



COMMUNE DE AYGUEMORTE-LES-GRAVES DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

PIECE 3 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

P.L.U DE LA COMMUNE DE AYGUEMORTE-LES-GRAVES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	
ARRETE LE	APPROUVE LE
07/11/2018	
Signature et cachet de la Mairie	

Identification du document

Élément	
Titre du document	PIECE 3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
Nom du fichier	3_OAP
Version	05/11/2018 17:33:00
Rédacteur	LSC
Vérificateur	LEP
Chef d'agence	ANL

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Elles prennent la forme de schémas d'aménagement, portant sur des secteurs à restructurer ou à développer dans les années à venir. Ces secteurs peuvent être distingués selon leur vocation dominante : habitat ou économie. Cette vocation n'exclut cependant pas la mixité des fonctions.

Les tracés de voirie et les espaces publics ou collectifs, les plantations et les espaces de stationnement sont localisés à titre indicatif. Ils doivent néanmoins faire partie du programme proposé pour le secteur.

Le nombre et la localisation des accès sont en revanche à respecter de manière impérative.

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et l'ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan doit être **compatible** avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

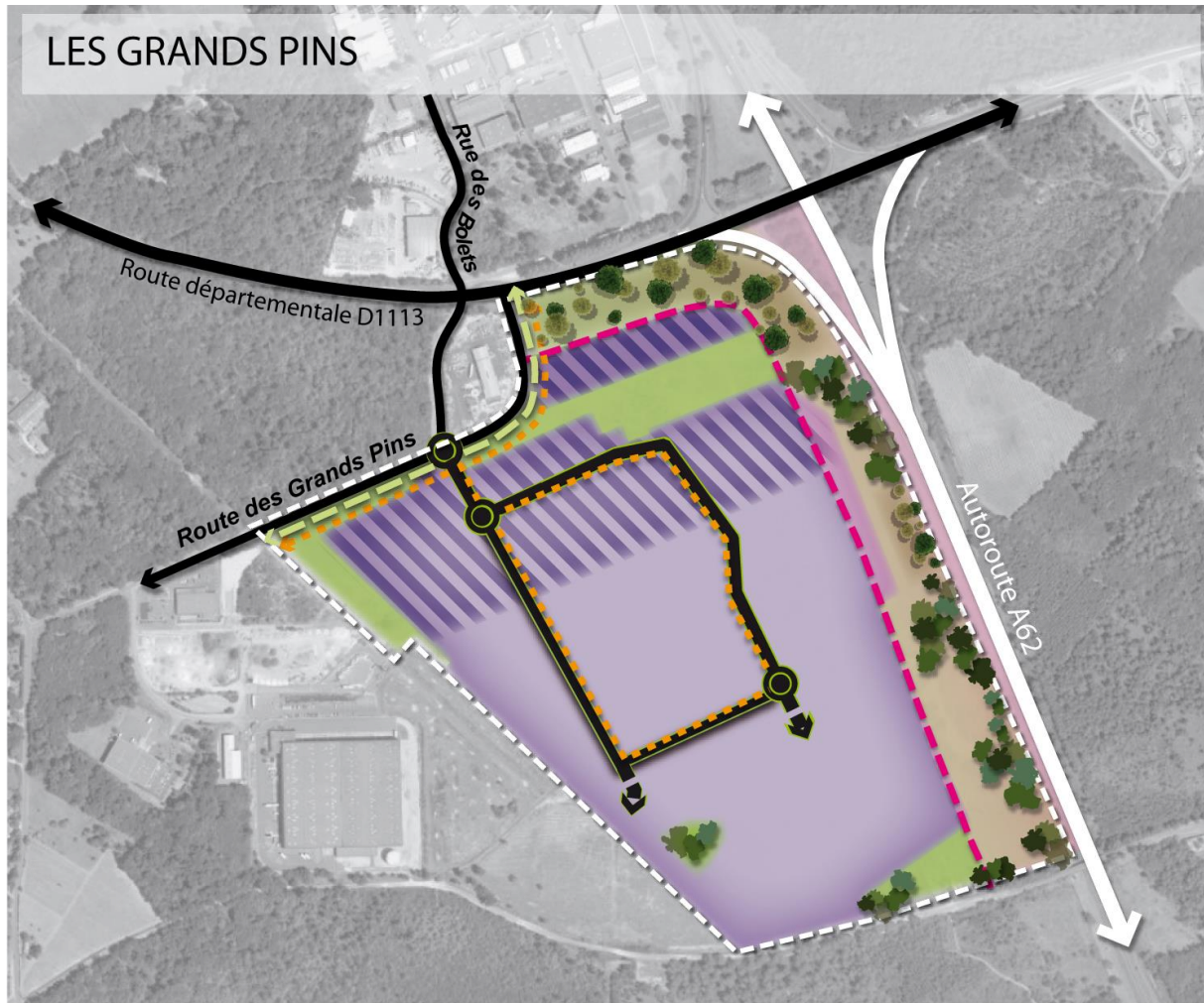
Il est rappelé que la révision du PLU est régie par les dispositions réglementaires énoncées notamment aux articles R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme, dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 (cf décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme).

Par conséquent, la conception de schémas d'aménagement ne fait pas partie des conditions préalables à l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser prévues dans le règlement.

Sur la commune d'Ayguemorte-les-Graves, une OAP a été établie dans le but de guider l'aménagement du parc d'activités des Grands Pins.












Orientations d'aménagement et de programmation graphiques



Situé au Sud de la commune, le site des Grands Pins représente une surface d'un peu moins de 50 ha. Ce secteur classé en UX1 au plan de zonage borde la limite communale d'Ayguemorte avec La Brède et s'implante au croisement de l'autoroute A62 et de la route départementale D1113.

Il doit accueillir à terme de nouvelles activités économiques afin de répondre aux besoins identifiés lors de l'élaboration du SCoT.

Les sensibilités paysagères et écologiques du site ont ainsi conduit la collectivité à définir de grandes orientations, dans le but de permettre la réalisation d'un projet d'aménagement vertueux.

- | | | | | | |
|---|--|---|----------------------------|--|-----------------------------------|
|  | Activités économiques |  | Boisements à conserver |  | Voirie de desserte plantée |
|  | Zone d'implantation préférentielle pour les activités commerciales |  | Espace naturel à conserver |  | Voie de circulation douce à créer |
|  | Dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme |  | Principe de plantations |  | Voie cyclable à aménager |

Les orientations d'aménagement et de programmation écrites

VOCATION DU SECTEUR ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Identifié comme pôle commercial d'équilibre dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), ce site a vocation à :

- Accueillir de manière préférentielle les implantations de magasins de format intermédiaire dans la limite d'ensembles commerciaux inférieurs à 4000m² de surface de plancher ;
- Répondre aux besoins des habitants en termes de services et d'artisanat. Accueillir des activités de distributions et de logistique.

Conformément au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), le site pourra permettre dans sa globalité la mise à disposition d'une surface de plancher de l'ordre 15 000m² pour ce qui concerne les activités commerciales.

MAILLAGE ET ACCESSIBILITE

L'aménagement de la zone devra être conçu de façon à permettre une accessibilité du site depuis les transports collectifs. Le projet devra également offrir des possibilités en matière de mobilité alternative, en particulier dans le cadre des déplacements internes à la zone. Ainsi, il conviendra de proposer des aménagements favorables aux modes actifs (vélo, marche à pied, etc.), tant dans la conception du réseau viaire que des espaces publics ou collectifs.

Le maillage viaire proposé devra être pensé **de façon à organiser une desserte sécurisée du site**. Un seul accès depuis la route des Grands Pins sera admis. Il s'agira ici de proposer un maillage viaire adapté, de nature à assurer une desserte optimale de l'intégralité du parc d'activités et répondant à l'enjeu des mobilités alternatives.

Des **liaisons douces donnant** la possibilité de relier les espaces collectifs ou de détente du site à la desserte principale ou permettant aux usagers de jouir d'espaces de respiration **devront être réalisées**. Il s'agira par ce biais de réduire les effets d'enclave produits lors de la réalisation d'îlots monofonctionnels, en maintenant et générant des porosités avec l'environnement immédiat.

INSERTION PAYSAGERE ET URBAINE, PRINCIPE DE PLANTATION

Afin d'assurer l'intégration architecturale et paysagère des futures constructions, il conviendra **de porter de réelles exigences en terme de qualité urbaine et paysagère**, en promouvant le rapport du point de vente à la rue (effet vitrine), en minimisant les impacts visuels du stationnement et des façades aveugles, en traitant spécifiquement et avec soin les interfaces ou covisibilités avec des espaces construits et naturels environnants.

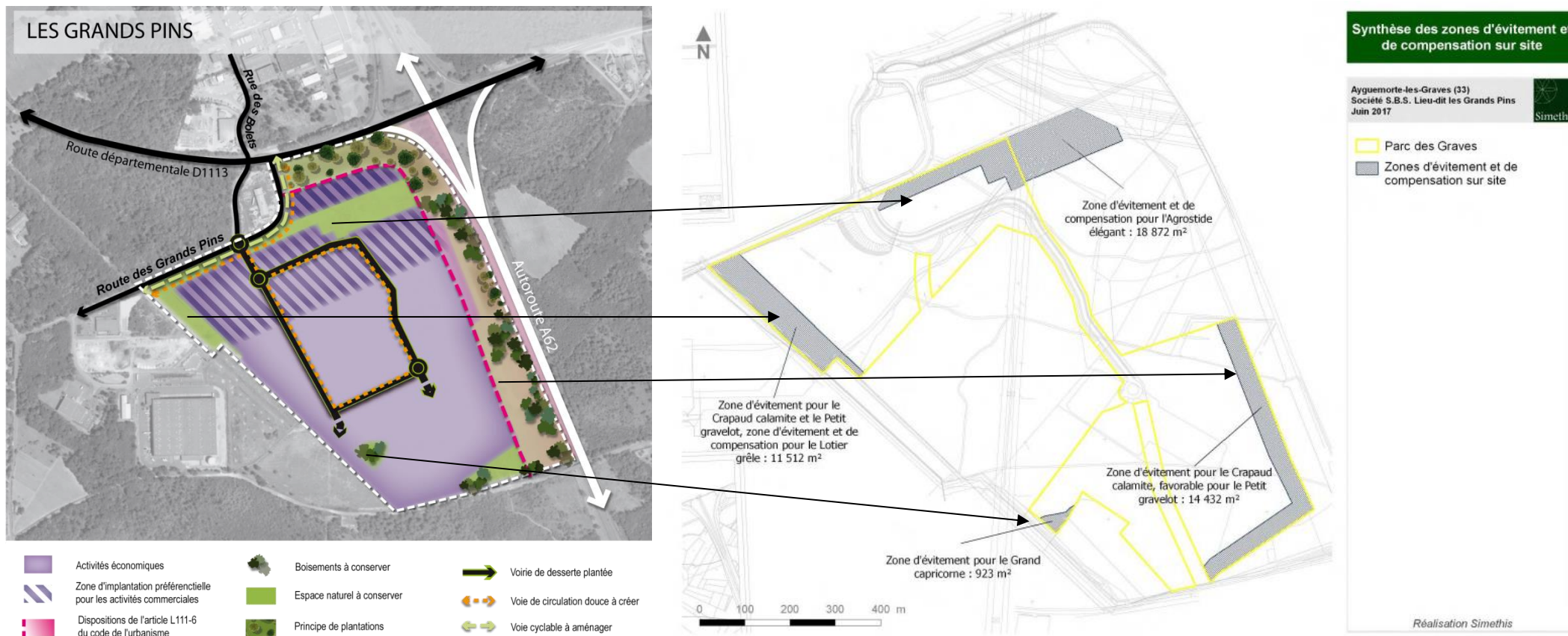
Les éléments boisés existants ciblés au présent schéma devront être conservés. S'ils constituent un risque pour les futurs usagers en raison de leur état sanitaire, leur retrait pourra être envisagé sous réserve de **leur compensation intégrale**.

Cela pourra être l'occasion de proposer des solutions ambitieuses à l'égard des critères environnementaux, dont notamment la limitation de la pollution des sols, la réduction des émissions et rejets dans l'air, dans l'eau, l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments, le traitement des eaux de ruissellement, la rationalisation des aires de livraison et de stationnement, etc. Dans cette perspective, une réflexion sur l'opportunité de valoriser des surfaces offertes par les espaces de stationnement et les toitures des bâtiments pourra être portée (végétalisation, centrale photovoltaïque, construction de logements, stationnement, etc.). Par ailleurs, les emprises dédiées aux voiries, espaces de livraison et de stationnement doivent dans la mesure du possible rester limitées. Il s'agira par ce biais de conserver une présence végétale favorable à l'infiltration des eaux de ruissellements. La mise en place de dispositifs de récupération, de rétention et de revalorisation des eaux de pluie pourra être proposée.

Rappelons, que le site de projet se retrouve directement impacté par les dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme, relatives à l'amendement Dupont, qui rendent tout terrain inconstructible dans une bande de 75 m depuis l'axe de la D1113 et 100 m depuis l'axe de l'A62. Cette bande de recul sera l'occasion de conserver un filtre paysager depuis ces deux infrastructures ; le bâti se laissant ainsi juste deviner.

PRESERVATION DES ESPACES DE BIODIVERSITE ET DE PAYSAGES NATURELS

Le site accueille plusieurs espaces de biodiversité : station botanique d'espèces protégées, zones humides, boisements à insectes menacés de disparition, etc. **Il s'agit donc de secteurs dont l'extrême sensibilité impose la mise en place de mesures particulières afin d'assurer leur protection voire leur compensation.**



Le projet proposé devra ainsi assurer la préservation des différents milieux et espèces telle que prévue dans le cadre de l'étude d'impact du projet. A ce titre, des « espaces naturels » ont été identifiés au schéma d'aménagement de la zone. **Au sein de ces espaces, aucune occupation du sol nouvelle ne sera admise. En complément, un plan de conservation de l'Agrostide élégante (financé par le maître d'ouvrage) et des mesures de gestion adaptées aux spécificités de l'espèce, devront être mis en œuvre.** Ces mesures permettront d'assurer la conservation des habitats favorables à cette espèce mais également ceux favorables au Lotier Grêle, qui dispose des mêmes exigences.

Par ailleurs, une large part de ces espaces se retrouve directement impactée par les dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme, relatives à l'amendement Dupont, qui rendent tout terrain inconstructible dans une bande de 75 m depuis l'axe de la D1113 et 100 m depuis l'axe de l'A62.