

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME NAUJAC-SUR-MER



3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Mise en révision le	Arrêté le	Approuvé le
17 Mai 2008	20 septembre 2013	

Vu pour être annexé le

DOSSIER D'APPROBATION

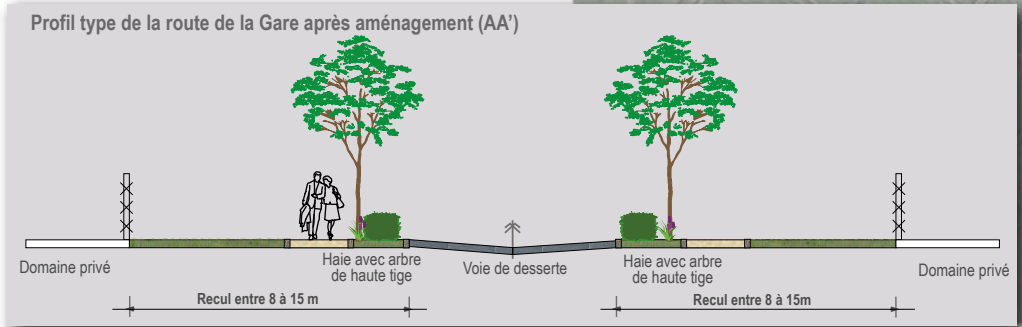
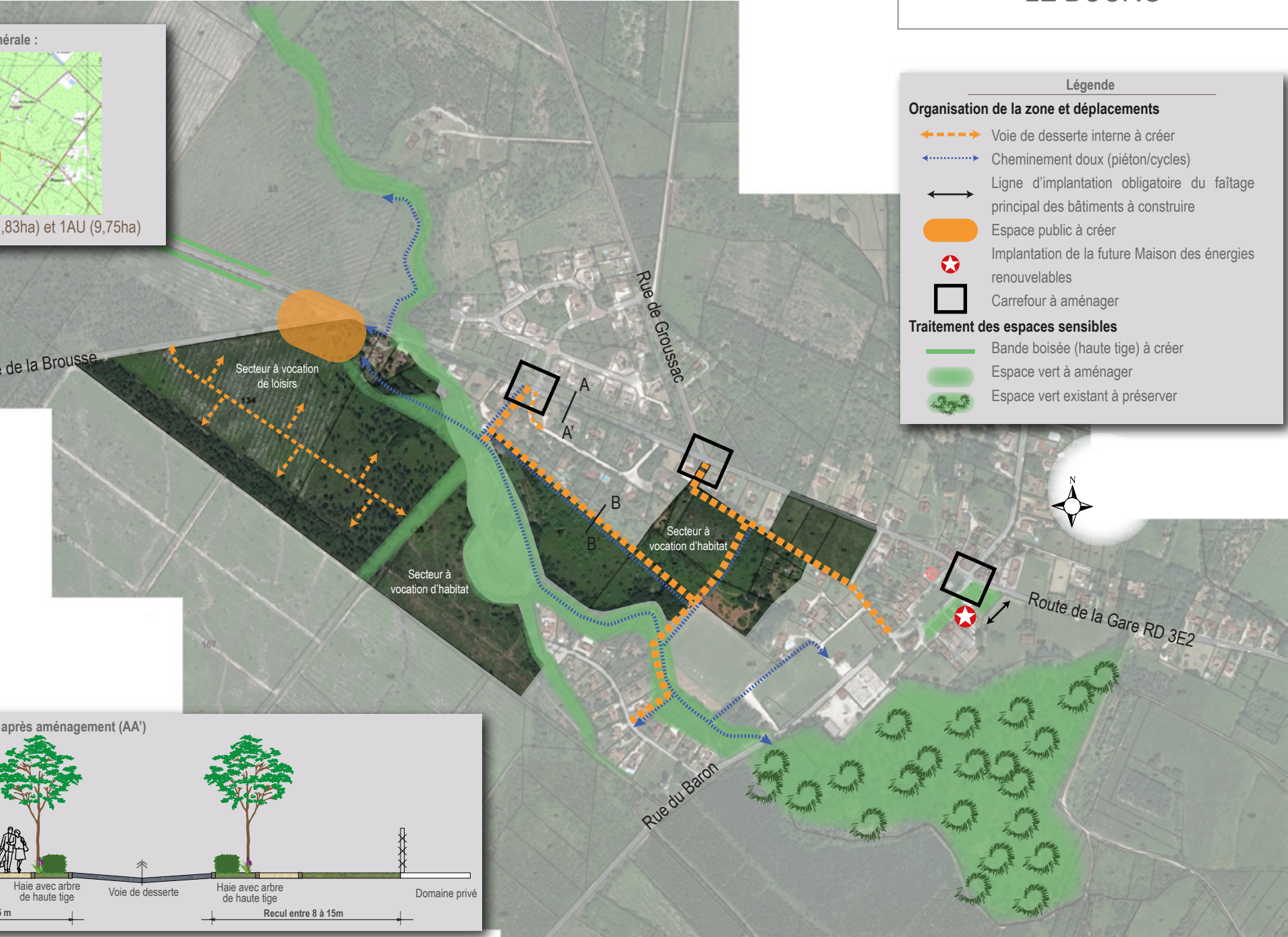
Le Maire,

LE BOURG

Situation générale :



Classement : Zone 1AUL (11,83ha) et 1AU (9,75ha)



Les objectifs de l'aménagement

L'aménagement de l'ensemble de ce secteur doit permettre de développer une mixité des usages avec plusieurs types d'occupations :

- des secteurs à vocation de loisirs et d'équipements d'intérêt collectif (1AUL),
- des secteurs principalement à vocation résidentielle, dont l'urbanisation est envisagée à moyen terme (1AU).

Les principes d'aménagement

Organisation globale du site accès et desserte interne – principes obligatoires :

Le site est décomposé en plusieurs secteurs constructibles :

- les secteurs principalement à vocation résidentielle (1AU) seront desservis par le chemin rural n°101 (rue du Baron) au sud et la route départementale n°202 (route de la Gare) qui traverse le bourg. Des carrefours devront être aménagés sur la RD202 afin de mettre en lien les nouveaux quartiers avec les secteurs déjà bâtis et afin de sécuriser les traversées de cet axe,
- le secteur d'accueil de structures à vocation de loisirs et d'équipements d'intérêt collectif (1AUL) sera desservi par la voie communale n°3 (rue de la Brousse).

L'ensemble de ces secteurs seront reliés par des voies de desserte motorisées et/ou piétonnes à créer.

Accessibilité – principes obligatoires :

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (largeur des trottoirs, rampes, ...).

Implantation des constructions – principes obligatoires :

Les nouvelles constructions s'implanteront, quelque soit leur vocation, avec la majeure partie de la façade exposée ou des toitures au sud de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Hauteurs des constructions – principes obligatoires :

Les hauteurs des constructions sont limitées à 10 mètres pour les constructions d'intérêt collectif et à 7 mètres pour les autres constructions en zone 1AU.

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit notamment d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

Confort thermique des constructions – recommandations :

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (débords de toiture, brise soleil, pergolas, etc ...) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Stationnements – principes obligatoires :

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés à la construction.

L'aménagement devra prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles en capacité cohérente avec les occupations (au moins un emplacement pour 2 logements). Ces stationnements pourront être collectifs ou individualisés.

Liaisons douces – principes obligatoires :

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans le schéma d'aménagement du Bourg. Les parcours piétons indépendants des voiries (trottoirs) et des places publiques auront une largeur minimale de 1,50 m dégagée de tout obstacle et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 4 mètres. Le profil ci-dessous servira d'exemple :

L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres.

Gestion des eaux pluviales – principes obligatoires :

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces de cheminement, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants.
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.

Gestion des déchets – principes obligatoires :

Chaque opération d'aménagement devra proposer, au niveau de son entrée, un terre-plein destiné au stockage des poubelles et aux containers de tri. Ce site devra être aménagé de tel sorte qu'il soit peu visible depuis l'espace collectif (clôtures en bois, haies végétalisées, ...).

Espaces collectifs – principes obligatoires :

Chaque opération de construction d'habitat devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés (allées plantées, aires de jeux à hauteur minimale de 10% de la superficie de l'unité foncière d'origine de l'opération). Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ainsi ne pas constituer de délaissés.

Insertion et traitement paysagers – principes obligatoires :

Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 4 stationnements par une bande plantée (3 mètres de long minimum) plantée d'arbustes en bosquet.

Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres de haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places.

Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet, ces espèces constituent des effets des masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.

Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

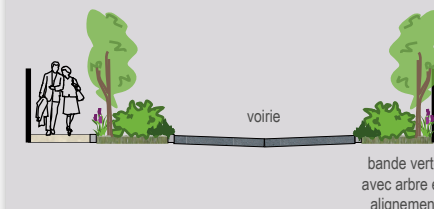
Dimensionnement et traitement des voiries internes – principes obligatoires :

Les voies internes aux opérations devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols.

Chemin intégré dans un espace vert

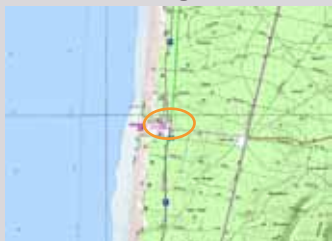


Coupe BB'

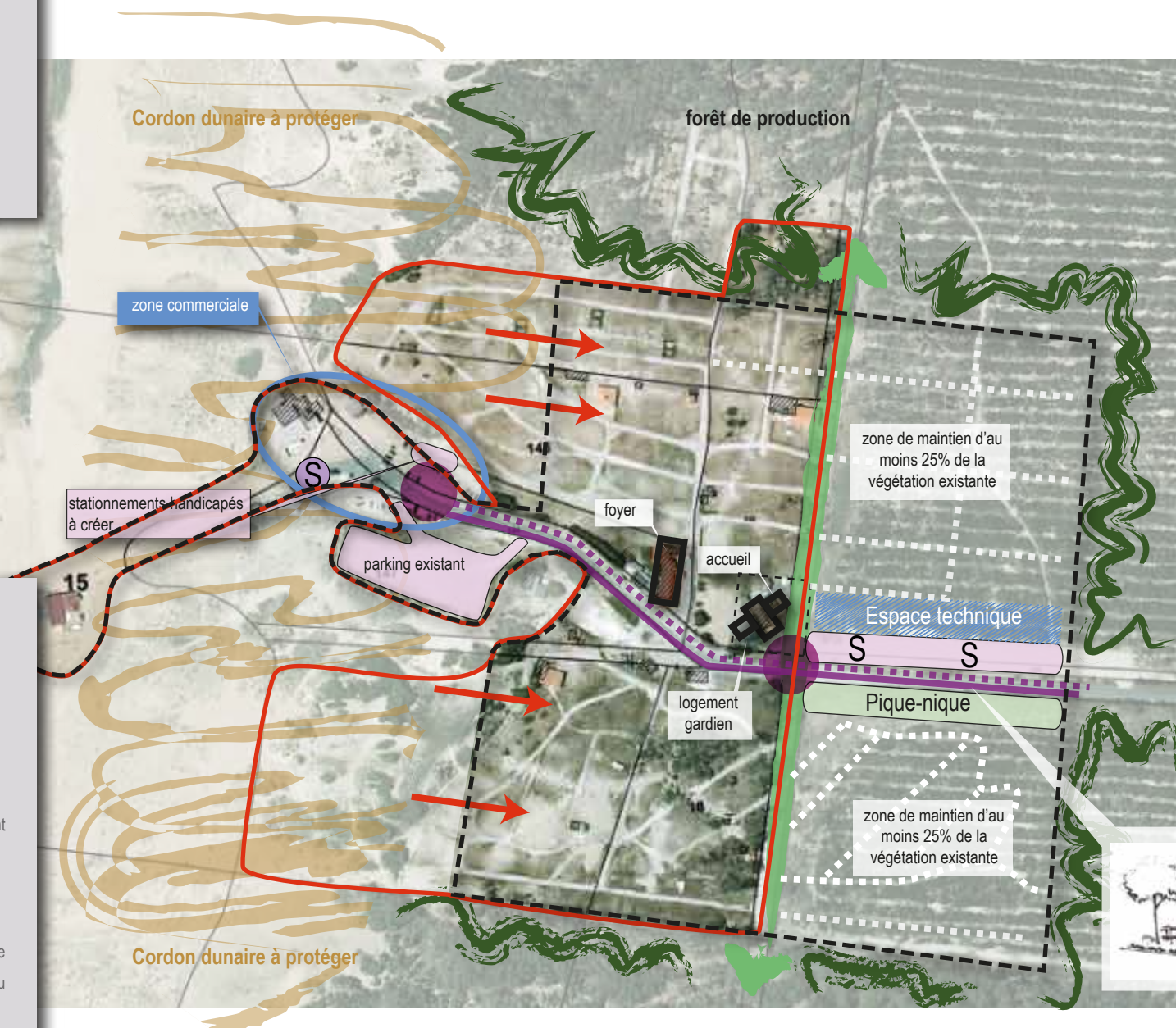


Profil en "V" des voies permettant un stockage provisoire des eaux

Situation générale :



Classement : Zone NL2 (9,34ha)



Légende

- Zone de stationnement à créer
- Espace dédié au stationnement des 2 roues
- Projet de repli du camping vers l'est
- Glissement du camping vers l'est
- Maintien de la passe forestière
- Voie de desserte interne au site touristique dont l'aménagement est à poursuivre
- Desserte interne de principe du camping
- Carrefour existant
- Implantation d'un dispositif collectif de traitement des eaux usées pour l'ensemble du site et emplacement des conteneurs poubelle
- Contour actuel du site touristique du Pin Sec



Source : Géoportail

Les objectifs de l'aménagement

L'aménagement de l'ensemble de ce secteur doit permettre d'assurer la mutation du site touristique du Pin Sec dans un contexte de recul du trait de côte et de nécessaire protection du cordon dunaire. Les occupations du sol autorisées sont liées à la vocation de loisirs de plein air de ce secteur.

Les principes d'aménagement

Organisation globale du site accès et desserte interne – principes obligatoires :

Le site d'aménagement correspond à un secteur de tourisme et de loisirs de plein air (NL2). Il est desservi en impasse par la RD 202. Ce secteur sera mis en lien avec le village de Saint-Isidore par un cheminement doux à créer.

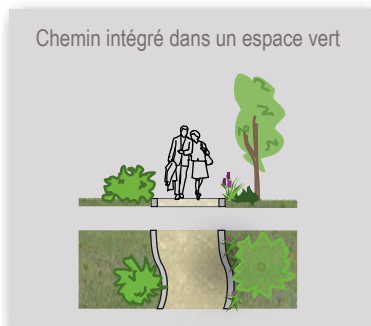
Accessibilité – principes obligatoires :

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (largeur des trottoirs, rampes, ...).

Liaisons douces – principes obligatoires :

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans le schéma d'aménagement du site du Pin Sec.

Les parcours piétons indépendants des voiries (trottoirs) auront une largeur minimale de 1,50 m dégagée de tout obstacle et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 4 mètres. Le profil ci-joint servira d'exemple :



L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres.

Gestion des eaux pluviales – principes obligatoires :

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en oeuvre par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site, par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces de cheminement, des trottoirs et des stationnements seront revêtues de matériaux drainants.
- l'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.

Gestion des déchets – principes obligatoires :

Le site touristique devra proposer, au niveau de son entrée est, un terre-plein destiné au stockage des poubelles et aux containers de tri. Ce site devra être aménagé de tel sorte qu'il soit peu visible depuis l'espace collectif (clôtures en bois, haies végétalisées, ...).

Insertion et traitement paysagers – principes obligatoires :

Les bandes de stationnement qui seront aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 4 stationnements par une bande plantée (3 mètres de long minimum) d'arbustes en bosquet.

Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres de haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places.

Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet, ces espèces constituent des effets des masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple de végétaux couvres sols.

Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Proposition de végétaux adaptés à la proximité du littoral

Arbres :

Quercus ilex (chêne vert), arbre supportant bien le bord de mer

Tamarix tetrandra (tamarix) arbustes pouvant atteindre 3 m et se conduisant en petit arbre floraison printanière rose.

Tamarix ramosissima rubra, floraison rouge de juillet à septembre.

Arbustes (développement moyen) :

Atriplex halimus (pourpier de mer) feuillage argenté, persistant formant un bon brise-vue résistant aux embruns salés. Hauteur et diamètre 2 m maximum.

Teucrium fruticans (germandrée) taille 2 m maximum (petites fleurs bleu de juin à septembre - feuillage argenté, forme arrondie et compacte),

Symphoricarpos albus « white hedge » arbuste buissonnant 1,50 m, petite floraison de juin à août puis fruits blancs décoratifs de septembre à janvier.

Escallonia langleyensis arbuste persistant 2 m petites fleurs roses de juin à septembre.

Laurus nobilis (laurier sauce) arbuste persistant, aromatique. Hauteur jusqu'à 6 m mais supporte très bien la taille.

Arbustus unedo (arbusier) arbuste persistant à l'écorce décorative, fruits ressemblant à des fraises (comestibles) à l'autonome hauteur jusqu'à 4 m.

Viburnum tinus (laurier tin) arbuste persistant hauteur 2 m, floraison blanche tout l'hiver jusqu'au printemps.

Arbustes (petit développement) :

Senecio greyi (seneçon) arbuste à petit développement (environ 80 cm) au feuillage persistant vert et fleurs jaunes en juillet-août.

Cytisus scoparius (genêt à balais) floraison jaune en mai/juin longs rameaux érigés.

Cistus salvifolius (ciste à feuilles de sauge) floraison blanche et jeune en mai, feuillage gris vert persistant hauteur 0,70 m.

Helianthemum hybride « Fire ball », vivace à feuillage persistant et floraison rouge de mai à juillet.

Helianthemum hybride « Jubilé », vivace à feuillage persistant à floraison jaune de mai à juillet.

Santolina chamaecyparissus (santoline) petit arbuste au feuillage gris et à floraison estivale jaune, aromatique.

Hedera helix 'Elegantissima' (lierre) à petites feuilles bordées de blanc crème lumineux (petit développement, peut garnir 3 ou 4 m²).

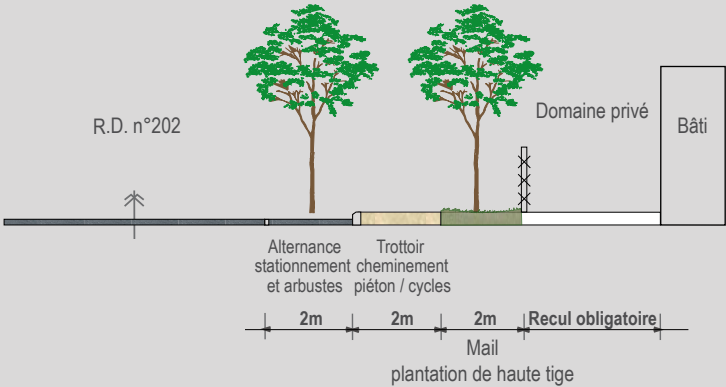
Rosmarinus officinalis (romarin) feuillage persistant argenté hauteur 1 m odeur aromatique, fleurs bleues de mars à mai.

Situation générale :

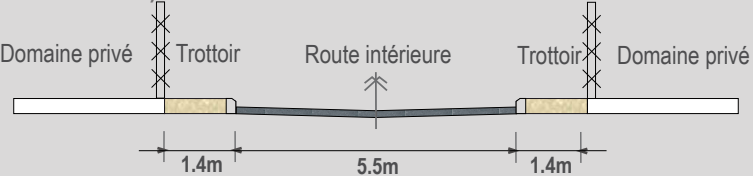


Classement : Zone 1AUt (11,57ha)

Profil type de la RD 202 (AA') :



Profil type des voies de desserte interne BB' :
(largeurs minimales)



Légende

Organisation de la zone et déplacements

Voie de desserte interne à créer

Cheminement doux (piéton/cycles) à créer

Espace de stationnement commun à créer

Ligne d'implantation obligatoire du faitage principal des bâtiments à construire, en première ligne le long de la RD 202

Traitement des espaces sensibles

Zone sensible d'interaction habitat/forêt à maintenir dégagée

Espace tampon végétalisé à créer

Espace vert existant à préserver

Cheminée à protéger

Source : Géoportail

Mai 2014

Les objectifs de l'aménagement

L'aménagement de l'ensemble de ce secteur doit permettre de développer une mixité des usages avec plusieurs types d'occupations :

- habitat secondaire, restauration, hôtellerie, tourisme et commerces (1AUt)

Les principes d'aménagement

Préambule : L'ouverture à l'urbanisation de cette zone 1AUt est subordonnée à la réalisation des travaux de dépollution du site, anciennement industriel

Organisation globale du site accès et desserte interne – principes obligatoires :

Le site d'aménagement correspond à un secteur d'habitat secondaire, de restauration et d'hôtellerie, de tourisme et de commerces (1AUt). Il sera desservi à partir de la RD202, située au sud de la zone. Ce secteur sera mis en lien avec l'ouest du village par un cheminement doux qui traversera la place de village à aménager.

Accessibilité – principes obligatoires :

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (largeur des trottoirs, rampes, ...).

Implantation des constructions – principes obligatoires :

Les nouvelles constructions s'implanteront, quelque soit leur vocation, avec la majeure partie de la façade exposée ou des toitures au sud de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Hauteurs des constructions – principes obligatoires :

Les hauteurs des constructions sont limitées à 10 mètres pour les constructions d'intérêt collectif et à 7 mètres pour les autres constructions en zone 1AUt.

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit notamment d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

Confort thermique des constructions – recommandations :

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (débords de toiture, brise soleil, pergolas, etc ...) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Stationnements – principes obligatoires :

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés à la construction.

L'aménagement devra prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles en capacité cohérente avec les occupations (au moins un emplacement pour 2 logements). Ces stationnements pourront être collectifs ou individualisés.

Désserte en eau potable - principes obligatoires :

L'urbanisation de cette zone 1AUt est subordonnée à la réalisation des travaux de réseau, permettant de renforcer la desserte en eau potable du secteur.

Liaisons douces – principes obligatoires :

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans le schéma d'aménagement du village de Saint-Isidore.

Les parcours piétons indépendants des voiries (trottoirs) et places publiques auront une largeur minimale de 1,50 m dégagée de tout obstacle et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 4 mètres. Le profil ci-dessous servira d'exemple :



L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres.

Gestion des eaux pluviales – principes obligatoires :

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces de cheminement, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants.

- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.

Gestion des déchets – principes obligatoires :

Chaque opération d'aménagement devra proposer, au niveau de son entrée, un terre-plein destiné au stockage des poubelles et aux containers de tri. Ce site devra être aménagé de tel sorte qu'il soit peu visible depuis l'espace collectif (clôtures en bois, haies végétalisées, ...).

Espaces collectifs – principes obligatoires :

Chaque opération de construction d'habitat devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés (allées plantées, aires de jeux à hauteur minimale de 10% de la superficie de l'unité foncière d'origine de l'opération). Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ainsi ne pas constituer de délaissés.

Insertion et traitement paysagers – principes obligatoires :

Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 4 stationnements par une bande plantée (3 mètres de long minimum) plantée d'arbustes en bosquet.

Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres de haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places.

Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet, ces espèces constituent des effets des masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvre sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.

Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Dimensionnement et traitement des voiries internes – principes obligatoires :

Les voies internes aux opérations devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols.

