

Département de la Gironde

COMMUNE D'ANDERNOS-LES-BAINS

Plan Local d'Urbanisme

Dossier d'approbation de la
modification n°1 du PLU

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

• Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 03 Août 2023

• Le Maire,

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

SOMMAIRE

pages

1. Orientations générales d'aménagement et d'équipement des sites classés en zone AU à vocation d'habitat	2
2. Orientations pour l'aménagement des voies nouvelles et l'intégration des modes de déplacements alternatifs	3
3. Orientations de programmation : les densités bâties	4
4. Orientations d'aménagement et de programmation : Zone 1AU du secteur de Comte	5
6. Orientations d'aménagement et de programmation : Zone 1AU du secteur du Page	6
7. Orientations d'aménagement et de programmation : Zone 1AU chemin des Lapins	7
8. Orientations d'aménagement et de programmation : sites mutables d'anciens campings	8
9. Annexes	10

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

1. Dans chaque site de zone AU, 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, et de réalisation des objectifs définis aux orientations d'aménagement qui suivent.

2. Pour l'ensemble des sites de zone AU, il est prescrit une urbanisation dans le cadre d'opération(s) d'ensemble (ZAC, lotissement ou ensemble de constructions), d'afin d'assurer une mise en œuvre cohérente de l'urbanisation et des équipements.

Par conséquent dans les zones concernées, et conformément à l'article 2 du règlement de la zone 1AU, les constructions nouvelles doivent faire partie d'opérations d'ensemble réalisées ou en cours de réalisation.

Cette obligation ne s'applique plus une fois que toutes les opérations d'ensemble possibles ont été réalisées, au vu de la configuration et de la superficie du solde de terrains non encore aménagés. Ce solde de terrains pourra alors faire l'objet d'opérations individuelles.

3. Les opérations d'ensemble et les constructions nouvelles doivent s'intégrer au contexte urbain et paysager existant.

Dans leur conception et leur aspect architectural, elles doivent tenir compte des éléments marquants du site dans lequel elles s'inscrivent, 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,
- la qualité des façades de terrains libres ou bâtis perçues depuis les voies principales extérieures (routes départementales).

4. En outre, les opérations d'ensembles d'habitat doivent prendre en compte, dans leurs plans de composition, leurs plans masse, leurs choix de plantations et 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 faciliter la mise en œuvre des normes de performances énergétiques des bâtiments introduites par la RT2012.

Les enjeux énergétiques et climatiques à prendre en compte sont notamment :

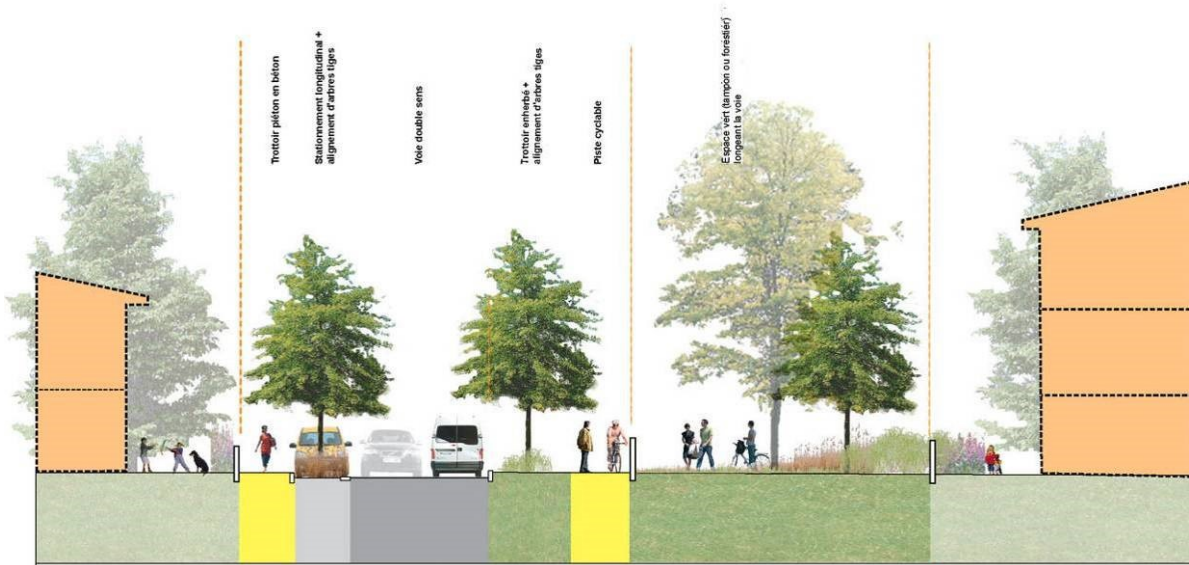
- la possibilité de valoriser les apports solaires, par l'orientation générale du parcellaire créé et l'exposition des façades principales des constructions,
- la protection contre les rayonnements solaires les plus forts et les risques de surchauffe estivale, de l'intérieur des constructions et dans les espaces verts collectifs.
- 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.

2. Orientations pour l'aménagement des voies nouvelles et l'intégration des modes de déplacements alternatifs

1. 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



2. 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 dimensions minimales indicatives à prendre en compte sont de :

- 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé, ...),
- 1,50 mètre pour les bandes cyclables unidirectionnelles,
- 2,50 mètres pour les bandes cyclables bidirectionnelles et les pistes cyclables,
- 3 mètres pour les espaces partagés piétons-cycles.

3. Orientations de programmation : les densités bâties

1. Dans les zones U et 1AU désignées dans le tableau, les programmes de construction et/ou de découpages parcellaires des opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations, ZAC) doivent respecter des densités suivantes de logements.

	Densité à développer (nombre de logements par hectare ou équivalent en Surface De Plancher m ² SDP)
Zone UAa	80 logements minimum par ha (1)
Zone 1 AU du Page	20 logements minimum par ha (2)
Zone UEch	Fourchette de 40 logements minimum par ha à 60 logements maximum par ha (3)

(1) Calculé à partir d'une moyenne de 65 m²SDP par logement.

(2) Calculé à partir d'une moyenne de 110 m²SDP par logement.

(3) Calculé à partir d'une moyenne de 85 m²SDP par logement.

2. Les densités prescrites sont exprimées en nombre de logements à l'hectare et les modalités d'applications sont indiquées ci-dessous.

- La densité brute moyenne, exprimée en nombre de logements à l'hectare, s'applique à l'ensemble des secteurs de projet, c'est-à-dire ZAC, PAE/PUP ou toute opération immobilière, d'aménagement ou de construction développant au moins 1 000 m² de surface de plancher destinée à l'habitat.

-- Afin de favoriser la mixité fonctionnelle, la densité à l'échelle d'une opération est calculée en équivalent « nombre de logements à l'hectare » en incluant les activités et équipements selon le calcul suivant : 60 m² de surface de plancher consacrés aux services, commerces ou équipement équivalent à 1 logement.

3. Les densités prescrites sont des moyennes attendues à l'échelle globale des opérations programmées et de chacun des sites.

Dans le cas d'opérations prévues en tranches :

- pour les zones UAa et 1AU il sera pris en compte la densité moyenne d'objectif à l'échelle de l'ensemble des tranches, et non à l'échelle de chaque tranche d'opération.

- pour la Zone UEch, la fourchette de densité fixée ci-avant devra être respectée pour chaque tranche.

Cf Fiches annexes, à titre illustratif

4. Orientations d'aménagement et de programmation : Zone 1AU du secteur de Comte

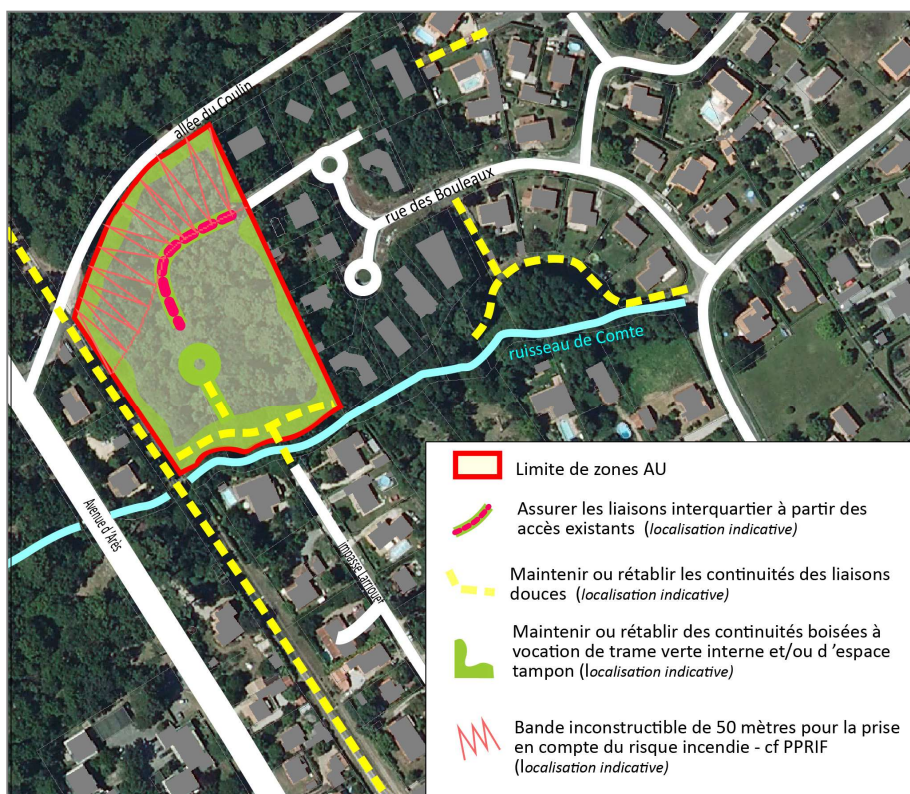
Eléments de cadrage (indications)

L'aménagement du secteur de Comte (1,2 ha) va venir s'inscrire entre l'allée du Coulin et le ruisseau de Comte, en limite Nord du tissu urbanisé de la commune

Ce secteur a connu une urbanisation récente, spontanée ou par le biais d'opération groupée (lotissement) créant des poches d'habitations avec des dessertes principalement en impasse.

L'aménagement de ce dernier secteur est stratégique pour maintenir le caractère paysager qualitatif de ce quartier résidentiel, pour faciliter les liaisons interquartier et faciliter les continuités douces le long du ruisseau de Comte.

Schéma d'intentions d'aménagement (prescriptions)



Il sera nécessaire de respecter les prescriptions suivantes dans le cadre de l'aménagement de ces terrains :

- Maintenir le caractère paysager et forestier du secteur avec le maintien des continuités boisées à vocation de trame verte interne et/ou d'espace tampon, à traiter en espace vert collectif accessible : 5 mètres à prévoir depuis la limite d'emprise de l'allée du Coulin, 10 mètre depuis le ruisseau de Comte.
- Avoir une attention architecturale et paysagère bénéficiant du plus grand soin, notamment sur les façades et espaces libres situés en front de la lisière Ville nature afin de préserver un maximum d'espace libre
- Assurer les liaisons interquartier à partir des accès existants, où une emprise pour une continuité viaire et/ou piétonne a été maintenue, rue des Bouleaux.
- Maintenir ou rétablir les continuités des liaisons douces, notamment en direction du ruisseau de Comte.
- Prévoir une bande inconstructible de 50 mètres, à maintenir en état débroussaillé, isolant les constructions des terrains en nature de bois (cf. règlement du PPRIF).

6. Orientations d'aménagement et de programmation : Zone 1AU du secteur du Page

Éléments de cadrage (indications)

L'aménagement du secteur du Page (2,4 ha) va venir finir l'urbanisation du secteur « Parcelles Nord et Parcelles Sud ».

Ce secteur à vocation d'habitat a été aménagé en quasi-totalité : l'ensemble des secteurs naturels en dehors de la zone AU étant soit déjà lotis, soit en cours de construction.

L'aménagement de ce dernier secteur est stratégique pour faciliter localement les liaisons interquartier et maintenir les continuités douces notamment le long des pare-feux.

Schéma d'intentions d'aménagement (prescriptions)



Il sera nécessaire de respecter les prescriptions suivantes dans le cadre de l'aménagement de ces terrains :

- Assurer les liaisons interquartier à partir des accès existants, rue de la Vénérerie, et les impasses où une emprise pour une continuité viaire et/ou piétonne a été maintenue.
- Maintenir ou rétablir les continuités des liaisons douces, notamment sur l'emprise des pare-feux.
- Maintenir ou rétablir des continuités boisées à vocation de trame verte interne et/ou d'espace tampon, à traiter, notamment le long des pare-feu, en espace vert collectif accessible.

7. Orientations d'aménagement et de programmation : Zone 1AU chemin des Lapins

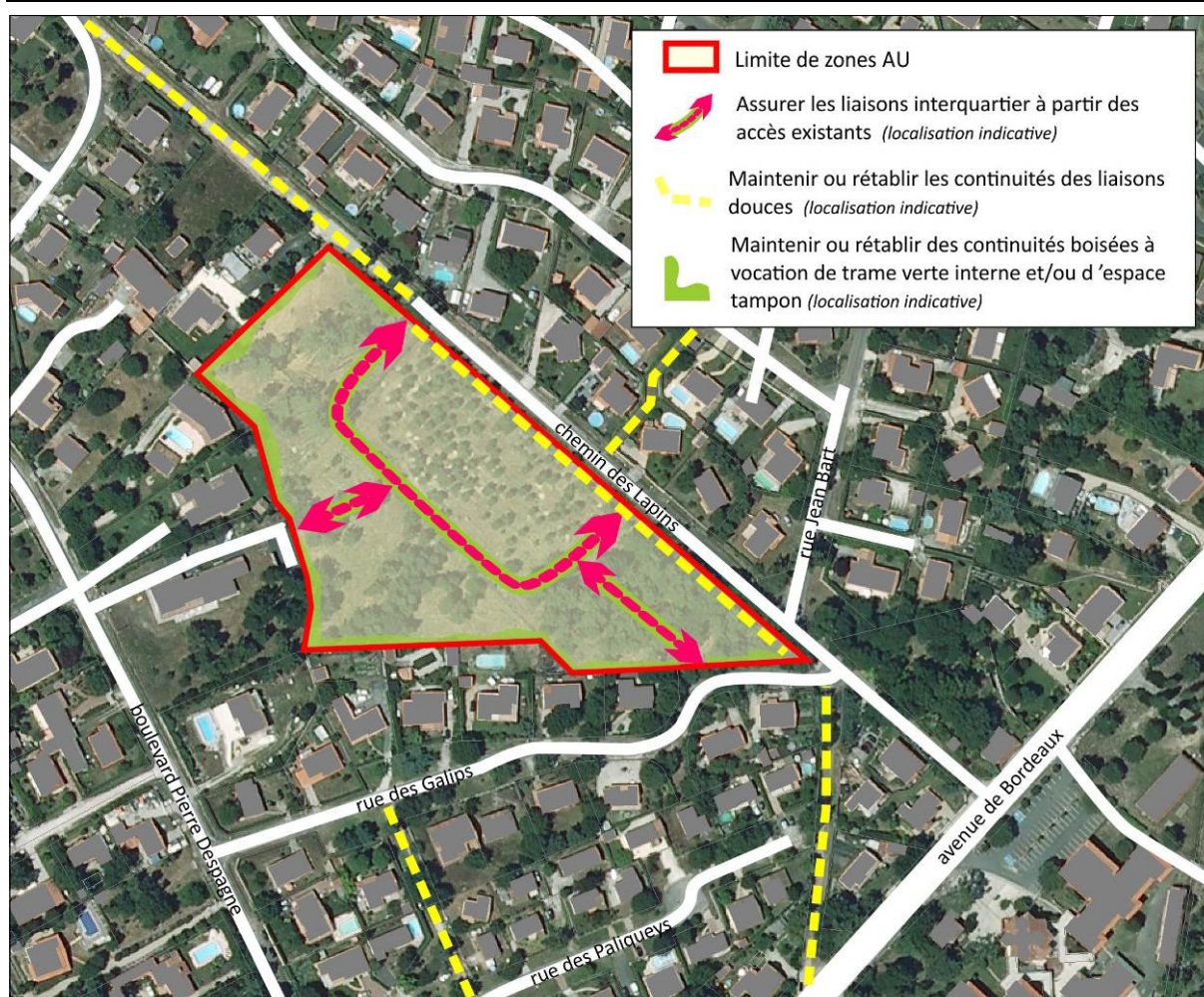
Eléments de cadrage (indications)

L'aménagement du secteur du chemin des Lapins (2,1 ha) va venir s'inscrire au sein du tissu urbanisé de la commune d'Andernos-les-Bains, entre l'avenue de Bordeaux et le secteur du Page.

Ce secteur a connu une urbanisation récente, spontanée ou par le biais d'opération groupée (lotissement) créant des poches d'habitations avec des dessertes principalement en impasse.

L'aménagement du secteur du chemin des Lapins est stratégique pour faciliter localement les liaisons interquartier et poursuivre l'aménagement engagé par la commune sur ce secteur.

Schéma d'intentions d'aménagement (prescriptions)



Il sera nécessaire de respecter les prescriptions suivantes dans le cadre de l'aménagement de ces terrains :

- Aménager 2 points d'accès à l'ensemble du site depuis le Chemin des Lapins.
- Assurer les liaisons interquartier à partir des accès existants, rue des Galips, et les impasses où une emprise pour une continuité viaire et/ou piétonne a été maintenue.
- Maintenir ou rétablir les continuités des liaisons douces.
- Maintenir ou rétablir des continuités boisées à vocation de trame verte interne et/ou d'espace tampon.

8. Orientations d'aménagement et de programmation : sites mutables d'anciens campings

Éléments de cadrage (indications)

La mutation à terme des sites de deux anciens campings (Camping Pleine Forêt et Camping des Arbousiers) en situation rétro littorale pourrait s'inscrire au sein du tissu urbanisé de la commune. En effet la mutation de ces secteurs est stratégique pour répondre aux besoins locaux d'habitat, dans un contexte législatif de densification au sein des zones urbaines, de réhabilitation de friches et de diminution des consommations d'espaces. Les orientations ci-après sont prévues par anticipation pour encadrer les conditions de réalisation future des éventuels projets d'habitat.

Schéma d'intentions d'aménagement (prescriptions)



Il sera nécessaire de respecter les prescriptions suivantes dans le cadre de l'aménagement de ces terrains :

- Aménager des accroches aux voies existantes, notamment Boulevard du Page et Avenue de Bordeaux et assurer les liaisons inter quartier en s'appuyant sur des voies de desserte internes existantes au sein des campings.
- Valoriser un cheminement doux le long du fossé du Pont Bias en maintenant notamment la lisière boisée, garante de la qualité paysagère du cheminement.
- Maintenir ou rétablir les continuités des liaisons douces, notamment vers les équipements publics au nord des secteurs, le long de l'Avenue de l'Été et vers la piste cyclable de l'Avenue de Bordeaux.
- Maintenir ou rétablir des continuités paysagères à vocation de trame verte interne et/ou d'espace tampon, à traiter en espace vert collectif accessible, à la fois en linéaire sur les limites des secteurs et aussi en espaces de respiration au sein des secteurs.

- Prévoir une bande inconstructible de 50 mètres, à maintenir en état débroussaillé, isolant les constructions des terrains en nature de bois (cf. règlement du PPRIF).
- **Les densités d'habitat à respecter sont indiquées au chapitre 3 "Orientations de programmation : les densités bâties"**

9. Annexes



CF fiches annexes
A12-A13-A14

le Contexte

Optimiser et intensifier les espaces urbanisés multifonctionnels des communes du bassin et ceux situés dans un rayon de 700 mètres de proximité de l'arrêt ferroviaire de la Croix d'Hins, sur la commune de Marcheprime

Délimiter dans les PLU des secteurs de densité minimale de 20 logements par hectare (calculée à partir d'une surface moyenne de 110 m² par logement)



les pistes de Composition urbaine et paysagère



Socle paysager, rapport à la nature

- Concevoir en lien direct avec la nature environnante : habiter une lisière, s'appuyer sur une interface agro-sylvicole, s'étendre entre tissu pavillonnaire et parcelles d'exploitation forestière, habiter une clairière sur le mode de l'aïral, regrouper le bâti en hameaux, autour de courées, d'espaces publics ou de prairies pâturées
- Maintenir un couvert forestier existant, de larges épaisseurs boisées en lanières, sur les franges et dans l'emprise des espaces publics, ouvrir des perspectives régulières sur les arrières plans forestiers
- Réintroduire des niveaux de strates naturelles herbacées, arbustives et arborées en transition progressive vers le milieu naturel
- Maintenir ou planter des arbres de haut jet dans les jardins privés
- Préserver les systèmes hydrauliques en place, s'appuyer sur la présence de crastes, d'un cours d'eau et aménager de petites dépressions pour gérer les eaux pluviales et de ruissellement

Mode d'implantation, rapport à la rue et au voisinage

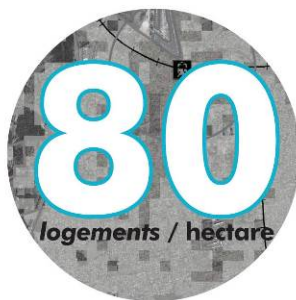
- S'implanter en retrait par rapport aux voies ou à l'alignement selon des principes de composition spécifiques
- S'implanter en ordre continu de limite séparative à limite séparative
- S'implanter en fond de parcelle en préservant un espace non bâti de courrette

Morphologie et forme urbaine

- Construire sous forme de maisons individuelles en bande, jumelées, groupées ou de logements collectifs perchés (de RdC à R+1 sur pilotis)
- Bâtir entre jardin et courrette sur des parcelles privatives de petites tailles
- Limiter les effets de privatisation des sols et privilégier la réalisation d'espaces perméables ouverts dans les opérations résidentielles

Place de la voiture, accès, desserte et stationnement

- Desservir par une voirie principale interne ramenée à sa juste mesure, par des voies secondaires apaisées et par des circulations douces perméables
- Déterminer un nombre de places de stationnement exigé adapté
- Gérer tout ou partie du stationnement sur la parcelle, sous les logements ou sous forme regroupée de boxes individuels et d'aires mutualisées non couvertes

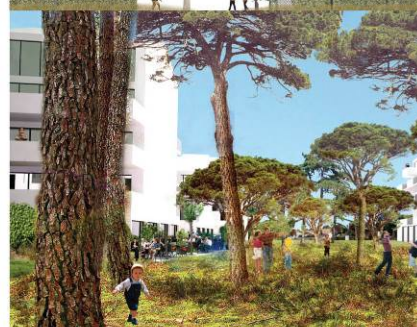


CF fiches annexes
A3-A4-A5

le Contexte

Optimiser et intensifier les espaces urbanisés multifonctionnels des centralités majeures d'Andernos-les-Bains, de La Teste-de-Buch et de la ville d'été d'Arcachon

Délimiter dans les PLU des secteurs de densité minimale de 80 logements par hectare (calculée à partir d'une surface moyenne de 65 m² par logement)



les pistes de Composition urbaine et paysagère



Socle paysager, rapport à la nature

- Profiter de l'opération pour « renaturaliser » à l'opération, à l'îlot, à la parcelle
- Réintroduire des niveaux de strates naturelles herbacées, arbustives et arborées en transition progressive vers le milieu naturel
- Organiser le quartier autour d'un espace public central boisé, d'une place publique arborée, d'une esplanade jardin, d'une maille d'espaces publics, d'îlots et de couloirs forestiers

Mode d'implantation, rapport à la rue et au voisinage

- S'implanter à l'alignement ou en retrait des voies et des espaces publics
- S'implanter en ordre continu de limite séparative à limite séparative
- S'implanter en plots libres et se mettre à distance du voisinage
- Développer de nouvelles façades urbaines
- Disposer de vis-à-vis préservés et d'espaces appropriables sur l'extérieur

Morphologie et forme urbaine

- Construire sous forme d'habitats individuels superposés en logements collectifs (de R+3 à R+5) ou sous forme d'habitats intermédiaires superposés en duplex et de maisons individuelles en bande (de RdC à R+2)
- Organiser la compacité bâtie par le développement de nouvelles façades urbaines et par l'optimisation du découpage parcellaire

Place de la voiture, accès, desserte et stationnement

- Desservir le nouveau quartier par une circulation périphérique et/ou par une trame viaire interne
- Réduire l'emprise et le caractère routier des voiries au profit de l'aménagement d'espaces ouverts et partagés
- Déterminer un nombre de places de stationnement exigé adapté
- Gérer tout ou partie du stationnement dans l'enveloppe bâtie

Mixité fonctionnelle

- Habiter au-dessus d'un socle actif de commerces, de services et d'activités tertiaires