

# PLAN LOCAL D'URBANISME



## COMMUNE DE TRESSES

Pièce n° 2.0

### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

RÉVISION PRESCRITE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 30 MARS 2010

RÉVISION ARRÊTÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 18 JANVIER 2012

RÉVISION APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 17 OCTOBRE 2012

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal  
en date du .....

Le Maire



# PLU

Plan Local d'Urbanisme de la  
commune de TRESSES



**P.A.D.D.**

Projet d'Aménagement et de Développement Durable





**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)** est un document de politique générale de nature à fournir une vision prospective du territoire communal (art. L.123-1 du code de l'urbanisme) à échéance admise d'environ 10 à 15 ans.

Avec le PADD, le législateur a voulu faire du Plan Local d'Urbanisme un outil au bénéfice d'une politique communale d'aménagement de développement cohérente, clairement affirmée. C'est la notion de **Projet de territoire** qui est mise en avant.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est la « clef de voûte » du PLU.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme). Il décrit les orientations de politique générale, adoptées par la municipalité et les outils dont elle souhaite se doter pour guider le développement de la ville dans les années à venir.

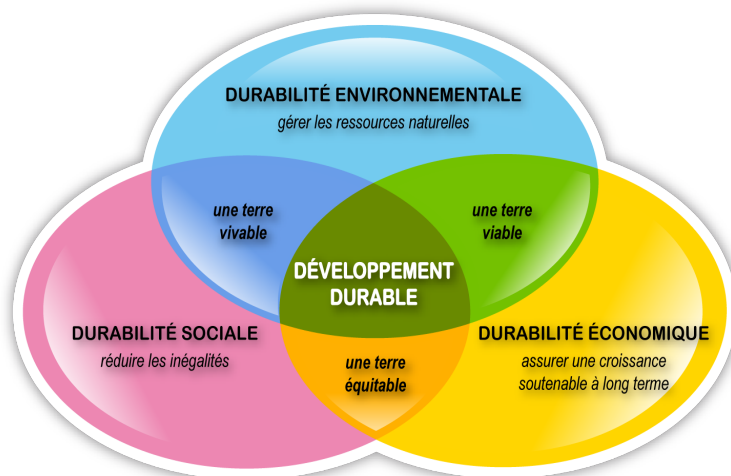
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de **TRESSES** est en partie basé sur les conclusions d'un diagnostic territorial exposé dans le Rapport de Présentation, qui a fait un « état des lieux » de la commune et a mis en avant ses atouts et ses faiblesses pour proposer un faisceau de pistes d'intervention.

***Ce P.A.D.D. a été soumis à un débat sans vote lors du Conseil Municipal du 20 novembre 2010.***

**Ce projet s'inscrit dans la continuité de la politique d'aménagement communale conduite au cours des trois dernières décennies autour de trois grands axes qui conservent toute leur validité :**

- Le développement de l'urbanisation à vocation première d'habitat selon un axe Sud-Ouest / Nord-Est, s'appuyant sur l'avenue de Mélac et l'avenue des Trois Lieues, sur lequel s'est porté l'effort d'équipements.**
- La mise en place progressive d'un vaste ensemble de zones d'activités de part et d'autre de l'avenue de Brannes (RD 936)**
- La protection d'une vaste partie du territoire communal au bénéfice de l'activité viticole.**

Le P.A.D.D. de la commune de **TRESSES** se décline en cinq thèmes concourant à une appréhension globale du territoire et de ces potentialités de développement.

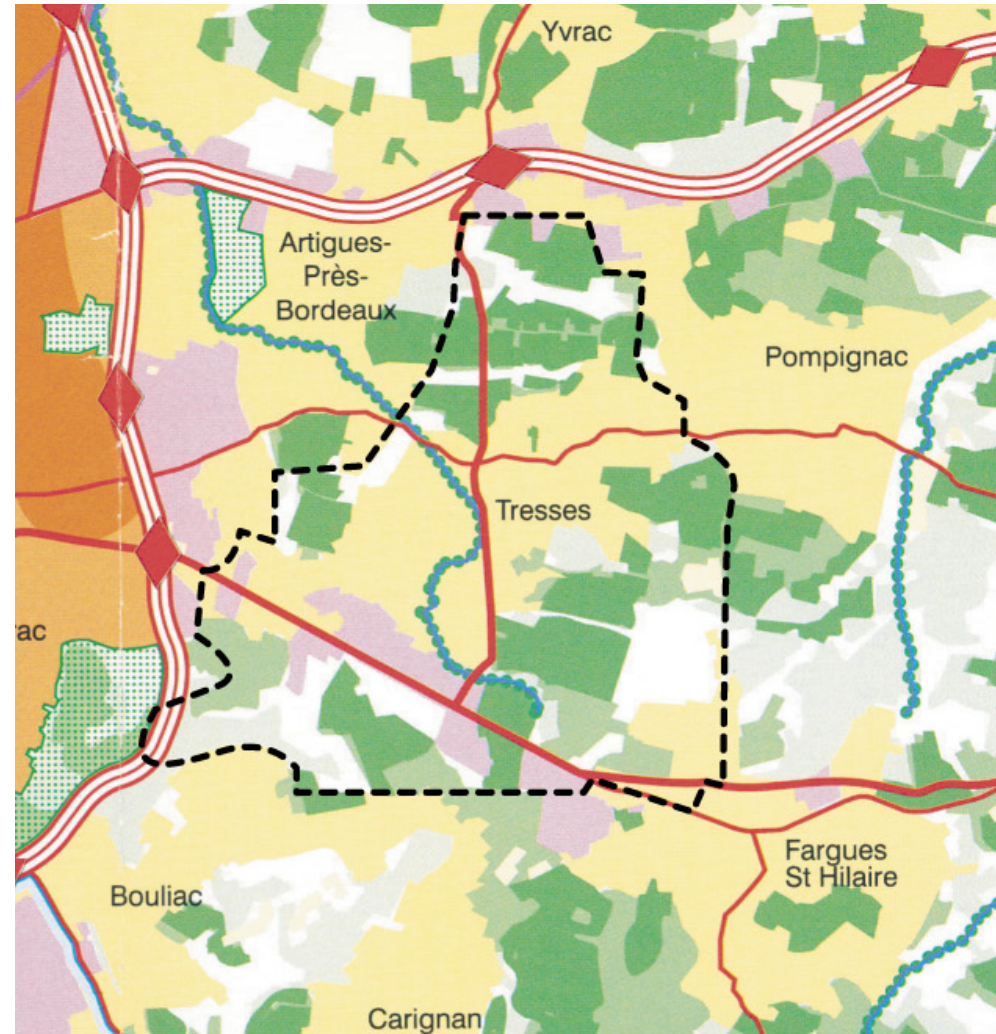


- 1 Des orientations d'urbanisme et d'aménagement compatibles avec les orientations du Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise
- 2 La protection et la valorisation du territoire communal
- 3 Un développement urbain plus diversifié et maîtrisé
- 4 La poursuite du développement des espaces économiques
- 5 Une politique d'accompagnement en matière de déplacements, d'infrastructures et d'équipements publics

## Un cadre de mise en œuvre à respecter

Les grands objectifs d'aménagement et de développement durable de la municipalité s'inscrivent dans le cadre des orientations fixées par le **Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise** approuvé le 26 septembre 2001 avec lesquelles ils doivent être compatibles :

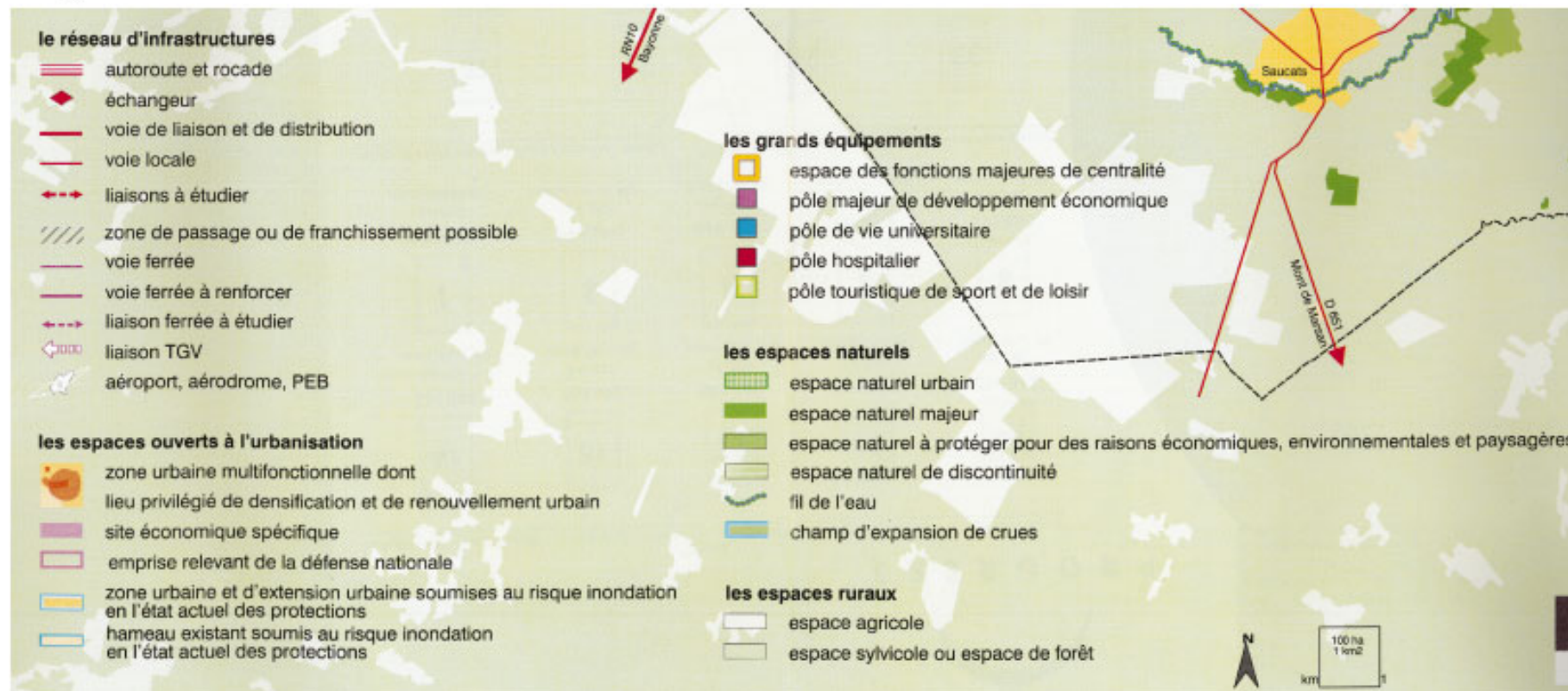
- **Urbanisation « multifonctionnelle »** (à vocation principale d'habitat) sur la bande bâtie centrale diagonale entre Mézac et le Centre Bourg et, plus accessoirement au Sud-Est, au contact de Fargues-Saint-Hilaire (« Boisjoli » et « Lescaley »).
- Localisations des **sites économiques spécifiques** de part et d'autre de la R 936.
- Protection de la pointe Nord du territoire communal, d'une large bande au Sud-Est de la bande bâtie centrale et de sites plus ponctuels au Sud de la RD 936 en « **espaces naturels majeurs** » au titre du terroir viticole.
- Protection du « **fil de l'eau** » du ruisseau « Le Desclaud » traversant la commune.



Extrait de la carte de Destination Générale des Sols du Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise



### Légende du schéma directeur



Extrait de la carte de Destination Générale des Sols du Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise

## GRANDES ORIENTATIONS

« Capitaliser » les atouts communaux en matière d'environnement, de patrimoine et de cadre de vie aux portes mêmes de l'agglomération bordelaise (même s'il n'existe pas de protections réglementaires), en valorisant l'environnement naturel, viticole et paysager et en poursuivant la requalification de la partie urbanisée

## LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

→ Renforcer la place de la « nature » au cœur de la ville et de ses développements futurs tout en maîtrisant la qualité paysagère des espaces ruraux de la commune est un axe important de la politique municipale du cadre de vie

- Si l'organisation spatiale du territoire communal est fortement structurée par un axe urbanisé majeur Mézac / Tresses centre, une « diagonale urbaine », orientée Sud-Ouest / Nord-Est, l'analyse paysagère met également en évidence une continuité d'espaces naturels, une « diagonale verte », selon une orientation Nord / Sud qui recoupe la première. Ces espaces naturels (boisements et prairies essentiellement) s'organisent autour du ruisseau « Le Desclaud », formant ainsi une « trame verte et bleue » à mettre en valeur, notamment en réservant une bande verte de part et d'autre du ruisseau partout où cela sera possible (au contact de la zone d'activité particulièrement).
- La commune entend donner une vocation de « parc urbain » aux terrains non bâtis de Biré à l'intersection de ces deux diagonales, en préservant les espaces naturels en place et en les renforçant afin d'inscrire au cœur du bâti pavillonnaire cette continuité végétale. Un « corridor » d'espaces verts sera progressivement aménagé au gré des opérations selon les modalités fixées par les orientations d'aménagement. Certains terrains pourront être acquis par la commune à cet effet.
- Plus largement, il s'agira de protéger les rares espaces boisés au cœur du tissu urbain : protection des parcs du château de « Biré » et du château de « La Séguinie » par leur classement en Espace Boisé Classé (EBC).
- Il conviendra également de traiter et aménager les contacts entre milieu naturel et espace urbanisé : tissu urbain/viticulture, tissu urbain/diagonale verte, notamment par la mise en place d'une trame végétale appropriée.
- On privilégiera également l'utilisation d'espèces végétales représentatives du paysage local dans les projets d'urbanisation.

## LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

### → La protection et la valorisation des espaces et paysages viticoles, seront établis dans le respect du Schéma Directeur

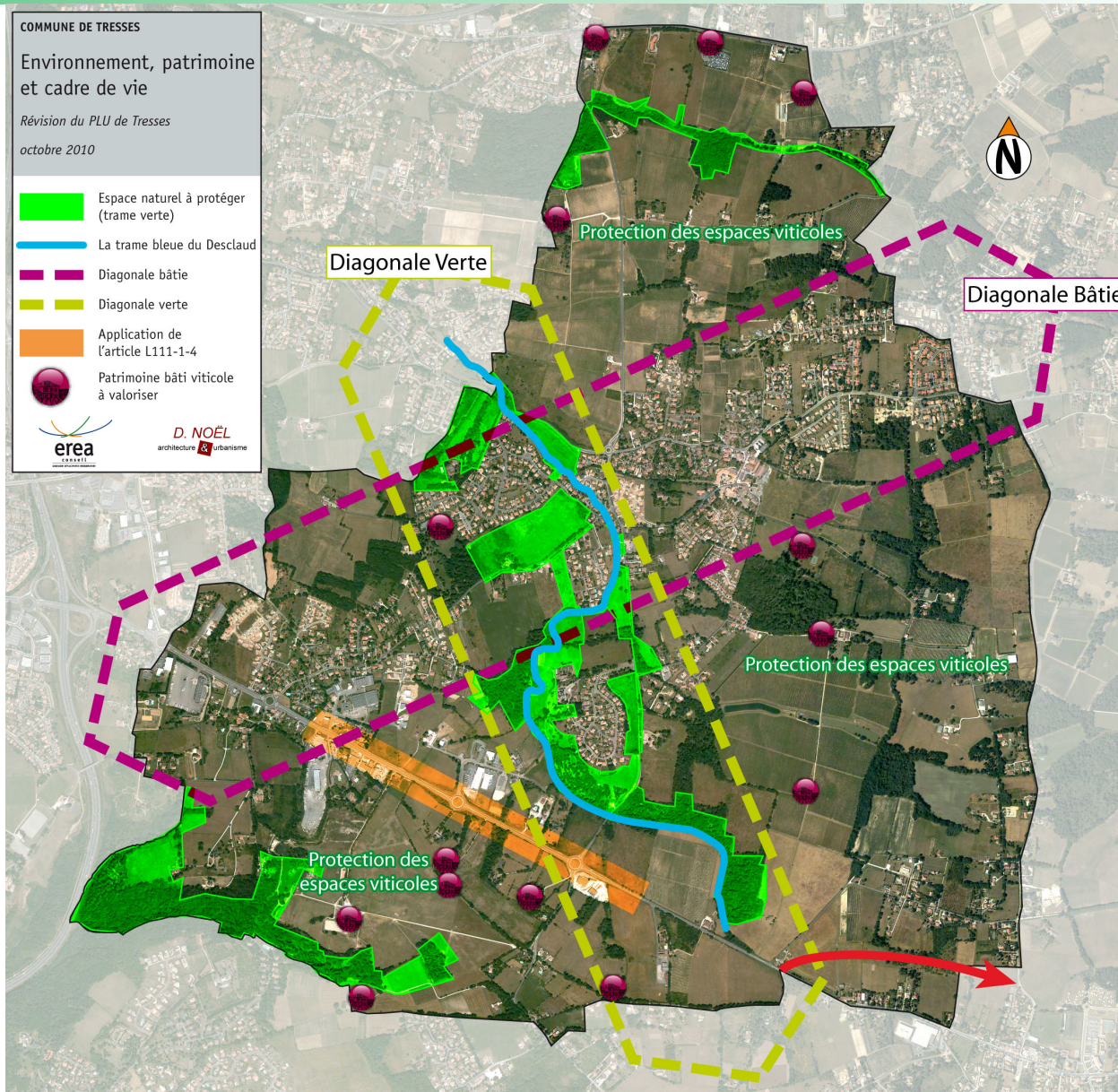
- Sur la base du travail d'identification, réalisé pour le Schéma Directeur de l'aire métropolitaine de Bordeaux, des « **espaces naturels majeurs** » (sanctuarisant la viticulture) présentant la plus haute valeur patrimoniale et qu'il faut préserver de toute l'urbanisation.
- En protégeant les perspectives et la qualité paysagère des paysages viticoles emblématiques au Nord et au Sud-Est et en veillant notamment à **conserver des éléments boisés pour animer le paysage** : protection du patrimoine bâti viticole (les « châteaux ») des alignements remarquables, des parcs boisés et autres boisements en appliquant l'article L 123-1-5, 7<sup>ème</sup> alinéa, du Code de l'Urbanisme ou par leur classement en Espace Boisé Classé (EBC).

### → Le traitement paysager des abords des voies à grande circulation (RD 936) : prise en compte de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme

- La commune souligne l'enjeu particulier de la poursuite de la maîtrise paysagère le long de RD 936 qui constitue l'**axes de découverte privilégié de la commune**. Celle-ci sera conduite dans le **respect de la réglementation** et conformément aux orientations de l'étude d'application de l'article L 111-1-4 qui s'applique sur la commune depuis plusieurs années.
- Dans le cadre de la poursuite de l'aménagement de cet axe, la commune entend ainsi assurer la protection des **boisements existants** de part et d'autre de la RD et **en créer de nouveaux**.

### → La maîtrise des risques :

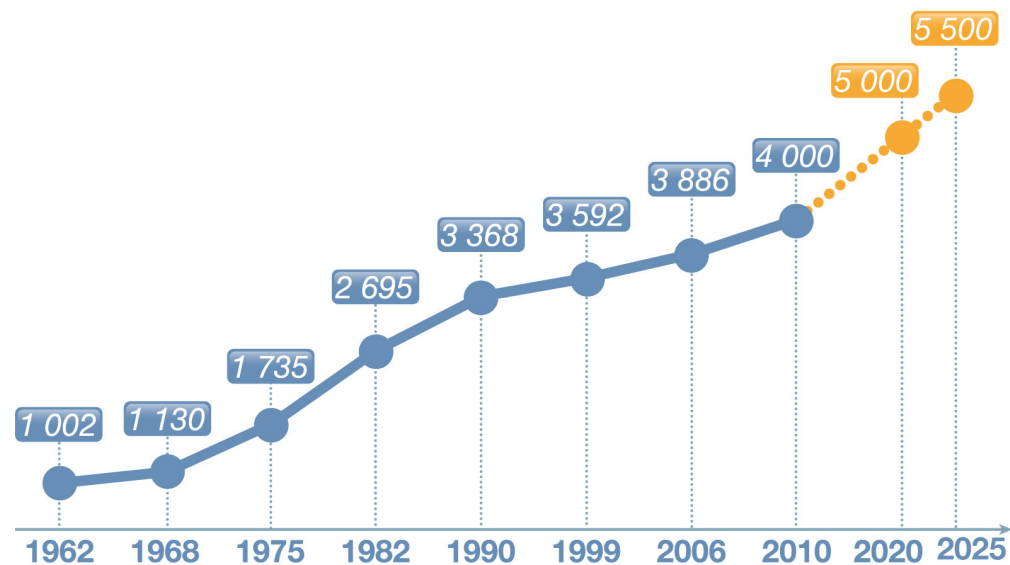
- Mise en œuvre, dans les projets d'urbanisation de dispositions visant à **ne pas augmenter les volumes d'eaux pluviales vers le ruisseau « Le Desclaud »** constituant l'une des têtes du bassin versant du « Guâ » confronté à des difficultés de gestion de son régime hydraulique lors de fortes précipitations et aménagement de bassins d'orage.
- Prise en compte du **risque « retraits – gonflements » de sols** qui ne présente toutefois que des niveaux d'aléas faible à moyen.



## GRANDES ORIENTATIONS : POURSUIVRE L'ACCUEIL DE NOUVELLES POPULATION DE FACON RAISONNÉE

La commune souhaite poursuivre un développement raisonné de l'urbanisation de son territoire, en particulier elle veut maîtriser la qualité et le rythme des opérations d'ensemble afin que la population nouvelle puisse s'intégrer à la vie locale

- En termes chiffrés, la commune envisage (conformément au Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise) de voir sa population stabilisée autour du seuil de **5 500 habitants à l'échéance de 2025, soit un gain de 100 personnes par an.**
- Volonté de rajeunir la population communale après une période de vieillissement sur place.
- Un rythme de progression calculé pour permettre aux équipements existants de supporter cette nouvelle population sans investissements majeurs (notamment pour les écoles) : la commune entend gérer son document d'urbanisme pour libérer progressivement de nouvelles capacités d'accueil (par tranche d'une cinquantaine de constructions au maximum).
- Un rythme cohérent avec les capacités d'épuration du réseau de CUB auquel est rattaché le réseau d'assainissement communal.

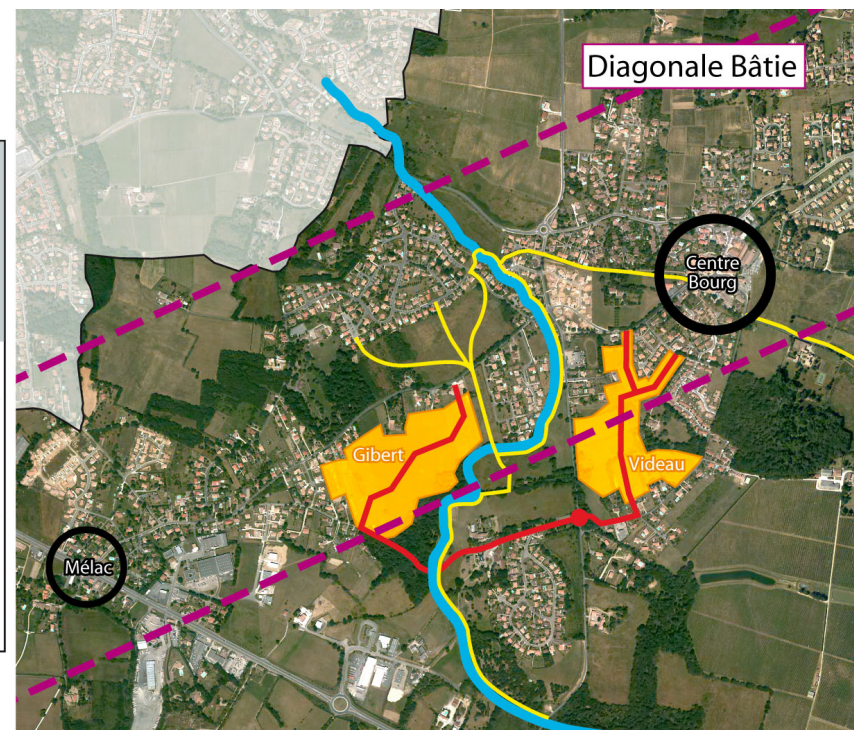
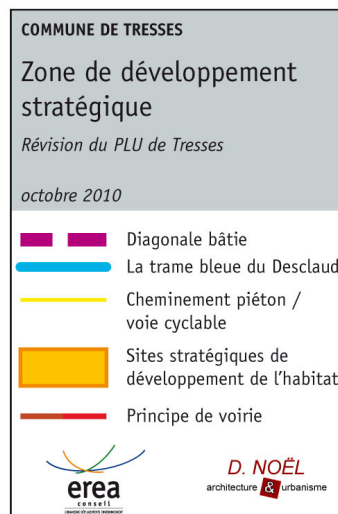


Évolutions démographiques passées et projections communales

## LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET : UN DÉVELOPPEMENT URBAIN PLUS DIVERSIFIÉ ET MAÎTRISÉ

→ Le développement urbain défini par le P.L.U. autour de deux sites stratégiques est l'expression d'une politique municipale engagée depuis plusieurs décennies

- La commune entend poursuivre son projet global de développement et d'organisation du tissu urbain communal engagé depuis de nombreuses années selon un axe majeur Mélac / Tresses centre, orienté Sud-Ouest / Nord-Est, constituant la « diagonale urbaine ».
- Cette action portera de façon privilégiée sur deux sites non bâtis au sein des quartiers récents à proximité du centre-bourg :
  - Le site de Gibert (11,5 ha) à 1 200 m du centre bourg, desservi par l'avenue de Mélac.
  - Le site de Videau (10,5 ha) à 700 m du centre bourg, desservi par l'avenue des écoles et le chemin de Videau.
- Sur ces deux sites de développement stratégiques pour les 10 prochaines années, la volonté municipale est de promouvoir un urbanisme de qualité, valorisant le caractère vert de la commune et offrant l'opportunité de créer de nouveaux espaces publics et de nouvelles voies pour mieux organiser les quartiers voisins en même temps qu'il permet des capacités d'accueil nouvelles significatives.
- Pour maîtriser un projet aussi majeur et complexe, l'aménagement se fera progressivement dans le cadre de la gestion programmée de l'ouverture à la construction des zones à urbaniser qui couvrent ces deux sites.



## LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET : UN DÉVELOPPEMENT URBAIN PLUS DIVERSIFIÉ ET MAÎTRISÉ

→ Avec un taux de 11,90% de logements sociaux, la commune entend combler son déficit en matière de logements locatifs sociaux (celui-ci a été estimé par la Préfecture à 127 en 2009) et diversifier son offre de logements

- La commune veut assurer la mixité des opérations et une diversification de l'offre plus favorable à la population active jeune et aux personnes âgées. Un principe fondamental est retenu : toute opération immobilière à maîtrise d'ouvrage publique ou privée de plus de 10 logements devra viser à la mixité en incluant selon les cas **des logements locatifs sociaux, intermédiaires, ou en accession aidée**. En zones urbaines, cette part sera au minimum de 25 % de logements sociaux. Dans les zones à urbaniser de Gibert et Videau, elle est portée à 50 %.
- Des opérations sont en cours visant à promouvoir des actions fortes basées sur le partenariat entre la commune et des opérateurs parapublics (bailleurs sociaux) pour **encadrer l'urbanisation des espaces libres sur deux sites stratégiques au sein de la « diagonale urbaine »**.

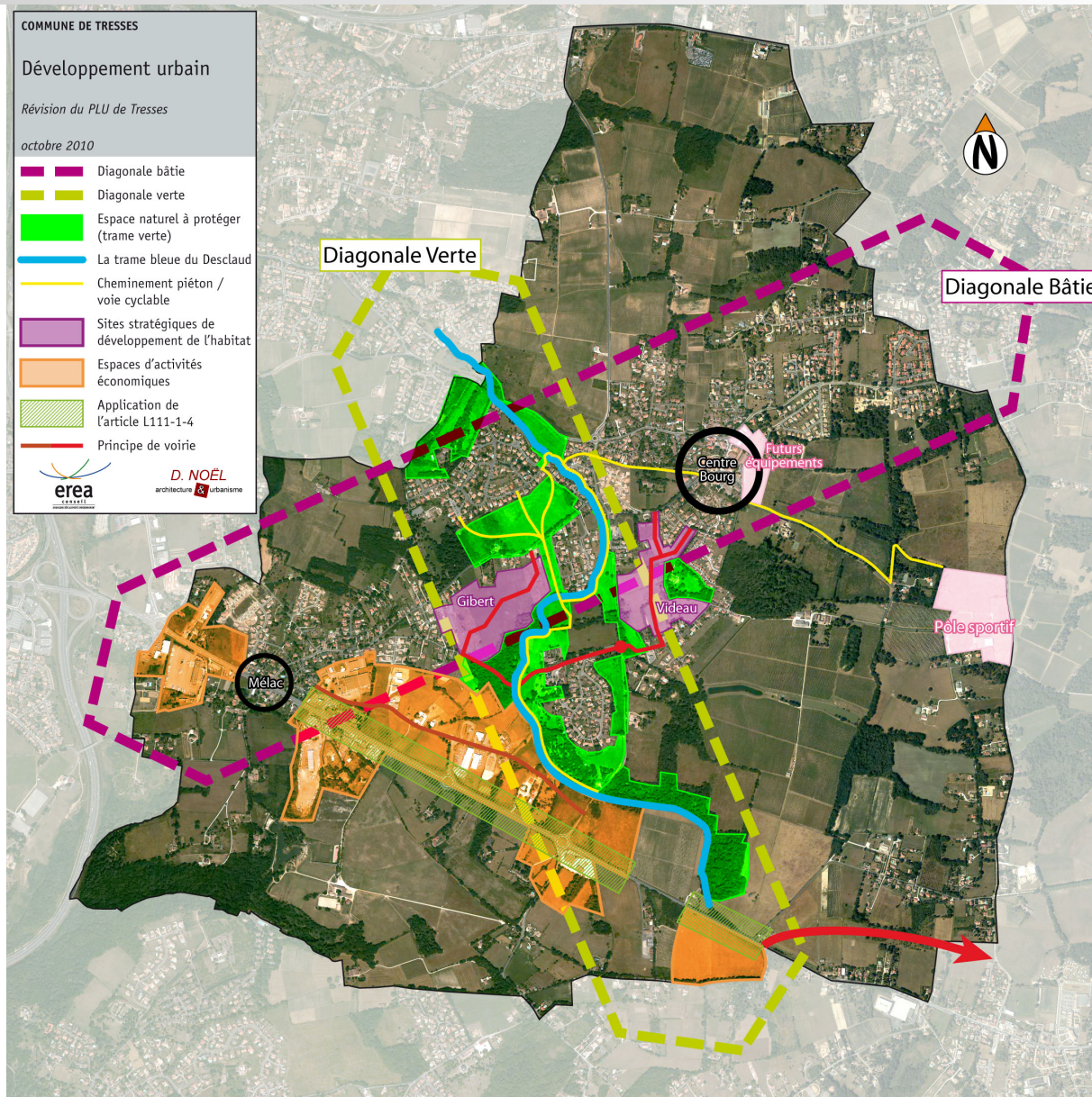
→ La commune entend promouvoir la mixité des opérations pour créer la ville « durable »

- Favoriser l'**habitat économe en énergie** et réfléchir à des formes d'habitat intermédiaire (parcelles réduites et petits collectifs ou maisons jumelées) peu consommatrices d'espace.
- Penser la **composition des quartiers** au-delà de leur simple vocation résidentielle et rechercher la qualité de vie dans les zones à urbaniser en s'employant à renforcer leur identité de quartier autour, notamment, de places urbaines structurantes créant des espaces internes de détente et de respiration urbaine (densité réfléchie et gestion équilibrée des espaces...). Dans ce but, afin de maîtriser cette qualité, **tous les terrains d'une superficie supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> au sein de l'espace bâti sont classés en zone 1AU** afin d'y définir des orientations d'aménagement : à Bourdieu, Béguey et Fabre.
- Concevoir ces **nouveaux quartiers « connectés »**, en assurant la mise en place de « voies partagées » et de liaisons piétonnes sécurisées vers les commerces et équipements du centre-bourg notamment. Le développement d'un réseau de « voies douces » est programmé.
- Privilégier le **traitement paysager** au cœur des opérations, mais aussi à leur frange pour maîtriser la qualité de leur contact avec les espaces agricoles ou industriels notamment.

### LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET : UN DÉVELOPPEMENT URBAIN PLUS DIVERSIFIÉ ET MAÎTRISÉ

- Compte tenu de la présence de grandes infrastructures de transport (RD 936, RN 230), génératrices de nuisances sonores, la commune est très attentive aux mesures de protection et de réduction de la nuisance
- Dans ce but, la Commune élaborera une **Carte de Bruit** et un **Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement**, conformément à la Directive Européenne 2002/49/CE et au Décret du 24 mars 2006.





**GRANDES ORIENTATIONS : UNE VOLONTÉ CLAIREMENT AFFIRMÉE DE POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DANS LA LIMITE DES PÉRIMÈTRES OCTROYÉS PAR LE SCHÉMA DIRECTEUR DE L'AIRE MÉTROPOLITAINE BORDELAISE**

Forte d'une superficie totale de terrains à vocation d'activité de l'ordre de 105 ha aux portes de la CUB, Tresses dispose d'atouts importants dont bénéficie la Communauté de Communes des Coteaux Bordelais dans le cadre de la gestion intercommunale des zones d'activités qui est de sa compétence. Dans ce cadre, la commune entend poursuivre leur aménagement progressif.

### LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

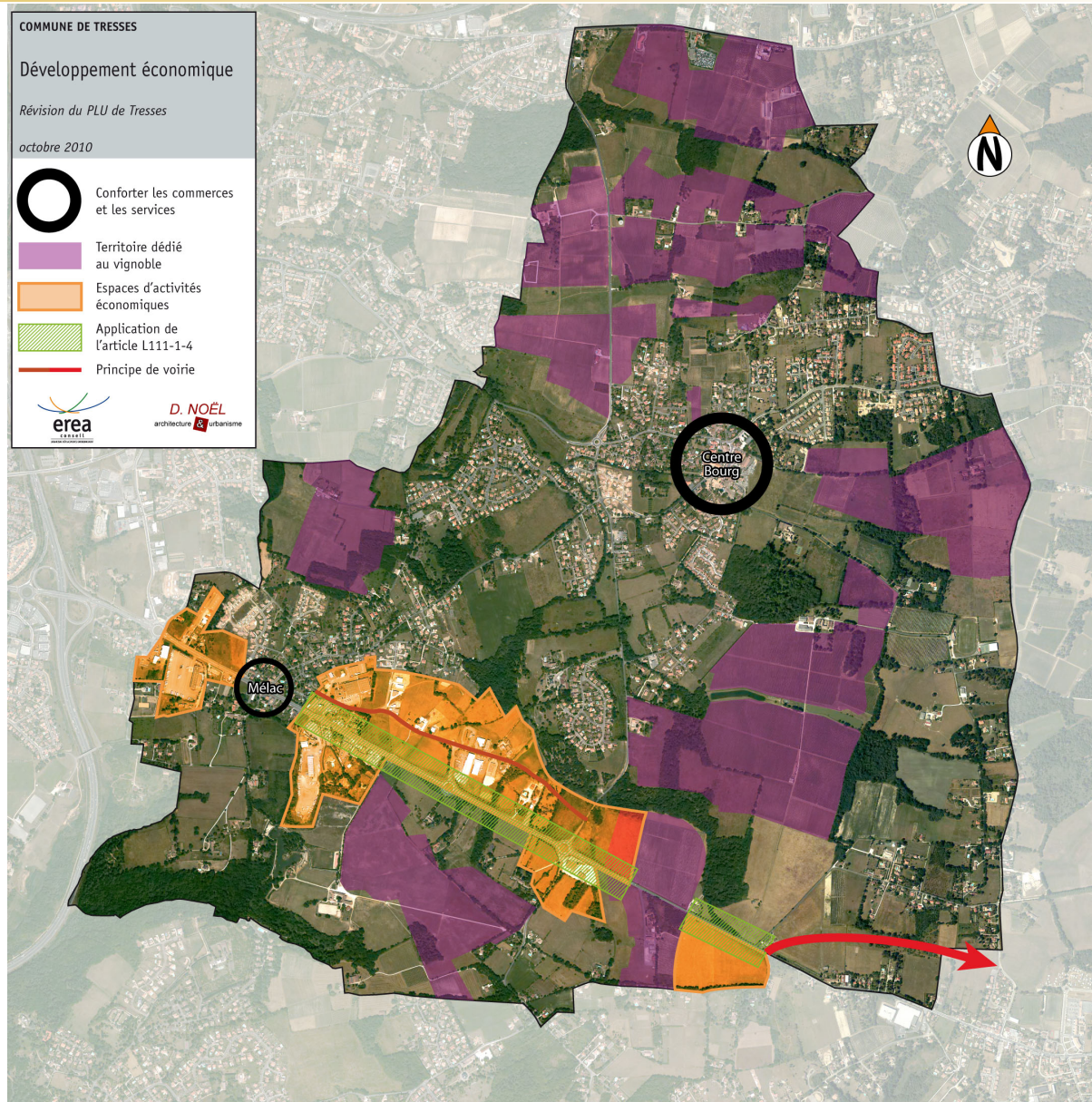
→ les mesures de soutien au développement économique le long de la RD 936

- À l'Ouest la volonté communale est de **conforter les emprises économiques existantes** en leur accordant quelques capacités d'extension.
- **Le principal objectif est la poursuite de l'aménagement qualitatif de la zone intercommunale centrale** au Nord de la voie (57 ha) :
  - Aménagements à poursuivre selon le schéma de voirie déjà engagé, à mesure du développement de la zone.
  - Volonté de développement qualitatif, en appliquant les prescriptions de « l'étude L 111-1-4 » déjà mises en œuvre le long de la route départementale.
  - Gestion de l'interface avec les zones bâties et naturelles riveraines, avec notamment la création d'un tampon naturel boisé avec la Séguinie (protégé par un Espace Boisé Classé) et le ruisseau « Le Desclaud ».
- Enfin, la commune entend **prévoir l'avenir par des extension vers l'Est, dans l'esprit du Schéma Directeur** :
  - Extension de la zone centrale au-delà de la RD 241E3, au Nord comme au Sud (Salvador) de la RD 936.
  - Réservations à moyen / long terme (classement en zone 2AU de 10 ha) pour créer un nouvel ensemble avec Carignan en limite Est, pour profiter de la future déviation de Fargues-Saint-Hilaire.

## LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

### → les mesures de soutien à l'offre commerciale et de service

- Au cœur du tissu urbain, la volonté communale est de conserver et renforcer la **diversité des commerces et services dans le centre-bourg**.
- **Renforcer l'attractivité du centre-bourg** en améliorant l'accès aux commerces de proximité par les travaux d'infrastructures routières (avenue de Mélac, avenue des Trois Lieues, nouvelle voie à l'Est du bourg reliant le Chemin de Pétrus au Chemin de la Vieille Cure) et en effectuant des réserves foncières sur des emplacements potentiels d'aménagement de parkings supplémentaires.



## UNE POLITIQUE DE RENFORCEMENT DU PARC D'ÉQUIPEMENTS

Le rythme de croissance de la population doit permettre d'assurer la pérennité des équipements municipaux, mais une politique de renforcement du parc d'équipements pour le moyen/ long terme est définie :

- La volonté municipale est de **renforcer le centre actuel en développant son caractère de pôle d'équipements publics** : il doit rester le lieu de rencontre et d'identité de la commune. Dans ce cadre, une **politique de réserve à plus long terme** est engagée pour l'acquisition d'emprises destinées à de futurs équipements et services collectifs publics ou privés autour du bourg.
  - **Acquisition de terrains** à l'angle du Chemin de Bourdieu et de l'avenue des Trois Lieues.
  - Développement d'emprises communales **à l'Est du bourg**, avec notamment **l'extension du cimetière**.
- **Hors du centre-bourg, deux projet importants** :
  - Le **pôle sportif de Pétrus** à l'Est sera étendu et renforcé.
  - Dans le **château de la Séguinie**, acquis par la commune, seront créés de nouveaux équipements publics annexes.

## LA GESTION DES DÉPLACEMENTS AU SEIN DE LA COMMUNE

### → La commune entend limiter les déplacements automobiles et favoriser les déplacements doux

- Mettre en place des **liaisons « douces »** alternatives à l'automobile entre la périphérie et le pôle d'équipements et de services du centre-bourg, ainsi que d'un lieu à l'autre, entre les quartiers (« voies partagées », pistes cyclables, chemins pédestres aménagés notamment) :
  - Création d'une liaison piétons/cycles sécurisée **entre le centre-bourg et le pôle sportif de « Pétrus »** à développer.
  - Création de cheminements au sein de la « diagonale verte ».
  - Une bande de 4 à 5 mètres, à la fois pour le passage des véhicules d'entretien et pour la circulation des piétons et vélos, **sur les abords du ruisseau « Le Desclaud »** (en accord avec le Syndicat Intercommunal du « Guâ ») et les autres ruisseaux, tout en respectant les boisements de rives.

### → Cependant, l'adaptation du réseau viaire desservant la commune doit être poursuivie

- Achever l'aménagement de la **RD 241** (avenue des Trois Lieues) et de **l'avenue de Mélac**
- Création d'une **voie de liaison entre le « Chemin du Peychon » et l'avenue du « Desclaud »** permettant une meilleure desserte du futur équipement communal du château de la Séguinie.
- Création d'une **voie de liaison entre le « Chemin de Pétrus » au « Chemin de la Vieille Cure »** permettant un contournement Est du bourg.
- Plus largement, prise en compte dans la réflexion de la conception des voies de desserte et espaces publics des quartiers à aménager (principes de traitement) et de l'aménagement des voies communales existantes (emplacements réservés prévus à cet effet)
- Prendre en compte le **projet de doublement et de déviation de la RD 936** au Sud-Est de la commune.

# 5

## DEPLACEMENTS, INFRASTRUCTURES ET EQUIPEMENTS PUBLICS

