

## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)



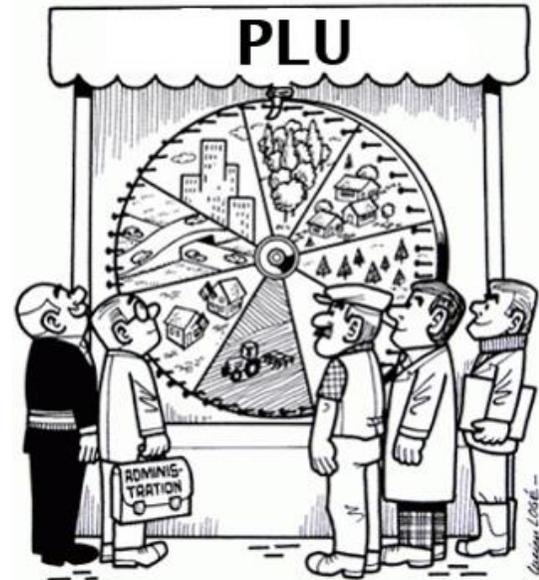
>> Réunion publique de présentation du projet de PLU

> Mai 2024

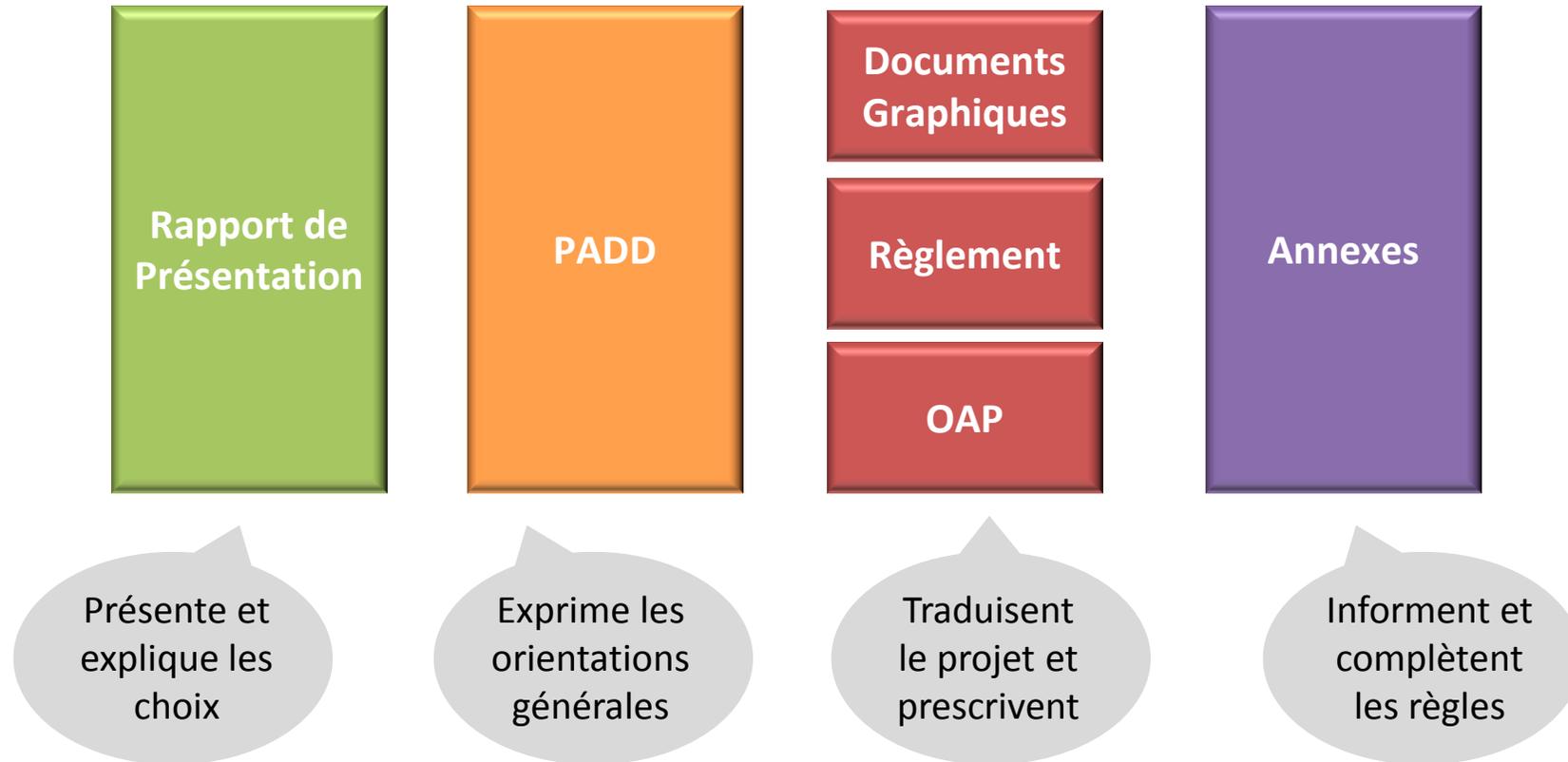
# **1. Rappel du contenu et des étapes de l'élaboration du PLU**

# Rôle du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

- **Le PLU est un document de planification et opérationnel**
  - Il analyse le fonctionnement et les enjeux du territoire
  - Il définit des objectifs d'aménagement, de développement, d'environnement, pour 10 ans environ
  - Il fixe les règles d'utilisation du sol qui s'imposent aux opérations d'aménagement et de construction
- **Le PLU doit assurer la cohérence des politiques menées sur la commune**  
*habitat, économie, équipements, infrastructures, transports, eau et assainissement, milieux naturels, patrimoines ....*
- **Le PLU traduit un projet collectif**
  - Il se construit en association et concertation : Aire Métropolitaine de Bordeaux, CdC Médoc Estuaire, DDTM Gironde, habitants ...
  - Il ne peut être la somme de projets ou de souhaits individuels
- **Le PLU doit :**
  - Répondre aux exigences du Code de l'Urbanisme et des lois en vigueur
  - Être compatible avec les documents cadres supra communaux (SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise, Charte du Parc Naturel Régional Médoc)



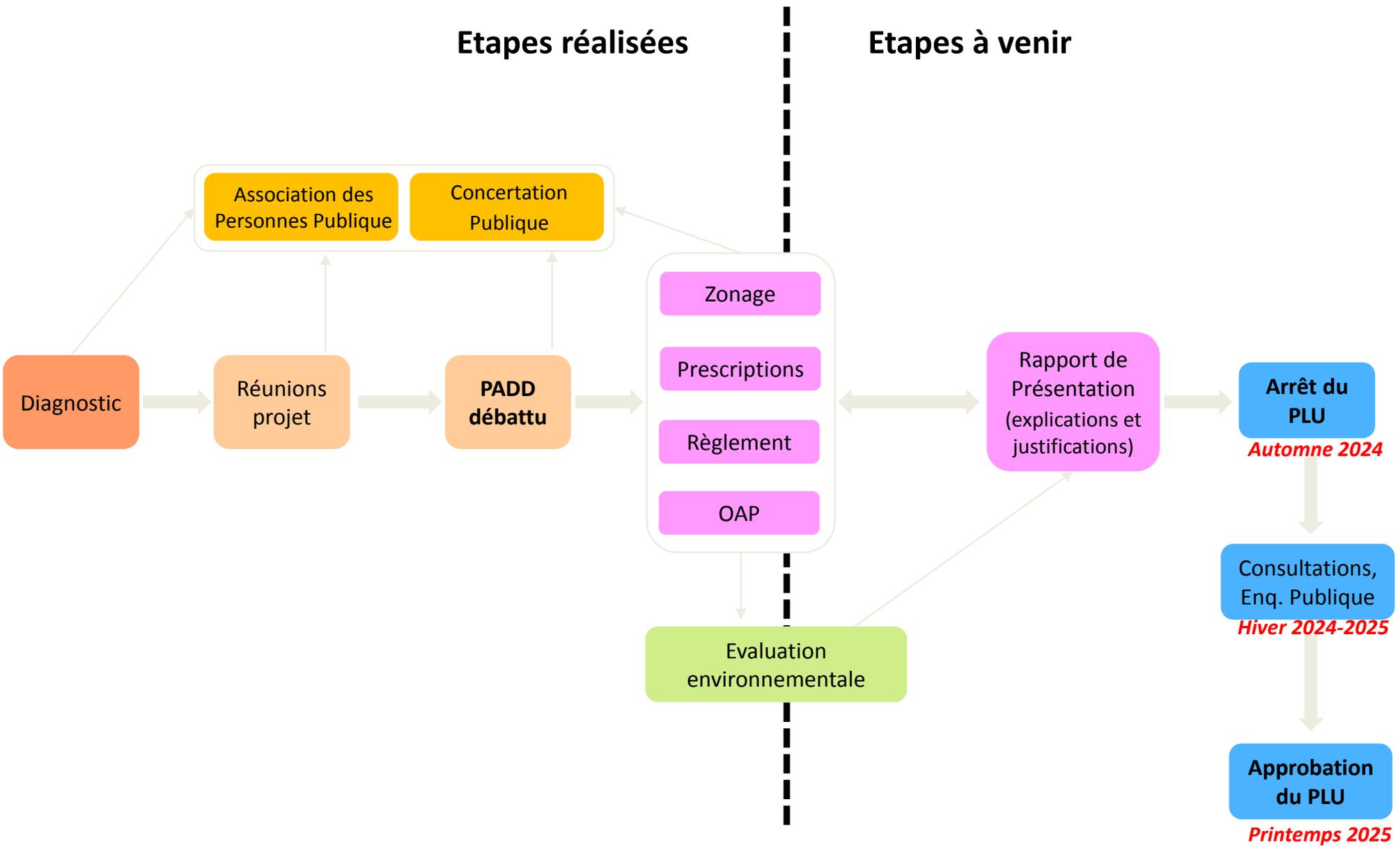
- Le PLU est un document encadré dans son formalisme par le Code de l'Urbanisme



**PADD** : *Projet d'Aménagement et de Développement Durables*

**OAP** : *Orientations d'aménagement et de Programmation*

# Etapes de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

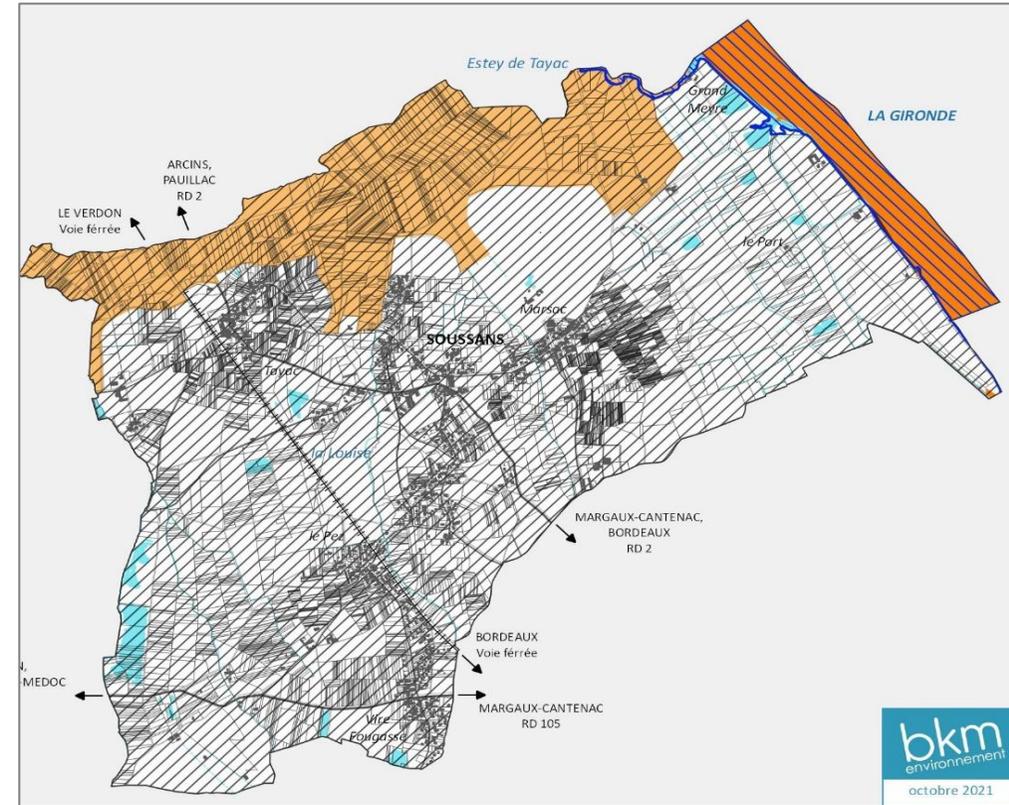
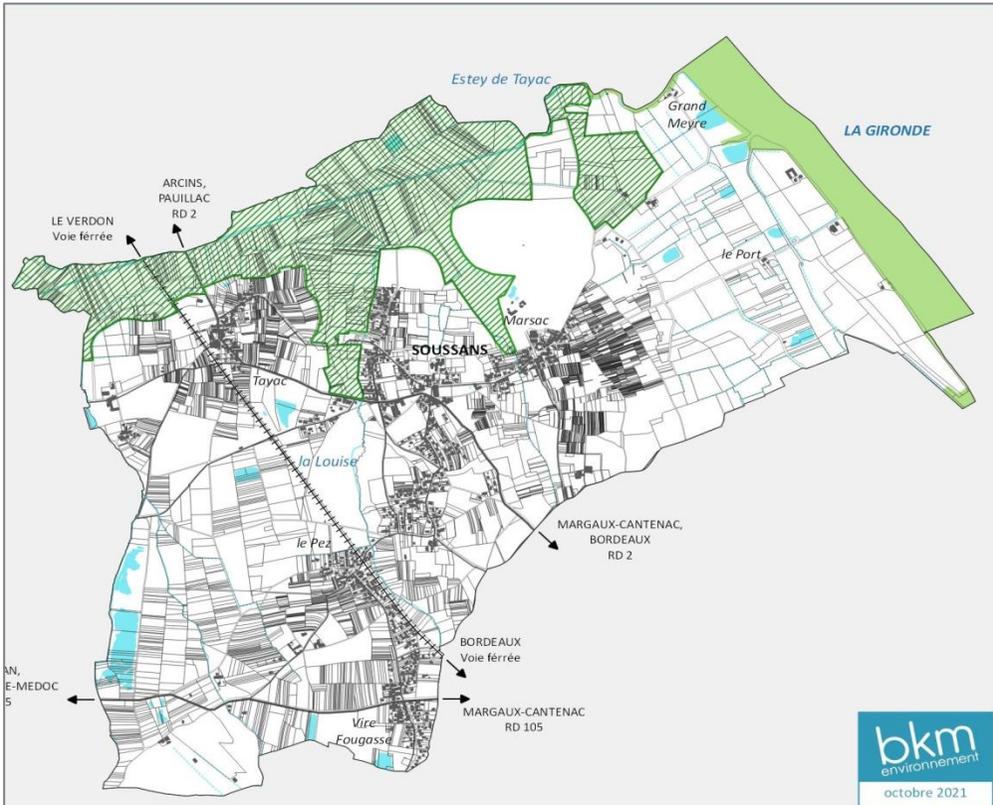


## 2. Principaux éléments de cadrage du projet de PLU

# Les inventaires patrimoniaux et les espaces protégés

## PERIMETRES D'INVENTAIRE DU PATRIMOINE NATUREL

## PERIMETRES DE PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL



□ Limite communale

■ Cours d'eau, plan d'eau

### Inventaire du patrimoine naturel

■ ZNIEFF 1 "Marais d'Arcins"

■ ZNIEFF 2 "Estuaire de la Gironde"

### Protection contractuelles

■ Parc Naturel Régional "Médoc"

■ Parc Naturel Marin "Estuaire de la Gironde et mer des Pertuis"

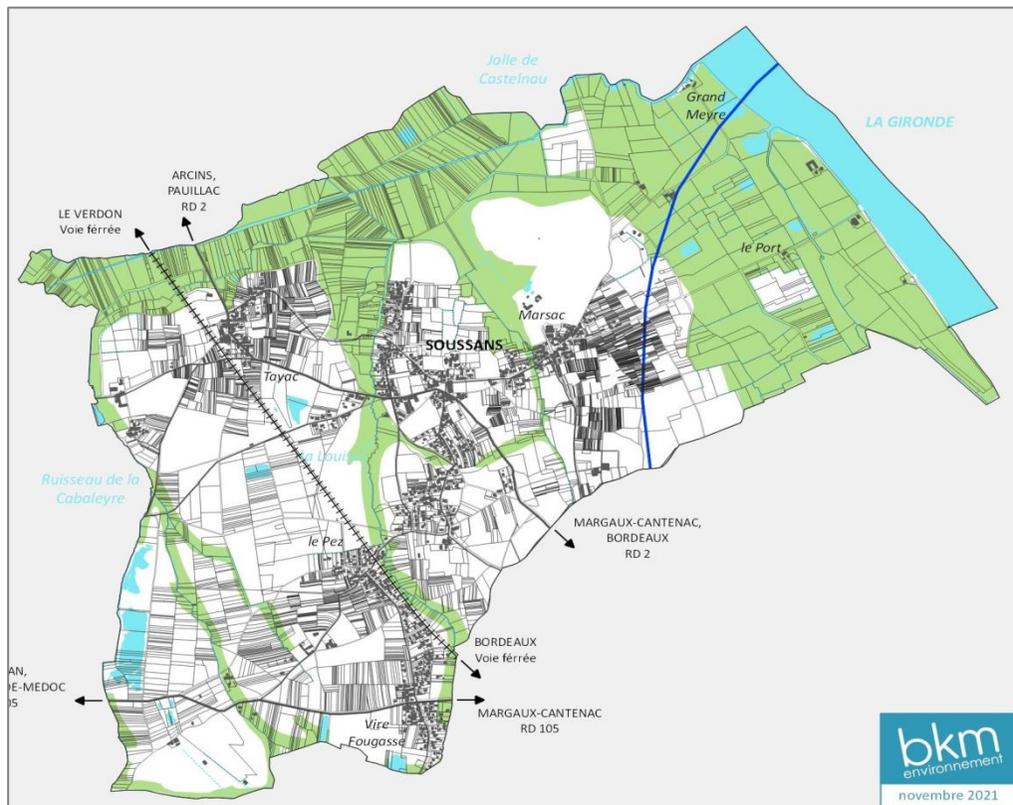
### Natura 2000 Directive Habitats

■ Estuaire de la Gironde

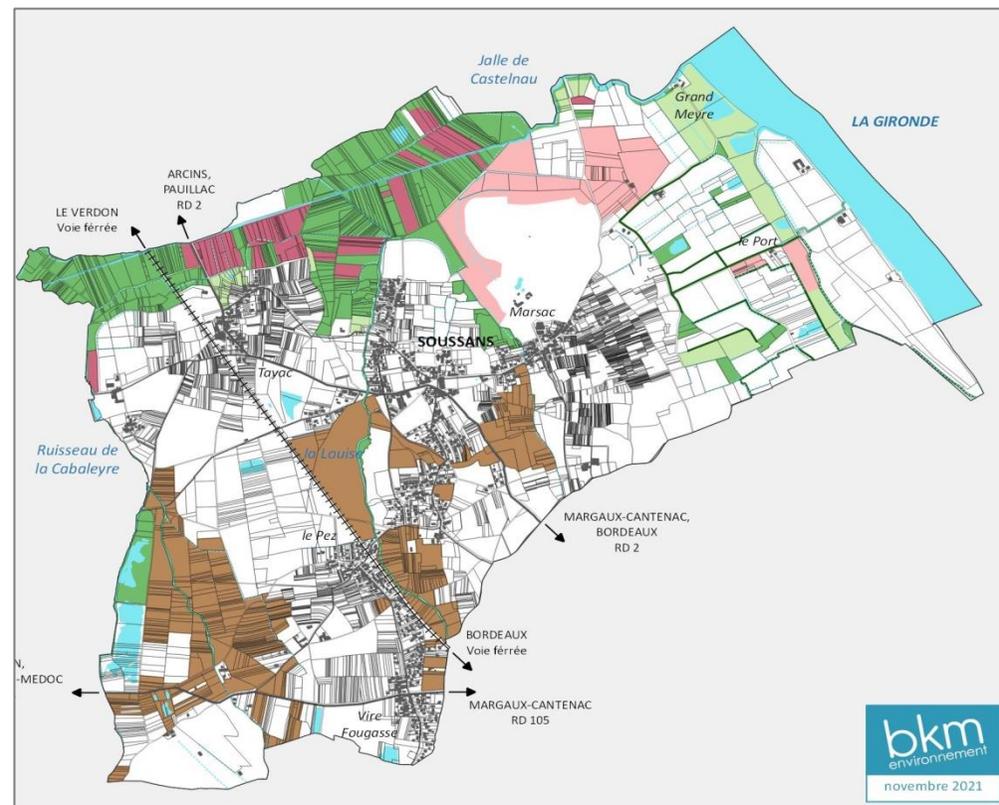
■ Marais du Haut Médoc

# Les zones humides et les grandes unités naturelles

## ENVELOPPE TERRITORIALE DES PRINCIPALES ZONES HUMIDES



## MILIEUX NATURELS



-  Limite communale
-  Plan d'eau, estuaire
-  Cours d'eau permanent
-  Cours d'eau intermittent
-  Enveloppe territoriales des principales zones humides
-  Limite de bassin versant

### Milieux naturels

-  Boisements humides à frênes et aulnes
-  Peupleraies
-  Haies de frènes, ripisylve
-  Prairies humides "ouvertes"
-  Bocage humide (prairies humides ceinturées de haies de frênes)
-  Chênaies acidiphiles, boisements mixtes, friches arbustives
-  Cours d'eau, plan d'eau

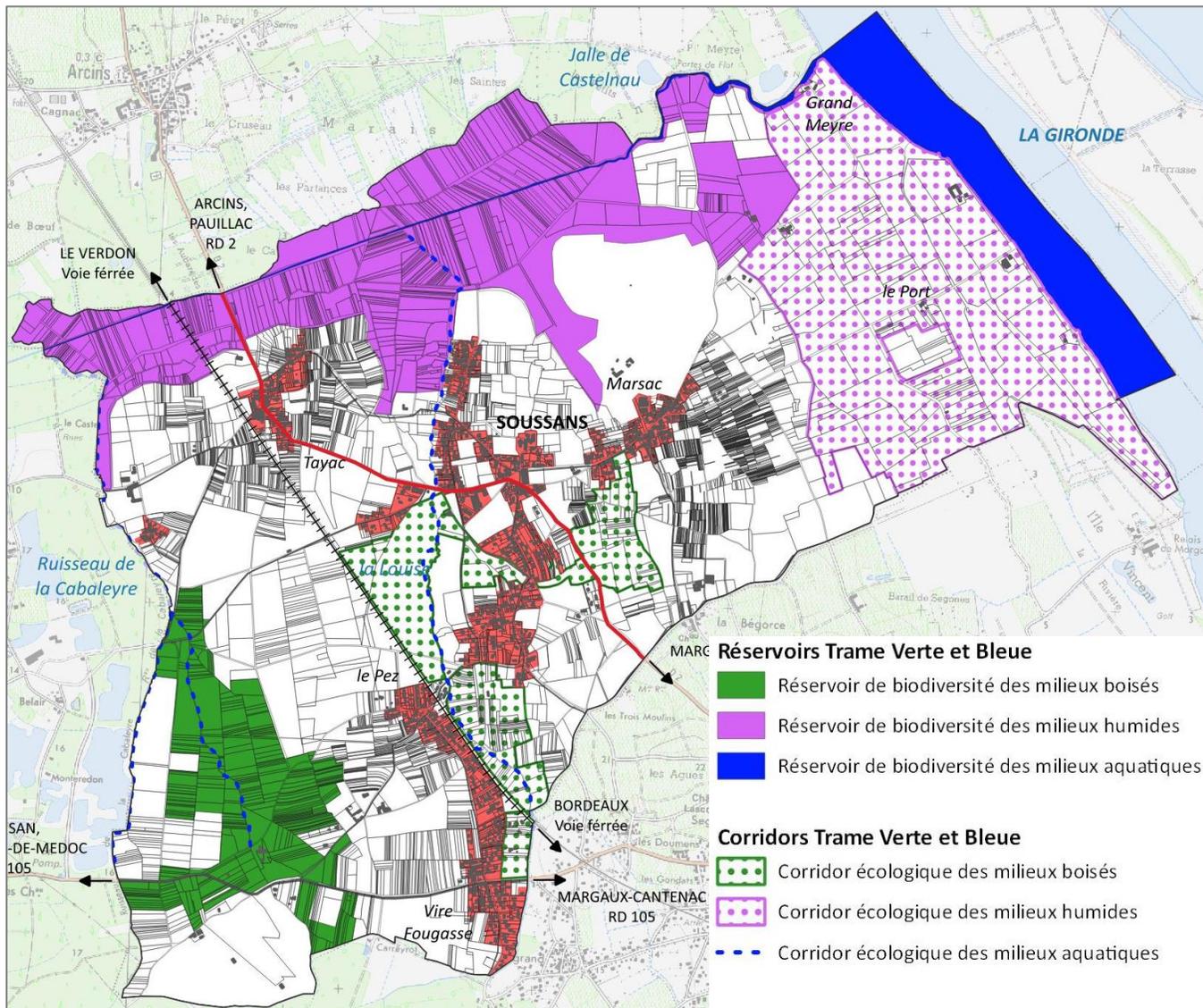
# Cartographie de la Trame Verte et Bleue

## ■ 3 réservoirs de biodiversité

- L'estuaire de la Gironde et la Jalle de Castelnaud : sous-trame aquatique.
- Le marais de Soussans : sous-trame des milieux humides.
- Les chênaies sur le plateau : sous-trame forestière.

## ■ 3 corridors écologiques

- Le ruisseau de Cabaleyre et la Louise sous-trame aquatique.
- Les palus en bordure d'estuaire : sous-trame des milieux humides.
- Les bosquets sur le plateau : sous-trame forestière.



**Réservoirs Trame Verte et Bleu**

- Réservoir de biodiversité des milieux boisés
- Réservoir de biodiversité des milieux humides
- Réservoir de biodiversité des milieux aquatiques

**Corridors Trame Verte et Bleu**

- Corridor écologique des milieux boisés
- Corridor écologique des milieux humides
- Corridor écologique des milieux aquatiques

**Obstacles à la Trame Verte et Bleu**

- Enveloppe urbaine
- Route départementale RD 2

## □ Des obligations à traduire dans les choix et contenus du PLU :

- Le rapport de présentation "*analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) au cours des **dix années précédant l'arrêt du projet de plan** ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme...*" (art. L151-4 du code de l'urba.)

## Application du bilan sur les 10 dernières années précédant l'arrêt du futur PLU :

Considérant que le calendrier prévoit un arrêt du futur PLU en 2024 :

- les consommations foncières ENAF « passées » sur 10 ans concernent la période 2014-2023.
- elles sont estimées à environ :
  - 6,8 ha, soit environ 0,7 ha par an (*source : Portail de l'artificialisation + permis de construire 2023*)

## ❑ Des obligations à traduire dans les choix et contenus du PLU :

- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) fixe "des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (art. L151-5 du code de l'urba.)"  
=> Pour rappel le PADD fixe une réduction globale d'au moins 45% des consommations d'ENAF passées

## ❑ La trajectoire fixée par la Loi Climat et Résilience :

- La loi "Climat et Résilience" consacre un objectif national de Zéro Artificialisation Nette des sols à l'horizon 2050,
- ... avec une 1<sup>ère</sup> décennie de réduction de 50% des consommations d'ENAF à partir de 2021

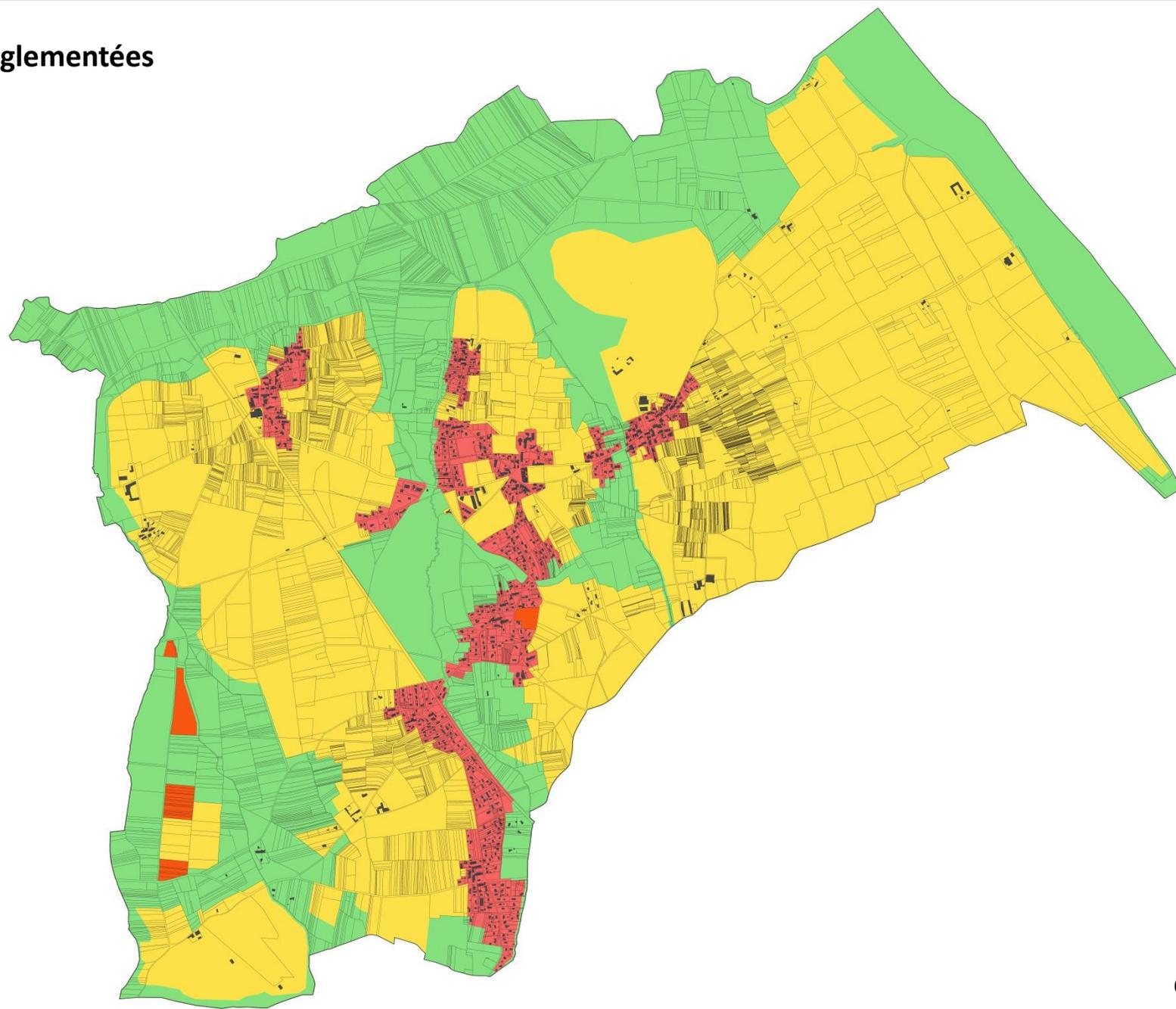


La loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols a rallongé les délais d'intégration des dispositifs de la Loi au sein des documents de planification : **SRADDET : date limite au 22-11-2024** ; **SCOT : date limite au 22-02-2027** ; **PLU : date limite au 22-02-2028**

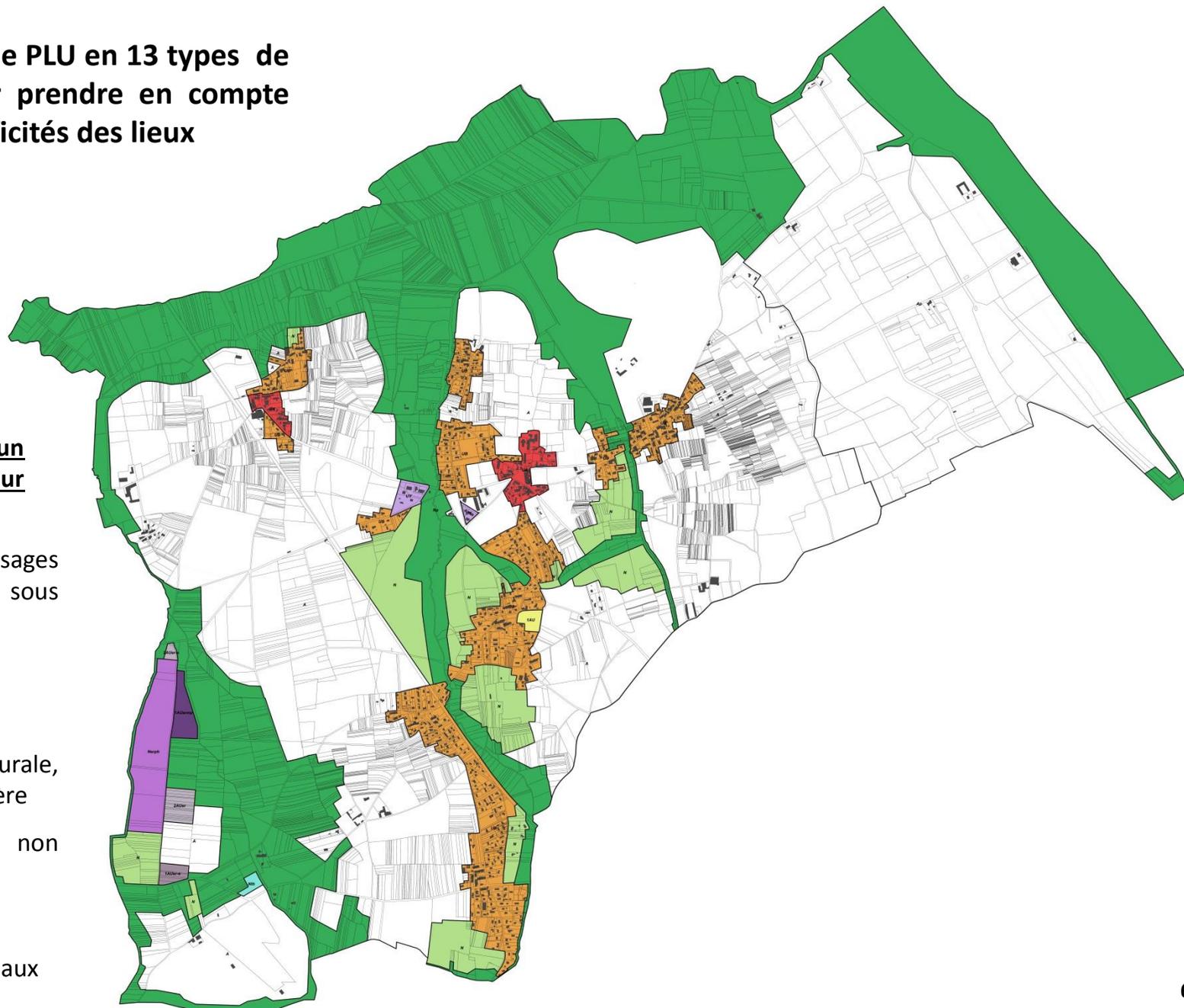
### **3. Présentation synthétique du projet de PLU**

## 4 typologies de zones réglementées

-  Zones urbaines (U)
-  Zones à urbaniser (AU)
-  Zones agricoles (A)
-  Zones naturelles (N)



Déclinées sur le projet de PLU en 13 types de zones différentes, pour prendre en compte les objectifs et les spécificités des lieux

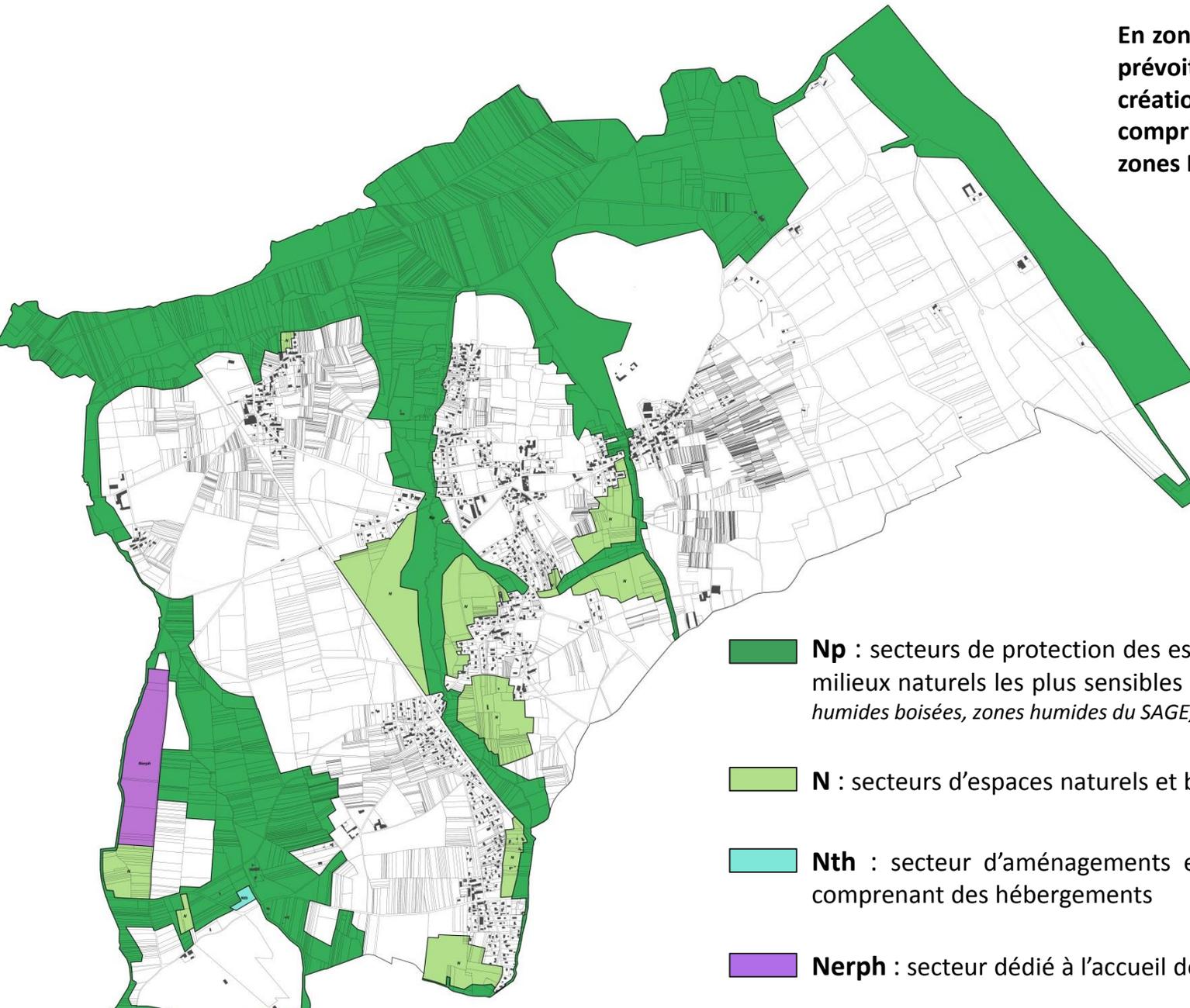


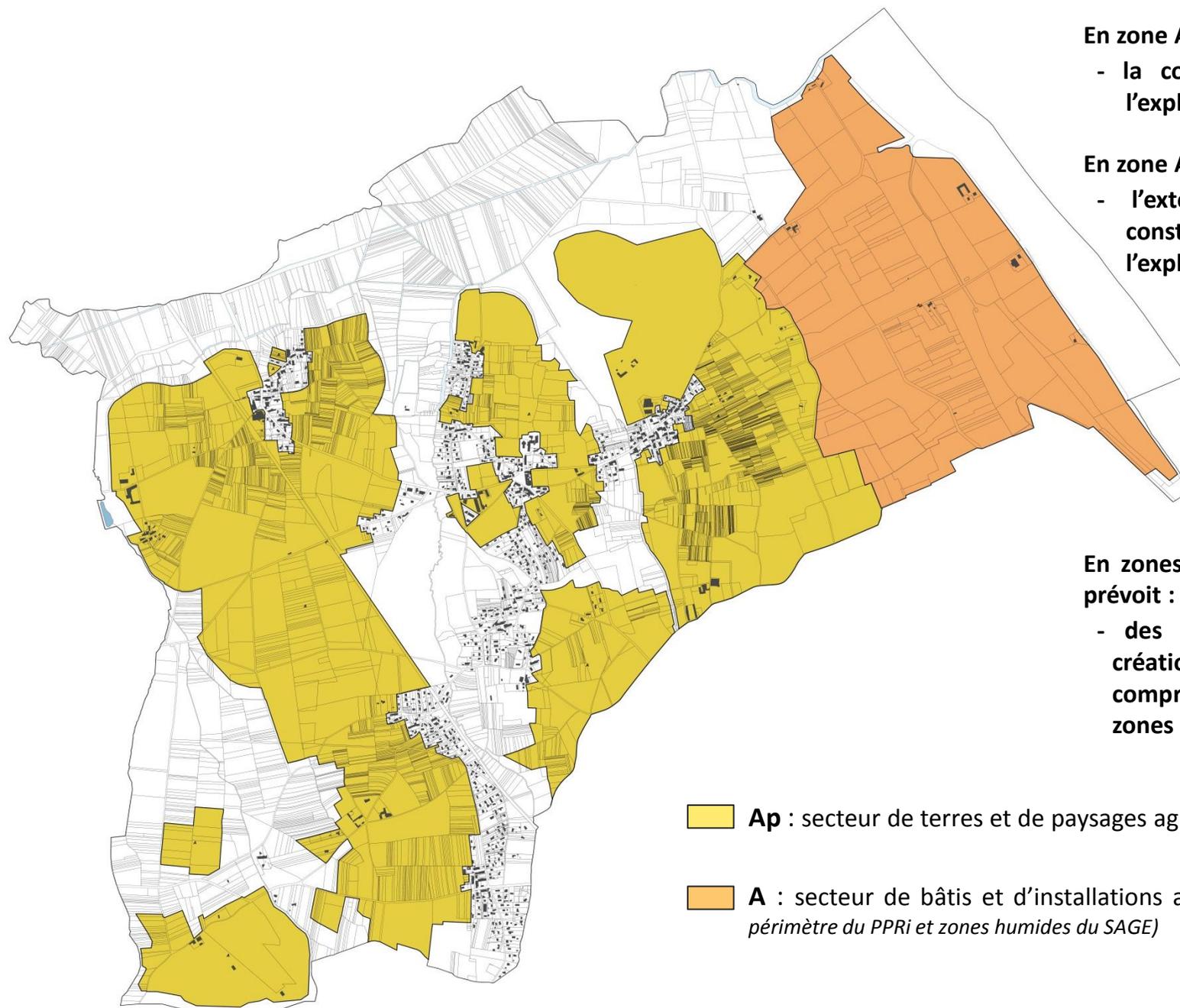
Le règlement décline un ensemble de prescriptions pour chacune des zones :

- les destinations et usages interdits, admis ou admis sous conditions
- les implantations
- la volumétrie
- la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- le traitement des espaces non bâtis
- le stationnement
- les dessertes en voies et réseaux

En zones N et Np, le projet de règlement prévoit des possibilités d'extension et de création d'annexes pour les habitations comprises dans le périmètre de ces zones N et Np

En zone Nerph, le projet de règlement prévoit uniquement l'accueil de projet de centrale photovoltaïque

- 
- The map shows a central urban area with various colored zones around it. Dark green zones (Np) are the most extensive, covering large areas of land. Light green zones (N) are smaller, often following linear features like corridors. A cyan zone (Nth) is located in the lower-left. A purple zone (Nerph) is a narrow strip in the lower-left. The map also shows a network of roads and building footprints.
- Np** : secteurs de protection des espaces d'intérêt écologique et des milieux naturels les plus sensibles (*Zone Natura 2000, ZNIEFF 1 et 2, zones humides boisées, zones humides du SAGE, réservoirs de biodiversité de la TVB*)
  - N** : secteurs d'espaces naturels et boisés (*corridors boisées de la TVB*)
  - Nth** : secteur d'aménagements et de bâtis d'accueil touristique, comprenant des hébergements
  - Nerph** : secteur dédié à l'accueil de centrales photovoltaïques



En zone A, le projet de règlement prévoit :

- la construction de bâtiments liés à l'exploitation agricole

En zone Ap, le projet de règlement prévoit :

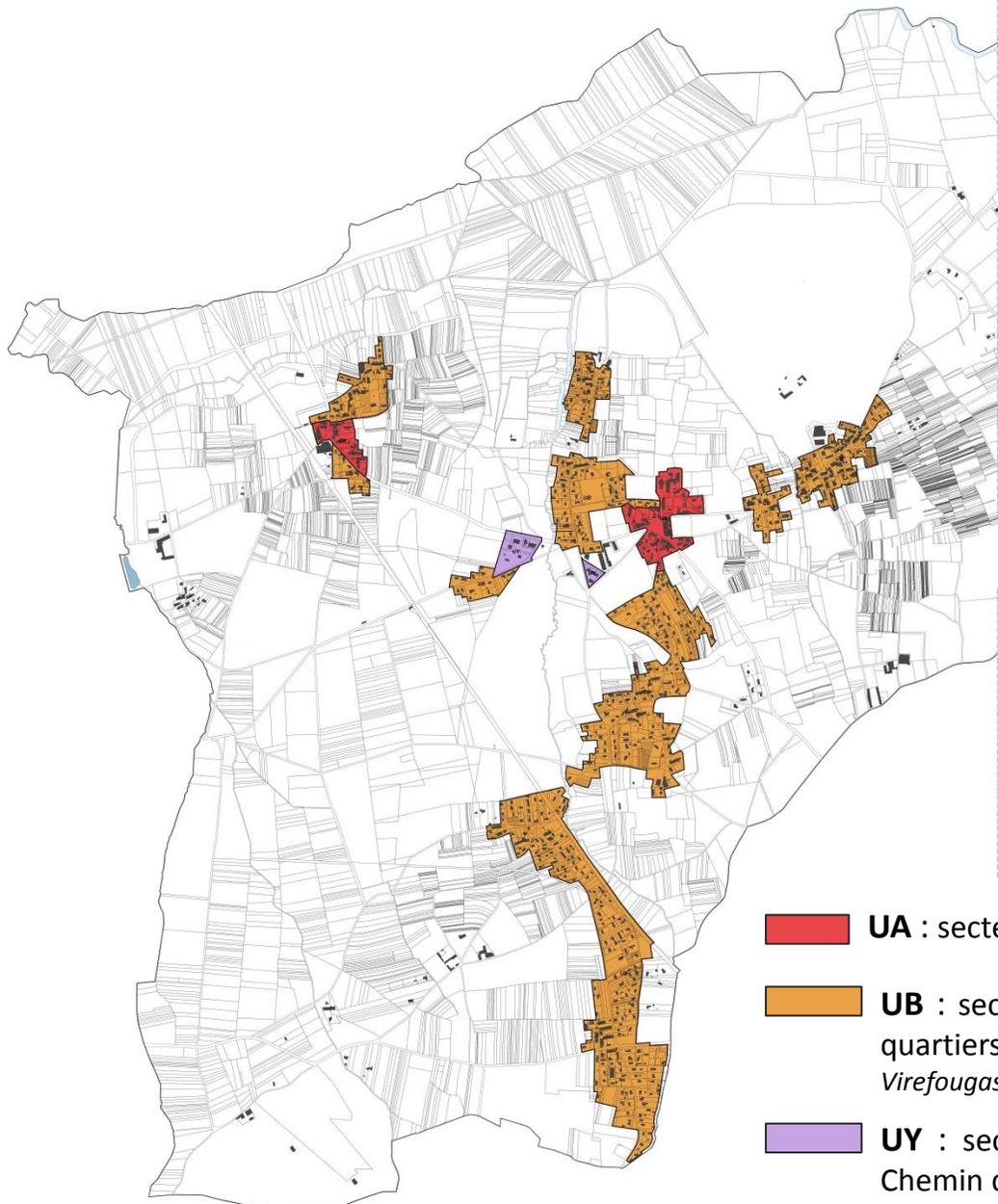
- l'extension ou l'aménagement des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole

En zones A et Ap, le projet de règlement prévoit :

- des possibilités d'extension et de création d'annexes pour les habitations comprises dans le périmètre de ces zones

 **Ap** : secteur de terres et de paysages agricoles à préserver

 **A** : secteur de bâtis et d'installations agricoles (*parcelles comprises dans le périmètre du PPRI et zones humides du SAGE*)



## Principes communs en zone UA et UB :

- principe d'alignement sur les voies et emprises publiques ou sur les constructions existantes limitrophes ou recul maxi 5m des emprises publiques
- principe de recul avec les limites de zones agricoles et de terrain en vigne
- part minimale d'espaces libres de pleine terre en fonction de la taille des terrains

## En zone UA :

- implantations en continu ou semi-continu
- emprise au sol non réglementée

## En zone UB :

- implantations en semi-continu ou discontinu
- emprise au sol limitée à 50 % maxi

## En zone UY :

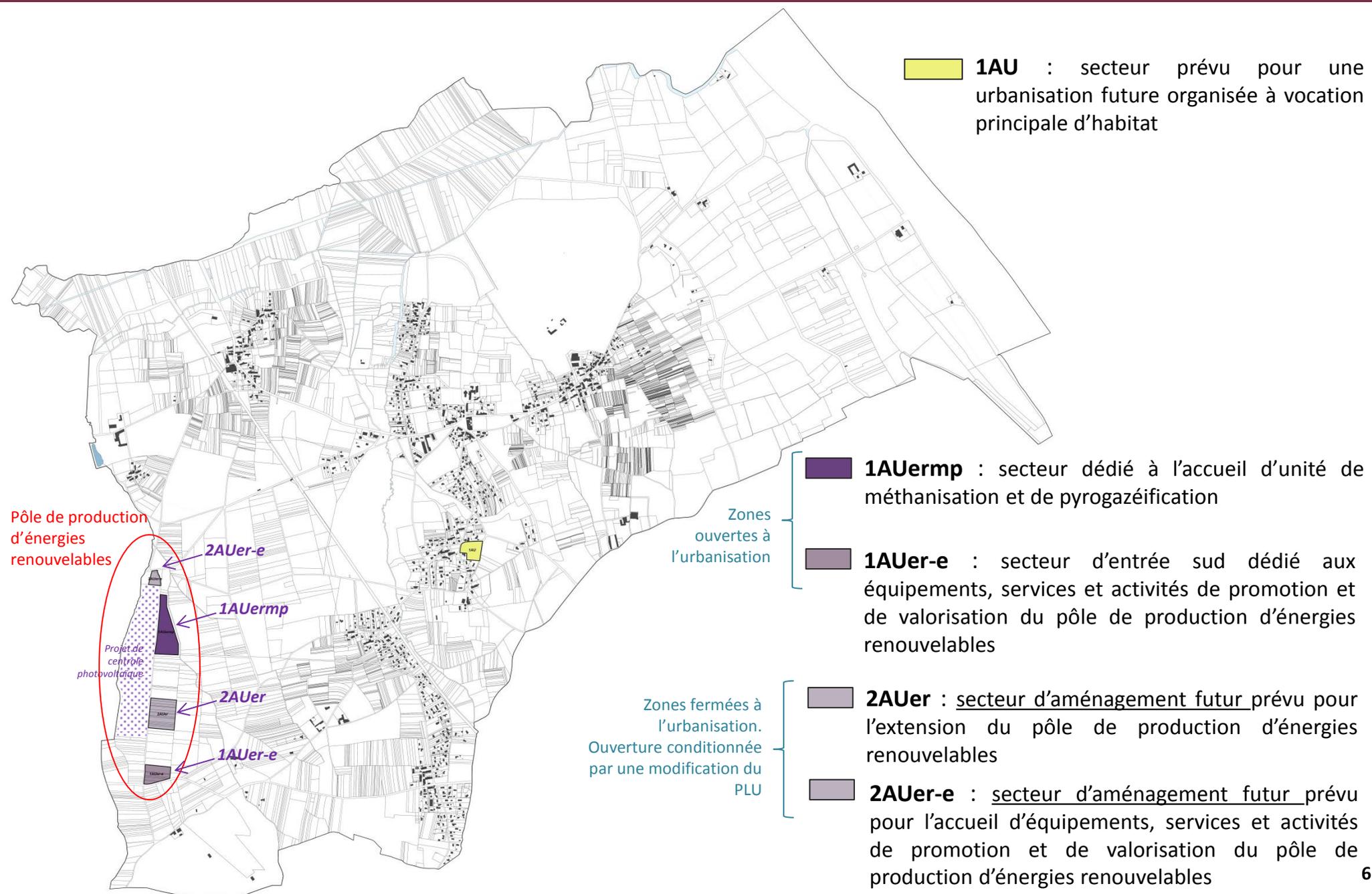
- principe d'alignement sur les voies et emprises publiques ou sur les constructions existantes limitrophes ou recul maxi 5m des emprises publiques
- principe de recul avec les limites de zones agricoles et de terrain en vigne
- implantations en semi-continu ou discontinu
- emprise au sol limitée à 50 % maxi
- 20% mini d'espaces libres de pleine terre

 **UA** : secteurs du centre-bourg et du centre de Tayac

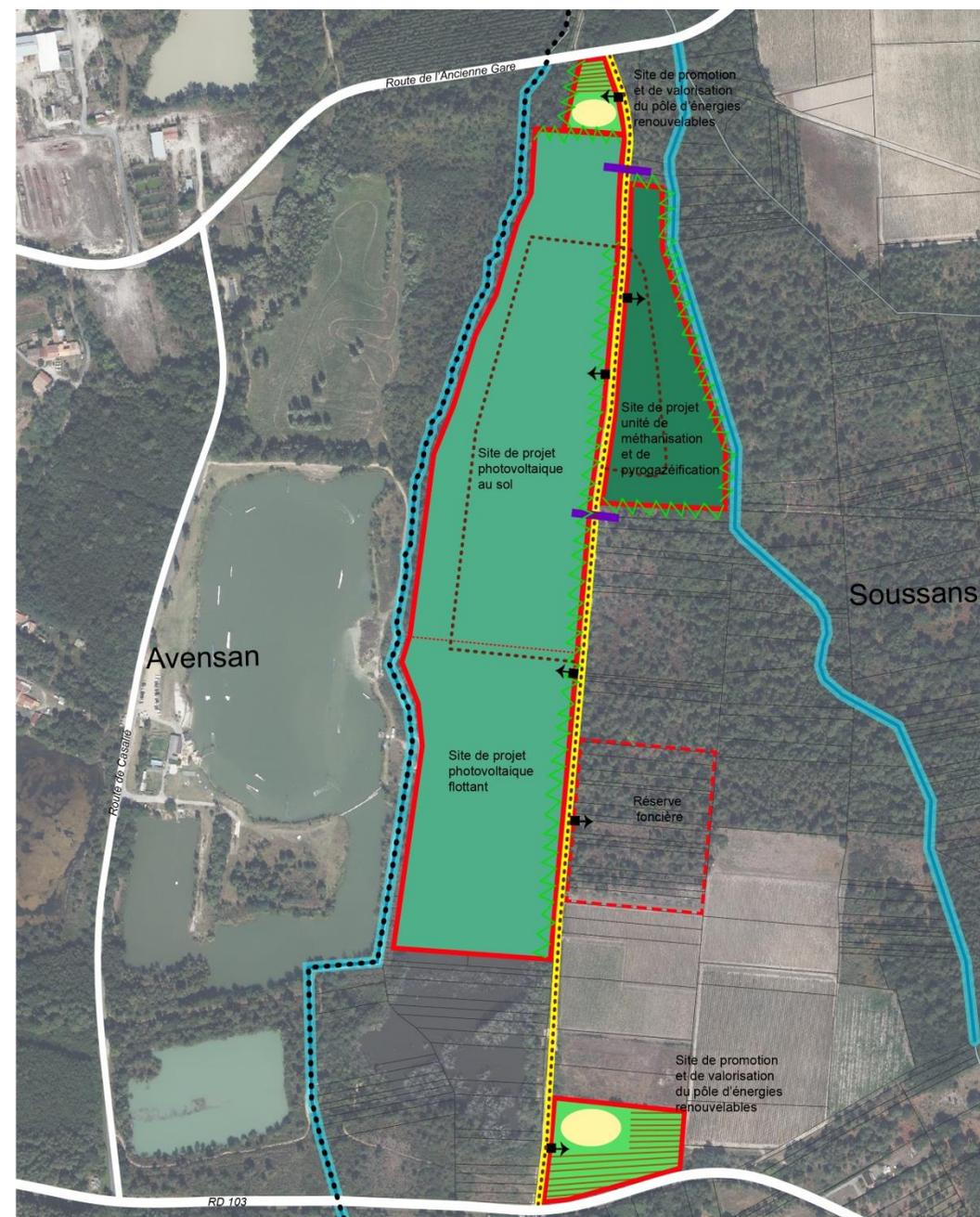
 **UB** : secteurs d'extension du centre-bourg et du quartier Tayac et principaux quartiers (*Grand Soussans, Bourriche/ Saint Romain, Mathauza Sud, Marsac, Bessan, Pez, Virefougasse*)

 **UY** : secteur d'activités diversifiées des sites économiques de Mathauza et Chemin de la Curade

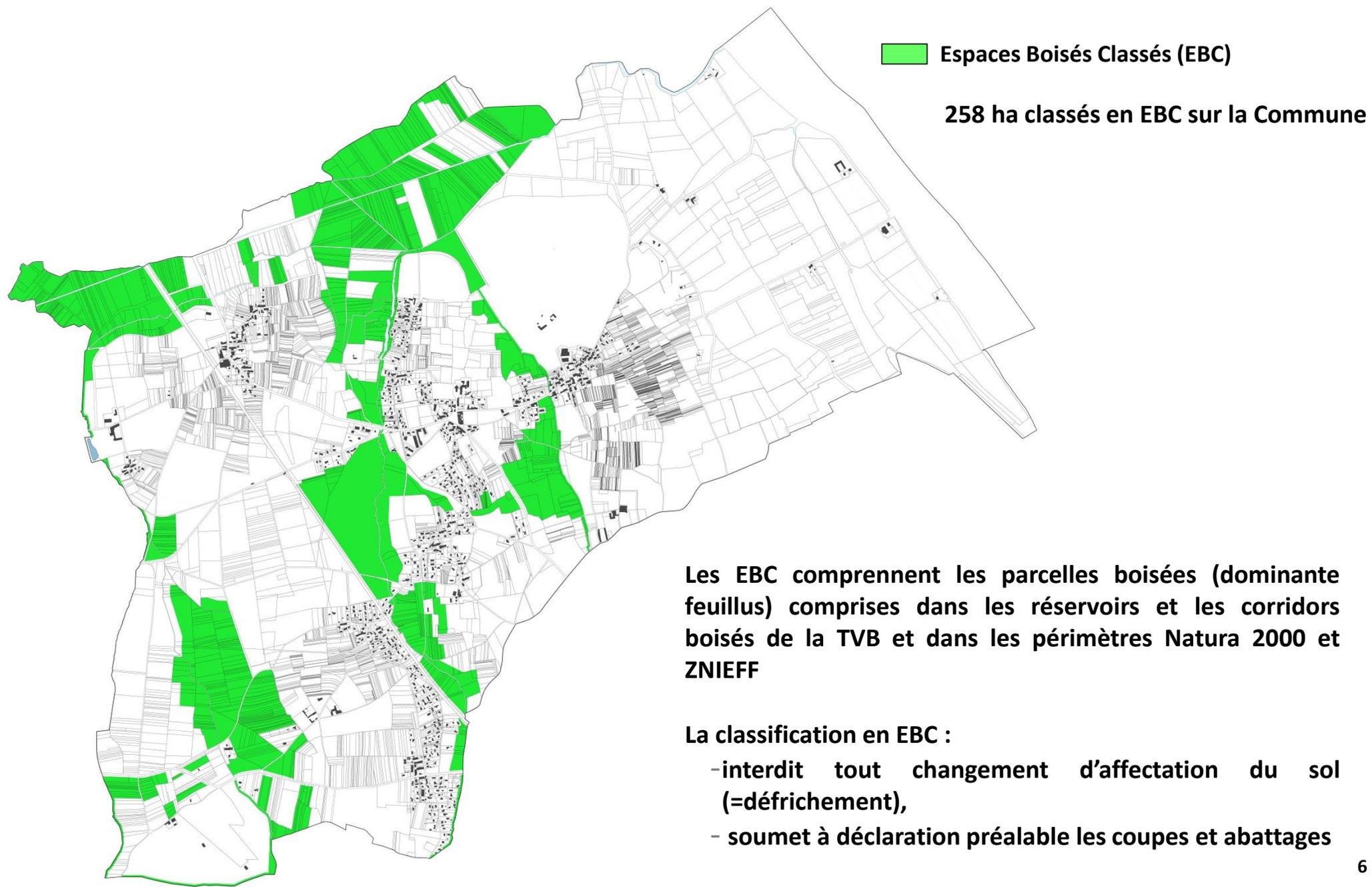
# Les zones à urbaniser - AU



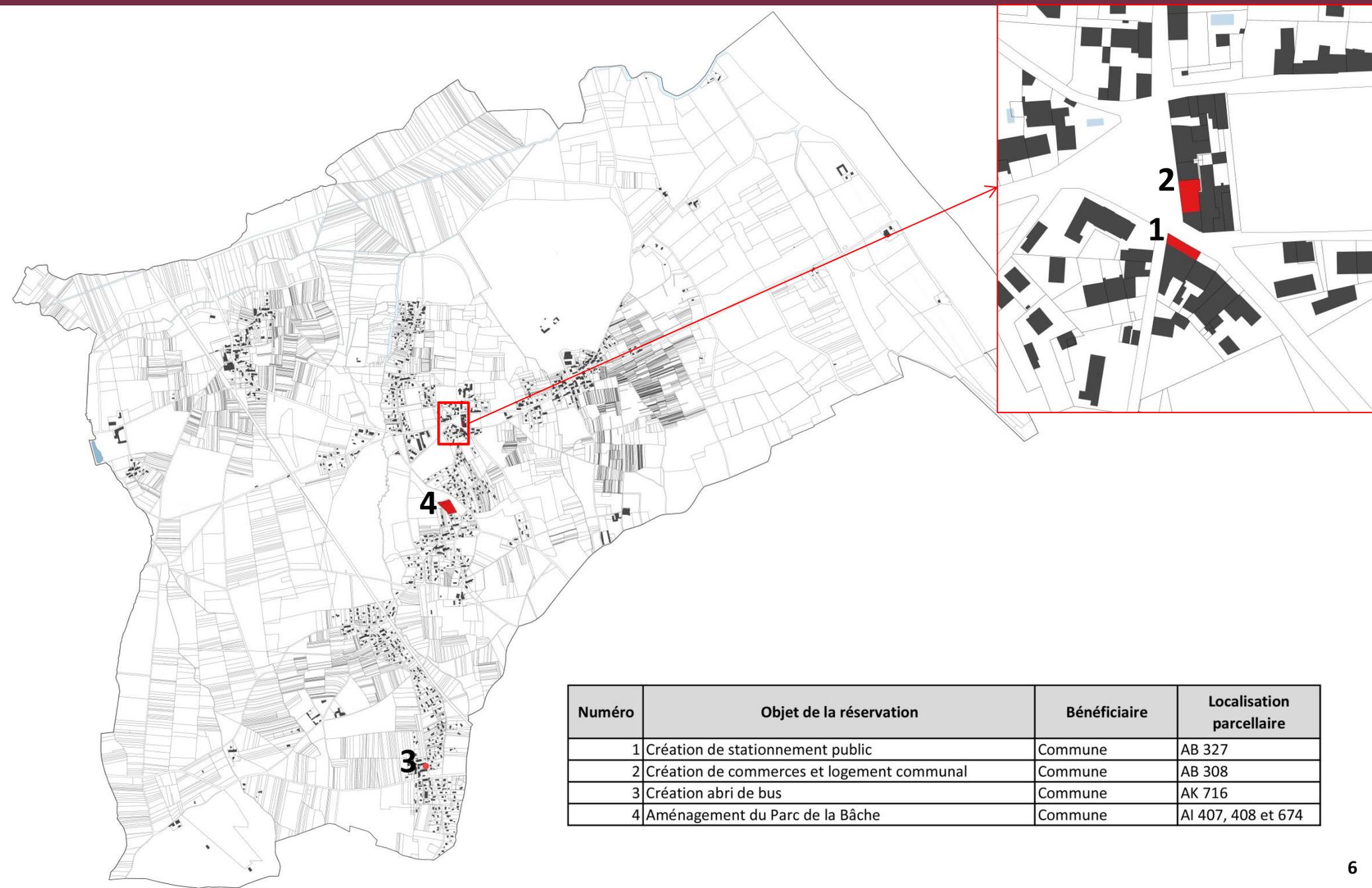
# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



- Limites communales
- ▭ Périmètres des sites de projet sur le pôle d'énergies renouvelables
- ▭ Réserve foncière (zone 2AU)
- Vocation principale des sites de projet
  - photovoltaïque (au sol et flottant)
  - unité de méthanisation et de pyrogazéification
  - promotion et valorisation du pôle énergies renouvelables
- ▨ Espaces préférentiel d'implantation du bâti (limites indicatives)
- Espaces préférentiels d'implantation des stationnements (limites indicatives)
- Chemin à requalifier
- ➡ Points d'accès à créer depuis le chemin (localisation indicative)
- Principe de fermeture du chemin à mettre en place
- ⋯ Cheminements doux à créer et parcours éducatif à mettre en place
- ⋈ Gestion des interfaces avec les espaces boisés
- Trame verte et bleue de cours d'eau à préserver



# Les outils du PLU : les emplacements réservés



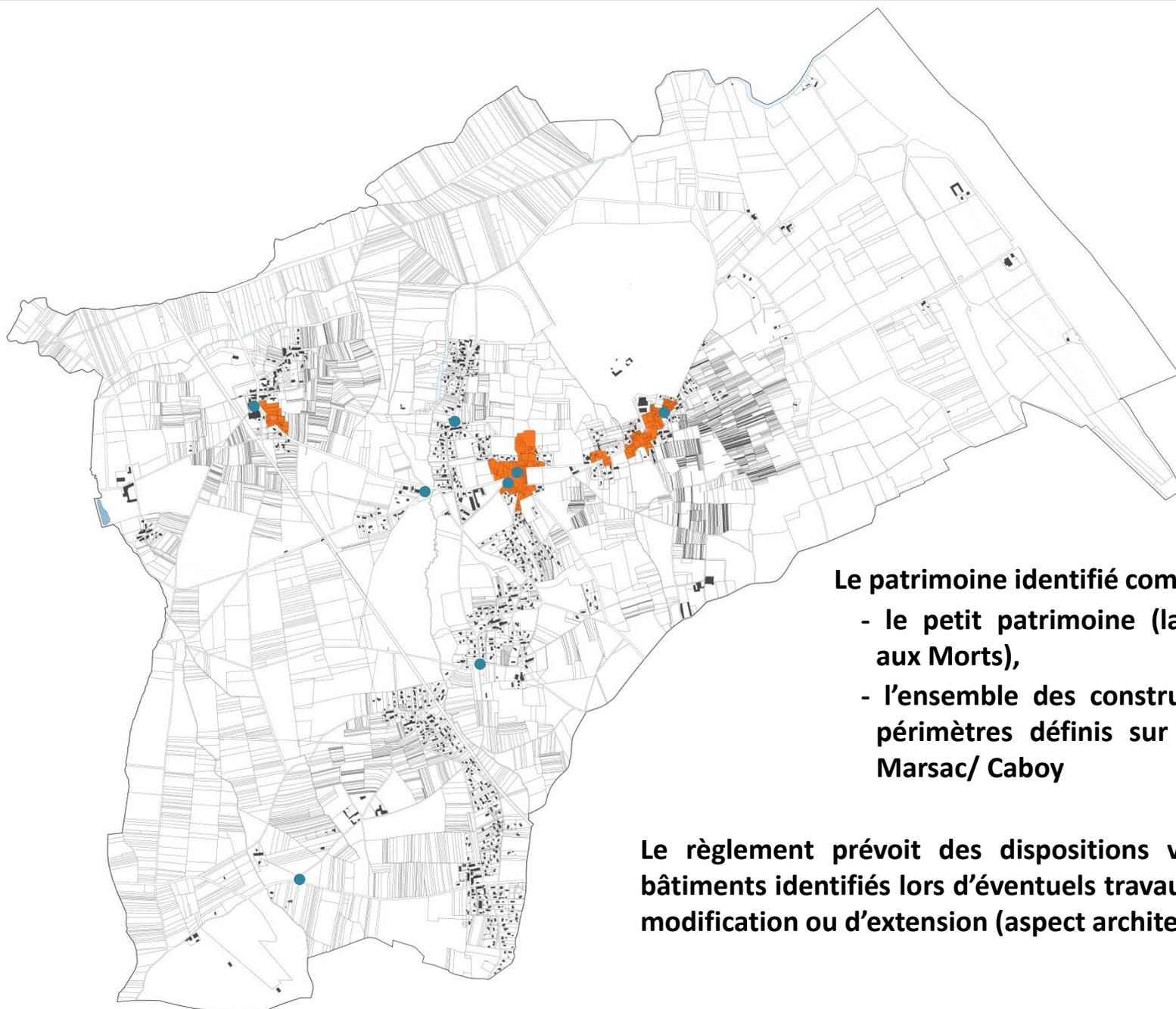
Numéro	Objet de la réservation	Bénéficiaire	Localisation parcellaire
1	Création de stationnement public	Commune	AB 327
2	Création de commerces et logement communal	Commune	AB 308
3	Création abri de bus	Commune	AK 716
4	Aménagement du Parc de la Bâche	Commune	AI 407, 408 et 674

# Les outils du PLU : les linéaires commerciaux protégés au titre du L.151-16 du Code de l'Urbanisme



Cet outil a pour objectif de préserver et de favoriser la mixité des fonctions urbaines et l'animation des centres-bourgs et certains quartiers.

Dans les périmètres qui seront identifiés, les fonctions commerciales et de services existants en rez-de-chaussée devront être préservés.



**Le patrimoine identifié comprend :**

- le petit patrimoine (lavoir, calvaires, monument aux Morts),
- l'ensemble des constructions comprises dans les périmètres définis sur le centre-bourg, Tayac et Marsac/ Caboy

**Le règlement prévoit des dispositions visant à préserver les bâtiments identifiés lors d'éventuels travaux d'aménagement, de modification ou d'extension (aspect architectural du bâti, clôture)**

# Les outils du PLU : le patrimoine paysager à préserver au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme

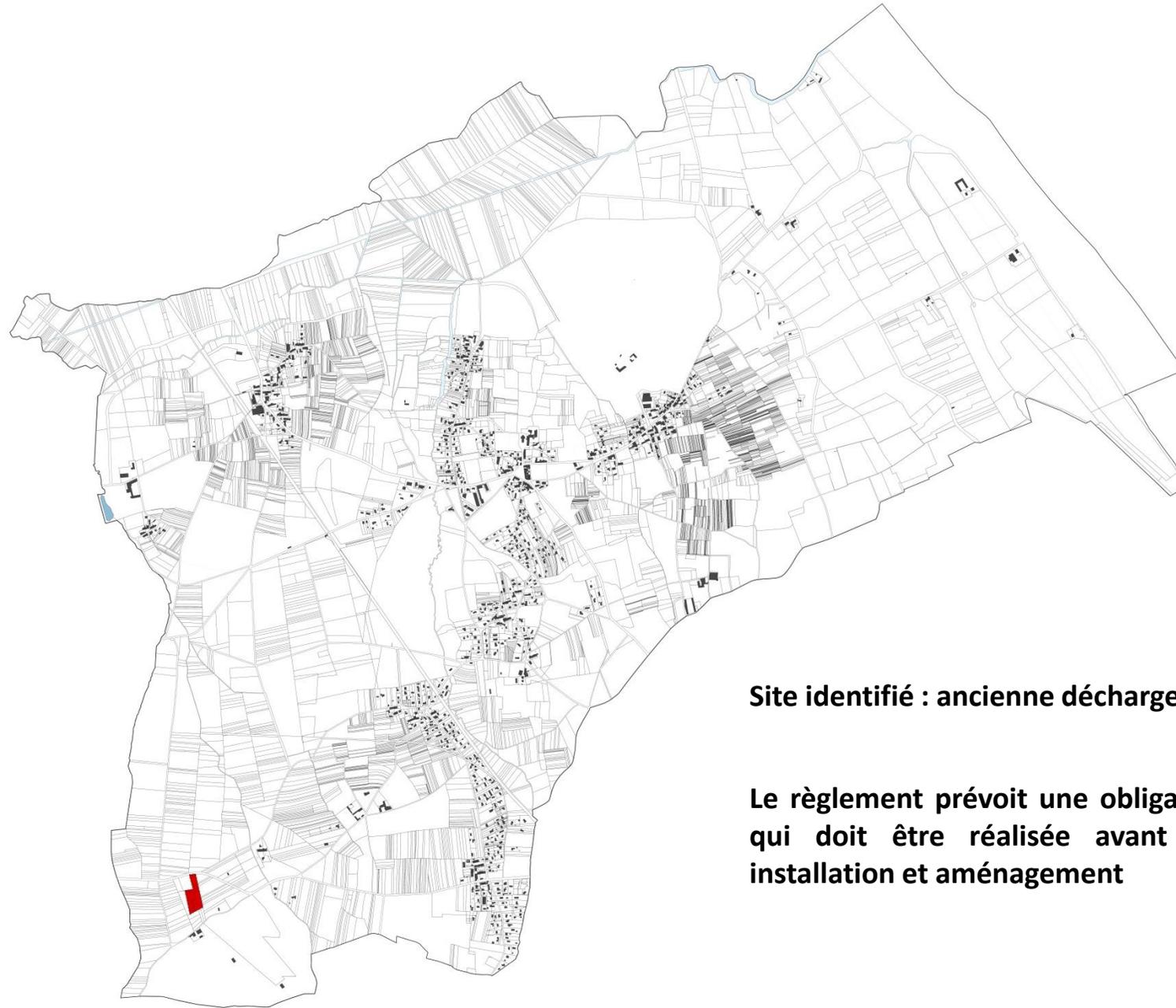


**Le patrimoine identifié comprend  
3 parcs paysagers**

**Le règlement prévoit des dispositions visant à  
préserver ces parcs paysagers identifiés,  
notamment en interdisant :**

- le défrichage,**
- toute construction, installation ou  
aménagement qui risquent de remettre en  
cause la pérennité des grands sujets  
végétaux existants**

# Les outils du PLU : les secteurs avec conditions spéciales de constructibilités au titre du R.151-34 du Code de l'Urbanisme



**Site identifié : ancienne décharge**

**Le règlement prévoit une obligation de dépollution des terrains qui doit être réalisée avant tout projet de construction, installation et aménagement**