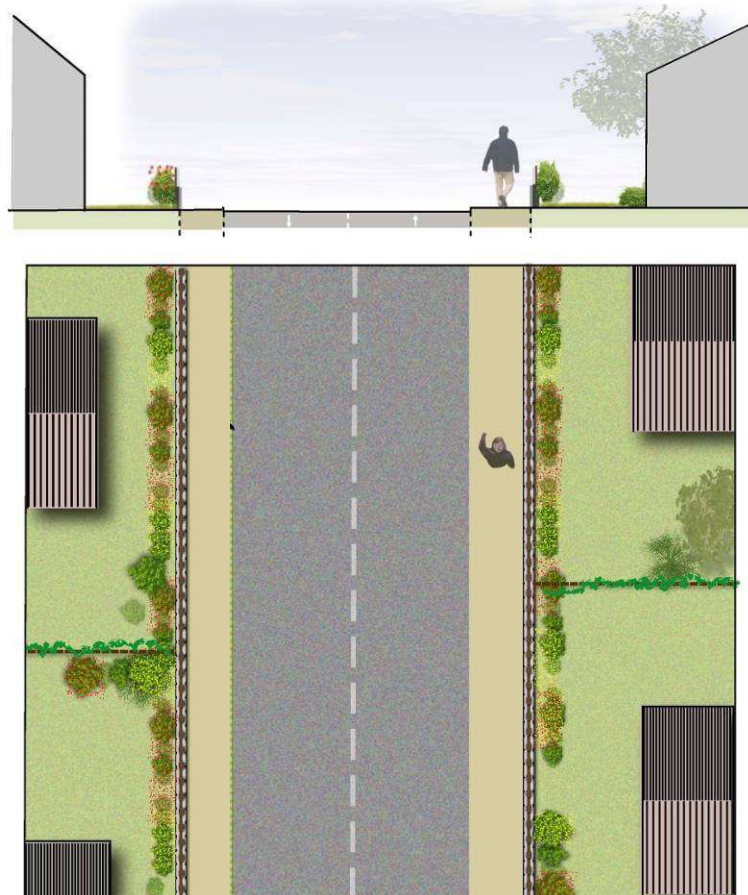
Les opérations d'urbanisation nouvelles poursuivront le maillage entre les quartiers existants et le site d'aménagement considéré. La trame viaire projetée, représentée par les principes de voie, sera reliée systématiquement aux voies existantes en périphérie du site considéré, en prenant en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes, avec pour objectif d'éviter de créer des distorsions ou des incohérences de fonction, d'usage ou d'aménagement.

La trame viaire fera l'objet d'un traitement paysager végétalisé pour assurer une ambiance paysagère agréable aux circulations piétonnes et cyclistes. Elle favorisera l'intégration dans ses aménagements de la structure paysagère en place et veillera à préserver les éventuelles continuités écologiques qui pourraient être assurées par des haies et des fossés.

Les caractéristiques d'aménagement des voies de dessertes seront adaptées au volume de logements ou d'activités à desservir. Elles pourront avoir un usage mixte (partagé entre les véhicules automobiles, les cycles et les piétons), et éviteront d'être en impasse sauf pour la zone 1AUC.

Le stationnement des véhicules automobiles au sein des nouvelles opérations sera géré à la parcelle ou sous forme d'aires de stationnement mutualisées. Celles-ci seront paysagées pour permettre leur intégration dans le site. Dans la zone 1AUx, une aire de covoiturage, d'environ 60 places, sera réalisée dans l'emprise du projet. Des places seront réservées pour les visiteurs à hauteur de 1 place pour 3 lots.

Dans les zones AU et secteur UD_A, les opérations d'aménagement et les projets d'implantation devront prévoir des emprises de voirie conformes aux objectifs de liaison et de desserte suivant leur fonction. Un profil de principe illustre le partage souhaitable de l'espace sur ces voies nouvelles, cette coupe a une valeur indicative.



Les sites de développement résidentiel et d'activités devront prendre les dispositions nécessaires pour faciliter, développer et intégrer les modes de déplacements doux (piétons - cycles), ainsi que les normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Les projets d'infrastructures routières devront prendre en compte, dès leur conception, le confort et la sécurité des piétons, des cyclistes, et des personnes à mobilité réduite. Les dimensions minimales indicatives à prendre en compte sont de :

- ☐ 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé ...);
- ☐ 2,50 mètres pour les emprises cyclistes (piste ou bande cyclable bidirectionnelle);
- ☐ 3 mètres pour les espaces partagés piétons – cycles.

III. HABITAT, DENSITE ET FORME URBAINE

Les opérations nouvelles à vocation essentiellement résidentielle concourront à satisfaire un objectif minimum de densité bâties (précisé dans les orientations graphiques de chaque secteur). Cette valeur est appréciée à l'échelle de chaque secteur d'urbanisation future et à l'échelle de chaque phase le cas échéant.

Ces secteurs à urbaniser sont au contact direct de secteurs pavillonnaires périphériques existants, on privilégiera dans leur proximité immédiate des formes permettant d'assurer la transition morphologique du bâti entre le futur quartier et l'existant.

L'agencement des constructions les unes par rapport aux autres et la configuration des logements et de leurs abords devront, dans la mesure du possible, préserver l'intimité des jardins ou des terrasses privés (création de fronts bâtis avec jardins à l'arrière, organisation des constructions en quinconce, création de patio ou de cours intérieures, créations de terrasses, ...).

IV. INTEGRATION URBAINE, PAYSAGERE ET TRAITEMENT DES FRANGES

Les futures opérations de logements ou d'activités s'inscriront dans un souci de cohérence paysagère et de respect de la trame préexistante. Les limites entre zones d'extension urbaine et espaces agricoles ou naturels devront faire l'objet d'un traitement particulier pour assurer la cohérence et la transition paysagère (traitement paysager de ces franges, se référer aux chartes paysagères données en annexe).

D'une manière générale, une attention particulière devra être portée à la qualité des clôtures qui joueront le rôle de « vitrine » des futurs quartiers à l'interface entre l'espace public et l'espace privé. Une certaine cohérence de ces clôtures devra être recherchée, et les haies végétales composées d'essences locales seront privilégiées.

Un recul de 30 m par rapport aux berges des cours d'eau est imposé dans les zones 1AU_D, UD_A et 2AU.

V. INTEGRATION ENVIRONNEMENTALE

En général, il sera conseillé à tout porteur de projet sur les zones accueillant des opérations d'ensemble de choisir des matériaux de qualité, durables et respectueux de l'environnement, et de prévoir des dispositions telles que : la récupération des eaux de pluie (se référer au règlement et aux mesures détaillées de gestion des eaux pluviales issues des études de la SOCAMA et d'ODACE), l'utilisation d'énergie propre, l'optimisation de l'isolation et la gestion de la voiture en dehors des voies de desserte, l'organisation des points de collecte des ordures.

Les boisements, haies, fossés et autres éléments de trame verte et bleue existants sur les sites d'aménagement futur seront maintenus et préservés autant que possible ou recréés. Leurs fonctions paysagères, écologiques et hydrauliques seront conservées, en étant intégrées aux aménagements projetés.

Le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale (voir annexe du règlement littéral). Il est également conseillé de planter les végétaux en les mélangeant de façon aléatoire.

Les constructions et installations devront respecter, dans la mesure du possible, les principes de l'éco-habitat (orientation bioclimatique, compacité, luminosité, isolation, économies d'énergie, de ressources et de matière, ...), dans le respect des caractéristiques patrimoniales, architecturales et paysagères du lieu.

VI. GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT

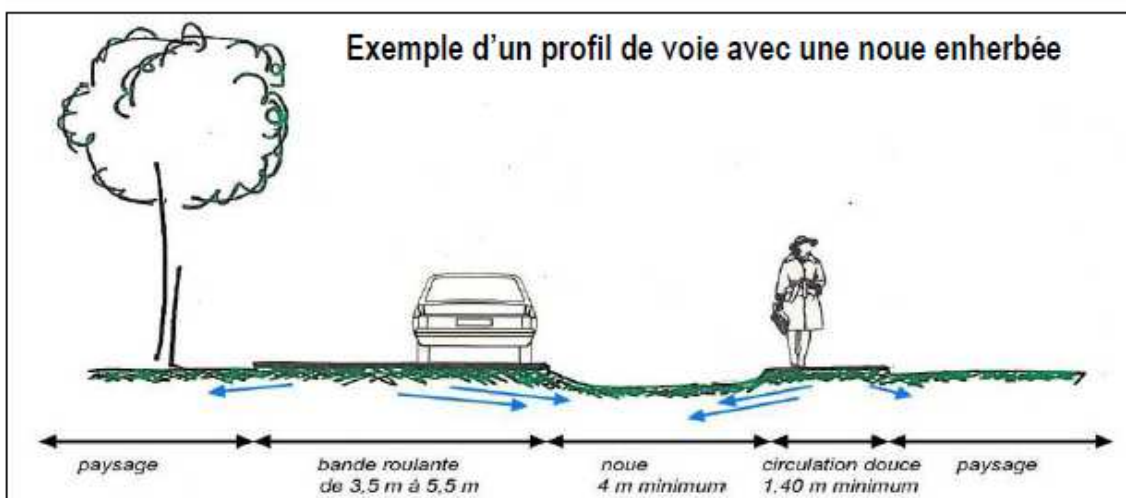
La gestion des eaux de ruissellement (se référer au règlement et aux mesures détaillées issues aux études de la SOCAMA et d'ODACE en annexe du PLU) par le biais de fossés ou de noues, et de bassins paysagers, permet de conjuguer gestion optimale des ruissellements et apports écologiques en participant aux continuités écologiques composant la trame verte et bleue :

- ❑ Sur l'ensemble des projets : inciter à limiter l'imperméabilisation des sols. Proposer, sur les parcelles, pour les espaces de circulation, les terrasses, etc. des **matériaux perméables** pour limiter les flux et permettre l'absorption des eaux de pluie sur la parcelle ;
- ❑ Autant que possible, la conception des nouveaux quartiers intégrera un principe de gestion des eaux pluviales par techniques douces et notamment la noue.

La noue peut accompagner le tracé des voies. Les eaux pluviales et les eaux de ruissellement sont drainées par celle-ci. Cette dernière a plusieurs rôles : elle filtre, absorbe, retient, ralentit et guide l'eau. Cette alternative à la gestion par réseaux enterrés permet une gestion plus respectueuse de l'environnement en réduisant les risques de pollution bactériologique, en offrant de nombreuses possibilités de régulations des flux d'eaux.

Au-delà de la réalisation de tels équipements, l'aménagement devra **conserver les fossés existants** sur zone ou en prolongement. L'aménagement devra respecter et compléter le maillage des fossés existants.

Exemple d'un profil de voie avec une noue enherbée :



VII. GESTION DES DECHETS

Les déchets des ménages

Afin de limiter les impacts sur l'environnement, et principalement dans le but de réduire les productions de gaz à effet de serre, les aménagements devront intégrer une optimisation de la gestion des déchets. Cela passera en particulier par :

- ❑ L'organisation de points d'apport volontaire sur les zones résidentielles les plus importantes ;
- ❑ Sur toutes les zones, le regroupement des points de collecte des ordures ménagères (et autres suivant les différentes organisations) en bordure de zone pour limiter au maximum les circuits de collecte et le passage des camions de ramassage au cœur des quartiers ;

- ☐ Le respect des exigences du service en charge de la collecte des ordures ménagères (services de la Communauté de communes de Montesquieu).

Les politiques de gestion de déchets évoluent beaucoup suivant les intercommunalités et surtout les pratiques des citoyens. Il est difficile et peu constructif d'être plus précis pour les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation. De plus, chaque mode de gestion doit être accompagné de modalités pour réduire la production de déchets à la source, donnée sur laquelle le PLU a peu d'outils.

Les déchets verts

Il est important de noter l'importance du choix des végétaux de clôture. En effet, les végétaux résineux / persistants de type : thuya, cupressus, laurier palme... produisent des déchets en grande quantité et de faibles qualités pour le compostage. Les feuillus recommandés dans le règlement ont, en plus de leurs qualités écologiques, l'avantage de produire moins de déchets et de bonne qualité, c'est-à-dire convenant parfaitement pour le compostage.

Ainsi, le choix des végétaux, indiqués dans le règlement et les deux chartes annexées au PLU, est une donnée très conséquente dans la gestion des déchets.

VIII. PHASAGE DES ZONES AU ET SECTEUR UD_A

Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, certaines en plusieurs phases, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles. La présentation des orientations d'aménagement et de programmation par secteur ne précise donc pas d'échéance de réalisation ni le découpage par phase.

Parfois, une partie seulement du projet indiqué sur les orientations d'aménagement pourra se réaliser à court ou moyen terme. La présentation de l'ensemble du secteur de projet est cependant importante et exigée car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence du projet d'ensemble.

Les sites de projet viennent s'insérer dans la présentation des orientations d'aménagement, objet du présent document. Le croisement des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec les dispositions réglementaires mises en œuvre permet d'appréhender la perspective de la réalisation de l'opération. Les dispositions réglementaires contenues dans le PLU sont établies en cohérence avec cette nécessité de phasage des opérations.

Les secteurs AU pourront être réalisés en plusieurs phases dans le temps si nécessaire. Le phasage est soumis à la prise en compte de certaines exigences :

- ☐ L'aménagement de l'ensemble de la zone AU et secteur UD_A devra être présenté dès la première tranche ;
- ☐ Les voies en impasse seront proscrites sauf pour les zones 1AUc « Route de Bernadon ». Néanmoins, elles pourront être tolérées pour rationaliser l'urbanisation de l'îlot durant une période donnée dans le cadre d'une coordination des aménagements/phasage du secteur considéré. L'important est qu'à terme, toutes les voies créées soient connectées à un réseau de circulation contribuant au fonctionnement à l'échelle du quartier ;
- ☐ En cas de programmation de logements sociaux, ceux-ci seront réalisés dans les premières phases ou la première phase en cas d'aménagement en deux phases.

B - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION GRAPHIQUES DES SECTEURS

L'aménagement des sites présentés ci-après est soumis au respect d'orientations d'aménagement particulières, décrites et illustrées dans les pages suivantes. Ces orientations indiquent notamment :

☐ Les objectifs d'aménagement :

-  Les objectifs de création de voies destinées à assurer la desserte interne des sites et le raccordement avec les voies existantes ;
-  Les modalités générales d'accès depuis les voies existantes ou créées ;
-  Les objectifs de créations et/ou de continuités de liaisons douces (piétons/cycles) ;
-  Les objectifs d'aménagement ou de réaménagement de voies publiques ;
-  Les localisations générales d'espaces verts inconstructibles et de trames plantées à installer ou à préserver,

☐ Les objectifs programmatiques :

-  Sauf indication contraire, ces schémas et les éléments descriptifs qui les accompagnent ont valeur juridique : les opérations de constructions ou d'aménagement autorisés dans ces secteurs devront être compatibles avec leurs orientations ;
-  En application de ce principe de compatibilité, les indications des schémas d'aménagement pourront faire l'objet d'ajustements dans le cadre des futures opérations, dès lors que ces ajustements ne remettent pas en cause les choix essentiels et le parti d'aménagement recherchés.

I. LA ZONE 1AUa « HERMITAGE NORD »



Département de la GIRONDE
Commune de Martillac
Révision du PLU

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur "Hermitage Nord" 1AUa

1 - Principes d'aménagement

- Périmètre de la zone d'orientation (1,55 ha)
- 30 % d'espaces végétalisés, hors voiries, dessertes, accès, cheminements et stationnements
- Habitat et espaces verts
- Surface de lot libre en cohérence avec les typologies de bâti existant
- 40 % de logements sociaux
- Densité nette d'environ 32 logements/ha

2 - Principes de traitement paysager

- * Alignement d'arbres/arbres à créer ou à conserver
- ||||| Bande paysagère à créer
- Bande paysagère existante à conserver et à renforcer
- /// Espace Boisé Classé (EBC)
- ☀ Point de vue à préserver

3 - Principes de desserte/accès

- Gestion flux / carrefour à sécuriser
- ↔ Desserte routière existante
- ↔↔↔ Desserte routière à créer
- Cheminement doux à créer
- * Borne incendie

4 - Principes architecturaux

- R+1 Hauteur maximale
- Privilégier les constructions traditionnelles
- Imperméabilisation minimale à rechercher

5 - Equipements

A - Assainissement

Le site d'étude est inclus dans le zonage d'assainissement collectif, et est directement raccordable au réseau

Maillage interne à réaliser (en gravitaire en priorité)

B - Electricité/Télécoms

Le site d'étude est raccordable au réseau d'alimentation électrique en réseau Basse tension et en réseau Haute tension

Maillage interne à réaliser

C - Eau potable et défense incendie

Le site d'étude est raccordable au réseau d'eau potable

Réseau eau potable : maillage interne à réaliser

Défense incendie : A renforcer pour la partie sud

D - Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être conforme à l'étude hydraulique du secteur

Dispositifs de récupération des eaux pluviales à créer, intégrés à l'aménagement paysager

Les aires de stationnement devront être imperméabilisées le moins possible

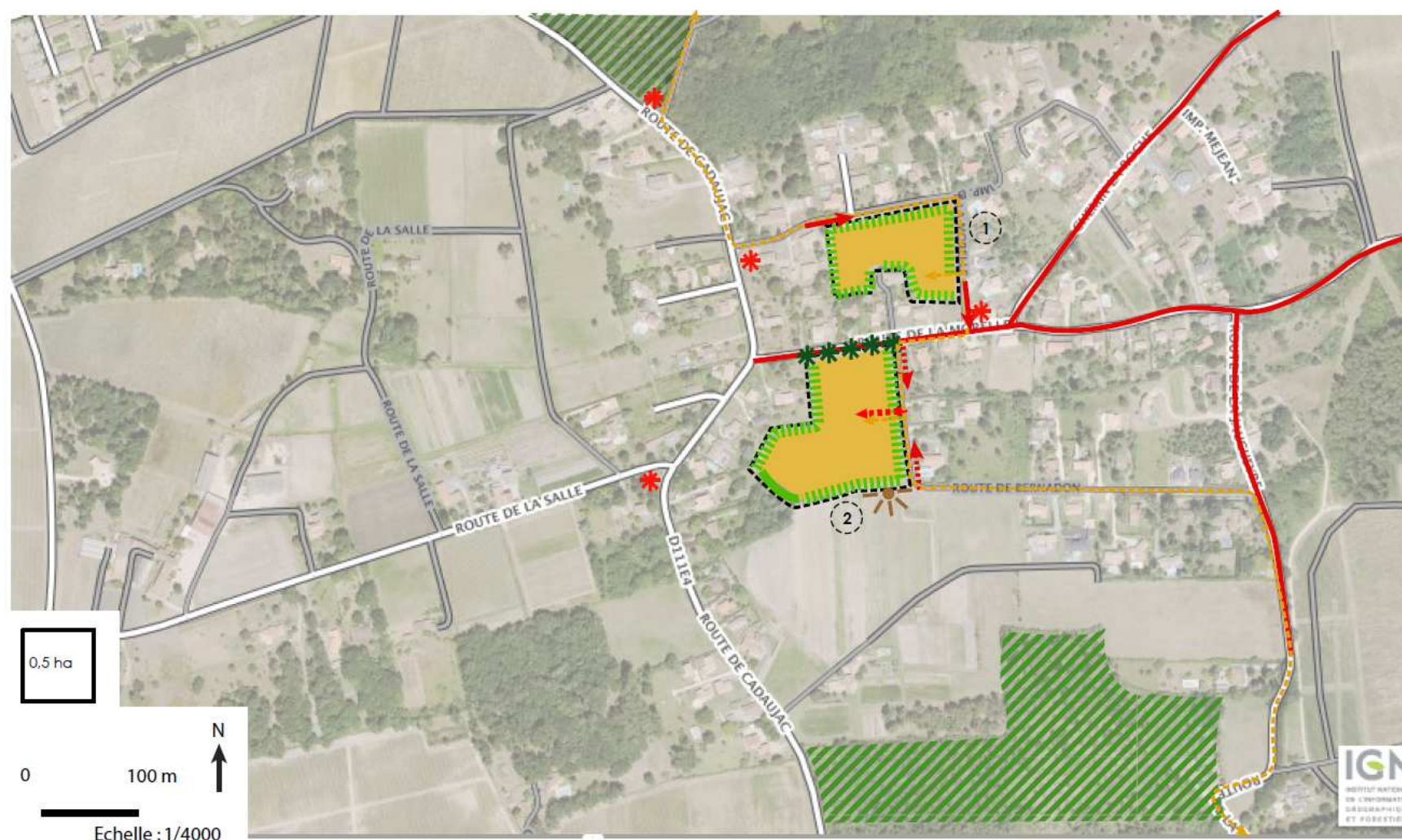
E - Fibre optique

Prévoir le fourreau de raccordement

F - Programme

Minimum 25 logements dont 10 logements sociaux et 5 logements en accession à la propriété

II. LES ZONES 1AUB « IMPASSE DE LA MORELLE » ET 1AUC « ROUTE DE BERNADON »



Département de la GIRONDE
Commune de Martillac
Révision du PLU
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Secteur "Morelle-Jaugueyre" 1AUB et 1AUC

1 - Principes d'aménagement

- Périmètre de la zone d'orientation
30 % d'espaces végétalisés, hors voiries, dessertes, accès, cheminements et stationnements
- Habitat et espaces verts
Surface de lot libre en cohérence avec les typologies de bâti existant
- ① Impasse de la Morelle 1AUB (1,1 ha)
40 % de logements sociaux
Densité nette d'environ 29 logements/ha
- ② Route Bernadon 1AUC (1,85 ha)
100 % de logements pavillonnaires
Densité nette de 15 logements/ha environ
Nombre minimum de logements : 12

2 - Principes de traitement paysager

- * Alignement d'arbres/arbres à créer ou à conserver
- ||||| Bande paysagère à créer
- Bande paysagère existante à conserver et à renforcer
- /// Espace Boisé Classé (EBC)
- ☼ Point de vue à préserver

3 - Principes de desserte/access

- Gestion flux / carrefour à sécuriser
- Desserte routière existante
- Desserte routière à créer
- Cheminement doux existant
- Cheminement doux à créer
- * Borne incendie

4 - Principes architecturaux

- R+1 Hauteur maximale
- Privilégier les constructions traditionnelles
- Imperméabilisation minimale à rechercher

5 - Equipements

A - Assainissement

Le site d'étude est inclus dans le zonage d'assainissement collectif, et est directement raccordable au réseau

Maillage interne à réaliser (en gravitaire en priorité)

B - Electricité/Télécoms

Le site d'étude est raccordable au réseau d'alimentation électrique en réseau Basse tension et en réseau Haute tension

Maillage interne à réaliser

C - Eau potable et défense incendie

Le site d'étude est raccordable au réseau d'eau potable

Réseau eau potable : maillage interne à réaliser

Défense incendie : En capacité

D - Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être conforme à l'étude hydraulique du secteur

Dispositifs de récupération des eaux pluviales à créer, intégrés à l'aménagement paysager

Les aires de stationnement devront être imperméabilisées le moins possible

E - Fibre optique

Prévoir le fourreau de raccordement

F - Programme

Minimum 16 logements dont 6 logements sociaux et 2 logements en accession à la propriété

III. LA ZONE 1AUD « BEAULIEU »



Département de la GIRONDE
Commune de Martillac
Révision du PLU

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur "Beaulieu" 1AUD

1 - Principes d'aménagement

- Périmètre de la zone d'orientation (1,55 ha)
30 % d'espaces végétalisés, hors voiries, dessertes, accès, cheminements et stationnements
- Habitat et espaces verts
Surface de lot libre en cohérence avec les typologies de bâti existant
55 % de logements sociaux

- Densité nette d'environ 23 logements/ha
Habitation existante

2 - Principes de traitement paysager

- Bande paysagère à créer
- Bande paysagère existante à conserver et à renforcer
- Alignement d'arbres/arbres à créer ou à conserver
- Retrait de 30 m par rapport à l'axe du Breyra

3 - Principes de desserte/access

- Carrefour / entrée de zone à sécuriser
- Desserte routière existante
- Desserte routière à créer
- Cheminement doux existant
- Cheminement doux à créer
- Borne incendie

4 - Principes architecturaux

- R+1 Hauteur maximale
- Privilégier les constructions traditionnelles
- Imperméabilisation minimale à rechercher

5 - Equipements

A - Assainissement

Le site d'étude est inclus dans le zonage d'assainissement collectif, et est directement raccordable au réseau

Maillage interne à réaliser (en gravitaire en priorité)

B - Electricité/Télécoms

Le site d'étude est raccordable au réseau d'alimentation électrique en réseau Basse tension et en réseau Haute tension

Maillage interne à réaliser

C - Eau potable et défense incendie

Le site d'étude est raccordable au réseau d'eau potable

Réseau eau potable : maillage interne à réaliser

Défense incendie : En capacité

D - Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être conforme à l'étude hydraulique du secteur

Dispositifs de récupération des eaux pluviales à créer, intégrés à l'aménagement paysager

Les aires de stationnement devront être imperméabilisées le moins possible

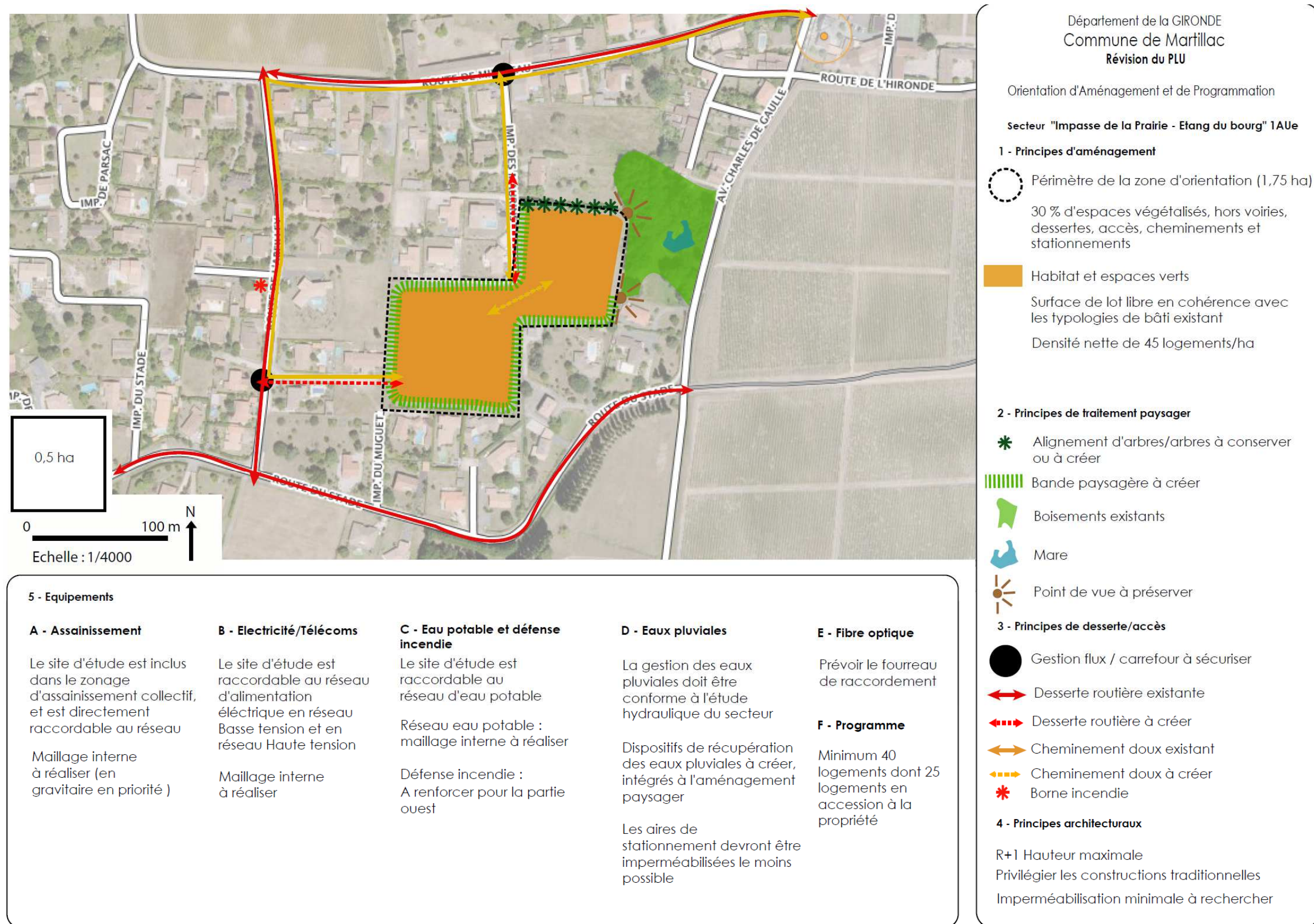
E - Fibre optique

Prévoir le fourreau de raccordement

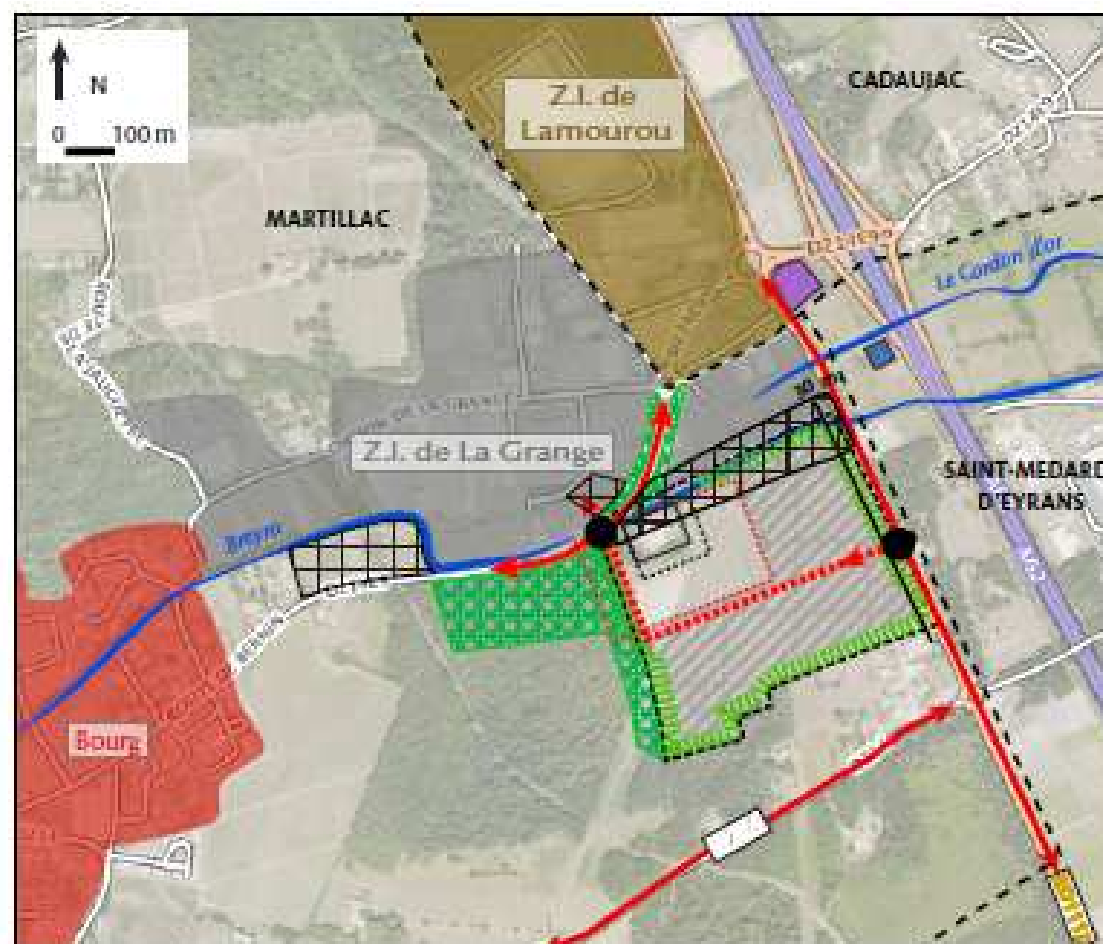
F - Programme

Minimum 18 logements dont 10 logements sociaux

IV. LA ZONE 1AUe « IMPASSE DE LA PRAIRIE – ETANG DU BOURG »



V. LA ZONE 1AUX « BERNIN »



d - Equipements

A = Assainissement

Le site d'étude est inclus dans le zonage d'assainissement collectif, et est directement raccordable au réseau.

Mariage interne à réaliser.

Une extension de 20 m de la station d'épuration est demandée par le SIAEP. Sa réalisation donnera lieu à une servitude suivant l'article 6 de l'arrêté du 21/07/2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif

B - Electricité/Télécoms

Le site d'étude est
raccordable au réseau
d'alimentation
électrique en réseau
Basse tension et en
réseau Haute tension

Maillage interne
à réaliser

C - Eau potable et défense incendie

Le site d'étude est
raccordable au
réseau d'eau potable

Réseau eau potable :
maillage interne à réaliser

Défense incendie
à créer

D - Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être conforme à l'étude hydraulique du secteur

Dispositifs de récupération
des eaux pluviales à créer,
intégrés à l'aménagement
paysager

Les aires de stationnement devront être imperméabilisées le moins possible.

E - Fibre optique

Prévoir le fourneau
de raccordement

F - Aire de covoiturage

Une aire de
covoiturage de 60
places doit être
prévue sur
l'emprise de
l'opération

Département de la GIRONDE
Commune de Martillac
Révision du PLU

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur "Bornin" 1 Allx

1 - Principes d'aménagement

- Périmètre de la zone d'orientation (16,8 ha)
30 % d'espaces végétalisés, hors voiries, dessertes, accès, cheminements et stationnement

-  Station d'épuration
-  Zone artisanale, industrielle et de services
-  Aire de covoiturage (Communauté de communes de Montesquieu)
-  Cours d'eau
-  Bassin de rétention
-  Emplacement réservé

2 - Principes de traitement paysager

-  Bande paysagère à créer
-  Bande paysagère existante à conserver et à renforcer
-  Espace Boisé Classé

3 - Principes de dessert/accès

-  Gestion flux / carrefour à créer
-  Desserte routière existante
-  Desserte routière à créer
-  Cheminement doux à créer

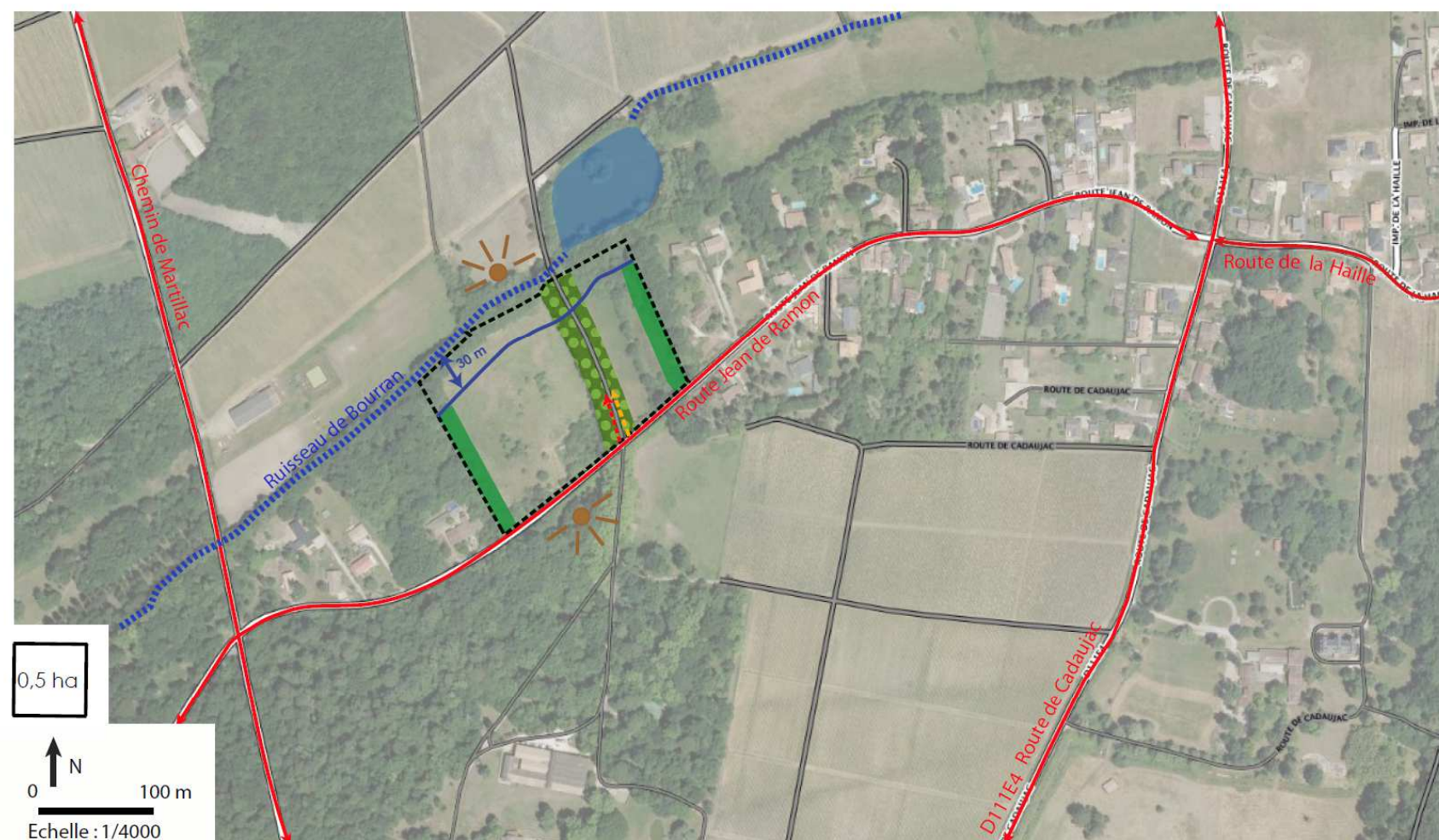
4 - Principes architecturaux

Privilégier les constructions traditionnelles
Imperméabilisation minimale à rechercher

5 - Dispositions particulières

-  Extension de la STEP (20m)
 Servitude de recul (100 m)
 Recul des constructions imposé par l'article L 111-6 du CU (30 m)

VI. LA ZONE UD_A « JEAN-DE-RAMON »



6 - Equipements

A - Assainissement

Le site d'étude n'est pas inclus dans le zonage d'assainissement collectif.

Un assainissement autonome sera à prévoir

B - Electricité/Télécoms

Le site d'étude est raccordable au réseau d'alimentation électrique en réseau Basse tension et en réseau Haute tension

Maillage interne à réaliser

C - Eau potable et défense incendie

Le site d'étude est raccordable au réseau d'eau potable

Réseau eau potable : maillage interne à réaliser

Défense incendie : A réaliser sous forme de bâche

D - Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être conforme à l'étude hydraulique du secteur

Dispositifs de récupération des eaux pluviales à créer, intégrés à l'aménagement paysager

Les aires de stationnement devront être imperméabilisées le moins possible

E - Fibre optique

Prévoir le fourreau de raccordement

Département de la GIRONDE
Commune de Martillac
Révision du PLU

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur "Jean-de-Ramon" UD_A

1 - Principes d'aménagement

- Périmètre de la zone d'orientation (3,2 ha)
- 55 % d'espaces végétalisés, hors voiries, dessertes, accès, cheminements et stationnement

- Habitat et espaces verts
- Surface de lot libre en cohérence avec les typologies de bâti existant
- 100 % de logements pavillonnaires
- Densité nette d'environ 8 logements/ha
- Nombre maximal de logements : 8

2 - Principes de traitement paysager

- Bande paysagère à conserver et à renforcer
- Espaces boisés classés
- ☀ Point de vue à préserver
- ↔ Retrait de 30 m par rapport au Bourran
- ⋯ Ruisseau de Bourran
- Mare

3 - Principes de desserte/accès

- Gestion flux / carrefour à créer
- ↔ Desserte routière existante
- ↔ Desserte routière à créer
- ⋯ Cheminement doux à créer

4 - Principes architecturaux

- R+1 Hauteur maximale
- Privilégier les constructions traditionnelles
- Imperméabilisation minimale à rechercher
- Périmètre AC1 - Château le Thil

03/02/2017

VII. LA ZONE 2AU « FOND DU BERRET »



6 - Equipements

A - Assainissement

Le site d'étude est inclus dans le zonage d'assainissement collectif. Son ouverture nécessite la réalisation du réseau d'assainissement

B - Electricité/Télécoms

Le site d'étude est raccordable au réseau d'alimentation électrique en réseau Basse tension et en réseau Haute tension
Maillage interne à réaliser

C - Eau potable et défense incendie

Le site d'étude est raccordable au réseau d'eau potable
Réseau eau potable : maillage interne à réaliser
Défense incendie : Bache à prévoir

D - Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être conforme à l'étude hydraulique du secteur
Dispositifs de récupération des eaux pluviales à créer, intégrés à l'aménagement paysager
Les aires de stationnement devront être imperméabilisées le moins possible

E - Fibre optique

Prévoir le fourreau de raccordement

Département de la GIRONDE Commune de Martillac Révision du PLU

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur "Fond du Berret" 2AU

1 - Principes d'aménagement

- Périmètre de la zone d'orientation (1,3 ha)
50 % d'espaces végétalisés, hors voiries, dessertes, accès, cheminements et stationnement
- Habitat et espaces verts
Surface de lot libre en cohérence avec les typologies de bâti existant
100 % de logements pavillonnaires
Densité nette d'environ 10 logements/ha
Nombre de logements : 5

2 - Principes de traitement paysager

- Zone humide à conserver
- Bande paysagère à conserver et à renforcer
- Point de vue à préserver
- Retrait de 30 m par rapport à l'axe du Breyra

3 - Principes de desserte/accès

- Gestion flux / carrefour à créer
- Desserte routière existante
- Desserte routière à créer
- Cheminement doux à créer
- Borne incendie

4 - Principes architecturaux

- R+1 Hauteur maximale
- Privilégier les constructions traditionnelles
- Imperméabilisation minimale à rechercher