

SAINT-SELVE

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



3 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Mise en révision	Arrêt du projet	Approbation
16 juin 2014	26 décembre 2018	

Vu pour être annexé le

Le Maire,

DOSSIER D'APPROBATION



Equipe URBAM

24-26 rue de Marlicca
33620 CAVIGNAC
Tél : 05.57.68.69.73 - Mail : contact@urbam33.fr
Site web : <http://www.urbam33.fr>

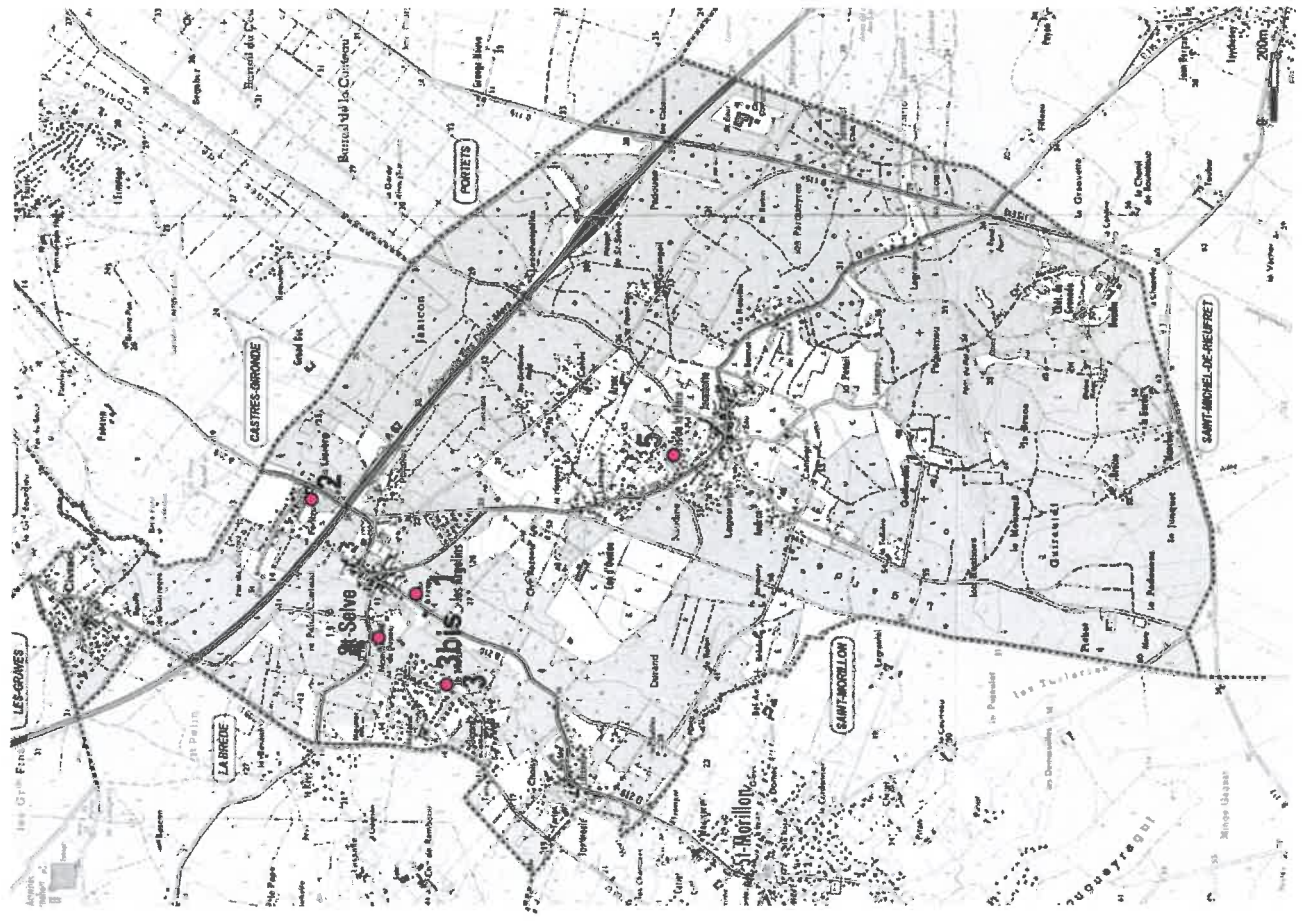
URBAM, urbanistes qualifiées par l'O.P.Q.U

MTDA, ingénieurs - écologues

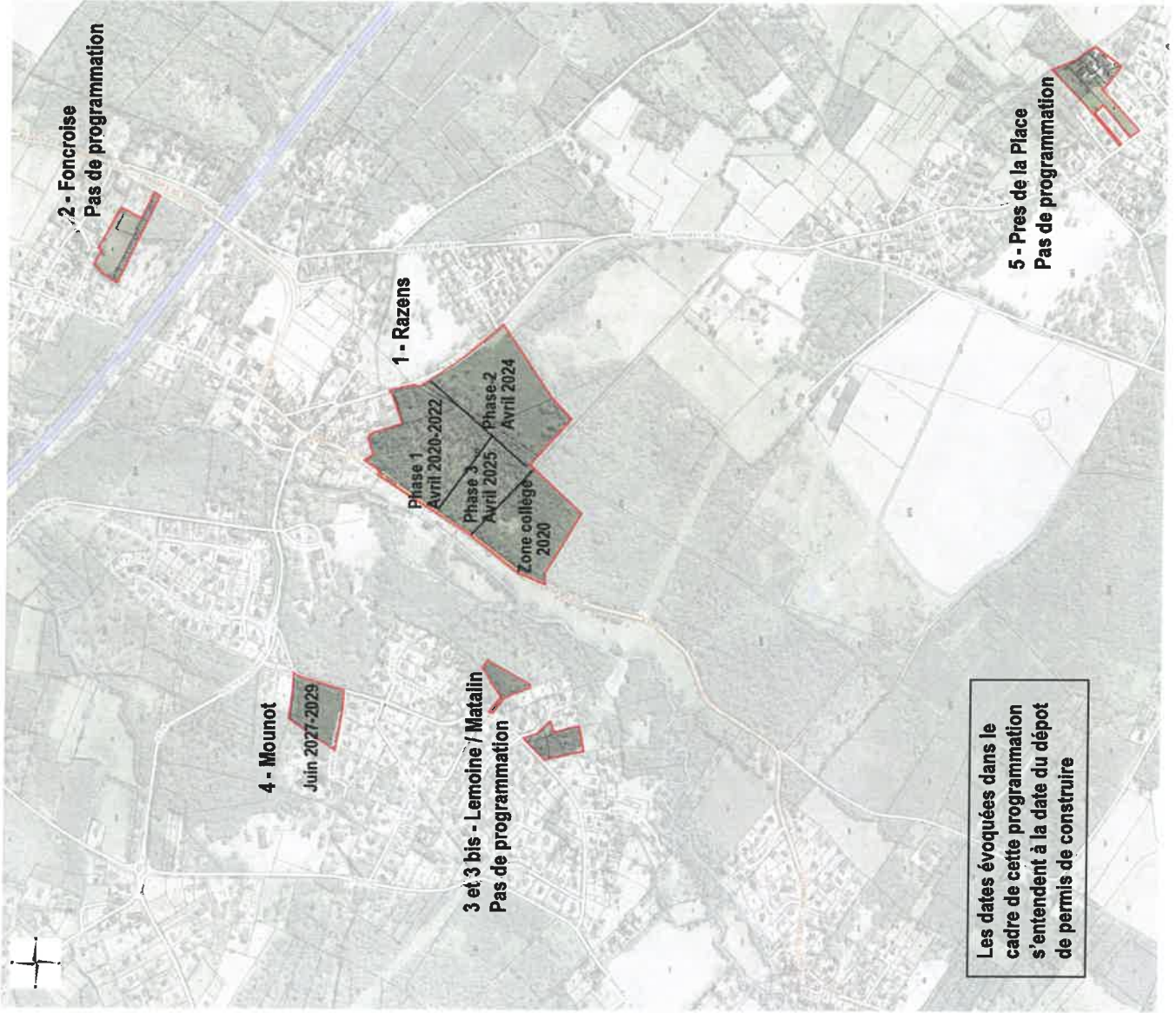
Laura HILS, paysagiste d.p.l.g.

AmEAU Ingénierie, BET spécialisé en VRD, assainissement, eau

CAZAMAJOUR, Cabinet d'avocat



- 1 - RAZENS
- 2 - FONCROISE
- 3 - 3bis - LEMOINE / MATALIN
- 4 - MOUNOT
- 5 - PRES DE LA PLACE



CONTEXTE ELARGI



Contexte élargi - photo aérienne et cadastre
Source : geoportail - L.Hills - 2018

Zone OAP



PHOTOS

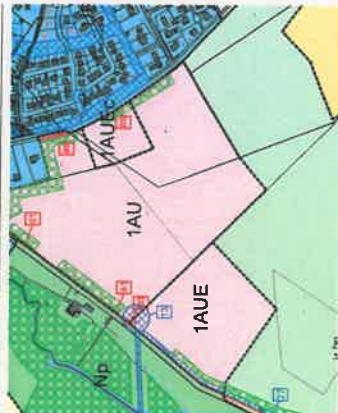


Mars / Septembre 2018

PHOTOS



ZONAGE



Surface de l'opération :
1AU : 9,38 ha (habitat sans les espaces boisés classés)

1AUe : 3,64 ha (équipement d'intérêt collectif)
1AUec : 0,84 ha (équipement d'intérêt collectif et commerces)

Densité minimale proposée :
12 logements/ha (ne concerne que la zone 1AU à vocation d'habitat)

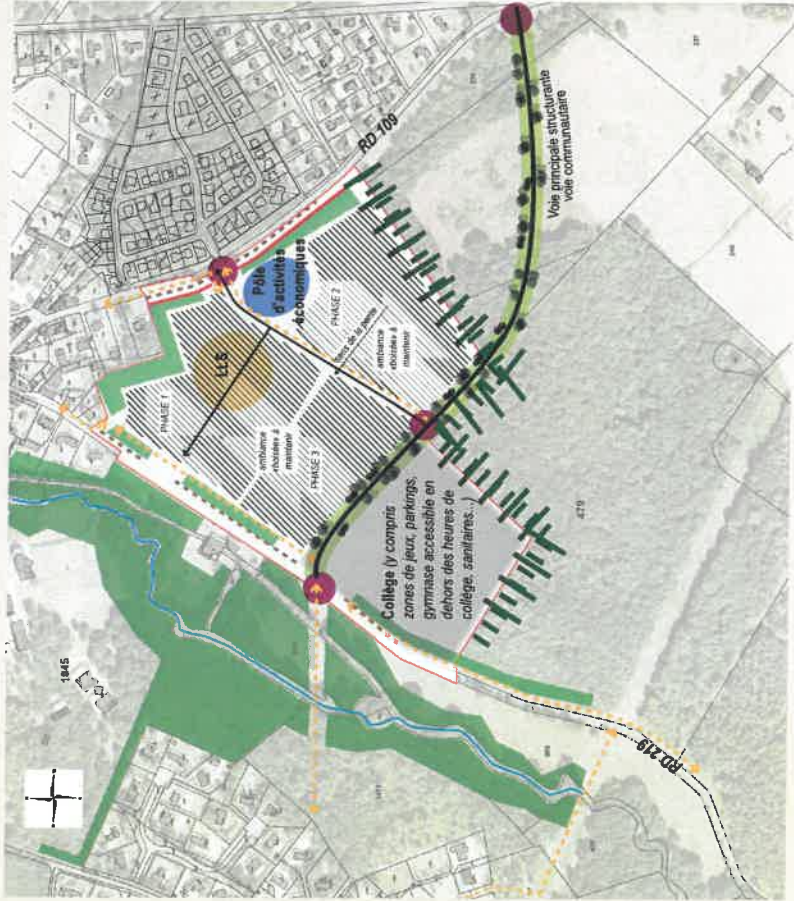
ER 27 : Création d'un cheminement piéton, largeur 6m

ER 13 : Aménagement d'un carrefour sécurisé Patrimoine 60 et 61 : Grille Nord et Mur d'enceinte Patrimoine 89 : Mur d'enceinte

ENJEUX

- Situation stratégique par rapport au Bourg.
- Structuration du Bourg (vie sociale, cadre de vie....).
- Implantation d'un collège et d'un gymnase.
- Création d'une voie principale structurante qui sera préalable à tout aménagement et de carrefours aménagés.
- Liens interquartiers.
- Préservation de l'ambiance existante et d'une qualité de vie dans le traitement des lisières du Bourg.

PROJET

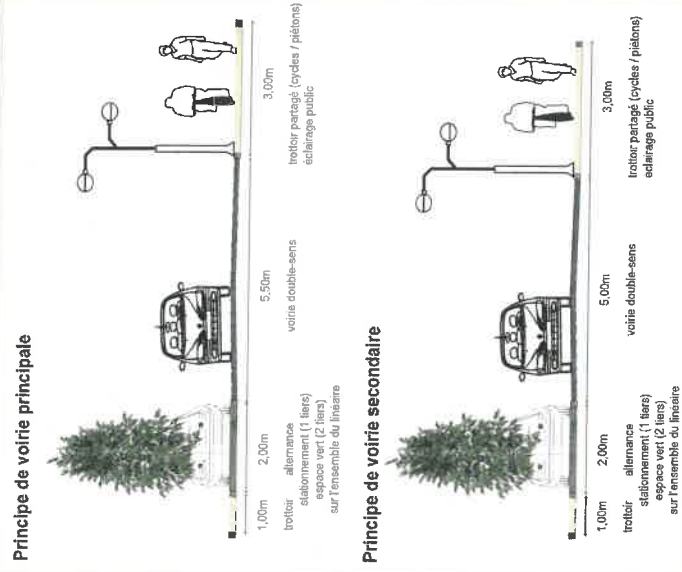


Fond de plan photo aérienne geoportail.fr

LÉGENDE

- Périmètre de l'opération
- Murs et portails existants à conserver si viables (15% maximum de démolition autorisé pour accès sécurisés et besoins du projet)
- EBC à maintenir
- Chemins doux (sécurisés)
- Voie principale structurante avec cheminements doux intégrés préalable à tout aménagement
- Voie secondaire avec cheminements doux intégrés
- Traitement qualitatif de la voirie et de ses abords
- Maintien d'interfaces soignées, respectueuses du site existant et prenant en compte le risque feu de forêt
- Carrefour aménagé
- Pas de sortie directe
- Secteur d'habitat résidentiel
- Secteur d'habitat individuel groupé (Logements Locatifs Sociaux)
- Obligation de traiter le pluvial à la parcelle avec une gestion performante et pérenne

COUPES DE PRINCIPE




ENJEUX

CONTEXTE ELARGI



Contexte élargi - photo aérienne et cadastre
Source : geoportal - L.Hils - 2018

 Zone OAP

PHOTOS



Mars 2018

PHOTOS



2 - FONCROISE - OAP

ENJEUX

- Intégration dans le tissu urbain existant (bâti, domaine ancien et maisons pavillonnaires).
- Fonctionnement des déplacements, des accès, de la desserte et une bonne intégration urbaine et paysagère de l'opération.
- Adaptation du projet à un parcellaire plutôt étiré et en profondeur.
- Prise en compte du périmètre de protection rapprochée des forages AEP situés sur la commune de Castres-Gironde.

Surface de l'opération :
1,10 ha (1AU)

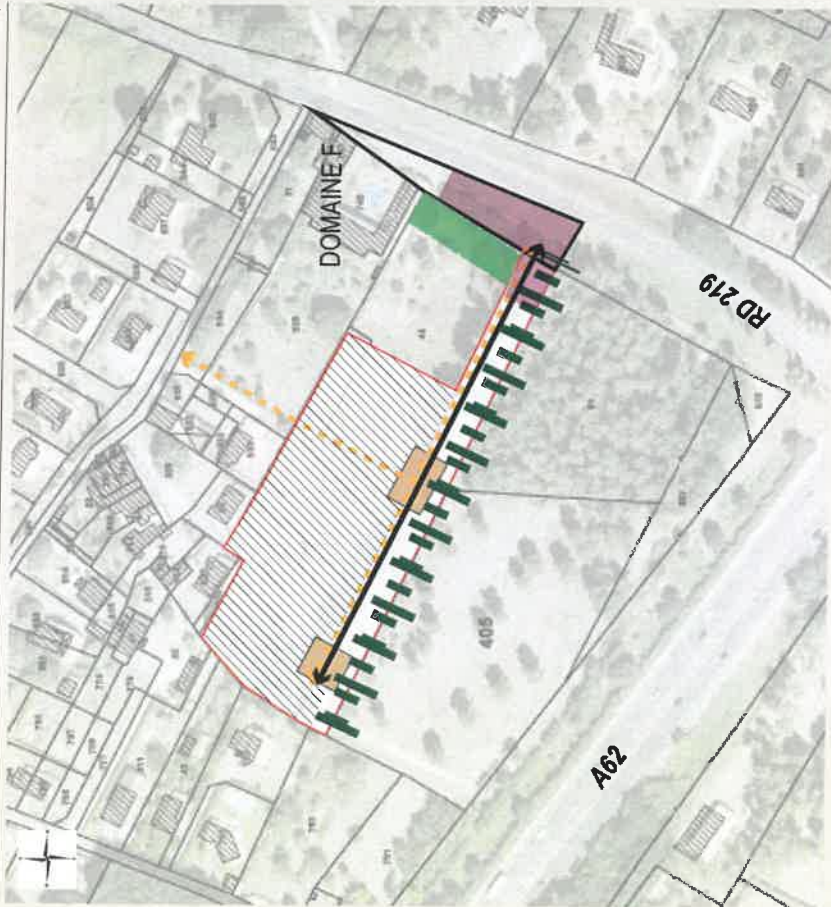
Densité minimale proposée :
13 logements/ha

ER 3 : *Création d'un espace public de quartier*
Recul par rapport à l'axe de l'A62

ZONAGE



PROJET



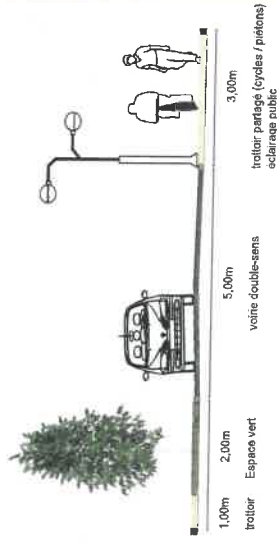
Fond de plan photo aérienne geoportail.fr

LÉGENDE

- Périmètre de l'opération
- Secteur d'intérêt pour le projet
- Accès routier sécurisé unique à la zone depuis la voie communale du passage de Couraud
- Voie de desserte (voie sans issue)
- Espaces collectifs, paysagers : espaces libres (stationnements, retournement, jeux...)
- Trame de cheminement doux interquartiers
- Habitat individuel
- Intégration de l'alaé feu de forêt et traitement qualitatif de l'interface (maintien de boisements)
- EBC à créer

COUPE DE PRINCIPE

Principe de voirie secondaire



CONTEXTE ELARGI



Contexte élargi - photo aérienne et cadastre
Source : geoportail - L.Hills - 2018

Zone OAP



PHOTOS

Site 3



Site 3



Site 3 bis



ZONAGE



Surface de l'opération :
(Site 3) : 0,67 ha / (Site 3bis) : 0,39ha
Densité minimale proposée (Site 3 et 3bis):
14 logements/ha

ER 26 et 35 : *Création d'une liaison douce vers le collège et le Bourg*

ENJEUX

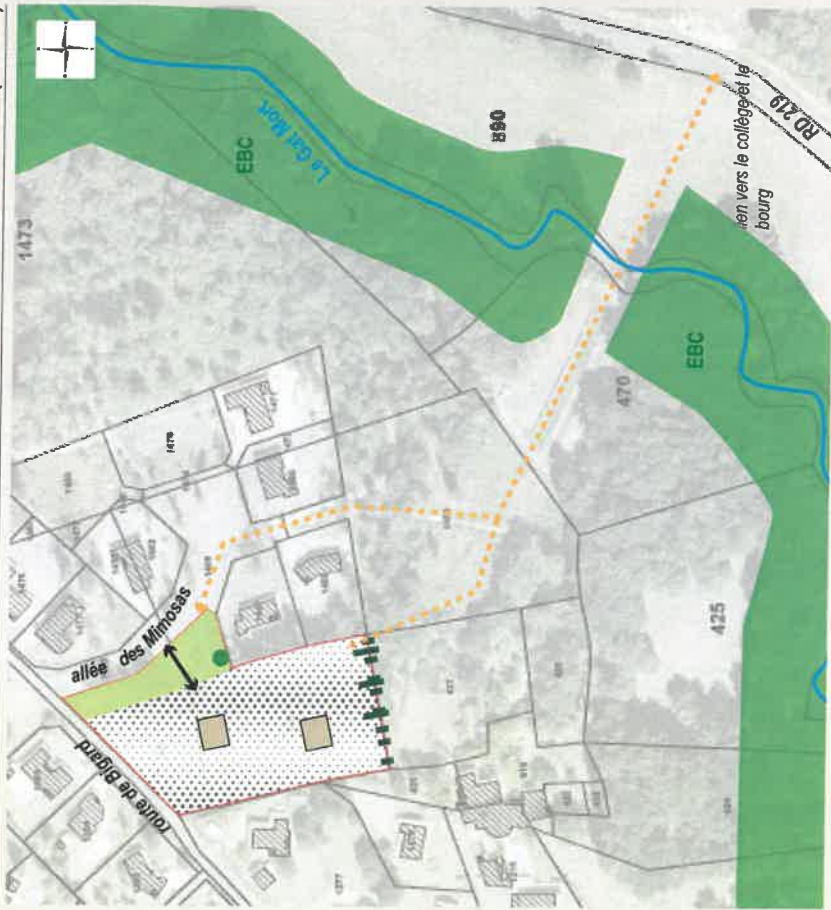
(Site 3)

- Intégration aux quartiers environnants.
- Lien vers le collège et le Bourg.
- Préservation du caractère boisé de la zone.
- Création et mutualisation d'un espace vert de quartier.

(Site 3 bis)

- Intégration au quartier existant en lisière forestière.
- Lien piéton vers le collège et le Bourg.

PROJET (SITE 3)



Fond de plan photo aérienne geoportail.fr

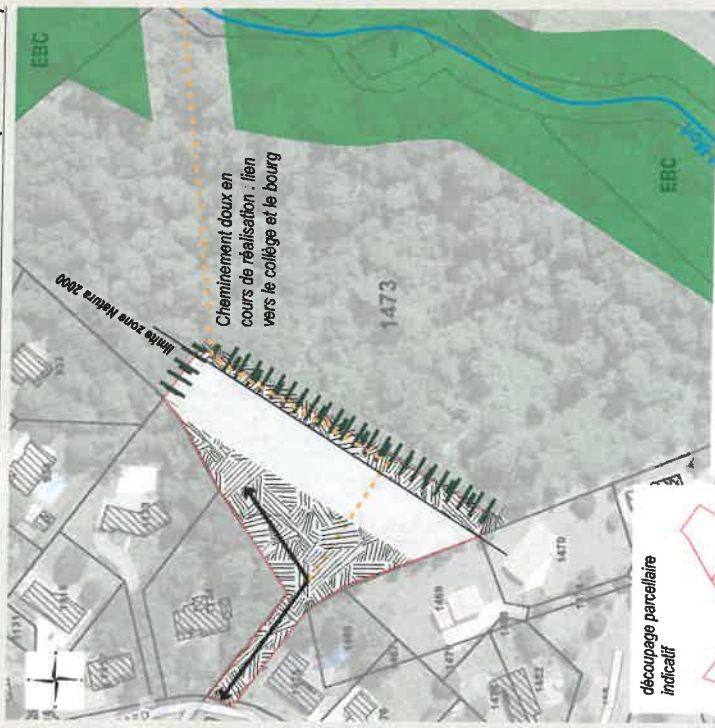
LÉGENDE (SITE 3)

- Périmètre de l'opération
- Espaces collectifs, paysagers : espaces libres (stationnements, retournement, jeux...)
- ▨ Maintien d'une interface soignée, respectueuse du site existant en prenant en compte le risque feu de forêt
- ↔ Accès
- ↔ Chemins doux (sécurisés)
- ▨ Habitat résidentiel dans un environnement boisé préservé
- Espace vert communal Chêne à Grand Capricorne à préserver

LÉGENDE (SITE 3 BIS)

- Périmètre de l'opération
- ↔ Cheminement doux
- ↔ Chemin de circulation privé motorisé non imperméabilisé (largeur 3,50m)
- ▨ Maintien d'interfaces soignées, respectueuses du site existant en prenant en compte le risque feu de forêt
- ▨ Zone non acidifiandi

PROJET (SITE 3 BIS)



Compte tenu de la proximité du site Natura 2000, un diagnostic écologique doit être réalisé avant tout défrichage de la zone 3bis

découpage parcellaire indicatif



Fond de plan photo aérienne geoportail.fr

CONTEXTE ELARGI



Contexte élargi - photo aérienne et cadastre
Source : geoportail - L.Hils - 2018

 Zone OAP

PHOTOS



Septembre 2018

PHOTOS



ZONAGE



Surface de l'opération (4) :
1,37 ha

Densité minimale proposée :
14 logements/ha

ER 2 et 6 : Elargissement de la voie

ENJEUX

- Intégration aux quartiers environnants.
- Préservation du caractère boisé de la zone.
- Traitement des franges du nouveau quartier.

PROJET



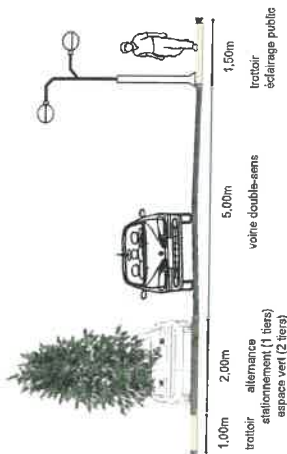
Fond de plan photo aérienne geoportail.fr

LÉGENDE

- Périmètre de l'opération
- Voie de desserte secondaire
- EBC existants
- Habitat individuel
- Localisation des jardins
- Espace vert de recul (préservation de la bande boisée de chênes, noue, plantations,...)
- Boisements existants et haies existantes à conserver ou à planter composées d'essences indigènes

COUPES DE PRINCIPE

Principe de voirie secondaire



CONTEXTE ELARGI



Contexte élargi - photo aérienne et cadastre
Source : geoportail - L. Hills - 2018

 Zone OAP

PHOTOS



Septembre 2018

PHOTOS



ZONAGE



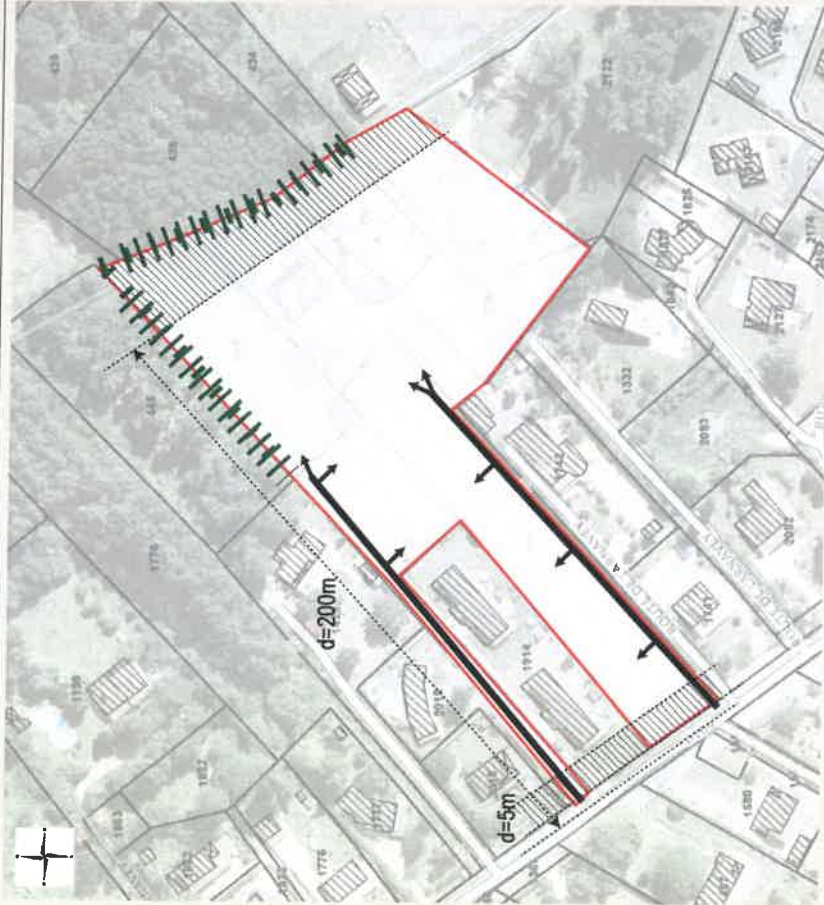
Surface de l'opération (4) :
1,43 ha

Densité minimale proposée :
8 logements/ha

ENJEUX

- Intégration du nouveau quartier pavillonnaire dans un environnement urbain en lisière naturelle.
- Conservation d'une ambiance résidentielle (interdiction de produire de l'habitat groupé / jumelé ou collectif, traitement des vis-à-vis, ...).
- Sécurisation des accès.

PROJET



Fond de plan photo aérienne geoportail.fr

LÉGENDE

- Limite de l'opération
- Accès à l'opération groupée.
Cet accès prévoiera une aire de retournement pour les véhicules d'incendie et de secours
- Accès au lot
- Maintien d'interfaces soignées, respectueuses du site existant et prenant en compte le risque feu de forêt
- Bande inconstructible (les constructions nouvelles doivent être implantées dans une bande comprise entre 5 mètres de l'alignement de la route départementale n°109 et 200 mètres de l'axe de la route départementale n°109)

COUPES DE PRINCIPE

Principe de voirie secondaire

