

PLAN LOCAL D'URBANISME



Dossier Approuvé

PIECE 4 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration du PLU	4 juillet 2011	21 septembre 2015	16 février 2017
Vu pour être annexé à la délibération n° du			

SOMMAIRE

	Pages
1 Orientations pour les sites de zones AU à vocation d'habitat	1
A/ Orientations générales d'aménagement et d'équipement des sites classés en zone AU à vocation d'habitat	2
B/ Orientations d'aménagement et de programmation des sites classés en zone AU à vocation d'habitat	2
1. Site de Peyrefitte.....	3
2. Site de Calian Ouest	6
3. Site de Calonge Nord.....	9
4. Site de l'Enfumé	12
2 Orientations pour les sites à vocation d'activités économiques.....	15
1. Site des zones AUX d'extension de la Z.A.E. de Frimont.....	16
2. Site de la zone Nxa d'entrée de ville nord	18

1
Orientations pour les sites de zones AU
à vocation d'habitat

A/ Orientations générales d'aménagement et d'équipement des sites classés en zone AU à vocation d'habitat

1. Dans chaque site de zone AU, les opérations et constructions doivent s'inscrire dans une perspective d'urbanisation globale organisée, soucieuse de la meilleure utilisation des terrains et assurant la poursuite future du développement du secteur considéré.

Ces opérations doivent ainsi garantir les possibilités de raccordement des opérations ultérieures dans l'unité de zone considérée en termes de voiries et de réseaux divers, et de réalisation des objectifs définis aux orientations d'aménagement qui suivent.

2. Pour l'ensemble des sites de zone AU, il est prescrit une urbanisation dans le cadre d'opération(s) d'ensemble (ZAC, lotissement ou ensemble de constructions), d'afin d'assurer une mise en œuvre cohérente de l'urbanisation et des équipements.

Par conséquent dans les zones concernées, et conformément à l'article 2 du règlement de la zone 1AU, les constructions nouvelles doivent faire partie d'opérations d'ensemble réalisées ou en cours de réalisation.

Cette obligation ne s'applique plus une fois que toutes les opérations d'ensemble possibles ont été réalisées, au vu de la configuration et de la superficie du solde de terrains non encore aménagés. Ce solde de terrains pourra alors faire l'objet d'opérations individuelles.

3. Les opérations d'ensemble et les constructions nouvelles doivent s'intégrer au contexte urbain et paysager existant.

Dans leur conception et leur aspect architectural, elles doivent tenir compte des éléments marquants du site dans lequel elles s'inscrivent, notamment :

- la topographie naturelle lorsqu'elle présente un profil marqué,
- les structures végétales existantes sur le terrain ou en limite immédiate,
- les perspectives paysagères ou urbaines structurantes,
- la qualité des façades de terrains libres ou bâtis perçues depuis les voies principales extérieures (routes départementales).

4. Ces principes généraux s'appliquent aux zones 1AU ouvertes à l'urbanisation dans le PLU applicable, ainsi qu'aux zones 2AU à partir de leur ouverture ultérieure à l'urbanisation

B/ Orientations d'aménagement et de programmation des sites classés en zone AU à vocation d'habitat

Les sites visés par ces orientations sont les suivants :

- sites classés en zone 1AU dans le PLU :
 - Site de Peyrefitte
 - Site de Calian Ouest
- Site classés en zone 2AU dans le PLU :
 - Site de Calonge Nord
 - Site de Poudrel
 - Site de l'Enfumé
 - Site de la Recluse

1. SITE DE PEYREFITTE

Éléments de cadrage (indications)

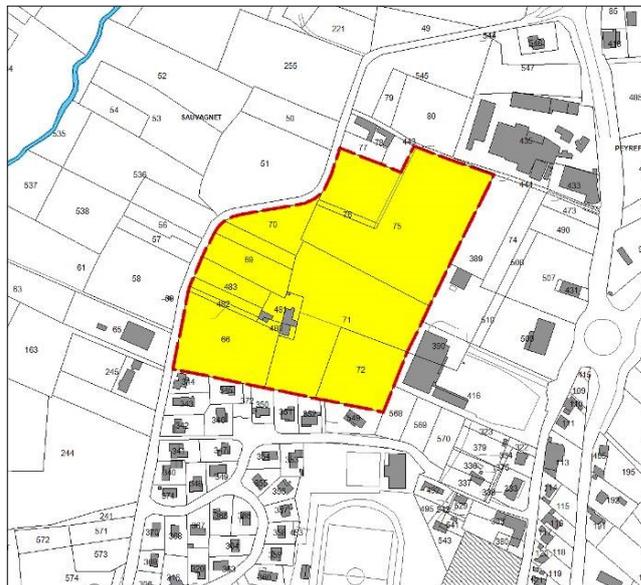
Superficie délimitée en zone AU : 5,8 ha

Localisation générale : extension nord de la ville, en bordure du chemin de Peyrefitte

Occupation à l'approbation du PLU : friche agricole en partie sud, terrains cultivés et prairie en partie nord

Singularités du secteur et du site :

- Proximité du pôle d'équipements de Levite,
- Topographie peu marquée,
- Présence d'une ligne HT 63 Kv traversant le site (2 poteaux sur les terrains),
- Présence d'un ensemble bâti (ancien siège agricole) au centre du site,
- Présence d'une haie arborée et de fossés de drainage agricole



- 1 Accès piéton impasse de la rue de la Poterie permettant une liaison vers la zone d'équipements sportifs et le futur collège.
- 2a-b La limite entre les parcelles Est et la zone d'activité de Peyrefitte : les bâtiments de la zone d'activité surplombent le site. Une haie arbustive camoufle partiellement le talus et les bâtiments.
- 3 Le site supporte une pente Est-Ouest. Elle est sillonnée de fossés de drainage plantés ou non et évacuant l'eau vers la route.

Schéma d'intentions d'aménagement (prescriptions)



- Créer une voie de desserte commune à l'ensemble du site, connectée au chemin de Peyrefitte.
Cette voie pourra être réalisée en deux ou plus étapes, selon l'avancement des opérations.
La localisation des points d'accès sur le chemin de Peyrefitte est indicative. Elle devra toutefois tenir compte des questions de sécurité routière (virages du chemin) et de l'objectif de préservation de la haie arborée.
- Créer une liaison douce (piéton-cycle) nord-sud continue, reliée au lotissement existant et au pôle d'équipements.
Le tracé sur le schéma est indicatif. L'itinéraire de liaison douce pourra être intégré à l'aménagement des voiries ou s'appuyer sur un aménagement spécifique.
- Préserver ou aménager en espaces verts collectifs ou privés :
 - la haie arbustive perpendiculaire au chemin de Peyrefitte,
 - les fossés drainants comme appuis pour l'assainissement pluvial des espaces urbanisés,
 - ainsi que les bordures sud et est du site formant tampons vis- vis des espaces bâtis limitrophes.

Les limites d'espaces verts sur le schéma sont indicatives. Les opérations et aménagements futurs devront toutefois veiller à conserver des espaces d'emprises suffisantes pour répondre aux objectifs de protections ou fonctionnels recherchés.
- Créer à l'échelle du site au moins 2 espaces à usages collectifs, dont 1 pouvant intégrer l'ensemble bâti existant dans l'optique de sa réutilisation et de sa valorisation.

Orientations de programmation (prescriptions)

- L'objectif de densité minimale de constructions sur l'ensemble du site de zone AU de Peyrefitte est de **25 logements / hectare**.
Les opérations projetées intégreront cet objectif dans leurs programmes de construction et/ou de découpages parcellaires :
 - soit en appliquant une densité minimale 25 log. / ha,
 - soit en appliquant la densité minimale prescrite selon l'îlot de terrains concerné, tel que précisé ci-dessous :

N° d'îlot	Superficie de l'îlot (<i>indicatif</i>)	Densité minimale prescrite	Type de programme bâti (<i>indicatif</i>)	Capacité estimée (<i>indicatif</i>) *
1	5.930 m ²	35 log/ha	habitat en petit collectif ou intermédiaire	21 log.
2	8.040 m ²	35 log/ha	habitat en petit collectif ou intermédiaire	28 log.
3	8.420 m ²	20 log/ha	habitat individuel semi groupé	17 log.
4	12.400 m ²	30 log/ha	habitat en petit collectif ou intermédiaire	37 log.
5	6.100 m ²	15 log/ha	habitat individuel	9 log.
6	8.710 m ²	15 log/ha	habitat individuel	13 log.
Global	49.600 m ²	25 log/ha		125 log.

* sur la base de 20 % d'espaces collectifs internes aux opérations (VRD, espaces verts)

- Dans le cas d'une urbanisation du site par opérations successives, la collectivité veillera au suivi et au respect de l'objectif de densité minimale fixé pour l'ensemble du site.
Pour cela, les programmations de densités par îlot indiquées dans le tableau ci-dessus pourront être ajustées, en tenant compte des opérations déjà réalisées et des modalités effectives de découpages fonciers. Cet ajustement de la programmation pourra ainsi conduire à :
 - prescrire une densité minimale supérieure sur l'îlot ou les îlots concernés par une opération, afin de compenser une densité globale insuffisante,
 - permettre une densité minimale inférieure sur l'îlot ou les îlots concernés par une opération, si l'objectif global est déjà dépassé.
- Les parties de la zone AU situées en dehors des "îlots de terrains constructibles" délimités au schéma ne seront pas pris en compte dans le calcul de la densité des opérations.
- Les densités minimales prescrites sont exprimées en nombre de logements à l'hectare, conformément à la vocation principale attendue dans l'urbanisation du site.
Pour les constructions à usage tertiaire (équipements, commerces, bureaux ...) ou dans le cas d'opérations à vocation mixte, les équivalences logement sont les suivantes : 50 m² de surface de plancher = 1 équivalent logement.
- Par ailleurs, il est rappelé que **le site de Peyrefitte est concerné par une prescription de mixité sociale de l'habitat**, conformément à l'article 2 du règlement de la zone AU.
Cette prescription de mixité sociale de l'habitat s'applique aux opérations s'inscrivant dans les îlots de terrains constructibles n°1, 2, 3 et 4 délimités au schéma d'aménagement.

2. SITE DE CALIAN OUEST

Éléments de cadrage (indications)

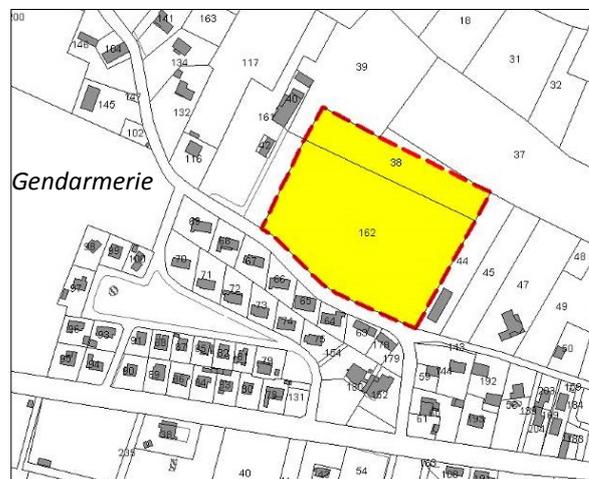
Superficie délimitée en zone AU : 2,2 ha

Localisation générale : quartiers ouest de Calian - l'Enfumé, en bordure de l'avenue de Grignols

Occupation à l'approbation du PLU : prairies

Singularités du secteur et du site :

- Environnement bâti résidentiel déjà développé,
- Topographie peu marquée à l'intérieur du site
- Différentiel de niveaux marqué entre le site et les espaces urbanisés au sud (avenue de Grignols et parcelles bâties),
- Quartier relativement excentré du centre-ville, mais avec un axe de cheminement piéton existant dans le vallon,
- Continuité de haie au nord qui limite visuellement les terrains et l'isole du vallon de Billotte



- 14 Au Nord, le site est délimité par une succession de haies bocagères et de vergers. Il surplombe le vallon de Billotte et offre des vues vers le territoire agricole de la commune. Un sentier qui sillonne le vallon de Billotte permet de relier ce quartier à l'Avenue Ernest Becquet.
- 15 Les terrains sont en surplomb de l'Avenue des Grignols. L'accès y est rendu difficile par la présence d'un haut talus et l'étroitesse de l'avenue.
- 16 Le site vient s'intégrer à un quartier aux formes urbaines diversifiées : bâtiments d'activité (vétérinaire, associations), échoppes, petits pavillons, collectifs et tours (gendarmerie), fermes et séchoirs traditionnels, villas.

Schéma d'intentions d'aménagement (prescriptions)



- Aménager 2 points d'accès à l'ensemble du site depuis l'avenue des Grignons, en assurant la continuité viaire à l'intérieur du site, le cas échéant entre opérations différenciées.
- Assurer la continuité du sentier piétonnier du vallon à l'intérieur du site jusqu'à l'avenue des Grignons, pour permettre une connexion du quartier à cet "axe doux" de liaison avec le centre-ville. Le positionnement de la liaison sur le schéma est indicatif. Les aménageurs veilleront à proposer un aménagement confortable et accessible (au moins 2,5 m de largeur), permettant d'irriguer le site d'urbanisation.
- Préserver en espaces verts collectifs l'ensemble des parties nord, dans le prolongement des haies arborées qui bordent le site. Les limites d'espaces verts sur le schéma sont indicatives. Les opérations et aménagements futurs devront veiller à conserver des espaces d'emprises suffisantes pour répondre aux objectifs paysagers et de protections recherchés.
- Préserver en espaces verts une bande d'au moins 6 mètres de largeur en bordure de l'emprise de l'avenue des Grignons, pour tenir compte de la situation des terrains en surplomb de l'avenue et atténuer l'impact visuel des futures constructions.

Orientations de programmation (prescriptions)

L'objectif de densité minimale de constructions sur l'ensemble du site de zone AU de Calian Ouest est de **17 logements / hectare**.

Les opérations projetées intégreront cet objectif dans leurs programmes de construction et/ou de découpages parcellaires situés à l'intérieur de "l'ilot de terrains constructibles" délimité au schéma. De ce fait, les parties de la zone AU situées en dehors de cet ilot ne seront pas pris en compte dans le calcul de la densité globale de l'opération.

La capacité globale estimée du site (sur la base de 20 % d'espaces collectifs internes aux opérations, comprenant notamment VRD et espaces verts) est ainsi d'environ 30 logements.

Cette densité minimale prescrite est exprimée en nombre de logements à l'hectare, conformément à la vocation principale attendue dans l'urbanisation du site.

Pour les constructions à usage tertiaire (équipements, commerces, bureaux ...) ou dans le cas d'opérations à vocation mixte, les équivalences logement sont les suivantes : 50 m² de surface de plancher = 1 équivalent logement.

3. SITE DE CALONGE NORD

Éléments de cadrage (indications)

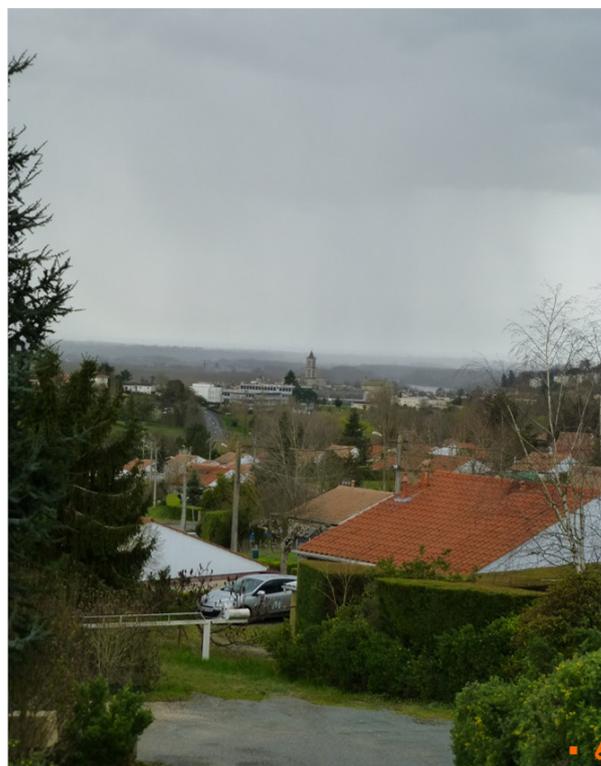
Superficie délimitée en zone AU : 3,3 ha

Localisation générale : extension nord-est de la ville, limitrophe au quartier de Calonge

Occupation à l'approbation du PLU : prairies bordées de haies bocagères

Singularités du secteur et du site :

- Environnement résidentiel et paysager attractif,
- Terrains plats en partie sud, terrains en surplomb et pentes marquées au nord-est,
- Positionnement en second plan et avec un seul accès à priori possible depuis la rue de Calonge,
- Ensemble de haies qui entourent et isolent le site, qui s'inscrivent dans le réseau d'intérêt écologique autour de Laubessa,
- Coulée verte et cheminement doux de Calonge à proximité, en liaison avec le centre-ville,



- 4 A sa limite Nord, le site est séparé de l'espace agricole et enclos par des bande boisée et des haies bocagères.
- 5 A sa limite Sud, il s'adosse aux haies et clôtures des jardins existants. Il existe peu de perméabilité (accès, liaisons piétonnes) entre le quartier existant de Calonge et le site.
- 6 Le site est fortement marqué par le relief (point haut, pentes) . Il surplombe le quartier existant et offre une vue sur la silhouette urbaine de La Réole.

Schéma d'intentions d'aménagement (prescriptions)



- Aménager une voie commune d'accès et de desserte depuis la rue de Calonge
- Préserver un accès piéton-cycle dissocié de l'accès automobile, en valorisant la "trouée" existante entre les clôtures résidentielles déjà en place
- Préserver en espaces verts collectifs :
 - l'ensemble des linéaires de haies côté ouest et nord,
 - une continuité en limite nord à planter,
 - la "langue" arborée, constituant l'interface entre les deux îlots délimités au schéma, à prolonger sur l'entrée du site

Les limites d'espaces verts sur le schéma sont indicatives. Les opérations et aménagements futurs devront toutefois veiller à conserver des espaces d'emprises suffisantes pour répondre aux objectifs de protections recherchés.

- Préserver et mettre en valeur le point de vue sur le centre-ville et la plaine de Garonne, localisé en pointe sud-ouest du site

Orientations de programmation (prescriptions)

L'objectif de densité minimale de constructions sur l'ensemble du site de zone AU de Calonge Nord est de **17 logements / hectare**.

Les opérations projetées intégreront cet objectif dans leurs programmes de construction et/ou de découpages parcellaires situés à l'intérieur de "l'ilot de terrains constructibles" délimité au schéma. De ce fait, les parties de la zone AU situées en dehors de cet ilot ne seront pas pris en compte dans le calcul de la densité globale des opérations.

La capacité globale estimée du site (sur la base de 20 % d'espaces collectifs internes aux opérations, comprenant notamment VRD et espaces verts) est ainsi d'environ 39 logements.

Cette densité minimale prescrite est exprimée en nombre de logements à l'hectare, conformément à la vocation principale attendue dans l'urbanisation du site.

Pour les constructions à usage tertiaire (équipements, commerces, bureaux ...) ou dans le cas d'opérations à vocation mixte, les équivalences logement sont les suivantes : 50 m² de surface de plancher = 1 équivalent logement.

4. SITE DE L'ENFUME

Éléments de cadrage (indications)

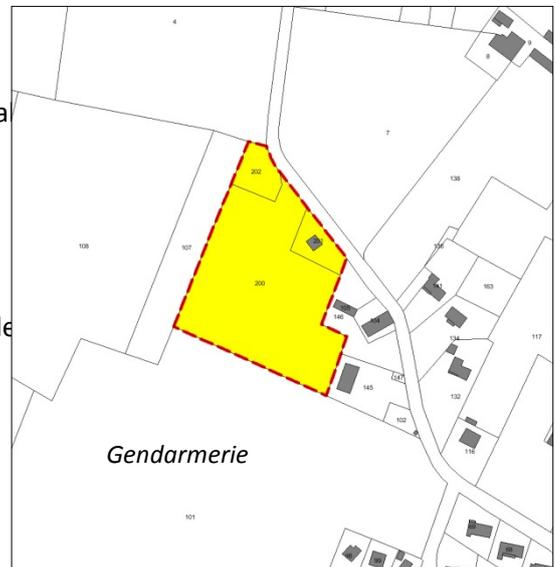
Superficie délimitée en zone AU : 1,3 ha

Localisation générale : entrée ouest des quartiers de Ca Grignols

Occupation à l'approbation du PLU : terrains cultivés

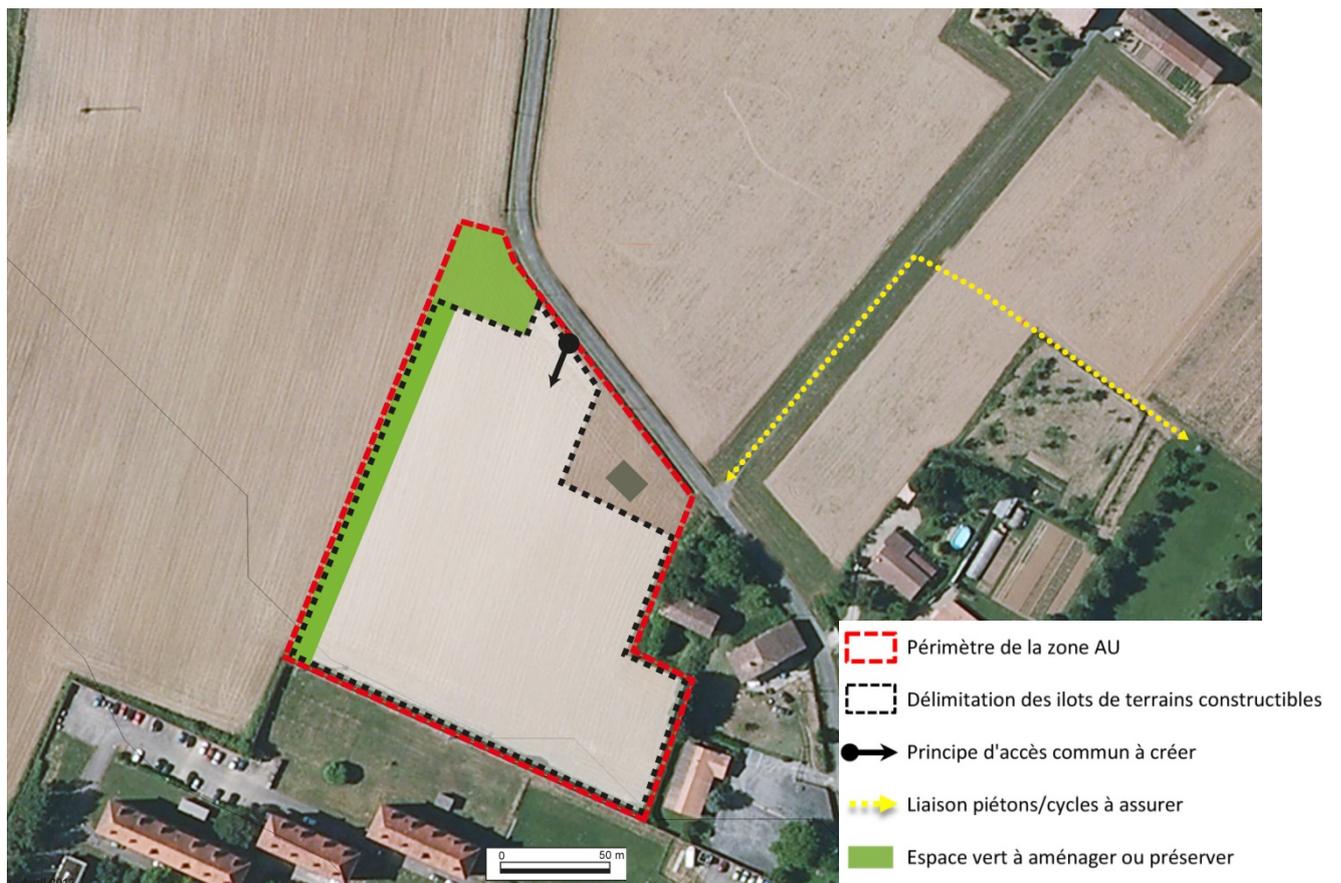
Singularités du site :

- Enjeux paysagers de visibilité lointaine et de traitement de
- Quartier relativement excentré du centre-ville
- Proximité immédiate de la caserne de la Gendarmerie
- Terrains plats
- Maison existante en bordure l'avenue de Grignols



- 17 Le site de L'Enfumé se trouve à l'extrémité Est du quartier Billotte. Il s'adosse aux terrains de la gendarmerie et constitue une limite, une entrée entre le quartier et l'espace agricole.
- 18 le site s'implante des deux côtés de l'Avenue des Grignols, en continuité des pavillons individuels existants.
- 19 Les arrières Est du quartier sont occupés par des vergers et des parcs arborés. Ils sont desservis par le sentier du vallon de Billotte. Le sentier termine sa course face au droit du site.

Schéma d'intentions d'aménagement (prescriptions)



- Aménager 1 point d'accès à l'ensemble du site depuis l'avenue de Grignols
- Traiter en espaces verts plantés la frange ouest du site, de manière à intégrer qualitativement la limite bâtie vis à vis du paysage rural environnant

Maintenir en gestion collective :

- au minimum les espaces verts en pointe nord-ouest du site, lieu de plus forte visibilité et de marquage de l'entrée sur le quartier,
- si possible, l'ensemble du linéaire d'espaces verts de limite ouest, de manière à assurer l'homogénéité de son traitement et sa pérennité.

Orientations de programmation (prescriptions)

L'objectif de densité minimale de constructions sur l'ensemble du site de zone AU de l'Enfumé est de **17 logements / hectare**.

Les opérations projetées intégreront cet objectif dans leurs programmes de construction et/ou de découpages parcellaires situés à l'intérieur de "l'ilot de terrains constructibles" délimité au schéma. De ce fait, les parties de la zone AU situées en dehors de cet ilot ne seront pas pris en compte dans le calcul de la densité globale des opérations.

La capacité globale estimée du site (sur la base de 20 % d'espaces collectifs internes aux opérations, comprenant notamment VRD et espaces verts) est ainsi d'environ 19 logements.

Cette densité minimale prescrite est exprimée en nombre de logements à l'hectare, conformément à la vocation principale attendue dans l'urbanisation du site.

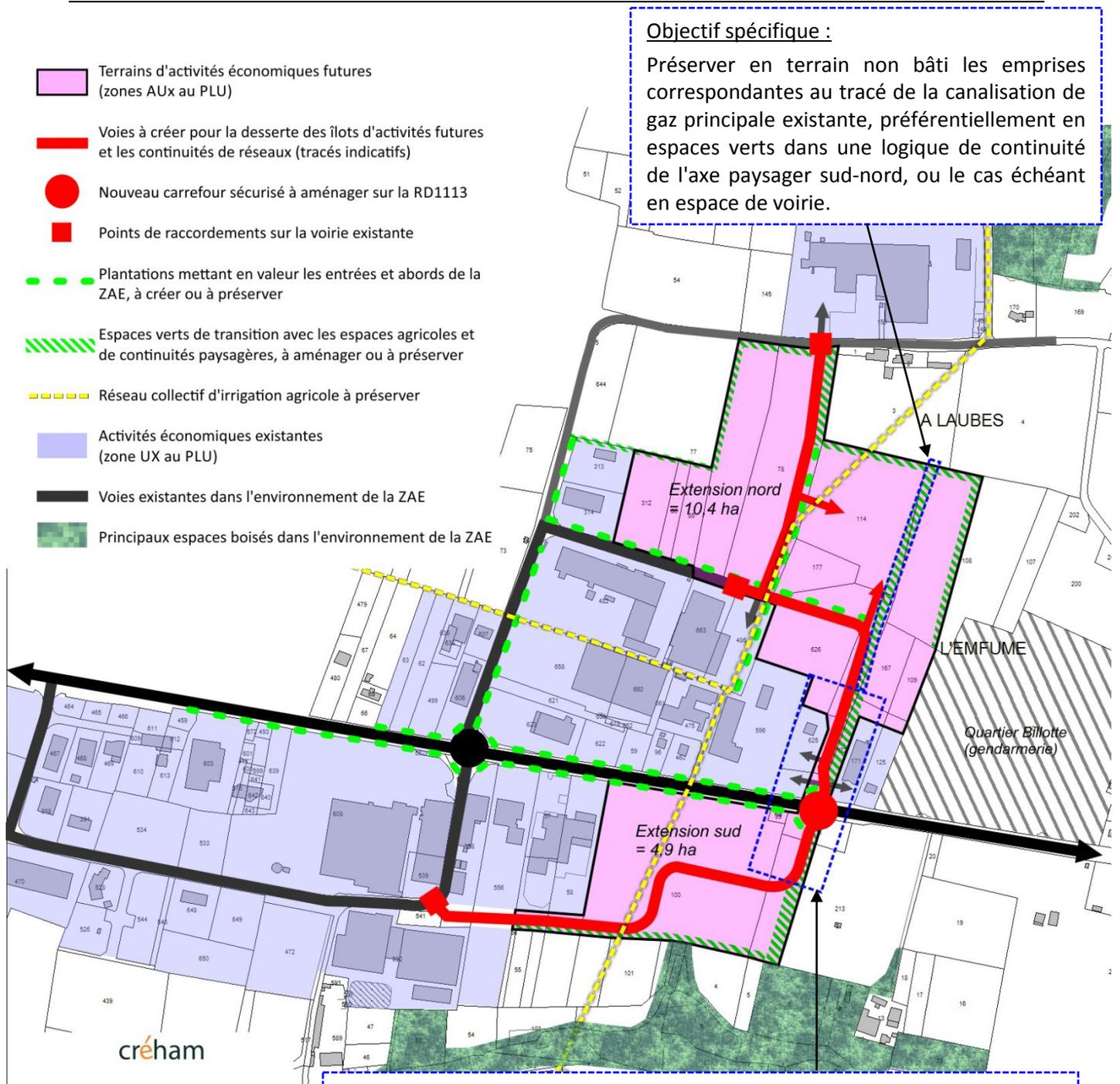
Pour les constructions à usage tertiaire (équipements, commerces, bureaux ...) ou dans le cas d'opérations à vocation mixte, les équivalences logement sont les suivantes : 50 m² de surface de plancher = 1 équivalent logement.

2

Orientations pour les sites à vocation d'activités économiques

1. SITE DES ZONES AUX D'EXTENSION DE LA Z.A.E. DE FRIMONT

Schéma d'intentions d'aménagement (prescriptions)



Objectif spécifique :

Préserver en terrain non bâti les emprises correspondantes au tracé de la canalisation de gaz principale existante, préférentiellement en espaces verts dans une logique de continuité de l'axe paysager sud-nord, ou le cas échéant en espace de voirie.

Objectifs spécifiques :

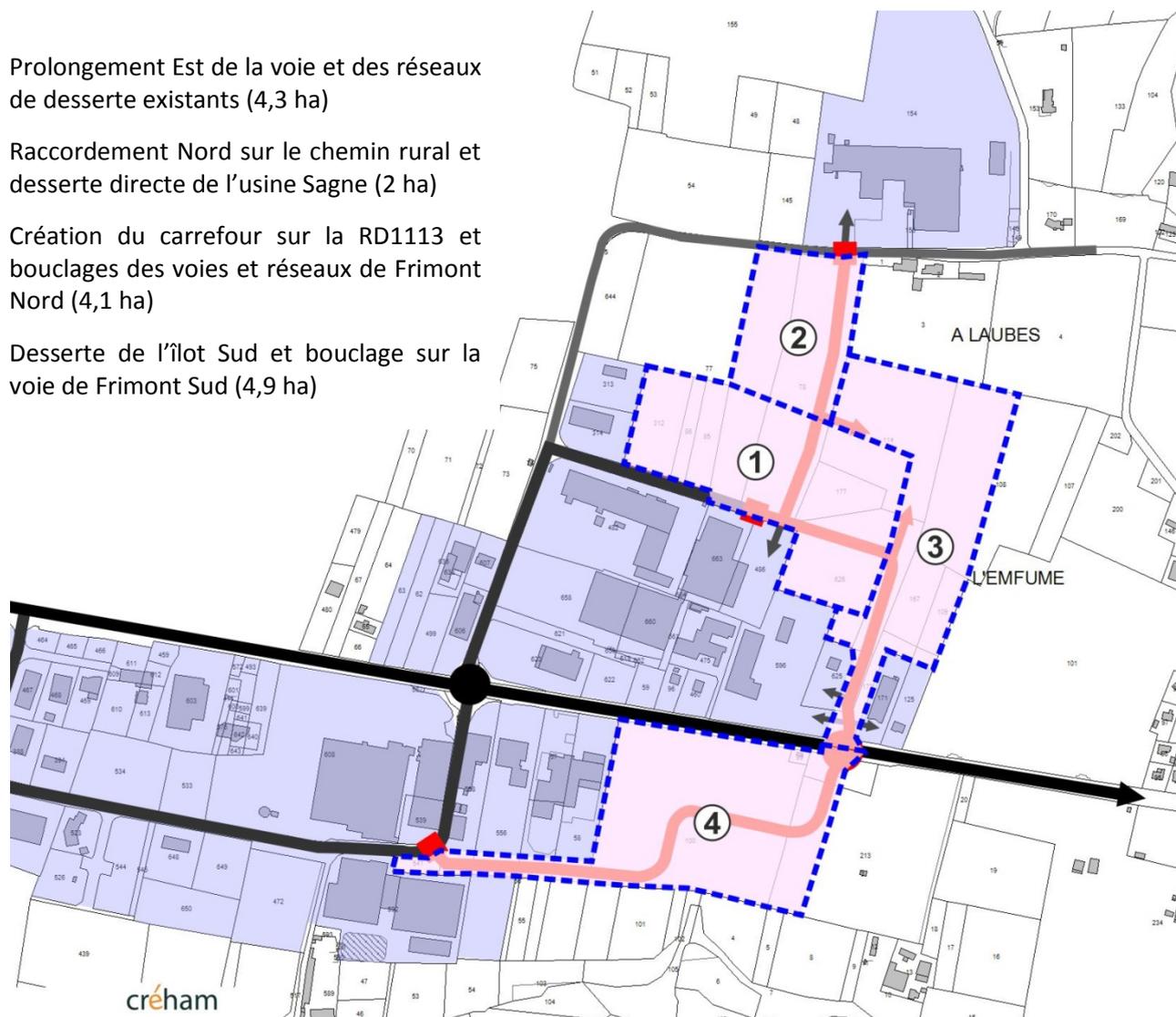
- Créer un nouveau carrefour avec la RD1113, pour assurer à terme une bonne irrigation de la ZAE et une distribution des entrées-sorties routières
- Aménager des voies de dessertes nord et sud, en veillant côté nord à la préservation du couloir de passage de la canalisation de gaz (nécessité de dévier la voie nouvelle vers ouest par rapport à la voie privée existante).
- Reconfigurer les accès sur les parcelles déjà occupées de part et d'autre
- Marquer la traversée routière et les points d'entrées sur la ZAE, par un paysagement et des continuités végétales en espaces publics et/ou privés

Schéma de programmations (indications)

Le schéma ci-dessous envisage l'extension progressive de la ZAE de Frimont, par la distinction d'îlots de terrains selon les équipements (voies réseaux divers) à étendre ou à créer.

Cette programmation est indicative. Elle pourra être adaptée selon les contraintes et opportunités de nature techniques ou foncières qui pourront être précisées ultérieurement, et en fonction des besoins de réponse aux souhaits futurs d'implantations économiques.

1. Prolongement Est de la voie et des réseaux de desserte existants (4,3 ha)
2. Raccordement Nord sur le chemin rural et desserte directe de l'usine Sagne (2 ha)
3. Création du carrefour sur la RD1113 et bouclages des voies et réseaux de Frimont Nord (4,1 ha)
4. Desserte de l'îlot Sud et bouclage sur la voie de Frimont Sud (4,9 ha)



Concernant les aménagements susceptibles d'impacter la RD1113 et ses abords, les programmations devront intégrer :

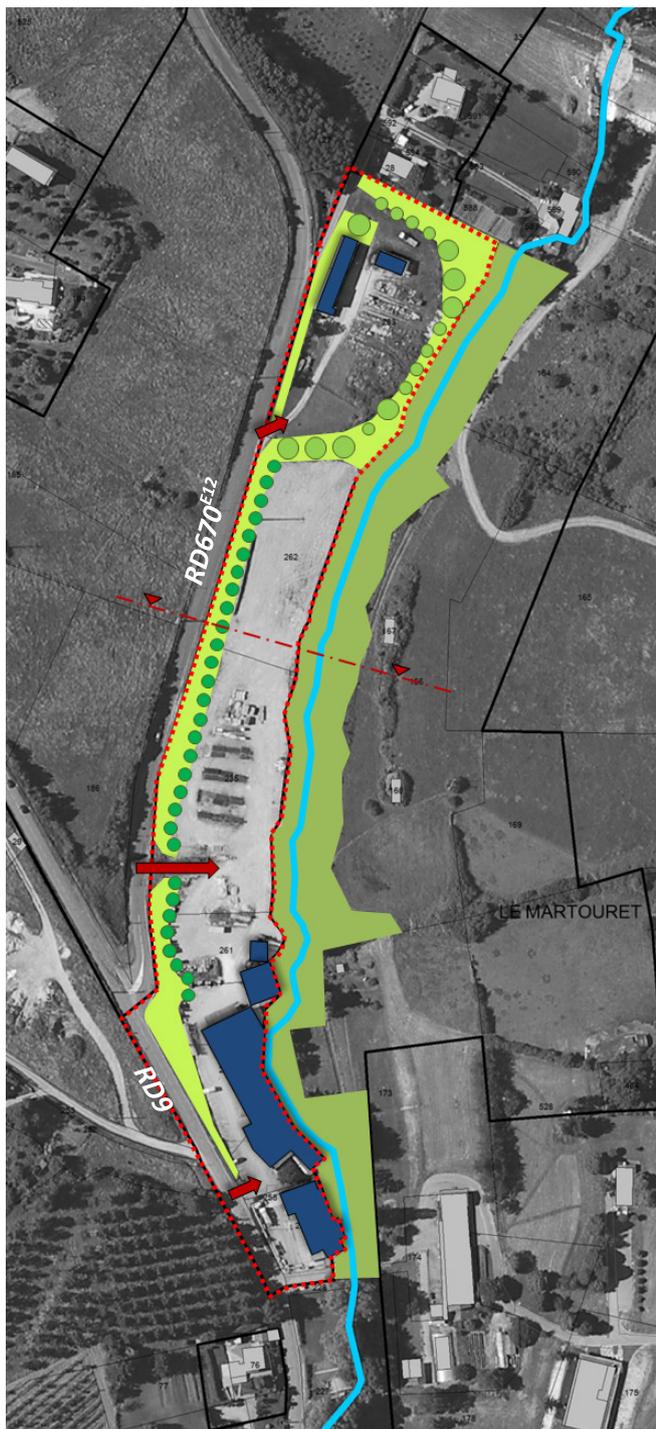
- une étude spécifique des incidences de l'aménagement d'un nouveau carrefour sur la sécurité et le trafic routier,
- le respect des dispositions du règlement départemental de voirie visant la saisie du service des infrastructures du Département pour toute demande d'accès sur route départementale,
- le respect des dispositions du règlement départemental de voirie relatives aux modalités de plantations et aux servitudes de visibilité, afin que les plantations projetées le long de la RD1113 n'affectent pas la sécurité routière.

2. SITE DE LA ZONE Nxa D'ENTREE DE VILLE NORD

Les orientations suivantes visent à la mise en œuvre de la disposition prévue à l'article 2 du règlement de la zone Nxa :

"Les constructions à destination d'activité commerciale, d'activité artisanale ou d'entrepôt d'une emprise au sol supérieure à 20 m², ainsi que les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition que soient mises en œuvre sur l'unité foncière concernée, et de manière concomitante au projet, les prescriptions de plantations définies aux orientations d'aménagement et de programmation du PLU."

Schéma d'intentions d'aménagement (prescriptions)



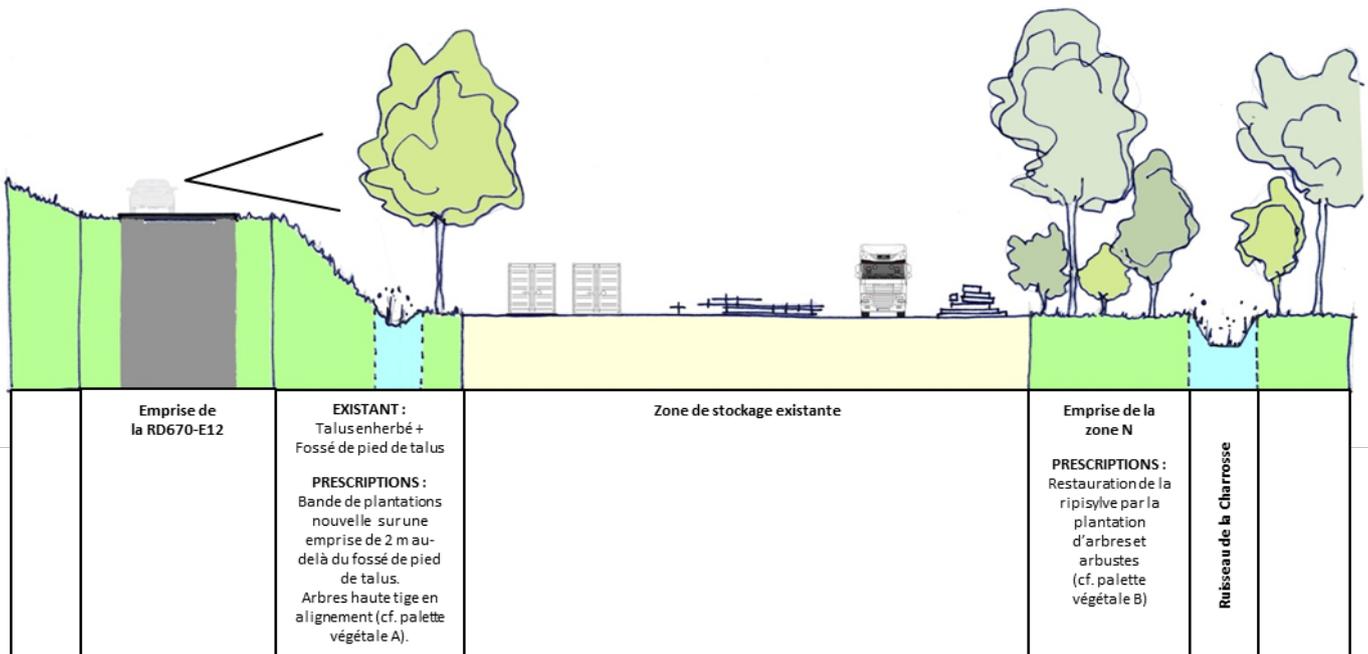
Objectifs d'aménagement et de paysage :

- Traiter qualitativement la vitrine du site d'activités et l'entrée de ville depuis la RD670^{E12} :
 - en mettant en place des plantations arborées, permettant de filtrer les vues sur les installations et dépôts,
 - en préservant en espace végétalisé le talus bordant le site le long de la RD9.

Ces plantations devront être mise en œuvre dans le respect des dispositions du règlement départemental de voirie, afin de ne pas affecter la sécurité routière le long des RD670^{E12} et RD9.
- Préserver ou restaurer les espaces verts arborés au sein du site, afin à encadrer et structurer les emprises bâties et d'installations.
- Préserver et épaissir le cordon arboré et arbustif de la ripisylve le long du Charros, de manière à retrouver une vocation d'espace naturel (zone N au PLU) dans la zone de proximité du ruisseau.

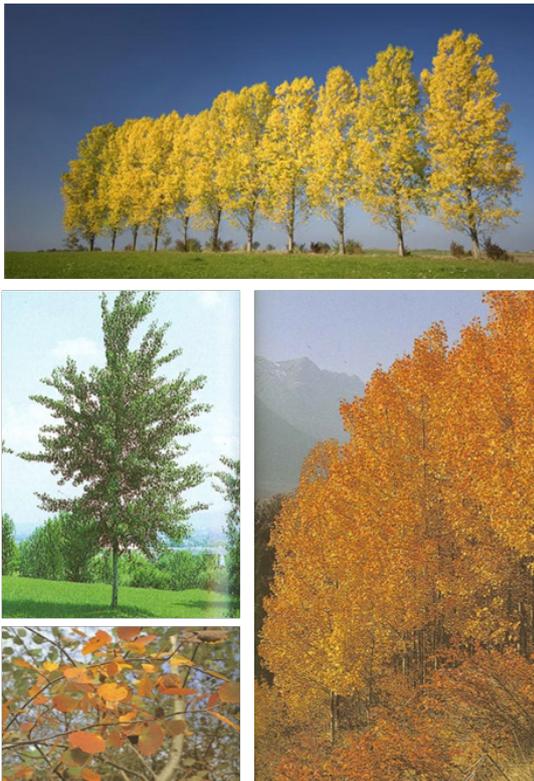
-  Limite de zone Nxa
-  Bâti existant
-  Accès existants
-  Plantations d'arbres en pied de talus à réaliser
-  Continuité arborée à préserver ou à restaurer
-  Espace vert tampon à préserver
-  Espace vert naturel lié à la ripisylve du Charros

Coupe de principe d'aménagement et palette végétale (indications)



Palette végétale pour les arbres d'alignement de pied de talus

Peuplier tremble (Populus tremula)



Frêne (Fraxinus americana, Fraxinus ornus, Fraxinus angustifolia, Fraxinus oxycarpa, ...)



Palette végétale pour les espaces de proximité du Charros (milieux humides)

1. **Aulne glutineux** (*Alnus glutinosa*)
2. **Bouleau** (*Betula pendula* ou *pubescent*)
3. **Frêne commun** (*Fraxinus excelsior*)
4. **Saule blanc** (*Salix alba*)

5. **Saule marsault** (*Salix caprea*)
6. **Saule osier** (*Salix viminalis*)
7. **Cerisier à grappes** (*Prunus padus*)

