

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VAL DE L'EYRE
COMMUNE DE SALLES - DEPARTEMENT DE LA GIRONDE**

**REVISION DU P.O.S VALANT ELABORATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SALLES**

**PIECE 3 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION**

**P.L.U DE LA COMMUNE DE SALLES
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

| ARRETE LE | APPROUVE LE |
|---|-------------|
| | |
| Signature et cachet de la Mairie | |

Identification du document

| Élément | |
|-------------------|--|
| Titre du document | Orientations d'aménagement et de programmation |
| Nom du fichier | 3-OAP |
| Version | 26/02/2019 10:32:00 |
| Rédacteur | LSC FME |
| Vérificateur | FME |
| Chef d'agence | ANL |

Sommaire

| | |
|---|-----------|
| 1. ORIENTATIONS GENERALES | 4 |
| 1.1. Proposition de gabarits : le projet de rue des secteurs soumis à schéma d'aménagement | 4 |
| 1.1.1. Emprise large de 10 m : double-sens | 6 |
| 1.1.2. Emprise restreinte de 8.5m : sens-unique..... | 7 |
| 1.2. Le couvert végétal..... | 8 |
| 1.3. La gestion des limites | 11 |
| 1.4. Prise en compte des énergies renouvelables..... | 11 |
| 2. SECTEURS SOUMIS A SCHEMA D'AMENAGEMENT | 12 |
| 2.1. Pont de Martin – zones 1AU1 | 13 |
| 2.2. Rive gauche – zone 1AU2 | 14 |
| 2.3. Le Caplanne – zone 1AU3..... | 15 |
| 2.4. Taudignon – zone UB | 16 |
| 2.5. Centre-Ville – zone UA1 | 17 |

1. ORIENTATIONS GENERALES

Des orientations sont formulées afin d'encadrer l'aménagement dans le cadre des opérations d'ensemble. Pour l'application des orientations générales énoncées ci-après, est considérée comme une opération d'aménagement d'ensemble toute opération permettant la production de plus de 5 logements.

Deux axes sont prévus en particulier :

- les emprises de voiries et le partage de l'espace public,
- la composition et le traitement des espaces verts et des limites avec les terrains destinés à la construction.

Sur la base du traitement de voirie préconisé, la réussite du paysage urbain résidera dans l'harmonie entre les différents éléments de la rue : mobilier, éclairage, végétal, etc. Cette harmonie sera examinée pour chaque projet d'aménagement d'ensemble proposé sur le territoire communal. La compatibilité des projets avec les orientations formulées sera une condition indispensable à la délivrance des autorisations.

Ces propositions s'appuient sur le diagnostic préalable au cahier de recommandation de lotissement et sur plusieurs documents cadre, à savoir le Livre Blanc du PNR des Landes de Gascogne (Parc Naturel Régional), les fiches de projet du CAUE 40 (Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement) ainsi que l'ouvrage Eclairage Public / Préconisations pour le territoire du parc.

1.1. Proposition de gabarits : le projet de rue des secteurs soumis à schéma d'aménagement

Des principes, pour des emprises de voirie sont à privilégier dans le cadre du dessin d'opérations d'ensemble. Ces principes sont présentés avec deux configurations différentes : voie à double sens et voie à sens unique. Quelle que soit la configuration, une piste cyclable sera à intégrer à l'opération. Les emprises retenues sont les suivantes :

- L'emprise de **8,5m** représente le **gabarit minimal** permettant de disposer d'un espace fonctionnel tout en conservant un cadre de vie ouvert. Sur cet exemple, la **largeur de chaussée est minimale** (3.5m) et correspond donc à un **sens unique**. **1 seul trottoir** large (2m) est créé, il se situe entre la ligne de stationnement planté et l'espace privatif. L'aménagement est traité comme un **plateau**, les bordures minimisées sont de niveau.
- L'emprise de **10 m** correspond au **gabarit large préconisé**, il présente toutes les fonctions utiles. Sur cet exemple, une **voie double sens** est mise en place ainsi que **deux trottoirs** de part et d'autres de la chaussée, dont le plus large (2m) est séparé de la voie par la ligne de stationnement planté.

Dans les deux cas, **1 place de stationnement pour 2 logements** a été placée sur rue au sein de plantations d'arbres et d'arbustes. Cette lignée plantée sépare dans les deux cas exposés le trottoir le plus large de la voirie ; de l'autre côté de la chaussée, un principe de bande végétale limitrophe est établi en transition.

Plusieurs matériaux peuvent servir à la réalisation des **espaces piétonniers**, ils doivent être **clairs** dans tous les cas, de la teinte des sables et des graves locales, pour se différencier de la voirie et disposer d'un albédo élevé. Le **béton désactivé** est conseillé, c'est la surface la plus élégante et la plus dispendieuse. Le **béton brossé** constitue une alternative moins onéreuse. Les **surfaces stabilisées** (à la chaux notamment) peuvent être utilisées, elles sont perméables mais sont moins durables et nécessitent plus d'entretien.

La **gestion des eaux pluviales** s'effectue par un **caniveau central** mais les pentes de l'aménagement sont organisées afin que les fosses de plantations soient irriguées et donc que les **eaux s'infiltrent naturellement**.

L'**éclairage** prévu pour ce type de petite rue conviviale est de faible hauteur, à savoir 5m. Le **candélabre est double** et permet d'éclairer la chaussée et le trottoir en même temps (voir paragraphe dédié ci-après). Les luminaires s'échelonnent tous les 15 m.

Les **gabarits préconisés sont modulables** et certaines **fonctions supplémentaires** peuvent être ajoutées et donc élargir ces emprises : implantation d'une noue, ajout de piste(s) cyclable(s), ajout d'espaces plantés...

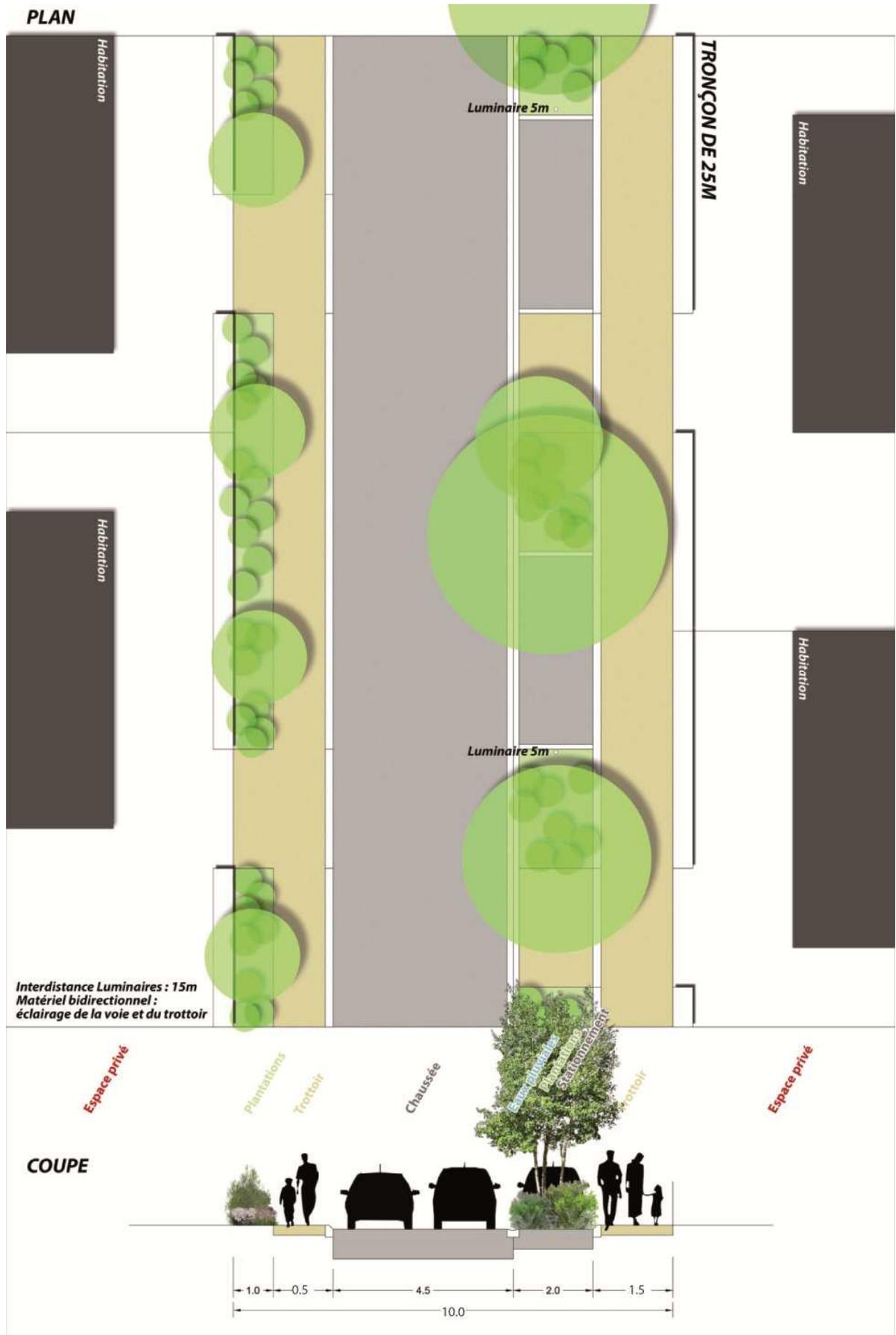
Le **cortège végétal par projet est resserré** : 3 espèces d'arbres, 5 d'arbustes et 5 de vivaces au maximum, pour un **choix ciblé et cohérent**, avec des essences à choisir parmi la liste fixée dans le règlement du PLU. Les massifs seront paillés d'écorces de pins ou de broyat de bois blond.

Des emprises trop larges (>15 mètres) ne sont pas à privilégier car elles consomment trop d'espace par rapport au faible bénéfice apporté par la dimension supplémentaire.

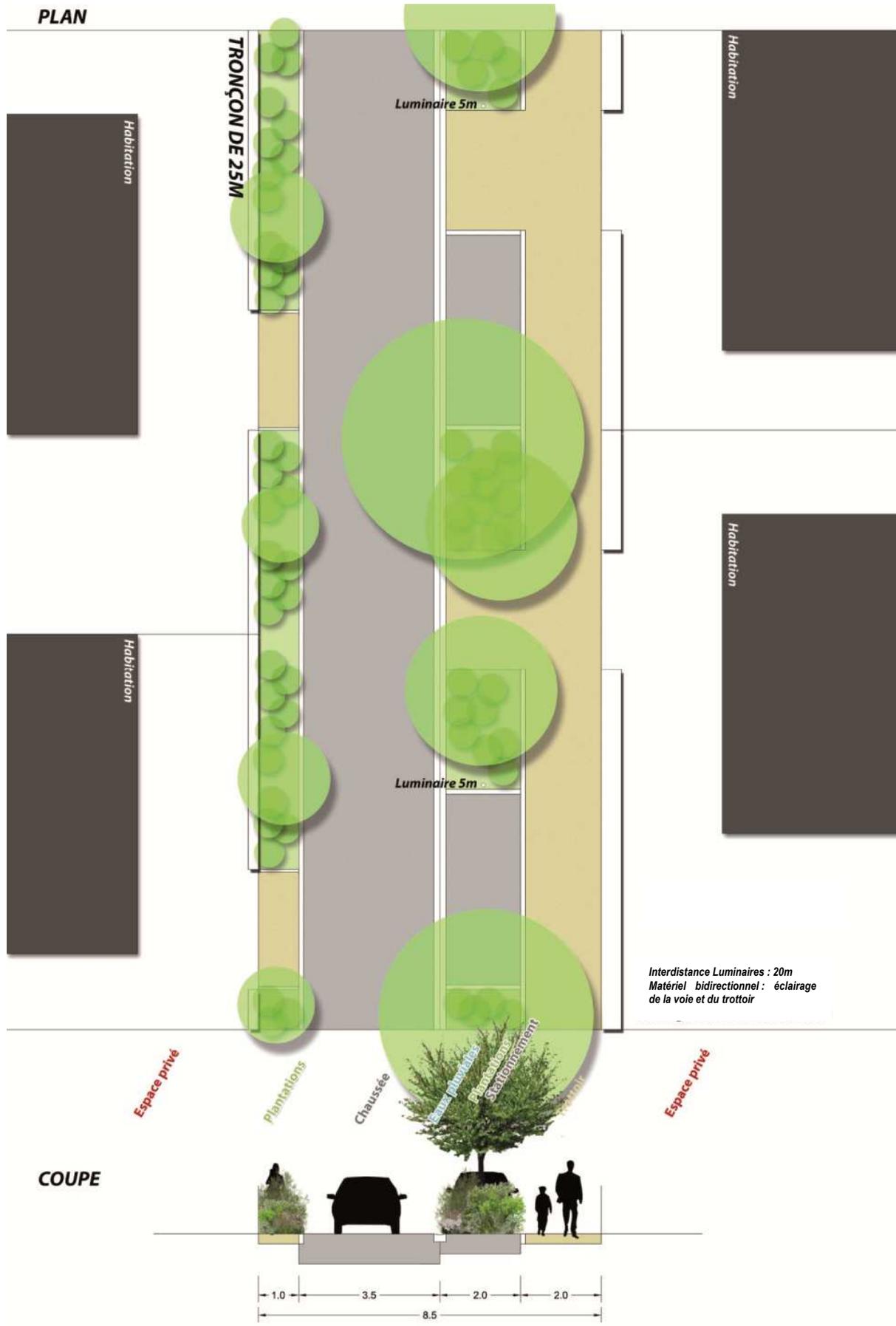


En effet, pour la réalisation de lotissements, des exemples d'emprises plus restreintes exposent des espaces partagés à la fois agréable et fonctionnels, dans la mesure où ils sont bien organisés.

1.1.1. Emprise large de 10 m : double-sens



1.1.2. Emprise restreinte de 8.5m : sens-unique



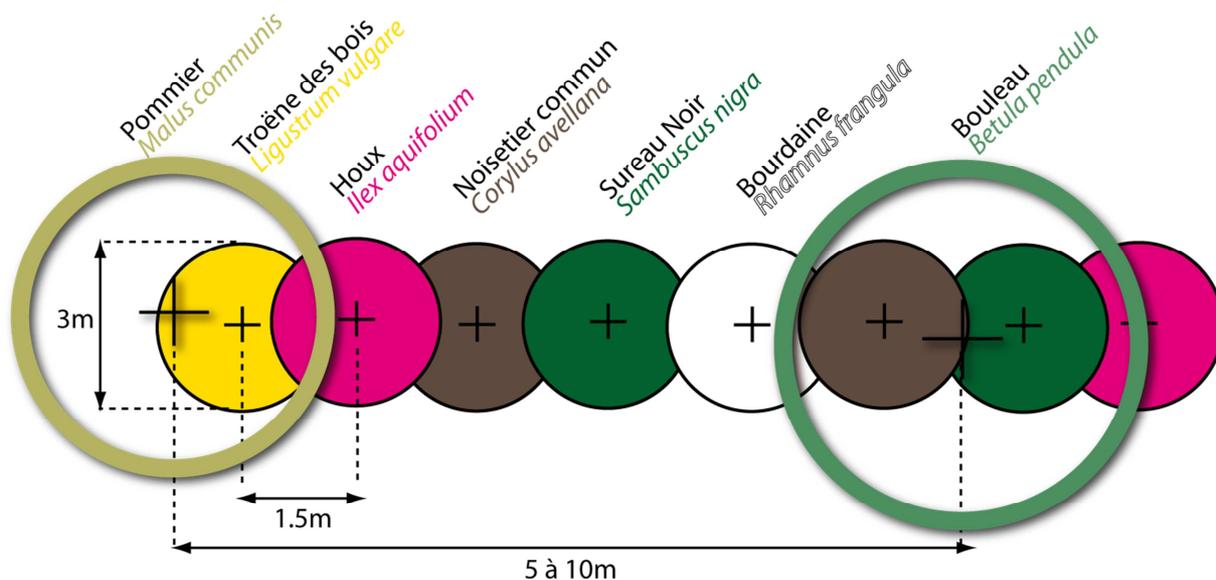
1.2. Le couvert végétal

Cette palette est spécialement conçue pour le **traitement des limites privatives** et donc la constitution de **haies mixtes arbustives et arborées**. Pour autant, les essences proposées peuvent aussi être mises en place dans le reste du jardin. Des **arbres plus grands** sont aussi préconisés en complément (hors limite), car ils participeront aussi au paysage de la rue du fait de leur dimension. Il n'y a pas de prescriptions sur les **vivaces**, leur utilisation est laissée libre. Plusieurs **fruitiers** sont proposés pour les limites car ils marquent bien les saisons (floraison, fructification, chute des feuilles...) et dynamisent l'**aspect convivial** de la rue.

Les végétaux constitutifs de la haie sont plantés **sur une ligne**, un arbre est intégré tous les 5m à 10m, de manière légèrement décalée. Les essences d'arbres et d'arbustes sont **mélangées de manière aléatoire**. Pour la constitution d'une haie, un **maximum de 10 espèces** sera choisi au sein de la liste.

La **palette végétale des espaces collectifs** doit s'inspirer et être en totale cohérence avec ce choix orienté vers les espaces privés.

Plan de plantation théorique :



NB : la plantation est **dense** pour un effet de masque rapide et afficher un caractère champêtre entremêlé. L'esprit est que les **haies soit libres**, plus elles sont éloignées de la limite et plus elles pourront s'épanouir : écartement conseillé d'environ 2m.

ARBUSTES (x9)



Ajonc
Ulex europaeus



Arbousier
Arbutus unedo



Bourdaine
Rhamnus frangula



Genêt
Spartium junceum



Houx
Ilex aquifolium



Laurier sauce
Laurus nobilis



Noisetier
Corylus avellana



Sureau
Sambucus nigra



Troëne
Ligustrum vulgare

Persistant

ARBRES

PETITS SUJETS POUR LIMITE (x3)



Aubépine
Crataegus monogyna



Bouleau
Betula pendula



Érable champêtre
Acer campestre

Peuvent aussi servir au reste du jardin

FRUITIERS POUR LIMITE (x7)



Cognassier
Cydonia oblonga



Figuier
Ficus carica



Neflier
Mespilus germanica



Pêcher
Prunus persica



Poirier
Pyrus communis



Pommier
Malus communis



Prunier
Prunus domestica

Peuvent aussi servir au reste du jardin
Dans leur version sauvage

ARBRE EN COMPLÉMENT POUR LE RESTE DU JARDIN (x5)



Chêne tauzin
Quercus pyrenaica



Frêne
Fraxinus exelsior



Pin maritime
Pinus pinaster



Pin parasol
Pinus pinea



Sorbier
Sorbus aucuparia

1.3. La gestion des limites

Les **portails** et **portillons** pourront être en métal thermolaqué, ou en bois (cadre métallique autorisé). Avec une palissade bois en limite, les ouvertures en métal sont à privilégier. Les portails seront ajourés pour s'harmoniser avec la clôture choisie. Leur hauteur sera identique à celle de la limite retenue.



Portail aluminium gris anthracite



Portail en bois

1.4. Prise en compte des énergies renouvelables

Les opérations doivent prendre en compte les préoccupations en matière de performances énergétiques et de confort climatique dans leurs plans de composition, leurs plans masse et/ou leurs choix de plantations.

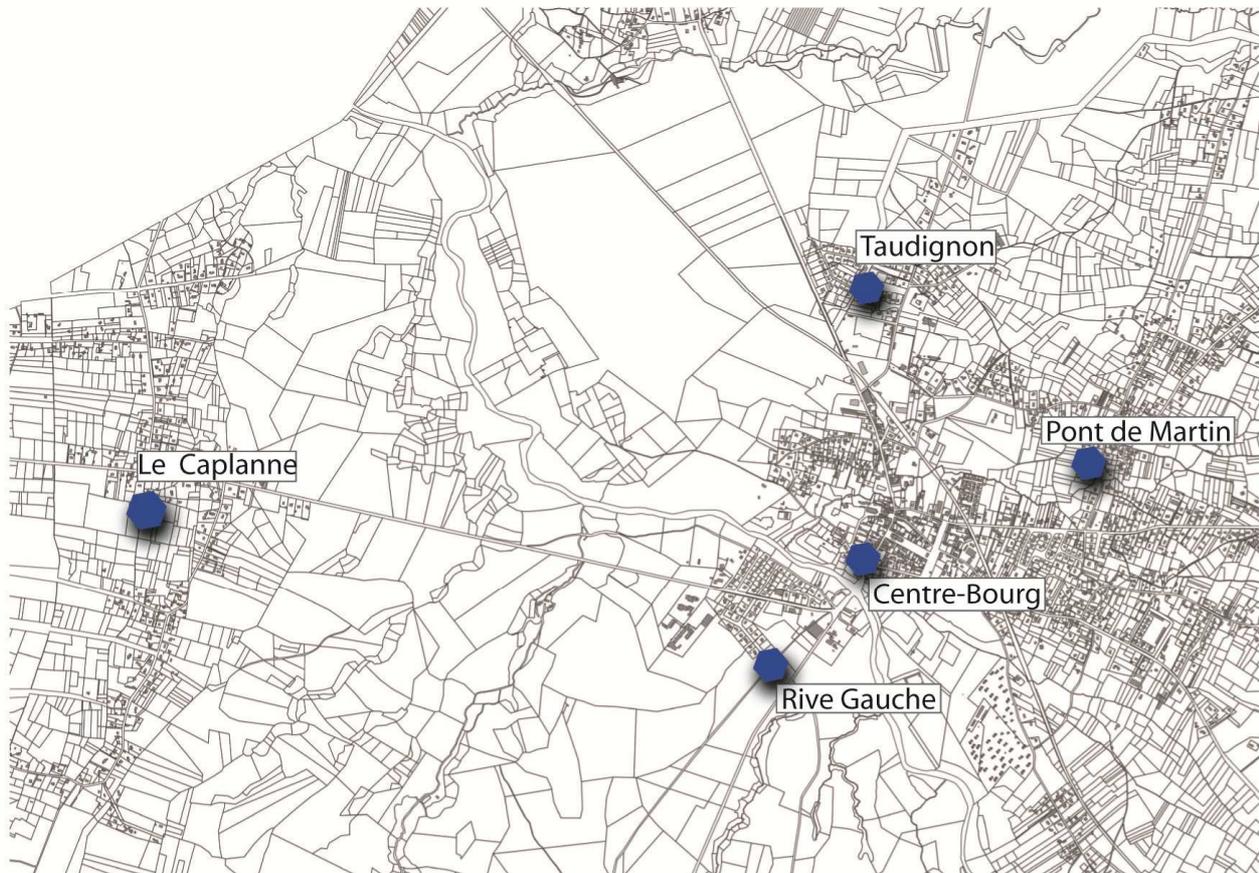
Il est encouragé pour chaque aménagement ou projet, la mise en place d'installations productrices d'énergies renouvelables (solaire thermique et photovoltaïque, bois...) ainsi que la réutilisation des eaux pluviales (pour les espaces verts).

Le développement des énergies renouvelables à vocation d'autonomie énergétique (l'énergie produite étant utilisée pour les besoins du logement ou de l'activité) est privilégiée.

Toute installation devra être architecturalement intégrée. Les panneaux solaires et/ou photovoltaïques peuvent être placés sur le toit (intégrés au bâti ou en surimposition), en privilégiant les façades sud-est, sud et sud-ouest :

- dans le cas de toiture à pans, intégrés en grande partie dans le plan du pan concerné,
- dans le cas de toiture plate, disposés harmonieusement et de sorte à limiter leur perception depuis l'espace public de proximité.

2. SECTEURS SOUMIS A SCHEMA D'AMENAGEMENT



Des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont formulées sur les secteurs d'urbanisation à vocation d'habitat en prolongement du tissu existant du centre-bourg et du Caplanne. Ils s'inscrivent dans une volonté de développer l'urbanisation de la commune en continuité du bourg, afin de préserver au mieux le cadre naturel et agricole.

2.1. Pont de Martin – zones 1AU1



Composition obligatoire / localisation indicative (sauf mention contraire)

OAP SALLES - SECTEUR PONT DE MARTIN

Superficie de la zone : 3 Ha
Nombre de logements : 45 logt
Densité minimale : 15 logt/Ha

- | | | |
|---|---|--|
| Secteur d'habitat | Secteur préférentiel pour l'implantation en mitoyenneté | Recul inconstructible de 10 mètres <small>Obligatoire</small> |
| Voie de desserte | Placette de retournement | Liaisons douces |
| Ecran paysage <small>Obligatoire</small> | Espace vert collectif | Carrefour à sécuriser <small>Obligatoire</small> |
| | Boisements à conserver <small>Obligatoire</small> | Périmètre OAP |

2.2. Rive gauche – zone 1AU2



Composition obligatoire / localisation indicative(sauf mention contraire)

OAP SALLES - SECTEUR RIVE GAUCHE

| | | |
|--------------------------------------|---|--|
| Secteur d'habitat | Secteur préférentiel pour l'implantation en mitoyenneté | Périmètre OAP |
| Voie de desserte | Liaisons douces | Recul inconstructible de 7 m Obligatoire |
| Ecran paysager Obligatoire | Espace vert | Carrefour à sécuriser Obligatoire |
| Placette de retournement Obligatoire | Boisements à conserver Obligatoire | |

Superficie de la zone : 2,43 Ha
Nombre de logements : 36 logt
Densité minimale : 15 logt/Ha

2.3. Le Caplanne – zone 1AU3

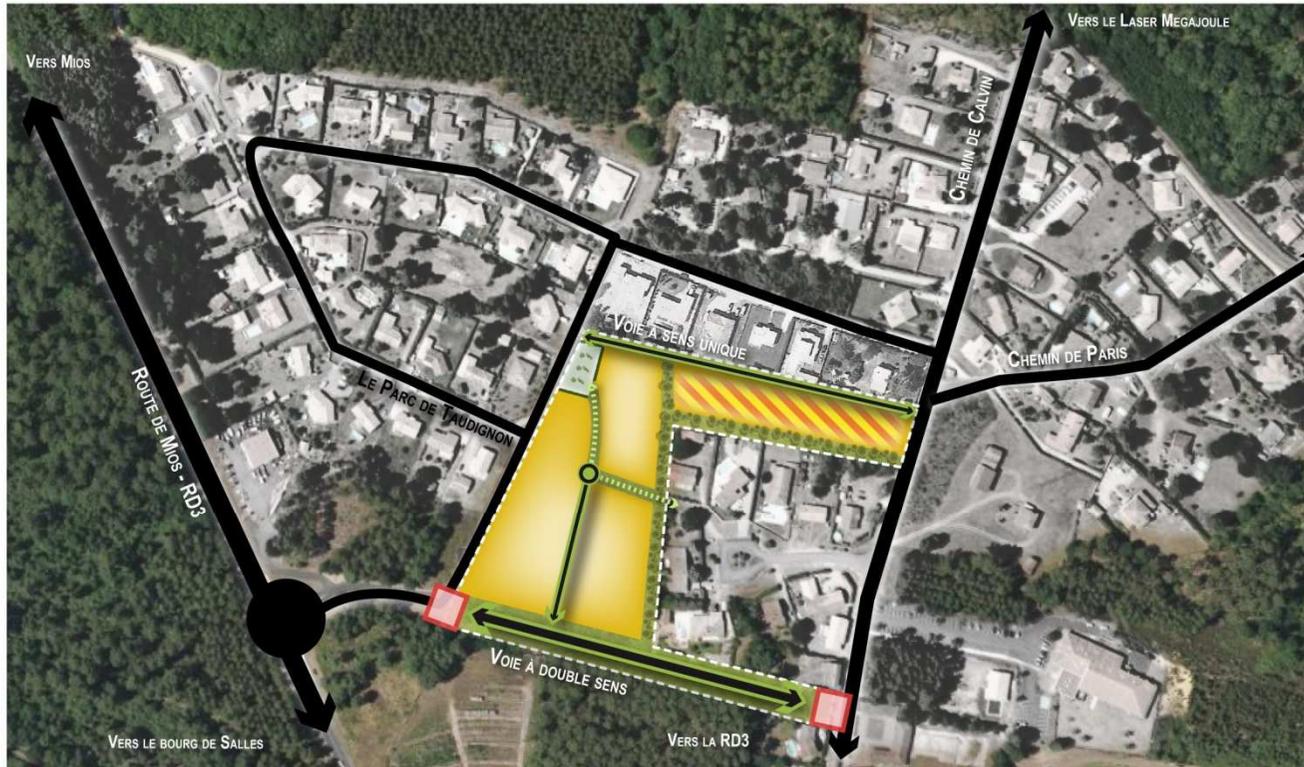


Composition obligatoire / localisation indicative(sauf mention contraire)

OAP SALLES - SECTEUR LE CAPLANNE

- | | | | | |
|---|--|---|--|-----------------------|
| <p>Superficie de la zone : 3,8 Ha Nombre de logements : 57 logt Densité minimale : 15 logt/Ha</p> | <p> Secteur d'habitat</p> <p> Voirie principale</p> <p> Noue paysagère à créer</p> | <p> Secteur préférentiel pour l'implantation en mitoyenneté</p> <p> Aire de jeux</p> <p> Ecran paysager Obligatoire</p> | <p> Liaisons douces</p> <p> Aire de stationnement</p> <p> Boisements à conserver Obligatoire</p> | <p> Périmètre OAP</p> |
|---|--|---|--|-----------------------|

2.4. Taudignon – zone UB



Composition obligatoire / localisation indicative(sauf mention contraire)

OAP SALLES - SECTEUR DE TAUDIGNON

Superficie de la zone : 2,4 Ha
Nombre de logements : 36 logt
Densité minimale : 15 logt/Ha

- | | | | |
|---------------------------------------|-------------------------------|--|---------------|
| Secteur d'habitat | Ecran paysager Obligatoire | Secteur préférentiel pour l'implantation en mitoyenneté | Périmètre OAP |
| Voie de desserte | Placette de retournement | Stationnement partagé | |
| Carrefours à sécuriser Obligatoire | Espace vert collectif | Liaisons douces | |

2.5. Centre-Ville – zone UA1



Composition obligatoire / localisation indicative(sauf mention contraire)

OAP SALLES - SECTEUR RUE DE CASTERA

- | | | |
|---------------------|--|---|
| Périmètre OAP | Secteur d'habitat intermédiaire, semi-collectif ou collectif | Emprise réservée à la réalisation de logements seniors et sociaux |
| Emplacement réservé | Emprise préférentielle pour une salle communale multi-activité | Principe d'accès et de desserte Obligatoire |
| Cheminement doux | Aires de stationnement | Espace vert |

Superficie de la zone : 0,56 Ha
Nombre de logements : 40 logt
Densité minimale : 75 logt/Ha