

COMMUNE DE MAZION

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

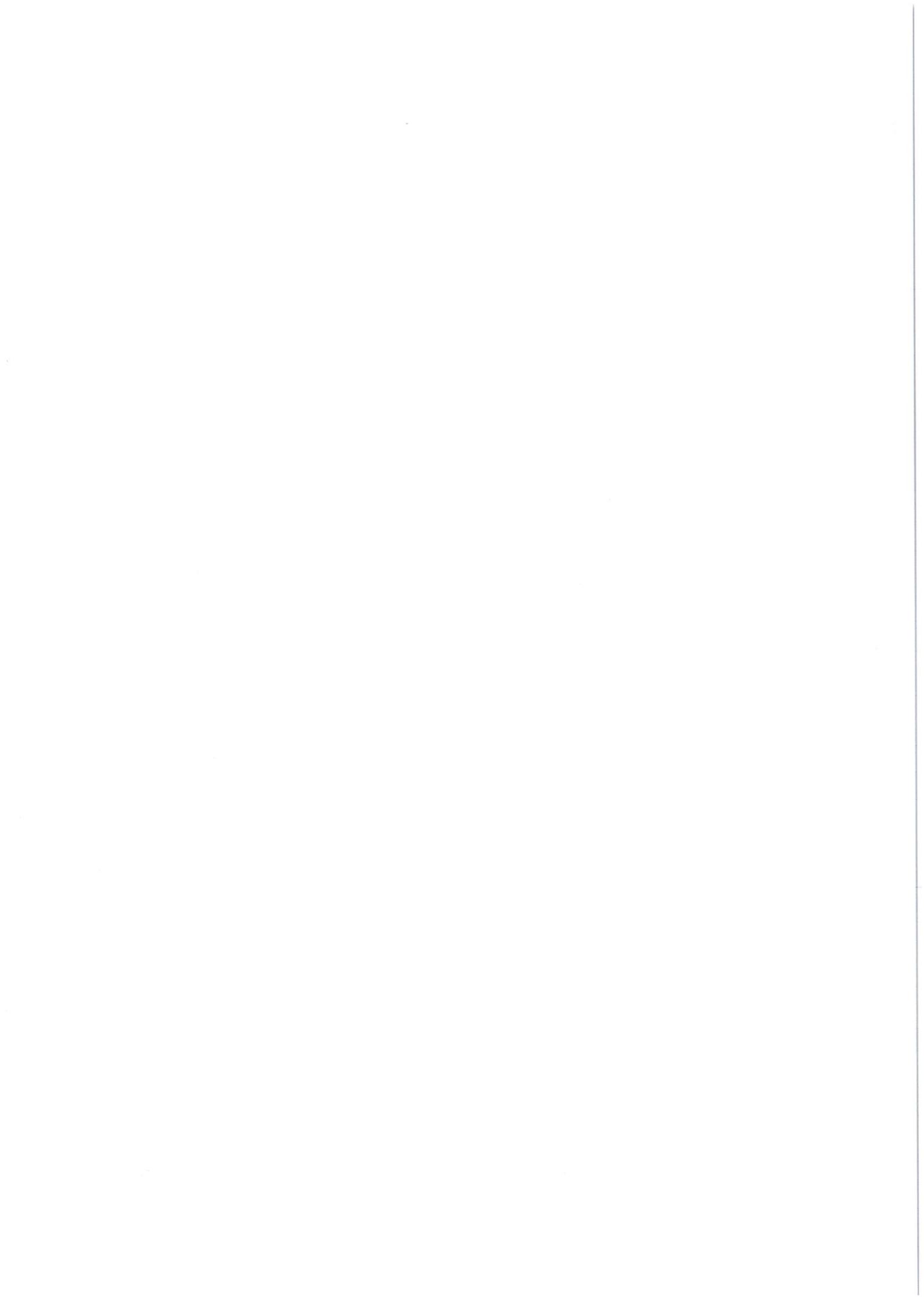
PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Approuvé le :
2-2

MODIFICATION DU PLU N°2

NOVEMBRE 2014





Sommaire

1 - Objectifs et application	3
2 - Le secteur 1AU situé au Nord-Est de la zone UX	4
3 - Le secteur 1AU situé au Nord de la zone UX.....	4



1 - Objectifs et application

En application de la loi du 2 juillet 2003, relative à l'Urbanisme et l'Habitat (loi UH), les orientations d'aménagement doivent être dissociées des orientations générales, qui seules constituent le PADD.

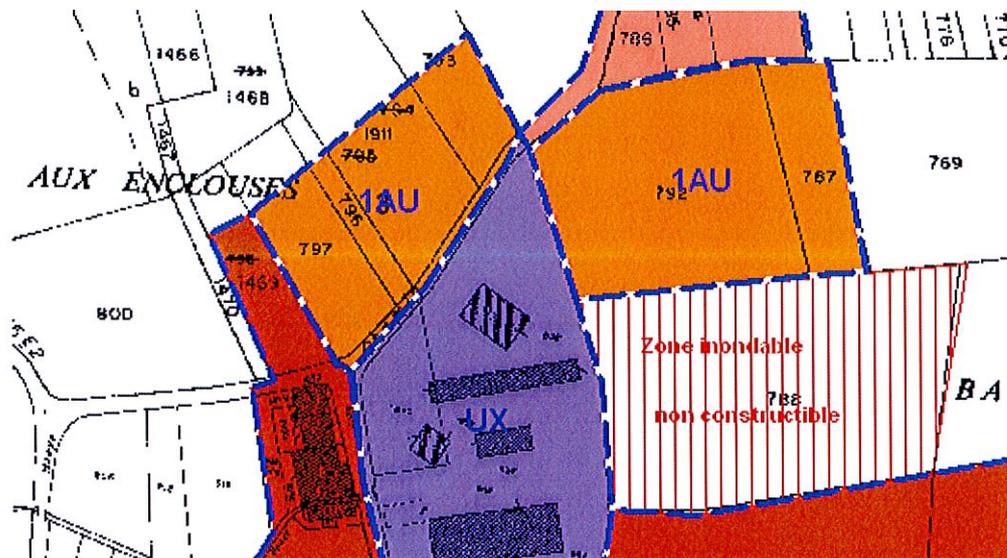
Les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs. Elles constituent, avec le règlement et le zonage du PLU, la traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

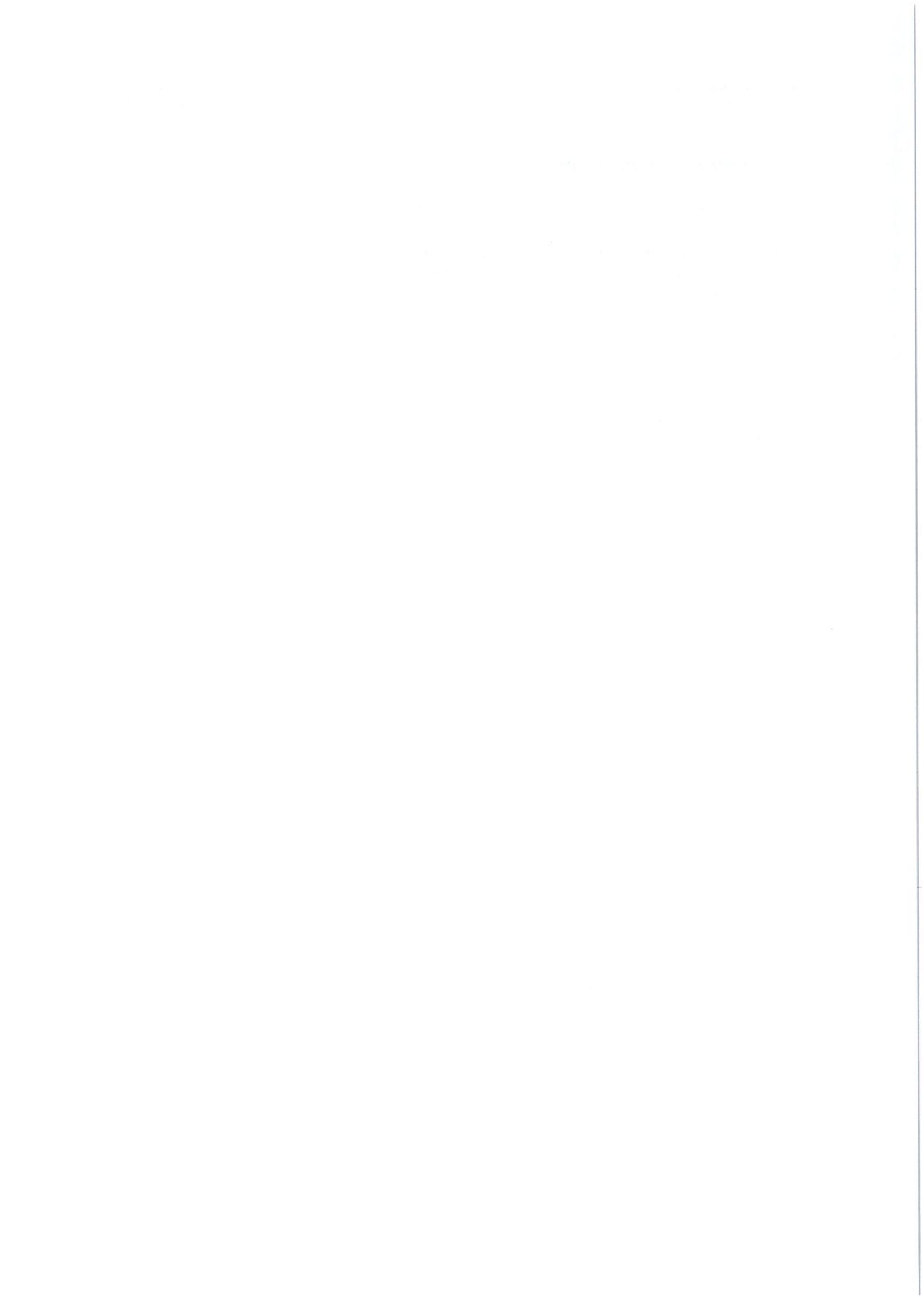
Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement.

Compatibilité n'est pas conformité

Un document conforme est à un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il respecte en tout point ce texte ou ce document.

Un document est compatible avec un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce texte ou de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.







2 - Le secteur 1AU situé au Nord-Est de la zone UX

Ce secteur, localisé à proximité immédiate du bourg de Mazion, se compose d'une zone A Urbaniser, dont l'urbanisation est soumise à la réalisation d'une opération d'ensemble (1AU), située en continuité du bâti existant.

L'enjeu est, dans ce secteur, de garantir une bonne intégration des futures constructions dans le tissu urbain existant, tant d'un point de vue paysager que fonctionnel. L'urbanisation de ce secteur se fera dans le cadre d'une opération d'ensemble sous la forme d'un lotissement.

La densité de l'habitat sera de **10 logements/Hectare minimum**. L'opération devra comporter une part de **20% de logements sociaux**.

L'orientation d'aménagement demande au lotisseur de réaliser :

- Une défense incendie de 120m³ à proximité de la D252, indépendant du réseau d'eau de la ville (réserve incendie souple) ;
- Un raccordement au réseau d'assainissement collectif de la commune ;
- Un raccordement au réseau d'eau potable de la commune ;
- Un raccordement au réseau d'éclairage public ;
- Un réseau de voiries interne au lotissement débouchant sur la D 252 par une seule voie (faisant office d'entrée et sortie) ;
- Des plantations végétales le long de la limite Ouest de la parcelle,

3 - Le secteur 1AU situé au Nord de la zone UX

L'urbanisation de ce secteur se fera au travers de logements individuels avec un maximum de 2 lots par parcelle (6 logements maximum sur l'ensemble du secteur 2AU).

Un maximum d'une voie par parcelle permettra de relier les habitations à la D 252, soit un total de 3 voies débouchant sur la D 252

Les logements seront obligatoirement reliés au réseau d'assainissement collectif et au réseau d'eau potable de la commune.

Les parcelles seront accompagnées, sur leurs limites Sud (entre le terrain et la D 252) de plantations végétales.

1. The first part of the document discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions and activities. It emphasizes the need for transparency and accountability in financial reporting.

2. The second part of the document outlines the various methods and techniques used to collect and analyze data. It highlights the importance of using reliable sources and ensuring the accuracy of the information gathered.

3. The third part of the document discusses the challenges and limitations of data collection and analysis. It notes that while technology has advanced significantly, there are still many obstacles to overcome, such as data privacy and security concerns.

4. The fourth part of the document provides a summary of the key findings and conclusions. It reiterates the importance of maintaining accurate records and using reliable data sources to ensure the integrity of the information.

5. The fifth part of the document discusses the implications of the findings for future research and practice. It suggests that further studies should be conducted to explore the effectiveness of different data collection methods and to address the challenges identified.

6. The sixth part of the document provides a final conclusion and recommendations. It emphasizes the need for continued vigilance and attention to detail in all aspects of data collection and analysis to ensure the highest quality of results.

7. The seventh part of the document discusses the importance of ethical considerations in data collection and analysis. It stresses the need to protect the privacy and confidentiality of the data and to use the information responsibly.

8. The eighth part of the document provides a final summary and conclusion. It reiterates the key findings and the importance of maintaining accurate records and using reliable data sources to ensure the integrity of the information.

9. The ninth part of the document discusses the implications of the findings for future research and practice. It suggests that further studies should be conducted to explore the effectiveness of different data collection methods and to address the challenges identified.

10. The tenth part of the document provides a final conclusion and recommendations. It emphasizes the need for continued vigilance and attention to detail in all aspects of data collection and analysis to ensure the highest quality of results.



Orientations d'aménagement sur la commune de MAZION

- Secteurs 1AU

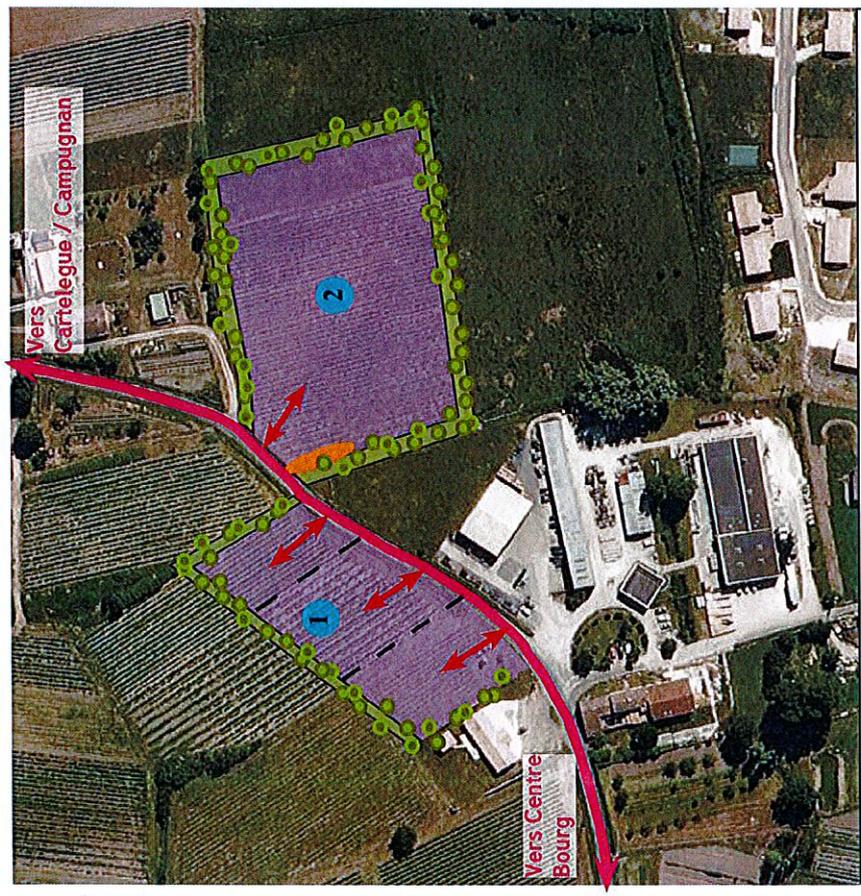
Orientations pour le projet 1 :

Création d'habitations sous la forme de logements individuels avec deux lots par parcelle maximum. Soit un total de 6 logements au maximum sur l'ensemble de ce secteur à urbaniser.

Un seul accès à la RD252 par parcelle.

Création d'une bordure paysagère boisée aux limites extérieures des parcelles.

Obligation de raccorder les constructions au réseau d'assainissement collectif.



Orientations pour le projet 2 :

Création d'habitats sous la forme d'une opération d'ensemble avec une densité minimale de 10 logements par hectare et 20% de logements sociaux.

Un seul accès à la RD252 pour l'ensemble de l'opération

Création d'une bordure paysagère boisée autour de l'opération d'ensemble.

Création d'une bordure paysagère boisée autour de l'opération d'ensemble.

Réalisation d'équipements destinés à la défense incendie d'une capacité minimale de 120m³.

Légende:

- Défense incendie (120m³ min.)
Cette réserve de 120m³ servira au delà de l'opération
- Bordure paysagère à créer
- Route Départementale 252 existante
- Futurs accès propres aux opérations d'aménagement

