

→ COMMUNE DE MASSERAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

4



Orientations d'aménagement et de programmation

→ Dossier d'approbation

PLU	Prescrit	Projet arrêté	Approbation
Elaboration	28 mars 2009	07 juin 2012	14 mars 2013



Sommaire

I. PREAMBULE	3
II. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	5
1 ZONE 1 AUB DE LA CARRE.....	5
2 ZONE 2 AU DU DOMAINE DE LA TOUCHE.....	7
III ECHEANCIER PREVISIONNEL	9

I. PREAMBULE

En application de l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

Article L123-1-4

Créé par [LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 \(V\)](#)

« 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, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne 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.

2. 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.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les [articles L. 302-1 à L. 302-4](#) du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les [articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982](#) d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3 ».

Le PLU comporte des orientations d'aménagement et de programmation sur les zones 1 AU, ces orientations se présentent sous la forme de schémas d'aménagement composés d'un texte explicatif et d'un schéma graphique, ces deux éléments fournissent les informations relatives à la compréhension des orientations.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont des intentions d'aménagement qui traduisent les principaux choix de la commune, elles définissent un cadre permettant de maîtriser l'évolution de ces secteurs.

Ces intentions seront à affiner lors des études de faisabilités qui seront-elles beaucoup plus détaillées.

Cependant tout projet de construction ou d'aménagement devra être compatible avec les orientations définies ci-dessous et conformes aux dispositions réglementaires de ce PLU.

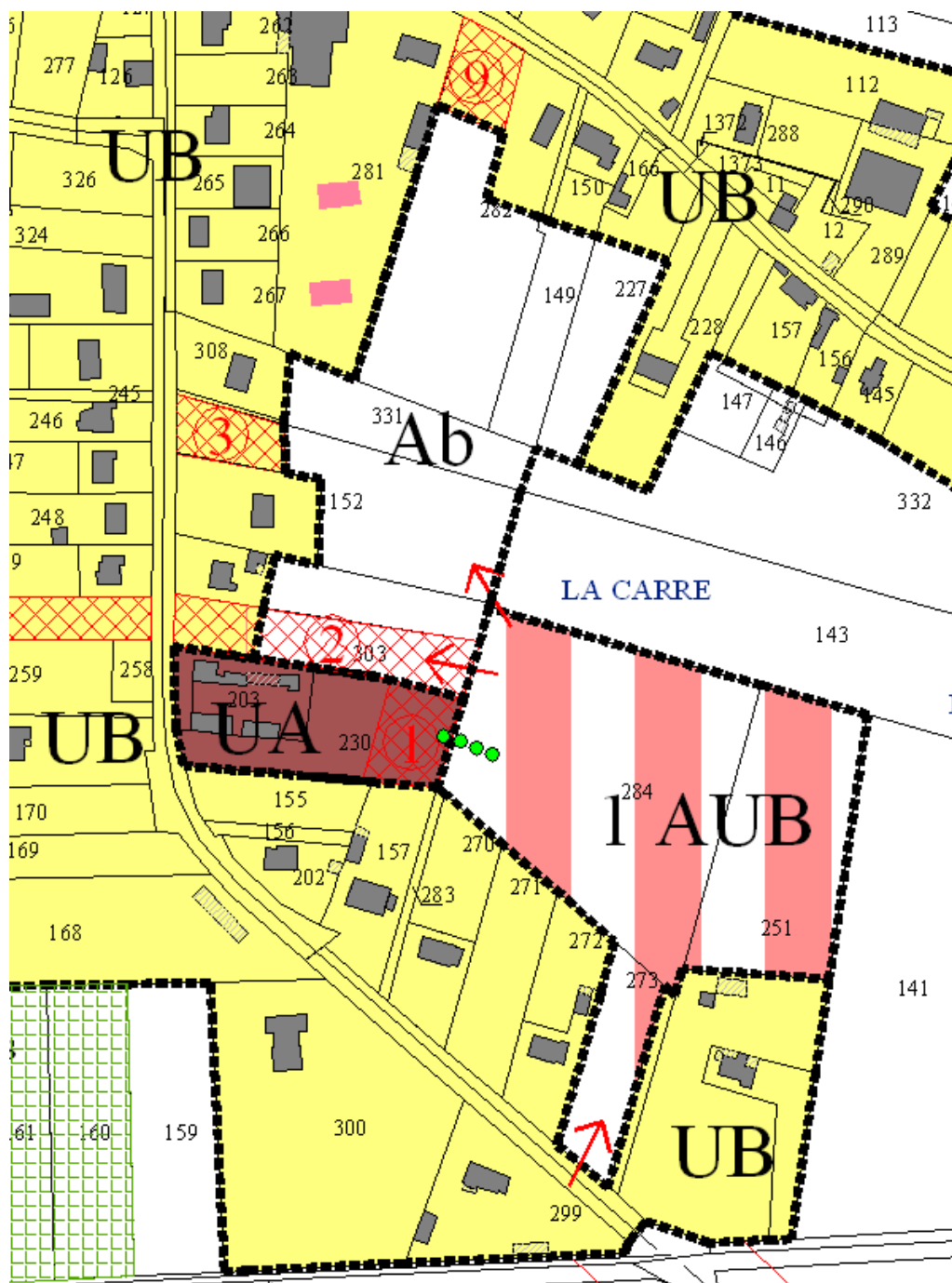
II. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

1 ZONE 1 AUB DE LA CARRE

La zone 1 AUB de la Carré a une superficie de 1.80 hectare

ZONE 1 AUB DE LA CARRE	
Objectifs	Aménagement de la zone
Objectif de densité	Cette zone fera l'objet d'un aménagement global en une seule tranche, une opération d'ensemble sera créée. L'opération d'ensemble comportera un minimum de 21 logements
Structuration et hiérarchisation du réseau viaire	Les accès seront réalisés depuis : - la voie départementale 125 - la voirie interne du lotissement Les entrées et sorties à la zone prendront en compte la sécurité et la visibilité. L'aménagement prendra en compte les possibilités d'extension future de la zone et la future création d'une voie de contournement Un trottoir sera créé au moins d'un côté des voies de desserte Il sera réservé en entrée de zone un espace pour le regroupement des poubelles
Cheminements doux	Un trottoir sera créé au moins d'un côté des voies de desserte Des liaisons douces seront créées afin de relier les cheminements déjà existants et le futur jardin partagé (emplacement réservé n°1).
Découpage parcellaire	Le découpage des lots s'appuiera sur les éléments paysagers existants et offrira des tailles variées de parcelles L'orientation des parcelles sera étudiée pour permettre un ensoleillement maximum et ainsi économiser l'énergie
Gestion des eaux pluviales	La prise en compte de la gestion des eaux pluviales permettra de limiter l'impémeabilisation des sols
Trame du bâti	La trame du bâti sera structurée de façon à préserver l'intimité des habitants et dans un souci de recherche d'efficacité énergétique
Végétation	Un aménagement d'espaces verts sera réalisé sur la zone

Tracé des flèches indicatif
Tracé des cheminements piétons indicatif



Cheminements piétons à créer



Accès à la zone à créer

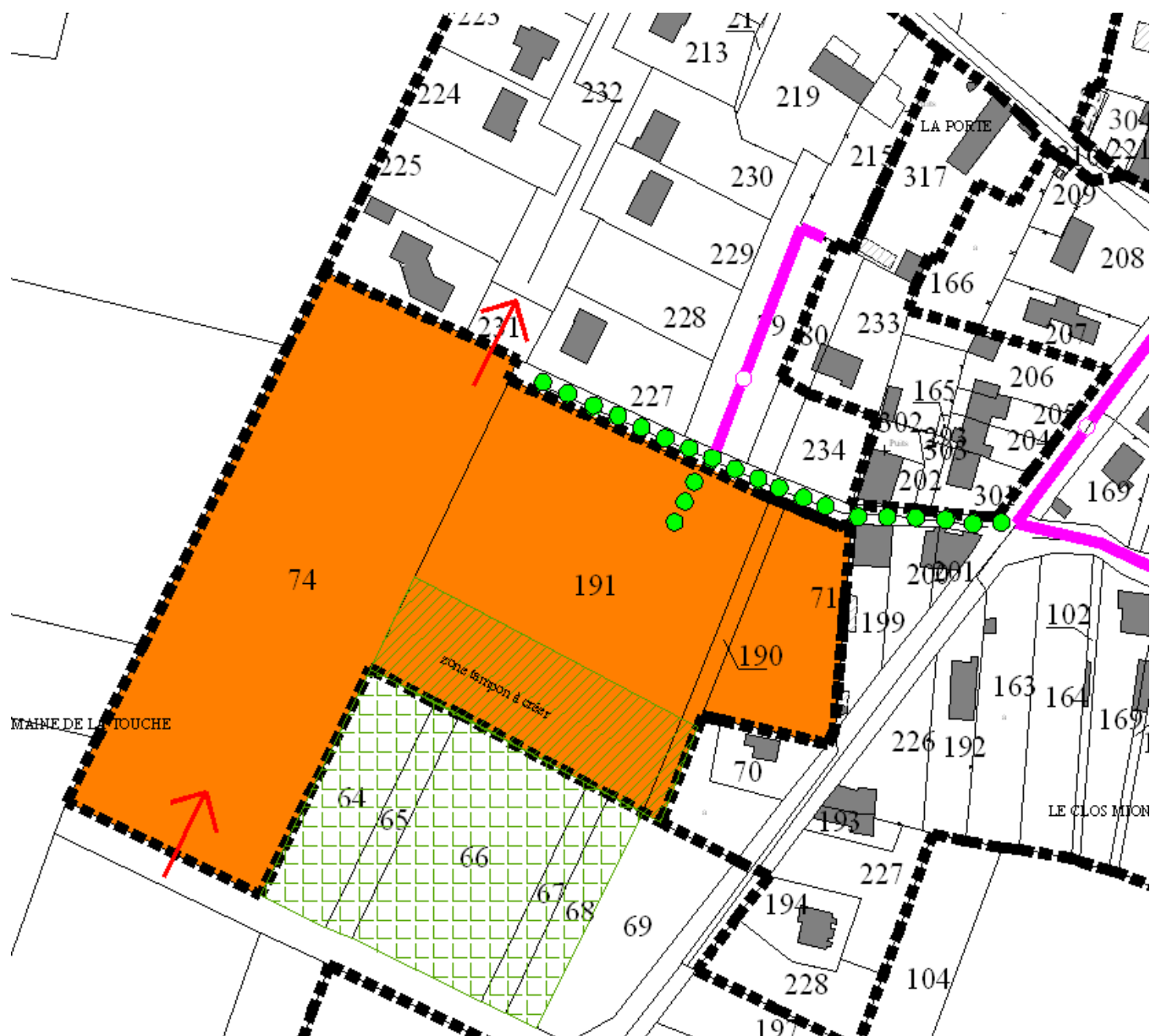
2 ZONE 2 AU DU DOMAINE DE LA TOUCHE

La zone 2 AU du Domaine de La Touche a une superficie de 2.20 hectares

ZONE 2 AU DU DOMAINE DE LA TOUCHE	
Objectifs	Aménagement de la zone
Objectif de densité	Cette zone fera l'objet d'un aménagement global avec la possibilité d'une réalisation en 2 tranches maximum. En cas de plusieurs tranches, chaque tranche n'endarrera pas l'urbanisation future. L'opération d'ensemble devra comporter un minimum de 26 logements.
Structuration et hiérarchisation du réseau viaire	a) L'accès à la zone s'effectuera : - par le chemin rural situé au sud de la zone - par la desserte existante interne au lotissement du Domaine de la Touche b) Il ne pourra pas être créé de desserte routière à la zone depuis l'Impasse du Clos Mion c) Les accès aux lots s'effectueront depuis la voirie créée dans le cadre de l'aménagement de la zone d) En cas de plusieurs tranches, les différentes tranches ne devront pas enclaver, un accès sera réservé afin de ne pas enclaver les tranches futures e) Un trottoir sera créé au moins d'un côté des voies de desserte f) Il sera réservé en bordure de zone un espace pour le regroupement des poubelles
Cheminements doux	a) Un accès piéton sera créé pour relier les cheminements piétons existants (desserte piétonne du lotissement du Domaine de la Touche et desserte piétonne par l'Impasse du Clos Mion) b) Il sera créé des cheminements doux au sein de la zone. c) En cas de plusieurs tranches, ces cheminements piétons relieront les différentes tranches entre elles.
Découpage parcellaire	Le découpage des lots s'appuiera sur les éléments paysagers existants et offrira des tailles variées de parcelles. L'orientation des parcelles sera étudiée pour permettre un ensoleillement maximum et ainsi économiser l'énergie.
Gestion des eaux pluviales	La prise en compte de la gestion des eaux pluviales permettra de limiter l'imperméabilisation des sols.
Trame du bâti	La trame du bâti sera structurée de façon à préserver l'intimité des habitants et dans un souci de recherche d'efficacité énergétique.
Végétation	Il sera créé une zone tampon verte non constructible de 30 m de large le long du boisement existant sous la zone.

Ce secteur correspondant à une zone d'ombre ne permet pas une exposition optimale pour des habitations, ce secteur pourra être utilisé en tant qu'espace vert, zone de stationnement ou fonds de parcelles.

Tracé des flèches indicatif Tracé des cheminements doux indicatifs



Cheminements piétons à créer

Accès à la zone à créer



Cheminements piétons existants

III ECHEANCIER PREVISIONNEL

Cet échéancier devra être mis à jour suite à l'urbanisation de chaque zone.

Secteur	Densité attendue par hectare	Densité obtenue	Nombre de logements envisagé au minimum	Nombre de logements créés
1 AUB	12 logements		21 logements	
2 AU	12 logements		26 logements	

Secteur	Aménageur	Dépôt du permis d'aménager	Démarrage	Achèvement
1 AUB				
2 AU				