COMMUNE DE LATRESNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROJET DE P.L.U. ARRETE	PROJET DE P.L.U.	P.L.U. APPROUVE
par délibération du Conseil Municipal	soumis à ENQUETE PUBLIQUE	par délibération du Conseil Municipal
Le **11 JUILLET 2016**	du **7/11/2016** au **10/12/2016**	Le **13 FEVRIER 2017**

Architectes D.P.L.G.

Urbanistes D.E.S.S.

Paysagistes D.P.L.G.

38, quai de Bacalan
33300 BORDEAUX

Tél : 05 56 29 10 70

Email :
contact@agencemetaphore.fr

Affaire n°15-12e

SOMMAIRE

PREAMBULE **5**

LOCALISATION DES SECTEURS A AMENAGER AU CASTERA **6**

SCHEMAS D'AMENAGEMENT DES SECTEURS DU CASTERA **8**

LOCALISATION DU SECTEUR A AMENAGER A TANESSE **12**

SCHEMA D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DE TANESSE **14**

LOCALISATION DU SECTEUR EIFFAGE **18**

SCHEMA D'AMENAGEMENT DU SECTEUR EIFFAGE **20**

PREAMBULE

Ce document intitulé «Orientations d'Aménagement et de Programmation» présente les dispositions particulières venant préciser les «orientations générales retenues pour l'ensemble de la commune» dans le PADD ; elles doivent par conséquent être cohérentes avec ce dernier.

Ces orientations peuvent se décliner à plusieurs échelles, celle du centre-ville ou du centre-bourg dans un souci de cohérence de l'ensemble urbain et à une échelle plus fine, celle du quartier ou de la zone.

L'article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme indique que :

> *«Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.»*
>
> *Les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

L'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme indique par ailleurs que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1. *Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*

2. *Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

3. *Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*

4. *Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*

5. *Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

6. *Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.»*

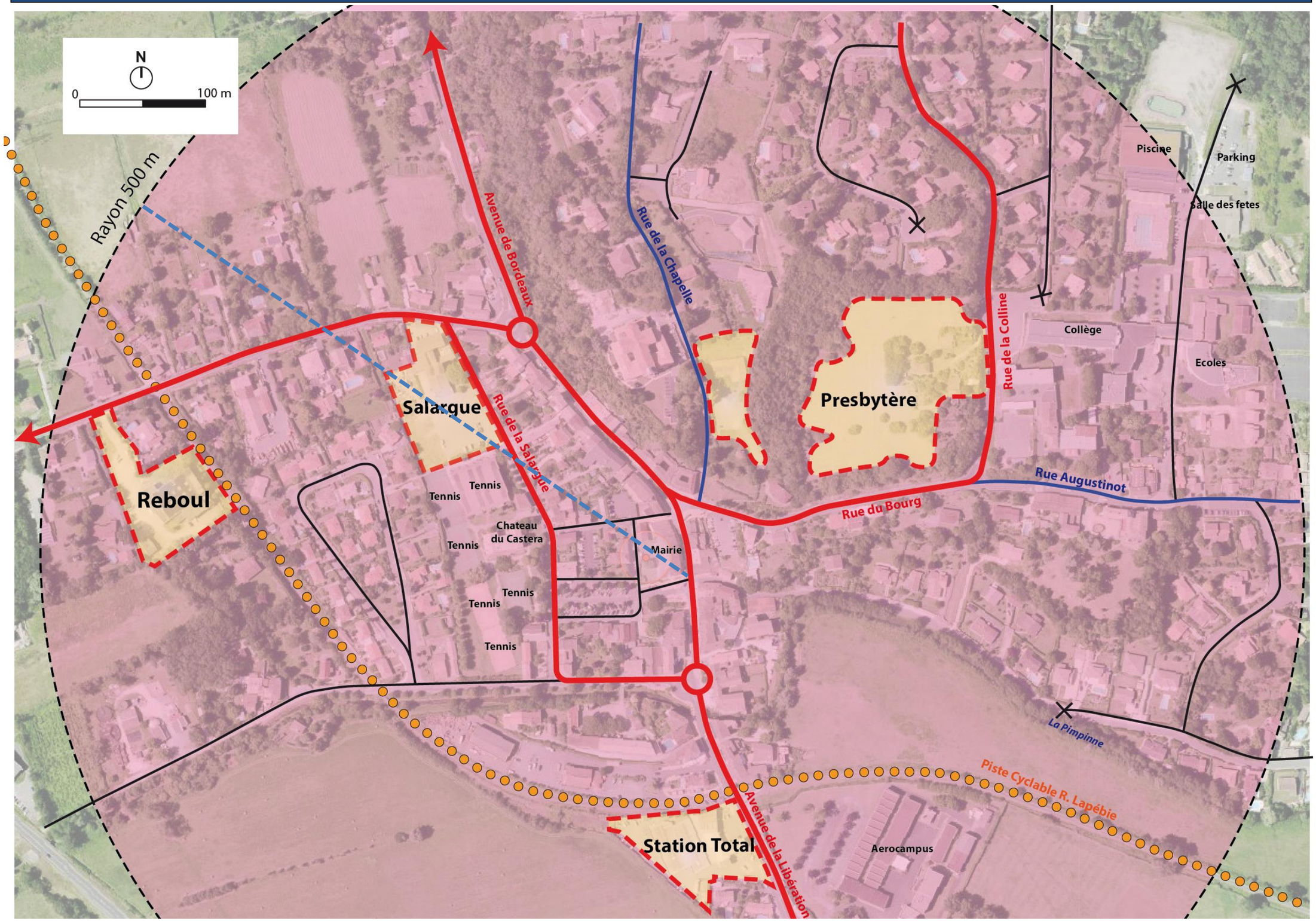
De plus, il précise que les travaux, constructions ou opérations doivent être compatibles avec les dispositions des orientations d'aménagement.

Aussi, dans un souci de clarté et de cohérence avec les autres pièces du PLU : zonage, règlement, les dispositions des orientations d'aménagement sont décomposées à trois niveaux :

- **des dispositions traduites dans le règlement** et le zonage et qui sont par conséquent obligatoires ;
- **des dispositions soumises à compatibilité** tel que l'indique l'article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme dont l'esprit doit être respecté ;
- **des dispositions indicatives** qui introduisent des dimensions qualitatives, à simple titre de conseil ou à valeur pédagogique.

.

LOCALISATION DES SECTEURS A AMENAGER AU CASTERA



Le parking de la Salargue : une opportunité pour réaliser une opération visant à renforcer la mixité urbaine des lieux

Une perspective d'entrée de bourg bloquée par le bâtiment d'angle

L'aménagement du site de la station-service Total : une opportunité pour requalifier l'entrée du bourg

Un point de vue à préserver depuis la RD 113

Le site de l'usine Reboul : un foncier stratégique mais contraint par le risque d'inondation

SCHEMAS D'AMENAGEMENT DES SECTEURS DU CASTERA

PRINCIPES GENERAUX

➢ OBJECTIFS

Renforcer la polarité urbaine du secteur du Castera en favorisant le développement ou le renouvellement urbain des secteurs stratégiques situés à l'intérieur du centre urbain constitué.

Il s'agit en effet d'optimiser les rares opportunités foncières du Castera qui ne sont pas contraintes par la présence de risques naturels (inondation, mouvement de terrain).

Quatre secteurs peuvent ainsi être aménagés :

-le secteur de la Salargue
-le secteur de l'ancienne usine Reboul
-le secteur situé le plateau, à proximité du presbytère
-le secteur qui accueille actuellement la station-service Total et une carrosserie.

L'aménagement de ces secteurs constitue une réelle opportunité pour développer d'une part une nouvelle offre d'habitat diversifiée (logements en accession, logements locatifs, logements locatifs sociaux...) et d'autre part de renforcer la mixité urbaine en favorisant l'implantation de commerces et/ou services de proximité.

L'aménagement de ces secteurs devra enfin permettre de valoriser la qualité urbaine du Castera et de respecter la sensibilité paysagère des lieux, notamment pour le secteur du presbytère.

➢ PROGRAMME

■ HABITAT

◆ ***secteur de la Salargue***

➢ 0,6 ha de terrain à urbaniser à vocation d'habitat et de commerces et services de proximité, dont :
- 15 à 18 logements collectifs de type R+1+attique et R+2 dont 25% de logements locatifs conventionnés.
- Des locaux commerciaux ou de services en rez-de-chaussée.

➢ Densité : 30 logements/ha

◆ ***secteur de l'ancienne usine Reboul***

➢ Compte tenu du caractère inondable du site, réhabilitation du bâtiment existant permettant de réaliser 25 logements collectifs.

➢ Densité : 18 logements/ha

◆ ***secteur du presbytère***

➢ 1,52 ha de terrain à urbaniser à vocation d'habitat, soit :
- 27 à 30 logements collectifs de type R+1+attique et R+2 dont 25% de logements locatifs conventionnés.

➢ Densité : 18 logements/ha

◆ ***secteur de la station-service Total***

➢ 0,64 ha de terrain à urbaniser à vocation d'habitat et de commerces et services de proximité, dont :
- 10 à 12 logements collectifs de type R+2 sur le site de l'actuelle carrosserie dont 25% de logements locatifs conventionnés.
- Des locaux commerciaux ou de services (station-service actuelle ou autres dans le cas d'une relocalisation de celle-ci).

➢ Densité : 18 logements/ha

■ EQUIPEMENTS PUBLICS

➢ Aménagement d'un nouveau parking paysager en entrée de bourg avec un accès depuis le chemin du Port de l'Homme.

➢ PARTI D'AMENAGEMENT

■ CIRCULATION ET TRAITEMENT DES VOIES

◆ ***secteur de la Salargue***

➢ Création d'un espace public autour du bâtiment mixte (logements/commerces) en accroche avec le chemin du Port de l'Homme et la rue de la Salargue.
➢ Les accès au secteur se feront depuis la rue de la Salargue.
➢ Aménagement de liaisons douces mixte intégrant des cheminements piétons et cyclables.
➢ Création du stationnement résidentiel à l'arrière des bâtiments de manière limiter les impacts visuels depuis l'entrée de bourg (rue de la Salargue).

◆ ***secteur de l'ancienne usine Reboul***

➢ L'accès au secteur se fera depuis le chemin du Port de l'Homme.

➢ Création du stationnement dans l'emprise du bâtiment existant (en rez de chaussée)

◆ ***secteur du presbytère***

➢ Les accès au secteur se feront depuis la rue de la colline, à partir de l'accès actuel
➢ Aménagement de liaisons douces mixte intégrant des cheminements piétons et cyclables permettant de relier le secteur à aménager au chemin existant situé au Nord.

◆ ***secteur de la station-service Total***

➢ Les accès au secteur se feront depuis l'Avenue de la Libération.

■ STRUCTURES VEGETALES

◆ ***secteur de l'ancienne usine Reboul***

➢ Création d'une bande paysagère le long de la piste cyclable. Cet espace collectif paysager sera traité sous la forme d'une bande engazonnée et plantée d'arbres et d'arbustes d'essences locales selon la palette végétale définie dans l'Agenda 21.

◆ ***secteur du presbytère***

➢ Maintien des boisements existants qui constituent une ceinture végétale au secteur en tant qu'espace public paysager.
➢ Préservation du point de vue remarquable vers le Sud.

◆ ***secteur de la station-service Total***

➢ Création de bandes paysagères le long de la piste cyclable et le long de la limite Sud du secteur de manière à limiter l'impact visuel des constructions depuis la RD 113. Ces espaces paysagers collectifs seront traités sous la forme de larges bandes engazonnées et plantées d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

■ FORME URBAINE

➢ A l'intérieur des différents secteurs, l'objectif est de constituer un quartier intégrant une mixité sociale (accession, locatif libre, locatif conventionné).
➢ L'implantation des futures constructions respectera de préférence une orientation Nord-Sud afin d'assurer une recherche d'intimité et d'ensoleillement maximale des parties privatives (notamment des jardins).

SCHEMAS D'AMENAGEMENT DES SECTEURS DU CASTERA

N

0 100 m

Route de Bordeaux
Rue de la Chapelle
Rue de la Colline
Chemin du Port de l'Homme
Rue de la Sabarigue
Rue du Bourg
Rue Augustinot
La Pimpinne
Avenue de la Libération
Piste Cyclable R. Lapébie

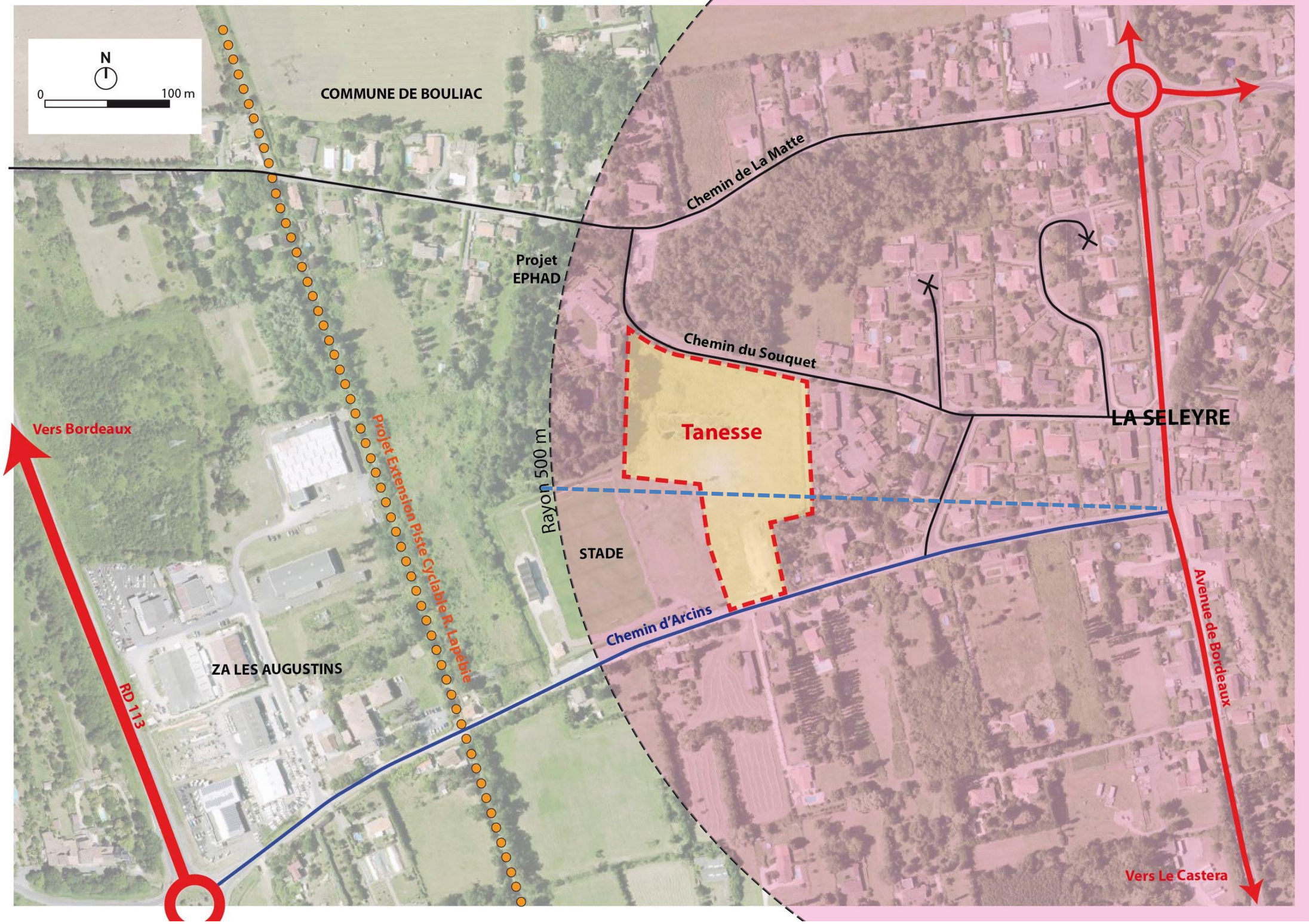
Piscine
Parking
Salle des fetes
Collège
Ecoles
Coteau boisé à préserver
Presbytère
Mairie
Chateau du Castera
Stationnement
Usine Reboul
Tennis
Tennis
Tennis
Tennis
Tennis
Ancienne gare
Station TOTAL
Aerocampus

LEGENDE

- Voie primaire de transit intercommunal
- Voie secondaire de liaison interquartier
- Vois tertiaire de desserte à usage locale
- Voie de desserte à créer
- Cheminement doux existant ou à créer
- Secteur d'habitat collectif
- Commerce/service de proximité
- Secteur de renforcement de la mixité urbaine
- Rayon de proximité urbaine (500m)
- Structure végétale à créer ou à préserver
- Point de vue remarquable à préserver

	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE *Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage*	*DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE* *dont l'esprit doit être respecté*	*DISPOSITIONS INDICATIVES* *ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil*
Circulation / Voirie :		***secteur de la Salargue*** • Création d'un espace public autour du bâtiment mixte (logements/commerces) en accroche avec le chemin du Port de l'Homme et la rue de la Salargue. • Les accès au secteur se feront depuis la rue de la Salargue. • Création du stationnement résidentiel à l'arrière des bâtiments de manière limiter les impacts visuels depuis l'entrée de bourg (rue de la Salargue). ***secteur de l'ancienne usine Reboul*** • L'accès au secteur se fera depuis le chemin du Port de l'Homme. • Création du stationnement dans l'emprise du bâtiment existant (rez-de-chaussée) ***secteur du presbytère*** • Les accès au secteur se feront depuis la rue de la colline. ***secteur de la station-service Total*** • Les accès au secteur se feront depuis l'Avenue de la Libération.	• Création d'un espace public aménagé sous la forme d'une place accompagnée de plantation d'arbres et d'arbustes d'essences locales.
Forme urbaine :	***secteurs de la Salargue, du presbytère et de la station-service Total*** • L'aménagement de ces secteurs devra comporter une affectation d'un minimum de 25% du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux ou intermédiaires.	***secteurs de la Salargue, du presbytère et de la station-service Total*** • Le programme des différents secteurs devra présenter une mixité des produits de logements (accession, locatif libre, locatif conventionné).	• L'implantation des futures constructions respectera de préférence une orientation Nord-Sud afin d'assurer une recherche d'intimité et d'ensoleillement maximale des parties privatives (notamment des jardins).
Protection / Valorisation paysagère :	***secteur de l'ancienne usine Reboul*** • Création d'une bande paysagère le long de la piste cyclable. ***secteur du presbytère*** • Maintien des boisements existants qui constituent une ceinture végétale au secteur en tant qu'espace public paysager. • Préservation du point de vue remarquable vers le Sud. ***secteur de la station-service Total*** • Création de bandes paysagères le long de la piste cyclable et le long de la limite Sud du secteur de manière à assurer l'intégration paysagère des constructions depuis la RD 113.	• Cet espace collectif paysager sera traité sous la forme d'une bande engazonnée et plantée d'arbres et d'arbustes d'essences locales. • Cet espace collectif paysager sera traité sous la forme d'une bande engazonnée et plantée d'arbres et d'arbustes d'essences locales.	**Palette végétale définie dans le cadre de l'Agenda 21** ***Plantations arborées*** - Tilleuls - Platane commun - Pterocarya - Noyer Commun - Ormes - Zelkova - Chêne - Châtaignier - Frêne - Hêtre - Aulne - Arbres fruitiers (Cerisier, Figuier, Pommier, Poirier, Prunier) ***Plantations arbustives*** - Bois sent bon - Bourdaine - Cornouiller - Roseau - Fusain - Viorne - Sureau - Prunellier - Aubépine - Noisetier - Amélanchier - Cognassier

LOCALISATION DU SECTEUR DE TANESSE



LOCALISATION DU SECTEUR DE TANESSE

Le secteur de Tanesse depuis le chemin d'Arcins

SCHEMA D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DE TANESSE

PRINCIPES GENERAUX

➢ OBJECTIFS

Renforcer la polarité urbaine du secteur de la Seleyre en permettant le développement urbain des secteurs stratégiques situés à l'intérieur d'un rayon de proximité de 500m depuis le centre de la Seleyre.

Il s'agit en effet de permettre le développement de l'urbanisation des terrains qui se situent aux franges de l'enveloppe urbaine existante et qui ne sont pas concernés par un aléa fort ou très fort au regard du risque d'inondation.

L'aménagement du secteur de Tanesse constitue une réelle opportunité pour développer une nouvelle offre d'habitat diversifiée (logements en accession, logements locatifs, logements locatifs sociaux…) et introduire notamment une part importante du programme en faveur des logements conventionnés.

➢ PROGRAMME

■ **HABITAT**

- 2 ha de terrain à urbaniser à vocation d'habitat conventionné, dont :
  - 47 logements collectifs de type R+2.
  - 15 logements individuels groupés.
- Densité : 30 logements/ha

➢ PARTI D'AMENAGEMENT

■ **CIRCULATION ET TRAITEMENT DES VOIES**

- Création d'une nouvelle voie de desserte permettant de relier le chemin du Souquet au chemin de la Matte.
- Aménagement de liaisons douces mixte intégrant des cheminements piétons et cyclables à l'intérieur de l'emprise de la voie nouvelle à créer.

■ **STRUCTURES VEGETALES**

- Création d'une bande paysagère le long de la limite Est du secteur. Cet espace collectif paysager sera traité sous la forme d'une bande engazonnée et plantée d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

■ **FORME URBAINE**

- A l'intérieur du secteur de Tanesse, l'objectif est de constituer un quartier intégrant une mixité des formes urbaines (logements collectifs, habitat groupé).
- L'implantation des futures constructions respectera de préférence une orientation Nord-Sud afin d'assurer une recherche d'intimité et d'ensoleillement maximale des parties privatives (notamment des jardins).

SCHEMA D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DE TANESSE

SCHEMAS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR TANESSE

PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	*DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE* *Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage*	*DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE* *dont l'esprit doit être respecté*	*DISPOSITIONS INDICATIVES* *ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil*
Circulation / Voirie :	• Création d'une voie nouvelle de desserte assurant un bouclage entre le chemin du Souquet et le chemin de la Matte, d'une emprise minimum de 12 m et respectant les points de passage c et D.		• Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif.
Forme urbaine :	• L'aménagement du secteur comporte une affectation d'un minimum de 100% du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux ou intermédiaires.	• Le programme des logements devra présenter une mixité des typologies de logements (collectifs, habitat groupé).	• L'implantation des futures constructions respectera de préférence une orientation Nord-Sud afin d'assurer une recherche d'intimité et d'ensoleillement maximale des parties privatives (notamment des jardins).
Protection / Valorisation paysagère :	• L'emprise de la voie nouvelle de desserte intègrera des plantations d'arbres d'essence locales.		**<u>Palette végétale définie dans le cadre de l'Agenda 21</u>** ***Plantations arborées*** - Tilleuls - Platane commun - Pterocarya - Noyer Commun - Ormes - Zelkova - Chêne - Châtaignier - Frêne - Hêtre - Aulne - Arbres fruitiers (Cerisier, Figuier, Pommier, Poirier, Prunier) ***Plantations arbustives*** - Bois sent bon - Bourdaine - Cornouiller Roseau - Fusain - Viorne - Sureau - Prunellier - Aubépine - Noisetier - Amélanchier - Cognassier

LOCALISATION DU SECTEUR «EIFFAGE»

LOCALISATION DU SECTEUR «EIFFAGE»

L'entrée du site Eiffage depuis l'Avenue de Bordeaux

Les coteaux boisés à préserver à l'arrière des installations de l'entreprise Eiffage

SCHEMA D'AMENAGEMENT DU SECTEUR «EIFFAGE»

PRINCIPES GENERAUX

➢ OBJECTIFS

Anticiper la relocalisation de l'entreprise Eiffage et prévoir à moyen et long terme la mutation de ce secteur d'activités en secteur d'habitat.

A terme, il s'agit de privilégier un développement de l'urbanisation en épaisseur plutôt que de générer un mode d'urbanisation linéaire le long de l'Avenue de Bordeaux. Ainsi, il conviendra de prévoir un aménagement "déconnecté" de cet axe structurant.

Il s'agit enfin de tirer profit de l'environnement paysager qu'offrent les coteaux boisés pour d'une part conforter leur rôle de corridor écologique à l'échelle de la commune et d'autre part inscrire le futur projet d'aménagement à l'intérieur de limites définies par la remise en état du front de taille de l'ancienne carrière.

➢ PROGRAMME

■ **HABITAT**

- 1ha de terrain à urbaniser à vocation d'habitat soit :
  - environ 20 logements collectifs de type R+1+attique et R+2 dont 25% de logements locatifs conventionnés.
- Densité : 20 logements/ha

➢ PARTI D'AMENAGEMENT

■ **CIRCULATION ET TRAITEMENT DES VOIES**

- Création d'une contre-allée le long de l'Avenue de Bordeaux de manière à éviter tout accès direct le long de cet axe.
- Création d'une voie nouvelle de desserte depuis la contre-allée d'une emprise minimum de 12m.
- Aménagement de liaisons douces mixte intégrant des cheminements piétons et cyclables à l'intérieur de l'opération.

■ **STRUCTURES VEGETALES**

- Création de bandes paysagères d'une emprise minimum de 10m entre l'Avenue de Bordeaux et la future contre-allée. Cet espace paysager collectif sera traité sous la forme d'une bande engazonnée et plantées d'arbres et d'arbustes d'essences locales.
- Confortement du coteau boisé par le biais d'un remodelage du front de taille de l'ancienne carrière.

■ **FORME URBAINE**

- A l'intérieur du secteur, l'objectif est de constituer un quartier intégrant une mixité sociale (accession, locatif libre, locatif conventionné).
- L'implantation des futures constructions respectera de préférence une orientation Nord-Sud afin d'assurer une recherche d'intimité et d'ensoleillement maximale des parties privatives (notamment des jardins).

SCHEMA D'AMENAGEMENT DU SECTEUR «EIFFAGE»

SCHEMA D'AMENAGEMENT DU SECTEUR «EIFFAGE»

PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	*DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE* *Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage*	*DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE* *dont l'esprit doit être respecté*	*DISPOSITIONS INDICATIVES* *ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil*
Circulation / Voirie :		• Création d'une contre-allée le long de l'Avenue de Bordeaux. • La création d'un nouvel accès sur la RD 10 devra faire l'objet d'une étude de sécurité, en collaboration avec le Centre Routier Départemental (CRD). Tout accès à aménager ou à créer sur la RD 10 pour desservir le secteur devra préalablement être sécuriser. • Création d'une voie nouvelle de desserte depuis l'Avenue de Bordeaux d'une emprise minimum de 12 m.	• Le tracé de la voie en contre-allée reportée sur le plan est indicatif.
Forme urbaine :	• L'aménagement du secteur comporte une affectation d'un minimum de 25% du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux ou intermédiaires.	• Le programme de l'opération devra présenter une mixité fonctionnelle (habitat, commerces-services) et des typologies de logements (collectifs, habitat groupé).	• L'implantation des futures constructions respectera de préférence une orientation Nord-Sud afin d'assurer une recherche d'intimité et d'ensoleillement maximale des parties privatives (notamment des jardins).
Protection / Valorisation paysagère :	• Création d'une bande paysagère le long de l'Avenue de Bordeaux d'une emprise minimum de 10m. Cet espace paysager collectif sera traité sous la forme d'une bande engazonnée et plantées d'arbres et d'arbustes d'essences locales.	• Création d'un espace public polyvalent (stationnement, lieu de rencontre et de détente,) en cœur du secteur • Création d'espaces collectifs paysagers pouvant servir de support pour la réalisation de cheminements doux.	**Palette végétale définie dans le cadre de l'Agenda 21** ***Plantations arborées*** - Tilleuls - Platane commun - Pterocarya - Noyer Commun - Ormes - Zelkova - Chêne - Châtaignier - Frêne - Hêtre - Aulne - Arbres fruitiers (Cerisier, Figuier, Pommier, Poirier, Prunier) ***Plantations arbustives*** - Bois sent bon - Bourdaine - Cornouiller - Roseau - Fusain - Viorne - Sureau - Prunellier - Aubépine - Noisetier - Amélanchier - Cognassier