Département des Landes

Commune de Pontenx-les-Forges

Révision n°1 du
Plan Local d'Urbanisme

PIÈCE N°4

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION











Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 27 septembre 2019

Le Maire Jean-Marc BILLAC

id de ville urbanisme
49 rue Cazenave
33 100 BORDEAUX
id.ville@gmail.com

Villes Vivantes

Inscrire l'intelligence environnementale au cœur de vos projets

PRÉAMBULE

Les Orientations d'Aménagement fixent les grands principes d'organisation des secteurs appelés à connaître une transformation par la réalisation d'un programme d'urbanisation.

Des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) sont définies sur quatre zones à urbaniser de la commune, sur les sites suivants :

- ⇨ Route de Lardit
- ⇨ Lieu-dit Vaccine
- ⇨ Guilleman
- ⇨ Zone d'activité Éco-matéria

Ces futures opérations devront être conçues et réalisées sous la forme d'opérations d'ensemble. Les aménagements portant sur ces secteurs prennent en compte le contexte général et l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

À travers le présent document, la commune de Pontenx-les-Forges affiche la volonté de maîtriser l'organisation, l'insertion et le programme de ses futurs quartiers en imposant des principes d'urbanisation aux aménageurs (avec un lien de compatibilité), en complément des prescriptions définies par le règlement (pièces écrites et graphiques).

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
1AU - ROUTE DE LARDIT



1. LA ZONE À URBANISER 1AU ROUTE DE LARDIT

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



⇨ Fonctionnement et organisation viaire

★ L'aménagement de l'opération doit prévoir la réalisation d'une voie de desserte interne se raccordant sur la Route de Lardit. Orientée schématiquement Nord-Sud, elle traverse l'ensemble de la zone et se termine sous forme de voie en attente (prolongement à long terme vers le sud).

★ Le profil de la voie de desserte principale comprendra deux bandes boisées de part et d'autre de la chaussée (largeur minimale des bandes boisées de 5 m chacune) de façon à constituer une ambiance «forestière» autour de la voie.

★ Une liaison piétonne est à créer entre la voie de desserte et l'Avenue de Mimizan.

★ Les franges Sud et Ouest de la zone à urbaniser doivent faire l'objet d'un traitement sous forme de lisière forestière (12 m de large minimum). Cette nouvelle lisière est une prairie plantée de feuillus peu inflammables. Elle doit être accessible pour les véhicules de lutte incendie.

⇨ Éléments de programmation

★ Les formes urbaines attendues s'inscrivent dans la continuité du paysage urbain discontinu alentour, tout en permettant une plus grande compacité et diversité (mitoyenneté notamment). La zone à urbaniser représente une surface d'environ 1ha sur laquelle l'objectif de densité à atteindre doit être au moins égal à 12 logements par hectare.

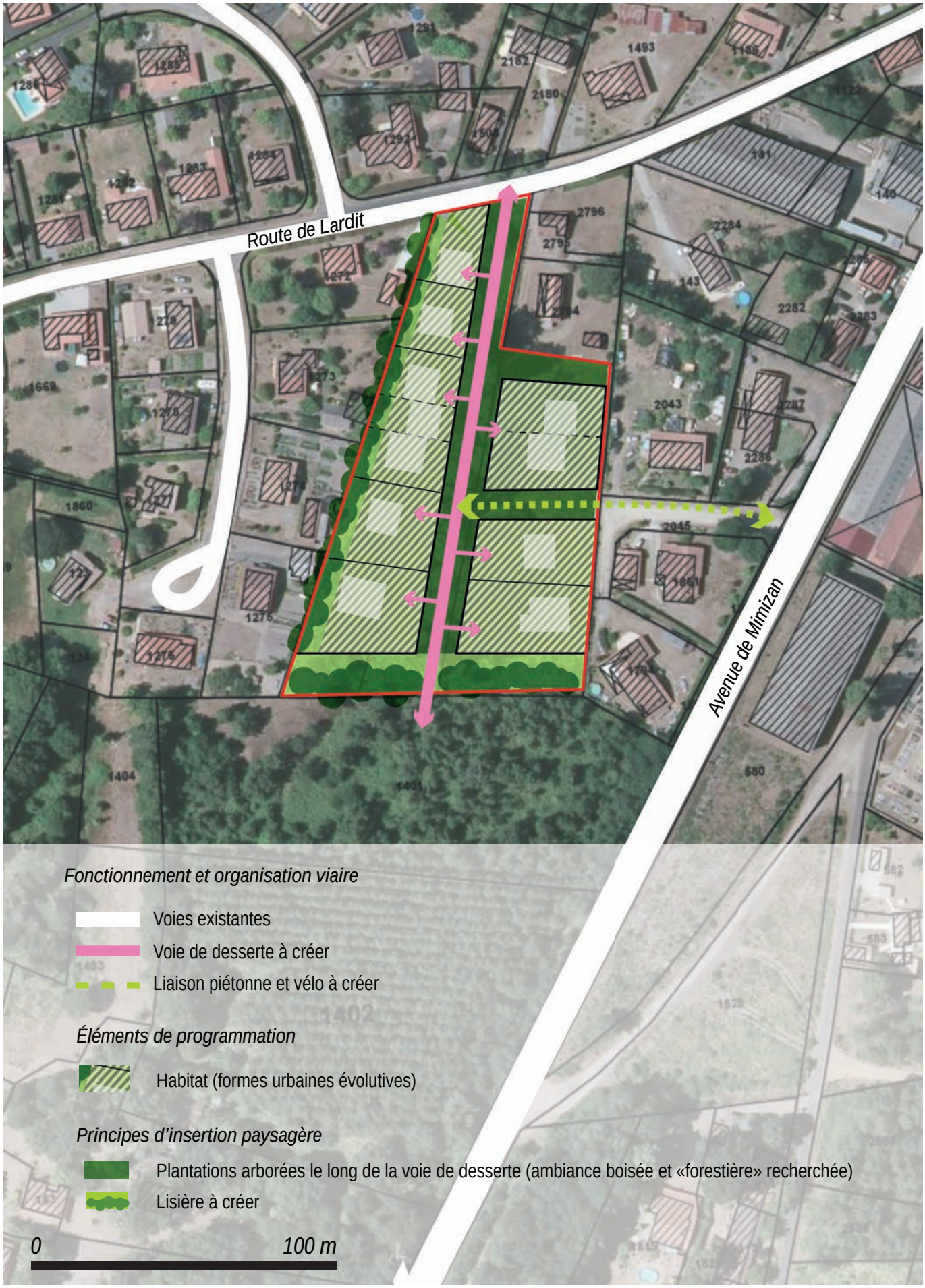
⇨ Conditions d'équipements

★ L'opération doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable et au réseau d'assainissement collectif localisés le long de la Route de Lardit.

★ Le réseau d'assainissement des eaux usées réalisé au sein de l'opération doit être exclusivement gravitaire.

★ Le réseau de collecte et d'infiltration des eaux pluviales de la zone peut être superposé aux bandes boisées à réaliser de part et d'autre de la voie de desserte interne de la zone.

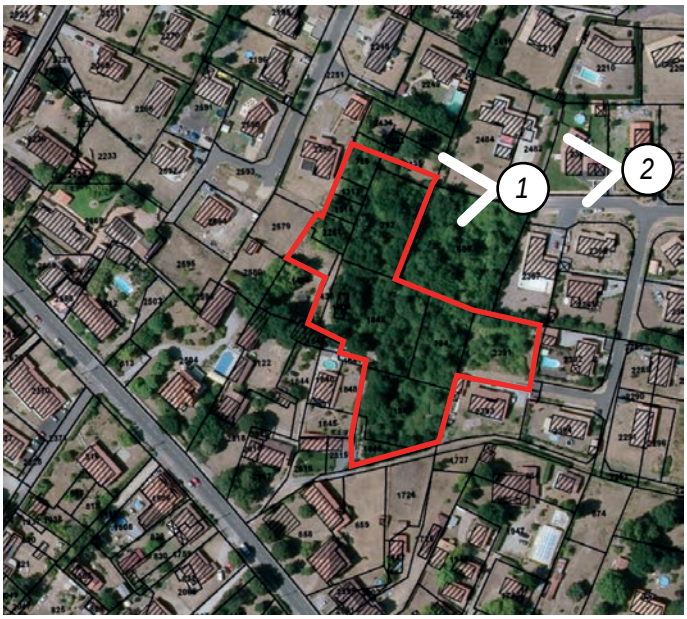
SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



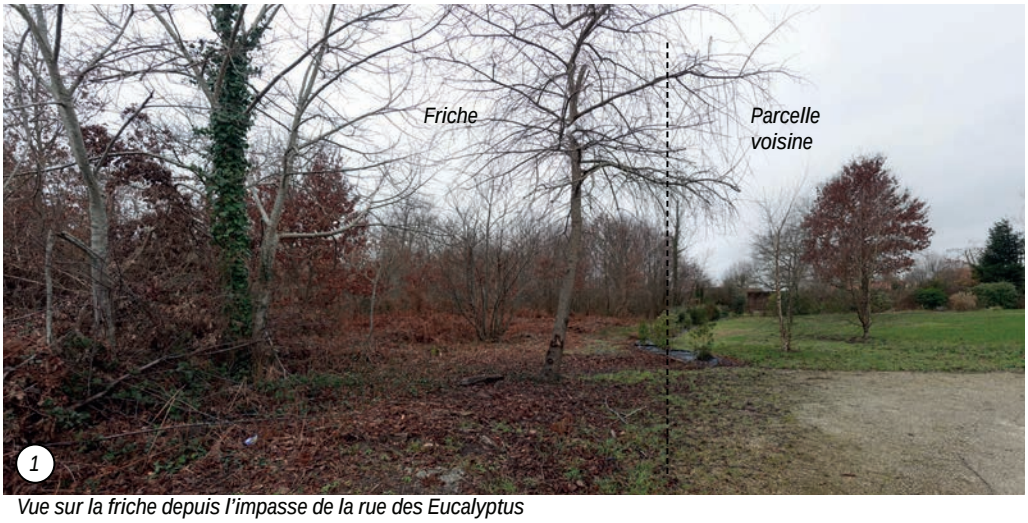
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
1AU - VACCINE



2. LA ZONE À URBANISER 1AU VACCINE



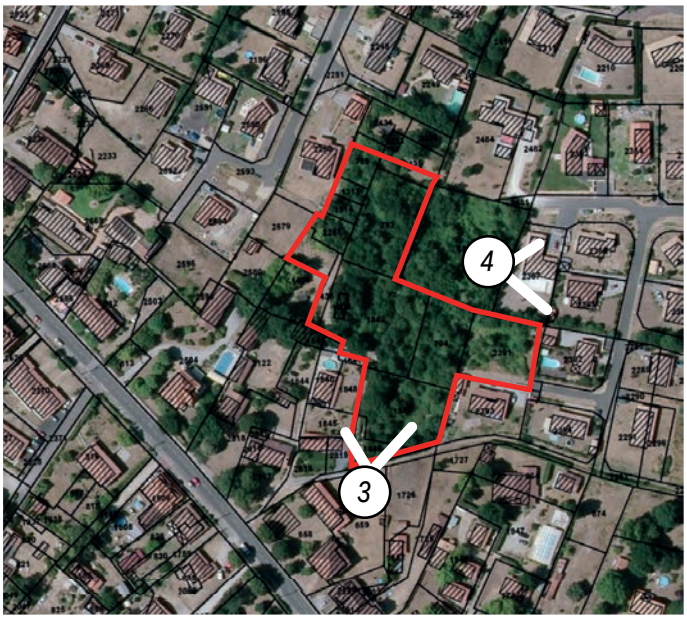
Le secteur Vaccine forme actuellement une dent creuse, en état de friche et enclavée dans le tissu habité. L'enjeu lié au développement de ce secteur en quartier habité est le désenclavement de cet espace et son raccordement aux voiries existantes qui se terminent actuellement en impasses.



Vue sur la friche depuis l'impasse de la rue des Eucalyptus



Rue des Eucalyptus, regard vers le site de projet





Chemin rural existant, menant au site de projet



Rue des Eucalyptus, regard depuis le site de projet

2. LA ZONE À URBANISER 1AU VACCINE

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

⇨ Fonctionnement et organisation viaire

★ L'aménagement de l'opération doit prévoir la réalisation de voies de desserte internes se raccordant sur les rues des Eucalyptus, Jardin de Rose et Gustave Caliot (par le biais du chemin d'accès existant). Orientée schématiquement Nord-Sud, cette voie traverse l'ensemble du site et permet l'accès à toutes les parcelles créées. Un système de voie à sens unique doit permettre de réduire le gabarit de chaussée à son strict minimum (3,5 m de largeur maximum).

★ Le profil de cette voie de desserte Nord-Sud comprend deux bandes boisées de part et d'autre (largeur minimale des bandes boisées de 5 m chacune) de façon à constituer une ambiance boisée autour de la voie. Ces accotements pourront être composés d'essences arborées mixtes d'ambiance forestière et/ou champêtre (chênes, pins, châtaigniers, noisetiers... liste non exhaustive...) Sur cette voie, les usages sont partagés entre les circulations véhicules et piétonnes.

⇨ Éléments de programmation

★ Les formes urbaines attendues s'inscrivent dans la continuité du paysage urbain discontinu alentour, tout en permettant une plus grande compacité et diversité (mitoyenneté notamment). La zone à urbaniser représente une surface d'environ 0,8 hectares sur laquelle l'objectif de densité à atteindre doit être au moins égale à 12 logements par hectare.

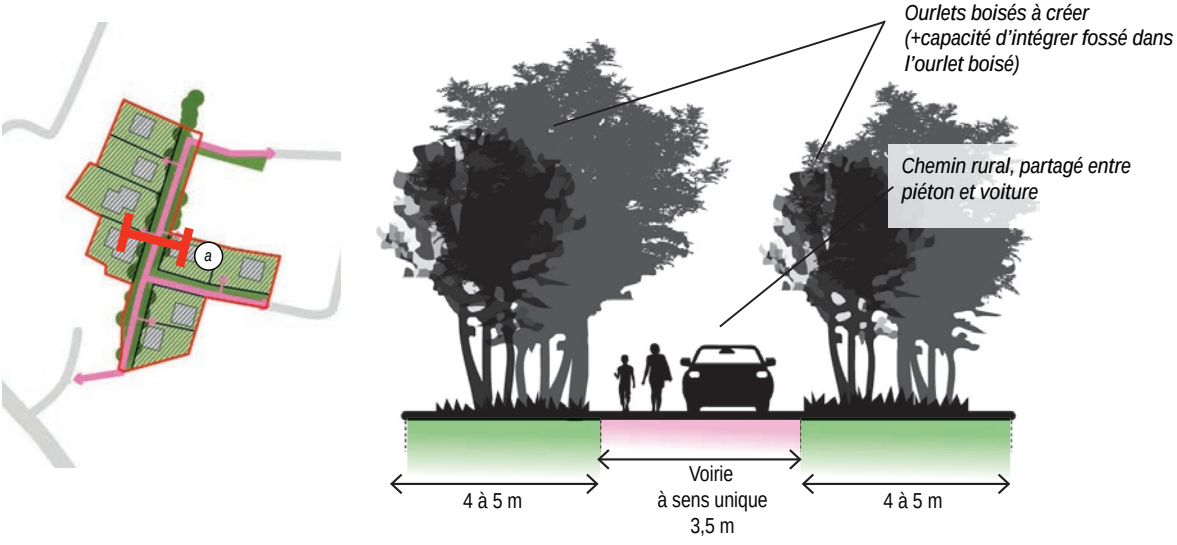
⇨ Conditions d'équipements

★ L'opération devra être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable et au réseau d'assainissement collectif. À préciser...

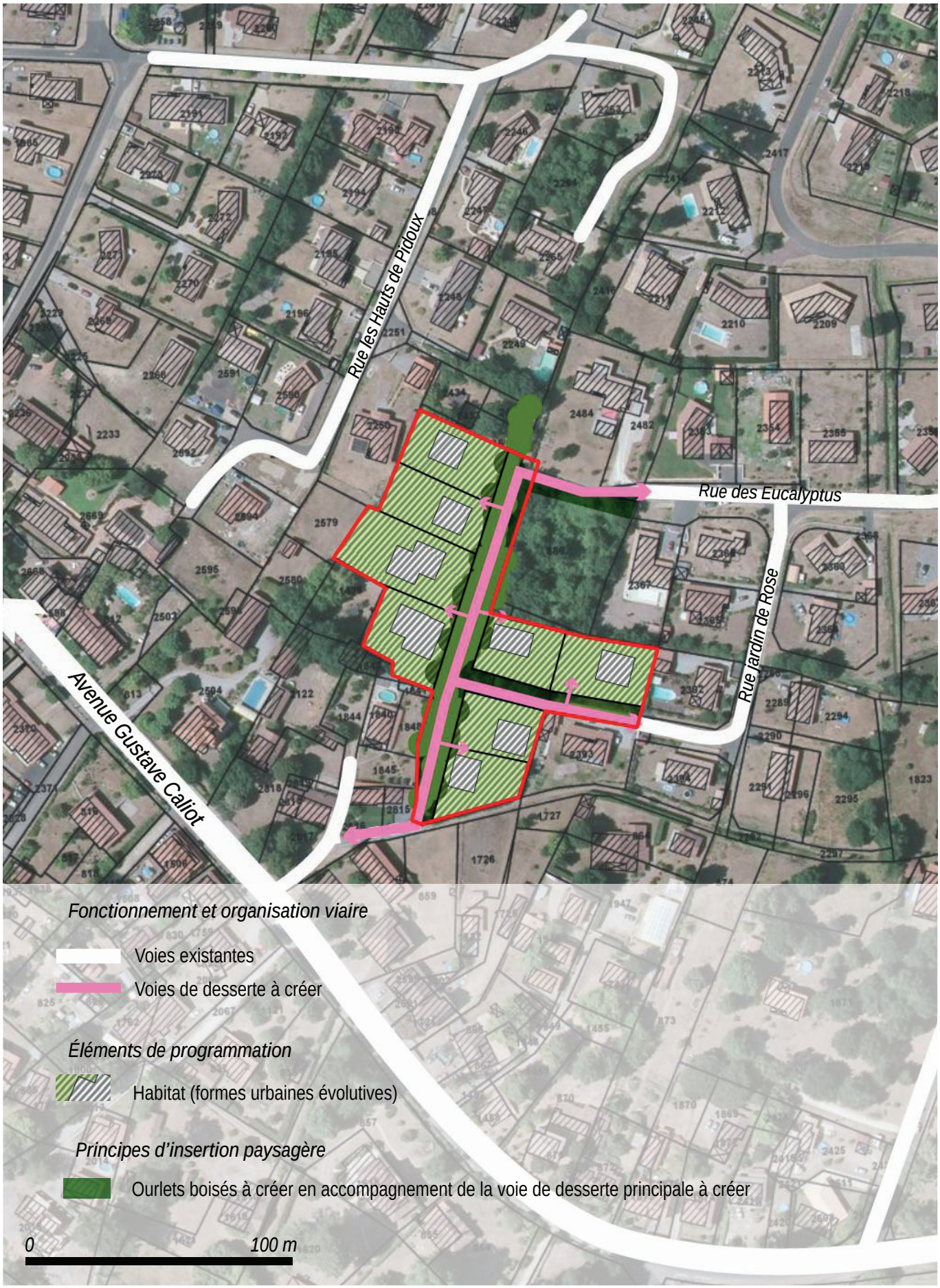
★ Le réseau d'assainissement des eaux usées réalisé au sein de l'opération devra être exclusivement gravitaire. À vérifier...

★ Le réseau de collecte et d'infiltration des eaux pluviales de la zone pourra être superposé aux bandes boisées à réaliser de part et d'autre de la voie de desserte interne de la zone.

(a) *Coupe de principe sur la voie de desserte principale à créer*



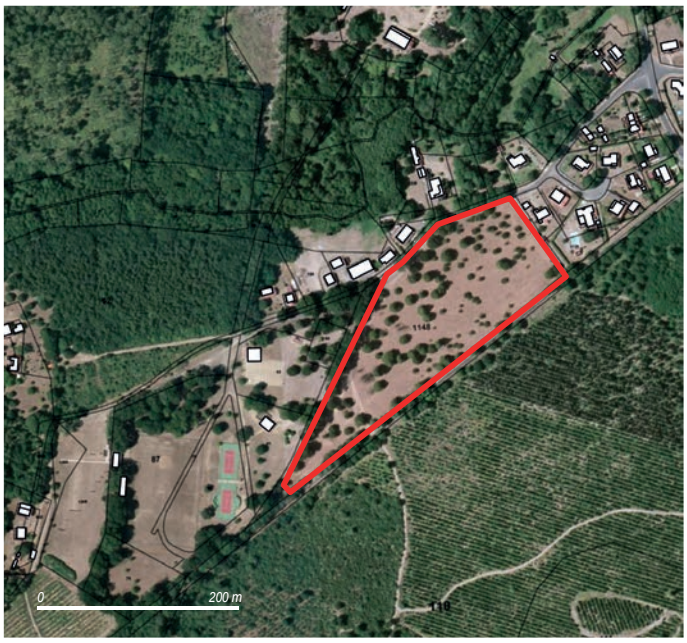
SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



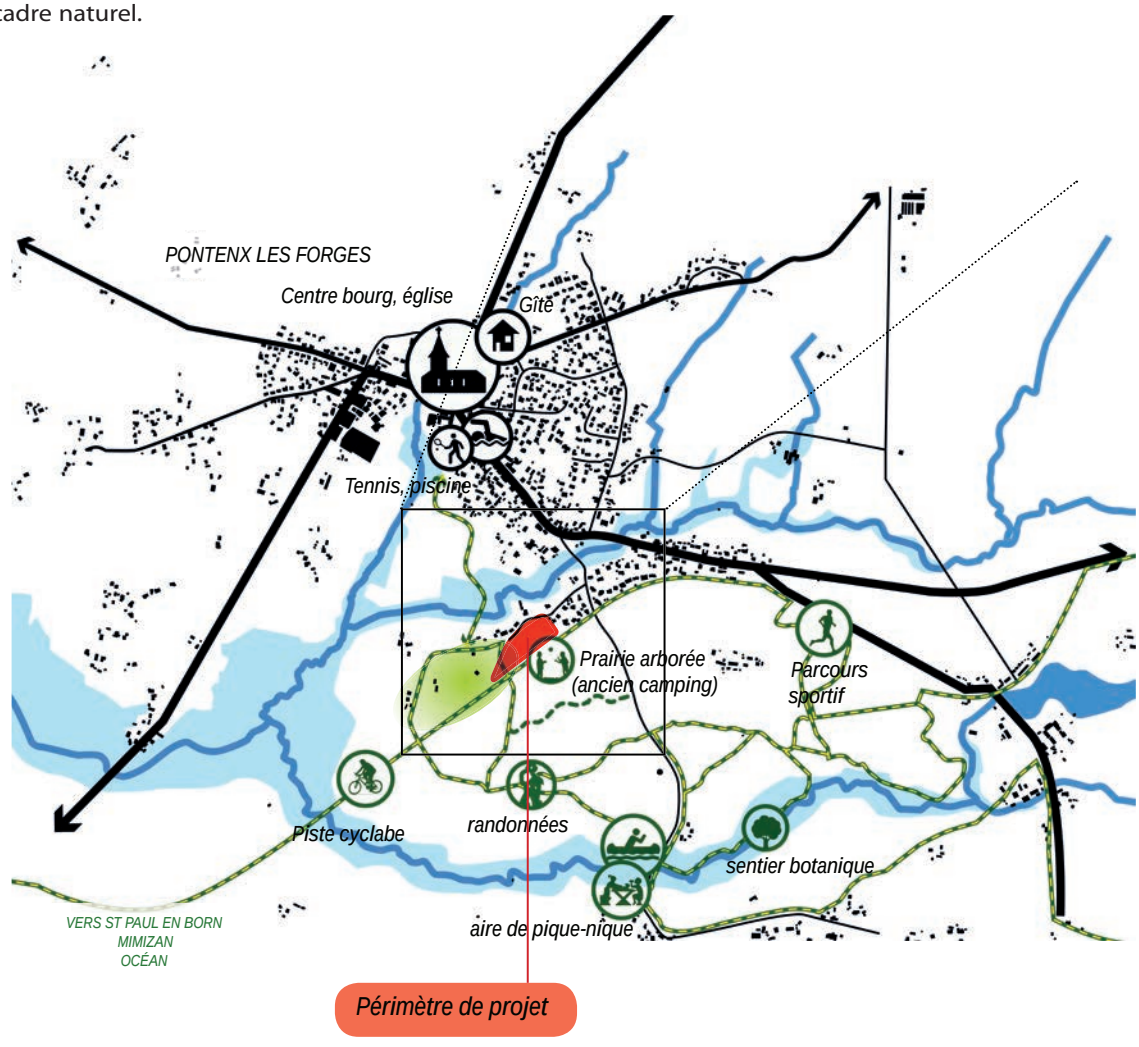
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
1AU - GUILLEMAN

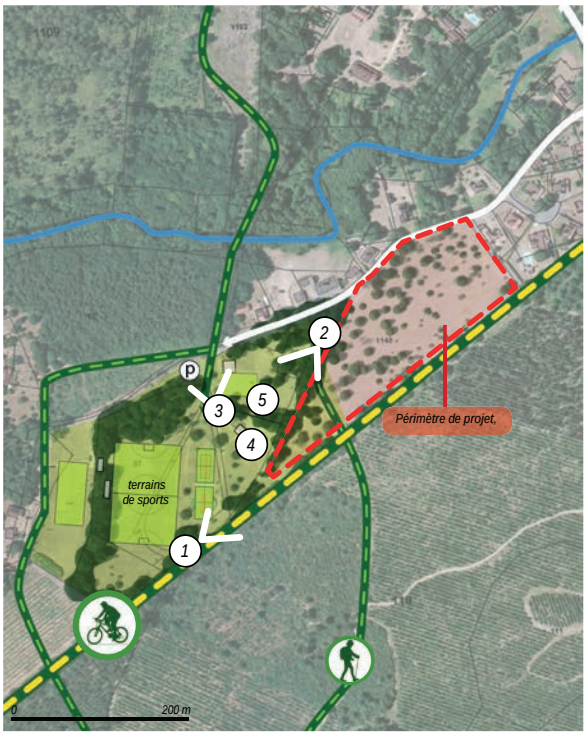


3. LA ZONE À URBANISER 1AU GUILLEMAN



Le secteur Guilleman constitue un potentiel d'attractivité et de valorisation du territoire, car il se situe à la croisée de différents chemins de randonnée et à proximité du parc Guilleman existant. Le périmètre de projet est également longé par la piste cyclable intercommunale au Sud et bénéficie d'un contact privilégié avec le cadre naturel.







Piste cyclable longeant le parc Guilleman et ouvrant des vues sur les terrains de sports



Chemin d'accès au Parc Guilleman, alignement de Chênes à droite du chemin en terre



Parking en sol terre-pierre, perméable, à l'entrée du Parc



Le Parc propose des usages variés : jeux d'enfant, terrains de tennis, foot et multisport, piste de randonnée...

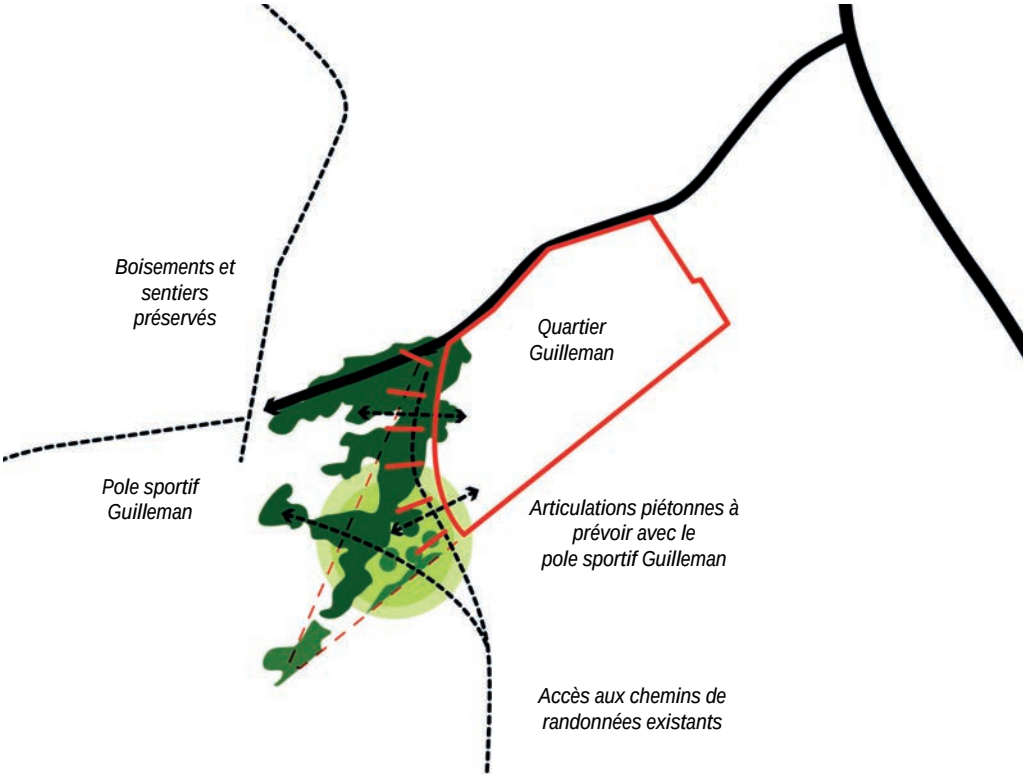


Le Parc a fait l'objet d'un projet de nouvelles plantations début d'année 2017

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

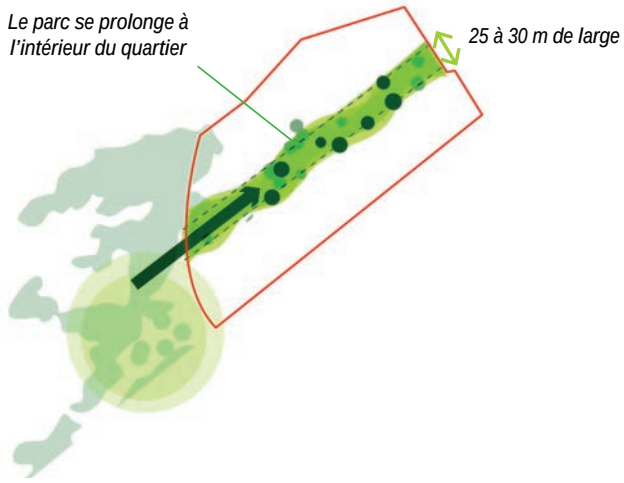
⇨ Créer un contact privilégié avec le parc Guilleman

Le projet doit établir un contact privilégié avec le pôle sportif Guilleman, en créant un espace paysager d'articulation, en proposant des vues et des accès depuis le périmètre de projet vers le parc Guilleman, et en se raccordant aux continuités piétonnes existantes.



⇨ Prolonger le parc à l'intérieur du quartier

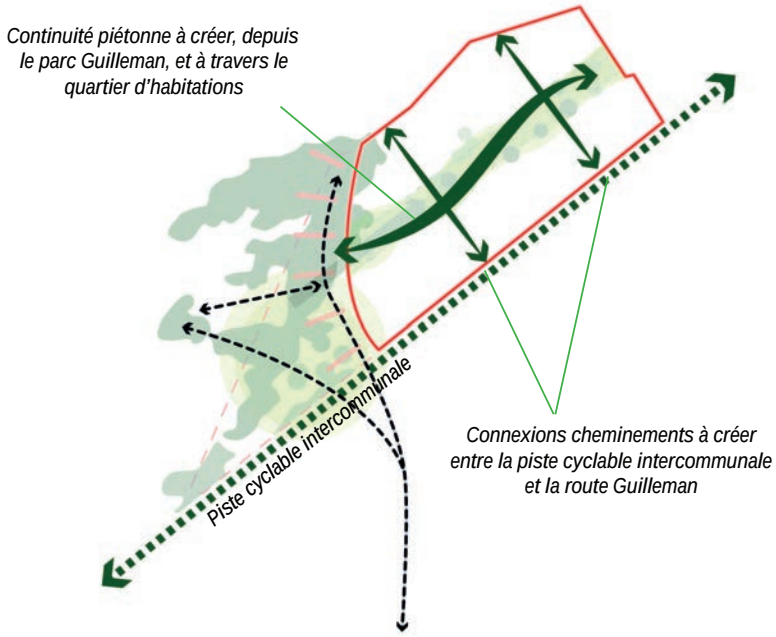
Les espaces paysagers du pôle sportif se prolongent à l'intérieur du quartier sous la forme d'un parc linéaire structurant, d'une épaisseur d'environ 25 à 30 m de large, accueillant des prairies et des bosquets boisés et offrant aux riverains un cadre de vie et des situations variées. Cet espace doit être conçu comme un espace paysager multifonctionnel, un lieu de vie et d'usages variés, valorisant le cadre de vie des habitants et des usagers.



⇨ Mettre en place des ouvertures visuelles et des articulations piétonnes

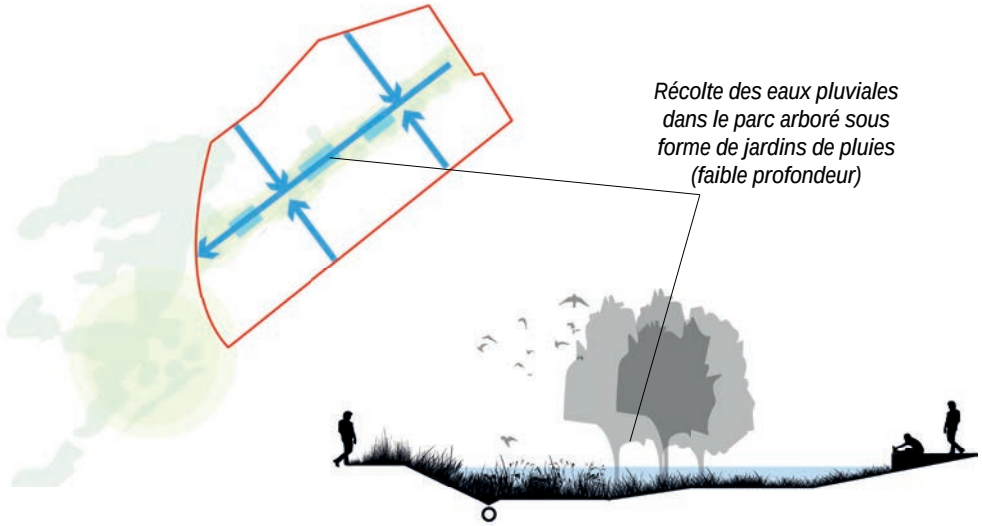
Une continuité piétonne majeure doit être prévue au sein du parc linéaire créé. Elle permet de relier le quartier au pôle sportif Guilleman et aux différents cheminements piétons. Cette continuité doit permettre d'encourager les circulations douces (piétons, vélos) à travers le quartier.

Deux continuités piétonnes transversales (à minima) doivent relier la route Guilleman et la piste cyclable intercommunale qui fait la limite Sud du site.



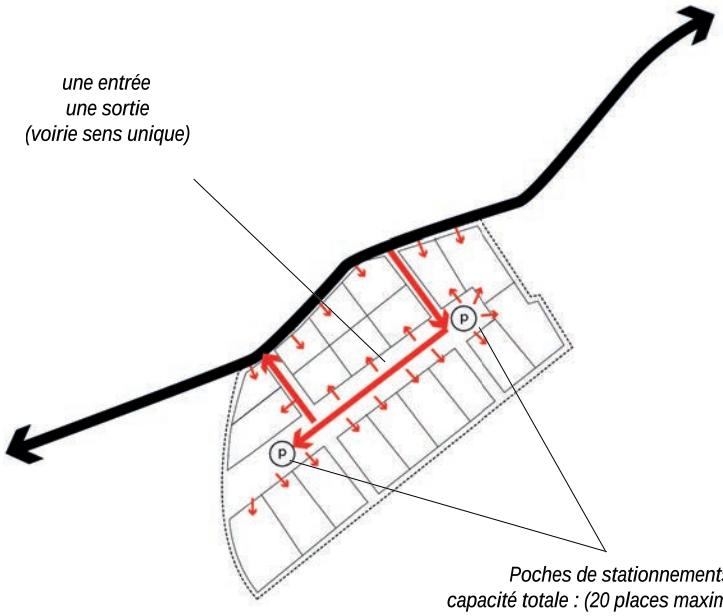
⇨ Un maillage paysager, support de gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales de l'opération s'effectue à ciel ouvert, dans le parc linéaire et sous forme de jardins de pluie. Ces espaces doivent jouer un rôle qualitatif dans le parc. Pour qu'ils participent pleinement à l'aménagement paysager et qu'ils ne soient pas perçus comme de simples éléments techniques, ces jardins doivent être conçus comme des espaces multi-usages et de biodiversité (jardin d'agrément, plaine de jeux, espace planté…). Ils sont sécurisés par un aménagement réfléchi, non clôturé, privilégiant les pentes douces (talus inférieurs à 10%) et les faibles profondeurs.



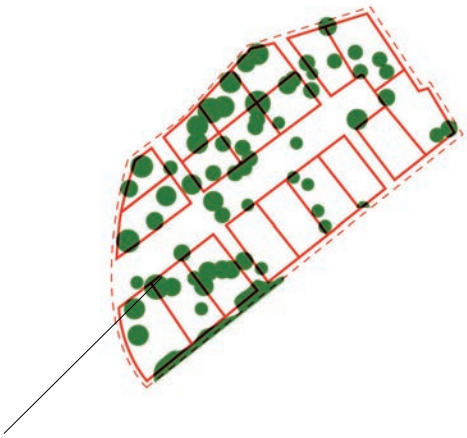
⇨ Une desserte à sens unique

Depuis la route Guilleman, le projet doit prévoir la création d'une voie de desserte sans impasse et à sens unique qui dessert l'ensemble des parcelles de l'opération.
Le gabarit réduit de la voie (3,5m de large maximum) permet une meilleure intégration de celle-ci dans le parc linéaire à créer. Le traitement de cette voie doit permettre de mettre en évidence son caractère apaisé et partagé (entre usages véhicules, vélos, piétons...)
Deux poches de stationnements sont travaillées de manière paysagère (quantité de places limitée, plantations...). Elles s'installent sous les arbres du parc créé. Elles permettent l'accès aux parcelles situées aux extrémités Est et Ouest de l'opération.



⇨ Un parcellaire constructible, livré avec les arbres existants

Les arbres existants en bonne santé sont conservés pour les futurs propriétaires.



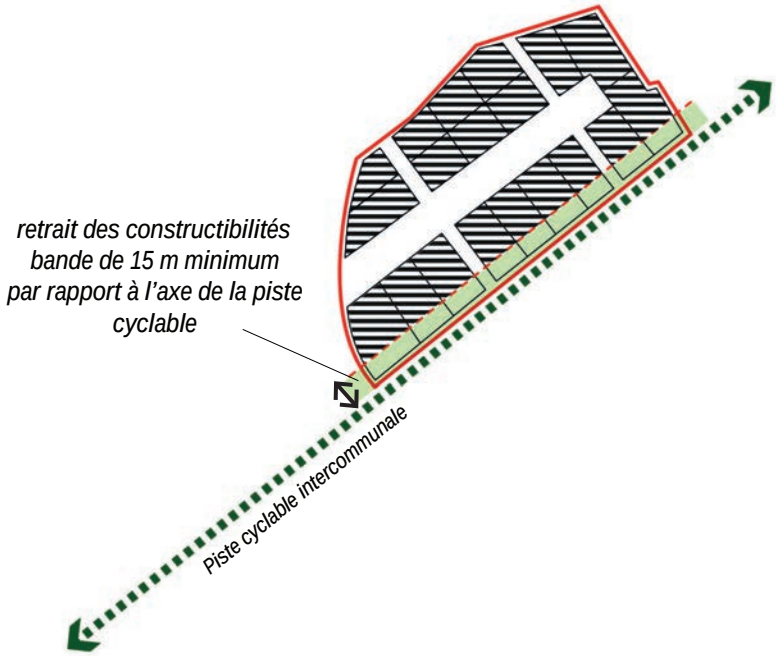
Les parcelles peuvent être vendues avec les arbres existants, les arbres en bonne santé pourront être préservés par la propriétaires

⇨ Éléments de programmation

Les formes urbaines attendues s'inscrivent dans la continuité du paysage urbain discontinu alentour, tout en permettant une plus grande compacité et diversité (mitoyenneté notamment). Le périmètre de projet représente une surface d'environ 2,4 ha sur laquelle l'objectif de densité à atteindre doit être au moins égale à 12 logements par hectare.

⇨ Retrait des constructibilités le long de la piste cyclable

Un retrait de constructibilité par rapport à la piste cyclable intercommunale est souhaité sur l'ensemble du périmètre de projet. Il s'agit de préserver l'ouverture paysagère existante depuis la piste cyclabe. Cette épaisseur peut être intégrée à la parcelle privée (jardin), du moment où elle n'est pas construite.



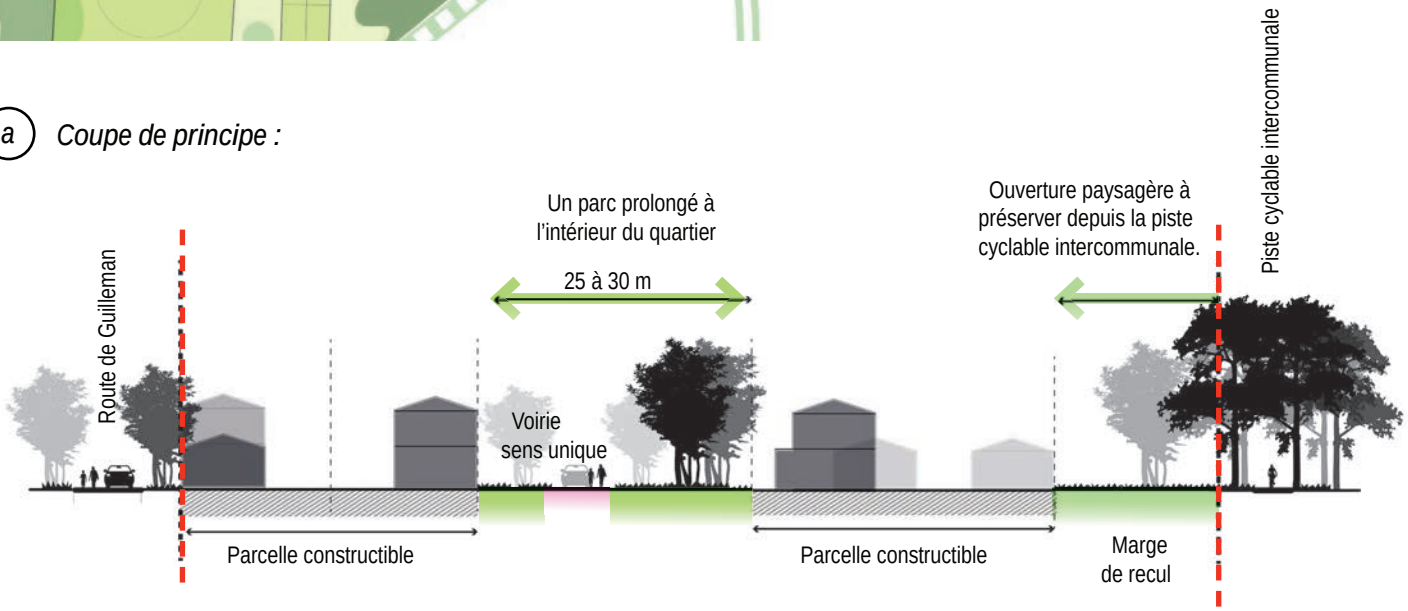
⇨ Conditions d'équipements

★ L'opération devra être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable et au réseau d'assainissement collectif. À préciser...

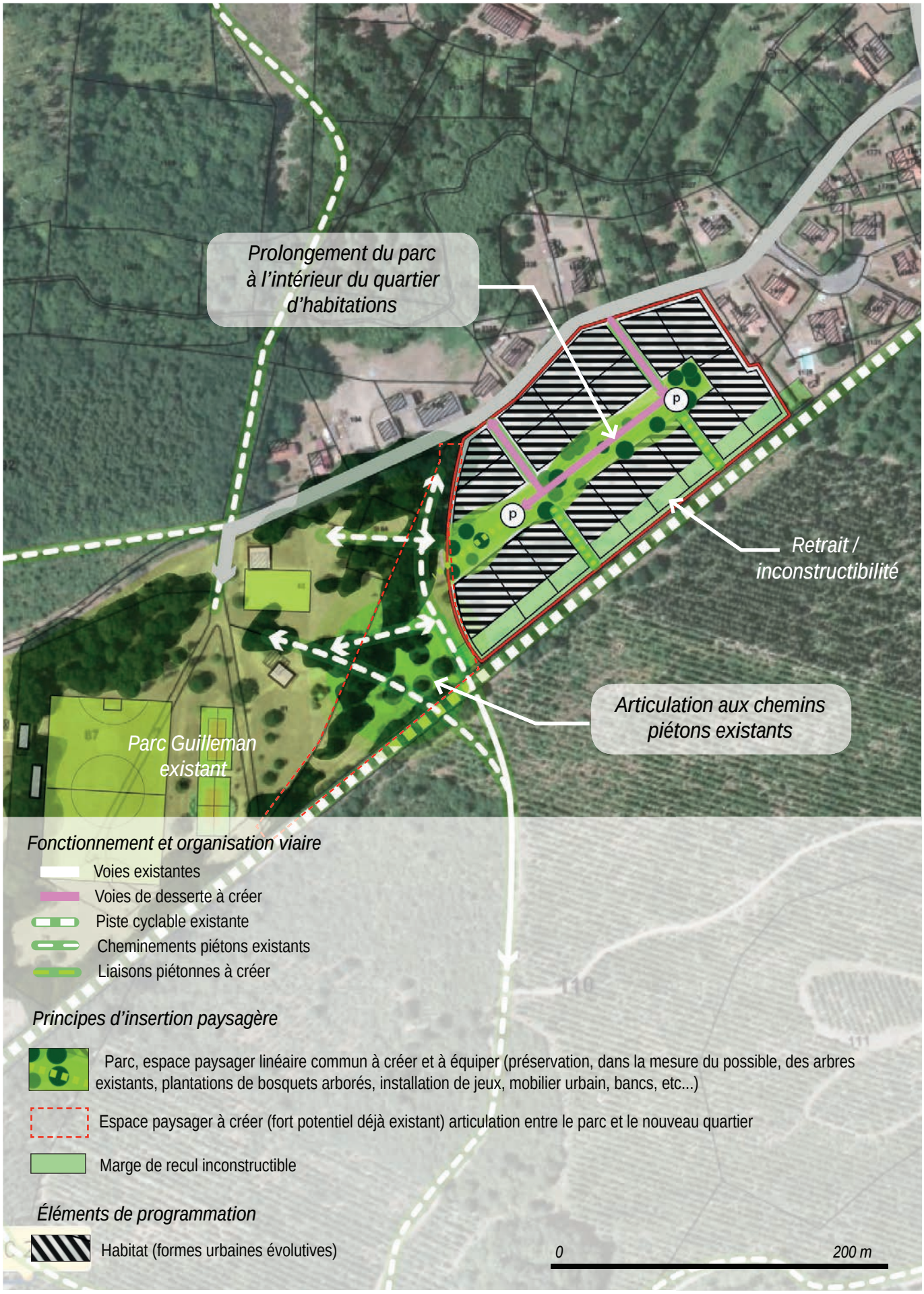
★ Le réseau d'assainissement des eaux usées réalisé au sein de l'opération devra être exclusivement gravitaire. À vérifier...



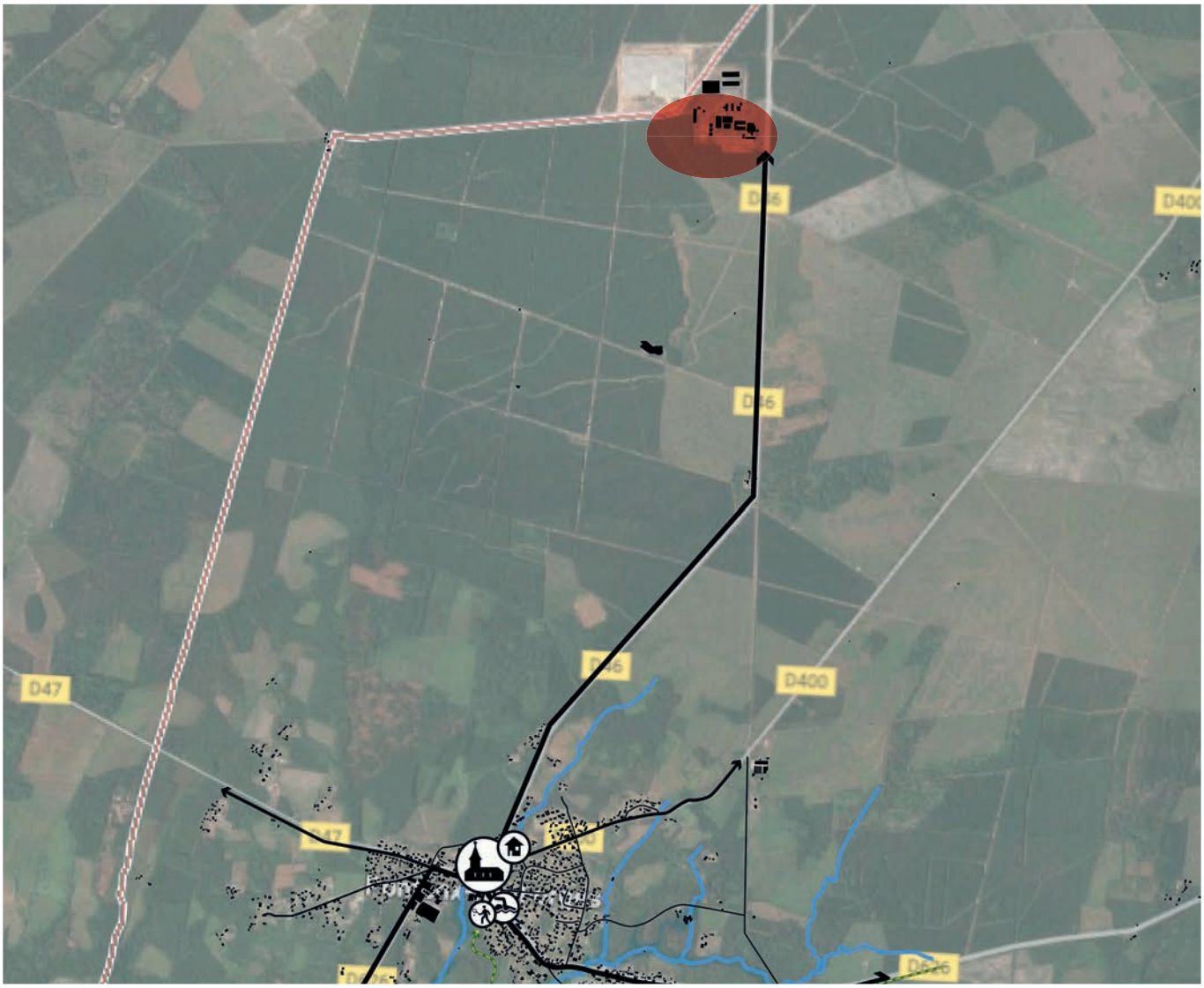
a *Coupe de principe :*



SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

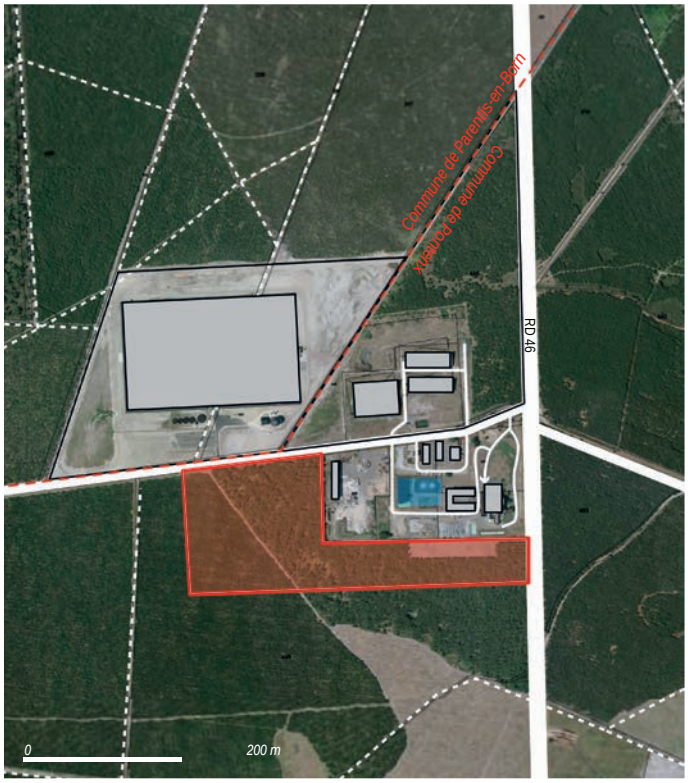


ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT AUX - ECOMATERIA



4. ZONE D'ACTIVITÉ ECO-MATÉRIA

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



⇨ Fonctionnement et organisation viaire

★ Deux accès sont à créer depuis la route de Piche.

⇨ *Éléments de programmation*

★ La zone à urbaniser représente une surface d'environ 14 ha. La partie Est est dédiée à l'extension des entreprises existantes. La partie Ouest est dédiée à l'installation de nouvelles entreprises.

★ Une marge de recul inconstructible (12m) est créée au contact du boisement existant. Elle permet la gestion des eaux pluviales et la sécurité incendie.

★ L'intégration paysagère nécessite la conservation d'une épaisseur boisée et/ou de nouvelles plantations arborées le long de la route de Piche ainsi qu'au contact des entreprises existantes et des nouvelles entreprises.

⇨ *Conditions d'équipements*

★ Le réseau d'assainissement de l'opération est non collectif.

★ Le réseau d'assainissement des eaux usées réalisé au sein de l'opération devra être exclusivement gravitaire. À vérifier

SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

