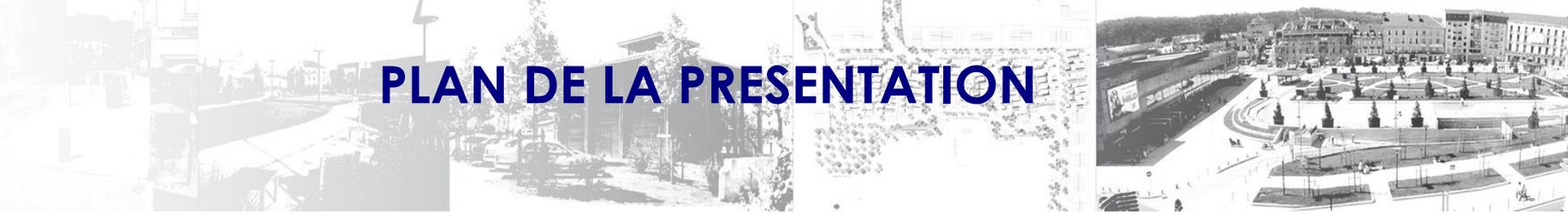




PLU D'YVRAC

6^{ème} Réunion publique
Présentation du projet de PLU



PLAN DE LA PRESENTATION

1

RAPPEL DE L'AVANCEMENT DES ETUDES

2

RAPPELS SUR LE PLU ET SON CONTEXTE LÉGISLATIF

3

ELEMENTS DE CADRAGE DES CHOIX DE DÉVELOPPEMENT
(Démographie, besoins en logements, besoins fonciers)

4

RAPPEL DES GRANDS PRINCIPES DU PADD

5

PRESENTATION DES ZONES ET DE LEUR REGLEMENT D'URBANISME

6

PRESENTATION DES OAP

1 • RAPPEL DE L'AVANCEMENT DES ETUDES

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
Fax : 05 56 43 22 81
E-mail :
mtph@agencemetaphore.fr

S.A.R.L.
au capital de 54 000 €
R.C.S. Bordeaux
B 385 341 102
Siret 385 341 102 000 15
APE 742 A

RAPPEL DU DEROULEMENT DES ETUDES

- 2016/2017 → 1^{ER} projet, présenté en réunion publique
→ Présenté en Réunion PPA → consommation foncière excessive et insuffisant objectif de mixité sociale
- 2020/2021 → modification du projet sur ces 2 points
→ 2^{ème} réunion publique
- 22/08/2021 → Loi Climat et Résilience d'application immédiate
→ forte remise en cause des orientations du PADD
→ Modifications du projet, 3^{ème} débat sur le PADD en 2023
→ 3 réunions publiques en 2023 (14, 30 mai/14 juin)
- Avril 2024 → **présentation du dossier à la DDTM → validation**

CALENDRIER 2024/2025

- 6^{ème} réunion publique → 04 juillet 2024
- arrêt du projet → septembre 2024
- enquête publique → décembre 2024/janvier 2025
- Approbation → février 2025

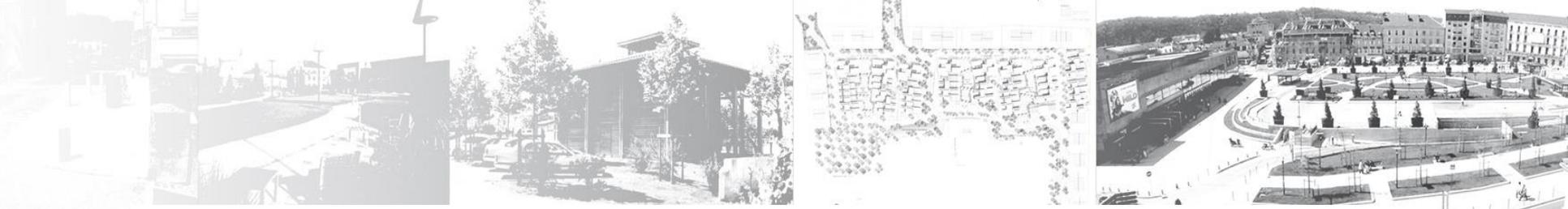
2 • RAPPELS SUR LE PLU ET SON CONTEXTE LÉGISLATIF

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
Fax : 05 56 43 22 81
E-mail :
mtph@agencemetaphore.fr

S.A.R.L.
au capital de 54 000 €
R.C.S. Bordeaux
B 385 341 102
Siret 385 341 102 000 15
APE 742 A



LES OBJECTIFS DU PLU

- **DOCUMENT DE PLANIFICATION , échéance 10 ans**
- **DEFINIR DES BESOINS dans le cadre de cette échéance**
en matière de logement, de développement économique, de transport, de voirie , d'équipements publics..
- **ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN**
où , comment et dans quelle proportion au regard d'un objectif de modération de la consommation foncière..
- **LE PROGRAMMER DANS LE TEMPS**
(où et quelles surfaces à urbaniser à court terme ou à long terme)
- **PROTEGER LES SECTEURS AGRICOLES**
- **PROTEGER LES MILIEUX NATURELS**
au titre de leur intérêt environnemental, paysager ou de la prise en compte d'un risque naturel (inondation, feu de forêt, ...)



LA DÉMARCHE DU PLU

UN DIAGNOSTIC COMMUNAL



UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES
(PADD)

qui définit le projet communal

QUI SE TRADUIT PAR

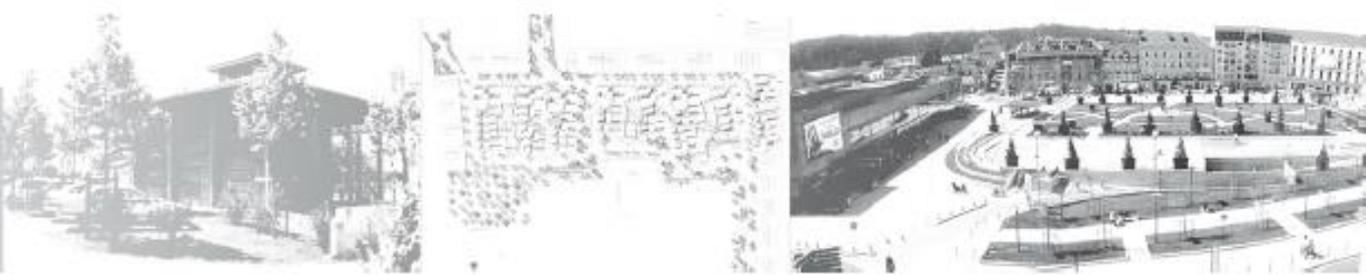


Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
sur certains secteurs à enjeux,
dont l'esprit doit être respecté



Un **règlement** et un **zonage**
obligatoires dont la lettre doit être
respectée

LA PROCÉDURE



CONSTITUTION DU DOSSIER DE PLU avec :

- un rapport de Présentation
- Le PADD
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Un Plan de Zonage
- Un Règlement d'Urbanisme



**CONCERTATION
AVEC LA
POPULATION**



ARRÊT DU PROJET PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL



**CONSULTATION DES SERVICES DE L'ÉTAT
ET AUTRES ORGANISMES (3 mois)**



ENQUÊTE PUBLIQUE



APPROBATION

LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE et LEGISLATIF

- ☑ La Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) :
 - mixité sociale : 25% logement social pour les communes de + 3 500 hab; Aujourd'hui 6%, et dans 10 ans, une population proche de 3 150 habitants)
 - renouvellement urbain,
 - limitation de l'étalement urbain

- ☑ Les lois GRENELLE :
 - maîtrise/modération énergétique et développement des énergies renouvelables,
 - lutte contre le changement climatique,
 - Préservation de la biodiversité (Trame Verte et Bleue, zones humides..)
 - Limitation de l'étalement urbain par consommation des espaces naturels et agricoles = objectif de modération foncière + CDPENAF

- ☑ La loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové)

- ☑ La loi « Avenir de l'Agriculture »

LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE et LEGISLATIF

☑ La Loi CLIMAT et RESILIENCE (22/08/2021):

- En application des propositions de la Convention Citoyenne pour le climat,
- Lutte contre le changement climatique,
- Lutte contre l'artificialisation des sols (altération durable des fonctions écologiques, biologiques, hydriques, climatiques, agronomiques d'un sol)
- Objectif : Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici 2050,
- Réduire de moitié d'ici la décennie 2021/2031,
- Dorénavant, l'ouverture à l'urbanisation d'un sol naturel n'est possible QUE SI il est démontré que les espaces situés au sein des enveloppes urbaines sont insuffisants à répondre aux besoins,

LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE :

Le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise

- ☑ Le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise fixe des prescriptions :
 - Des enveloppes urbaines au-delà desquelles les sols doivent obligatoirement être protégés en zone Agricole ou Naturelle,
 - Les zones constructibles doivent respecter un ratio de 540 m²/logement,
 - Les programmes de logements doivent respecter une répartition de : 30% d'habitat collectif / 70 % d'habitat individuel,

3 • ELEMENTS DE CADRAGE DES CHOIX DE DÉVELOPPEMENT (Démographie, besoins en logements, besoins fonciers)

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
Fax : 05 56 43 22 81
E-mail :
mtp@agencemetaphore.fr

S.A.R.L.
au capital de 54 000 €
R.C.S. Bordeaux
B 385 341 102
Siret 385 341 102 000 15
APE 742 A



RAPPEL DES ÉLÉMENTS DE DIMENSIONNEMENT DU PROJET

- PLU : un document de planification sur 10 ans (N + 10 ans)
 - Induit une réflexion prospective sur la vision du territoire,
 - S'appuie sur des hypothèses d'évolution,
 - soit au fil de l'eau (on reconduit de façon mécanique ce qui s'est opéré antérieurement, dans le respect du cadre législatif et réglementaire)
 - Soit on souhaite infléchir le cours des choses :
 - Un document qui accélère le développement,
 - Un document qui freine le développement
- C'est sur cette base que le reste du projet de PLU sera dimensionné en termes :
- de besoins en logements
 - de besoins fonciers pour réaliser ces logements
 - de besoins en renouvellement urbain (reconquête parc vacant..)



RAPPEL des PERSPECTIVES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE VALIDÉES LORS DES 4 DEBATS SUR LE PADD EN CONSEIL MUNICIPAL

→ A l'issue de plusieurs débats sur le PADD en conseil municipal, le dernier en date du 28/08/2023

→ Après le développement soutenu enregistré par la Commune entre 2007 et 2014 (+ 500 habitants, soit + 70 hab/an – TCAM de + 2,8%), retour depuis 2014 à un rythme plus en adéquation avec les capacités de la commune en matière d'offre d'accueil,

→ choix d'un **prolongement de cette tendance, à savoir à + 0,8 %** par an (rythme antérieur au Flaman, entre 1999 et 2007)

→ soit **+ 250 habitants** à l'échéance N+10 ans à l'issue du PLU



LES BESOINS EN LOGEMENTS INDUITS PAR L'ACCROISSEMENT DEMOGRAPHIQUE

Sur la base :

- de 2,3 personnes/logement,
- d'un taux de desserrement des ménages de 10%
(moyenne habituellement observée)
- Les besoins en logements sont estimés à **100/110 logements**
- moins une part de **10** logts mobilisés en renouvellement urbain
(vacance + changement de destination)
- Les besoins en logts NEUFS sont estimés à **100 logts**



LES BESOINS FONCIERS POUR RÉALISER LES LOGEMENTS PROJÉTÉS Et la modération foncière

- sur la base d'un niveau de densité moyen de 18 logements /ha ,
- soit un ratio en cohérence avec la Prescription du Scot de 540 m²/logt
- de l'association d'une diversité des formes urbaines (individuel sur lots libres, individuel groupé, logement collectif..)
- la réalisation de 100 logements neufs nécessite des besoins fonciers de **5,5 ha** dont la localisation est recherchée en totalité dans l'enveloppe urbaine (espaces Naturels intra urbains, dents-creuses et redivision de grandes parcelles)
- pour rappel la consommation foncière rétrospective 2011/2020 Habitat indiquée par le CEREMA est de 10,6 ha

Consommation foncière	Rétrospective 2011/2020 ⁽¹⁾	Objectif de réduction	Prospective PLU N+10 ans
Habitat	10,6 ha	- 50 %	5,5 ha



LES BESOINS EN LOGEMENTS SOCIAUX

- Pour rappel, motif d'avis défavorable sur le 1^{er} projet (2017)
- Au titre de la loi SRU, le PLU définit des objectifs de mixité sociale
- article 55 : 3 500 habitants → 25 % de logts sociaux
- Actuellement sur Yvrac : 75 logements sociaux, soit 6%
- à l'échéance N + 10 ans, sans atteindre 3 500 hab, la commune va s'en approcher (hyp 3 150 hab) → anticiper ce rattrapage
- introduction de règles dans la programmation des logements :
 - 100 % de logts sociaux sur les zones AU (à urbaniser) du centre bourg (2,9 ha),
 - Une servitude de mixité sociale dans les programmes de logts des zones U :
 - 2 à 3 logts = 1 logement social
 - 4 à 6 logts = 2 logements sociaux
 - > 7 logts = 40 % de logt social
- À l'échéance N + 10 ans : + 86 logements sociaux réalisables, soit 12 %

4- RAPPEL DES GRANDS PRINCIPES DU PADD

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
Fax : 05 56 43 22 81
E-mail :
mtp@agencemetaphore.fr

S.A.R.L.
au capital de 54 000 €
R.C.S. Bordeaux
B 385 341 102
Siret 385 341 102 000 15
APE 742 A



LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

→ Pièce du PLU qui énonce les principales orientations de la commune en matière d'aménagement de son territoire,

→ il définit les orientations en matière d'habitat, d'équipement, d'urbanisme, de développement économique, de paysage, de protection des espaces agricoles et naturels, de modération de la consommation foncière,,

→ Guide stratégique et politique, le PADD est ainsi la clé de voûte du PLU,

→ des principes d'aménagement organisés en 3 volets :

1. Protection des espaces naturels, agricoles et des paysages
2. Principes de développement et de renouvellement urbains
3. Principes de fonctionnement et de déplacements urbains

→ illustrés par des schémas

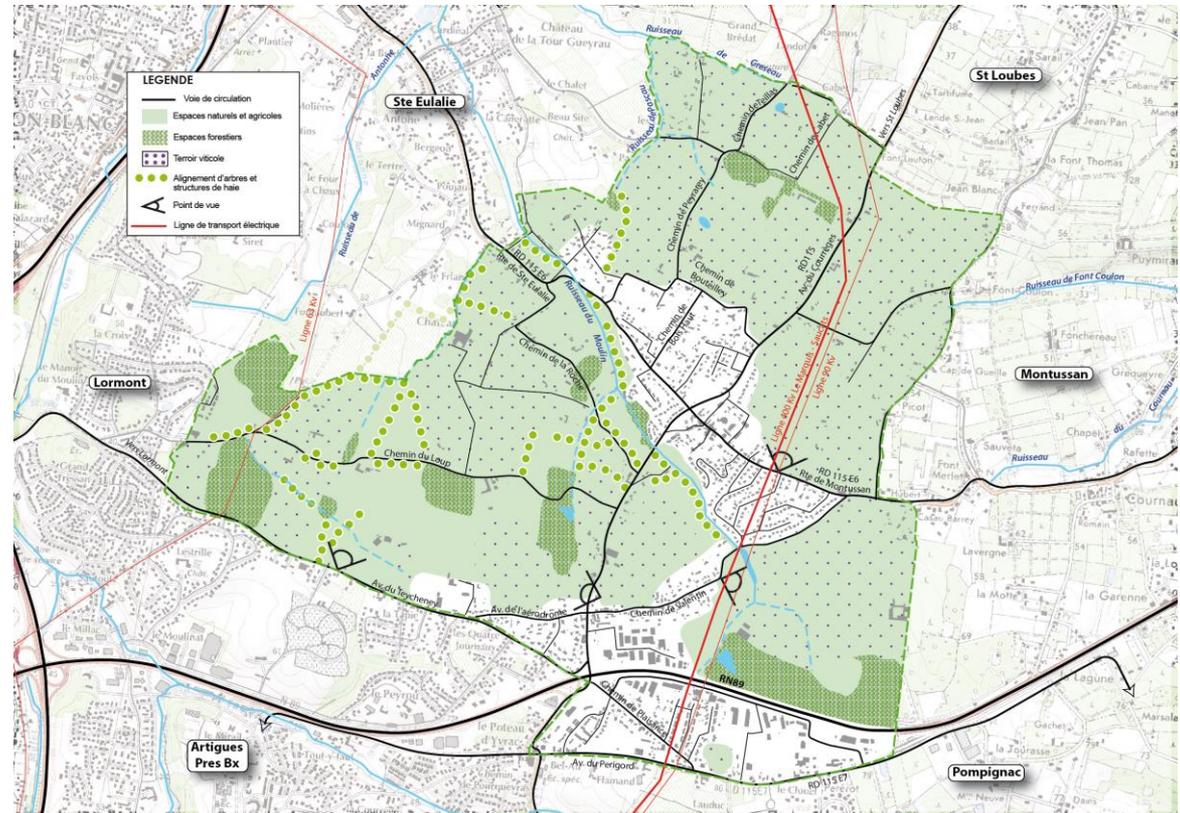
LES PRINCIPES DE PROTECTION, DE MISE EN VALEUR DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET DES PAYSAGES, DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

→ préservation du caractère agricole et naturel d'Yvrac,

→ Préservation de la trame verte et bleue qui structure le territoire et ses paysages,

→ Préservation des points de vue emblématiques de la commune et des éléments de l'identité paysagère et bâtie,

→ Prise en compte des risques et des nuisances (inondation et notamment par ruissellement pluvial..)



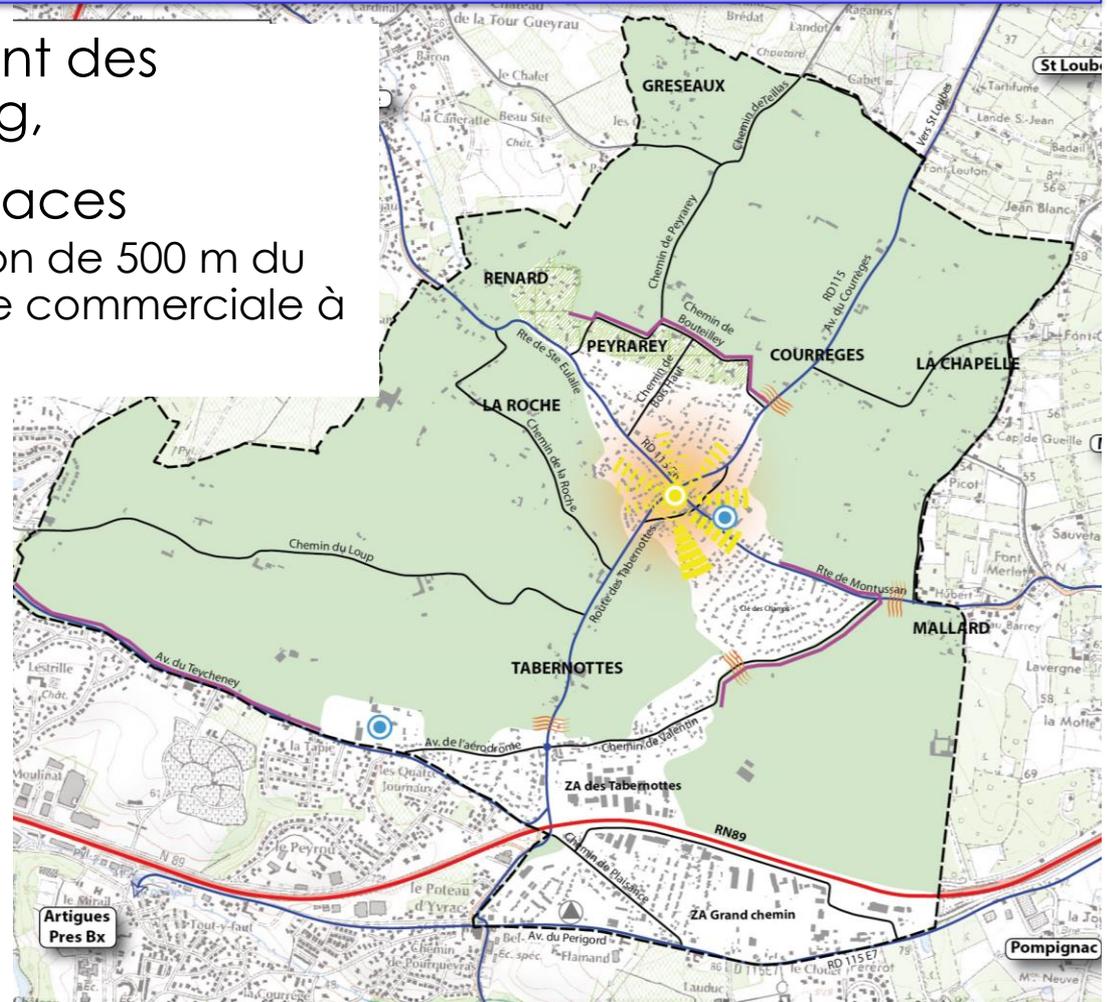
LES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS

→ stopper le développement des quartiers excentrés du bourg,

→ Donner la priorité aux espaces centraux équipés, dans 1 rayon de 500 m du cœur du bourg, en soutien à l'offre commerciale à redynamiser,

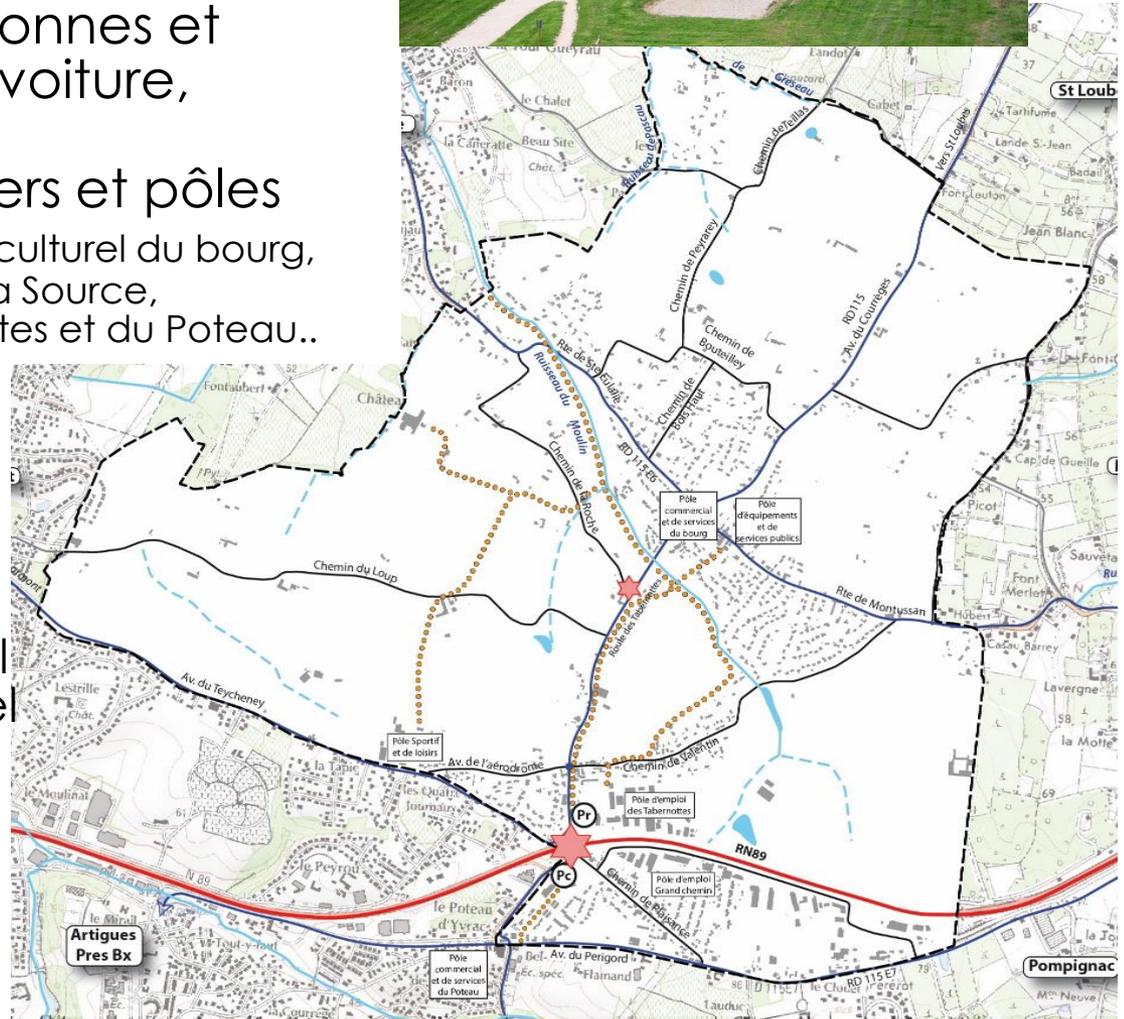
→ limiter le développement du coteau de Peyrarey au regard du phénomène de ruissellement pluvial et inondation des secteurs aval (Beauvallon)

→ Marquer des espaces de respiration entre les différentes polarités (micro-coupures, stopper l'étalement urbain..)



LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT ET DEPLACEMENTS URBAINS

- promouvoir une mobilité durable,
- Améliorer les liaisons piétonnes et cyclables alternatives à la voiture,
- Entre les différents quartiers et pôles d'attractivité (socio-éducatif et culturel du bourg, sportif et de loisirs de Mirefleurs et de la Source, commerciaux du bourg, des Tabernottes et du Poteau..
- promouvoir le covoiturage
- à l'occasion d'un projet d'aménagement d'un nouvel espace public plurifonctionnel au quartier du Flaman
- Espace de type « Promenade » associant équipements récréatifs



5- PRESENTATION DES ZONES ET DE LEUR REGLEMENT D'URBANISME

Architectes D.P.L.G.
Urbanistes D.E.S.S.
Paysagistes D.P.L.G.

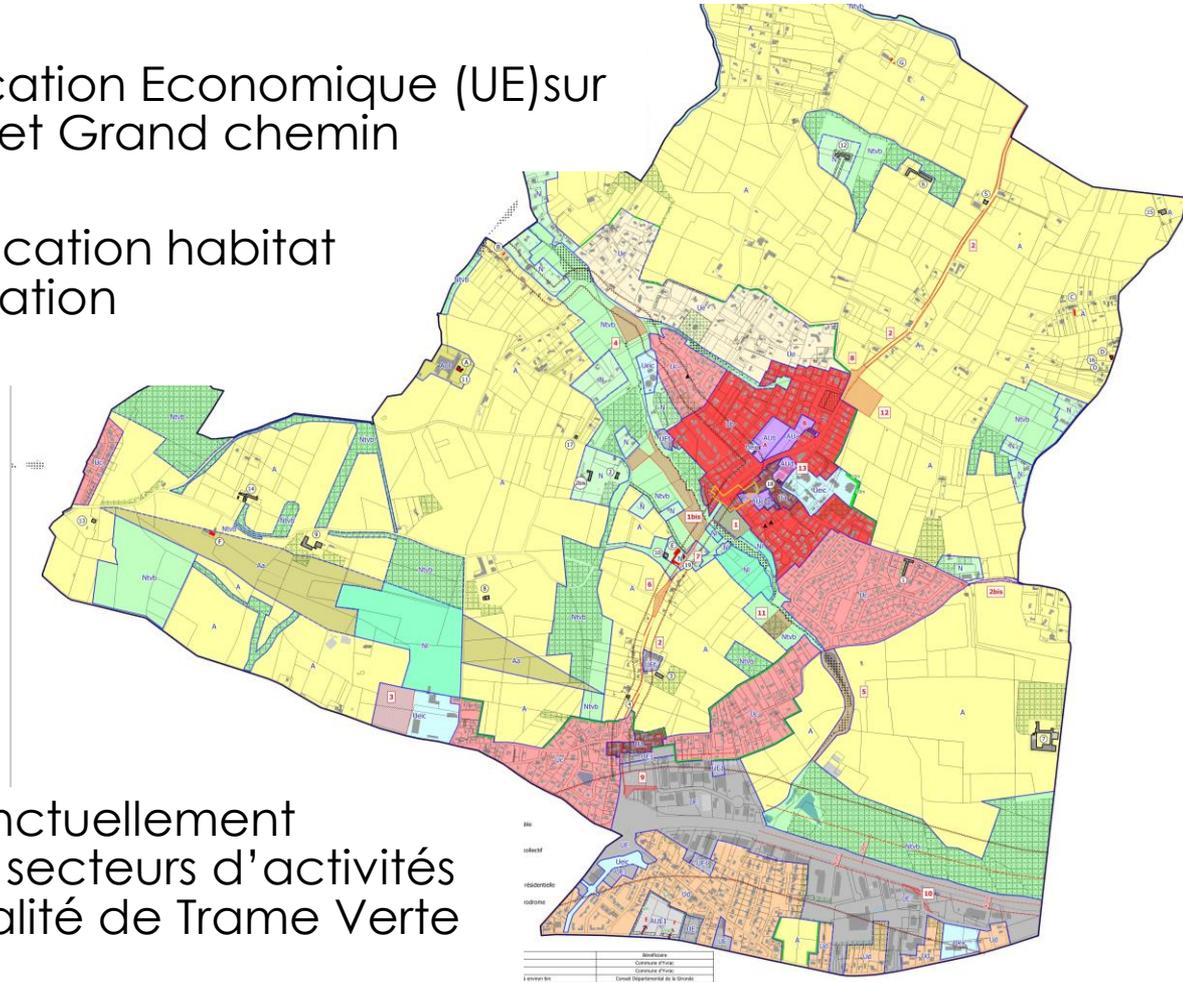
38, quai de Bacalan
33300 BORDEAUX

Tél. : 05 56 29 10 70
Fax : 05 56 43 22 81
E-mail :
mtp@agencemetaphore.fr

S.A.R.L.
au capital de 54 000 €
R.C.S. Bordeaux
B 385 341 102
Siret 385 341 102 000 15
APE 742 A

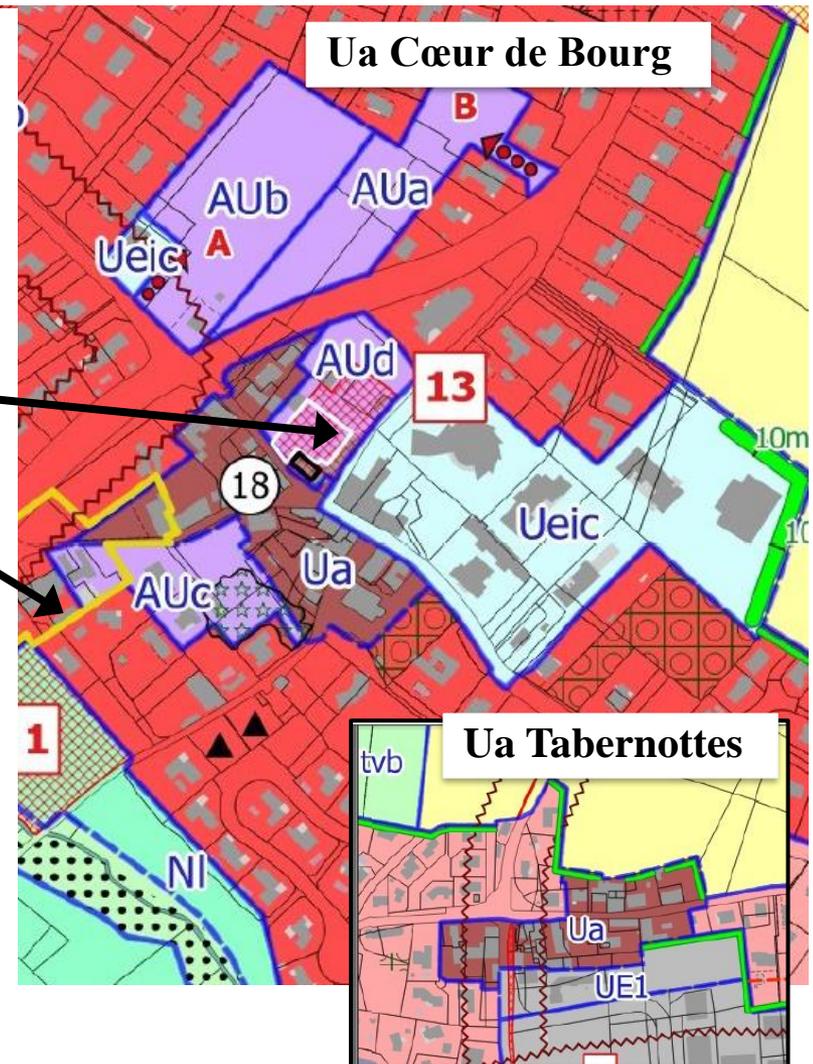
Les grandes lignes du zonage

- une zone Urbaine qui couvre les espaces urbanisés, décomposée en 5 secteurs de densité décroissante du bourg vers les quartiers périphériques (Ua à Ue) et un secteur Ueic d'équipements d'intérêt collectif
- Une zone Urbaine à vocation Economique (UE) sur les 2 ZA de Tabernottes et Grand chemin
- plusieurs zones AU à vocation habitat et une zone AUE à vocation économique
- Une zone Agricole, ponctuellement habitée, avec 1 secteur Aot
- Une zone Naturelle, ponctuellement habitée, comprenant des secteurs d'activités de Loisirs (NI), à fonctionnalité de Trame Verte et Bleue (Ntvb)



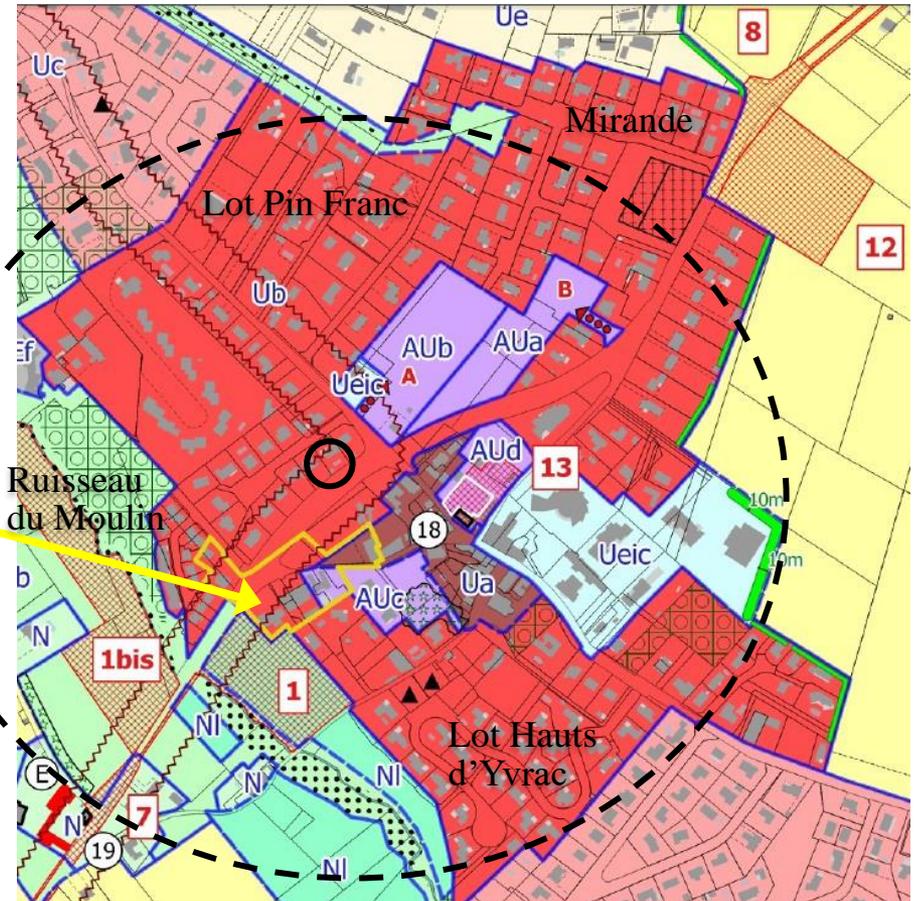
LA ZONE U ET SES SECTEURS Ua à Ue : espaces déjà bâtis d'une certaine densité et d'une desserte en réseaux publics suffisante pour accepter de nouvelles constructions

- SECTEUR Ua : tissus anciens du bourg et des Tabernottes,
- cœur de bourg : 1 pôle d'équipements publics à conforter
- Projet d'hébergement à caractère social pour PA non dépendantes (ER13)
- Périmètre de diversité commerciale, dans lequel seules sont autorisées les constructions à caractère commerciale et interdits les changements de destination des constructions commerciales
- Emprise au sol non règlementée, Hauteur des constructions limitée à R+1



LA ZONE U ET SES SECTEURS Ua à Ue : espaces déjà bâtis d'une certaine densité et d'une desserte en réseaux publics suffisante pour accepter de nouvelles constructions

- SECTEUR Ub : 1^{ère} couronne du bourg développée dans un rayon de 400 m du pôle commercial de la pharmacie,
- Objectif : permettre une certaine densification afin de soutenir la fréquentation du pôle de commerces
- Périmètre de diversité commerciale, dans lequel seules sont autorisées les constructions à caractère commerciale et interdits les changements de destination des constructions commerciales
- Emprise au sol limitée à 30% (actuellement entre 15 et 18%), Hauteur des constructions limitée à R+1



LA ZONE U ET SES SECTEURS Ua à Ue : espaces déjà bâtis d'une certaine densité et d'une desserte en réseaux publics suffisante pour accepter de nouvelles constructions

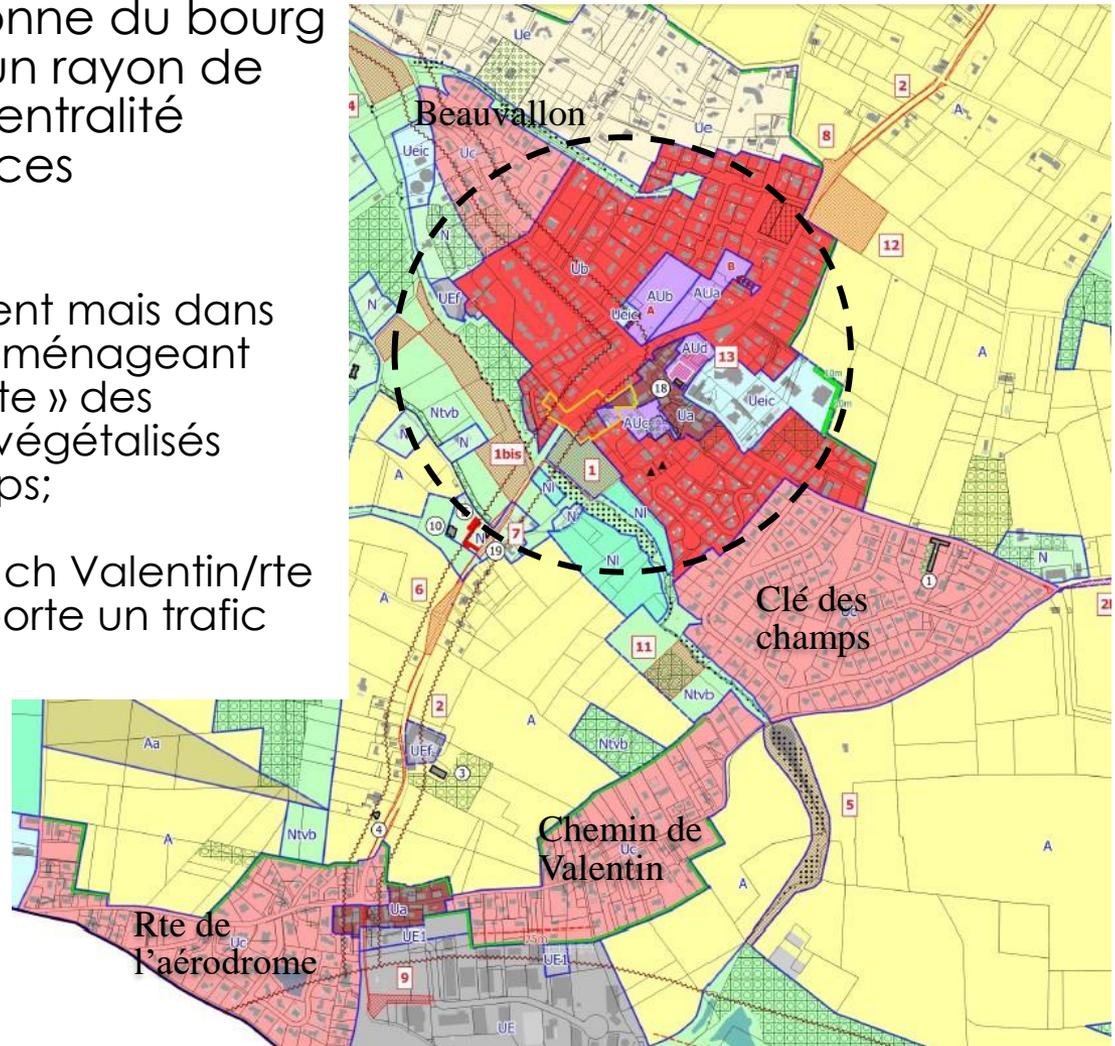
→ Secteur Uc : 2ème couronne du bourg développée au-delà d'un rayon de 400 m des espaces de centralité commerciale et de services

→ Objectif :

- permettre un confortement mais dans une moindre densité, en ménageant l'effet de « couronne verte » des lotissements densément végétalisés comme la clé des champs;
- ne pas sur-densifier l'axe ch Valentin/rte de l'aérodrome qui supporte un trafic d'évitement de la RN89

→ Emprise au sol limitée à 20% (actuellement 16 et 18% pointes Est/Ouest, 11% ch Valentin/aérodrome)

→ Hauteur des constructions limitée à R+1



LA ZONE U ET SES SECTEURS Ua à Ue : espaces déjà bâtis d'une certaine densité et d'une desserte en réseaux publics suffisante pour accepter de nouvelles constructions

→ Secteur Ud :

- secteur « pincé » entre la RN89 et la RD 115,
- excentré et peu en lien avec les espaces de centralité;
- pâtit de contraintes fonctionnelles liées au bruit (RN89 classée voie bruyante), au trafic routier (RD115E7) et à l'activité industrielle de Gd Chemin



→ Objectif : Limiter la densification de ce secteur;

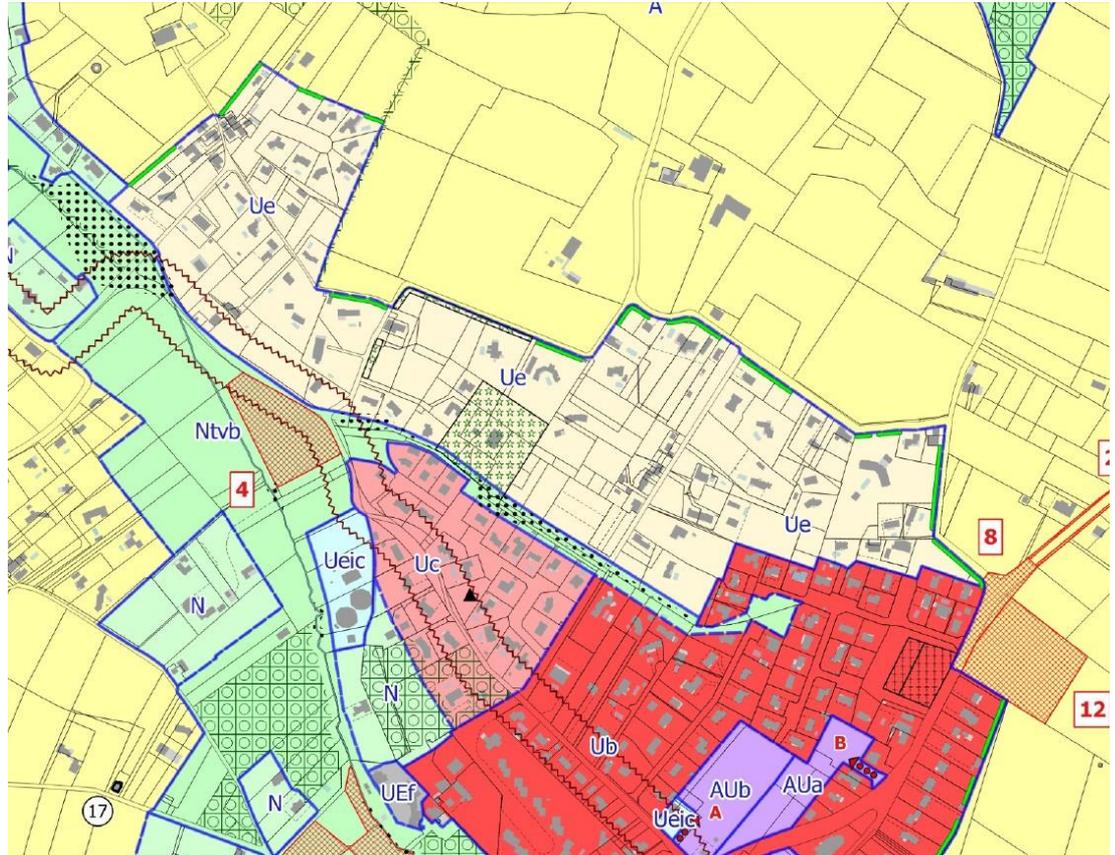
→ Emprise au sol des constructions limitée à 10%

→ Hauteur des constructions limitée à R+1

LA ZONE U ET SES SECTEURS Ua à Ue : espaces déjà bâtis d'une certaine densité et d'une desserte en réseaux publics suffisante pour accepter de nouvelles constructions

→ Secteur Ue :

- coteaux urbanisés de Peyrarey,
- l'imperméabilisation des sols par l'urbanisation génère des inondations par ruissellement pluvial
- Objectif : limiter l'aggravation de ce phénomène, l'urbanisation y est limitée à l'existant
- seules les extensions des constructions existantes et les annexes y sont autorisées)



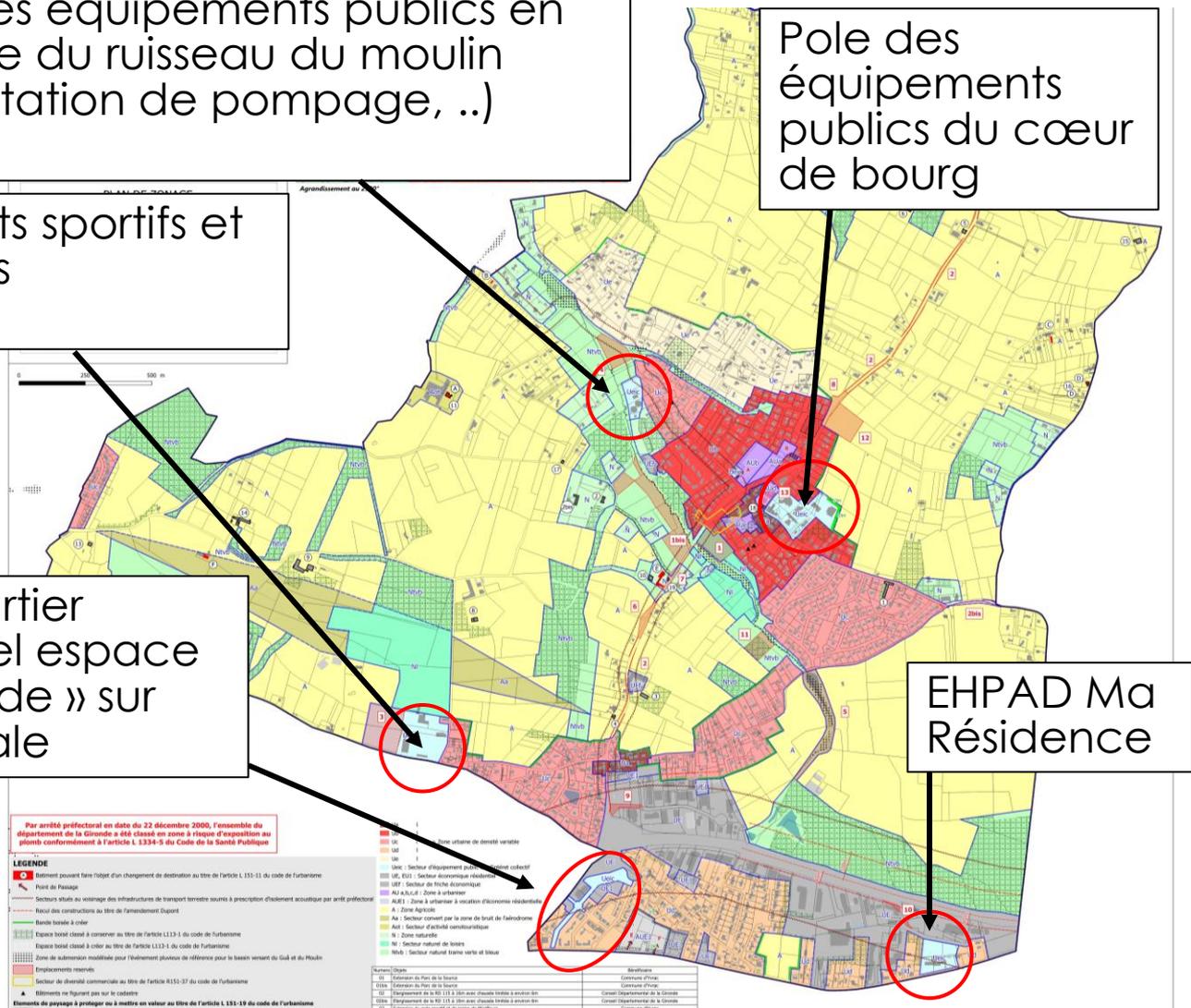
LA ZONE U ET LE SECTEUR Ueic : secteurs réservés à des équipements d'intérêt collectif

Pole des équipements publics en bordure du ruisseau du moulin (STEP, station de pompage, ..)

Pole des équipements publics du cœur de bourg

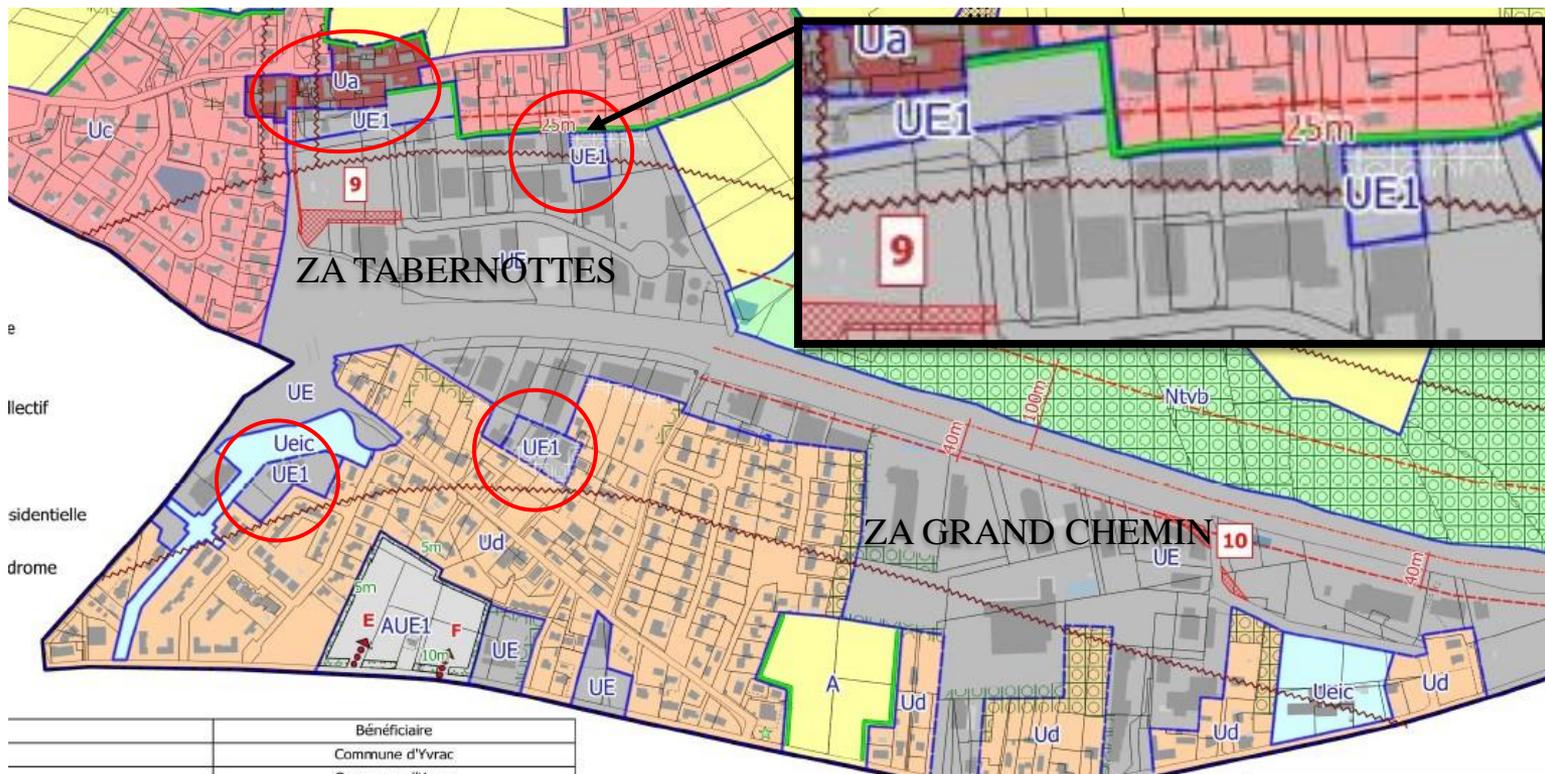
Pole des équipements sportifs et de loisirs de Mirefleurs

Projet au cœur du quartier du Flaman, d'un nouvel espace public type « Promenade » sur une emprise communale



LA ZONE UE ET LES SECTEURS UE1 et UEf : espaces à vocation Economique déjà bâtis, avec 1 secteur UE1 non bâti limitée à l'économie « résidentielle » et un secteur UEf de Friches à requalifier

- 4 SECTEURS UE1 : enclaves de faible étendue implantées en lisière de zones habitées, dont le voisinage suscite des nuisances (bruit,..)
- Choix d'y limiter les constructions à la vocation bureau/commerce, avec 8 m au faitage contre 12 m en zone UE, et des dispositions d'interface (protection de boisements existants, ou bande boisée à créer)

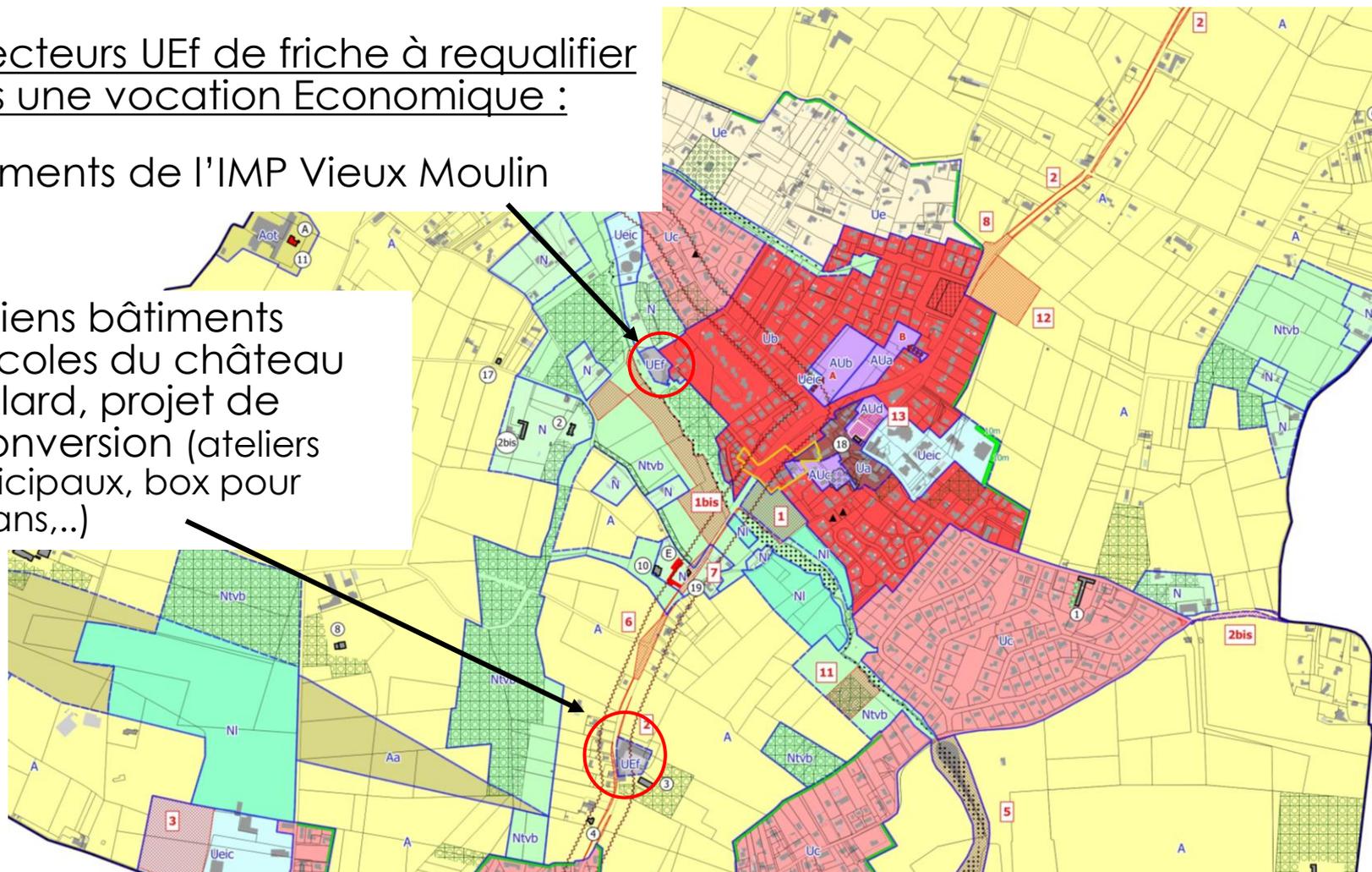


LA ZONE UE ET LES SECTEURS UE1 et UEf : espaces à vocation Economique déjà bâtis, avec 1 secteur UE1 non bâti limitée à l'économie « résidentielle » et un secteur UEf de Friches à requalifier

→ 2 Secteurs UEf de friche à requalifier vers une vocation Economique :

→ Bâtiments de l'IMP Vieux Moulin

→ Anciens bâtiments agricoles du château Maillard, projet de reconversion (ateliers municipaux, box pour artisans,..)



LA ZONE AU ET SES SECTEURS AUa à AUd : zones de densification du cœur de bourg, à aménager dans le cadre d'un schéma d'organisation globale (OAP)

→ Zone AU Pin Franc (AUa,b):

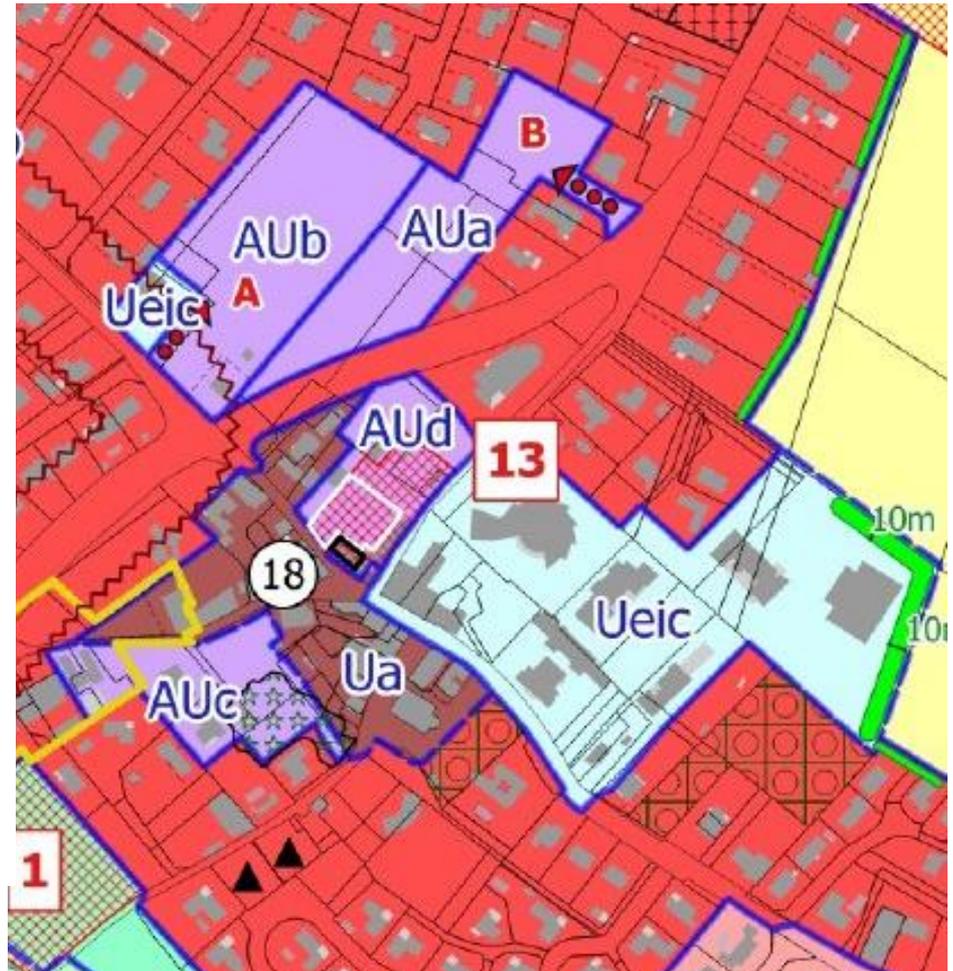
- zone stratégique en matière de confortement de la centralité
- 1 emprise publique 1ha (AUa)+ 1privée (AUb)
- Objectif : 40^{aine} logts associant habitat individuel et indiv groupé

→ Zones AU du cœur de bourg (AUc,d)

- Enjeu de re-densification d'espaces peu densément bâtis, mutables à court/moyen terme,
- 1,1 ha, 30^{aine} logts, enjeu de paysage de parc boisé

→ Emprise au sol limitée à 40%

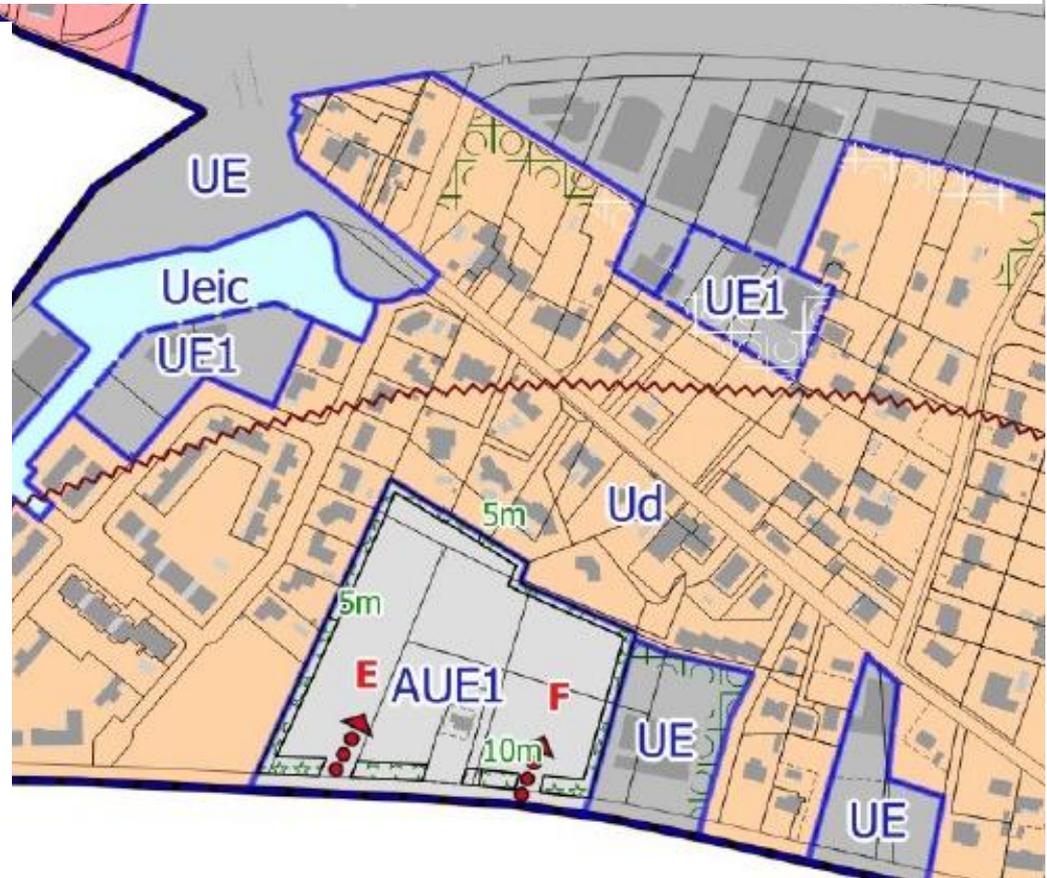
→ Hauteur des constructions limitée à R+1



LA ZONE AUE1 : zone naturelle à vocation d'économie résidentielle, à aménager dans le cadre d'un schéma d'organisation global (OAP)

→ zone AUE1 Av du Périgord (2,3 ha):

- zone bénéficiant d'une bonne accessibilité routière
- vocation limitée aux constructions destinées au commerce, bureau, hébergement hôtelier ou entrepôt
- Aménagement de type « Parc immobilier », composé de petits immeubles R+1 dans un environnement paysager préservé;
- Modalités d'interface avec l'habitat environnant (bandes boisées)
- Emprise au sol limitée à 25% et hauteur des constructions à 9 m au faitage;



LA ZONE Agricole : couvre les espaces à protéger en raison de la valeur agricole des sols et comprend 1 secteur Aot oenotourisme

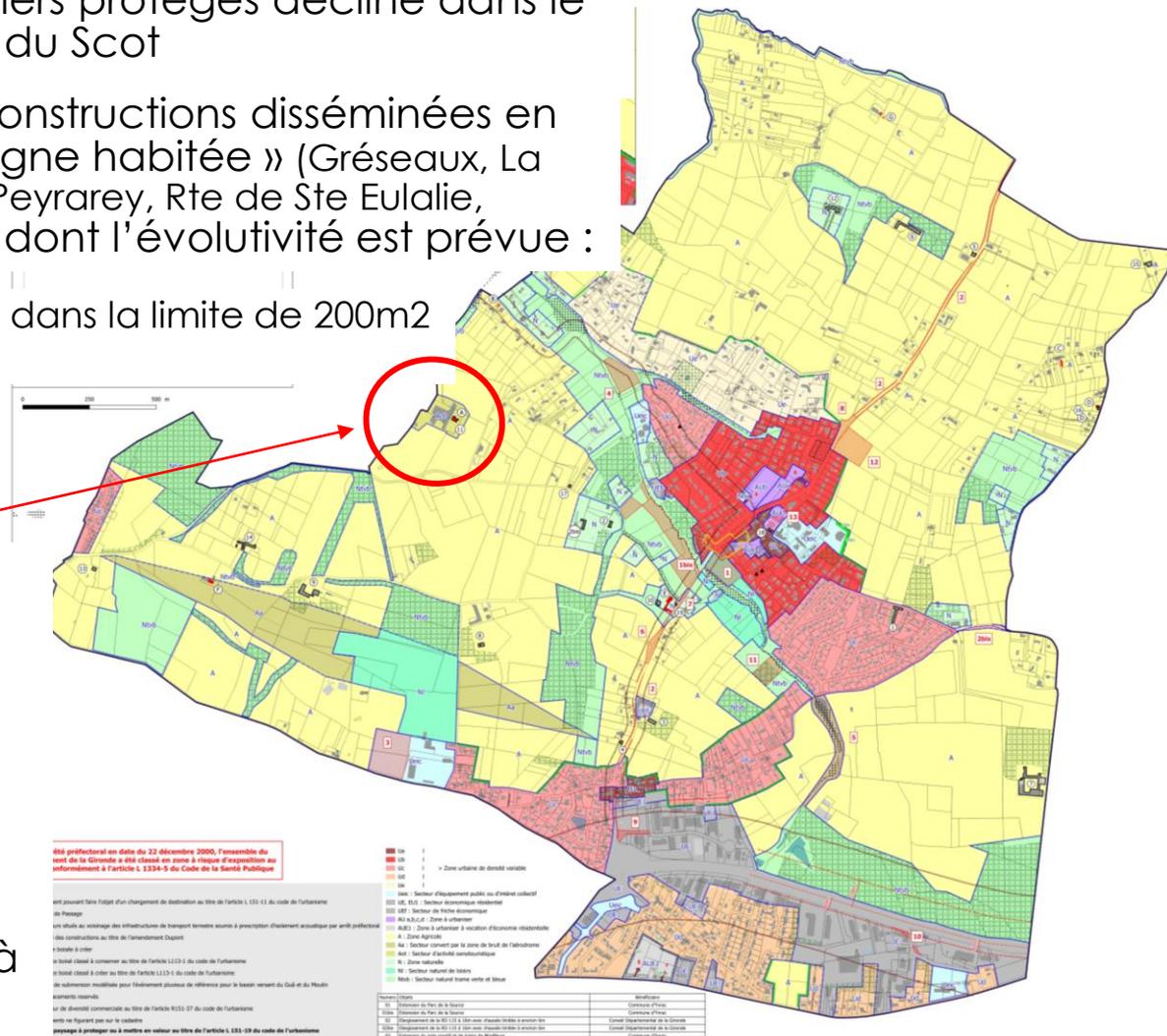
- Zone A délimitée sur la base de l'Atlas des espaces agricoles, naturels et forestiers protégés décliné dans le volet « Métropole Nature » du Scot
- La zone A comprend des constructions disséminées en milieu agricole (« la campagne habitée ») (Gréseaux, La chapelle, Maillard, coteau de Peyrarey, Rte de Ste Eulalie, Renard, Av des Tabernottes,..), dont l'évolutivité est prévue :

- Extension des constructions dans la limite de 200m²
- Annexes 50m² d'ES

→ Secteur Aot :

- projet oenotouristique au Château Lafitte, qui développe depuis 30 ans une activité événementielle (animations œnologiques)

- Projet de confortement d'une activité qui existe déjà et non de création ex-nihilo



LA ZONE Naturelle : couvre les espaces à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages, de prévention des risques; comprend différents secteurs

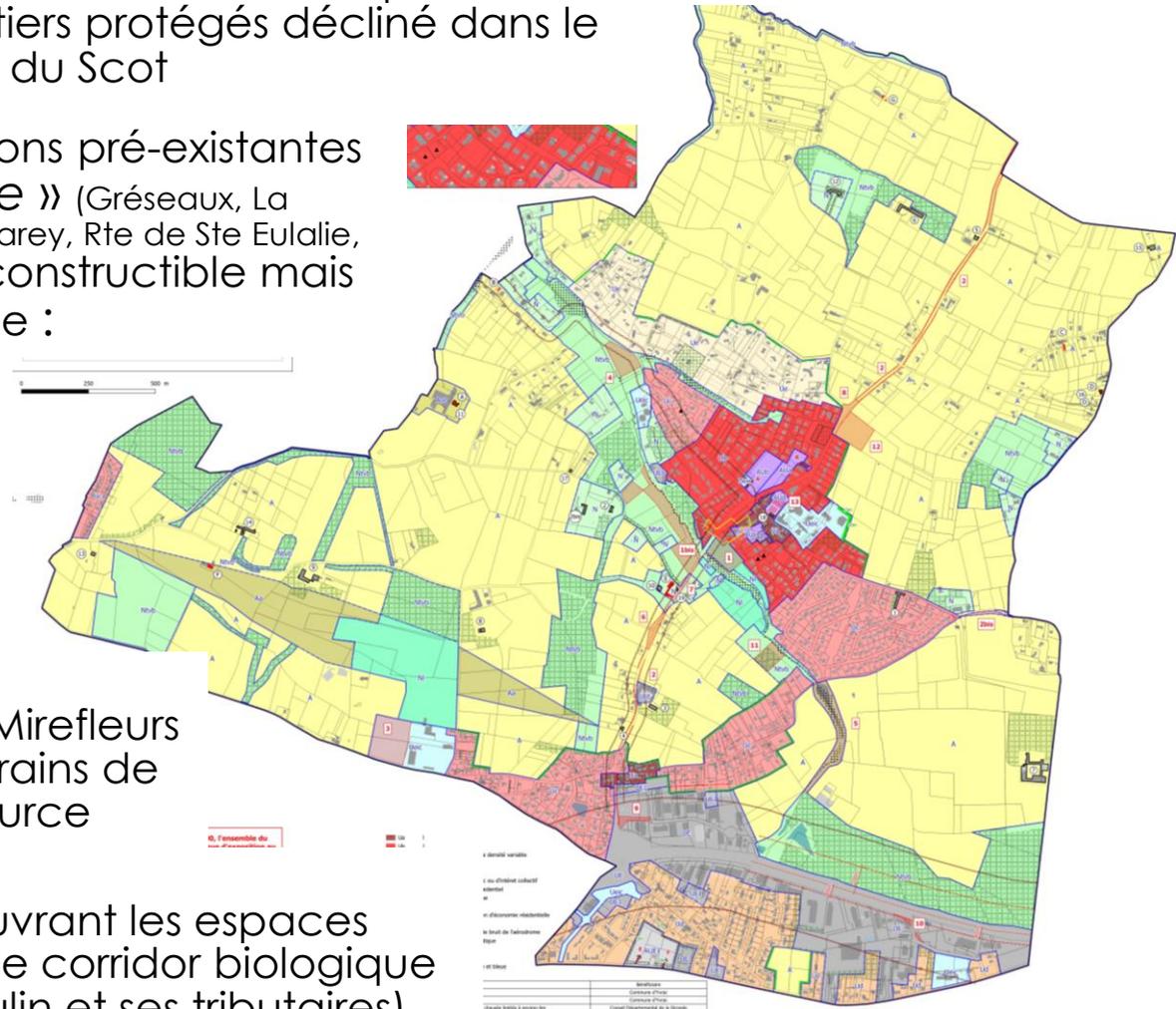
→ Zone N délimitée sur la base de l'Atlas des espaces agricoles, naturels et forestiers protégés décliné dans le volet « Métropole Nature » du Scot

→ Comprend des constructions pré-existantes (« la campagne habitée ») (Gréseaux, La chapelle, Maillard, coteau de Peyrarey, Rte de Ste Eulalie, Renard, Av des Tabernottes,...), inconstructible mais dont l'évolutivité est prévue :

- Extension des constructions dans la limite de 200m²
- Annexes 50m² d'ES

→ Secteur NI : secteur des équipements de loisirs de Mirefleurs (aérodrome, gymnase, terrains de foot,..) et du parc de la Source

→ Secteur Ntvb : Secteur couvrant les espaces remplissant une fonction de corridor biologique (vallon du ruisseau du Moulin et ses tributaires)



6- PRESENTATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

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
Fax : 05 56 43 22 81
E-mail :
mtp@agencemetaphore.fr

S.A.R.L.
au capital de 54 000 €
R.C.S. Bordeaux
B 385 341 102
Siret 385 341 102 000 15
APE 742 A

L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

- Une des Pièces du PLU, obligatoire
- dispositifs d'urbanisme opérationnel apparu en 2010 avec la loi Grenelle II
- Elles visent à définir les modalités d'aménagement de lieux d'enjeu (zone AU)
 - Les modalités d'organisation urbaine (déplacement, voirie, stationnement, espaces public ou collectif partagés,..)
 - Le programme d'aménagement (pour l'habitat, le type, nombre de logements, la forme urbaine attendue, ..)
 - les actions nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, la régulation pluviale, ..
- Il s'agit d'orientations et non d'un projet figé et intangible,
- Les OAP s'imposent aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de **compatibilité** et non de conformité comme le règlement d'urbanisme,
- La compatibilité : ne pas remettre en cause l'atteinte des objectifs que l'on cherche à mettre en oeuvre

Cœur de bourg, Secteurs AUc et AUd : les enjeux

- 2 Secteurs stratégiques (0,6 et 0,5 ha) au cœur de bourg où se concentrent la majorité des équipements publics et des derniers commerces de proximité (pharmacie, boulangerie, boucherie, primeur, tabac/presse/PMU avenue des Tabernottes..)

- Enjeux :

- confortement de la centralité par renouvellement et re-densification de 2 ilots de faible densité,
- Maintien et Diversification vers de nouveaux commerces de proximité,
- Mixité sociale,
- Mixité des formes urbaines,
- Régulation pluviale,
- Gestion des interfaces avec l'environnement habité
- Liaisonnement piéton



Cœur de bourg, Secteur AUc : Schéma d'aménagement

Programme et formes urbaines :

- 16 logements, 100% à caractère social (75% locatif et 25% accession sociale),
- petits immeubles d'habitat collectif en R+1
- 1 local commercial de 100 m² en RDC d'un bâtiment, en synergie avec le pôle commercial



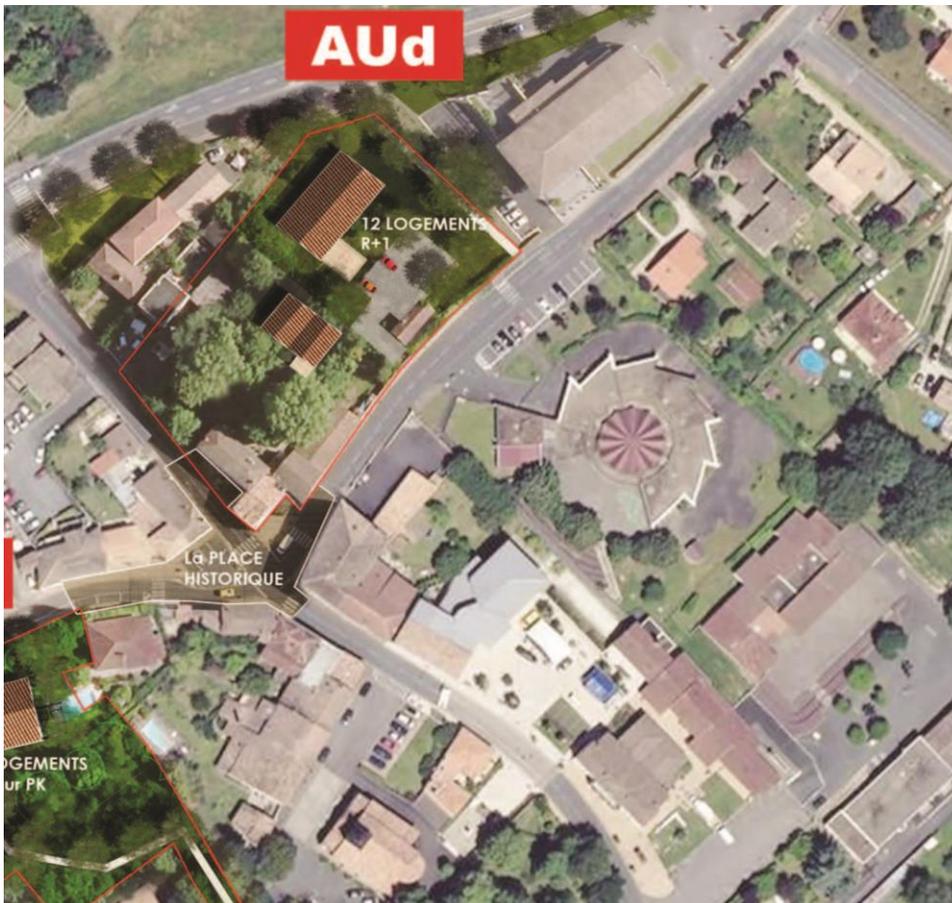
Parti d'aménagement :

- Principe du « Parc habité » : basé sur la trame boisée résiduelle des parcs et jardins existants,
- mise en valeur paysagère du quartier
- Gestion pluviale et lutte contre les îlots de chaleur au bourg
- Habitat regroupé sous forme de bâtiments collectif organisés en petits immeubles de R+1

Cœur de bourg, Secteur AUd : Schéma d'aménagement

Programme et formes urbaines :

- 12 logements, 100% à caractère social (75% locatif et 25% accession sociale),
- petits immeubles d'habitat collectif en R+1 + habitat individuel,
- 1 programme de logements pour personnes âgées non dépendantes,

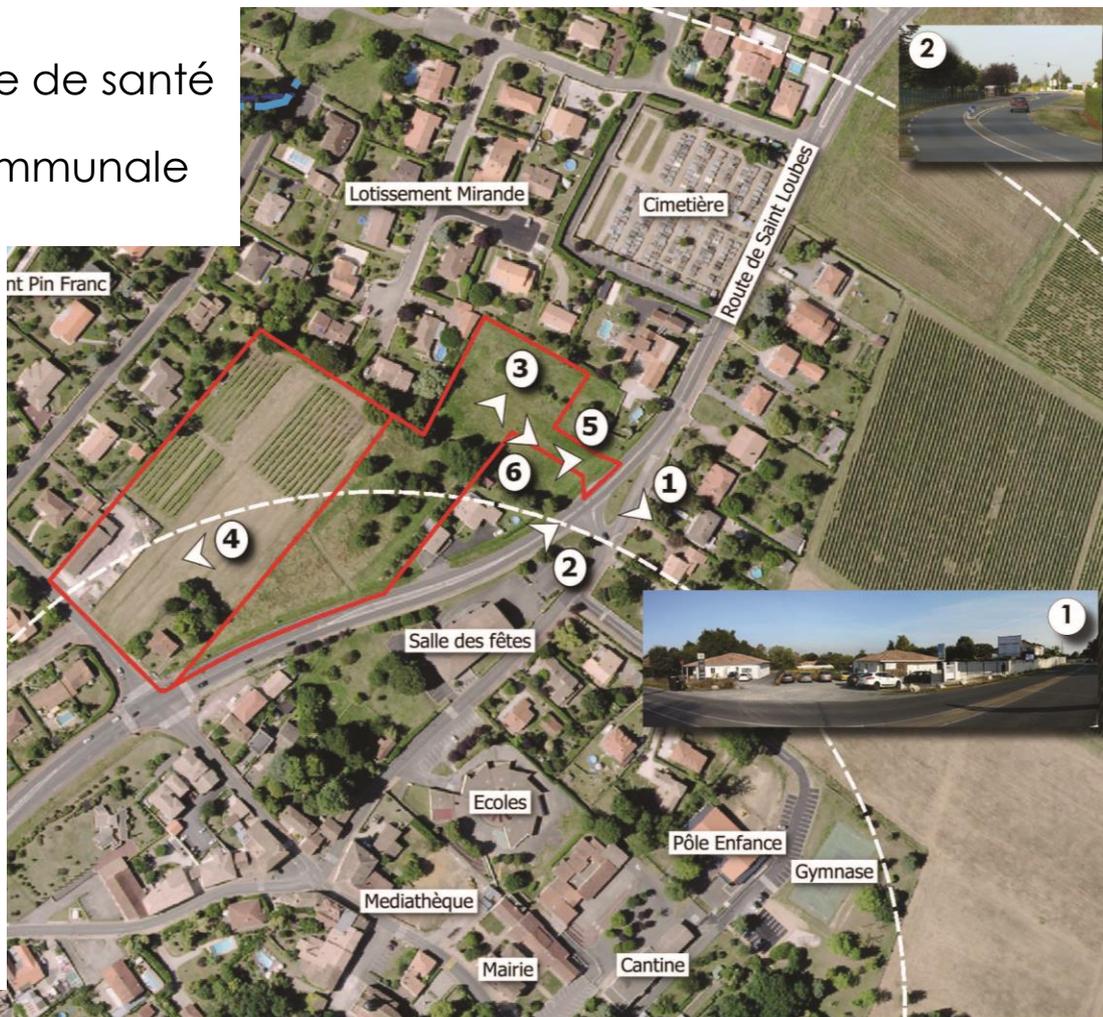


Parti d'aménagement :

- Principe du « Parc habité » : basé sur la trame boisée résiduelle des parcs et jardins existants,
- mise en valeur paysagère du quartier
- Gestion pluviale et lutte contre les îlots de chaleur au bourg
- 1 bâtiment d'habitat collectif + 2 logements individuels accolés

Quartier Pin Franc, Secteurs AUa et Aub : les enjeux

- Secteur stratégique de 1 ha dans un rayon de 250 m du cœur de bourg où se concentrent la majorité des fonctions commerciales et de service,
- Accueil micro-crèche et pôle de santé
- Composée d'une parcelle communale (1ha) et une parcelle privée
- Enjeux :
 - confortement de la centralité,
 - Diversification vers de nouveaux services à la population, à caractère médical ou paramédical,
 - Mixité sociale,
 - Mixité des formes urbaines,
 - Régulation pluviale,
 - Gestion des interfaces avec l'environnement habité



Quartier Pin Franc, Secteurs AUa et Aub : Schéma d'aménagement

Programme et formes urbaines (1,8 ha):

- une 40^{aine} de logts, 100% à caractère social (locatif et/ou accession sociale), présentant 30% d'habitat collectif ou individuel groupé,
- 50% affectés à des espaces collectifs : espace public de gestion des EP, stationnement, circulations, végétalisation (bandes boisées périphériques)
- Anciens ateliers municipaux : affectés à un programme à caractère médical ou paramédical



Parti d'aménagement :

2 macro lots, d'organisation dissociée, afin d'éviter les effets de « raccourcis »

Une vocation habitat individuel en limite ouest,

Parc boisé positionné au point de collecte des EP, et bandes paysagères plantées de 10 m de large en périphérie avec les habitations,

Possibilité d'un aménagement par tranches successives,



Avenue du Périgord : les enjeux

- zone de 2,3 ha, située à l'extrême Sud de la commune, au-delà de la RN 89, en limite avec Tresses, desservie par un axe structurant à fort trafic routier : la RD 115 route du Périgord,
- Proximité du pôle commercial du Poteau, du quartier du Flaman, en lisière avec le quartier pavillonnaire de Plaisance,
- ambiance « champêtre », attachée aux boisements qui l'occupent

Enjeux :

- Promouvoir une vocation d'économie résidentielle*, afin de pallier les conflits d'usage avec l'habitat
- Gestion des interfaces avec l'environnement habité
- Maintien de la qualité paysagère des lieux,
- Régulation pluviale,
- Sécurité routière



*activités et services mis en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins des populations présentes sur la zone (commerces, services financier, immobilier, éducation, action sociale..)

Avenue du Périgord : : Schéma d'aménagement

Programme et formes urbaines :

- 2,38 ha de Zone A Urbaniser à vocation de bureau, ou commerce ou hébergement hôtelier, exclusivement ;
- Aménagement de type « Parc immobilier », à savoir composé de petits immeubles R+1 comprenant plusieurs bureaux, dans un environnement paysager préservé



Parti d'aménagement :

Desserte interne du macro-lot regroupée en 2 points d'accès

Maintien en périphérie Est, Ouest et Nord, d'une bande paysagère boisée de 5 m de large ;

Maintien le long de la RD 115E7 d'une bande paysagère boisée de 10 m de large ;

Création de bassins de régulation sur la base d'un débit de fuite de 3 l/s/ha

Merci de votre attention

*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
Fax : 05 56 43 22 81
E-mail :
mtph@agencemetaphore.fr

S.A.R.L.
au capital de 54 000 €
R.C.S. Bordeaux
B 385 341 102
Siret 385 341 102 000 15
APE 742 A

MODIFICATIONS DU ZONAGE ET DU REGLEMENT D'URBANISME

JUIN 2024

NR : Non Réglementé
SO : Sans Objet

POS (caduc)

PROJET DE PLU

Zonage	Caractère de la zone	Art. 5 Terrains	Art. 9 Emprise sol	Art. 14 COS	Art. 10 Hauteur	Art. 6 Implantation/Emprise publique (EP)	Art. 7 Implantation/Limite séparative (LS)
UA	Zone d'habitat groupé commerces et équipements du bourg	Longueur de façade sur voie de 6 m mini	Sans objet	Sans objet	Hauteur absolue : 6 m égout (R+1) Hauteur relative : H = Lm	Implantation à l'alignement des Emprises Publiques	Sur 16 m de profondeur ; ordre continu d'une limite latérale à l'autre Au-delà de 16 m : recul de 3 m Ordre semi-continu sur une limite latérale et à 3 m sur l'autre.
UAa	Habitat groupé du Bois Haut						
UB	Zone périphérique du bourg	Cercle de 15 m de Ø	✓ 60 % ✓ 30 % pour constructions d'habitat*	✓ Habitat : 0,20 ✓ Commerce : 1,20	6 m égout (R+1)	Recul de 6 m Recul de 20 par rapport aux ruisseaux	Sur 20 m de prof. : sur LS ou recul de 3 m mini Au-delà de 20 m : - retrait de 4 m mini - sur LS à condition d'une hauteur de 3,50 m maxi
UBa	Lieu-dit « Renard »	Cercle de 15 m de Ø + 1 200 m ²					
UBb	Lieu-dit « Croix du Flaman »	NR					
UY	Zone d'activités artisanale, industrielle, commerciale, de bureaux	Sans objet	60 %	✓ Economie : NR ✓ Habitat : 0,20	12 m faitage (R+1 pour habitat)	Economie => Recul : - 40 m RN 89 - 10 m autres voies Habitat => Recul : - 50 m RN 89 - 15 m autres voies	Recul distance => - 1/2 hauteur avec c. - 3 m mini en UY et UYa - 6 m par rapport aux limites séparatives de la zone UY a
UYa	Secteur d'application de l'Amendement Dupont						
INA	Zone équipée destinée à une urbanisation organisée	1 200 m ²	30 %	0,25	6 m égout (R+1)	- Recul de 6 m - Recul de 20 par rapport aux ruisseaux	Recul de 3 m mini
IINA	Zone Naturelle non équipée Urbanisation future d'aménagement différé	Sans objet	Sans objet	Sans objet	6 m égout (R+1)	Sans objet	Sans objet
NAY	Zone d'urbanisation future pour activité artisanale, industrielle, commerciale, de bureaux	Sans objet	60 %		12 m	- RN 89 : recul 100 m - Autres : recul 5 m	Limite séparative avec mur coupe-feu en retrait si d = 1/2 H avec 3 m mini
NB	Zone naturelle d'habitat dispensé	4 000 m ² + cercle 25 m Ø	Sans objet	0,05	6 m égout (R+1)	- RD : 115 : 20 à 25 m - RD : 20 m - Autres voies : 15 m	
NC	Zone à valeur agricole à protéger	SO	SO	SO	6 m à l'égout	- RN 89 : 100 m - RD : 25 m - autres voies : 10 m	Retrait équivalent à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec 3 m minimum
NCa	Zone de bruit de l'aérodrome						SO
IND	Zone naturelle à protéger	SO	25 %	SO	6 m à l'égout	- RD : 25 m - autres voies : 15 m	Retrait équivalent à 1/2 de la hauteur du bâtiment à édifier avec 3 m minimum
IIND	Zone d'équipement sportif et aérodrome	SO	SO	0,03	6 m à l'égout	- RD : 25 m - autres voies : 15 m	Retrait équivalent à 1/2 de la hauteur du bâtiment à édifier avec 3 m minimum
IINDa	Secteur de bruit de l'aérodrome						

Zonage	Caractère de la zone	Terrains NR	Emprise sol	COS NR	Hauteur	Implantation/Emprise publique (EP)	Implantation/Limite séparative (LS)
Ua	Secteur d'habitat ancien (centre-bourg et Tabernottes)		NR		8,50 m faitage	Implantation en limite d'emprise publique ou en retrait	Implantation sur limite séparative avec hauteur de 3,50 m maxi ou en recul équivalent à la moitié de la hauteur de la construction avec 3 m minimum
Ub	1 ^{ère} couronne du bourg		30 %				
Uc	2 ^{ème} couronne du bourg, Chemin de Valentin et aérodrome		20 %				
Ud	Sud RN 89 - Plaisance		10 %				
Ue	Coteau de Peyrerey (extension bâtie + annexe)		50 m ²				
UE	Zone d'activités artisanale, industrielle, commerciale, de bureaux		60 %		12 m au faitage	En retrait de 10 m	Recul équivalent à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec 5 m minimum
UE1	Secteur restreint aux commerces et bureaux				8 m au faitage		
AU	Zone A Urbaniser avec des secteurs a, b, c, d, e, f de dispositions variables		40 %		8,50 m faitage	Implantation en limite d'emprise publique ou en retrait	Implantation sur limite séparative avec hauteur de 3,50 m maxi ou en recul équivalent à la moitié de la hauteur de la construction avec 3 m minimum
Zone supprimée							
AUE1	Secteur restreint aux commerces et bureaux		25 %		9 m au faitage	En retrait de 25 m par rapport à l'Av. du Périgord	En retrait de 15 m
N	Zone d'habitat dispersé à constructibilité limitée (extension et annexes)		Habitation : 200 m ² Annexe: 50m ²		6 m au faitage	En retrait de 5 m minimum	En retrait de 3 m minimum
A	Zone Agricole		Bâtiment agricole : NR Habitation : 200 m ² Annexe: 50m ²		Bâtiment agricole : NR Habitation* : 6 m au faitage	Bâtiment agricole : retrait de 10 m Habitation : retrait de 5 m	Bâtiment agricole : retrait de 10 m Habitation : recul de 3 m
Aa	Zone de bruit de l'aérodrome				SO	SO	SO
Ae	Secteur à vocation Economique		SO		SO	SO	SO
Aof	Secteur d'activité oénotouristique		6 500 m ²		16 m de faitage	En retrait de 5 m minimum	En retrait de 3 m minimum
Nt/b	Zone naturelle de protection de la Trame Verte et Bleue		SO		SO	SO	SO
NL	Zone d'équipement sportif, de loisirs et aérodrome		7 000 m ²		12 m au faitage	Retrait de 5 m minimum	En retrait de 3 m minimum