

COMMUNE D'AUREILHAN

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 PLAN LOCAL D'URBANISME

4- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION



PROJET P.L.U. ARRETE
par délibération du Conseil Municipal
Le 30 juin 2017

PROJET DE P.L.U.
soumis à enquête publique
Du 08/01/2018 au 09/02/2018

PROJET DE P.L.U. APPROUVE
par délibération du Conseil Municipal
Le 09 avril 2018

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE
par délibération du Conseil Municipal
Le...../...../.....

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC
du...../...../..... au/...../.....

MODIFICATION SIMPLIFIEE APPROUVEE
par délibération du Conseil Municipal
Le...../...../.....

Affaire n°24-30e

Architectes D.P.L.G.

Urbanistes D.E.S.S.

Paysagistes D.P.L.G.

Agence
MÉTAPHORE
ARCHITECTURE
URBANISME PAYSAGE
www.agencemetaphore.fr
contact@agencemetaphore.fr
0 5 5 6 2 9 1 0 7 0
38, quai de Bacalan 33300 Bordeaux
SARL au capital de 54000€ R.C.S.
Bordeaux 385 341 102
SIRET 385 341 102 00015 APE 7111Z

Les modifications apportées par le projet de deuxième modification simplifiée du PLU d'Aureilhan à l'OAP du secteur 2 de Bouliac se trouvent dans ce document en **rouge**.

PREAMBULE	1
LOCALISATION DES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT	2
RAPPEL DE LA DÉMARCHE D'AMENAGEMENT	3
PLAN D'AMÉNAGEMENT DU PLAN DE REFERENCE	4
PRÉALABLE SUR LE SYSTÈME HYDRAULIQUE	5
CARTOGRAPHIE DU SYSTÈME HYDRAULIQUE	6
SECTEUR 1 - PEYROUTIC	7
PRÉSENTATION DU SECTEUR.....	7
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT.....	9
SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT.....	10
PROFILS - TRAITEMENT DES VOIES.....	11
PORTÉE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS.....	12
SECTEUR 2 - BOULIAC	13
PRÉSENTATION DU SECTEUR.....	13
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT.....	15
SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT.....	16
PROFILS - TRAITEMENT DES VOIES.....	17
PORTÉE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS.....	18
SECTEUR 3 - MAILLERES	19
PRÉSENTATION DU SECTEUR.....	19
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT.....	21
SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT.....	22
PROFILS - TRAITEMENT DES VOIES.....	23
PORTÉE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS.....	24

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

⇒ OBJECTIF

- Permettre la mutation de cet espace dans le cadre d'une organisation qui assure une cohérence de desserte, une prise en compte du ruissellement pluvial dans une démarche globale et intégrée et la préservation du caractère champêtre et forestier des lieux.
- S'appuyer sur un axe fort Nord/Sud en tant qu'armature centrale du quartier, assurant et associant régulation hydraulique, trame verte et liaison douce, en articulation avec le secteur de Peyroutic.
- Favoriser l'émergence de formes urbaines mixtes, en introduisant dans le « tout pavillonnaire », des modèles urbains plus économes de la ressource « espace ».

⇒ PROGRAMME ET FORME URBAINE

- 1,9 ha de Zone A Urbaniser dont 0,55 ha à protéger pour motif écologique (article L151-21 du Code de l'Urbanisme).
- Une douzaine de logements en fonction d'une densité moyenne de 10 à 12 logements/ha.
- Possibilité d'associer des formes urbaines mixtes déclinant de l'habitat individuel libre, de l'habitat individuel groupé et de l'habitat collectif, dont la représentation sur le schéma d'aménagement est indicative.

⇒ PARTI D'AMÉNAGEMENT

■ CIRCULATION ET TRAITEMENT DES VOIES :

- Création d'une voie de desserte interne connectant l'Allée des Fougères et l'impasse de Bouliac.
- Création d'une piste cyclable connectant la piste de Mimizan/St-Paul-en-Born et la piste du bord d'étang.
- Traitement des limites visuelles entre les macro-lots et leur environnement habité à l'appui de bandes paysagères plantées.

■ MISE EN VALEUR PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE :

- Maintien d'un espace naturel central, permettant d'établir une trame verte Nord/Sud, connectée avec l'impasse des chênes et un espace récréatif au cœur du quartier.
- Traitement des limites visuelles entre les macro-lots et leur environnement habité à l'appui de bandes paysagères plantées.

■ GESTION PLUVIALE :

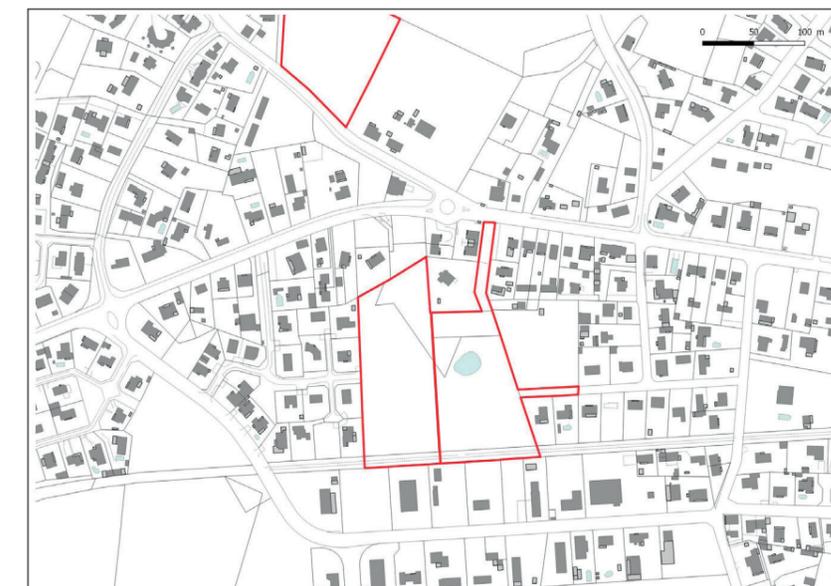
- Aménagement d'une ligne de régulation hydraulique Nord/Sud sous la forme d'une noue enherbée, le long d'un fossé existant à conforter et connecter au fossé de la piste cyclable.
- Maintien/requalification des fossés qui longent la zone à l'Ouest, et au Nord le long de la parcelle 240 (cf. photo 3) à l'appui d'une bande enherbée de 5 m destinée à leur entretien à intégrer dans les espaces collectifs de l'aménagement .
- Aménagement d'une large noue en bordure des fossés qui s'écoulent au Sud des parcelles 211 et 214.

☞ DISPOSITION DE DÉFENSE INCENDIE

- Aménagement d'une bande inconstructible de 12 m de large, accessible depuis le chemin des chênes et la piste cyclable de Mimizan / Pontenx les wForges.

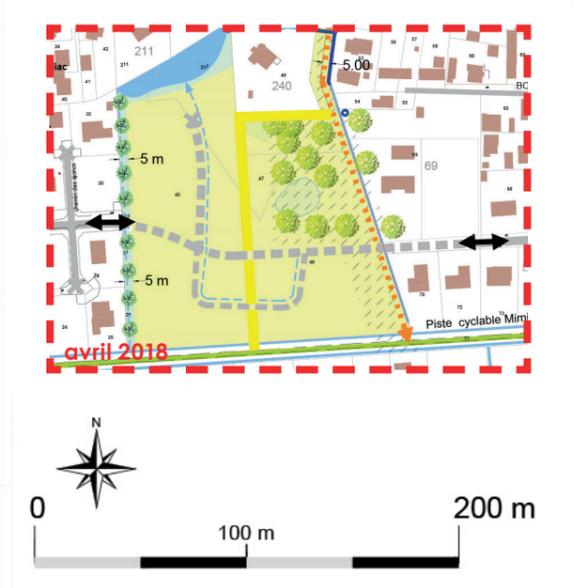
PHASAGE D'OUVERTURE A L'URBANISATION

- Possibilité d'un aménagement par tranches successives, à condition de porter sur la totalité du contour indiqué au plan de phasage ci-dessous.



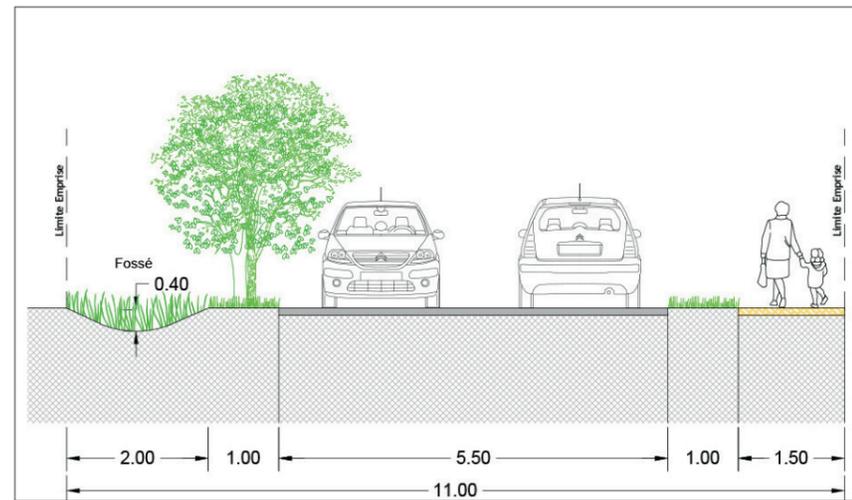


- LEGENDE**
- Surface constructible
 - Zones Naturelles
 - Secteur à protéger pour motif écologique (L151-23)
 - Végétation existante à conserver ou à conforter
- Réseau viaire**
- Voie existante
 - Voie à créer
 - Piste cyclable existante
 - Parcours équestre existant
 - Voie verte à créer
 - Accès
- Gestion pluviale**
- Bassin de collecte projeté
 - Régulation à 3L/s/Ha
 - Noue, fossé projeté
 - Canalisations projetées
 - Canalisations existantes
 - Canalisations existantes (supposées)
 - Fossés existants
 - Cours d'eau permanents



PROFILS - TRAITEMENT DES VOIES

⇒ COUPE 1 : VOIE DE DESSERTE



PORTÉE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

Thématiques	Dispositions ayant un caractère obligatoire <i>traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage</i>	Dispositions soumises à compatibilité <i>dont l'esprit doit être respecté</i>	Dispositions indicatives <i>ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil</i>
Circulation / Voirie	<ul style="list-style-type: none"> - Desserte de la zone par les points de passage portés au plan de zonage 	<ul style="list-style-type: none"> - Traitement des voies selon le profil n°1 	
Forme et programmation urbaine	<ul style="list-style-type: none"> - Possibilité d'un aménagement par tranches successives à condition de porter sur la totalité du contour indiqué dans le plan de phasage. 	<ul style="list-style-type: none"> - Objectif de 10 logements/ha minimum. - Mixité des formes urbaines (habitat individuel, individuel groupé, collectif). 	
Protection / Valorisation paysagère	<ul style="list-style-type: none"> - Création de bandes paysagères portées au plan de zonage. - Emprise du secteur à protéger pour motif écologique (article L151-23). 		<ul style="list-style-type: none"> - Palette végétale
Gestion des eaux pluviales	<ul style="list-style-type: none"> - Création d'ouvrage de régulation sur la base de 3 l/s/ha. 	<ul style="list-style-type: none"> - Localisation des ouvrages de régulation portée au schéma d'aménagement. - Aménagement d'une ligne de régulation hydraulique Nord/Sud sous la forme d'une noue enherbée, le long d'un fossé existant à conforter et connecter au fossé de la piste cyclable. - Maintien/requalification des fossés qui longent la zone à l'Ouest, et au Nord le long de la parcelle 240 (cf. photo 3) à l'appui d'une bande enherbée de 5 m destinée à leur entretien à intégrer dans les espaces collectifs de l'aménagement . - Aménagement d'une large noue en bordure des fossés qui s'écoulent au Sud des parcelles 211 et 214. 	
Aléa feu de forêt	<ul style="list-style-type: none"> - Création d'une bande de défense incendie périmétrale de 12 m de large portée au schéma d'aménagement à maintenir non boisée et débroussaillée. 		