



## MODIFICATION N°3 DU PLU DE LE TOURNE

EXAMEN AU CAS PAR CAS REALISE PAR LA PERSONNE  
PUBLIQUE RESPONSABLE EN APPLICATION DES ARTICLES  
R.104-33 A R.104-37 DU CODE DE L'URBANISME  
POUR UN PLAN LOCAL D'URBANISME

**Annexe 5 :**  
***Orientations d'Aménagement et de Programmation***

**MAITRE D'OUVRAGE :**

COMMUNE DE LE TOURNE  
2 chemin de Peyroutic  
33550 LE TOURNE



COMMUNE DU  
**TOURNE**

Agence  
**METAPHORE**  
ARCHITECTURE  
URBANISME PAYSAGE

**www.agencemetaphore.fr**  
**contact@agencemetaphore.fr**  
**0 5 . 5 6 . 2 9 . 1 0 . 7 0**  
**38, quai de Bacalan 33300 Bordeaux**

S.A.R.L. au capital de 54000€  
R.C.S. Bordeaux 385 341 102  
SIRET 385 341 102 00015 APE 7111Z



# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>5</b>
<b>LOCALISATION DU SECTEUR DE MOULIN DE CARREYRE.....</b>	<b>6</b>
<b>SCHEMA D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DE MOULIN DE CARREYRE.....</b>	<b>7</b>
<b>PROFILS DES VOIES ET ESPACES COLLECTIFS A CREER .....</b>	<b>11</b>



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

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

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

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».*

*Les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

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

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

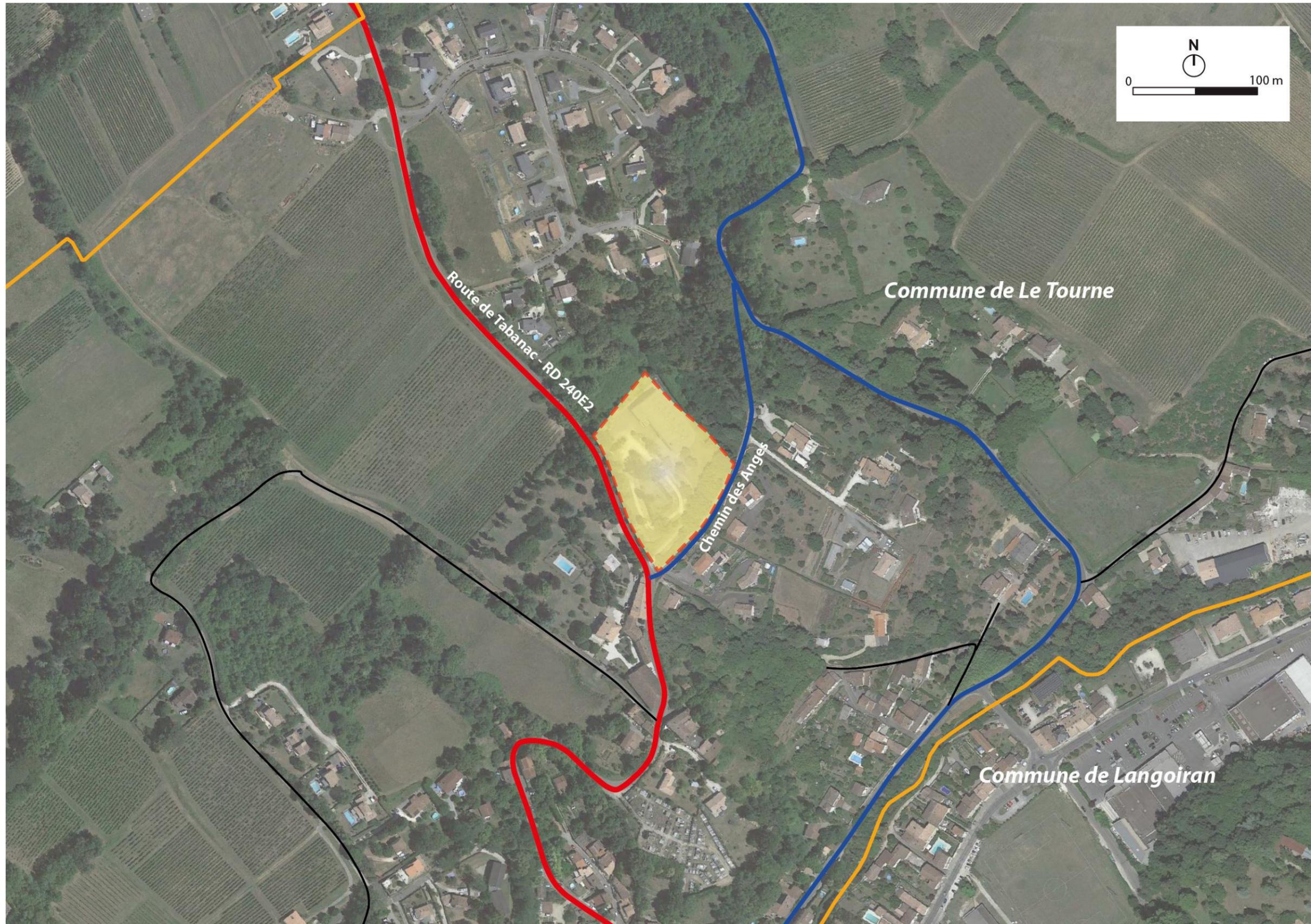
1. *Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
2. *Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
3. *Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
4. *Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
5. *Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*
6. *Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.»*

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

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

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

# LOCALISATION DU SECTEUR DE MOULIN DE CARREYRE



# SCHEMA D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DE MOULIN DE CARREYRE

## PRINCIPES GENERAUX

### OBJECTIFS

Renforcer la mixité urbaine et sociale de la commune en permettant la réalisation de deux programmes de logements locatifs sociaux sur :

- les terrains qui accueillent actuellement la salle Moulin Carreyre
- des terrains situés dans le secteur du Plantey, le long de la route de Saint-Caprais (RD 240)

Les orientations proposées visent à promouvoir une ambiance rurale dans les futures opérations d'aménagement.

Le renouvellement urbain de ces secteurs constitue une réelle opportunité pour renforcer la mixité urbaine du bourg, développer une nouvelle offre d'habitat diversifiée (logements locatifs sociaux ou intermédiaires, ...) et constituer un nouveau quartier bénéficiant d'espaces collectifs paysagers en lien avec l'identité rurale de la commune.

### PROGRAMME

#### ■ SUPERFICIE :

##### Secteur Moulin Carreyre

1,03 ha de terrains à urbaniser à vocation d'habitat locatif social ou intermédiaire en respectant une densité brute d'environ 45 logements/ha soit environ 45 logements.

##### Secteur Plantey

0,53 ha de terrains à urbaniser à vocation d'habitat locatif social ou intermédiaire.

#### ■ HABITAT

La mise en œuvre de l'urbanisation des secteurs UAs de Moulin Carreyre et de Plantey doit se faire dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de constructions à usage d'habitation à condition :

- o qu'elles comportent une affectation de 100% du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux ou intermédiaires,
- o qu'elles comportent une affectation de 100 % du programme de chaque phase de réalisation à de logements collectifs et/ou maisons de ville,
- o qu'elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité les aménagements paysagers prévus dans le cadre des Orientations d'aménagement et de Programmation.

#### ■ EQUIPEMENTS PUBLICS

- Création d'un réseau de voies nouvelles de desserte traitées sous la forme de « cours urbaines » (emprise partagée).
- Des cheminements doux seront intégrés à l'intérieur des espaces collectifs paysagers de manière à relier le futur quartier au parc voisin.
- Les zones à aménager devront être immédiatement raccordées à l'assainissement collectif.
- Les zones à aménager devront être immédiatement raccordées aux réseaux d'eau potable et d'électricité.
- Les aménagements devront intégrer le renforcement du système de défense incendie.

### PARTI D'AMÉNAGEMENT

#### ■ CIRCULATION ET TRAITEMENT DES VOIES

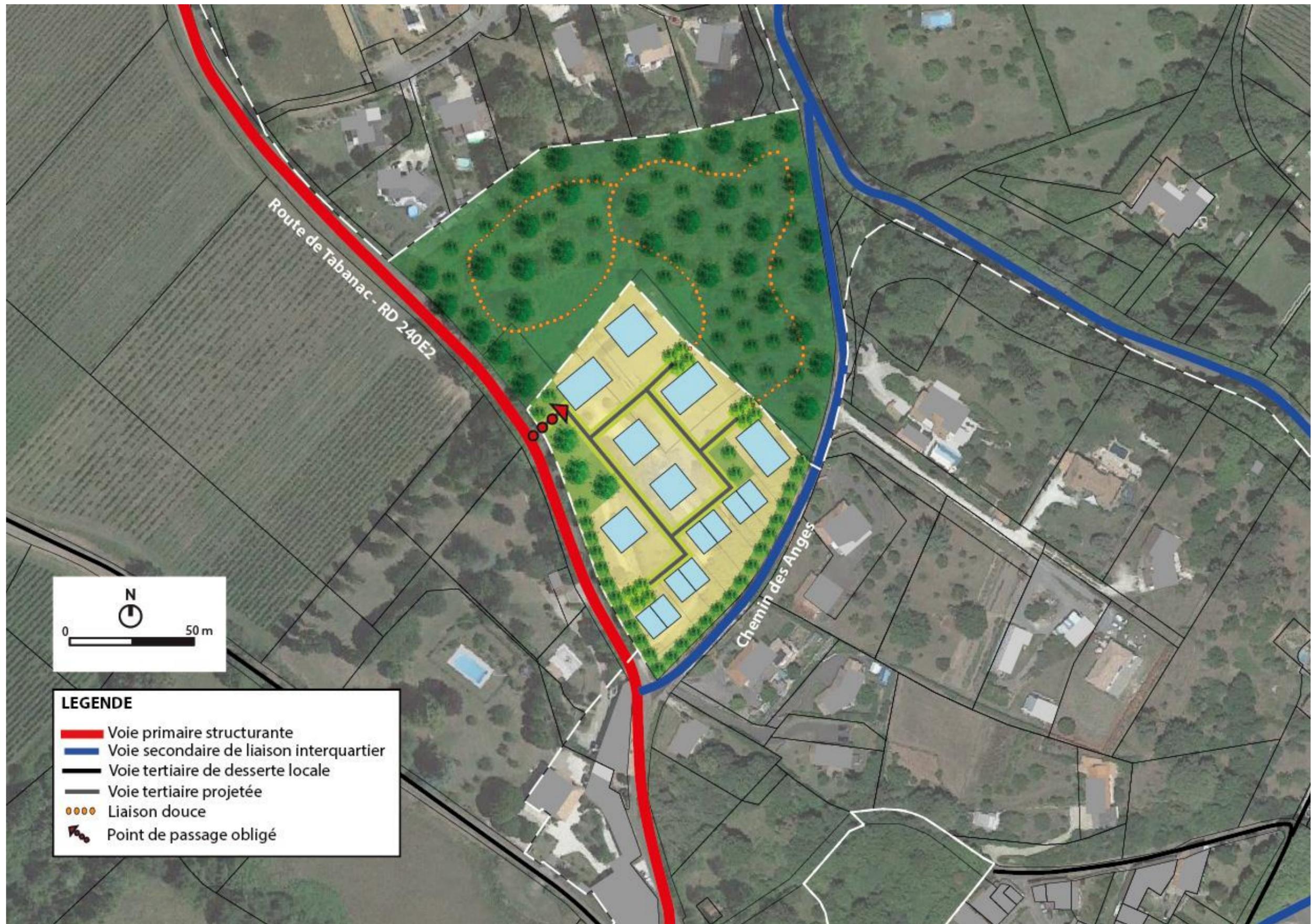
- Création d'un réseau de voies nouvelles qui favorisera les voies de bouclage plutôt que les voies en impasses.
- Aménagement de liaisons douces fonctionnelles intégrant des cheminements piétons et/ou cyclables dans l'emprise des voies nouvelles de desserte.

#### ■ STRUCTURES VEGETALES

- Création de bandes paysagères long le long de la route de Tabanac et du Chemin des Anges afin de préserver le talus existant et intégrer paysagèrement les constructions nouvelles.

#### ■ FORME URBAINE

- A l'intérieur du secteur à urbaniser, l'objectif est d'assurer une gestion économe de l'espace et de favoriser une mixité urbaine et/ou une diversité des tailles de parcelles.
- L'organisation des constructions nouvelles et des parcelles respectent les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, ...).



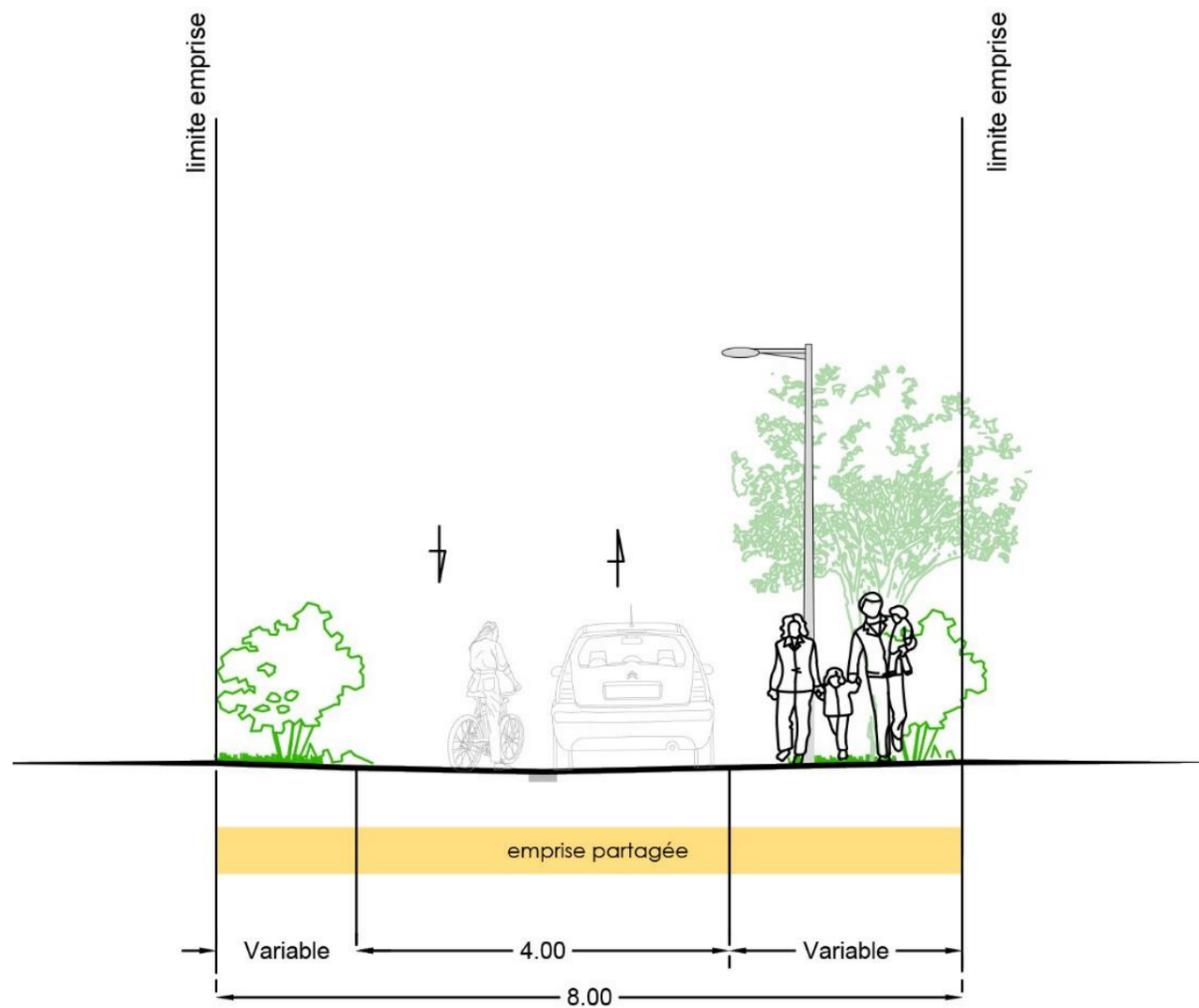
# SCHEMA D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DE MOULIN DE CARREYRE

## PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	<b>DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE</b> <i>Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage</i>	<b>DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE</b> <i>dont l'esprit doit être respecté</i>	<b>DISPOSITIONS INDICATIVES</b> <i>ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil</i>
<b>Circulation / Voirie :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Création d'une voie nouvelle de desserte depuis la route de Tabanac d'une emprise minimum de 8 m et respectant le point de passage obligé identifié.</li> <li>• Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité. Elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de l'emprise de la voie devra être conforme à la réglementation d'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).</li> <li>• Les voies doivent être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°1.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif.</li> <li>• Les cotes décomposant les emprises de la voie nouvelle sont indicatives.</li> </ul>
<b>Gestion des eaux pluviales :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.</li> <li>• Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 30 ans.</li> <li>• Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site...</li> <li>• La conception des accès devra : <ul style="list-style-type: none"> <li>• participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eaux pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.</li> <li>• maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.</li> </ul> </li> </ul>	

<b>THEMATIQUES</b>	<b>DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE</b> <i>Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage</i>	<b>DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE</b> <i>dont l'esprit doit être respecté</i>	<b>DISPOSITIONS INDICATIVES</b> <i>ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil</i>
<b>Forme urbaine :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'aménagement du secteur comportera une affectation de 100% du programme de chaque phase de réalisation à des logements collectifs et/ou de maisons de ville implantées en ordre continu ou semi-continu.</li> <li>• L'aménagement du secteur comportera une affectation de 100% du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux ou intermédiaires.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le programme des logements devra présenter une mixité des typologies de logements (individuel groupé, collectif...)</li> <li>• Le découpage du parcellaire respectera une trame diversifiée.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les illustrations représentant le bâti sont indicatives</li> <li>• L'implantation des constructions nouvelles et l'organisation des parcelles privilégieront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, ...).</li> <li>• Les logements devront être traversants de manière à prendre en compte les principes bioclimatiques passifs.</li> </ul>
<b>Protection / Valorisation paysagère :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Confortement du talus boisé le long de la route de Tabanac et du chemin des anges sous la forme d'un espace collectif paysager d'une emprise minimum de 5m.</li> <li>• Plantation des voies nouvelles selon les principes définis dans le profil n°1.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Création d'un réseau de bandes paysagères traitées sous la forme d'espaces enherbés ponctués d'arbres et d'arbustes à port naturel, d'essences locales et servant de support pour la création de cheminements doux.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Palette végétale : Chênes, Erables champêtres, Charme, Cornouillers, Noisetiers, ...</li> </ul>

# PROFILS DES VOIES NOUVELLES ET DES ESPACES COLLECTIFS A CREER

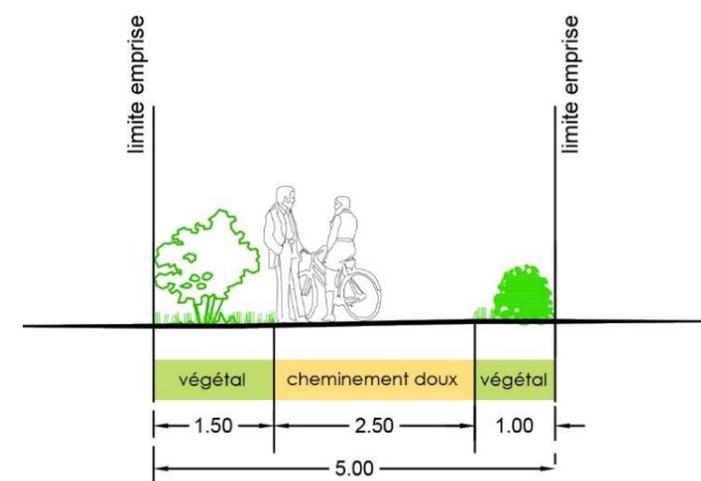


Profil n°1 : voie nouvelle de desserte

ech 1/100e



Profil n°2 : bande paysagère



Profil n°2 : liaison douce paysagère

