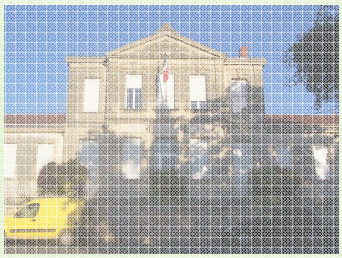
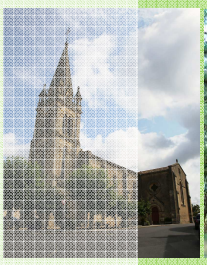
3





DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE MARTILLAC

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

	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 DES SECTEURS DEDIES A L'HABITAT 8

C - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES SECTEURS DEDIES A L'ACTIVITE 8

I. VOCATION DE LA ZONE 9
II. CREER UNE FAÇADE PAYSAGERE POUR DONNER UNE IDENTITE AU SITE 11
III. ASSURER L'INTEGRATION URBAINE DE LA ZONE D'ACTIVITES 12
IV. FORME URBAINE 13

D - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION GRAPHIQUES 13

I. LA ZONE 1AUA « HERMITAGE NORD » 14
II. LES ZONES 1AUB « IMPASSE DE LA MORELLE » ET 1AUC « ROUTE DE BERNADON » 15
III. LA ZONE 1AUD « BEAULIEU » 16
IV. LA ZONE 1AUE « IMPASSE DE LA PRAIRIE – ETANG DU BOURG » 17
V. LA ZONE UD_A « JEAN-DE-RAMON » 18
VI. LA ZONE 2AU « FOND DU BERRET » 19
VII. LA ZONE 1AUX « BERNIN » 20

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 règlementaire 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 règlementation 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.

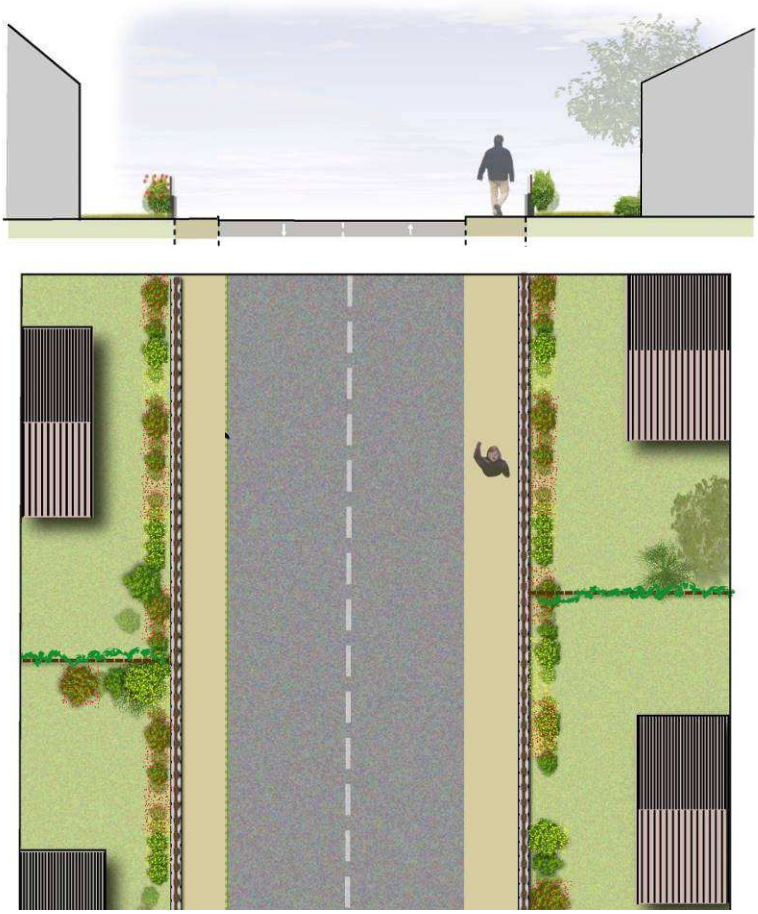
Les opérations d'urbanisation nouvelles poursuivront le maillage entre les quartiers existants et le site d'aménagement considéré. La trame viaire projetée, représentée par les principes de voie, sera reliée systématiquement aux voies existantes en périphérie du site considéré, en prenant en compte les 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 préservées 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 :

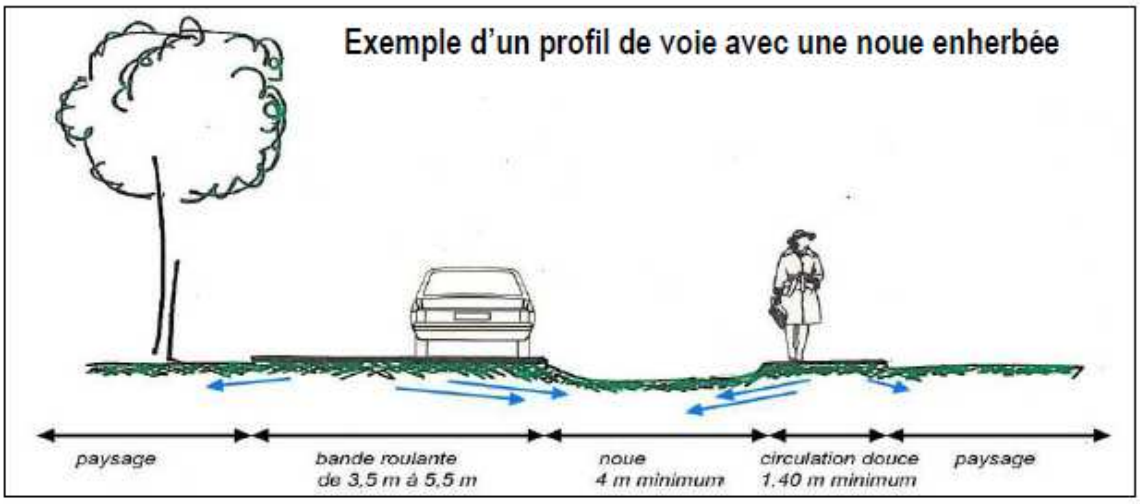
- Sur l'ensemble des projets : inciter à limiter l'imperméabilisation des sols. Proposer, sur les parcelles, pour les espaces de circulation, les terrasses, etc. des **matériaux perméables** pour limiter les flux et permettre l'absorption des eaux de pluie sur la parcelle ;

- Autant que possible, la conception des nouveaux quartiers intègrera 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 zones1AUc « 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 DES SECTEURS DEDIES A L'HABITAT

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.

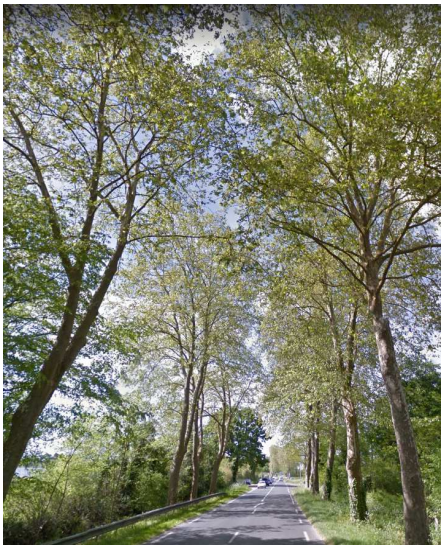
C - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES SECTEURS DEDIES A L'ACTIVITE

Le secteur d'étude est un site stratégique de 16,8 ha, actuellement vierge de toute construction et à fort potentiel d'activités. Situé à Bernin, il s'inscrit en miroir d'un ensemble de sites d'activités répartis entre les communes de Cadaujac et de Martillac (zones de Laroche, La Grange, Malleprat, La Prade).

Par ailleurs, il est contenu :

- A l'est, par la RD 1 113, et plus largement par l'A62 ;
- A l'ouest et au sud-ouest, par un espace boisé, en partie classé en espace boisé classé ;
- Au sud-est, par le hameau de Lartigue et la RD 214.

Cela lui confère une double façade sur des axes de transit majeurs. Ce site s'avère stratégique pour le développement économique communal de Martillac où les zones d'activités de Lagrange et de Malleprat ne présentent plus de disponibilité foncière, l'espace résiduel dans la zone d'activités de Lagrange ayant été rendu à l'agriculture.



Double alignements de platanes le long de la RD 1 113

ZI de La Grange au nord de Bernin

Le cours d'eau du Breyra

Le secteur 1AUx de Bernin à l'état actuel de friches.

I. VOCATION DE LA ZONE

1 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

La réalisation de l'opération doit porter sur l'ensemble de la zone 1AUx.

Une des stations d'épuration de Martillac est implantée dans cette zone. En prévision de son agrandissement futur, après 2029, le SIAEPA (gestionnaire de cet équipement) a demandé à ce que l'emprise de la station d'épuration soit augmentée de 20 m par rapport à ses limites actuelles au sud et à l'est. Cette extension donnera lieu à une servitude de 100 m selon l'article 6 de l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif, à l'exception des installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à

1,2 kg/j de DBO_5. Afin de préserver les riverains des nuisances de voisinage et des risques sanitaires, dans cette bande de 100 m, il est interdit de construire des habitations et des établissements recevant du public.

Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et participent à un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, et sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous forme d'opérations d'aménagement à condition que leur usage soit lié à l'activité économique (artisanale, de services, de bureaux ou industrielle) ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions destinées aux bureaux, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier, à condition :
  - Qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone ;
  - Que les dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage ;
  - Que les nécessités de son fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes ;
- Les équipements collectifs, les ouvrages techniques à condition d'être nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, notamment sous conditions qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives et auditives ;
- L'agrandissement ou la transformation d'une installation classée soumise à autorisation si elle s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients ;
- La construction d'activités artisanales, sous réserve de disposer, sur l'unité foncière, de locaux ou d'espaces dédiés au stockage des ordures ménagères avant collecte (locaux poubelles à containers) ;
- Les logements de fonction ou de gardiennage, à condition qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activités, qu'il soit destiné au personnel dont la présence sur place est indispensable et que leur surface n'excède pas 50 % de la totalité de la surface bâtie avec un maximum de 80 m² de surface de plancher ;
- Les constructions destinées aux activités commerciales sous réserves :
  - Qu'elles répondent aux besoins des usagers de la zone ou qu'elles soient le prolongement de l'activité de production existante dans la zone et que leur surface de vente soit consacrée en totalité à l'activité dont elles sont la conséquence ;
  - Qu'elles n'excèdent pas une surface de plancher de 200 m^2.
- Les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme à condition :
  - D'être justifiés pour des raisons techniques, de construction ou de viabilisation ;
  - De présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations,…) après travaux.

2 – Types d'occupation et utilisation des sols interdites

1.1 - Les occupations et utilisations du sol citées à l'article 1AUX2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées ;

1.2 - Les constructions à usage d'habitation ;

1.3 - Les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitations ;

1.4 – Les constructions et bâtiments d'exploitation agricole ;

1.5 – Le stockage massif de granulats, graves, terres, matériaux de remblais, etc. ;

1.6 - Les dépôts de déchets de toute nature à l'exception des dépôts temporaires organisés pour les besoins du service public, pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination ;

1.7 - Les carrières et les gravières en vue de l'extraction de matériaux ;

1.8 - Les terrains de camping et de caravaning ;

1.9 - Les constructions provisoires ou de caractère précaire, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles ;

1.10 – Le stationnement des caravanes ;

1.11 - Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux indispensables à la réalisation des occupations ou utilisations du sol autorisés en première partie.

II. CREER UNE FAÇADE PAYSAGERE POUR DONNER UNE IDENTITE AU SITE

La charte de Paysage de la Communauté de Communes de Montesquieu (ancienne charte) développe plusieurs propositions d'actions pour les zones d'activités considérées comme étant situées en position paysagère stratégique. Elle indique les principes généraux d'aménagement ainsi que les prescriptions minimales à imposer. Afin de suivre les recommandations de cette charte, des prescriptions paysagères strictes devront être mises en œuvre pour l'aménagement de ce secteur.

Sur ce secteur de 16,8 ha, plusieurs emprises viennent grever sa superficie, et donc retirer de la constructibilité (se référer à la partie cartographique de l'OAP) :

- Une extension sur 20 m de large (demandée par le SIAEPA) sur les façades est et sud de la station d'épuration pour l'extension future de celle-ci après 2029 ;
- Une bande de 100 m de large sur les pourtours est, sud et ouest de la station d'épuration (servitude de l'arrêté du 21/07/2015 relative aux systèmes d'assainissement collectif, en prévision d'éventuelles nuisances sonores et olfactives) ;
- Un emplacement réservé demandé par la CCM, nécessaire à la restauration du Breyra, en adéquation avec les objectifs du SCoT, pour restituer un écoulement sinueux, des berges en pente douce et regagner du champ d'expansion de crue impliquant le décalage et/ou l'effacement de la route communale.

Par ailleurs, l'aménagement devra tenir compte de la servitude liée à la canalisation de gaz TIGF qui s'applique sur une petite partie de la zone en limite est.

Enfin, un dossier de dérogation à l'amendement Dupont a été réalisé dans le cadre de la révision du PLU de Martillac afin de réduire la bande inconstructible de 75 m à 30 m.

En tenant compte de ces différentes emprises, en plus ou en moins, il résulte deux secteurs :

- Secteur A : d'une superficie de 3,6 ha, impossibilité de construction d'habitations et d'établissements recevant du public. Les occupations restent à préciser avec la DDTM. A minima, cet espace pourrait recevoir du stationnement et la gestion des eaux pluviales le cas échéant ;

- Secteur B : d'une superficie de 12,2 ha, il ne comporte pas de servitudes.

La séquence des activités économiques sur la RD 1 113 est marquée par un alignement de platanes de part et d'autre de cette voirie. L'effet de lisière boisée se fait plus rare au nord-est du site d'étude à proximité du passage du cours d'eau du Breyra, avec une discontinuité végétale.

Cette image paysagère devra donc être conservée et renforcée le long de cette voirie, le long de la façade est au sud de l'aménagement routier de Martillac - Saint Médard d'Eyrans :

- Les structures paysagères seront préservées et le traitement végétal densifié au moins sur une bande de 30 m d'épaisseur ;
- Les continuités paysagères seront favorisées par la reconstitution d'alignements d'arbres type platanes comme filtre boisé ;
- Une lisière boisée d'environ 10 m d'épaisseur sera aménagée en fond de lots en façade du hameau de Carpo ;
- L'utilisation d'essences locales est privilégiée ;
- Un traitement paysager des espaces libres et des aires de stationnement est à prévoir ;
- Un pré-verdissement de la zone pourra être réalisé pour donner une image de qualité à l'opération ;
- La trame paysagère pourra être associée aux dispositifs de gestion des eaux de surface.

III. ASSURER L'INTEGRATION URBAINE DE LA ZONE D'ACTIVITES

Pour des raisons de sécurité, aucune création d'accès direct ne sera autorisée en zone non agglomérée. L'utilisation d'accès existant pour l'implantation d'activités sera privilégiée. Ainsi, un accès sécurisé à la RD 1 113 sera proposé en vue de l'urbanisation du site. Une accroche sur la RD 1 113 sera réalisée via un tourne-à-droite. Elle sera mutualisée avec un accès à l'aire des gens du voyage sur la commune de Saint Médard d'Eyrans. Des discussions associant a minima le Conseil Départemental, la Communauté de Communes de Montesquieu, les communes de Martillac et de Saint Médard d'Eyrans, la DDTM, le porteur du projet d'aménagement, devront être menées afin de définir l'ensemble des préconisations pour l'aménagement optimisé de cette zone. Une desserte routière sera également créée à l'intersection du chemin de Lagrange et de la route de Bernin proche de la station d'épuration.

Une dérogation pourra être envisagée à condition de prévoir une sécurisation de ces routes départementales et accompagnée d'une réflexion d'ensemble. D'autre part, pour information, le règlement départemental de voirie (article 22, cf. règlement départemental de voirie, mars 2010 en annexe) prévoit que tout nouvel aménagement de carrefour est à la charge du demandeur.

De plus, le recueil de l'avis favorable du Département lors de la création de l'accès sur les RD sur ce secteur est assujetti aux conditions suivantes :

- L'accès sur la RD 1 113 ne servira que d'entrée à la zone 1AUx (pas de possibilité de sortie sur la RD 1 113) ;
- L'accès sur la RD 214^{e}9 ne servira que de sortie ;
- Les aménagements de sécurité, de type tourne à gauche ou carrefour giratoire, sur les RD 214E9 et RD 1 113, seront obligatoirement définis en collaboration avec le Centre Routier Départemental « Graves Entre-Deux-Mers » et clairement spécifiés à la charge du demandeur.

Son emprise sera définie et desservira chaque lot suivant un accès unique.

Les parties latérales de la RD 1 113 seront aménagées pour les cyclistes et les piétons (voir dossier de demande de dérogation à l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme en annexe de dossier de PLU).

IV. FORME URBAINE

L'implantation d'activités tertiaires et de bureaux sera favorisée.

Le bâti sera implanté de part et d'autre de la voie interne à créer. Les aires de manœuvre et de stockage seront masquées à l'arrière des constructions principales.

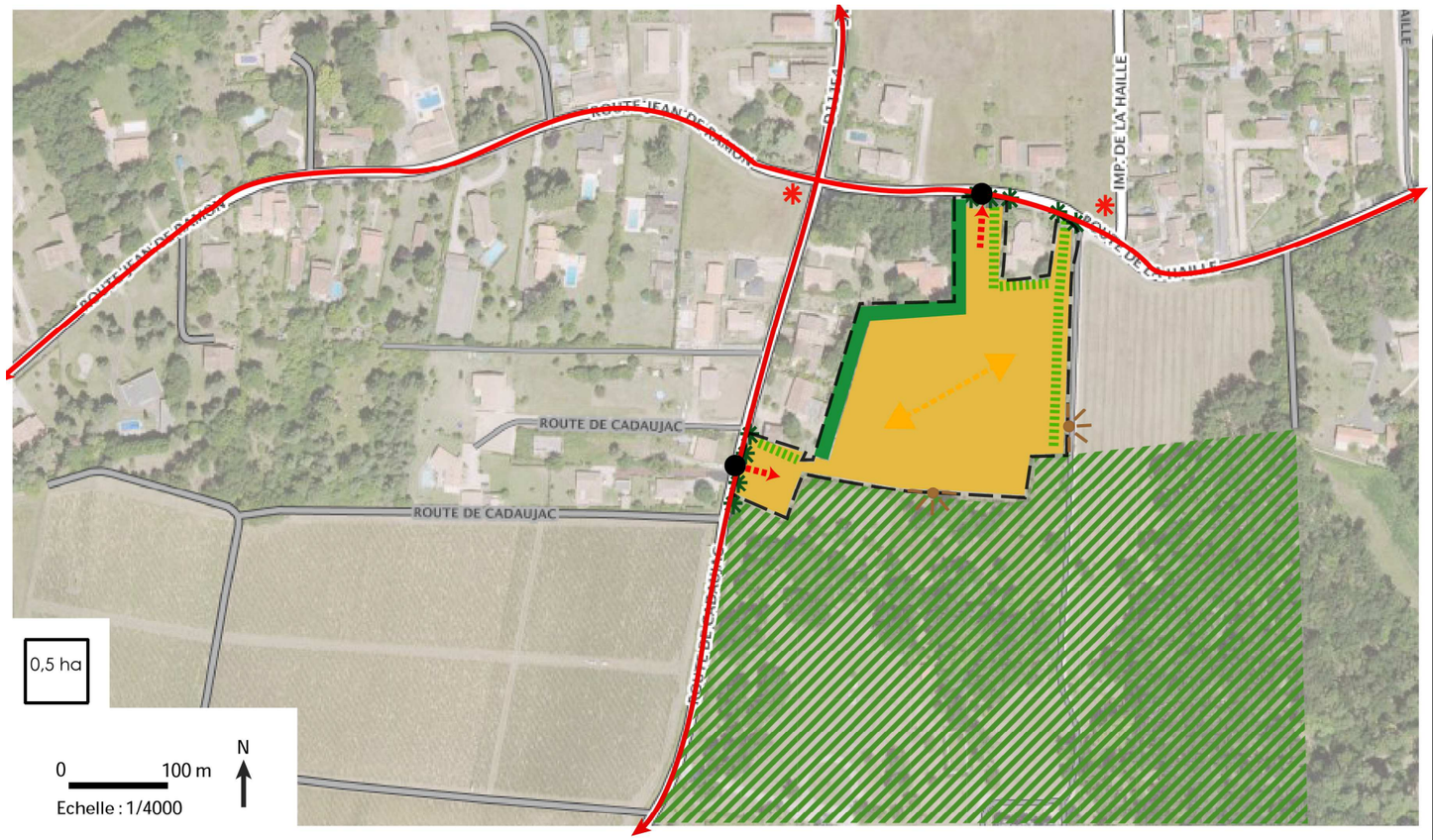
Les alignements de bâti seront assurés entre les différents lots.

En raison de l'exposition de la zone au risque retrait-gonflement des sols, des préconisations devront être prises en compte pour l'implantation de constructions neuves : dimensionnement de leur nature et de leur profondeur par une étude géotechnique, adaptation du bâti pour résister aux efforts induits par la déformation du sol, végétation plantée à une distance de 6 à 10 mètres des murs, etc.).

La qualité architecturale des zones d'activités environnantes est très hétérogène. Il sera nécessaire de proposer des règles d'implantation et d'aspect extérieur du bâti plus strictes. Elles sont décrites dans le règlement du PLU de la zone 1AUx.

D - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION GRAPHIQUES

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 éléctrique 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

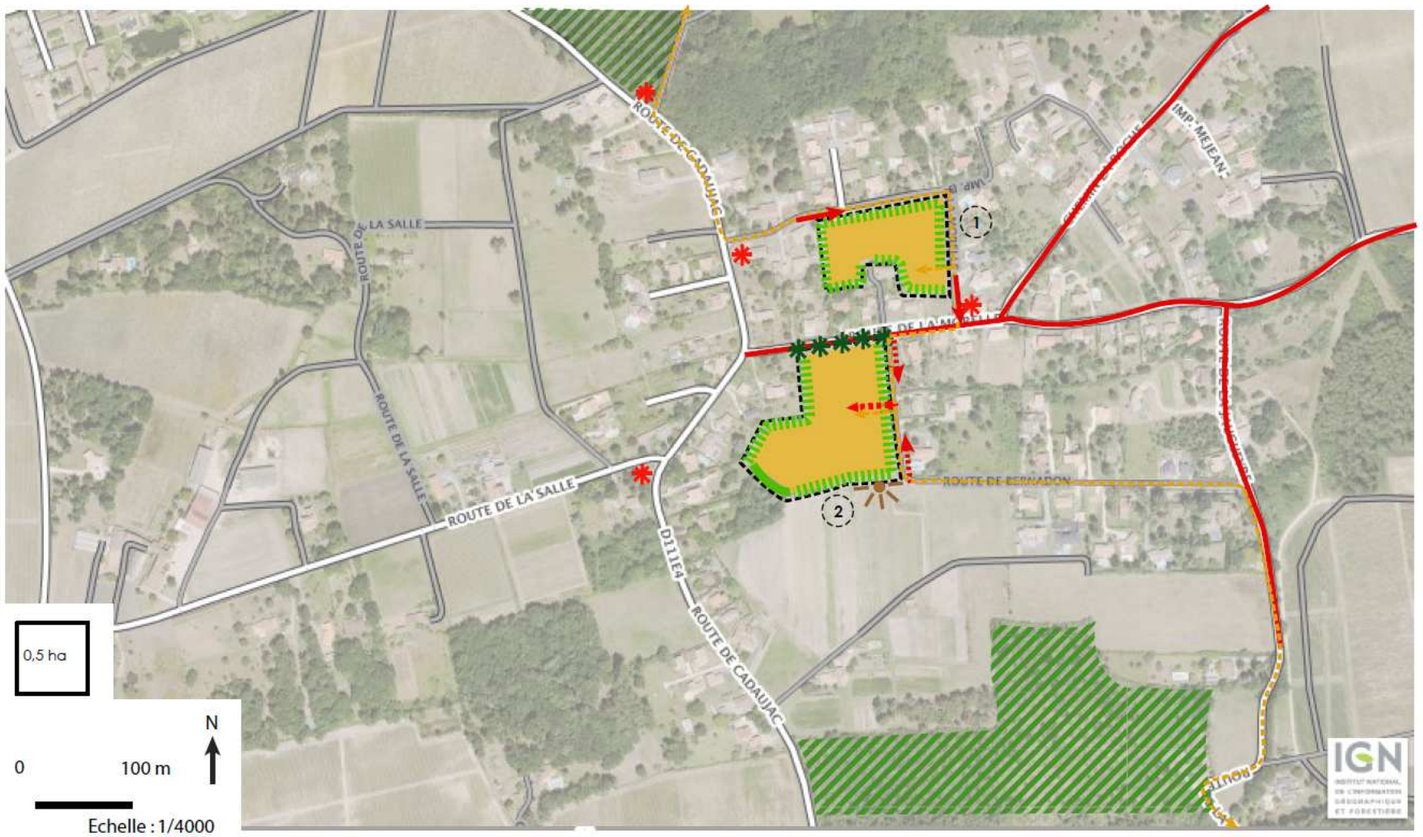
E - Fibre optique

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/accès

- 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 éléctrique 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/accès

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 éléctrique 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

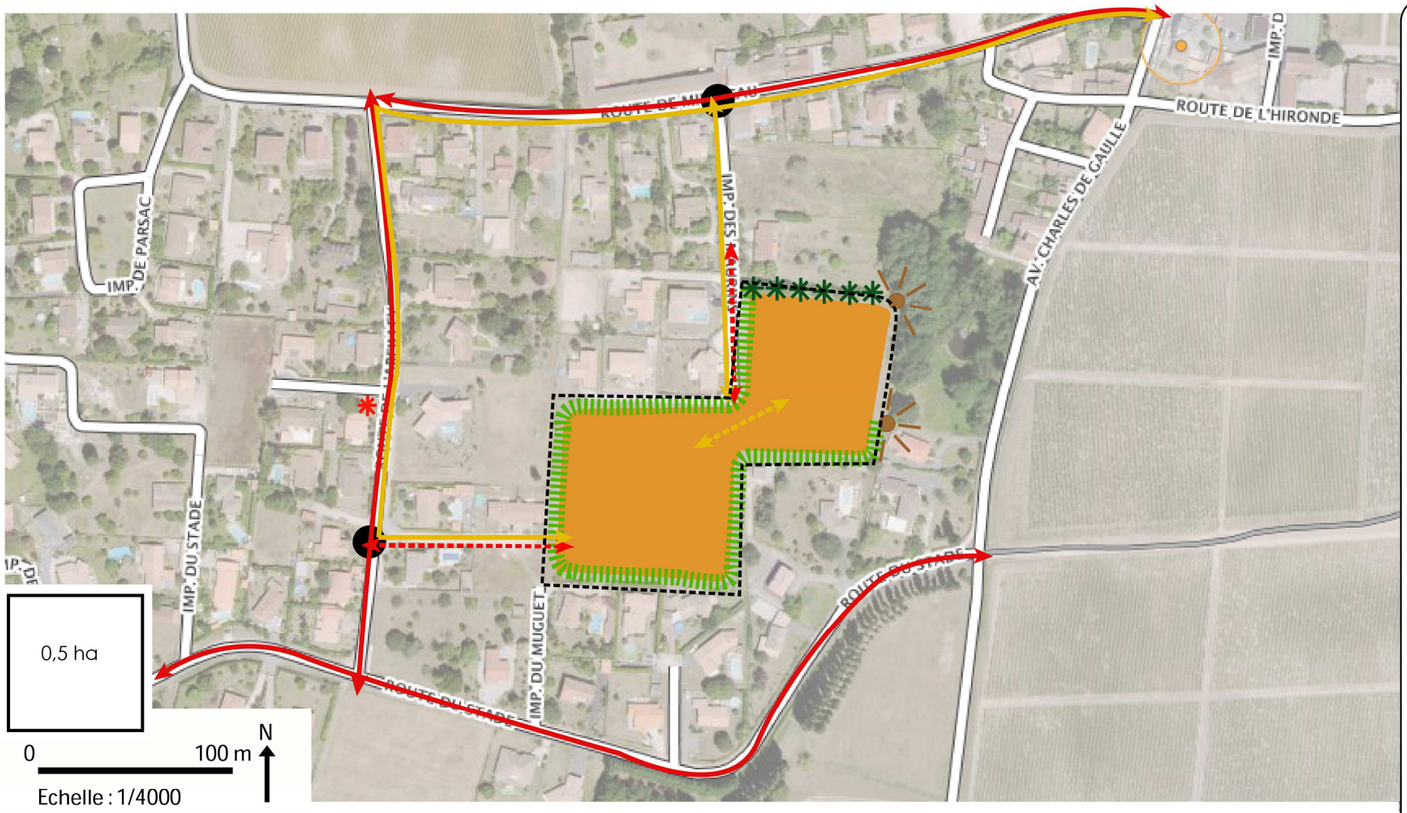
E - Fibre optique

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 »



Département de la GIRONDE
Commune de Martillac
Révision du PLU

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur "Impasse de la Prairie - Etang du bourg" 1AUe

1 - Principes d'aménagement

Périmètre de la zone d'orientation (1,75 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

Densité nette de 45 logements/ha

2 - Principes de traitement paysager

Alignement d'arbres/arbres à conserver ou à créer

Bande paysagère à créer

Point de vue à préserver

3 - Principes de desserte/accès

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 éléctrique 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 ouest

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

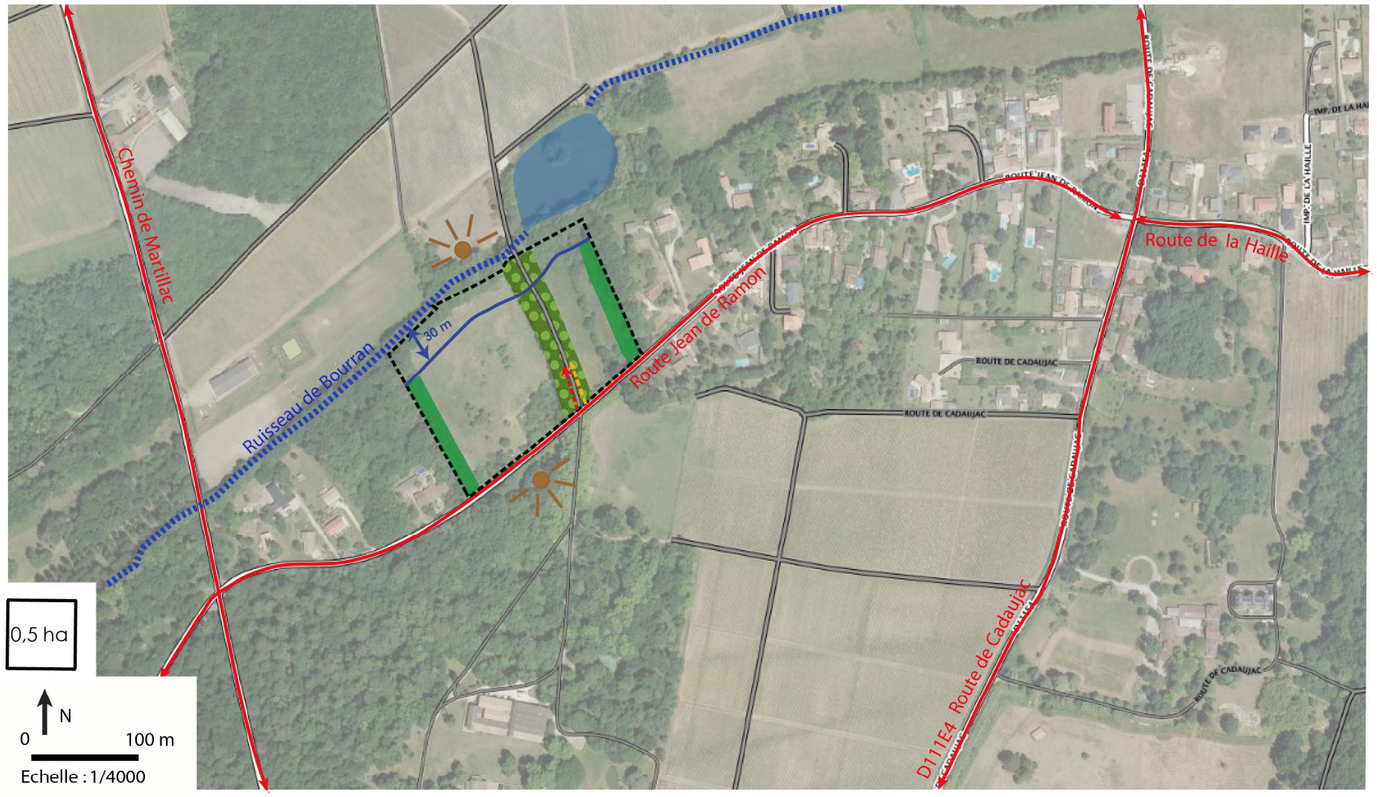
E - Fibre optique

Prévoir le fourreau de raccordement

F - Programme

Minimum 40 logements dont 25 logements en accession à la propriété

V. LA ZONE UD$_A$ « JEAN-DE-RAMON »



Département de la GIRONDE
Commune de Martillac
Révision du PLU

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur "Jean-de-Ramon" UDa

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

6 - Equipements

A - Assainissement

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

Un assainissement autonome sera à prévoir tant que le réseau d'assainissement ne sera pas mis en place.

L'extension du réseau sur ce secteur dépendra des possibilités laissées par la convention d'échange avec la commune de Cadaujac ou des possibilités d'augmentation de la charge acceptée par la commune de Cadaujac.

B - Electricité/Télécoms

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

Maillage interne à réaliser

E - Fibre optique

Prévoir le fourreau de raccordement

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

VI. LA ZONE 2AU « FOND DU BERRET »

Département de la GIRONDE

Commune de Martillac

Révision du PLU

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur "Fond du Béret" 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

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 éléctrique 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

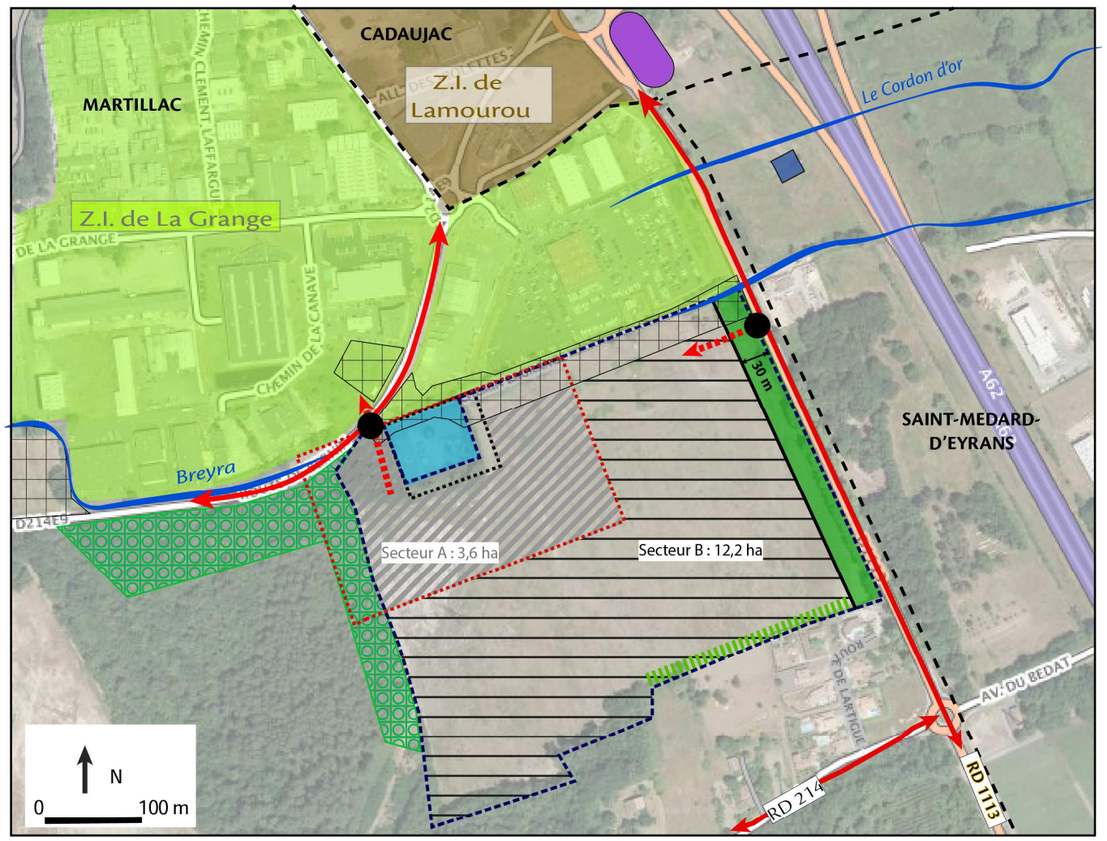
Dispositifs de récupération des eaux pluviales à créer, intégrés à l'aménagement paysager

Les aires de stationnement devront être imperméabilisées le moins possible

E - Fibre optique

Prévoir le fourreau de raccordement

VII. LA ZONE 1AUX « BERNIN »



6 - 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

Une extension de 20 m de la station d'épuration est demandée par le SIAEPA. 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 éléctrique 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 et SDIS à rencontrer

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 - Aire de covoiturage

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

G - Organisation de la circulation

La voie de desserte sera à sens unique avec d'une part une entrée sur la RD1113 (tourne à droite), à mutualiser avec une entrée vers St-Médard-d'Eyrans et d'autre part une sortie unique sur la RD214E9 (tourne à droite)

Un accès par lot sera à aménager

Département de la GIRONDE
Commune de Martillac
Révision du PLU

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur "Bernin" 1 AUx

1 - Principes d'aménagement

- Périmètre de la zone d'orientation (15,9 ha)
- Station d'épuration
- Secteur A : avec servitudes
- Secteur B : sans servitudes
- Aire de covoiturage (Conseil Départemental)
- Cours d'eau
- Bassin de rétention
- Emplacement réservé

2 - Principes de traitement paysager

- Lisière boisée continue à aménager sur lots (10 m de profondeur depuis la limite des lots)
- Bande paysagère existante à conserver et à renforcer sur 30 m
- Espace Boisé Classé
- Alignement d'arbres à planter pour séparer les lots

3 - Principes de desserte/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 (20 m)
- Servitude de recul (100 m)
- Recul des constructions imposé par l'article L 111-8 du CU (30 m)