

Département des Landes

Commune de

Saint Paul en Born

PLAN LOCAL D'URBANISME PLU

PIÈCE 4 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

PLU APPROUVÉ

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU
CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 15 DÉCEMBRE 2011

Le Maire

Jacques LAMOTHE



SOMMAIRE

1.	Le parti d'aménagement général	2
2.	Phasage et conditions d'équipements	4
3.	Les conditions d'accessibilité et de desserte	6
4.	Le traitement paysager et les espaces verts	8
5.	Les formes urbaines et la mixité	14

1. LE PARTI D'AMENAGEMENT GENERAL

Il repose sur la volonté de conserver les composantes géographiques de Saint Paul en Born, et son caractère de village-clairière entouré par la forêt au Nord, les marais au Sud.

Afin de maintenir le contact du village avec la nature, l'extension de l'urbanisation en ceinture Nord du bourg doit produire un archipel de petits quartiers alternant avec le maintien d'interstices boisés.

Pour renforcer cet effet de clairière urbaine, une "ceinture verte" est à constituer entre les limites actuelles du bourg et les zones à urbaniser inscrites au présent PLU. Il s'agit de réaliser une frange boisée proposant également un itinéraire de promenade greffé sur la piste cyclable intercommunale.

Un traitement similaire doit être réalisé en frange extérieure des futures opérations d'habitat afin de prendre en compte les risques liés à la proximité de la forêt (aléas feux de forêt, tempêtes) et former une interface écologique et paysagère des futures quartiers.

Saint Paul en Born

Localisation des quartiers



Emprise constructible



2. PHASAGE ET CONDITIONS D'EQUIPEMENTS

Les zones à urbaniser en façade Ouest du bourg de Saint Paul en Born sont destinées à une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble, à court ou à moyen terme (zone 1AU). Les zones à urbaniser au Nord et en façade Est du bourg sont destinées à une urbanisation à plus long terme (zones 2AU).

L'urbanisation de la zone 1AU devra permettre la création d'un réseau gravitaire d'assainissement collectif des eaux usées (EU) entre la RD 652 et la rue Lahouchet. Le poste de refoulement au droit du lotissement Lamazère doit faire l'objet d'un renforcement en parallèle.

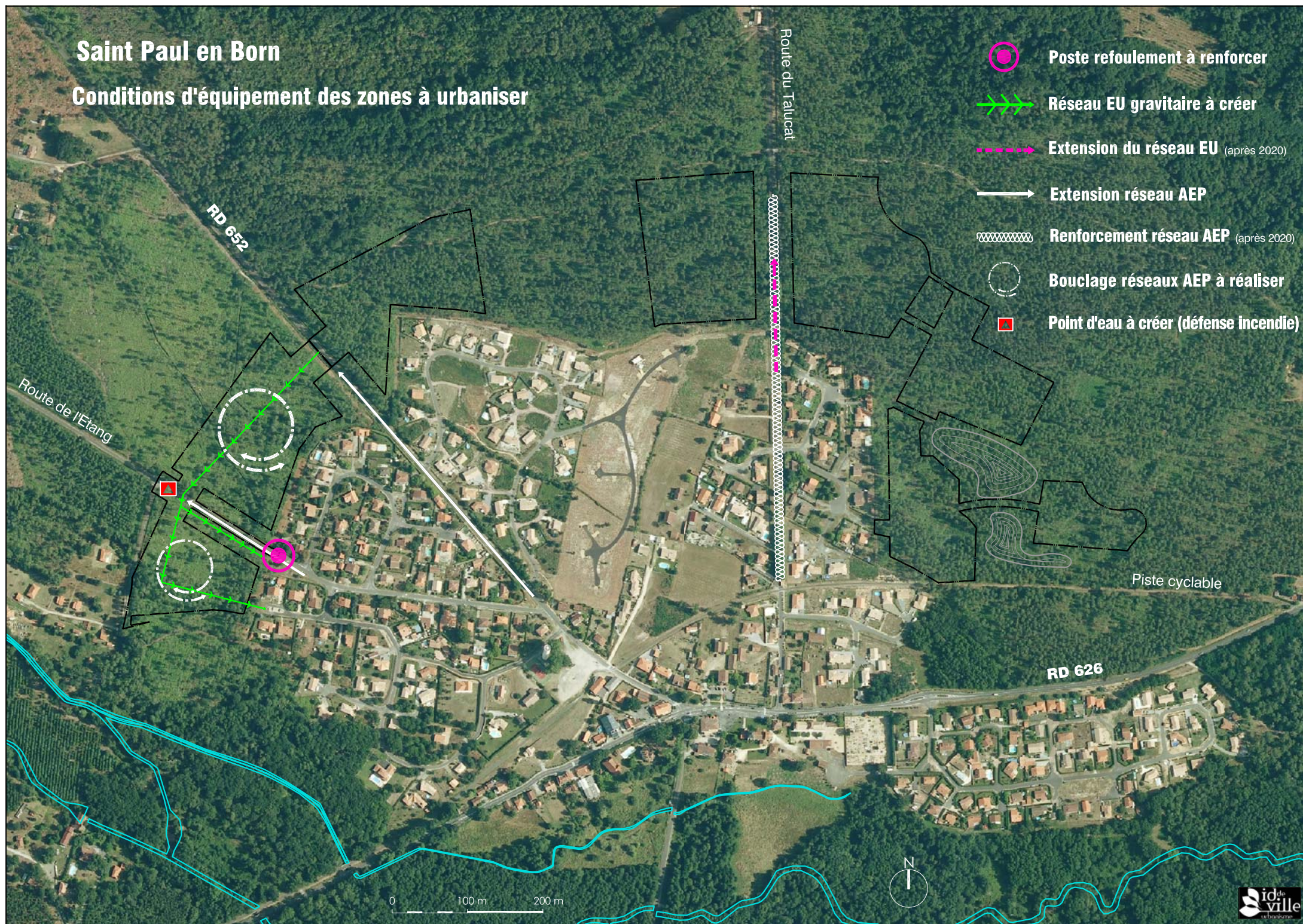
Le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable (AEP) de la zone 1AU nécessite une extension du réseau existant le long de la route de l'Etang. L'urbanisation de la zone 1AU devra prévoir un bouclage des réseaux AEP entre d'une part, la rue de Lahouchet et la route de l'Etang, et d'autre part, entre la rue de l'Etang et la RD 652.

Un point d'eau doit être créé soit entre la route de l'Etang et la RD 652, soit au sein des opérations d'aménagement et de construction, pour assurer la défense incendie des futurs quartiers.

L'urbanisation de la zone 2AU (après 2020) nécessitera le renforcement du réseau d'alimentation en eau potable existant sous la route de Talucat, aujourd'hui insuffisant. De même, l'extension du réseau d'assainissement collectif des eaux usées est à prévoir pour permettre le raccordement des futures opérations d'habitat.

Saint Paul en Born

Conditions d'équipement des zones à urbaniser



3. LES CONDITIONS D'ACCESSIBILITE ET DE DESSERTE

L'accès à l'ensemble des futurs quartiers s'effectue depuis des voies existantes, avec deux types de greffes :

- Des opération en "grappe" avec une voie de desserte formant une boucle comprenant une entrée et une sortie unique puis des cheminements piétons et deux-roues se raccordant aux autres quartiers et à "la ceinture verte" à créer.
- Des voies de dessertes qui traversent un ou plusieurs quartiers dans le prolongement des voies existantes en impasses. De même, des cheminements piétons et deux-roues permettent de se raccorder aux autres quartiers, à la "ceinture verte".

Compte tenu de leur fonction unique de desserte locale, les voiries à créer pourront présenter des profils en travers réduits (de l'ordre de 4 mètres d'emprise) afin de participer à la gestion économe du foncier et à l'apaisement des circulations motorisées au sein des futurs quartiers d'habitat.

La mise en œuvre des liaisons douces (piétons, vélos) permettra de constituer une boucle à l'échelle du bourg de Saint Paul en Born venant se greffer sur la piste cyclable intercommunale.

Les liaisons douces à créer devront participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols (simple balisage aléatoire sans traitement des sols en place) et conserver le caractère naturel de la "ceinture verte".

Saint Paul en Born

Accessibilité et desserte



4. LE TRAITEMENT PAYSAGER ET LES ESPACES VERTS

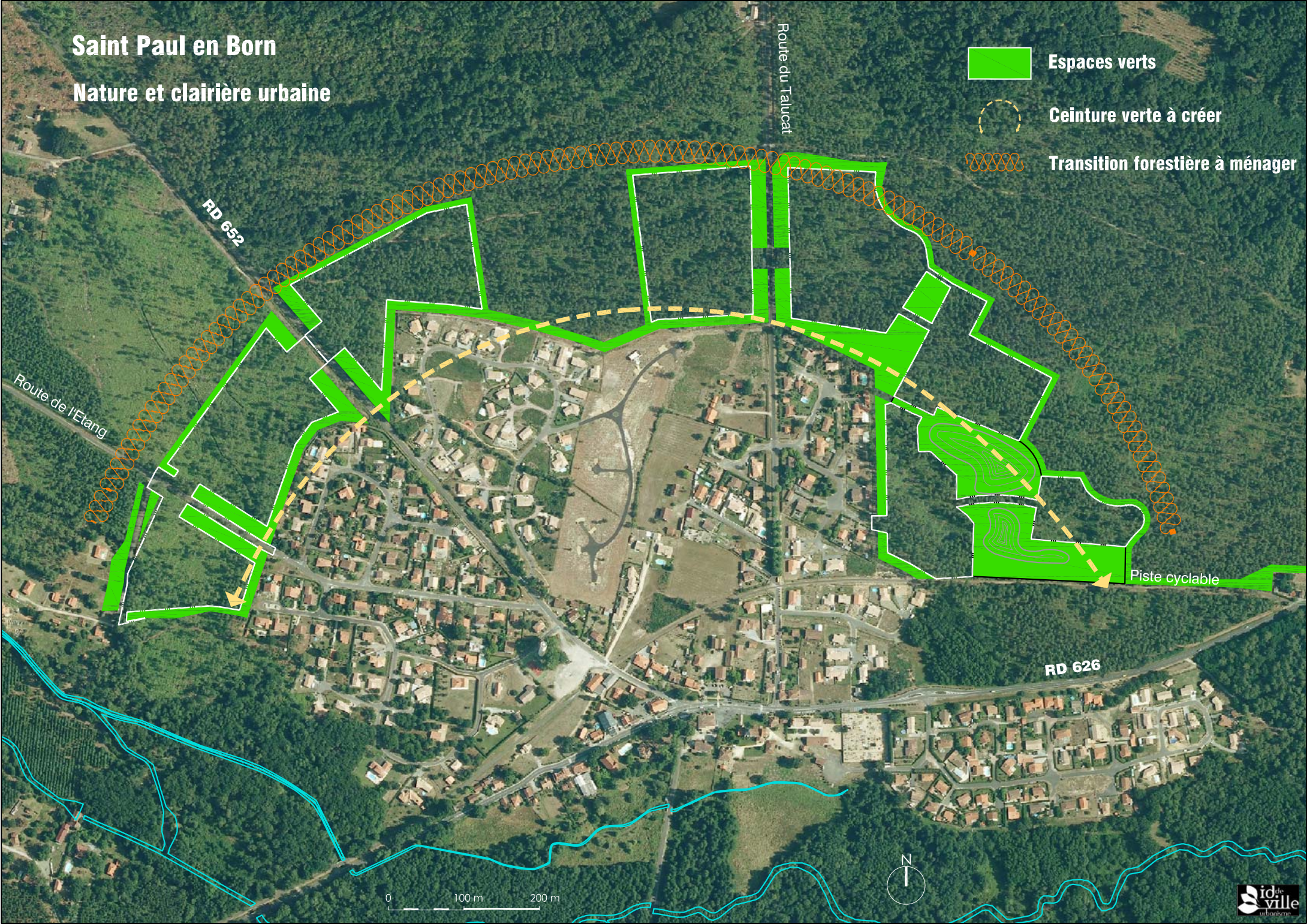
L'objectif des aménagements paysagers à réaliser est de maintenir le contact du village avec la nature et de renforcer l'effet de clairière urbaine. Pour ce faire, quatre grands dispositifs sont à réaliser au sein des opérations :

- la ceinture verte,
- la transition forestière,
- les interstices boisés à conserver ou à renforcer,
- les espaces paysagers de mise en valeur.

La gestion alternative des eaux pluviales (revêtement perméable, ralentissement des écoulements par des noues et bassins en pente douce,...) devra participer à la qualité écologique et paysagère des quartiers. Dans la mesure du possible, les systèmes de collecte des eaux pluviales des opérations d'aménagement seront connectés au dispositif de collecte des eaux pluviales à ciel ouvert à créer au sein la ceinture verte.

Saint Paul en Born

Nature et clairière urbaine



0 100 m 200 m



4.1 La ceinture verte à réaliser

Cette lisière représente un nouvel horizon permettant d'établir un contact dans l'épaisseur, entre les lotissements existants et les zones à urbaniser inscrites au PLU. Elle représente un lien fort entre les différents quartiers de Saint Paul en Born. La création de la ceinture verte s'appuie sur un profil en travers type (voir illustration ci-après) permettant :

- la constitution d'une frange plantée de feuillus sur une emprise minimale de 10 mètres,
- la mise en œuvre sur une emprise de 5 à 10 mètres minimum d'un cheminement piéton accompagné d'une noue de récolte et de stockage des eaux pluviales des quartiers existants et en projet.

La création de la ceinture verte s'appuie d'une part sur la préservation des feuillus existants et la plantation de plants forestiers.

Compte tenu de la nature du sol, la création du cheminement piéton prendra la forme d'un simple balisage aléatoire pour conserver le caractère naturel de la lisière.

La gestion de ces espaces reste une gestion forestière minimaliste (débroussaillage notamment).

4.2 La transition forestière à ménager

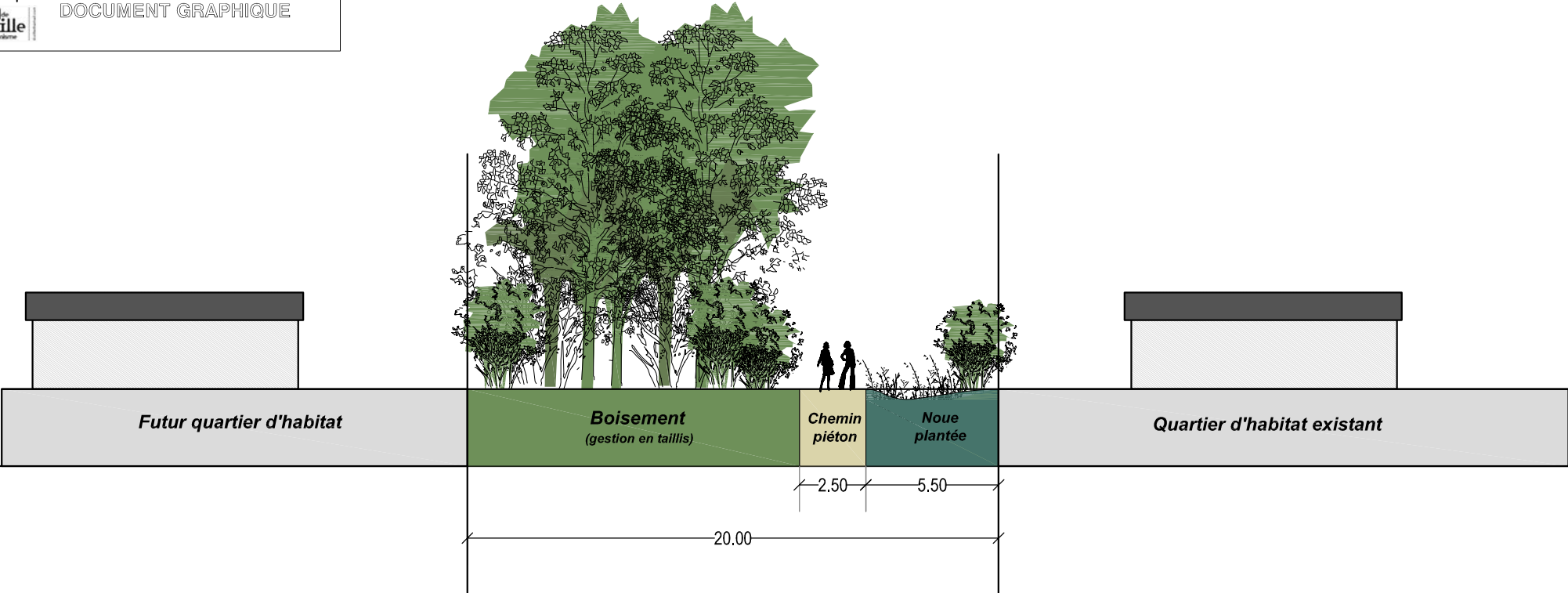
Compte tenu de la proximité du massif forestier, la création des nouveaux quartiers de Saint Paul en Born implique de réserver une bande inconstructible séparant les futures habitations des boisements de production. Un traitement similaire à la ceinture verte est attendu pour prendre en compte les risques liés à la forêt (feux, chute d'arbres) et constituer une interface avec les espaces naturels. Cette frange paysagère, en limite extérieure des zones à urbaniser, comprend sur une emprise d'environ 20 mètres (voir illustration ci-après) :

- une bande plantée de feuillus de 10 mètres de large minimum, formant un espace vert collectif et ouvert au sein de l'opération,
- une emprise minimale de 6 mètres (hors fossé) située au contact de la zone forestière, débroussaillée et permettant l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie.



Profil en travers imposé au contact du bourg

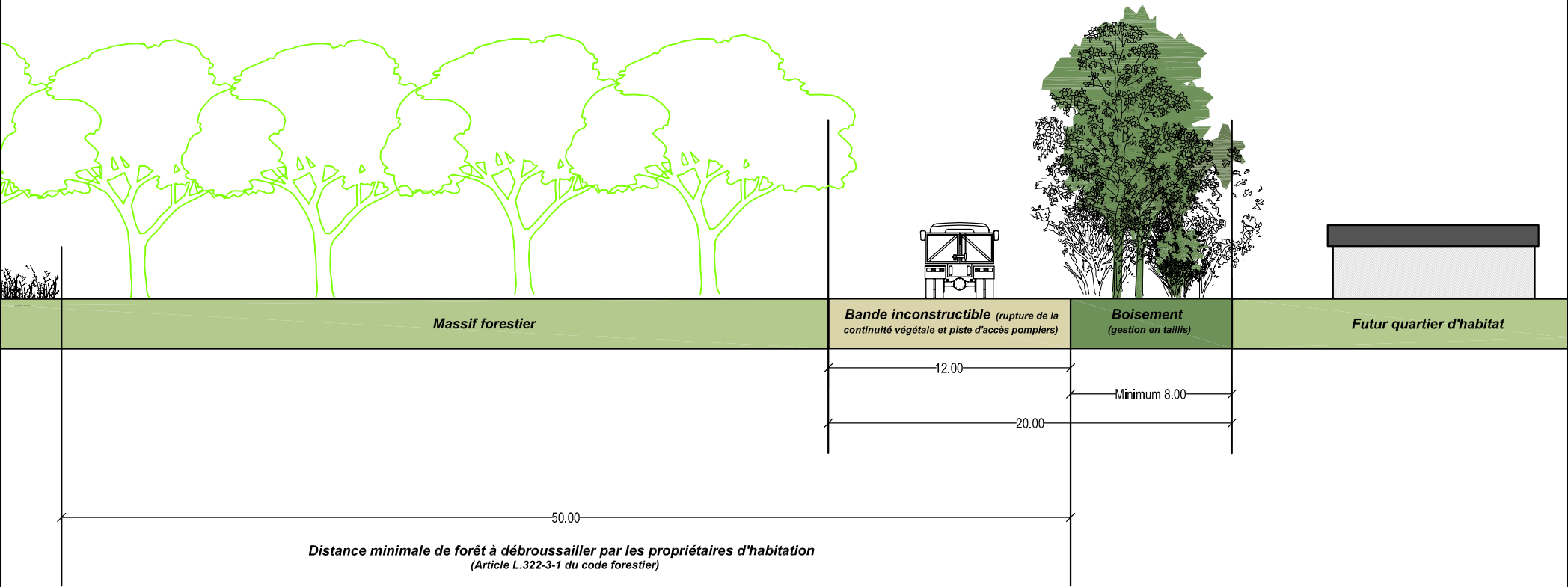
LA CEINTURE VERTE À RÉALISER





Profil en travers imposé en périphérie des zones à urbaniser

LA TRANSITION FORESTIÈRE À RÉALISER



4.3 Les interstices boisés à conserver ou à renforcer

Les périmètres des secteurs à urbaniser doivent produire en ceinture du bourg, un rythme composé par l'alternance de petits quartiers d'habitat et d'espaces naturels à conserver ou à créer.

Au sein ou au contact des zones à urbaniser, des coupures vertes et boisées sont à respecter. Elles concernent principalement :

- à l'Ouest, le maintien d'un boisement "tampon" entre la zone 1AU et le quartier arial de Lahouchet (secteur Nq) ;
- au Nord, entre l'emprise réservée pour le futur cimetière communal et le quartier d'habitat situé au Sud ;
- en façade Est du bourg, entre les différents quartiers d'habitat à créer.

4.4 Les espaces paysagers à valoriser

De part et d'autre de la Route du Lac et de la Route de Ste Eulalie, les marges de recul imposées par rapport aux voies seront traitées sous la forme d'un espace vert d'un seul tenant. Il pourra comprendre des cunettes enherbées en pente douce (assurant l'écoulement et le stockage des eaux pluviales), des alignements d'arbres à hautes tiges, des bandes mixtes destinées à la circulation des piétons et cyclistes. Les limites de lots jouxtant ces espaces verts devront faire l'objet d'un traitement similaire et unifié entre les différents lots. Ces dispositifs de clôture et les marges de recul paysagères sont à considérer comme des équipements collectifs de l'opération.

Les lagunes repérées au Nord de la piste cyclable intercommunale font parties intégrante du cadre de vie des futurs quartiers de la frange Est du bourg de Saint Paul en Born. Elles sont à préserver et à valoriser par un traitement approprié (pas d'imperméabilisation des sols, maintien de la végétation existante, recours à des essences de plantations caractéristiques des zones humides,...).

Le caractère forestier des abords de la piste cyclable intercommunale est à préserver par le maintien de la végétation existante et la réalisation de nouvelles plantations.

5. LES FORMES URBAINES ET LA MIXITE

Pour les zones 1AU et 2AU, une gestion économe de l'espace devra être recherchée. Une densité minimale de 15 logements par hectare¹ urbanisé devra ainsi être recherchée. Des économies sur le linéaire et le dimensionnement des voiries devront permettre de s'approcher du ratio de 70 logements pour 500 mètres de voiries.

Le programme des constructions à édifier au sein de la zone 1AU doit proposer des formes d'habitat variées correspondant à une offre de logements diversifiée :

- Maisons superposées (R+1) avec stationnements regroupés (représentant autour de 20% de la surface cessible) ;
- Maisons en bandes avec garages individualisés ou stationnements regroupés (représentant autour de 30% de la surface cessible);
- Maisons individuelles jumelées avec garages individualisés (représentant autour de 30% de la surface cessible);
- Maisons individuelles avec garage individualisé (représentant autour de 20% de la surface cessible).

L'urbanisation de la zone 1AU doit permettre la création d'environ 60 logements, proposant une production d'environ :

- 25% de logements sociaux en locatif ou accession,
- 75% de logements en accession libre.

¹ Ratio de 15 logements/ha calculé sur la base du ou des terrains d'assiette de l'opération faisant l'objet d'une autorisation d'aménagement (densité brute).