



COMMUNE DE LATRESNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



PROJET DE P.L.U. ARRETE
par délibération du Conseil Municipal
Le **11 JUILLET 2016**

PROJET DE P.L.U.
soumis à ENQUETE PUBLIQUE
du **7/11/2016** au **10/12/2016**

P.L.U. APPROUVE
par délibération du Conseil Municipal
Le **13 FEVRIER 2017**

Affaire n°15-12e

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



SOMMAIRE

I.	LA NOTION DE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	5
I.1.	OBJET DU PADD	5
I.2.	LE CONTENU DU PADD	5
I.3.	LA PORTEE DU PADD.....	5
II.	RAPPEL DU CONTEXTE	7
III.	EVALUATION DES BESOINS EN MATIERE DE POPULATION ET DE LOGEMENTS	8
III.1.	DEFINITION DES PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES	8
III.2.	ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS.....	8
III.3.	BESOINS FONCIERS	9
IV.	ORIENTATIONS GENERALES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT	10
IV.1.	LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT URBAIN.....	10
IV.2.	LES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS	14
IV.3.	LES PRINCIPES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT, DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DE MISE EN VALEUR PAYSAGERE	18

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

I.1. OBJET DU PADD

Les modifications du Code de l'Urbanisme issues notamment des lois 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 »), et de leurs décrets d'applications, introduisent dans les nouveaux documents d'urbanisme communaux appelés Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), un outil fédérateur pour l'élaboration du projet communal : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ainsi, à travers l'élaboration 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.

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

Ce PADD constitue également un document d'information pour tout citoyen quant au développement de sa cité.

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, l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme stipule 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.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

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

I.3. LA PORTEE DU PADD

Le PADD est un document obligatoire du PLU mais il n'est pas opposable aux tiers. Il a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir au travers des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune. 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. L'ensemble des autres documents doit être cohérent avec lui. Les règles d'urbanisme qui seront adoptées dans les parties opposables du document ne doivent pas forcément répondre de manière systématique aux orientations générales, mais ne doivent pas faire obstacle à sa mise en œuvre.

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

- si les modifications ne portent pas atteinte aux orientations générales du PADD, une procédure de modification suffit,
- si les modifications souhaitées remettent en cause les orientations générales, il convient d'engager une procédure de révision.

II. RAPPEL DU CONTEXTE

Latresne bénéficie d'une situation géographique avantageuse, à l'intérieur de l'aire métropolitaine bordelaise et aux Portes de l'Entre-Deux-Mers.

En effet, sa position géographique à proximité de l'agglomération bordelaise, sa bonne desserte routière ainsi que son identité « villageoise » font de Latresne une des communes les plus attractives du bassin de vie bordelais.

Au recensement réalisé par l'INSEE en 2012, la population légale de Latresne s'élevait à 3 324 habitants.

Cette attractivité résidentielle s'est traduite par un mode de développement urbain qui s'est réalisé essentiellement sous la forme de lotissements à caractère pavillonnaire, engendrant, de ce fait, une extension progressive de l'enveloppe urbaine.

Le développement durable de la commune implique dès aujourd'hui la recherche d'une croissance démographique et urbaine maîtrisée afin de respecter notamment les objectifs du Grenelle II de l'environnement.

Cette croissance nécessite, et c'est l'objet du présent PADD, de prendre en compte et d'adapter la capacité des équipements (scolaires, sociaux, culturels, loisirs, ...) et des infrastructures (réseaux, voirie, station d'épuration...).

Par ailleurs, la commune de Latresne souhaite définir une urbanisation respectueuse de l'environnement et de l'activité agricole afin de préserver son identité rurale, garante d'un cadre de vie de qualité pour ses habitants.

Dès lors, afin d'assurer les conditions d'un développement et d'une gestion durable de son territoire, la commune de Latresne a défini plusieurs objectifs :

- **préserver, valoriser et renforcer le caractère identitaire de la commune et son cadre de vie ;**
- **répondre aux enjeux de développement maîtrisé et cohérent de la commune, tant dans ses dimensions urbanistiques, que paysagères, sociales, économiques et environnementales ;**
- **répondre à l'évolution des besoins de ses habitants en matière d'habitat, d'équipements publics, de services et d'amélioration des conditions de vie au quotidien ;**
- **intégrer de facto les principes d'actions du développement durable et donc organiser son développement futur en respectant et mettant en œuvre de façon réaliste les enjeux inhérents à cette démarche (Cette dimension sera travaillée en coordination étroite avec l'élaboration de l'Agenda 21 communal) ;**
- **permettre la réalisation des projets que la commune souhaite mettre en œuvre ou contribuer à faire émerger ;**
- **préciser les règles d'urbanisme et les prescriptions réglementaires liées aux risques dans un souci de compréhension et de transparence.**

III. EVALUATION DES BESOINS EN MATIERE DE POPULATION ET DE LOGEMENTS

III.1. DEFINITION DES PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES

Trois hypothèses d'évolution peuvent être dressées pour les 10 prochaines années :

- **Une hypothèse basse de +0,5%/an** correspondant au rythme annuel moyen observé sur la commune entre 1999 et 2015.
- **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 +1,4%/an** correspondant au rythme annuel moyen permettant à la commune de rester sous le seuil de 4 000 habitants en 2025. 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, ...).

évolutions démographiques 2015-2025

	Hypothèse basse +0,5%/an	Hypothèse médiane +1,2%/an	Hypothèse haute +1,4%/an
Croissance sur 10 ans	+177 hab.	+442 hab.	+ 514 hab.
Croissance annuelle	+18 hab.	+44 hab.	+ 51 hab./an
Population en 2025	3 635 hab.	3 900 hab.	3 974 hab.

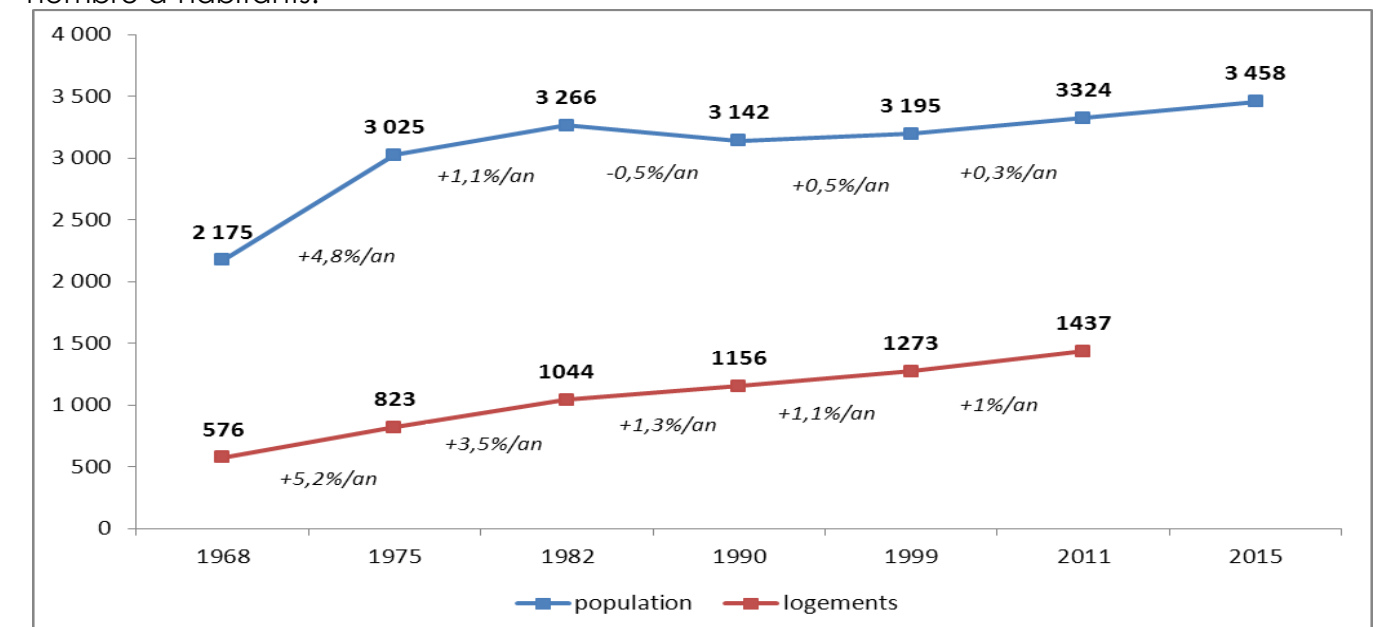
Ces 3 hypothèses permettent d'obtenir des projections démographiques contrastées avec au terme des 10 prochaines années une prévision susceptible de varier entre **177 habitants** et **514 habitants**.

III.2. ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

CALCUL DU POINT MORT SUR LA PERIODE 2006-2011

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

La graphique ci-dessous montre que l'évolution du nombre de logements croît plus vite que le nombre d'habitants.



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 1999 et 2006.

➤ **Le renouvellement du parc**

Parc de logement total en 2011 - parc de logement total en 2006 = variation du parc
Soit 1 437 - 1 365 = 72

Nombre de logements construits entre 2006 et 2011 – variation du parc entre 2006 et 2011
Soit 78 - 72 = 6

Le renouvellement du parc entre 2006 et 2011 est de 6 logements soit 1,2 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 2006.

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 2006 / taille des ménages en 2011) – nombre de résidences principales en 2006 = logements nécessaires à la décohabitation.

Soit (3 132 / 2,37) – 1 303 = 18,5 soit 3,7 logements/an.

18 logements construits entre 2006 et 2011 ont été nécessaires pour répondre aux besoins liés à la décohabitation des ménages,

➤ **La fluidité du parc**

(résidences secondaires + logements vacants en 2011) – (résidences secondaires + logements vacants en 2006)

Soit (14 + 69) – (8 + 54) = 21 soit 4,2 logements/an.

➤ **Le point mort**

(renouvellement du parc + desserrement des ménages + variation RS/LV)

6 + 18 + 21 = 45

Le point mort entre 2006 et 2011 est estimé à 45 logements, c'est-à-dire que 9 logements doivent être créés chaque année pour maintenir le poids de la population.

Sur la période 2015-2025, il est considéré que ces éléments devraient être constants. Ainsi 90 logements seront nécessaires pour maintenir le niveau de population.

BESOIN EN LOGEMENTS POUR REpondre AUX HYPOTHESES DEMOGRAPHIQUES ENVISAGEES

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 **2,37 personnes par foyer** correspondant à une tendance à la baisse observée depuis plusieurs décennies.

Hypothèse basse	Hypothèse médiane	Hypothèse haute
74 logements	186 logements	216 logements

Globalement, les trois hypothèses formulées encadrent le rythme de construction observé ces dernières années. Ces estimations varient **entre 74 et 216 logements.**

BESOIN EN LOGEMENTS TOTAUX (point mort + besoin en logements pour répondre aux hypothèses démographique envisagées)

Besoins en logements pour la période 2015-2025

Hypothèse basse	Hypothèse médiane	Hypothèse haute
164 logements	276 logements	306 logements

III.3. BESOINS FONCIERS

Besoins en logements	Besoins en ha selon les scénarios		
	scénario 9 logts/ha (1 100m ²)	scénario 15 logts/ha (650m ²)	scénario 18 logts/ha (550m ²)
162	18	11	9
270	30	18	15
300	34	20	17

Le scénario retenu par la commune conduira à mobiliser un maximum de 19,5 hectares (soit 15 ha de terrains à bâtir +30% d'espaces destinés à la voirie et aux espaces collectifs paysagers) au développement ou au renouvellement urbains. Ce ratio correspond à une densité moyenne de 18 logements/ha à l'échelle de l'ensemble du territoire communal pour accueillir un maximum de 276 logements supplémentaires.

Les besoins fonciers évalués ci-dessus ne tiennent pas compte des espaces nécessaires à la réalisation des voiries et des espaces verts collectifs qui peuvent être estimés à 30% de l'emprise totale des opérations d'aménagement.

IV. ORIENTATIONS GENERALES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

Faisant suite au diagnostic et aux premières 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, et se décline en 3 grands volets : les principes de fonctionnement urbain, les principes de développement – renouvellement urbains et les principes de protection de l'environnement, de prise en compte des risques et de mise en valeur paysagère.

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.

IV.1. LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT URBAIN

Les principes de fonctionnement urbain doivent permettre :

- d'une part d'assurer de bonnes conditions d'accessibilité (qualité des entrées et de la traversée des différentes polarités urbaines (le bourg, le Castera, la Seleyre), notion de repères, de sécurité, de lisibilité des parcours, de bouclage des déplacements, ...)
- et d'autre part de favoriser les pratiques de proximité urbaine (pratique de modes de déplacements doux piétons et/ou cyclables, valorisation des espaces publics de manière à constituer des lieux polyvalents de rencontre et de convivialité pour différents usage, ...).

➤ Améliorer la hiérarchie du réseau de voirie pour favoriser la lisibilité des parcours

Afin d'améliorer la lisibilité des parcours et favoriser un mode de développement urbain cohérent, il conviendra d'améliorer la hiérarchie du réseau de voirie de la commune.

Le développement urbain de la commune devra en effet s'appuyer sur un réseau de voiries hiérarchisé et structuré afin d'améliorer la lisibilité des déplacements tant automobiles que piétons et cyclables. Il s'agit par ailleurs d'améliorer la fluidité des déplacements qui sont liés au transit intercommunal et communal.

Ainsi, la distinction entre les voies de transit intercommunal, les voies de liaisons inter-quartiers et les voies de desserte à usage local est clairement définie et leurs fonctions respectées.

Par conséquent, il s'agira :

- **De réserver les voies primaires structurantes** (RD 113, RD 10, RD 240 et dans une moindre mesure la RD 936^{E5} et la RD10^{E4}) **à une fonction d'échange à l'échelle intercommunale** et non comme support direct à l'urbanisation ;

A travers cette orientation, il s'agit de réduire les risques liés à l'importance du trafic automobile, de limiter les coûts des équipements publics dû à l'allongement des linéaires de réseaux et de prendre en compte les principes du Règlement Départemental de Voirie qui proscrit, en dehors des espaces agglomérés, tout nouvel accès individuel aux parcelles le long de ces voies.

- **Renforcer le statut des voies secondaires inter-quartiers.**

Le manque de lisibilité du réseau de voies secondaires ne permet pas d'assurer de bonnes relations entre les trois principales polarités urbaines de la commune (la Seleyre, le Castera et le bourg).

En effet, l'absence de maillage clairement identifiable génère un mode d'urbanisation introverti, et le report de l'essentiel du trafic local sur la route de Bordeaux, la rue du bourg et la rue Augustinot dont la vocation est davantage conçue pour un usage de transit intercommunal.

Dès lors, il convient de renforcer le statut des voies secondaires inter-quartiers.

Pour cela, plusieurs axes pourront ainsi être requalifiés :

- axe Côte de la Bergerie / route de brun / rue de la colline
- axe Côte de la Bergerie / chemin de Moulin de Rambal / chemin de Pascot / chemin de la Côte rouge

Par ailleurs, de nouvelles liaisons pourront être réalisées à l'occasion d'opération d'aménagement de manière à désenclaver certains ilots et améliorer les relations intra-urbaines.

Ces nouvelles liaisons pourront être traitées sous la forme « d'espaces de rencontre », c'est-à-dire des espaces partagés entre l'usage de la voiture et les modes de déplacements doux. Ces nouvelles liaisons seront réalisées :

- Entre la rue de la colline et le chemin de la Côte rouge de manière à désenclaver le secteur des équipements collectifs autour du collège.
- Entre le chemin du Port de l'homme et le chemin de Maucoulet dans le cadre d'une opération d'aménagement sur le site de l'usine Reboul.

- **De privilégier les voies de bouclages aux impasses** notamment dans le cadre de la réalisation de voies nouvelles des futures zones à urbaniser.

En effet, il s'agit d'éviter la juxtaposition des opérations d'aménagement les unes avec les autres en favorisant les relations entre les quartiers.

Connecter les voies les unes aux autres, leur donner à chacun un caractère identifiable et des points de repère participe à la qualité et à l'identité des aménagements. C'est par ailleurs un facteur important d'économie de linéaire de réseaux.

➤ **Améliorer les relations entre les polarités urbaines en atténuant le caractère routier des principales voies structurantes**

L'axe route de Bordeaux (RD10) / rue du bourg / rue Augustinot, constitue le principal axe structurant permettant de relier les trois polarités urbaines de la commune (la Seleyre, le Castera et le bourg).

Or, même si la RD 113 a pour fonction d'assurer les échanges intercommunaux, cet axe historique supporte encore aujourd'hui des flux de transit automobile relativement importants.

Ainsi, afin d'apaiser l'impact de la circulation automobile et d'améliorer les relations urbaines entre les 3 pôles, il conviendra d'**atténuer le caractère routier de cet axe et de renforcer ses qualités urbaines**. Pour cela, différentes actions peuvent être envisagées :

- le rétrécissement de la chaussée au profit des accotements
- la mise aux normes d'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite
- l'aménagement des accotements de manière à favoriser les déplacements doux sécurisés
- la sécurisation des traversées piétonnes de part et d'autre de la voie (plateaux)
- la réorganisation du stationnement.
- L'aménagement des carrefours dangereux (entre la rue du bourg et la rue de la colline et entre la rue Augustinot et le chemin de la Côte rouge).

Par ailleurs, les voies de raccordement entre la RD 113 et la RD 10 qui constituent les accès aux polarités urbaines de la Seleyre et du Castera sont actuellement caractérisée par leur caractère routier plutôt qu'urbain.

L'impact du trafic automobile doit donc être atténué et les conditions de sécurité routière améliorées. Pour cela, il s'agit ainsi d'affirmer la notion de "seuil urbain" à travers des aménagements clairement identifiables (rétrécissement de la chaussée, plantations d'arbres de part et d'autre de la voie, ...).

➤ **Développer le réseau de liaisons douces pour favoriser la pratique des modes de déplacements piétons et cyclables**

La mise en œuvre d'un projet communal de développement durable nécessite de maintenir une enveloppe urbaine compacte pour limiter, autant que possible, les déplacements automobiles lors des trajets de courte distance.

A travers le développement des cheminements doux (piétons et/ou cyclables), il s'agit d'offrir aux habitants de la commune des conditions favorables à la pratique des modes de déplacements alternatifs à la voiture. Ainsi, la politique en matière de liaisons douces pourra s'appréhender à différentes échelles :

- **A l'échelle intercommunale** en aménageant une voie verte sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée, dans le prolongement de la piste cyclable Lapébie.
- **A l'échelle communale** avec la mise en œuvre d'un réseau de liaisons douces structurantes s'appuyant notamment sur les itinéraires de randonnées du Conseil Départemental. Le développement du réseau de liaisons douces devra permettre d'une part de recréer du lien entre les polarités urbaines de la Seleyre, du Castera et du bourg et d'autre part de renforcer les relations entre le plateau urbanisé, le palus et les bords de Garonne.

Ainsi, en matière de liaisons douces, il s'agira :

- D'une part d'offrir une alternative à l'emprunt de l'axe route de Bordeaux (RD10) / rue du bourg / rue Augustinot / rue de l'église pour relier les trois pôles urbains de la commune. Pour cela il s'agira **d'affirmer un axe doux Nord-Sud entre la Seleyre et le Castera** à travers notamment le secteur délimité par la route de Brun, le chemin de la Croix et le Chemin de Pascot et le pôle d'équipements autour du collège. L'affirmation de ce réseau de liaisons douces devra prendre en compte la topographie des lieux car celle-ci constitue une contrainte pour la pratique des déplacements piétons et cyclables.
- D'autre part de créer une liaison douce mixte (piéton/cyclable) le long du chemin d'Arcins et le long du chemin de Coulon (jusqu'à la future voie verte qui sera réalisée sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée).
- **A l'échelle des futures zones à urbaniser**, il s'agira ainsi de prévoir :
 - d'une part la mise en œuvre de liaisons douces fonctionnelles, en intégrant un cheminement doux dans l'emprise des voies nouvelles à réaliser dans le cadre des secteurs de développement urbain,
 - et d'autre part, la mise en œuvre de liaisons douces d'agrément déconnectées de la voirie et cheminant à travers les espaces collectifs paysagers des opérations.

➤ **Développer une politique communautaire de mobilité durable**

Afin de préserver la qualité de l'air et limiter les émissions de gaz à effet de serre, il s'agira de développer une politique de déplacement favorisant les mobilités durables.

Conformément aux orientations du SCOT, il pourrait ainsi être réalisé :

- la création de parcs de rabattement sur une offre à haut niveau de service (BHNS). Il s'agit en effet de capter les flux automobiles liés notamment aux déplacements domiciles-travail des communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers.
Ces nouveaux équipements et la mise en œuvre d'un nouveau Transport en Commun en Site Propre (TCSP) s'inscrit en complémentarité des grands projets métropolitains tels que le futur pont Jean-Jacques Bosc, la future salle de spectacle de la rive droite bordelaise ou encore de l'armature générale des parcs de rabattement (P+R).
- le développement à l'échelle communautaire, des dispositifs de services de covoiturage et de transport à la demande. Ces services permettent d'assurer une offre complémentaire au réseau de transports en commun du Conseil Départemental de la Gironde (TransGironde).

➤ **Renforcer le développement et l'utilisation des communications numériques**

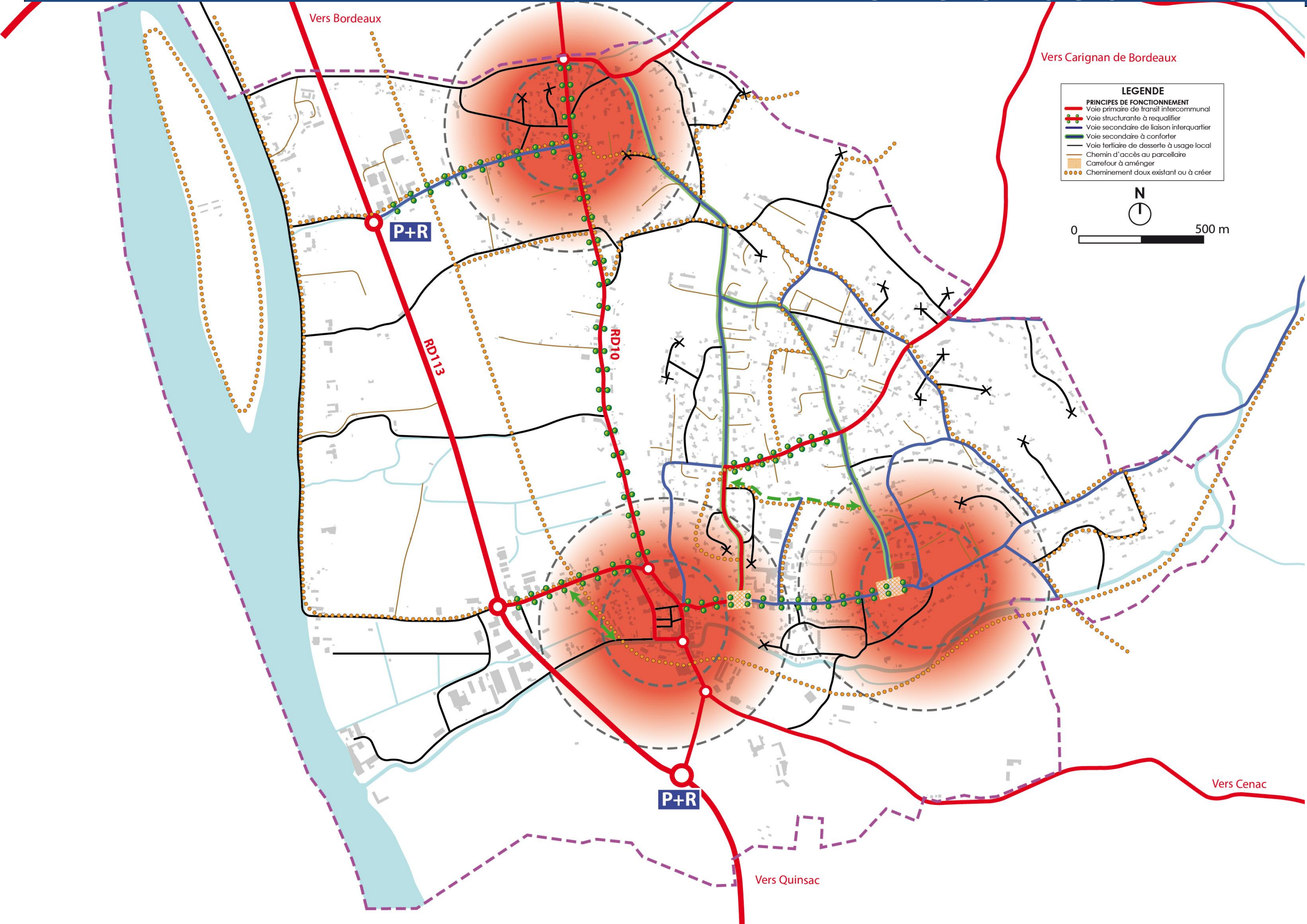
Sur le territoire communautaire, la présence de plusieurs pôles d'activités économiques (aérocampus, ZA des Augustins, ZA Bernichon-Lartigot), d'un espace de télétravail et la proximité des sites économiques métropolitains constitue autant d'atouts pour mener une politique de développement des communications numériques (ADSL, fibre, ...).

Il s'agit de répondre aux demandes actuelles et d'anticiper les besoins futurs en matière de télé-services.

➤ **Favoriser un projet de développement urbain qui tienne compte de la capacité des réseaux d'énergie**

Au regard des objectifs retenus en matière de modération de la consommation foncière et de la volonté communale de renforcer les principaux pôles de centralité urbaine, le projet de développement retenu à travers le PLU ne nécessite pas d'extension importante des réseaux d'énergie.

De plus, dans les projets où la commune est maître d'ouvrage ou lors de rénovation des bâtiments publics, la commune s'efforcera, dans la mesure du possible, à trouver la solution d'approvisionnement énergétique la plus pérenne.



Vers Bordeaux

Vers Carignan de Bordeaux

LEGENDE

- PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT
- Voie primaire de transit intercommunal
- Voie structurante à requalifier
- Voie secondaire de liaison interquartier
- Voie secondaire à conforter
- Voie tertiaire de desserte à usage local
- Chemin d'accès au parcellaire
- Carrefour à aménager
- Cheminement doux existant ou à créer



0 500 m

P+R

RD113

RD10

P+R

Vers Quinsac

Vers Cenac

IV.2. LES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS

Le projet communal de Latresne s'appuie sur des principes visant à privilégier les logiques de renouvellement urbain à celles de développement qui conduisent à la réduction des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Plusieurs orientations sont ainsi définies :

➤ **Maîtriser la croissance démographique au regard de la capacité des équipements publics**

Au regard des trois hypothèses de développement envisagées au chapitre III.1, le projet de territoire de Latresne défini à travers le PLU conduira à retenir une croissance démographique maîtrisée correspondant à un taux de croissance annuel moyen de +1,2%/an. Cette maîtrise de la croissance démographique conduira à limiter la production de logements à 276 logements d'ici 2025.

Cette croissance démographique maîtrisée doit permettre à la commune de poursuivre son développement tout en respectant la capacité de ses équipements publics (école, station d'épuration, ...)

Cette évolution démographique sera régulée dans le temps, afin que les équipements (sanitaires, scolaires...) puissent être en mesure d'ajuster leur capacité de fonctionnement.

➤ **Donner la priorité au renouvellement urbain et à la mobilisation du foncier situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante**

Conformément aux orientations du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise, le projet de développement urbain de Latresne vise à assurer une utilisation plus rationnelle et plus intensive de l'espace.

L'objectif de la commune consiste par conséquent à favoriser le « renouvellement urbain », en :

- valorisant le foncier résiduel correspondant aux « dents creuses » et au foncier disponible situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante ;
- agissant sur les logements vacants et sur la réhabilitation du parc ancien ;
- valorisant le foncier mutable tel que les friches d'activités économiques

Cette orientation s'inscrit dans une volonté claire de limiter la consommation de l'espace en valorisant au maximum le potentiel du tissu urbain existant.

Pour atteindre les objectifs démographiques fixés dans le présent PADD, la commune mobilisera en priorité le foncier situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante, et en particulier celui situé à l'intérieur des rayons de proximité urbaine autour des trois centralités historiques.

Ainsi, les nouveaux logements nécessaires à l'évolution de la population seront réalisés majoritairement par le biais de comblement de dents creuses qui seront aménagées au fur et à mesure des besoins et sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

En effet, celle-ci favorise un urbanisme de qualité et permettent :

- de phaser et de réguler les apports de populations nouvelles ;
- d'assurer une meilleure cohérence des opérations en matière de gestion des déplacements, de mixité tant urbaine que sociale, de qualité architecturale, de programmation des équipements ou encore des réseaux.

➤ **Renforcer l'attractivité des trois polarités urbaines**

La volonté communale de renforcer l'attractivité des trois polarités urbaines de la Seleyre, du Castéra et du bourg et de conforter leurs fonctions commerciales et de services doit se traduire par une politique visant à privilégier un développement urbain compact et à proximité des équipements publics.

L'objectif consiste, par conséquent, à redéfinir les limites de l'enveloppe urbaine de ces polarités et à investir certains terrains stratégiques menacés d'enclavement par l'urbanisation linéaire et situés à l'intérieur d'un rayon de proximité urbaine où l'on puisse se déplacer à pied ou à vélo (de 250 à 500m).

Il s'agira ainsi de donner la priorité au renouvellement ou au développement urbain organisé :

- des secteurs correspondant aux sites de l'usine Reboul, du parking du foyer communal et de la station-service Total au Castéra
- des terrains situés au Nord de la piscine
- des terrains situés entre le chemin d'Arcins et le chemin du Souquet à Tanesse.
- du secteur correspondant à l'entreprise Eiffage route de Bordeaux.

➤ **Définir un objectif de modération de la consommation de l'espace agricole ou naturel et de limitation de l'étalement urbain**

En effet, il s'agit de prendre en compte les évolutions réglementaires issues du Grenelle de l'Environnement qui conduisent à limiter l'artificialisation des milieux agricoles et naturels.

Ainsi un maximum de 19,5 hectares (15ha pour les terrains à bâtir + 30% dédiés à la voirie et aux espaces collectifs paysagers) pourra être consacré au développement urbain. Ce ratio correspond à une densité moyenne de 18 logements/ha à l'échelle de l'ensemble du territoire communal pour accueillir un maximum de 276 logements supplémentaires.

Au regard de la consommation foncière de ces dix dernières années (29 hectares consommés pour une densité moyenne de 5,8 logements/ha), cet objectif de modération de la consommation de l'espace agricole ou naturel témoigne de la volonté communale d'optimiser les espaces consacrés à l'urbanisation future.

➤ Assurer la mixité sociale et diversifier l'offre en logements

Sur le plan règlementaire, l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de 2000, qui a été renforcée en 2014, 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...).

Dans le cadre de l'urbanisation des secteurs stratégiques, il conviendra de privilégier un schéma d'organisation cohérent qui assurera des bouclages avec les voies existantes et qui proposera un accompagnement paysager permettant d'intégrer de manière qualitative l'urbanisation future dans son contexte rural environnant.

L'aménagement de ces secteurs devra respecter les Orientations d'Aménagements et de Programmation définies de manière à favoriser un mode d'urbanisation cohérent et qualitatif.

➤ Privilégier un mode d'urbanisation compact autour des pôles de centralités urbaines plutôt que linéaire le long des axes structurants

L'urbanisation linéaire qui s'est développée le long des voies primaires (route de Bordeaux) et secondaires a conduit à brouiller la lecture des limites des principales polarités urbaines et fragiliser ainsi la notion même de centralité.

Afin de respecter la morphologie urbaine traditionnelle des polarités de la Seleyre, du Castera et du bourg, de limiter les coûts en matière d'équipements publics (voirie et réseaux) et améliorer la sécurité routière, il conviendra de privilégier le développement urbain en épaisseur plutôt que de manière linéaire le long des voies structurantes.

➤ Maîtriser l'urbanisation sur le reste du territoire

La réussite d'une politique de confortement des polarités urbaines existantes et de gestion économe de l'espace suppose de maîtriser le développement urbain sur le reste du territoire.

Ainsi, compte tenu des contraintes liées à la préservation des espaces naturels et agricoles et à la présence de risques (inondation, mouvement de terrains), seule la réfection, l'adaptation et l'agrandissement limité du bâti existant sera autorisé en dehors de l'enveloppe urbaine

➤ Limiter la dépendance économique de la commune par un développement économique endogène

- **Permettre 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.

Ces pôles d'activités, proches de l'agglomération, relèvent d'une logique économique et productive dont le rayonnement se place à l'échelle intercommunale. L'implantation de nouvelles activités sera orientée principalement vers des activités de la sphère productive. Les établissements liés aux secteurs de la logistique et du BTP peuvent néanmoins s'y implanter.

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.

- **Renforcer la mixité des fonctions urbaines dans les polarités urbaines** : habitat, équipements collectifs, commerces et services. L'augmentation projetée de la population communale implique une augmentation des besoins induits aussi bien au regard des équipements que des commerces et des services. La commune souhaite par conséquent :
 - encourager le développement d'une économie résidentielle (notamment à la Seleyre) par l'installation de commerces de proximité et de services, afin de mêler davantage le tissu économique et commercial dans le tissu résidentiel existant et futur.
 - offrir des capacités d'évolution, d'adaptation et d'implantations nouvelles pour des équipements publics et privés.

➤ **Développer le pôle d'équipements publics autour du collège et à la Seleyre**

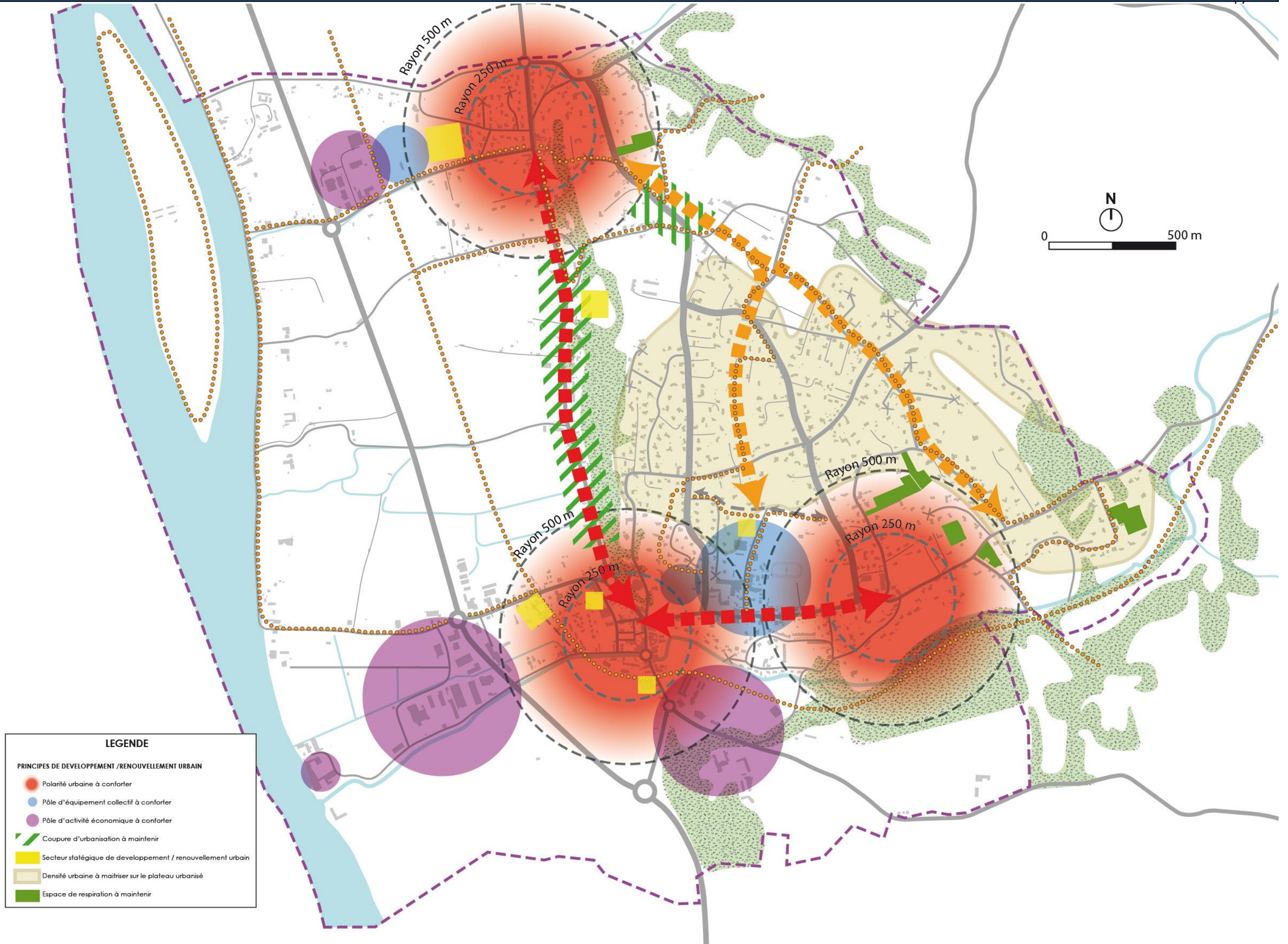
Le renforcement de l'attractivité urbaine des trois polarités nécessite de conforter les différents pôles d'équipements publics existants.

Il s'agira ainsi de permettre le développement du pôle d'équipement situé autour du collège et des écoles et celui situé à la Seleyre, le long du chemin d'arcins.

Les besoins induits par le développement des différentes communes membres de la Communauté de Communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers impliquent la réalisation de nouveaux équipements collectifs.

La création d'un EHPAD et la rénovation du groupe scolaire doit donc être réalisé pour répondre aux besoins de la population.

LES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS



IV.3. LES PRINCIPES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT, DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DE MISE EN VALEUR PAYSAGÈRE

L'organisation urbaine projetée à travers le PLU doit s'articuler avec des principes de protection des milieux naturels, de prévention des risques naturels, de préservation de la valeur agricole du territoire et de mise en valeur paysagère.

➤ **Respecter la charpente paysagère du territoire**

Le projet de territoire défini à travers le PLU devra s'appuyer sur la charpente paysagère constituée notamment par la trame verte (boisements) et bleue (réseau hydrographique).

La commune de Latresne est en effet caractérisée par une mosaïque de paysages constituée de vignobles, de pâturages et de coteaux boisés, de bosquets, de haies bocagères et d'arbres remarquables isolés confère une diversité qu'il convient de protéger.

Il s'agit d'un paysage subtil résultant d'une topographie accidentée où alternent plateau urbanisé, coteau boisé et palus.

Ces éléments végétaux, de taille parfois modeste, pourront être protégés au titre des Espaces Boisés Classés à protéger (EBC) ou de la loi Paysage (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme).

➤ **Préserver la vocation agricole de la commune et accompagner la diversification des exploitants**

La commune de Latresne est caractérisée par une activité agricole particulièrement importante.

Outre son intérêt paysager, l'activité agricole constitue encore une ressource économique importante pour la commune. Par conséquent, il convient de protéger la valeur agronomique des terres agricoles contre toute forme de mitage de l'urbanisation.

➤ **Protéger de manière très stricte les espaces naturels sensibles**

Le patrimoine naturel de la commune est constitué de plusieurs éléments végétaux remarquables. Il s'agit essentiellement des coteaux boisés qui ceignent le plateau urbanisé.

Ces boisements constitués d'essences qui varient selon la nature du substrat jouent un rôle écologique et paysager important. Outre leur rôle d'habitat pour la faune locale, ces boisements ponctuent un paysage anthropisé lié à aux espaces urbanisés et viticoles.

Les boisements ripicoles qui accompagnent les cours d'eau (Garonne, ruisseau de la Pimpine, ruisseau des vergnes, ...) constituent également des espaces naturels sensibles qu'il convient de protéger. En effet, les boisements ripicoles jouent un rôle écologique majeur dans la mesure où ils participent à la stabilité des berges des cours d'eau et permettent de filtrer les matières polluantes liées à l'activité agricole.

➤ **Préserver les continuités écologiques**

La trame verte (boisements) et bleue (réseau hydrographique) assure de véritables continuités écologiques qu'il convient de protéger.

En effet, bien que caractérisé par la présence de milieux anthropisés, le territoire de Latresne est structuré autour de plusieurs réservoirs de biodiversité (coteaux boisés, bosquets ou parcs de propriétés situés à l'intérieur du tissu urbain...) reliés les uns aux autres par des corridors écologiques (boisements ripicoles, haies bocagères, ...).

➤ **Prise en compte des risques**

Il existe plusieurs risques naturels sur le territoire communal qu'il convient de prendre en compte dans la définition du projet communal.

La commune est essentiellement concernée par le risque d'inondation et le risque de mouvement de terrain. Le premier impacte les espaces situés dans le palus. Le second impacte les coteaux et une partie du plateau urbanisé (notamment autour du collège et des écoles).

➤ **Préservation d'espaces de respiration paysagers à l'intérieur de l'enveloppe urbaine**

La volonté communale de favoriser une optimisation des espaces à bâtir doit s'accompagner du maintien de plusieurs espaces paysagers de respiration à l'intérieur du tissu urbain.

Ces espaces correspondent soit à de grandes propriétés et leurs parcs, soit à de vastes espaces ouverts offrant des points de vue remarquables sur le palus, le coteau boisé ou l'agglomération bordelaise.

A travers le maintien de ces espaces de respiration, il s'agit d'assurer un équilibre entre densité urbaine à renforcer à l'intérieur des pôles de centralité urbaines et préservation de l'identité urbaine du plateau urbanisé.

➤ **Maintenir les points de vue remarquables**

Plusieurs échappées visuelles sur le palus et les coteaux boisés, depuis les principales voies devront être conservées.

Il s'agit, en effet, de rompre avec la logique d'urbanisation linéaire le long de certains axes, renforcer les liaisons avec le palus et maintenir des points de repère dans le paysage.

➤ **Prendre en compte la qualité architecturale du patrimoine bâti...**

...En encadrant l'évolution du bâti dans le règlement dans un souci de traitement de l'aspect extérieur des constructions afin d'éviter la banalisation des paysages.

Ainsi, il s'agit d'inscrire les secteurs de développement dans les grandes lignes du paysage, en continuité l'enveloppe urbaine existante et dans le respect des volumes et des formes urbaines du bâti traditionnel.

La réalisation de mesures d'intégration paysagère s'avère donc nécessaire afin de trouver une articulation entre le bâti existant et le bâti contemporain.

Une attention particulière sera également accordée au traitement des clôtures.

En effet, les clôtures constituent l'interface entre le domaine public et le domaine privé, et à ce titre, il conviendra, à travers les dispositions du PLU, de garantir leur bonne intégration paysagère.

Ainsi, l'identité urbaine de la commune, notamment sur le plateau urbanisé, impose de privilégier les solutions végétales (haies vives) aux solutions minérales car celles-ci participent à la qualité paysagère du tissu urbain et constituent de véritables niches pour la biodiversité.

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



LEGENDE

PRINCIPES DE PROTECTION ET MISE EN VALEUR PAYSAGERE

- Espace naturel sensible à protéger
- Espace agricole à valoriser
- Terroir viticole à protéger
- Trame verte
- Trame bleue
- Secteur soumis au risque d'inondation
- Secteur soumis au mouvement de terrain (Fort)
- Secteur soumis au mouvement de terrain (Moyen)
- Point de vue remarquable à préserver
- Patrimoine bâtis à protéger
- Espace de respiration

