

Département de la Gironde

COMMUNE DE LEGE CAP FERRET

Plan Local d'Urbanisme

**Pièce n°3 :
Orientations d'Aménagement et de
Programmation**

• Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du

• Le Maire,

Bureaux d'études : CREHAM
202 rue d'Ornano
33.000 Bordeaux
Tél 05.56.44.00.25
contact@creham.com

SIMETHIS
3 Chemin de Marticot
33.610 Cestas
Tél 05.56.89.94.09
contact@simethis.fr

Agence Escoffier
Rue Cantalaudette
33.810 Lormont
Tel 05.56.77.76.68

SOMMAIRE

pages

A. Orientations générales d'aménagement et d'équipement des sites en zone AU à vocation d'habitat	1
B. Orientations pour l'intégration des modes de déplacements alternatifs	3
C. Orientations d'aménagement des zones à urbaniser	4
C1. Secteur du Centre de Secours au Cap Ferret (zone 1AUp3)	5

A. Orientations générales d'aménagement et d'équipement des sites en zone AU à vocation d'habitat

1. Champ d'application

Les orientations suivantes s'appliquent principalement aux zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation du PLU, (zones de type 1AU...) et à certaines zones à urbaniser (zones de type 2AU...) non ouvertes, dont l'urbanisation ne pourra se faire qu'après modification ou révision du PLU.

2. Modalités d'aménagement et d'équipement des sites

Dans chaque site de zone de type 1AU ou 2AU, **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,
- de réalisation des principes d'accès, de liaisons et de paysagement définis aux orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.

3. Objectifs d'intégration au contexte urbain, paysager et climatique

- **Les opérations d'ensemble et les constructions nouvelles réalisées dans les zones AU doivent s'intégrer au contexte urbain, 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 en vigueur.

De manière générale, les enjeux énergétiques et climatiques à prendre en compte sont notamment :

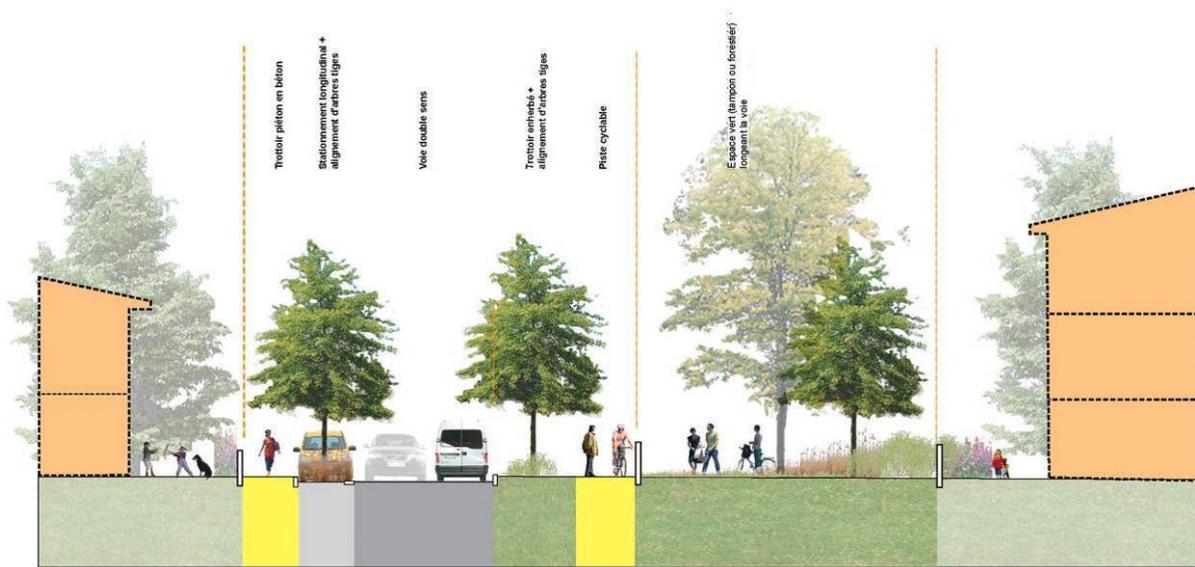
- la possibilité de valoriser les apports solaires, grâce à l'orientation générale du parcellaire créé et les expositions des façades principales des constructions, en réponse aux besoins de production d'énergie renouvelable, de conception bioclimatique et d'ensoleillement de l'intérieur des constructions,
 - 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 par l'opération.
- **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.

B. Orientations pour l'intégration des modes de déplacements alternatifs

Dans les zones U et AU de développement résidentiel ou d'équipements, les opérations d'aménagement et les projets d'implantation devront prévoir des **emprises de voirie conformes aux objectifs de liaison et de desserte indiqués aux schémas de secteurs.**

Un profil de principe illustre le partage souhaitable de l'espace sur ces voies nouvelles, cette coupe a une valeur indicative.

Profils de principe illustrant le partage souhaitable de l'espace sur les voies nouvelles



Les sites de développement résidentiel et d'équipement devront prendre les dispositions nécessaires pour faciliter, développer et **intégrer les modes de déplacements collectifs terrestres, les modes de déplacements doux** (piétons - cycles), ainsi que les normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Pour assurer la **continuité des cheminements piétons et des pistes cyclables** dans les zones d'urbanisation, chaque opération devra se raccorder au maillage des cheminements piétons et cyclables existants ou prévus.

Ces cheminements et pistes devront être laissés en libre accès à tous les usagers.

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 **voies nouvelles** doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 12 mètres, incluant une chaussée de 6 mètres.

Les voies devront être obligatoirement plantées et faire l'objet d'un **traitement paysager** afin d'assurer l'insertion dans le site.

Les **dimensions minimales indicatives** à prendre en compte en cas de réalisation d'emprise piétonne, cycliste ou d'espace partagé 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

C. Orientations d'aménagement des zones à urbaniser

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 sensibilités paysagères et ou environnementales à prendre en compte,
- les localisations générales d'espaces verts inconstructibles et de trames plantées à préserver ou à créer,
- les modalités générales d'accès depuis les voies existantes ou créées,
- les objectifs d'aménagement ou de réaménagement de voies publiques,
- les objectifs de création de voies destinées à assurer la desserte interne des sites et le raccordement avec les voies existantes,
- les objectifs de créations et/ou de continuités de liaisons douces (piétons/cycles).

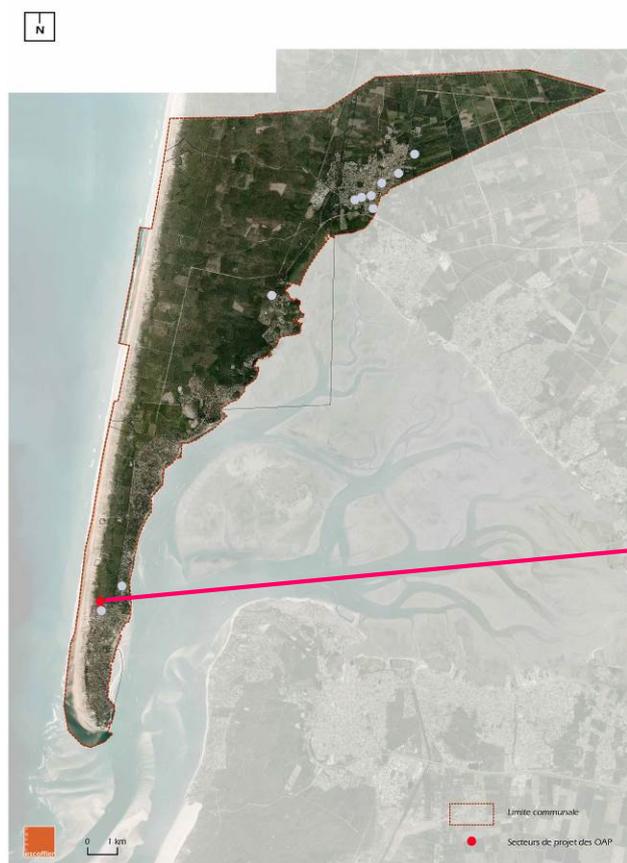
- **Les objectifs programmatiques**

Ces objectifs programmatiques ne sont pas systématiques. Sur les secteurs où ils existent, ils sont précisés sur les orientations d'aménagement du secteur concerné.

Sauf indication contraire, ces schémas et les éléments descriptifs qui les accompagnent ont valeur juridique : **les opérations de constructions ou d'aménagement autorisées 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.

C1. Secteur du Centre de Secours au Cap Ferret (zone 1AUp3)



Eléments de cadrage (indications)

Le secteur 1AUp3 est situé le long de l'avenue de Bordeaux (D106) à la sortie nord du village du Cap Ferret. Il est destiné à l'implantation du nouveau Centre de secours incendie.

La parcelle concernée par l'OAP est un terrain naturel couvert de pins maritimes et arbousiers.

Le secteur 1AUp3 couvert par l'OAP couvre une superficie d'environ 1,4 hectare.

Schéma d'intention d'aménagement

- **Vocation du secteur**

Le secteur 1AUp3 a une vocation d'accueil d'un centre de secours comprenant une caserne, des logements de fonction et les espaces extérieurs spécifiques à l'activité du centre de secours (équipements sportifs, aire de désincarcération, aire de manœuvre).

- **Trame verte**

Il s'agit de maintenir une trame verte arborée et/ou plantée sur les franges du site de façon à :

- préserver la façade paysagère le long de la RD 106 en maintenant les boisements (feuillus non inflammables) ;
- créer des espaces tampons et assurer la transition avec les quartiers existants en maintenant les boisements (feuillus non inflammables) ;
- intégrer la limite bâtie au paysage naturel environnant.

Certaines limites de cette trame verte reprennent l'emprise des boisements inscrits en Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer dans le PLU. Les autres limites d'espaces verts sur le schéma sont indicatives. Les opérations et aménagements futurs devront toutefois veiller à conserver des espaces d'emprises suffisantes pour répondre aux objectifs paysagers et de protections recherchés.

- **Point d'accès voirie**

Ce point de raccordement des voiries devra être aménagé de façon à assurer la sécurité d'accès des usagers depuis l'Avenue de Bordeaux (RD106).

L'accès sera réalisé conçu et aménagé au sein de l'emprise de l'emplacement réservé dédié.

- **Risque Feux de forêt**

Les dispositions du Règlement interdépartemental de protection de la forêt contre l'incendie (RIPFI) devront être respectées : règles de débroussaillage, activités à risque interdites, règles portant sur les activités et la circulation dans les espaces exposés ... (cf. RIPFI en annexe du PLU).

Rappel des dispositions générales du règlement PLU :

Il devra être procédé au débroussaillage permanent des abords des constructions, travaux et installations de toutes natures, sur une profondeur de 50m minimum, ainsi que des voies y donnant accès, sur une profondeur de 10m minimum de part et d'autre de la voie.

Dans le cadre de la prévention et du renforcement des moyens de lutte contre les risques incendies feux de forêt, le Document Graphique du PLU indique la ligne de contact entre des zones urbaines ou des zones à urbaniser, et les zones naturelles qui sont présumées concernées par un risque d'incendie fort ou très fort. Un recul « non aedificandi », et le cas échéant, un renforcement du dispositif « pare-feu » devront être prévu en lisière des sites concernés.

Une bande tampon inconstructible et traitée en dispositif pare-feu (cf. largeurs mentionnées sur le schéma OAP) devra :

- Permettre l'accès aux véhicules de lutte contre l'incendie par des pistes appropriées
- Prévoir des abords engazonnés et/ou des plantations de feuillus peu combustibles, ni inflammables, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de luttés contre les incendies

Secteur du Centre de Secours Incendie au Cap Ferret

