

Commune de
LA MAXE

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Approbation initiale du PLU :
27/01/2020

DOCUMENT EN VIGUEUR :
Modification simplifiée n°1
DBM 29/11/2021

Orientations d'aménagement et de programmation

Les **orientations d'aménagement et de programmation** exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Elles viennent préciser les options du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune du point de vue du développement de l'habitat et de l'organisation de certains quartiers.

Elles permettent d'orienter les futurs aménagements souhaités mais ne constituent pas un plan d'aménagement finalisé précis.

Elles sont opposables aux tiers dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que les opérations d'aménagement doivent être suivies dans les principes.

1. LES PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT

Ces principes d'aménagement s'appliquent à l'ensemble des zones à urbaniser, pour lesquels un projet d'ensemble est demandé, mais il est également utile de s'y référer pour tout projet situé dans une autre zone.

Intégrer le projet dans son environnement urbain et paysager

Pour intégrer un futur quartier dans son environnement paysager, il est indispensable de prendre en compte les spécificités du site :

- configuration parcellaire,
- topographie,
- tissu bâti environnant,
- maintien des éléments paysagers de qualité qui peuvent exister
- traitement soigné des limites
- préservation des vues existantes
- mais aussi prise en compte de l'impact de l'urbanisation sur les vues sur le site depuis son environnement.

Les conditions de circulation des engins agricoles et la desserte des îlots cultureux doivent être analysées et préservées lors des opérations d'aménagement urbain.

Il est primordial de prendre en compte l'ensemble de ces données avant même de démarrer un projet.

• **Le contexte local :**

Afin de bien s'intégrer dans l'environnement bâti et le paysage, les futurs aménagements devront tenir compte et s'inspirer du contexte local de la Maxe.

L'extension urbaine ne devra alors pas apparaître comme une verrue mais bien comme un prolongement naturel de l'urbanisation.

Le site est à l'articulation entre espaces naturels et agricoles. Des transitions douces doivent être trouvées et les cheminements agricoles doivent être maintenus (ou rétablis s'ils ont été supprimés).

Le lotissement « Les Fruitières 3 » a été aménagé. Le lotissement « Stade 2 » est aujourd'hui en cours d'études.

2. LES ZONES À URBANISER À VOCATIONS D'HABITAT

2.1 La zone de « Champ le boucher »

Répondre aux besoins en logements et assurer la mixité sociale

Pour répondre aux besoins en logements et assurer la mixité sociale, les projets d'aménagement des zones à urbaniser doivent intégrer un certain nombre de problématiques :

- Un nombre minimum de logements à réaliser, avec une typologie de logements diversifiée : Afin de limiter l'étalement urbain et de répondre au Grenelle de l'Environnement et aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les futurs projets devront intégrer une densité minimale de 20 logements par hectare (Densité prévue par le SCoTAM) mais aussi une mixité dans le but de poursuivre la politique déjà entamée par la commune.

Su le site de « Champ Le Boucher », le programme résidentiel devra comprendre :

- de l'habitat pavillonnaire tout en assurant une gestion économe des sols
- de l'habitat collectif ou semi-collectif de gestion publique ou privée pouvant se décliner sous la forme de logements intermédiaires, maisons en bandes ou toutes autres formes denses....

Intégrer la notion de développement durable dans la conception du futur quartier pour offrir un cadre de vie de qualité aux habitants

Les projets d'aménagement des zones à urbaniser devront intégrer les notions suivantes :

- la limitation des déplacements et la hiérarchisation des voiries,
- un espace central de rencontre
- un paysagement qualitatif
- la gestion des eaux pluviales
- la gestion de l'énergie,
- la gestion des déchets,
- la gestion du stationnement,
- la prise en compte des contraintes,

L'organisation du futur aménagement devra prendre en compte la rationalisation du découpage des lots et leur orientation.

Les déplacements doux seront favorisés selon les principes de la pièce graphique.

Les points suivants seront privilégiés :

a) Gestion de l'énergie

L'objectif est de proposer des logements qui offrent une réelle économie d'énergie et qui restent durablement attractifs.

Conformément à cet objectif, la conception des bâtiments devra prendre en compte

- Le choix des matériaux,
- Volumétrie, organisation et orientation des constructions :
- Parties vitrées :
- L'isolation thermique :
- Ventilation
- Eclairage

b) Gestion des eaux pluviales

L'objectif est de limiter au maximum le rejet des eaux pluviales sur l'espace public.

La réflexion sur le ruissellement des eaux pluviales doit être pris en compte dans le projet.

L'ensemble des surfaces devra être le plus perméable possible permettant une infiltration maximale des eaux pluviales.

Dans la mesure du possible, pour les surfaces nécessitant un revêtement imperméable, les eaux pluviales devront être redirigées vers des espaces végétalisés.

c) Insertion du projet dans l'environnement

L'aménagement paysager doit concourir à l'intégration du projet dans son environnement.

Le traitement des espaces paysagers participeront ainsi :

- à la hiérarchisation des espaces : différenciation des espaces ,
- à l'inscription du projet dans son contexte,
- à la gestion des eaux pluviales,
- à la biodiversité,
- au confort par une protection solaire, ...

d) Gestion des déplacements

Il est essentiel d'assurer des **connexions au réseau viaire existant** et de limiter les voies en impasse à terme afin d'éviter des allongements de parcours, donc une utilisation accrue de l'automobile, et des quartiers socialement refermés sur eux-mêmes.

Le tracé des voies sera conçu de manière à prendre en compte l'orientation des futures constructions, de manière à privilégier un découpage de lots en cohérence avec l'exposition par rapport au soleil.

Les déplacements doux doivent aussi trouver leur place dans les nouveaux aménagements et permettre un **raccordement piéton à la zone de loisirs**.

La voirie doit impérativement être hiérarchisée, de manière à distinguer les voies principales des voies secondaires. Des voiries en attentes seront réalisées en seconde phase pour permettre un bouclage en 3^{ème} phase. Des placettes de retournement temporaires pourront être réalisées si elles s'avèrent nécessaires, l'objectif étant de créer un bouclage à terme pour une bonne cohérence de l'aménagement. Un bouclage intermédiaire peut également être réalisé.

Par ailleurs, le traitement de voirie doit être à l'image du quartier et dimensionnée en fonction de son importance et prend en compte les circulations de véhicules de services et de secours.

Les voiries seront raccordées au lotissement « Les Fruitières 3 » déjà réalisé au sud.

Le projet d'aménagement est également conditionné par la réalisation d'un raccordement et un aménagement sécurisé sur la Rue Principale.

e) Paysagement

Une attention particulière sera portée sur le paysagement de la zone, notamment sur ses limites. Les essences seront choisies dans le registre local.

Il faut éviter les haies monospécifiques et privilégier le mélange d'essences.

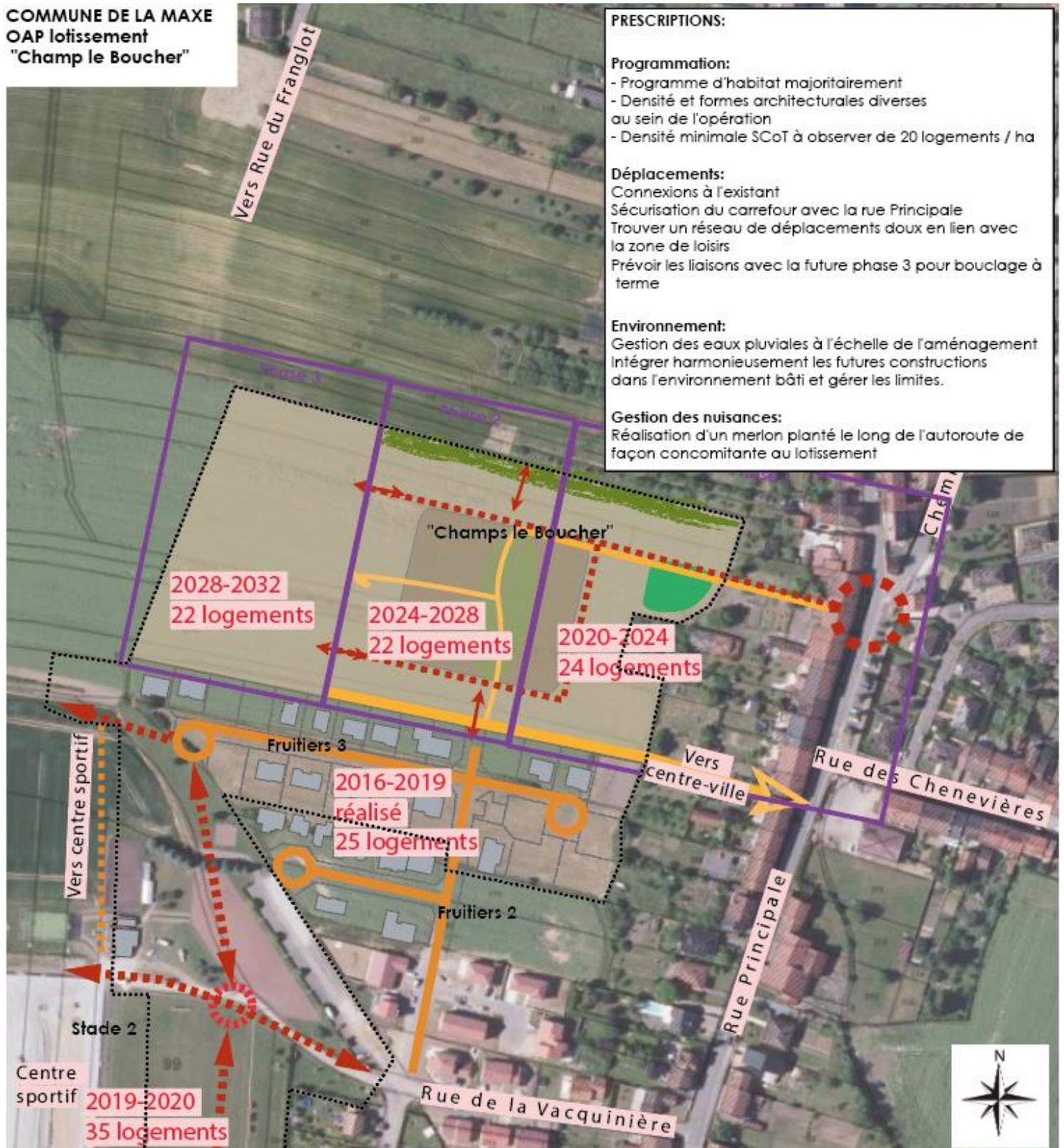
Par ailleurs, la réalisation d'un merlon planté le long de la voie ferrée est prévue, afin de réduire les nuisances sonores engendrées par l'autoroute.

Phasage :

L'aménagement du lotissement « Champ le Boucher » ne pourra se faire qu'une fois le lotissement de Stade 2 réalisé et construit à 75 %.

Le nouveau lotissement sera lui-même phasé en 3 opérations, la première phase intégrant le raccord au lotissement les Fruitières 3 mais aussi la sécurisation du carrefour avec la Rue Principale.

COMMUNE DE LA MAXE
OAP lotissement
"Champ le Boucher"



PRESCRIPTIONS:

Programmation:
- Programme d'habitat majoritairement
- Densité et formes architecturales diverses au sein de l'opération
- Densité minimale SCoT à observer de 20 logements / ha

Déplacements:
Connexions à l'existant
Sécurisation du carrefour avec la rue Principale
Trouver un réseau de déplacements doux en lien avec la zone de loisirs
Prévoir les liaisons avec la future phase 3 pour bouclage à terme

Environnement:
Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement
Intégrer harmonieusement les futures constructions dans l'environnement bâti et gérer les limites.

Gestion des nuisances:
Réalisation d'un merlon planté le long de l'autoroute de façon concomitante au lotissement

- Zone IAU du PLU (Champ le Boucher: 3,4ha - Stade 2 : 2,7 ha)
 - Maisons individuelles
 - Zone plus dense
 - Carrefour à créer
 - Voirie en bouclage à créer
 - Espace de voirie en attente
 - Voirie existante
 - Voirie en réflexion
 - Placette de retournement
 - Cheminement piéton à connecter
 - Perméabilités piétonnes à créer
 - Frange végétale à planter entre l'espace habité et l'agricole
 - Espace de rencontre traversant
 - Bassin de rétention à prévoir (emplacement en fonction de la topographie du terrain)
- 3 phases (le phasage peut se faire différemment dans son découpage mais la 1ère phase comprendra l'aménagement du carrefour)

2.2 La zone de « Sentier de Saint Remy»

Répondre aux besoins en logements et assurer la mixité sociale

Pour répondre aux besoins en logements et répondre à l'évolution de la société, le projet sur le site « Sentier de Saint Remy » prévoit des habitations adaptées pour séniors intégrant une part de logement(s) conventionné(s).

En complément, l'implantation de professions médico-sociales ou paramédicales est également possible

Les points suivants seront privilégiés :

a) Gestion de l'énergie

L'objectif est de proposer des logements qui offrent une réelle économie d'énergie et qui restent durablement attractifs.

Conformément à cet objectif, la conception des bâtiments devra prendre en compte

- Le choix des matériaux,
- Volumétrie, organisation et orientation des constructions :
- Parties vitrées :
- L'isolation thermique :
- Ventilation
- Eclairage

b) Gestion des eaux pluviales

L'objectif est de limiter au maximum le rejet des eaux pluviales sur l'espace public.

La réflexion sur le ruissellement des eaux pluviales doit être pris en compte dans le projet.

L'ensemble des surfaces devra être le plus perméable possible permettant une infiltration maximale des eaux pluviales.

Dans la mesure du possible, pour les surfaces nécessitant un revêtement imperméable, les eaux pluviales devront être redirigées vers des espaces végétalisés.

c) Insertion du projet dans l'environnement

Le bâtiment implanté le long de la rue Principale devra s'insérer harmonieusement en terme de gabarit et d'implantation dans l'ensemble bâti de la rue Principale.

d) Gestion des déplacements

La nouvelle opération sera desservie par une voie en impasse.

Le sentier de Saint-Remy existant doit être conservé.

Le carrefour sur la rue Principale doit être sécurisé.

e) Paysagement

Dans la mesure du possible, les arbres indiqués sur la pièce graphique doivent être conservés.

PLU de la Maxe

COMMUNE DE LA MAXE
OAP du Sentier Saint-Remy



- Limite parcellaire de l'OAP : 0,28 ha
- Implantation de maisons de plain pied (logements adaptés seniors)
- Implantation de bâtiment R+1
- Carrefour à sécuriser
- Voirie en impasse à créer
- Placette de retournement à créer
- Cheminement piéton à conserver
- Emplacement de parking public à déterminer
- Arbre existant si possible à conserver
- Bâti à démolir

PRESCRIPTIONS:

Programmation:

- Programme de logements adaptés pour personnes âgées intégrant du logement conventionné
- Aménagement d'un parking attenant à la mairie
- Front bâti R+1 intermédiaire ou petit collectif
- Possibilité de professions libérales médico-sociales et paramédicales

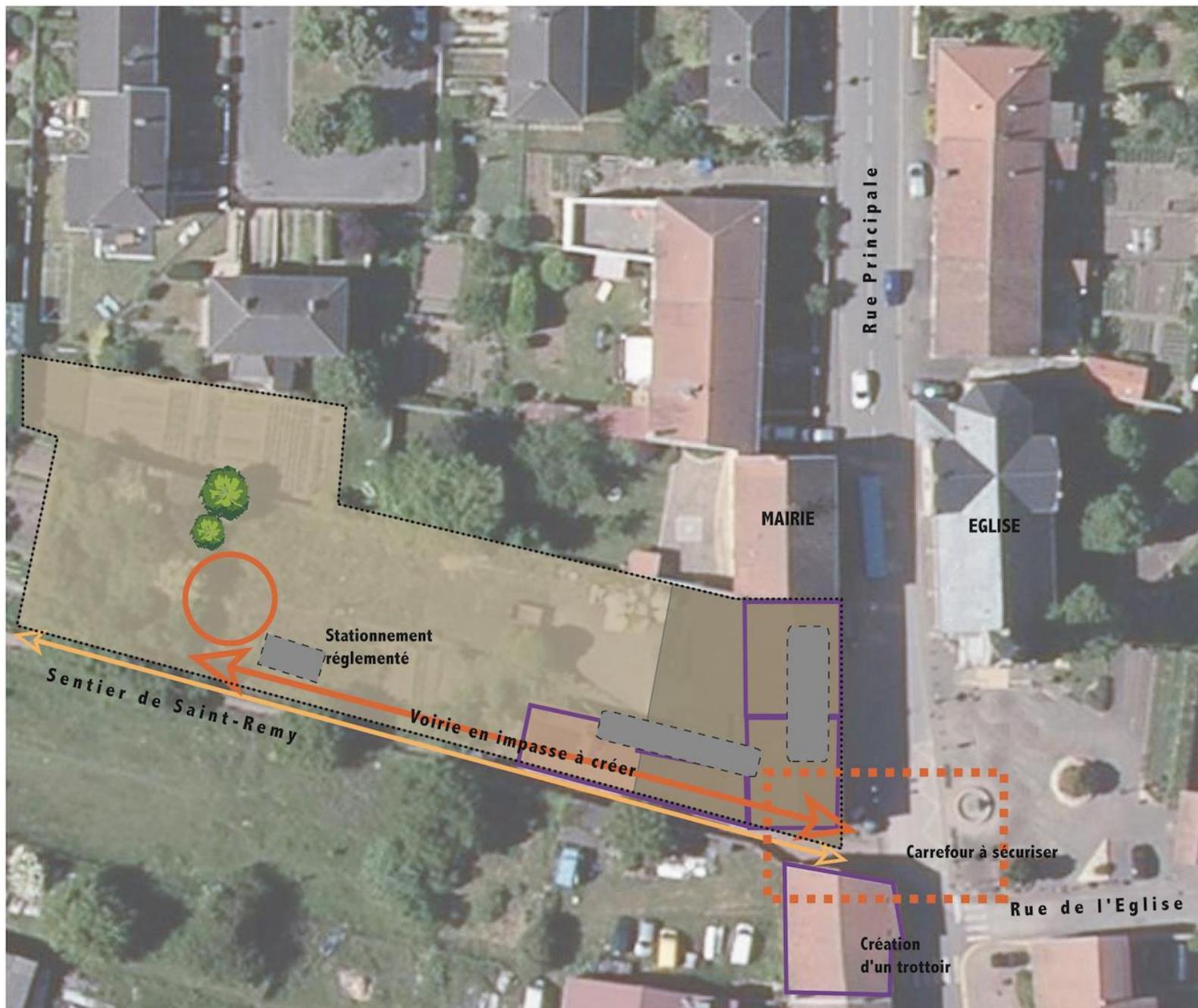
- Densité minimale SCoT à observer de 20 logements / ha

Déplacements:

- Voirie en impasse avec retournement à l'extrémité
- Maintenir le cheminement doux existant

Environnement:

Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement



2.3 La zone de « Les Chenevières»

Les points suivants seront privilégiés :

a) Gestion de l'énergie

L'objectif est de proposer des logements qui offrent une réelle économie d'énergie et qui restent durablement attractifs.

Conformément à cet objectif, la conception des bâtiments devra prendre en compte

- Le choix des matériaux,
- Volumétrie, organisation et orientation des constructions :
- Parties vitrées :
- L'isolation thermique :
- Ventilation
- Eclairage

b) Prise en compte du risque inondation

L'opération est en partie concernée par le risque PPRi (zone Orange) et dans l'AZI (Atlas des zones inondables). La future opération devra prendre en compte le risque et les prescriptions du Plan De Prévention des Risques Inondations.

c) Insertion du projet dans l'environnement

Le bâtiment implanté le long de la rue Principale devra s'insérer harmonieusement en terme de gabarit et d'implantation dans l'ensemble bâti de la rue Principale.

d) Gestion des déplacements

Les parcelles seront directement desservies par la rue Principale. Un parking supplémentaire de quelques places sera créé et arboré afin de compléter le parking sur les parcelles.

e) Paysagement

Les constructions s'implanteront selon la bande d'implantation des façades principales spécifiée au plan.

L'arrière des parcelles sera arboré.

PLU de la Maxe

COMMUNE DE LA MAXE OAP "Les Chenevières"

..... Limite parcellaire de l'OAP - 0,23 Ha

 Zone d'implantation habitat

 Bande d'implantation des façades principales en recul par rapport à la voirie

 Arrière de parcelles végétal

 Parking à créer

 Espace arboré à aménager

 Limite PPRI

PRESCRIPTIONS:

Densité minimale SCoT à observer de 20 logements / ha

Prendre en compte les prescriptions du PPRI

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Intégrer harmonieusement les futures constructions dans l'environnement bâti



3. LES ZONES À URBANISER À VOCATIONS DE LOISIRS

Intégrer la notion de développement durable dans la conception du futur quartier pour offrir un cadre de vie de qualité aux habitants

Le projet d'aménagement de la zone de loisirs devra intégrer les notions suivantes :

- un paysagement qualitatif
- la gestion des eaux pluviales
- la gestion de l'énergie,
- la gestion des déchets,
- la gestion du stationnement,...

a) Programmation

La zone 1AUL prévoit l'aménagement d'une zone de loisirs comprenant :

- un équipement sportif pouvant évoluer et être complété par des équipements de loisirs complémentaires
 - o pétanque,
 - o vestiaires
 - o tennis
 - o dojo
 - o musculation,
 - o salle multisports

- Un second terrain de foot peut également être envisagé.

b) Paysagement

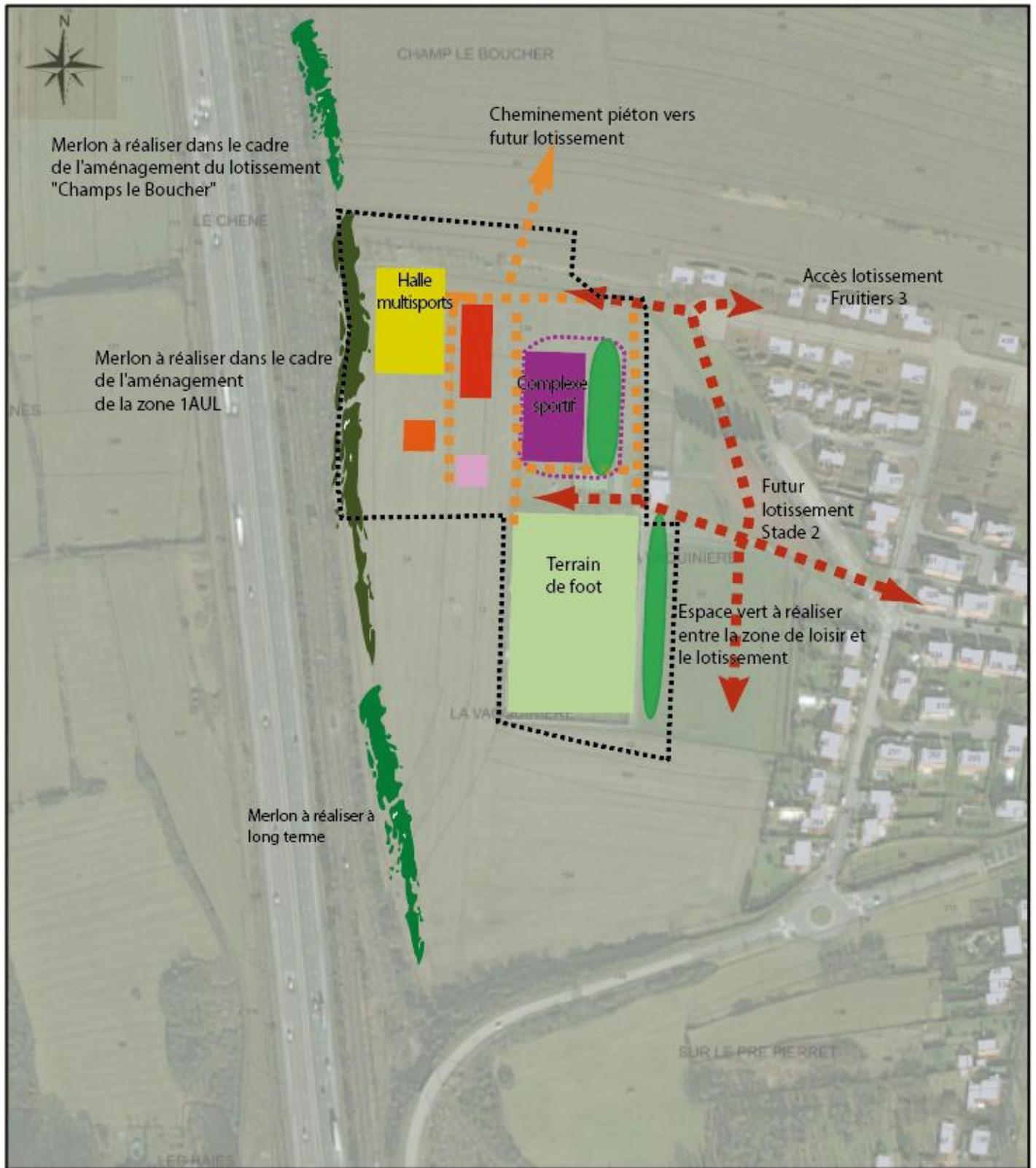
L'aménagement paysager doit concourir à l'intégration du projet dans son environnement.

Le traitement des espaces paysagers participera ainsi :

- à l'accompagnement des déplacements doux
- à l'inscription du projet dans son contexte,
- à la gestion des eaux pluviales,
- à la biodiversité,...

Les essences seront choisies dans le registre local.

Il faut éviter les haies monospécifiques et privilégier le mélange d'essences.



..... Limite parcellaire de l'OAP : 4,22ha

 Terrain de foot existant

 Complexe sportif évolutif

 Halle multisports

 Desserte viaire

 Circulation douce

Implantations des différents équipements et hypothétiques et peuvent être différentes

 Pétanque

 Aire de jeux

 City stade

 Merlon planté

 Espace vert de transition

4. LES ZONES À URBANISER À VOCATIONS D'ACTIVITÉS

Les points suivants seront privilégiés :

a) Gestion de l'énergie

L'objectif est de proposer des bâtiments qui offrent une réelle économie d'énergie et qui restent durablement attractifs.

Conformément à cet objectif, la conception des bâtiments devra prendre en compte

- Le choix des matériaux,
- Volumétrie, organisation et orientation des constructions :
- Parties vitrées :
- L'isolation thermique :
- Ventilation
- Eclairage

b) Insertion du projet dans l'environnement

Les bâtiments implantés devront s'insérer harmonieusement en terme de gabarit et d'implantation dans l'ensemble de la zone d'activités.

c) Paysagement

Les arbres et espaces verts spécifiés sur le document graphique seront à préserver.

d) Ecologie

La trame verte repérée sur le plan devra être préservée.

e) Stationnement

Privilégier les aménagements perméables.

Des solutions de mutualisation du stationnement pourront être étudiées pour en limiter les surfaces.

PLU de la Maxe



COMMUNE DE LA MAXE
OAP Zone d'activités



..... Limite de l'OAP -
1AUX : 3,04 ha
1AUXb : 13,12 ha

■ Limite végétale à maintenir

● Arbres à préserver

— Limite PPRi

■ Plans d'eau

— Voirie existante

— Chemin existant

■ Accés potentiels

--- Liaison chemin à poursuivre

■ Trame verte à préserver

■ Voie ferrée

PRESCRIPTIONS:

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Intégrer harmonieusement les futures constructions dans l'environnement bâti

Préserver les trames verte et bleue

