



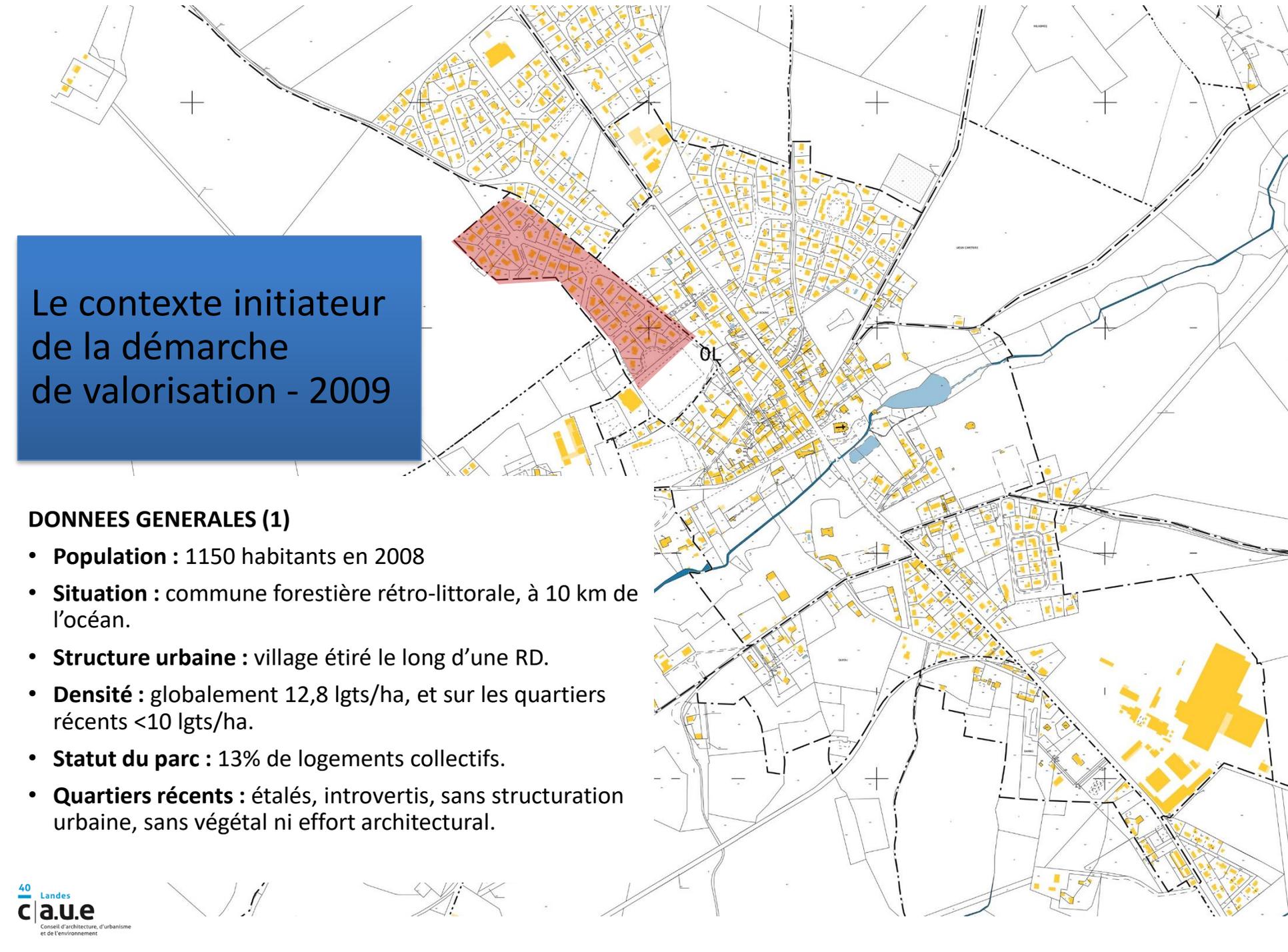


## Rencontre du 14 Mai 2019

La qualité urbaine des nouveaux quartiers :

*l'exemple de la commune de Linxe*





## Le contexte initiateur de la démarche de valorisation - 2009

### DONNEES GENERALES (1)

- **Population** : 1150 habitants en 2008
- **Situation** : commune forestière rétro-littorale, à 10 km de l'océan.
- **Structure urbaine** : village étiré le long d'une RD.
- **Densité** : globalement 12,8 lgts/ha, et sur les quartiers récents <10 lgts/ha.
- **Statut du parc** : 13% de logements collectifs.
- **Quartiers récents** : étalés, introvertis, sans structuration urbaine, sans végétal ni effort architectural.

# Le contexte initiateur de la démarche de valorisation



## CASSAGNON, UN LOTISSEMENT PRIVÉ

- **Sollicitation CAUE** : fin 2008
  - > Conseil pour regard conjoint CAUE+DDTM
- **Contexte** :
  - début de mandature municipale
  - permis d'aménager en cours – 106 lots... -> +250 habitants  
≈ « coup parti » sous l'ancienne municipalité...
- **Objectif immédiat** : introduire des ambitions qualitatives
  - > inciter le promoteur à recourir à des professionnels (architecture + paysage)
    - travail sur le plan d'aménagement
    - assistance-conseil aux pétitionnaires

**Notion-clé : Vers un urbanisme négocié**

*Architecte/paysagiste :  
Arbelbide/Abéradère*

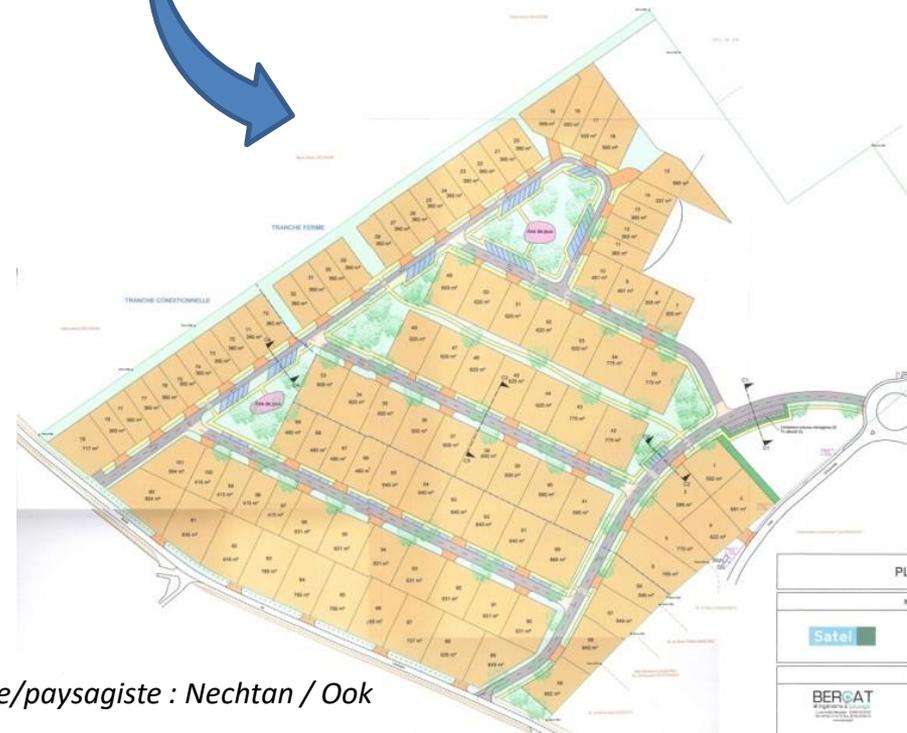
# Le contexte initiateur de la démarche de valorisation

... simultanément...

## GOUGON, UN PROJET DE LOTISSEMENT PUBLIC

- **Contexte :**
  - acquisition foncière déjà effectuée par la commune -> annuités d'emprunt
  - plan initial de géomètre
  - "concurrence" projet privé Cassagnon
- **Conseil CAUE :**
  - introduire des ambitions qualitatives ++
  - solliciter l'aménageur départemental (SATEL)
  - > concession d'aménagement \*

Notion-clé : Ingénierie départementale



Architecte/paysagiste : Nechtan / Ook

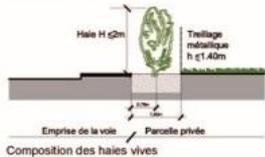


propositions d'écriture architecturale et urbaine



**Légende Clôtures**

- Pas de clôtures
- Clôtures composées d'échelas en bois fendus
- Haies vives d'au moins 2m de large peuvent être doublées intérieurement d'un treillage métallique
- Mur en moellons et enduit de 1,20m de hauteur max.



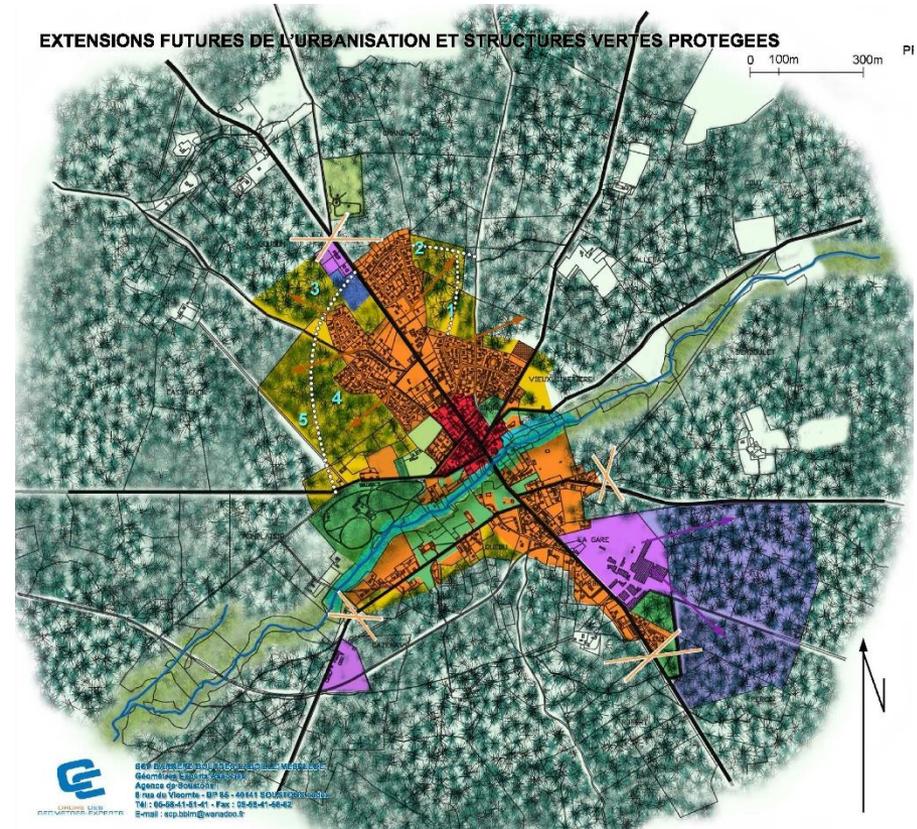
Cette page illustre l'application de l'article 11 du PLU (p. 34), dans l'objectif d'harmoniser la lecture des limites de rue. Pour les parcelles de petite largeur ( traits bleus), est souhaité l'absence de clôture, à l'exception des supports de compteurs. Pour les parcelles de largeur moyenne, les espaces paysagés, il est imposé des clôtures composées d'échelas de bois fendus doublées de haies vives ( traits oranges). Pour les parcelles donnant sur rue, il est imposé des haies pouvant être doublées d'une clôture métallique ( traits verts).

# Le contexte initiateur de la démarche de valorisation - 2009

... et bien sûr...

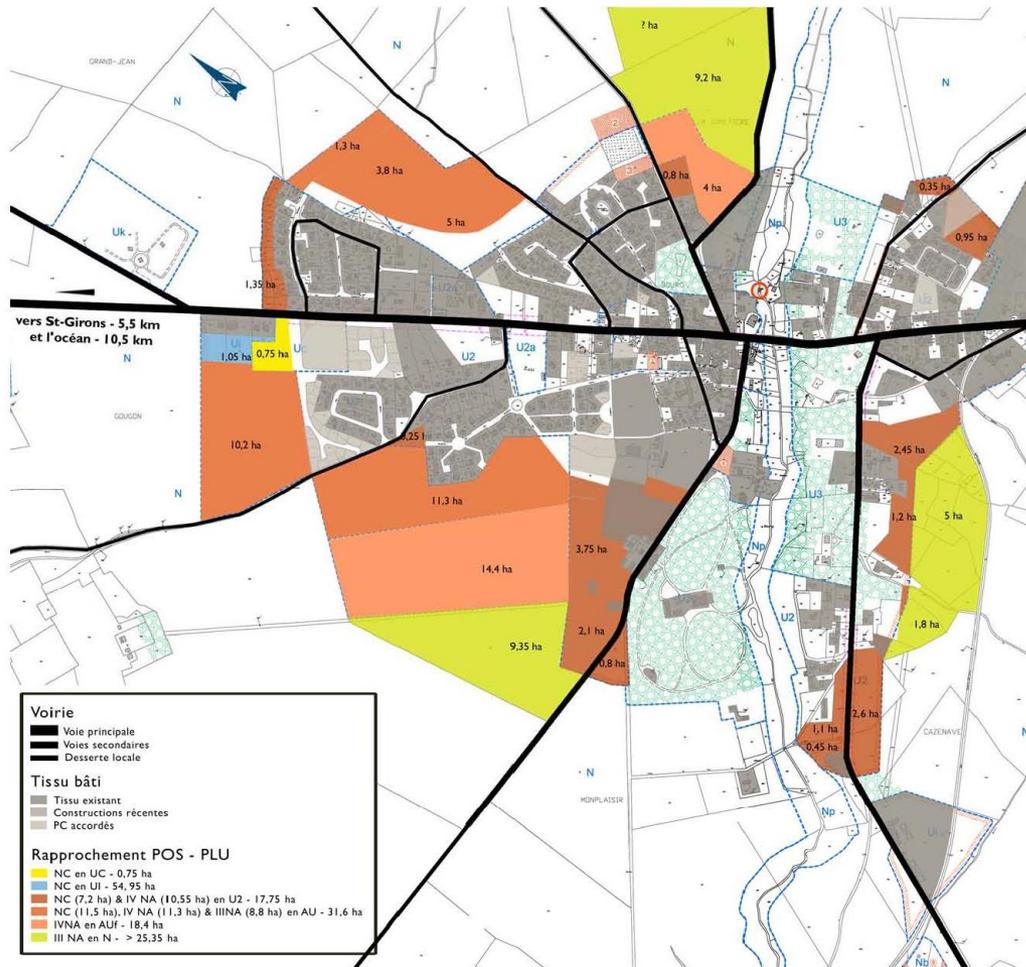
## DONNEES GENERALES (2)

- **PLU** : récent (2008)
- **Logements sociaux** : commune sous dotée, avec 4,6 % des logements.
- **Equipements** : commune plutôt bien pourvue, disposant même d'un collège.
- **Commerces** : offre à renforcer et synergie à développer ; une zone UC au nord, déconnectée du cœur de bourg.
- **Environnement, image paysagère & architecturale** : vallon Natura 2000 & EBC en cœur de bourg, site inscrit des étangs landais sur la moitié de la commune, grandes demeures bourgeoises, quelques maisons d'architecture traditionnelle en centre-bourg...



Notions-clés : Urbaniser en épaisseur

# Le contexte initiateur de la démarche de valorisation



## LA PROBLEMATIQUE DU PLU

- 41 ha de zones constructibles (U2 & AU)
- 18 ha de réserves foncières (AUf).
- consommation démesurée de l'espace naturel et agricole
- des dispositions du règlement du PLU qui génèrent un habitat essentiellement pavillonnaire.

## ENJEUX

Contenir au plus vite les effets négatifs d'un PLU dispendieux en espaces et équipements :

1- élaboration d'un schéma d'aménagement et de développement maîtrisé

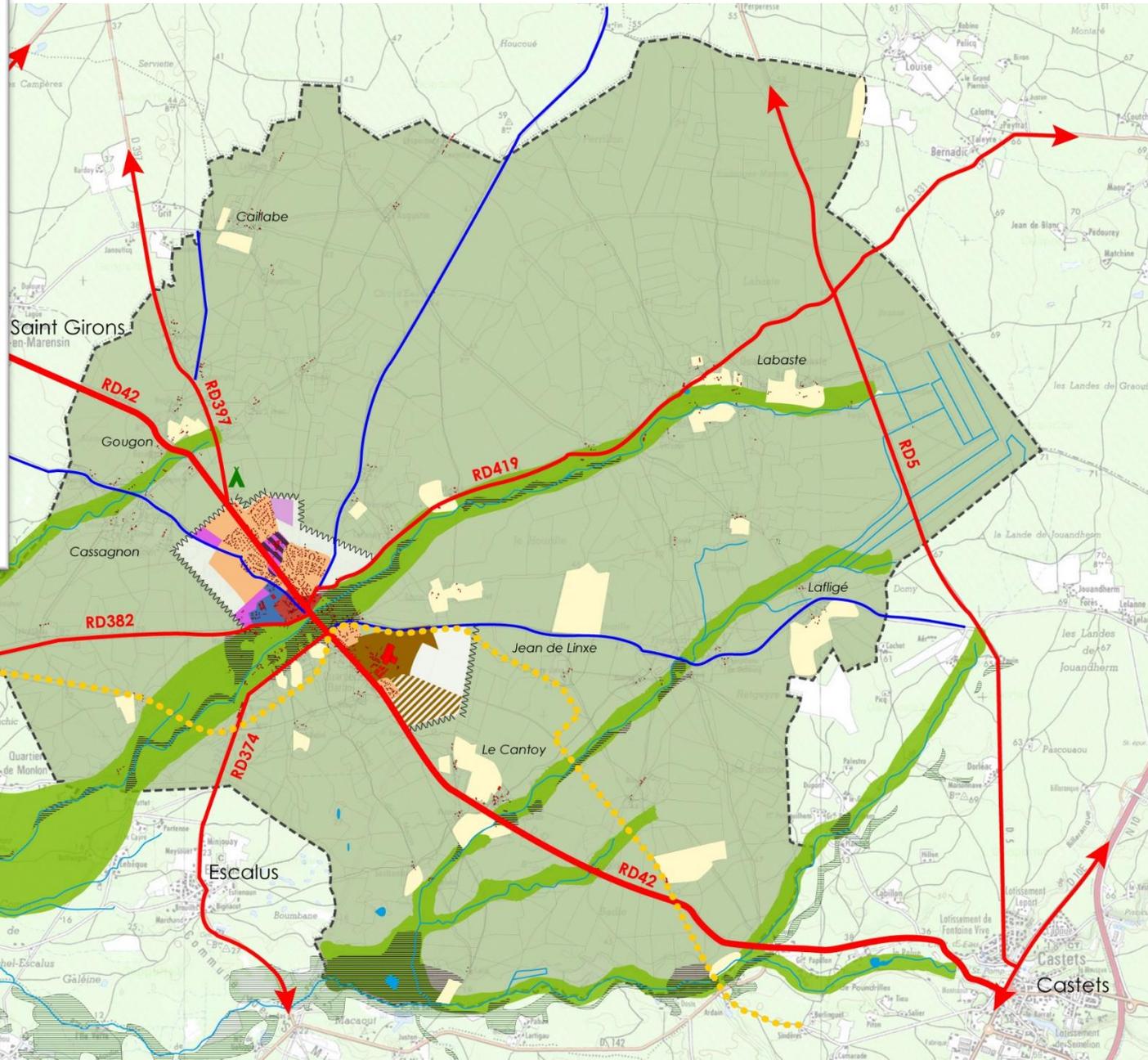
2 - traduction dans une révision du PLU.

# Plan de la présentation

- 1 ● Le contexte territorial
- 2 ● Réalisation d'une étude urbaine préalable
- 3 ● La requalification des espaces publics du centre-bourg
- 4 ● La traduction réglementaire à travers la révision du PLU

# Le contexte territorial

# Le contexte territorial

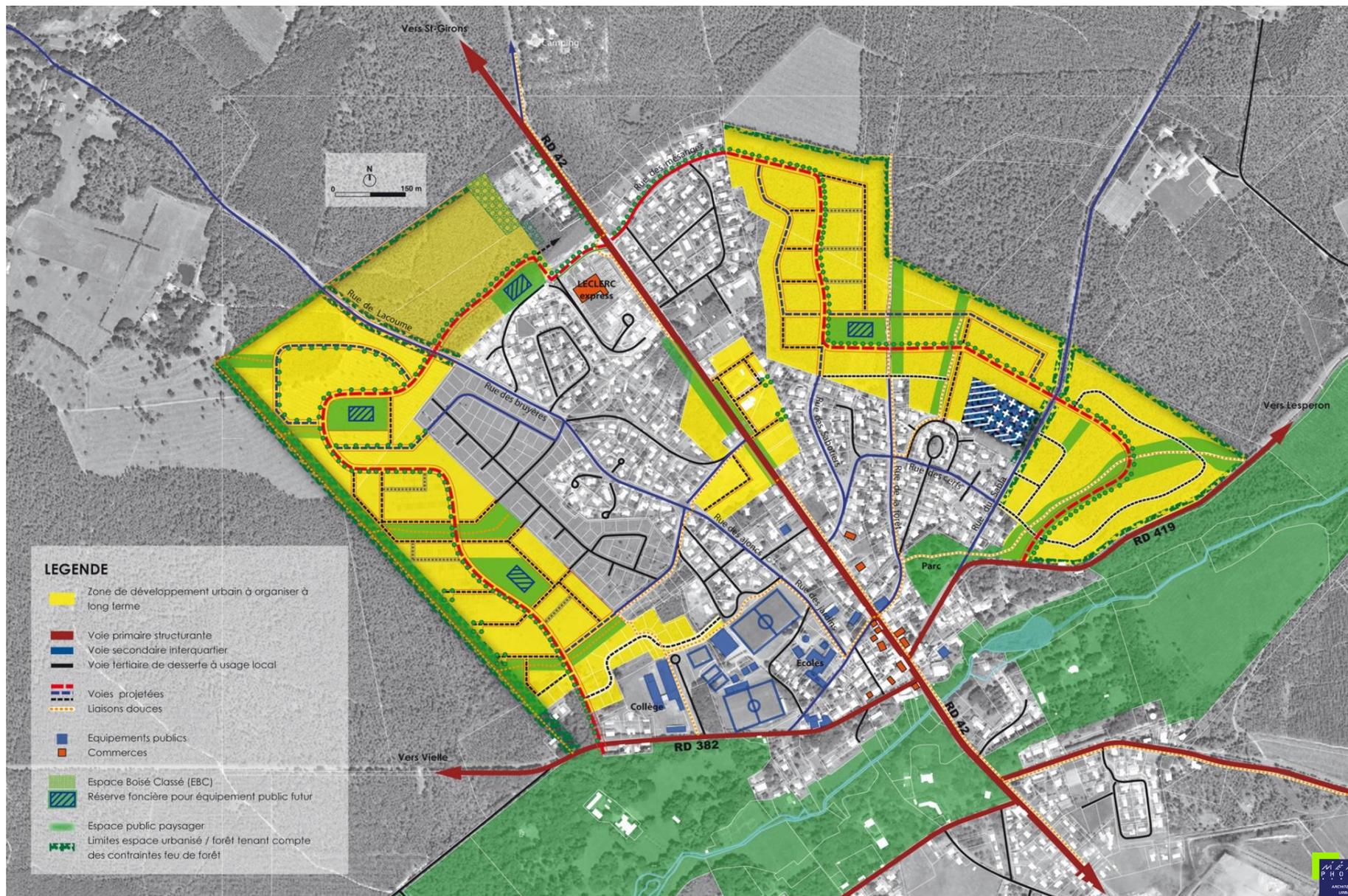


# Réalisation d'une étude urbaine préalable

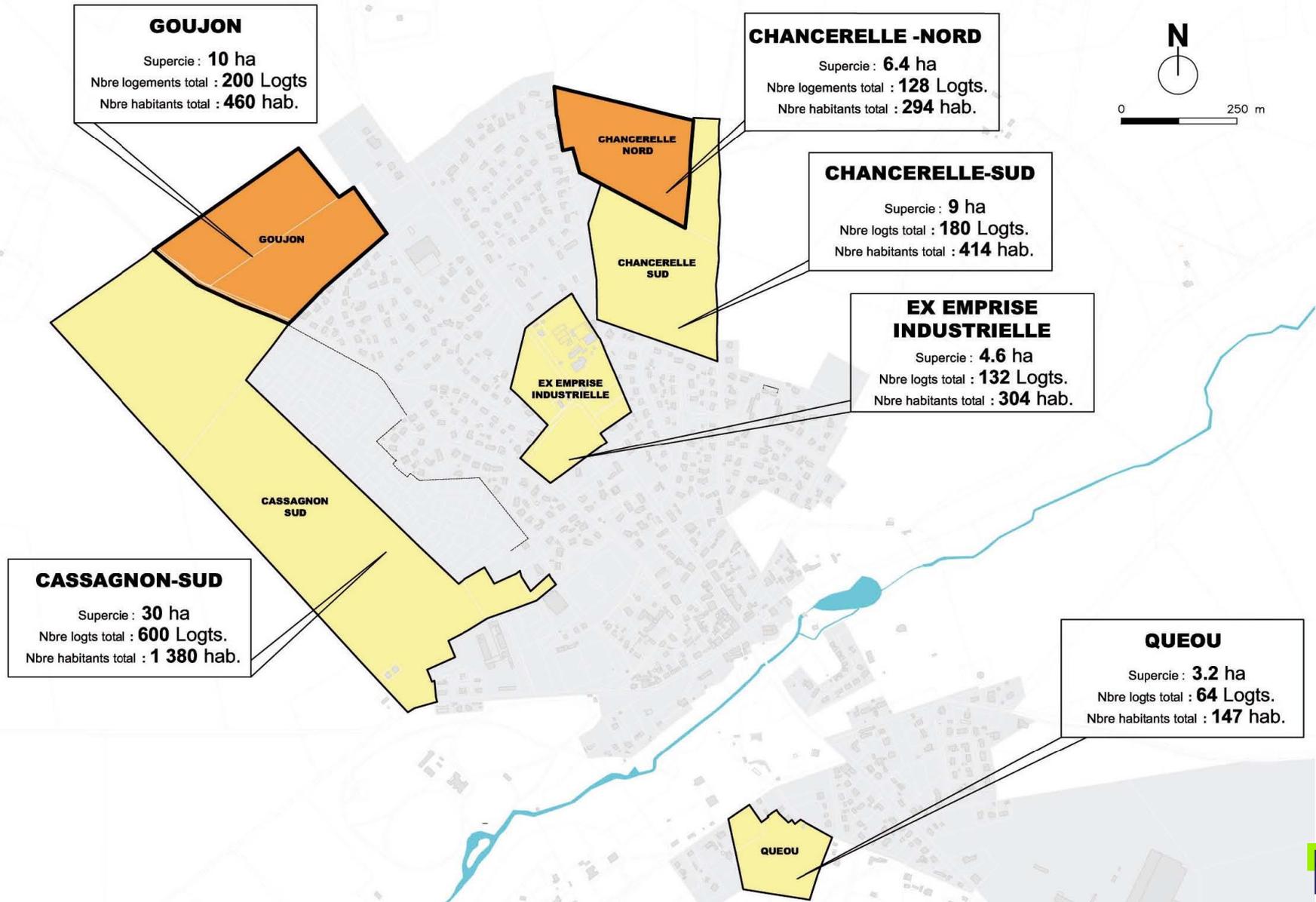
L'étude urbaine a été réalisée en 3 phases :

- *Réalisation d'un diagnostic du cœur de ville de Linxe*
- *Définition d'une stratégie urbaine à partir de scénarios d'aménagement sur les sites stratégiques*
- *Mise en œuvre d'un Schéma Directeur et de fiches-actions pour les opérations d'aménagement à réaliser*

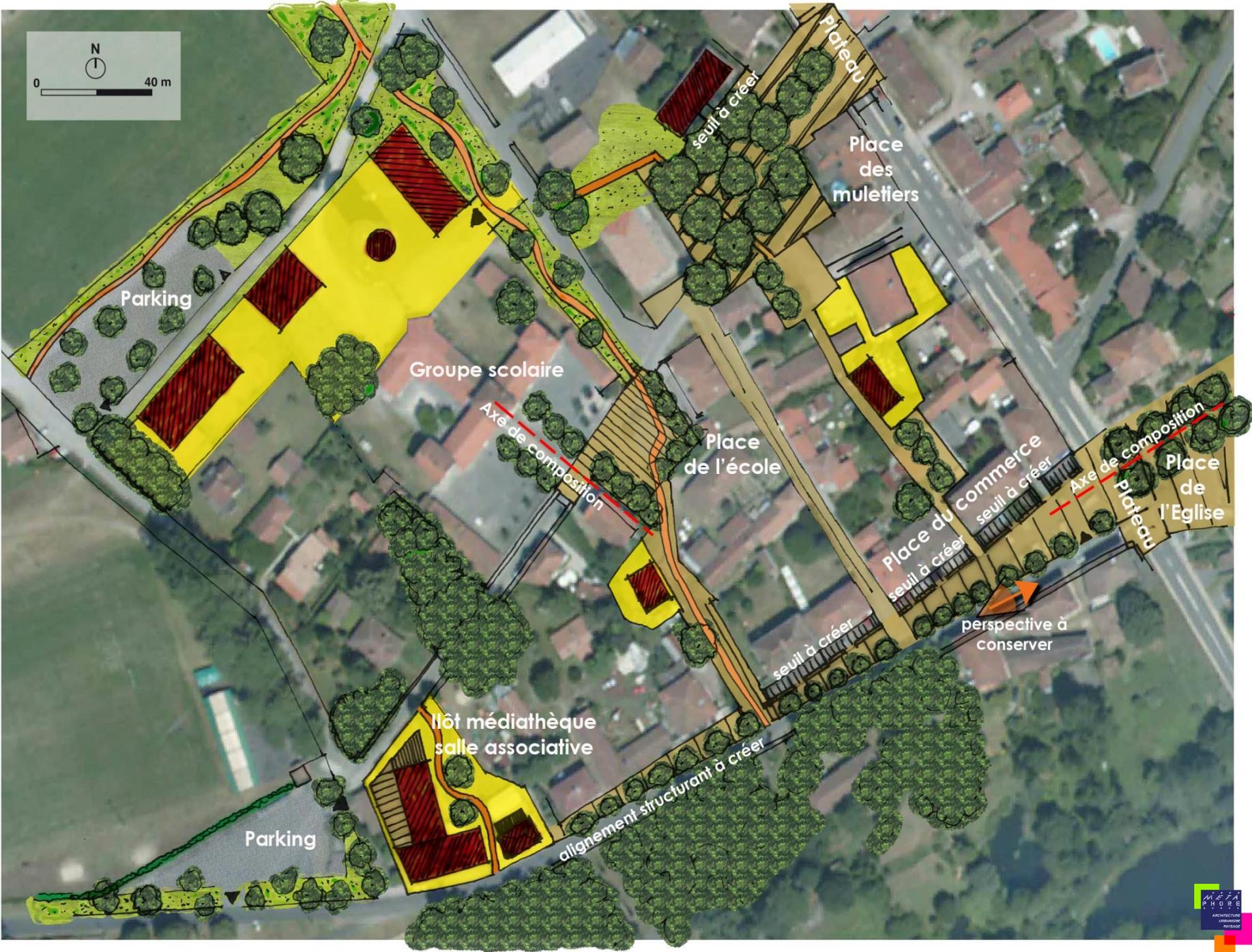
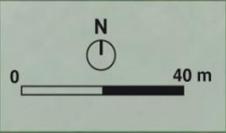
# Définition d'un Schéma Directeur d'Aménagement à long terme



# Un potentiel d'accueil phasé dans le temps

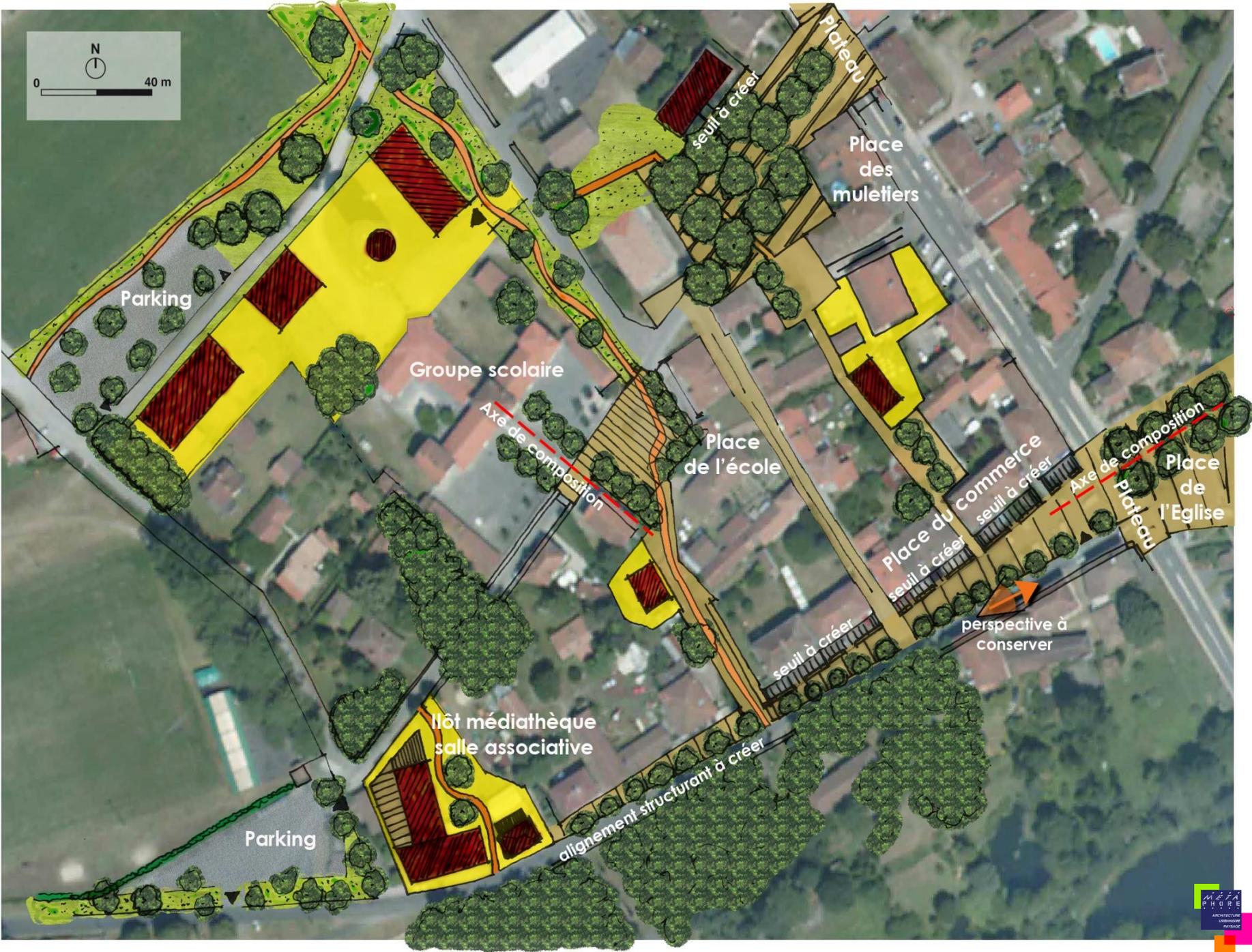
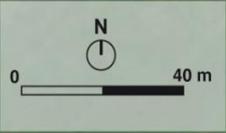


# LA REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS DU CENTRE-BOURG



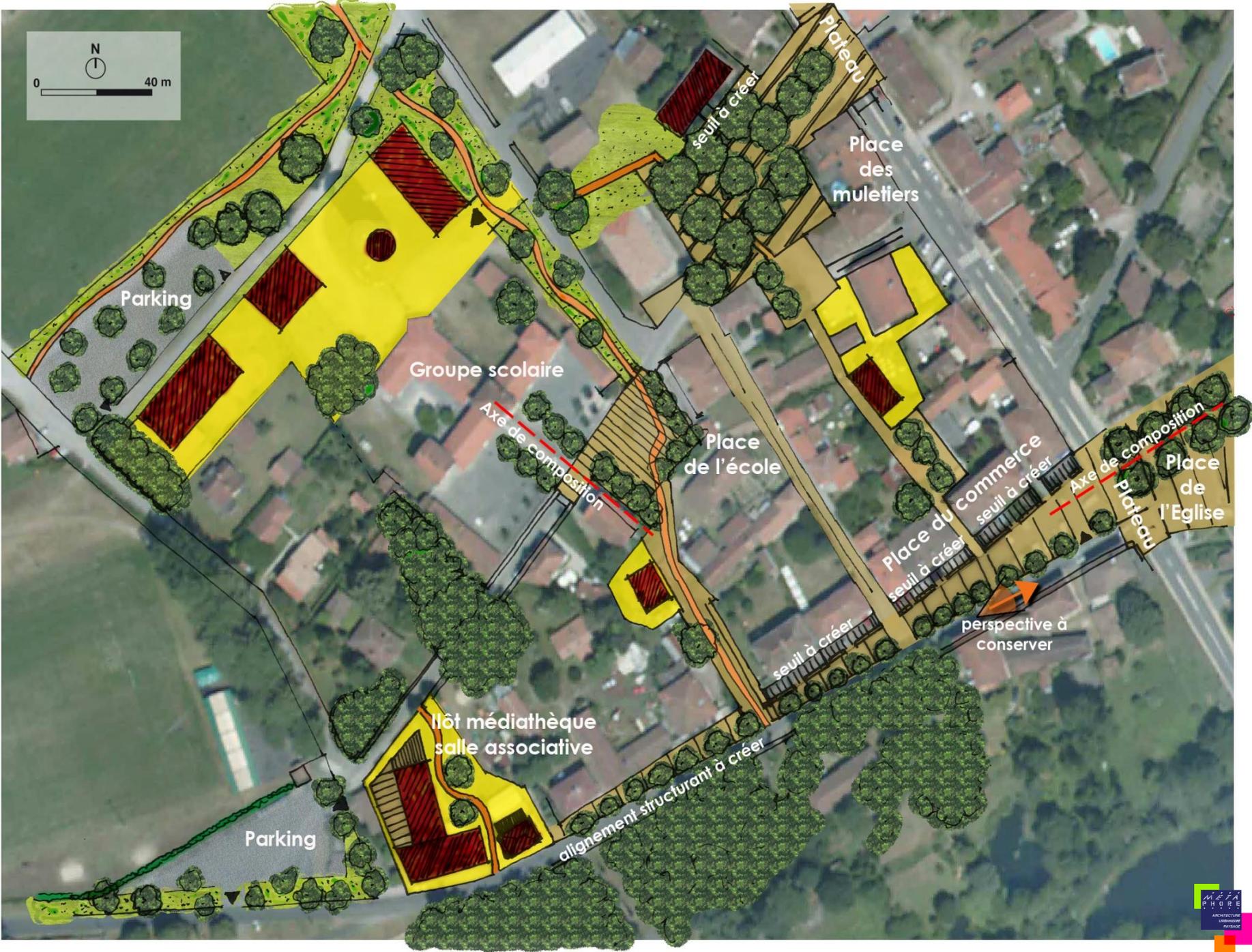
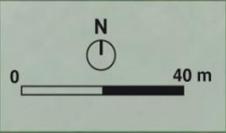
# PLACE DU COMMERCE / PLACE DE L'ÉGLISE





# PLACE DES MULETIERS



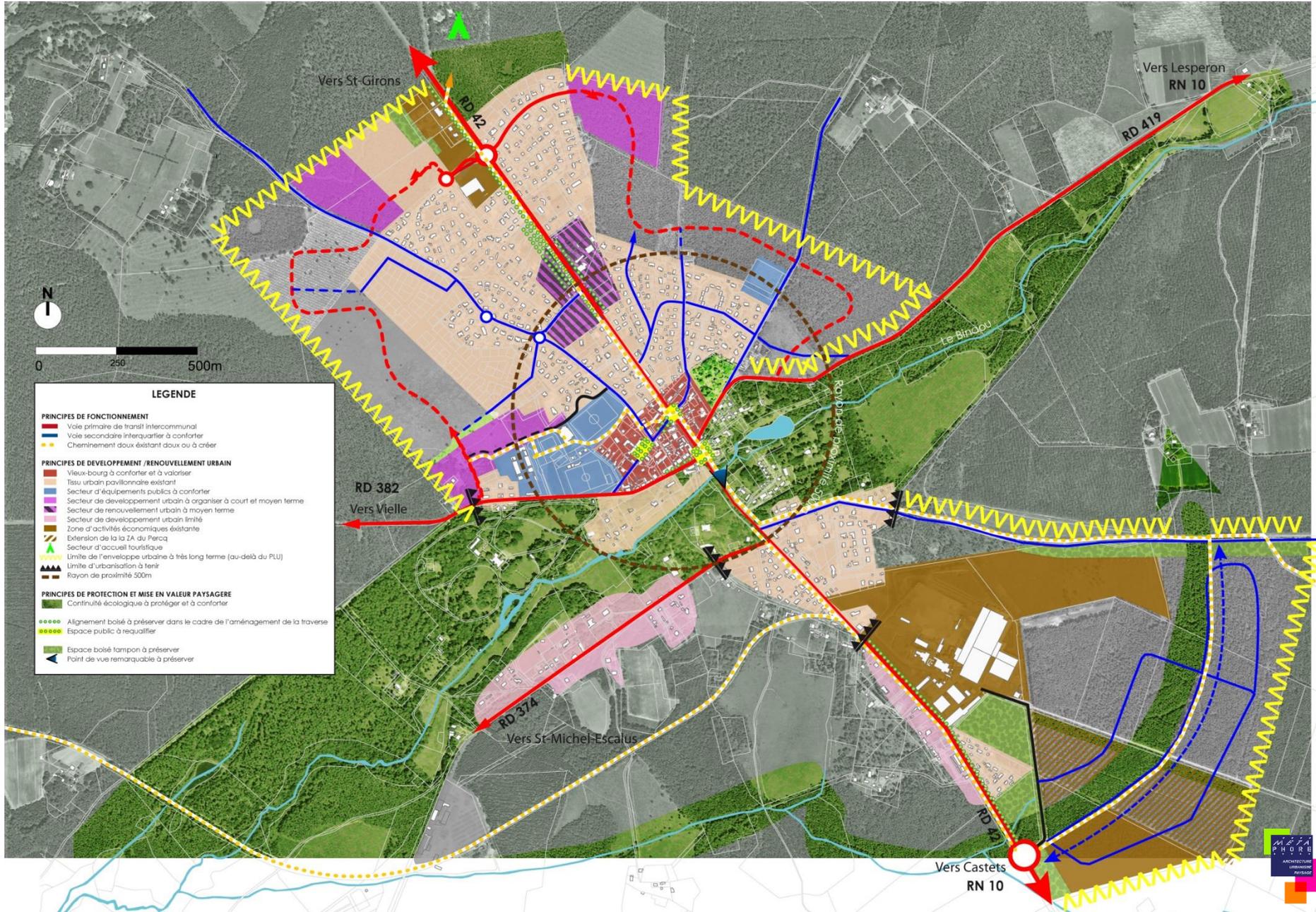


# PLACE DE L'ECOLE



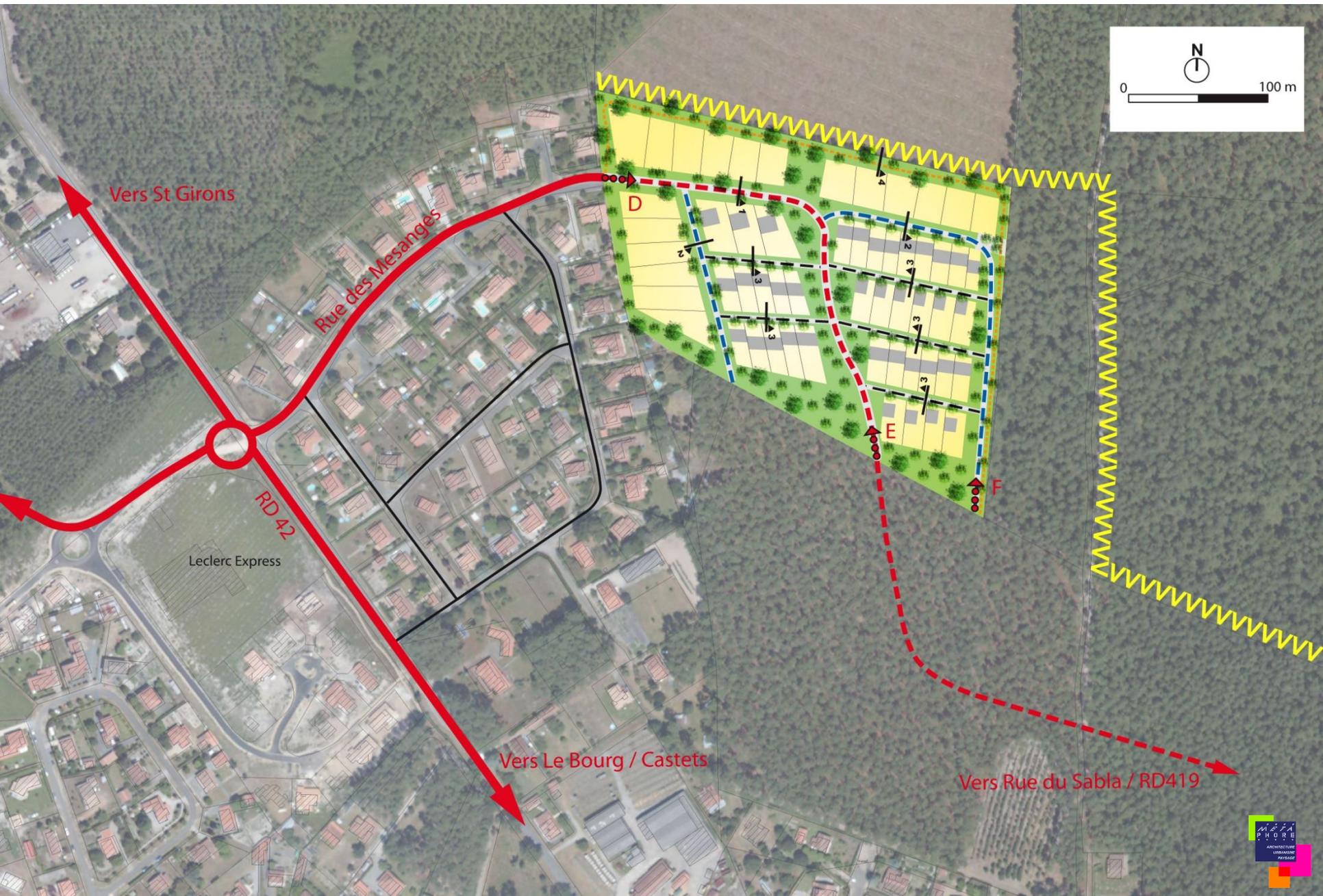
# TRADUCTION REGLEMENTAIRE A TRAVERS LA REVISION DU PLU

# Les orientations générales du PADD



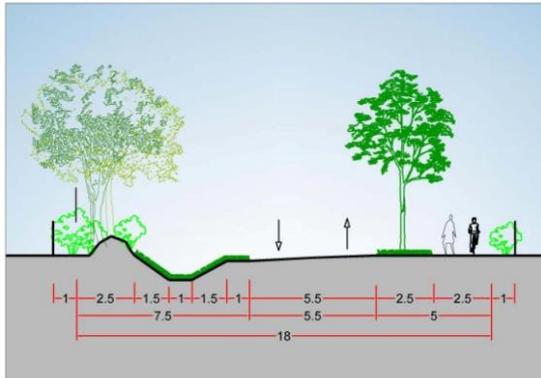


# Les orientations d'aménagement du secteur de Chancerelle

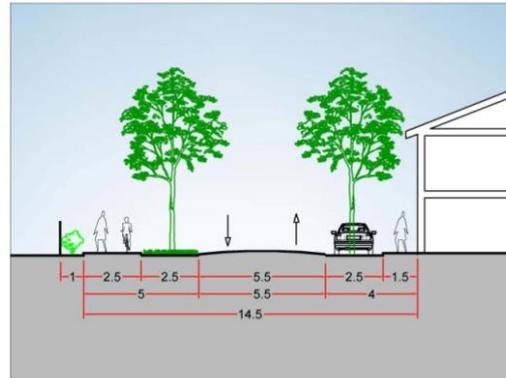


## PROFILS DES VOIES NOUVELLES ET DES ESPACES PUBLICS À CRÉER

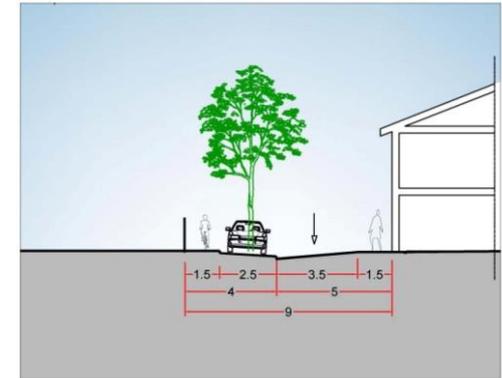
➤ COUPE N°1 : VOIE PRIMAIRE STRUCTURANTE, ÉCH. 1/200ÈME



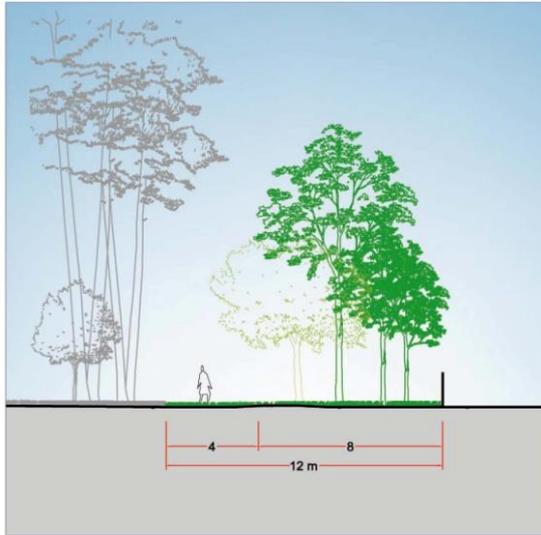
➤ COUPE N°2 : VOIE SECONDAIRE 1, ÉCH. 1/200ÈME



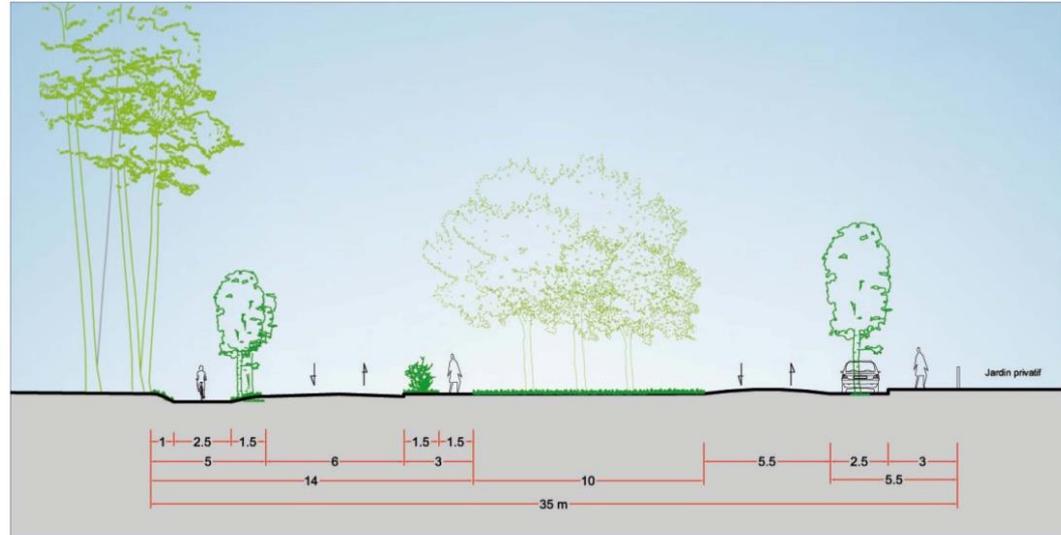
➤ COUPE N°3 : VOIE TERTIAIRE SENS UNIQUE, ÉCH. 1/200ÈME



➤ COUPE N°4 : TRAITEMENT DE LA LIMITE/FORET, ÉCH. 1/200ÈME



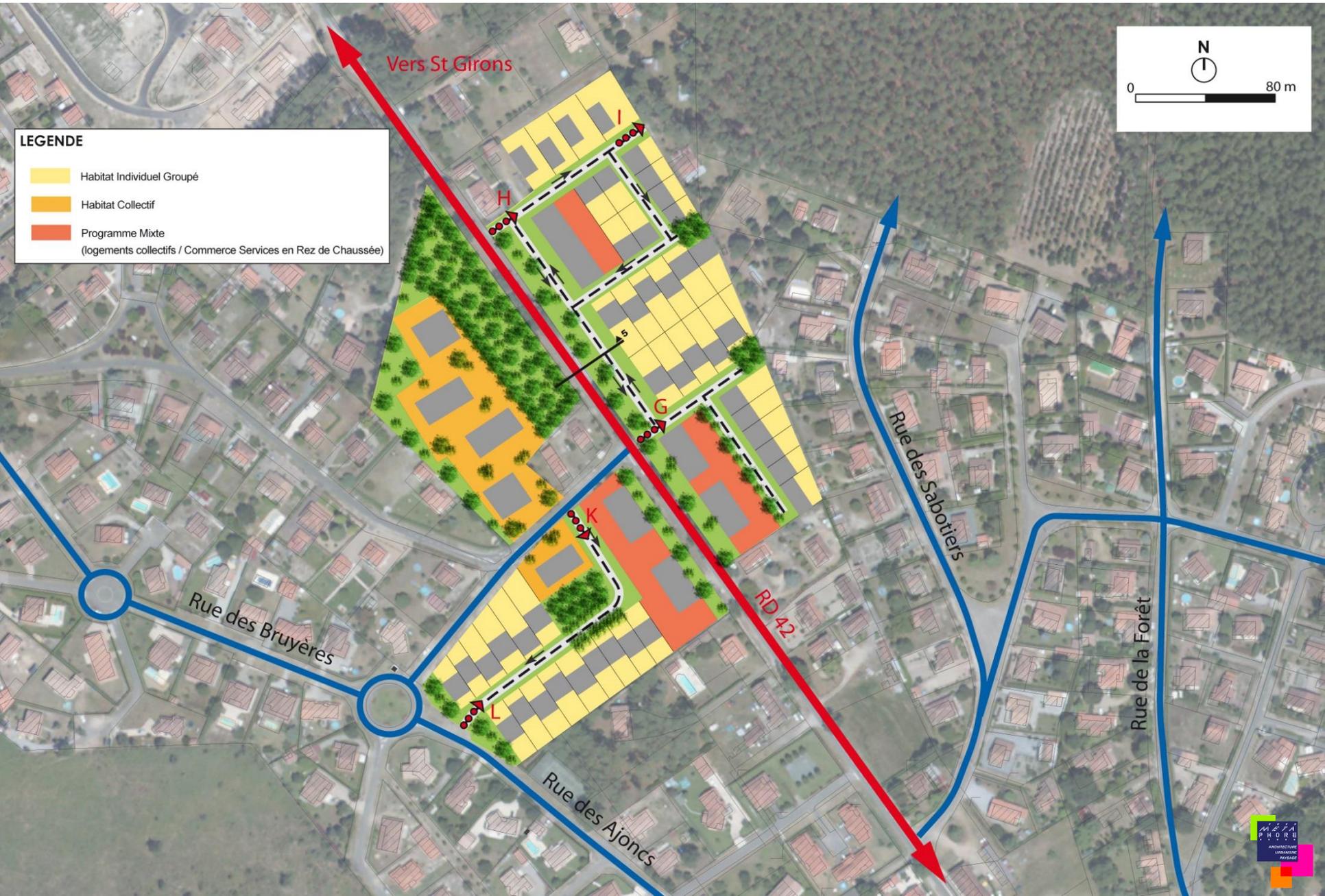
➤ COUPE N°5 : PROJET DE CONTRE-ALLÉE LE LONG DE LA TRAVERSE, ÉCH. 1/200ÈME



# Les orientations d'aménagement du secteur des anciennes emprises industrielles



# Les orientations d'aménagement du secteur des anciennes emprises industrielles



**LEGENDE**

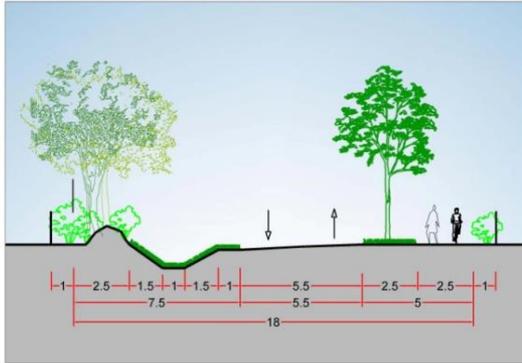
- Habitat Individuel Groupé
- Habitat Collectif
- Programme Mixte  
(logements collectifs / Commerce Services en Rez de Chaussée)

0  80 m

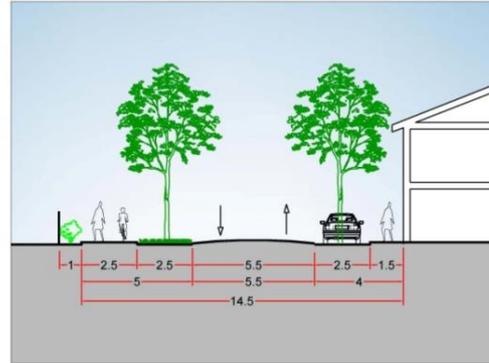
N

## PROFILS DES VOIES NOUVELLES ET DES ESPACES PUBLICS À CRÉER

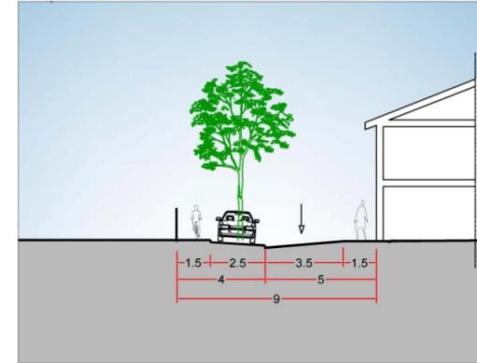
› COUPE N°1 : VOIE PRIMAIRE STRUCTURANTE, ÉCH. 1/200ÈME



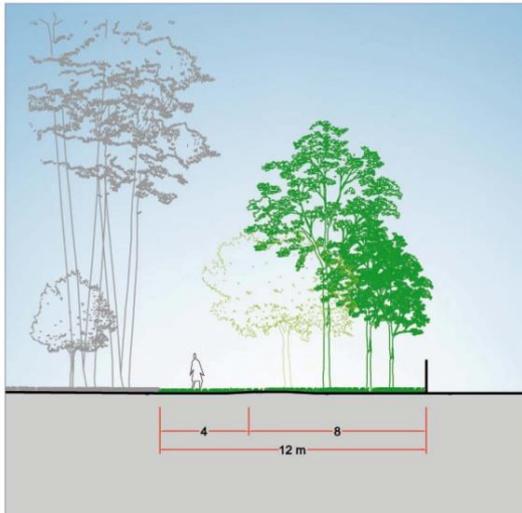
› COUPE N°2 : VOIE SECONDAIRE 1, ÉCH. 1/200ÈME



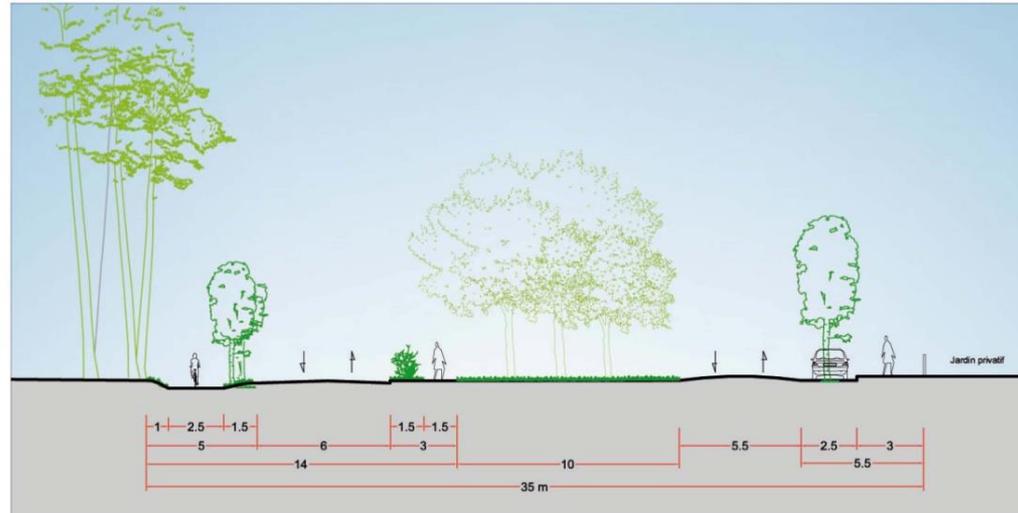
› COUPE N°3 : VOIE TERTIAIRE SENS UNIQUE, ÉCH. 1/200ÈME



› COUPE N°4 : TRAITEMENT DE LA LIMITE/FORET, ÉCH. 1/200ÈME



› COUPE N°5 : PROJET DE CONTRE-ALLÉE LE LONG DE LA TRAVERSE, ÉCH. 1/200ÈME



# La déclinaisons des orientations d'aménagement

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - LINXE

## SECTEUR III – ANCIENNES EMPRISES INDUSTRIELLES

### 2. SCHÉMA D'ORGANISATION

#### 2-2. PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

| Thématiques                                | Dispositions ayant un caractère obligatoire<br><i>traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage</i>  | Dispositions soumises à compatibilité<br><i>dont l'esprit doit être respecté</i>  | Dispositions indicatives<br><i>ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil</i>   |
|--|---|---|--|
| <b>Circulation / Voirie</b>                | <p><u>Secteur Nord RD 42 (Ets Bouges)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Création d'une contre-allée le long de la RD 42 d'une emprise de 21 m et respectant les points de passage G et H.</li> <li>Création d'un système de voies tertiaires à sens unique d'une emprise minimum de 9 m et respectant le point de passage I.</li> </ul> <p><u>Secteur Sud RD 42 (Ex Bois imprégnés et parcelle 205)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Création d'un système de voies tertiaires à sens unique d'une emprise minimum de 9 m et respectant les points de passage K et L.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°5.</li> <li>Le traitement de l'emprise des voies tertiaires à sens unique respectera les principes du profil n°3.</li> <li>Le traitement de l'emprise des voies tertiaires à sens unique respectera les principes du profil n°3.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif.</li> <li>Les cotes décomposant les emprises de voies sont indicatives.</li> </ul> |
| <b>Forme urbaine</b>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Une affectation minimum de 20% du programme de chaque phase de réalisation sera consacrée à des logements locatifs sociaux ou intermédiaires.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>L'aménagement du secteur assurera une mixité fonctionnelle (habitat, commerces et/ou services de proximité) et urbaine grâce à des typologies d'habitat diversifiées (individuel, individuel groupé et collectif).</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le découpage du parcellaire est indicatif.</li> </ul>   |
| <b>Protection / Valorisation paysagère</b> | <p><u>Secteur Nord RD 42 (Ets Bouges)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Création d'une bande paysagère de 10m le long de la RD 42 (dans l'emprise de la contre-allée).</li> <li>Plantation des voies nouvelles selon les principes définis dans les coupes 3 et 5.</li> </ul> <p><u>Secteur Sud RD 42 (Ex Bois imprégnés et parcelle 205)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Maintien de la lisière boisée composée de chênes-lièges et de pins maritimes située le long de la RD 42.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Arbres/Arbustes à port naturel d'essences locales.</li> <li>Arbres/Arbustes à port naturel d'essences locales.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Palette végétale : chênes-lièges, pins....</li> <li>Palette végétale : chênes, érables, tilleuls....</li> </ul>                         |