

COMMUNE DE LATRESNE

PLAN LOCAL D'URBANISME



2- PROJET D'AMÉNAGEMENT ET E DÉVELOPPEMENT DURABLES

<i>Affaire :</i> 19-19e	<i>Phase :</i> ARRET	
-----------------------------------	--------------------------------	--

PROJET DE PLU ARRETE par délibération du Conseil Municipal LE : 24 Mai 2022	PROJET DE PLU soumis à ENQUETE PUBLIQUE du au	PLU APPROUVE par délibération du Conseil Municipal LE :
---	---	---

SOMMAIRE

I.	LA NOTION DE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	1
I-1	L'OBJET DU PADD.....	1
I-2	LE CONTENU DU PADD.....	1
I-3	LA PORTEE DU PADD.....	1
II.	LE TERRITOIRE DE LATRESNE.....	2
III.	LE RAPPEL DES OBJECTIFS	3
IV.	DEFINITION DES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT (<i>démographie - logements</i>) ...	5
IV-1	DEFINITION DES PERSPECTIVES D'EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES.....	5
IV-2	ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS.....	5
IV-3	DEFINITION D'UN OBJECTIF DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS ET DE LIMITATION DE L'ETALEMENT URBAIN	9
V.	ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT	11
V-1	LES PRINCIPES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE, PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES	11
V-1	LES PRINCIPES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT, ET DU PAYSAGE, PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES (SUITE)	12
V-2	LES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS.....	13
V-2	LES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS (SUITE)	17
V-3	LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT URBAIN	19
V-3	LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT URBAIN, (SUITE)	20

I. LA NOTION DE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

I-1 L'OBJET DU PADD

Les modifications du Code de l'Urbanisme issues notamment :

- du 13 décembre 2000 (dite loi Solidarité et Renouvellement Urbains-SRU),
- du 2 juillet 2003 (dite loi Urbanisme et Habitat),
- du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite « Grenelle 2 »),
- du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (dite « loi ALUR »),
- du 23 novembre 2018 pour l'Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite « loi ELAN ») et de leurs décrets d'applications de l'ordonnance du 23 septembre 2015
- du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite « loi Climat et Résilience »)

ont fait évoluer le contenu des Plans Locaux d'Urbanisme, et définissent l'outil fédérateur pour l'élaboration du projet de territoire : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ainsi, à travers la révision de son PLU, la Commune de Latresne doit mener une réflexion globale sur l'avenir de son territoire, en vue de définir des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme intégrant des principes de développement durable. Ces orientations devront par ailleurs être compatibles avec celles définies dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'aire métropolitaine bordelaise.

Sur les secteurs à enjeux, des orientations d'aménagement et de programmation plus précises seront définies de manière à assurer des principes d'aménagement cohérents.

Le PADD constitue également un document d'information pour tout citoyen quant au développement de sa cité et du territoire de la commune de Latresne.

I-2 LE CONTENU DU PADD

Suite à la Loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové dite loi ALUR du 24 mars 2014 et à l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. »

I-3 LA PORTEE DU PADD

Le PADD est une pièce obligatoire du PLU mais elle n'est pas directement opposable aux tiers.

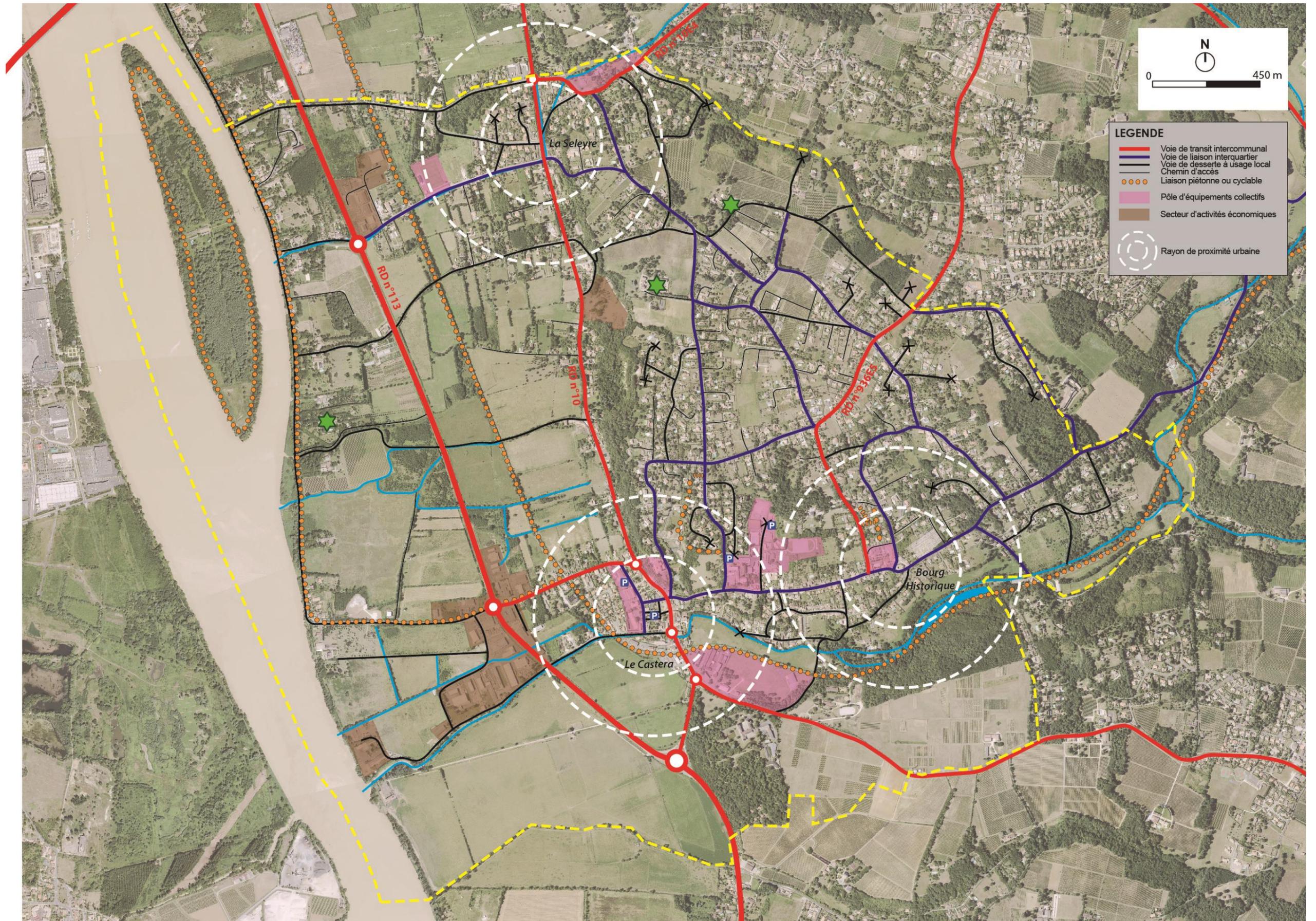
Le PADD a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet de territoire pour les années à venir au travers des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la Collectivité. Il a un caractère informatif renforcé ainsi qu'il a été précisé par son exposé dans un document distinct du rapport de présentation.

Il constitue cependant le document de référence de l'ensemble du PLU et l'ensemble des autres pièces du dossier doit être cohérent avec lui. Les règles d'urbanisme qui seront adoptées dans les parties opposables du document (plan de zonage, règlement) ne doivent pas forcément correspondre de manière systématique aux orientations générales, mais ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à la mise en œuvre du PADD.

Lorsque la commune de Latresne souhaitera modifier son document d'urbanisme, l'évaluation des modifications à apporter permettra de définir la procédure à engager :

- si les modifications ne changent pas les orientations générales du PADD, une procédure de modification suffira ;
- si les modifications souhaitées remettent en cause les orientations générales, il conviendra d'engager une procédure de révision.

II. LE TERRITOIRE DE LATRESNE



III. LE RAPPEL DES OBJECTIFS

Située aux portes de l'aire métropolitaine de Bordeaux, dotée de plusieurs quartiers à forte identité, d'un riche patrimoine, d'un tissu commercial généreux, d'un marché dominical vivant, d'espaces verts et de chemins de randonnées, d'un vaste milieu associatif, de moments animés tout au long de l'année, la Ville de Latresne jouit d'un cadre de vie enviable.

Avec une superficie totale de 10,4 km², superficie inférieure de près de moitié à la moyenne des communes du département de la Gironde, Latresne se caractérise par une entrée remarquable du sud du territoire de l'entre-deux-mers par laquelle transitent chaque jour des milliers de véhicules en provenance de l'entre-deux-mers et à destination de la métropole.

Sa situation géographique sur la plaine de la Garonne lui confère une vaste zone inondable qui représente 30% de sa superficie. Les contraintes fixées par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) interdisent quasiment le développement de l'habitat et industriel sur ce secteur.

A l'est, se trouve le plateau rocheux de l'entre-deux-mers, à une altitude moyenne de 70 mètres. Cette zone est en partie contrainte, au plan des projets urbanistiques, par la prescription du 13 juin 2016 des services de l'Etat qui ont élaboré un plan de prévention des risques de mouvements de terrains (PPRMT). L'arrêté préfectoral a été complété en juillet 2018 par un « porter à connaissance » qui fixe les règles drastiques d'attribution des permis de construire sur ce secteur.

Malgré ces contraintes, la Ville se développe rapidement, notamment depuis que le plan d'occupation des sols a été remplacé par le Plan Local d'urbanisme (PLU) en février 2013.

La population, qui stagnait à moins de 3 300 habitants de 1982 à 2011, est passée à 3 425 en 2016 pour atteindre 3 570 en 2018, répartis sur 1 478 ménages fiscaux. Cette hausse va s'intensifier en 2019 puis en 2020, le cap de 4 000 habitants se dessinant dans un horizon à 3 ou 4 ans, en raison de plusieurs projets immobiliers, en cours de réalisation ou à l'étude.

Pour cette raison, les besoins en matière d'investissements structurels à court et moyen termes, en équipements scolaires, sociaux, culturels, associatifs, ainsi que le maintien en état et la rénovation des infrastructures et du patrimoine communal, s'intensifient depuis quelques années.

Au plan économique, la Ville de Latresne a la particularité de disposer d'un commerce de proximité très étoffé, assorti de trois moyennes surfaces alimentaires. Latresne jouit d'un vaste réseau d'entreprises de plus ou moins grande envergure, au nombre de 449 en 2017 (source INSEE). On relève 37 entreprises dans le domaine industriel dont une de plus de 100 salariés, 59 dans la construction, 107 dans le commerce, l'hébergement et la restauration, 147 dans les services aux entreprises et 99 dans les services marchands aux particuliers.

En termes d'emplois, la population active de Latresne en 2017 est de 1 503 habitants. 1 046 d'entre eux travaillent à l'extérieur de la ville, mais un nombre à peu près identique d'habitants de l'extérieur croise les sortants pour se rendre sur leur lieu de travail à Latresne.

Latresne compte 1 562 emplois au lieu de travail (Insee 2017) dont 82,2% d'emplois salariés et 10,6% d'artisans, commerçants et chefs d'entreprises. Les emplois se répartissent ainsi : 36% dans le commerce et les services divers, 33% dans l'administration, l'enseignement et la santé, 18% dans l'industrie, 12% dans la construction et 1% dans l'agriculture.

Il existe un espace de travail partagé très apprécié à l'entrée de la ville depuis quelques années, dans les locaux de la communauté des communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers.

Au plan associatif, Latresne compte une cinquantaine d'associations culturelles et sportives qui regroupent des centaines d'adhérents du village et des communes voisines.

Au plan scolaire, Latresne compte deux écoles (350 élèves), un collège (1 000 élèves), un centre de formation initiale et continue de 400 étudiants (Aérocampus - maintenance aéronautique), une école Montessori, soit près de 2 000 élèves, étudiants, apprentis, adultes en formation au quotidien.

CARTE DE SITUATION



Dans le cadre de la délibération du Conseil Municipal du 28 janvier 2019 prescrivant la révision de son Plan Local d'urbanisme, la Commune de Latresne a défini plusieurs objectifs :

- Définir un nouveau projet d'aménagement pour les dix prochaines années dont les grands objectifs devront être adaptés aux spécificités de l'évolution et des besoins du territoire communal et intercommunal ;
- Mettre en conformité le PLU avec les nouvelles dispositions réglementaires ;
 - Intégrer les dispositions contenues dans les Plans de Prévention des Risques (PPR) naturels en cours d'élaboration ou de révision ;
 - Faciliter la mise en œuvre de projets intercommunaux, liés au développement économique, au tourisme, aux déplacements, à l'environnement et à la culture ;
 - Prendre en compte les évolutions des documents supra-communaux d'organisation territoriale ou de prévention des risques (SCOT, PPRI...) ;
 - Maîtriser l'étalement urbain, réduire la consommation d'espace foncier et améliorer l'organisation de l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune, en redéfinissant clairement l'affectation et les modalités d'occupation des sols ;
 - Poursuivre les actions en faveur de la densification du tissu urbain dans les centralités, de la cohérence urbanistique, de la fluidité des déplacements et du développement du territoire ;
 - Programmer une évolution mesurée et contrôlée de la population en prenant en compte la protection du patrimoine naturel et bâti, la qualité de l'environnement, le cadre de vie, la gestion des risques et les mobilités ;
 - Mettre en valeur les entrées de ville, les axes structurants, les espaces publics (places, parcs et jardins) par des prescriptions d'aménagements plus sûrs et plus cohérents ;
 - Prendre en compte l'évolutivité du potentiel de logements dans le bâti existant et promouvoir l'habitat social ;
 - Protéger les espaces naturels, les cours d'eau, les continuités écologiques et les espaces agricoles au travers des exploitations agricoles et viticoles en prenant en compte l'évolution des besoins de ces dernières ;
 - Valoriser le paysage, mettre en valeur les cônes de vue, recomposer les limites paysagères entre espaces privés et publics, reconstituer les haies bocagères et promouvoir la plantation d'essences locales ;
 - Protéger et valoriser le patrimoine bâti classé et les points ou sites d'intérêts patrimoniaux (bâtis ou naturels) ;
 - Intégrer les besoins nouveaux, notamment en matière d'habitat individuel et collectif, d'activités économiques, commerciales, d'équipements ou infrastructures publiques ;
- Prendre en compte la thématique des mobilités en favorisant les modes de déplacement alternatifs et complémentaires par une meilleure appréhension de la gestion des flux et des accompagnements nécessaires à leur développement ;
- S'engager dans la transition énergétique, en incitant à la réalisation d'opérations d'aménagement durables, à titre particulier ou collectif, et mieux prendre en compte les objectifs des plans nationaux (Air/Climat/Energies territoriales) afin de les transcrire de manière opérationnelle à l'échelon communal ;

IV. DEFINITION DES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT (démographie – logement – activités économiques)

IV-1 DEFINITION DES PERSPECTIVES D'EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES

Sur la base d'une population municipale pouvant être estimée en 2021 à 3 800 habitants et qui constitue le point de départ des scénarios de programmation du PLU à N+10 ans, il est établi trois hypothèses d'évolution démographique entre 2021 et 2031 ; ces hypothèses équivalent à une moyenne de croissance lissée sur 10 ans, qui pourra recouvrir des périodes d'activité variables en fonction de la conjoncture à la fois communale mais également intercommunale dans laquelle la commune s'inscrit.

- Une **hypothèse basse de +0,6 %/an** correspondant au rythme annuel moyen observé sur la commune entre 2007 et 2017.
- Une **hypothèse médiane de + 1,2 %/an** correspondant au rythme de croissance moyen qui s'inscrit dans les perspectives générales de la CDC des Portes de l'Entre-Deux-Mers qui ont été définies dans le SCOT (+0,9%/an en moyenne sur l'ensemble du territoire communautaire). Le statut de couronne de centralité de Latresne lui offre à ce titre une possibilité de se situer au-dessus de cette moyenne.
- Une **hypothèse haute de +1,7 %/an** correspondant au rythme annuel moyen permettant à la commune de rester sous le seuil de 4 500 habitants en 2031. Cette hypothèse constitue la limite de croissance démographique permettant à la commune de préserver les grands équilibres de son territoire (capacité des équipements publics, pression sur les milieux agricoles et naturels, ...).

Perspectives d'évolutions démographiques 2021-2031

	Hypothèse basse + 0,6 %/an	Hypothèse médiane + 1,2%/an	Hypothèse haute + 1,7%/an	HYPOTHESE RETENUE + 1,2%/an
Croissance sur 10 ans	+ 234 hab.	+ 481 hab.	+ 700 hab.	+ 481 hab.
Croissance annuelle	+ 23 hab./an	+ 48 hab./an	+ 70 hab./an	+ 48 hab./an
Population en 2031*	4 034 hab.	4 281 hab.	4 500 hab.	4 281 hab.

* sur la base d'une population municipale estimée à 3 800 habitants en 2021

IV-2 ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

➔ BESOINS EN LOGEMENTS POUR REpondre AUX HYPOTHESES DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Les besoins en logements sont fondés en fonction des hypothèses démographiques. En effet, les hypothèses de croissance démographique définies précédemment sont rapportées à une occupation moyenne des ménages de **2,3 personnes par foyer** correspondant à une tendance à la baisse observée depuis plusieurs décennies.

	Hypothèse basse + 0,6%/an	Hypothèse médiane + 1,2%/an	Hypothèse haute + 1,7%/an	HYPOTHESE RETENUE + 1,2%/an
Besoins résidences principales	102	210	304	210

Ces estimations varient entre 102 et 304 résidences principales soit des rythmes de production de résidences principales variant de 10 à 30 logements par an.

■ Notion de point d'équilibre

La notion de « point d'équilibre » ou « point mort » mesure la production de logements qui correspond à la stabilité démographique.

En effet, le calcul du point d'équilibre correspond aux besoins en logements pour maintenir la population à son niveau actuel soit 3 800 habitants.

L'introduction d'un « point d'équilibre » dans l'évaluation des besoins en logement permet de mettre en évidence les différents niveaux d'utilisation de la construction de logements.

En effet, un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population. Il contribue également, de manière indirecte, à couvrir des besoins dits « non démographiques » qui permettent de :

- remplacer les logements détruits ou ayant changés d'usage. C'est le **renouvellement du parc** de logements,
- compenser à la diminution de la taille moyenne des ménages. Il s'agit du **desserrement** : si la taille moyenne des ménages ou le taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants,
- compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, indispensables à la **nécessaire fluidité du marché**.

■ Evaluation du point d'équilibre entre 2007 et 2017

Le calcul du point d'équilibre correspond aux besoins en logements pour maintenir la population au même niveau. Ainsi, tout logement créé au-delà du « point d'équilibre » permet d'accueillir de nouveaux ménages ayant pour effet d'accroître la population.

Cet indice prend en compte :

-le renouvellement du parc : les besoins de renouvellement lié à l'obsolescence d'une partie du parc sont évalués par les sorties nettes du parc : les démolitions, les changements d'usage, la modification structurelle du bâti. Le renouvellement du parc dépend à la fois du niveau de production de logements et de la variation du parc.

-le desserrement des ménages correspond aux changements de mode de cohabitation des ménages. Sous l'effet du vieillissement de la population, de la multiplication de familles monoparentales et de la décohabitation des jeunes adultes, le nombre de personnes par ménage diminue.

-la fluidité du parc : elle permet de mesurer la production nécessaire pour assurer un minimum de fluidité au marché. Il s'agit d'évaluer le nombre minimum de logements nécessaires à la rotation des ménages. Elle correspond à la variation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires entre 2007 et 2017.

➤ Le renouvellement du parc

Parc de logement total en 2017 - parc de logement total en 2007 = variation du parc
Soit 1 591 - 1 393 = 198

Variation du parc entre 2007 et 2017 - nombre de logements construits entre 2007 et 2017
Soit 198 - 220 = - 22

Le renouvellement du parc entre 2009 et 2014 est de : - 22 logements soit - 2,2 logements/an.

➤ Le desserrement des ménages

Pour évaluer la part de production neuve qui a permis de répondre aux besoins de desserrement des ménages, on calcule le nombre de résidences nécessaires si le taux d'occupation (taille des ménages) avait été atteint dès 2007.

Le niveau de desserrement correspond à la compensation de la diminution de la taille des ménages (à population égale, les besoins en résidences principales augmentent).

(population des ménages en 2007 / taille des ménages en 2017) - nombre de résidences principales en 2007
= logements nécessaires à la décohabitation.

Soit (3 174 / 2,3) - 1 330 = 50 soit 5 logements/an.

➤ La fluidité du parc

(résidences secondaires + logements vacants en 2017) - (résidences secondaires + logements vacants en 2007)

Soit (23 + 82) - (8 + 55) = 42 soit 4,2 logements/an.

➤ EVALUATION DU POINT D'EQUILIBRE ENTRE 2007 ET 2017

(renouvellement du parc + desserrement des ménages + variation RS/LV)
- 22 + 50 + 42 = 70

Le point mort entre 2007 et 2017 est estimé à 70 logements, c'est-à-dire que 7 logements doivent être créés chaque année pour maintenir le poids de la population.

Sur la période 2021-2031, il est considéré que ces éléments devraient être constants, soit un besoin de 70 logements à ajouter aux besoins nécessaires pour répondre aux hypothèses démographiques envisagées.

→ BESOINS EN LOGEMENTS TOTAUX

(besoins en logements pour répondre aux hypothèses de croissance démographique envisagées + point d'équilibre)

Les besoins en logements totaux correspondent à la somme des besoins en logements nécessaires pour répondre aux hypothèses de croissance démographique envisagées (entre 102 et 304 logements) et des besoins en logement liés à la prise en compte du point d'équilibre (7 logements/an soit 70 logements pour la période 2021-2031).

Besoins en logements pour la période 2021-2031

	Hypothèse basse +0,6%/an	Hypothèse médiane +1,2%/an	Hypothèse haute +1,7%/an	HYPOTHESE RETENUE +1,2%/an
Besoins liés à la croissance démographique	102 logements	210 logements	304 logements	210 logements
Besoins liés à la prise en compte du point d'équilibre	70 logements	70 logements	70 logements	70 logements
BESOINS TOTAUX	172 logements	280 logements	374 logements	280 logements
BESOINS ANNUELS	17 logements/an	28 logements/an	37 logements/an	28 logements/an
Part des besoins en logements dans le parc de logement total	32%	37%	46%	37%

Ces estimations varient entre 172 et 374 logements soit des rythmes de production de logements variant de 17 à 37 logements par an.

A titre de comparaison, sur la période 2007-2017 le fichier Sit@del2 recensait une production de 220 logements soit une moyenne de 22 logements commencés par an.

→ PART DU RENOUELEMENT URBAIN POUR RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS

La réponse aux besoins en logements ne doit pas uniquement correspondre à de la construction neuve sur du foncier naturel agricole ou forestier, mais doit aussi prendre en compte le potentiel de densification sous la forme de comblements de dents creuses et de renouvellement urbain (requalification urbaine de secteur urbanisé, mobilisation de friches urbaines, remise sur le marché de logements vacants ...).

Ainsi, sur la base d'un **objectif de 70 % de logements réalisés sous la forme de densification urbaine ou renouvellement urbain**, les différentes hypothèses de besoins en logements pourraient se décomposer de la manière suivante :

	Hypothèse basse + 0,6%/an	Hypothèse médiane + 1,2%/an	Hypothèse haute + 1,7%/an	HYPOTHESE RETENUE +1,2%/an
Nombre de logements en densification urbaine ou renouvellement urbain	120	196	262	196
Nombre de logements nécessitant la mobilisation d'espace naturel agricole ou forestier	52	84	112	84
Total logements (sur 10 ans)	172 logements	280 logements	374 logements	280 logements

→ RAPPEL DES INDICATEURS DE CONSOMMATION FONCIÈRE

Données issues de l'exploitation des fichiers MAJIC 2 DE LA DGFIP

◆ Indicateurs de consommation foncière « Habitat » entre 2010 et 2019

- Consommation foncière « habitat » 2010-2019 = **22 ha**
- Rythme de construction annuel moyen 2010-2019 = **25 logements/an**
- Capacité d'accueil résiduelle du PLU actuellement opposable = **20 ha (18 ha sous forme de développement urbain et comblement de dents creuses et 2 ha en potentiel de renouvellement urbain) soit 360 logements potentiels** selon la densité moyenne de 18 logements/ha.

☞ **une capacité d'accueil résiduelle du PLU opposable permettant de répondre aux besoins de logements des dix prochaines années.**

◆ Rappel des indicateurs de consommation foncière « activités économiques » entre 2010 et 2019

- Consommation foncière « activités économiques » 2010-2019 = **10,7 ha**
- Capacité d'accueil résiduelle du PLU actuellement opposable = **4 ha**

IV-3 DEFINITION D'UN OBJECTIF DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS ET DE LIMITATION DE L'ETALEMENT URBAIN

→ FONCIER À MOBILISER POUR RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS

Le tableau suivant permet de déterminer le foncier nécessaire pour répondre aux besoins en logements, selon les 3 hypothèses définies précédemment et en faisant varier la densité qui participera également à l'objectif de modération foncière.

En matière de consommation foncière, il y a lieu de prendre en compte les orientations du **SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise** qui fixent une **densité moyenne minimale** qui varie entre :

- 13 logements/ha pour les logements individuels soit 750m²/logements créés.
- 18 logements/ha pour l'ensemble des logements (individuels et collectifs) soit 540 m²/logements créés.

Trois hypothèses de densité sont proposées dans le tableau suivant :

3 hypothèses d'évolution	Hypothèse basse	Hypothèse médiane	Hypothèse haute
Besoins en logements	172	280	374
Besoins en foncier constructible en ha sur la base de 3 niveaux de densité			
18 logt /ha	10 ha	16 ha	21 ha
25 logt/ha	7 ha	11 ha	15 ha
35 logt/ha	5 ha	8 ha	11 ha

Le scénario retenu par la commune visant à accueillir 280 constructions pour la période 2021-2031 conduira à mobiliser un maximum de 16 hectares pour le développement urbain. Ce ratio correspond à une densité nette moyenne de 18 logements/ha.

Cette densité de 18 logements/ha correspond à une densité moyenne globale (tous secteurs confondus) qui tient compte des densités minimales qui ont été établies par le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise.

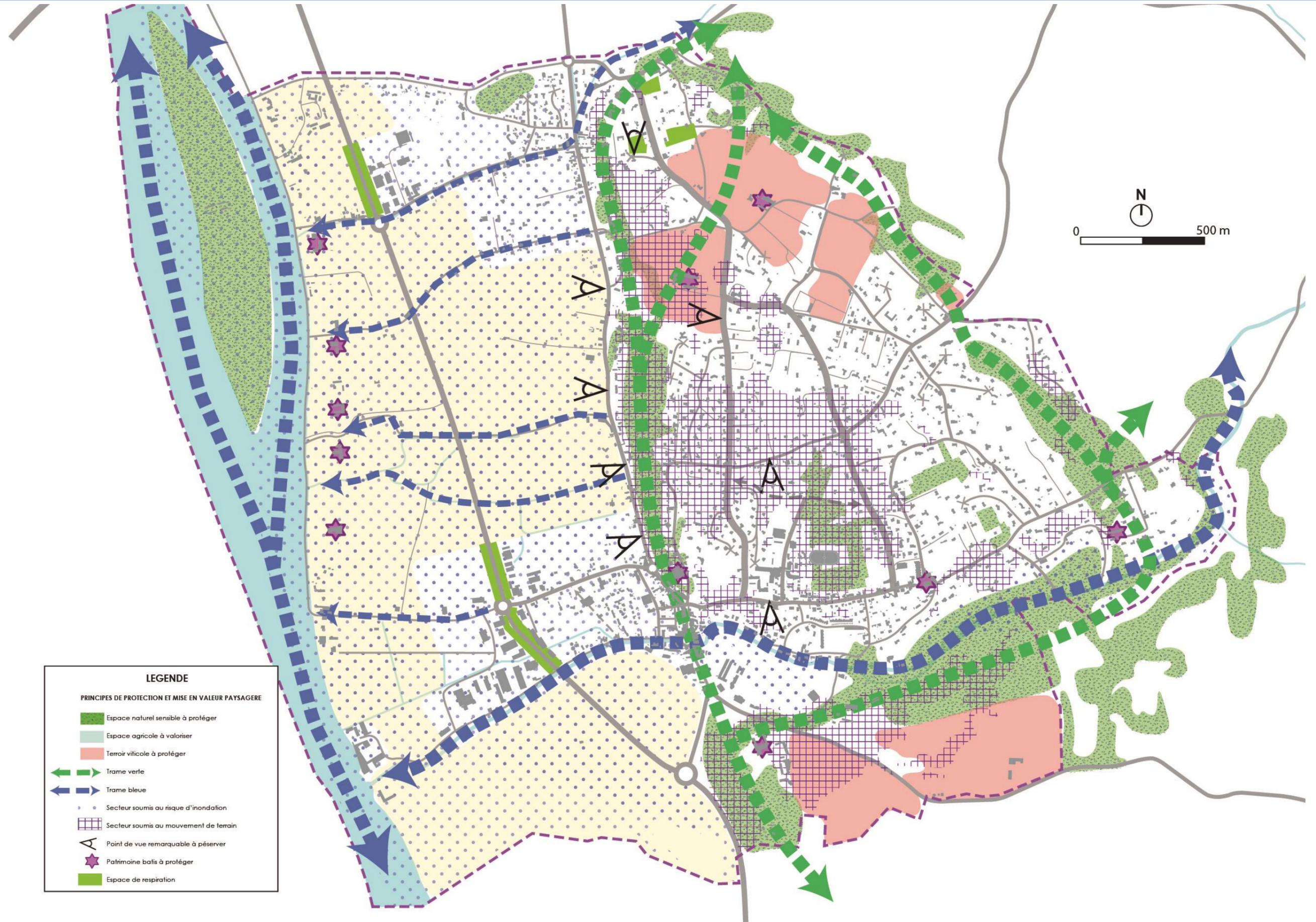
→ FONCIER À MOBILISER POUR RÉPONDRE AUX BESOINS EN MATIERE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Au regard de la consommation foncière en matière d'activités économiques de ces dix dernières années (10,7 hectares consommés), **un objectif de modération de la consommation foncière d'au moins 50% est défini, soit 5ha de foncier maximum à mobiliser, dans la mesure du possible.**

Les espaces disponibles pour l'installation d'activités économiques sont extrêmement réduits sur le territoire communal en raison principalement des plans de prévention des risques naturels (inondation/carrières).

Cet objectif témoigne de la volonté communale d'optimiser les espaces consacrés à l'urbanisation destinée aux activités économiques et à réorganiser le foncier dédié déjà disponible.

LES PRINCIPES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT, DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DE MISE EN VALEUR PAYSAGERE



V. ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT

Faisant suite au diagnostic et aux réflexions stratégiques qui ont été dégagées, le P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) présente les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune de Latresne ; il se décline en 3 grands volets : Les principes de protection de l'environnement et du paysage, prise en compte des risques et des nuisances, les principes de développement – renouvellement urbains, les principes de fonctionnement urbain.

Afin d'améliorer la lisibilité de ce document, une traduction graphique de ces orientations générales d'aménagement et d'urbanisme est proposée pour chacun de ces principes sous la forme de deux cartes de synthèse des orientations du PADD.

V-1 LES PRINCIPES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE, PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

Le projet de territoire de la commune de Latresne qui est décliné par la révision du PLU doit s'articuler avec des principes de protection et de valorisation des milieux naturels, de préservation du paysage naturel et d'une incitation à une meilleure composition arbustive et bocagère et de prévention des risques naturels et des nuisances.

➤ *Préserver l'armature naturelle du territoire et les continuités écologiques*

Les orientations retenues dans le cadre de la révision du PLU visent à asseoir le projet de territoire sur la préservation de l'armature naturelle de celui-ci qui repose essentiellement sur la **Trame Verte**, (les différents types de boisements tels que les bois épars, coteaux boisés, ripisylves, haies, ...) **et Bleue**, (la Garonne, la Pimpine, le Pian, réseaux de fossés, ...).

Les orientations de la révision du PLU visent également à protéger les espaces naturels à forte valeur écologique et patrimoniale : zones Natura 2000, ZNIEFF, Espaces Naturels Sensibles, Zones Humides, ... (notamment la plaine de la Garonne, la vallée de la Pimpine, les palus, ...).

Ainsi, il s'agit d'assurer entre ces réservoirs de biodiversité majeurs, un réseau de continuités écologiques, au travers la trame verte, des corridors terrestres plus ordinaires (boisements, prairies, espaces agricoles...) et aquatiques (le réseau hydrographique, zones inondables, zones humides).

L'objectif est aussi de préserver, restaurer, voire recréer des fonctionnalités écologiques dans le cadre des projets d'aménagement (prise en compte de la trame verte existante, nouvelles plantations adaptées, restauration de fonctionnalités hydrauliques, suppression d'obstacles, ...).

➤ *Préserver l'armature agricole du territoire*

Il s'agit de mettre en œuvre les conditions du maintien et du développement d'une activité agricole viable qui contribue socialement, économiquement et paysagèrement à l'attractivité du territoire par :

- la limitation du mitage des terres agricoles qui peuvent être « fragilisées » par le développement d'un habitat dispersé ;
- la limitation des risques de conflit d'usage entre activités agricoles (viticulture, élevage, ...) et zones d'habitat ;
- l'installation de nouvelles exploitations agricoles de type arboriculture et maraîchage.

D'autre part il y a lieu de favoriser le développement d'activités complémentaires pour les exploitants permettant une diversification vers l'œnotourisme, la vente directe de la production par exemple, en accompagnant le changement de destination des bâtiments viticoles, avec une priorité donnée au bâti ancien ayant une valeur architecturale, historique, patrimoniale.

➤ *Respecter la charpente paysagère du territoire et maîtrise de l'évolution du paysage*

Le développement urbain, qu'il soit à l'échelle des principales centralités urbaines (la Seleyre, le Castéra et le bourg historique), des noyaux anciens, du plateau urbanisé à dominante pavillonnaire ou des sites d'accueil des activités économiques, doit respecter la charpente paysagère du territoire.

Cela passe par un respect des limites, (ou à leur reconstitution le cas échéant), que ce soit à l'échelle des îlots urbains à aménager ou de la parcelle individuelle, et par une bonne maîtrise des interfaces "ville/campagne" dont la pérennité doit être assurée par un statut d'espace collectif.

Il s'agit aussi d'intégrer les constructions neuves dans les paysages urbains, ruraux et agricoles très ouverts, par :

- la promotion d'une architecture contemporaine au service de la promotion du bio-climatisme et de la transition énergétique ;
- l'introduction d'une part de prescriptions architecturales adaptées à chaque contexte urbain ou type de bâtiments, et d'autre part de dispositions d'accompagnement, (adaptation à la topographie, traitement des clôtures et des limites, plantations adaptées au contexte local, ...).

Les orientations de la révision du PLU visent aussi à renforcer les structures végétales identitaires (mails et alignements d'arbres majeurs des espaces publics centraux, structures de haies champêtres le long des voies ou en limite de zones à aménager, bois et bosquets, ...). Un programme ambitieux de plantations d'arbres et d'arbustes d'essences locales va être engagé par la collectivité.

Les choix d'implantation des nouvelles constructions doivent permettre de préserver et valoriser la qualité des points de vue sur l'horizon lointain" depuis les lignes de crêtes en y limitant le développement urbain linéaire et continu le long des routes.

Enfin la maîtrise de l'évolution du paysage se pose aussi à l'échelle du patrimoine bâti remarquable et/ou ordinaire au sein des espaces urbains (centralités urbaines) ou diffus (maisons du bord de l'eau), qu'il y a lieu de valoriser par des dispositions réglementaires de façon à y promouvoir une forme de renouvellement urbain tout en lui conservant ses caractéristiques intrinsèques (volumétrie, proportion des percements, traitement des façades et des toitures, ...).

V-1 LES PRINCIPES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT, ET DU PAYSAGE, PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES (SUITE)

➤ Assurer une gestion économe des ressources naturelles

Les orientations de la révision du PLU visent à assurer une consommation raisonnée des ressources naturelles :

- en eau :
 - en adaptant le projet développement urbain aux capacités de production et en ayant le souci d'orienter les usages vers une consommation en eau plus performante (récupération, modération et lutte contre le gaspillage, plantations adaptées au changement climatique,...),
 - en favorisant un développement urbain prioritairement sur les secteurs pouvant faire l'objet d'un raccordement à un réseau public d'assainissement, et sur les secteurs présentant une aptitude des sols à l'assainissement autonome satisfaisante,
 - en veillant à la bonne qualité des rejets d'eaux pluviales lors des aménagements urbains par la mise en œuvre de dispositifs de prévention des pollutions.
- en sol : en répondant en partie aux besoins en logements par le renouvellement urbain afin de limiter la consommation de nouveaux espaces naturels ou agricoles.

➤ Prise en compte des risques naturels

La révision du PLU vise à réduire l'exposition des populations existantes et éviter d'exposer de nouvelles populations aux risques naturels qui peuvent être aggravés par les effets du changement climatique en :

- Encadrant le développement de l'urbanisation dans les secteurs soumis au risque mouvement de terrains et cartographiés par la préfecture de la Gironde dans le cadre de l'élaboration du PPRMT ou des résultats issus du travail du syndicat mixte EPCRF 33 (syndicat des carrières) dans le cadre des missions d'investigations complémentaires qui lui sont confiées et qui peuvent réaliser un relevé cartographique détaillé de la zone pour abonder le plan existant et lever certaines incertitudes,
- Restreignant le développement urbain dans les zones potentiellement inondées par les crues et indiquées dans les cartes d'aléas du PPRI en cours de révision
- Préservant et/ou restaurant les zones d'expansion des crues pour ralentir les écoulements susceptibles d'impacter les zones urbaines.
- Améliorant la connaissance de la gestion des eaux pluviales de ruissellement dans les secteurs de développement urbain afin de mettre en œuvre des mesures correctives si nécessaire. A ce titre, la révision du PLU a donc défini une servitude qui permet à la commune de « figer » la constructibilité dans le secteur du Castera pour une durée maximum de cinq ans dans l'attente de la mise en œuvre d'un projet d'aménagement d'ensemble. L'instauration de cette servitude constitue ainsi un principe de précaution au regard du risque d'inondation par ruissellement qui concerne le secteur.

Le gel de constructibilité de cinq ans maximum permettra ainsi de réaliser un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales. Les solutions de réduction d'impact ou de compensation qui auront été retenues pourront alors être intégrées dans une future modification du PLU.

- Limitant l'imperméabilisation des sols d'une façon générale et plus particulièrement sur les secteurs sensibles au phénomène de ruissellement pluvial, par la création, notamment de bassins et/ou d'ouvrages de rétention,
- Déclinant des principes de gestion hydraulique : tendre vers le "zéro rejet" vers le milieu en donnant la priorité à l'infiltration à la parcelle, en (re)développant le réseau des fossés, en limitant le débit de fuite à l'aide d'ouvrage de régulation de surface (type noues, bassin de rétention, ...),
- Protégeant les constructions situées dans la plaine de la Garonne des effets liés aux remontés de nappe phréatique par la définition d'une cote de seuil minimum.

➤ Prise en compte des pollutions et des nuisances

Afin de limiter l'exposition des personnes à certaines pollutions et nuisances, les choix de développement urbain visent à :

- Limiter les conflits d'usage avec l'activité agricole/viticole :

- Prise en compte des zones d'épandages afin d'éviter l'exposition des populations aux nuisances olfactives,
- Limitation de l'exposition des populations aux produits phytosanitaires en évitant d'enclaver du parcellaire viticole dans les enveloppes urbaines des villages, et en définissant dans les zones de contact entre le parcellaire viticole et les futures opérations d'habitat, des dispositions d'accompagnement susceptibles de limiter la diffusion des produits de traitement (par exemple haie brise-vent, ...).

- Limiter l'exposition au bruit :

- Prise en compte du projet de Plan de Prévention du Bruit,
- Prise en compte des zones de bruits attachées aux infrastructures de transport, (RD 113, RD 10 et RD 240 ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral).

- Limiter la pollution visuelle :

- Gestion encadrée de l'affichage directionnel/informatif et réglementation de l'affichage de l'affichage publicitaire (loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi "ENE"), complétée par le décret n° 2012-118 du 30 janvier 2012) relatif à la publicité extérieure, aux enseignes et aux pré-enseignes.

V-2 LES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS

Le projet communal de Latresne s'appuie sur des principes visant à favoriser les opérations de renouvellement urbain plutôt que celles de développement urbain qui conduisent à une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Plusieurs orientations sont ainsi définies :

➤ **Conforter la centralité urbaine des trois principales polarités**

Pour les pôles du Castéra, de la Seleyre et du bourg historique, il s'agira de conforter les principes fondateurs qui conditionnent le bon fonctionnement d'une centralité urbaine :

- la présence de pôles d'attractivité associant plusieurs fonctions (commerces, services, équipements collectifs) qui favorise ainsi une synergie entre elles et assure une vitalité quotidienne des lieux,
- de bonnes conditions d'accessibilité (lisibilité et sécurité des parcours, bouclage des déplacements), selon les différents modes de déplacement (voiture, vélo, à pied) et des possibilités de stationnement suffisantes,
- des espaces publics (places) constituant des lieux polyvalents de rencontre et de convivialité pour différents usages (marché, animations festives, manifestations ...),
- la prise en compte d'une échelle de proximité dans laquelle on puisse se déplacer à pied, en vélo ou autres mobilités douces : rayon de proximité urbaine de 250 à 500m, au-delà duquel on est tenté d'utiliser sa voiture.

➤ **Mettre en œuvre un projet d'aménagement de cœur de ville au Castéra**

La réalisation du projet de cœur de ville s'articule autour des principes suivants :

- Favoriser prioritairement le renouvellement urbain des espaces situés entre la rue du Port de l'Homme, Castéra, la rue de la Salargue, le chemin de Maucoulet et l'Avenue de la Libération. Cette opération de cœur de ville intégrera 3 pôles d'équipements et de services :
 - Un pôle de services - habitants et citoyens - autour de la mairie
 - Un pôle associatif - culturel et sportif - autour du château de la Salargue
 - Un pôle culturel - musiques / danses - autour de l'ancien presbytère
- En cohérence avec l'objectif de confortement de la centralité évoqué précédemment, il s'agit de prévoir la réalisation d'une opération de renouvellement urbain visant à promouvoir de nouvelles formes d'habitat moins consommatrices d'espace dans le respect du contexte et des caractéristiques morphologiques des tissus urbains qui le composent. Ainsi, dans une deuxième phase, l'opération cœur de ville pourra se développer à proximité de l'ancienne gare avec la réalisation d'un programme de logements diversifiés, d'activités de services ou de commerces.
- La réalisation d'un phasage pour l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs permettra de réguler la croissance immobilière dans le temps et par conséquent de tenir compte de la capacité des équipements publics existants. Au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, la révision du PLU intègre une servitude qui permet à la commune de « figer » la constructibilité à l'intérieur du secteur d'intervention pour une durée maximum de cinq ans dans l'attente de la mise en œuvre d'un projet d'aménagement d'ensemble.

➤ **Intégrer des dispositions environnementales ambitieuses dans le cadre de la mise en œuvre du nouveau projet de territoire :**

La révision du PLU permet de favoriser :

- la mise en œuvre de énergies renouvelables pour permettre la réduction des consommations énergétiques des bâtiments
- la promotion d'une architecture contemporaine dont l'objectif consistera à favoriser la prise en compte des principes bio-climatiques (orientations favorables des constructions, compacité des bâtiments, matériaux de construction durables,...)
- une meilleure gestion des déplacements avec une limitation de la voiture et l'incitation à l'utilisation de transports doux (transports en commun, vélo, marche à pied...)
- la réduction des consommations d'eau : les eaux pluviales sont récupérées et utilisées pour arroser les espaces verts
- la limitation de la production de déchets à partir de dispositifs de tri sélectif et de compost
- le maintien d'une biodiversité au sein des espaces de développement urbain (préservation des continuités écologiques aux abords des crastes et des fossés,...)
- le développement d'une mixité sociale et générationnelle en favorisant la production de logements diversifiés permettant de répondre aux différents besoins de la population.

➤ **Maîtriser l'urbanisation sur le plateau urbanisé**

- Privilégier un mode de développement urbain organisé plutôt qu'un mode d'urbanisation au « coup par coup » sous la forme de divisions parcellaires. Dès lors, il s'agira de limiter le phénomène de divisions foncières en privilégiant la création de voies de desserte assurant des bouclages plutôt que la création de bandes d'accès privatives.
- Maintenir des espaces de respiration à faible densité urbaine au sein du tissu urbain pavillonnaire de manière à gérer les transitions entre les secteurs constructibles et les espaces naturels à préserver.

➤ **Renforcer l'attractivité commerciale des pôles de centralité**

L'évolution de la population communale induit des besoins croissants en matière de commerces et de services de proximité.

La commune souhaite en effet favoriser le développement d'une économie présente par l'installation de commerces de proximité et de services, afin de mêler davantage le tissu commercial dans le tissu résidentiel du cœur de bourg. Il s'agit en effet de favoriser l'équipement commercial de proximité plutôt que les grands ensembles commerciaux soumis à la législation sur l'aménagement commercial.

Pour répondre à ces besoins, il s'agira par ailleurs de favoriser la mixité fonctionnelle dans les pôles de centralité urbaine du Castéra, de la Seleyre et du bourg historique par :

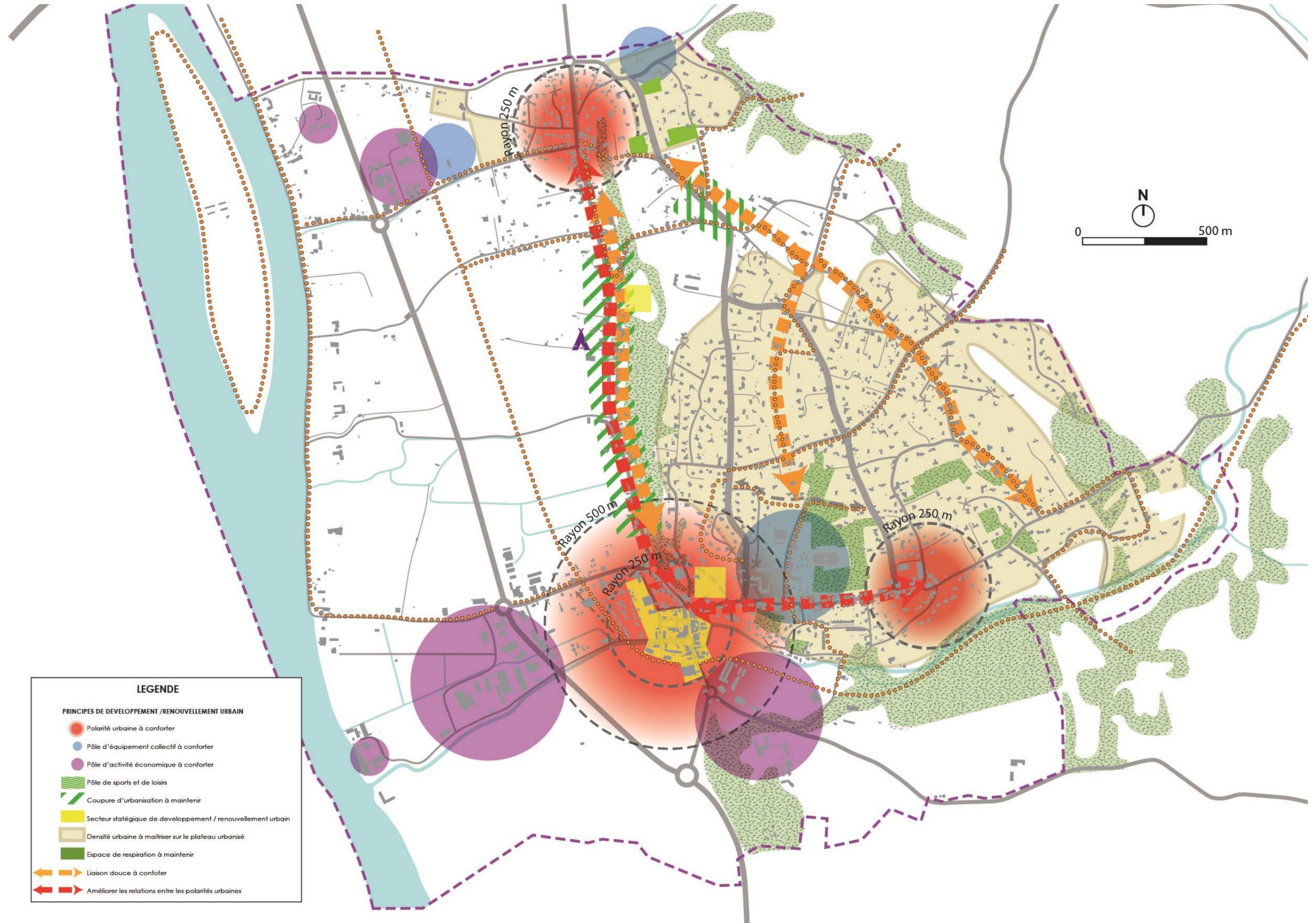
- La préservation de la diversité commerciale des linéaires commerciaux existant en interdisant le changement de destination vers d'autres vocations que le commerce de détail ou l'artisanat ;
- L'introduction de formes urbaines associant la création de locaux de commerces ou de services en rez-de-chaussée et de logements aux étages
- L'interdiction de développement d'espaces commerciaux hors des zones de centralité (dans les zones industrielles).

➤ **Affirmer le caractère de ville-nature de Latresne**

Il s'agira d'affirmer le caractère de « ville nature » de Latresne à partir de la prise en compte des principes suivants :

- Structurer les espaces de développement urbain autour de l'armature naturelle et paysagère qui repose essentiellement sur les espaces boisés et sur le réseau hydrographique.
- Favoriser une certaine « compacité » dans les formes urbaines en cohérence avec la morphologie de chaque type d'espace urbain pour répondre aux enjeux de densification.
- Conserver au sein du plateau urbanisé des espaces de respiration afin d'apporter des qualités d'ambiance aux espaces urbains et de contribuer à la préservation de la trame verte. Le maintien d'espaces boisés de respiration au sein des principales zones de développement urbain permettra de concilier la recherche d'une densité urbaine avec le maintien de l'identité rurale de la commune.

LES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS



LEGENDE

PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT /RENOUVELLEMENT URBAIN

- Polarité urbaine à conforter
- Pôle d'équipement collectif à conforter
- Pôle d'activité économique à conforter
- Pôle de sports et de loisirs
- Coupure d'urbanisation à maintenir
- Secteur stratégique de développement / renouvellement urbain
- Densité urbaine à maîtriser sur le plateau urbanisé
- Espace de respiration à maintenir
- Liaison douce à conforter
- Améliorer les relations entre les polarités urbaines

V-2 LES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS (SUITE)

➤ **Maîtriser le développement urbain en dehors de l'enveloppe urbaine existante**

Compte tenu de la forte pression foncière qui s'exerce sur la commune, il s'agit de maîtriser le développement urbain en dehors de l'enveloppe urbaine existante. Pour cela, il s'agit de limiter le développement des espaces bâtis diffus aux seules extensions, et création d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes.

➤ **Viser la sobriété et l'efficacité énergétique des bâtiments futurs**

Il s'agit de développer des principes bioclimatiques passifs dans la conception urbaine et architecturale des opérations d'aménagement, de manière à viser l'efficacité énergétique mais aussi la résilience des formes urbaines aux effets du changement climatique. Ces principes pourront figurer dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Il s'agit également d'encourager l'emploi de principes bioclimatiques passifs dans la conception des bâtiments et concevoir les aménagements extérieurs en fonction des atouts climatiques du site d'accueil.

Par ailleurs, les travaux d'isolation thermiques pour la réhabilitation des constructions à usage d'habitation existante devront respecter les niveaux de performance qui figurent au règlement.

➤ **Développer la mixité sociale dans l'habitat en cohérence avec le confortement de la centralité**

Sur le plan réglementaire, l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de 2000 codifié à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, impose aux communes de plus de 3 500 habitants située dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, de disposer de 25% de logements sociaux d'ici 2025. Les perspectives démographiques de la commune à court terme conduisent la commune à renforcer la production de logements conventionnés dans le cadre des futurs programmes de construction.

En vue de poursuivre cet objectif de mixité, la commune doit en effet s'adapter aux évolutions sociales et aux besoins des nouveaux ménages. Elle doit pour cela s'engager en faveur d'une diversification de son parc d'habitat en proposant une multiplicité de produits de logements (accession libre, logements locatifs privés, logements locatifs aidés).

La diversification du parc doit donc s'opérer notamment en matière de taille (logements adaptés aux familles monoparentales, aux personnes âgées isolées, aux jeunes actifs...), de prix (logements adaptés aux ménages à revenus modérés notamment), de mode d'occupation (accession, primo accession, location, location à usage social), d'accessibilité (logements adaptés aux personnes à mobilité réduite, à proximité des principaux commerces et services...).

La révision du PLU a donc pour objectif d'accroître l'offre en logement locatif conventionné et de proposer des conditions favorables à une accession sociale à la propriété en limitant l'impact du coût du foncier et en développant une offre de terrains et de logements en adéquation avec les capacités contributives des ménages.

Ainsi, pour répondre à ces objectifs en matière de diversité et mixité sociale, il est prévu d'introduire une proportion minimum de 50 % de logements sociaux dans le projet de requalification urbaine du Castera ainsi que dans les programmes immobiliers de plus de 2 logements dans le tissu urbain existant. Il s'agira également de diversifier les modes d'habitat en y introduisant aussi une proportion entre les différentes formes urbaines, (habitat collectif, habitat intermédiaire, maisons de ville, habitat pavillonnaire).

➤ **Diversifier l'offre en hébergement touristique**

La commune de Latresne dispose de plusieurs sites d'attractivité touristique liées à la découverte de l'environnement et du patrimoine local. Par ailleurs, les aménagements réalisés en faveur des modes de déplacements doux (piste cyclable Lapébie) permettent à la commune d'attirer de nombreux visiteurs touristes souhaitant pratiquer la randonnée pédestre ou le vélo.

La présence de plusieurs châteaux viticoles (Malherbes, Pascot, Desclaux) contribue à dynamiser une offre touristique orientée vers l'aénotourisme, le tourisme familial, les activités de plein air et de découverte de la nature.

Dès lors, la commune de Latresne souhaite poursuivre sa politique de développement en faveur du tourisme durable à travers la réalisation d'un projet d'hébergement touristique de loisirs le long de la route de Bordeaux qui permettrait de développer une offre d'accueil complémentaire à l'offre actuelle (hôtellerie de plein air...)

➤ **Valoriser le rôle de pôle économique d'équilibre défini dans le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise**

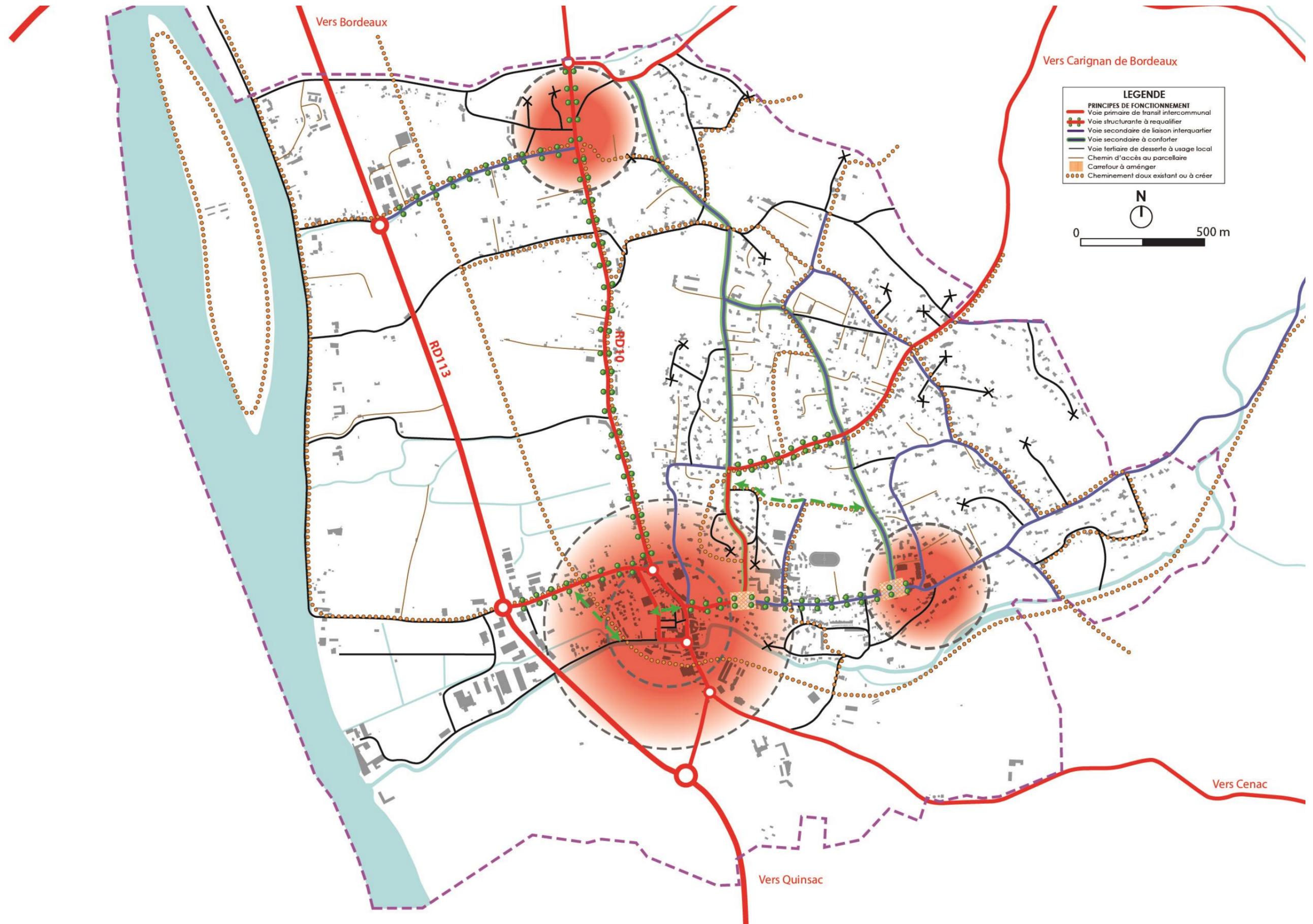
Il s'agit de permettre à la fois le confortement des zones d'activités économiques de Bernichon et des Augustins (dans la limite des contraintes liées à la présence du risque d'inondation) et d'accompagner durablement le développement de l'Aérocampus dans sa triple vocation de centre de formation (initiale et continue avec hébergement et services associés), de centre de recherche et d'installations industrielles.

Ces pôles d'activités, proches de l'agglomération, relèvent d'une logique économique et productive dont le rayonnement se place à l'échelle intercommunale voire internationale pour l'Aérocampus. L'implantation de nouvelles activités sera orientée principalement vers des activités de la sphère productive ou de services à forte valeur ajoutée. Les zones d'activités n'accueilleront plus de commerces de proximité.

La croissance démographique observée ces dernières années rend nécessaire un développement de l'offre commerciale et économique sur la commune. La création des zones d'activités économiques de Bernichon et des Augustins a permis à la commune d'accueillir de nouvelles activités (commerces, artisans...) et d'améliorer ainsi le nombre d'emplois offerts sur le territoire communautaire.

Un confortement de ces zones d'activités économiques est donc aujourd'hui nécessaire pour permettre à la commune de poursuivre son développement endogène et limiter ainsi sa dépendance économique vis à vis de l'agglomération bordelaise.

LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT URBAIN



V-3 LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT URBAIN

En cohérence avec les principes de développement et de renouvellement urbains évoqués précédemment, les principes de fonctionnement urbain doivent permettre de :

➤ **Améliorer le fonctionnement et la qualité des entrées et de la traversée de ville**

Pour répondre à ces objectifs, il s'agit de :

- Respecter la hiérarchie du réseau de voies, (transit, liaisons intercommunales, inter-quartiers, desserte, ...) permettant ainsi de limiter les conflits d'usage et aussi d'améliorer la qualité paysagère des voies.
- Limiter le développement urbain linéaire et sans épaisseur le long des voies principales qui supportent un trafic de transit et/ou qui jouent un rôle de liaison intercommunale.
- Poursuivre l'aménagement des voies de desserte locale en qualifiant des séquences paysagères, marquant des seuils urbains, afin de favoriser la maîtrise de la vitesse des usagers de la route, et dans la mesure du possible d'y intégrer à ces aménagements un cheminement mixte, (piétons-cyclistes) en site propre ou en voie partagée.
- Améliorer prioritairement la séquence de la route de Bordeaux (RD 10) entre la Seleyre et le Castéra et réduire la vitesse par des aménagements spécifiques.
- Réduire le trafic automobile en créant une « zone de rencontre », assurer le stationnement-minute sur l'avenue de la Libération et créer des aires de stationnement en périphérie du Castéra.

➤ **Diversifier et optimiser les modes de déplacements**

La commune de Latresne possède une offre en matière de transport en commun organisée autour d'une seule ligne de bus. Il s'agit de la ligne 501 : Bordeaux – Langon par Cadillac.

Le territoire communal est desservi par les autocars du réseau TRANSGIRONDE qui permettent de rejoindre le réseau de transport urbain de la métropole bordelaise.

La commune dispose de cinq arrêts de bus le long de la RD 10 desservant le bourg ainsi que les quartiers du « Castéra » et de « La Seleyre ».

Dans l'absolu, avec 18 allers-retours quotidiens et fréquences de passage entre 15 et 20 mn en heures de pointe du matin (en sortie de l'agglomération bordelaise) et du soir (en entrée), ce mode de transport permet d'assurer les déplacements domicile-travail et domicile-étude en direction de Bordeaux et notamment de la Place Stalingrad avec une certaine efficacité.

Cependant, au regard de l'importance des flux domicile travail, et de la part modale de la voiture, il s'agit de développer des infrastructures qui pourrait contribuer à une meilleure réponse à cet objectif d'optimisation des déplacements (parkings de rabattement, infrastructures au profit de navettes fluviales, stations vélo, parkings vélos à proximité des arrêts de bus...).

Ainsi, la contribution de la Communauté de Communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers dans le cadre de la mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale de l'« aire métropolitaine bordelaise » accorde une grande place à la question de la mobilité et des transports qui apparaît comme l'un des principaux enjeux pour le territoire communautaire, notamment vis-à-vis de ses relations avec la métropole régionale justifiant la proposition de mise en place d'un transport en commun en site propre de type « Bus à Haut Niveau de Services BHNS » le long de la RD 113 (initié par le Département de la Gironde). Le SCoT en reprend le principe à moyen terme, assorti de parkings de rabattement.

A ce titre, une aire de covoiturage a été réalisée par le Département de la Gironde. Cette aire de covoiturage, d'une capacité de 30 places se situe au niveau du giratoire situé à proximité d'Aérocampus.

Enfin, les opérations d'aménagement ou de construction de plus de 10 logements individuels et/ou collectifs devront prévoir la réalisation de bornes de recharge pour les véhicules électriques.

➤ **Conforter le réseau de liaisons douces de proximité alternatives à l'usage de la voiture**

Le caractère nature de la commune, ses pôles d'attractivité et de loisirs nombreux, (piste cyclable Paul Lapébie, patrimoine remarquable, équipements sportifs, ...), la topographie « douce » du plateau urbanisé, les échelles de distance entre les différents secteurs urbanisés permettent de développer des liaisons douces à l'échelle des déplacements de proximité.

Il s'agit de s'appuyer sur les infrastructures existantes, afin de conforter le réseau et assurer des continuités entre le centre-bourg et les différents secteurs à urbaniser et les pôles d'attractivité générateurs de flux.

La priorité sera donnée à des infrastructures en site propre afin de bien sécuriser les déplacements, notamment ceux des enfants, et prévoir leur intégration aux voies structurantes qui seront créées dans la cadre d'opération d'aménagement.

Dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation, le schéma de liaisons douces existant pourra être conforté en lien avec les opérations d'aménagement futures, et en cohérence avec la localisation des équipements publics existants et projetés.

➤ **Valoriser les espaces publics centraux pour améliorer l'attractivité urbaine du centre**

En cohérence avec le parti pris de développement urbain visant à conforter le secteur du Castéra, il y a lieu d'affirmer une logique de « partage de la rue » au bénéfice des piétons, des personnes à mobilité réduite, et des cyclistes dans les aménagements d'espaces publics.

La place de la Mairie pourra ainsi être aménagée pour intégrer une halle.

Afin de favoriser la fréquentation des activités commerciales et de services, il y a lieu de poursuivre le développement des liaisons piétonnes, (lisibilité, confort, sécurité) entre les espaces de stationnement et les pôles d'attractivité.

Pour répondre aux besoins de stationnement du futur cœur de ville du Castéra, de nouvelles aires de stationnement périphériques seront réalisés (chemin du Port de l'Homme, ...).

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, le règlement imposera que les aires de stationnement de plus de 10 places devront respecter le principe que 50% des places de stationnement soient perméables et végétalisées (dalles gazon, ...)

➤ **Améliorer l'attractivité urbaine par le renforcement des équipements publics**

D'une manière plus générale, il s'agit d'accompagner le développement urbain par le renforcement des équipements publics et services sous la forme de pôles bien identifiables et bien reliés entre eux notamment par des liaisons douces.

V-3 LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT URBAIN, (SUITE)

➤ Développer la production d'électricité au moyen d'énergies renouvelables et/ou optimisation des réseaux d'énergie

Il s'agit de développer les énergies renouvelables en s'appuyant prioritairement sur les installations photovoltaïques mises en place sur les bâtiments ou sur les espaces ne portant pas atteinte au potentiel agronomique des terres.

➤ Améliorer les communications numériques sur le territoire

La Communauté de Communes des Portes de l'Entre-deux-Mers s'est engagée en partenariat avec le Syndicat Mixte Gironde Numérique à la préparation de l'arrivée de la fibre optique sur le territoire.

Le déploiement de la fibre optique dans toute la Gironde est une politique volontariste du Département de la Gironde. Alors même que les opérateurs privés ne déploient le très haut débit que sur la Métropole bordelaise et la ville de Libourne, le Département de la Gironde, les Communautés de Communes et d'Agglomération et leurs partenaires, la Région Nouvelle-Aquitaine, l'Etat et l'Europe interviennent sur tout le reste du territoire, à travers le plan Gironde Haut Méga, pour garantir une égalité d'accès au numérique.

Après la signature de la délégation de service public avec Gironde Très Haut Débit, filiale d'Orange, le 1er juin 2018, le processus de déploiement de la fibre optique entre désormais dans sa phase opérationnelle.

Gironde Haut Méga, représente 1 224 chantiers répartis sur l'ensemble du territoire girondin pour raccorder d'ici 2024 plus de 410 000 logements, entreprises, services publics et collectivités à un réseau public de fibre optique en 6 ans.

Les aménagements liés à Gironde Haut Méga se dérouleront sur trois phases de deux ans, 2018-2020, 2020-2022, et 2022-2024, soit six ans au terme desquels toutes les Girondines et tous les Girondins seront raccordables au réseau public de fibre optique.

