



Révision du **Plan Local d'Urbanisme**



Déclinaison réglementaire du PADD : zonage, règlement, OAP

Réunion publique

30 Mai 2024



Cabinet COURTEY-NOËL
Urbanisme



La prise en compte des documents supra-communaux et du cadre législatif (fortes évolutions du Code de l'urbanisme)

Le cadre législatif : Lois Grenelle I et II (2010), ALUR et
LAAF (2014), loi de modernisation du PLU (2016), loi
ELAN (2018), loi Climat Résilience (2021), ...

Des documents de planification
et documents sectoriels

SRADDET – **SCOT** – PCAET – SDAGE et SAGE - Trame Verte et Bleue Régionale -
Zones humides

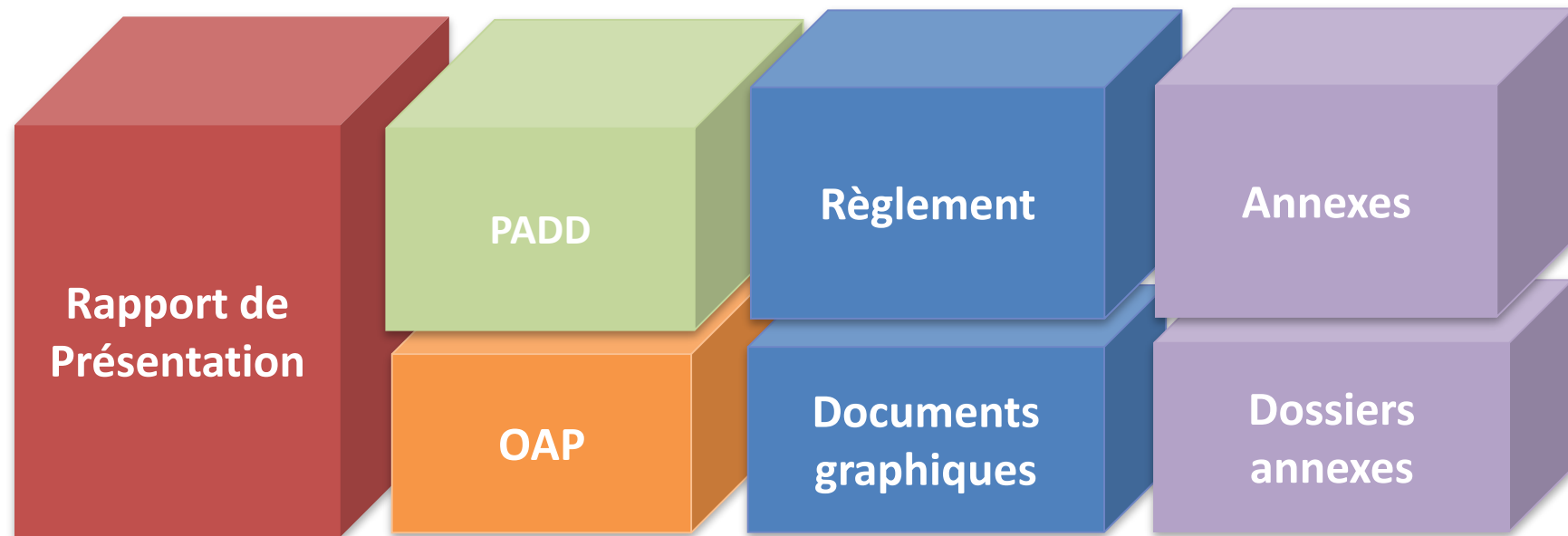
Schéma d'aménagement numérique - Plan déchets - Charte de paysage ...

PLAN LOCAL D'URBANISME



Rappel : les documents constitutifs du PLU

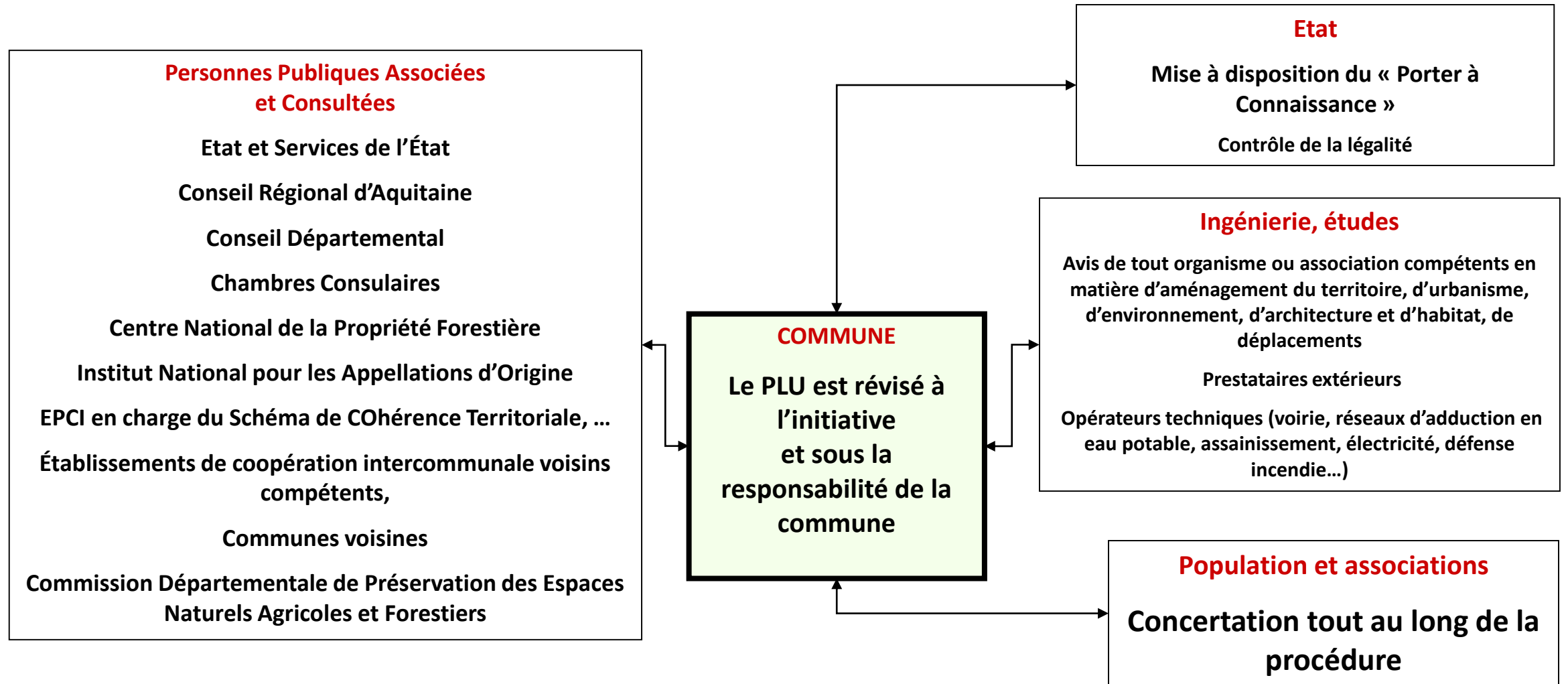
Le PLU forme un document très « encadré » : au niveau des pièces qui le composent et de leur contenu (fixés par le code de l'urbanisme).



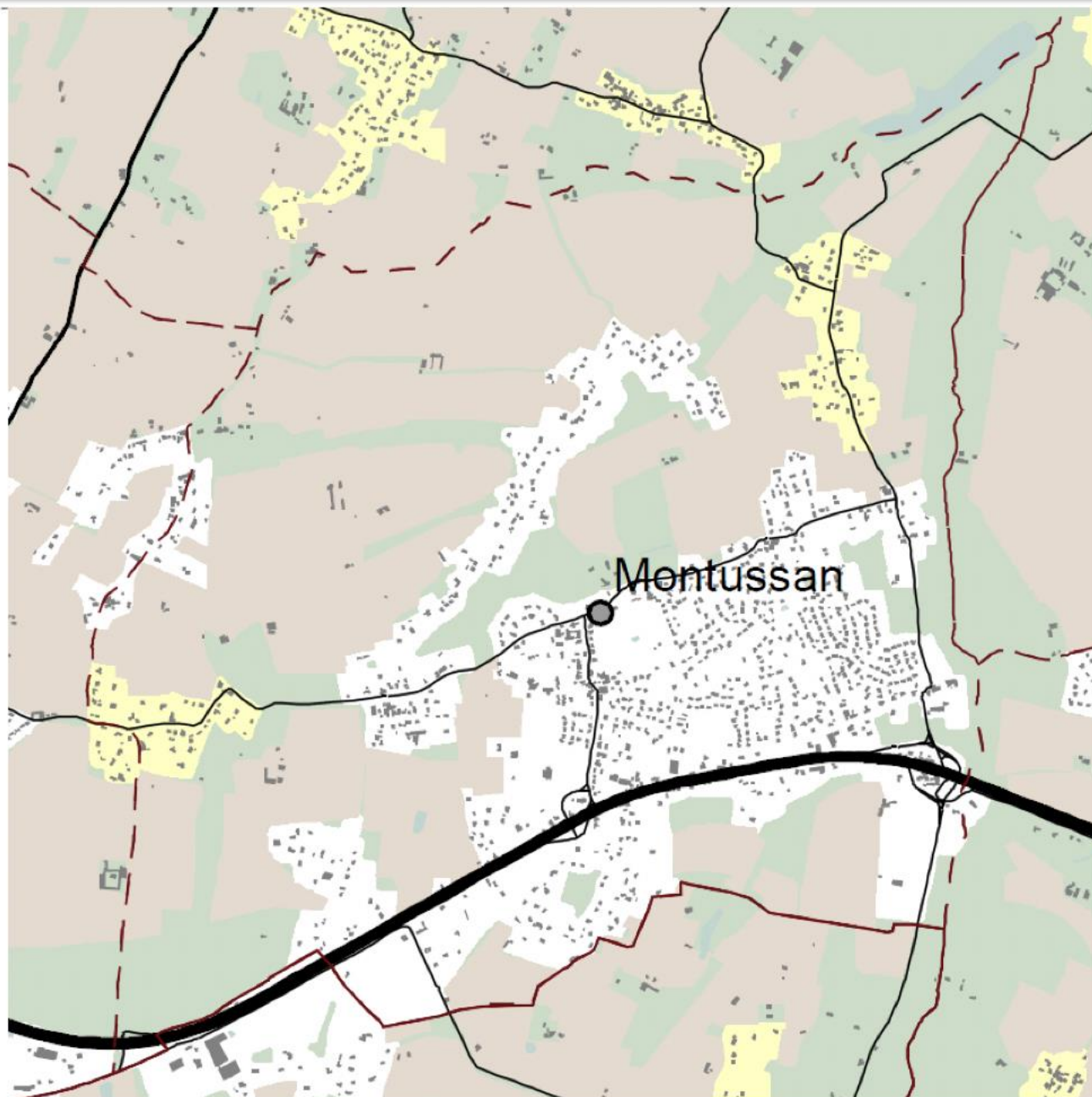
C'est un **un document stratégique** (cadre pour le développement à horizon d'une dizaine d'années)

Et un document opérationnel (destination et constructibilité des sols, orientations d'aménagement, règles de construction)





De nombreux acteurs interviennent dans sa mise en œuvre




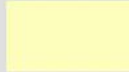
RAPPEL DES ORIENTATIONS DU SCOT SUR LE TERRITOIRE



Protéger le socle agricole, naturel et forestier (A)

-  Préserver le socle agricole, naturel et forestier du territoire (A3)
-  Protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers majeurs (A4)
-  Préserver et valoriser les terroirs viticoles (A5)
-  Valoriser les espaces de nature urbains (A6)

Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (E)

-  Contenir l'urbanisation dans les enveloppes urbaines (E1)
-  Encadrer l'évolution des secteurs de constructions isolées (E1)

Examen des projets communaux au regard de la compatibilité avec le SCOT

Rappel des étapes de concertation

→ Phase diagnostic

- Présentation du diagnostic aux Personnes Publiques Associées le 12 juillet 2021
- Réunion publique le 24 novembre 2021**

→ Phase Elaboration du PADD

- Atelier participatif avec la population sur les orientations du PADD 16 Mars 2022**
- Présentation des orientations du PADD : aux PPA le 4 mai 2022

→ Travail de déclinaison règlementaire, zonage, OAP et règlement

- Ateliers participatifs sur les OAP avec les habitants et les riverains les 12 octobre et 16 novembre 2023**
- Réunion de travail avec la DDTM, le SYSDAU et le CAUE sur les OAP le 9 janvier 2024
- Réunion d'informations à la Cité administrative concernant les obligations issues de la loi SRU sur le logement social le 6 février 2024
- Présentation générale aux Personnes Publiques Associées le 24 avril 2024
- Réunion publique le 30 mai 2024**

RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD





Les orientations du PADD

7 axes

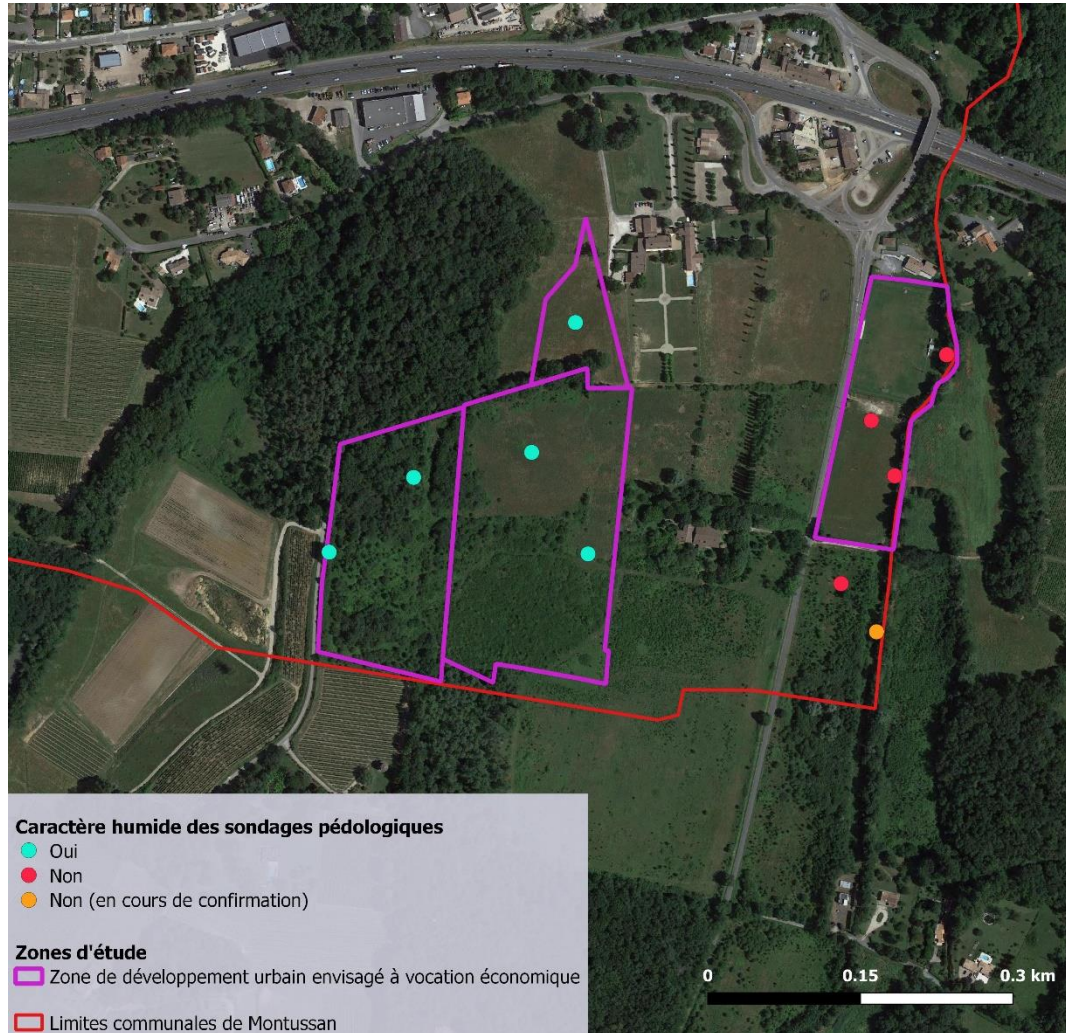
- Axe 1 : Préserver les espaces naturels sensibles et des ressources et réduire la vulnérabilité des habitants aux risques
- Axe 2 : Garantir la préservation du cadre de vie en protégeant et en valorisant les paysages
- Axe 3 : Maîtriser l'attractivité résidentielle du territoire
- Axe 4 : Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie
- Axe 5 : Conforter les atouts économiques du territoire
- Axe 6 : Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain
- Axe 7 : Promouvoir un rééquilibrage en faveur des modes de déplacements alternatifs à la voiture



□ La préservation des espaces naturels sensibles et des ressources

-  Préserver et valoriser les abords de cours d'eau, leur ripisylve et les milieux potentiellement humides adjacents
-  Eviter un développement dans les secteurs présentant un aléa ruissellement maximal
-  Prendre en compte les continuités écologiques dans les orientations de développement urbain
-  Préserver et valoriser les espaces boisés au sein ou au contact de l'enveloppe urbaine





□ Démarche d'évaluation environnementale – investigations naturalistes conduites

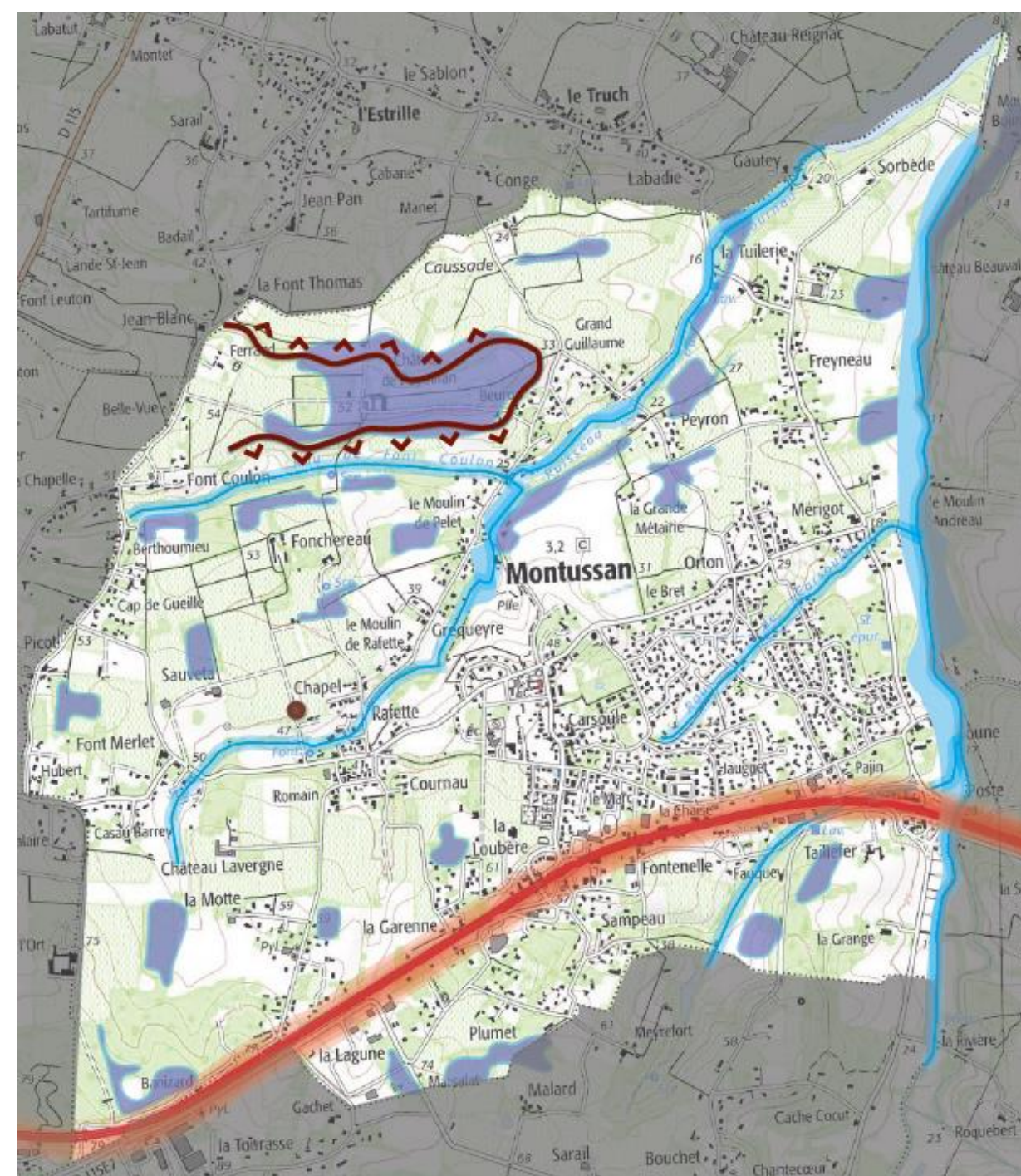


□ Des résultats à prendre en compte les choix de développement urbain

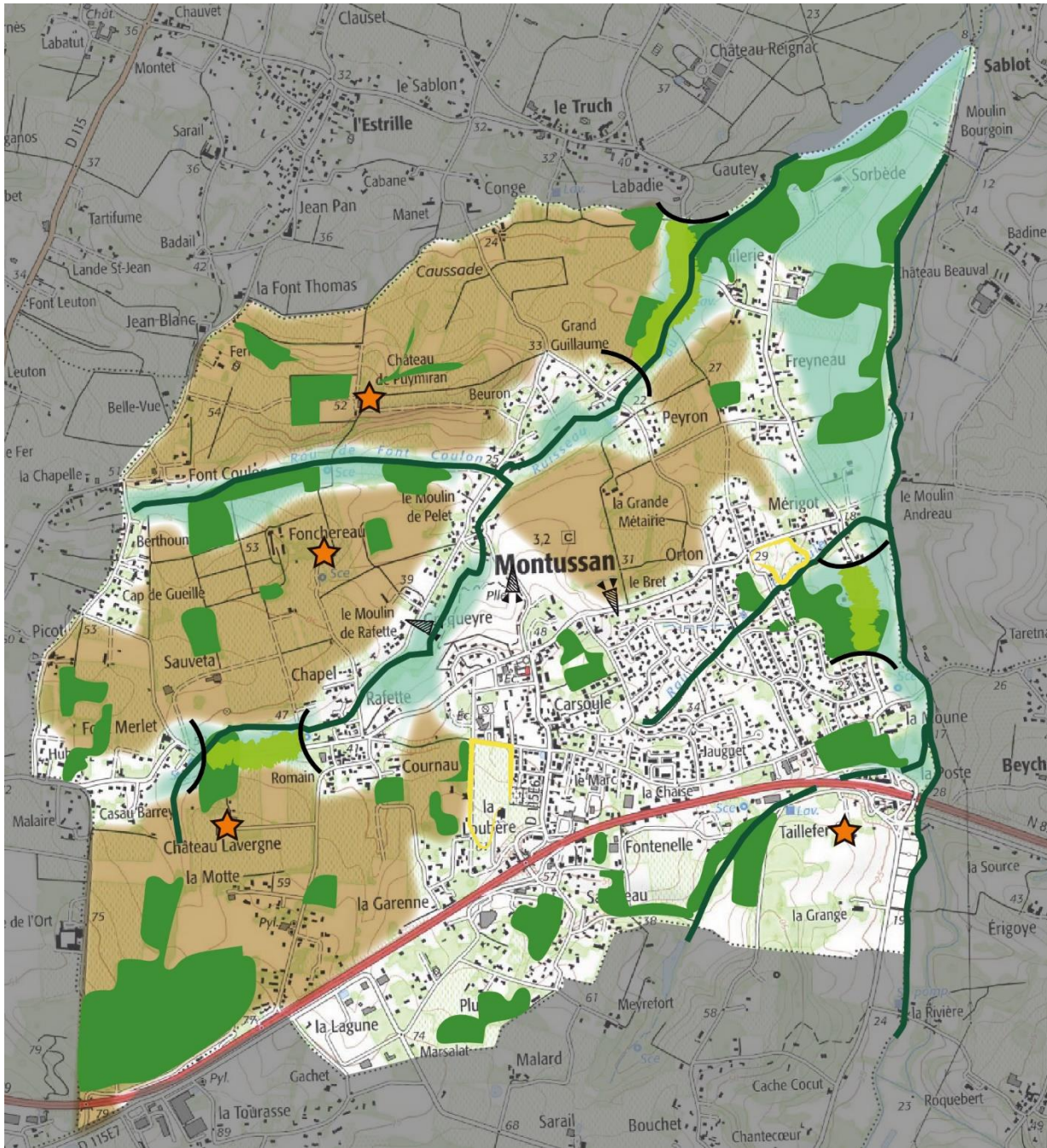
- Inventaires naturalistes réalisés le 4 avril et le 16 mai 2022 : **zones humides critères sol et végétation** étudiés, faune et flore
- **Démarche ERC conduite**: potentielle zone de développement économique à l'ouest de la ZA de Taillefer **intégralement en zone humide** (critère pédologique et ponctuellement ZH botanique (*non affiché sur la carte ci-contre*))
→ **démarche d'évitement priorisée**

☐ Réduire la vulnérabilité des habitants aux risques









-  Préserver les secteurs permettant de limiter les phénomènes de ruissellement des eaux pluviales et éviter un développement dans les secteurs présentant un aléa ruissellement maximal
-  Porter une attention particulière aux espaces de mobilité des cours d'eau et aux zones d'expansion de crue lors des choix de zonage
-  Éviter un développement urbain dans les zones à risque fort de mouvement de terrain (fortes pentes, zone de cavité souterraine)
-  Porter une attention particulière aux conditions de développement urbain autour de la RN 89



Garantir la préservation du cadre de vie en protégeant et en valorisant les paysages et le patrimoine



Paysages et patrimoine

-  Maintenir les grandes coupures d'urbanisation
-  Préserver les principaux points de vue
-  Préserver les grands ensembles de collines viticoles et boisées
-  Préserver les paysages de vallons prairiaux et boisés
- Préserver les éléments relevant du domaine de l'eau et la trame végétale au sein des quartiers habités
-  Préserver les grands boisements structurants
-  Pérenniser la trame arborée des cours d'eau
-  Intégrer les nouvelles constructions dans le contexte paysager proche et éloigné
-  Protéger les éléments du patrimoine bâti (châteaux)

□ Maitriser l'attractivité résidentielle du territoire

Développer une offre d'habitat cohérente avec les objectifs d'accueil de la population

➤ **Prendre en compte les besoins en logements nécessaires au maintien de la population actuelle (calcul du « point d'équilibre ») :**

- Le desserrement des ménages
- Le renouvellement du parc
- La variation du parc de logements vacants

➤ **Etablir les besoins en logements liés à l'accueil de nouveaux ménages**

➤ **Approcher le besoin global en logements et en foncier :**

Besoin en logements horizon 2034

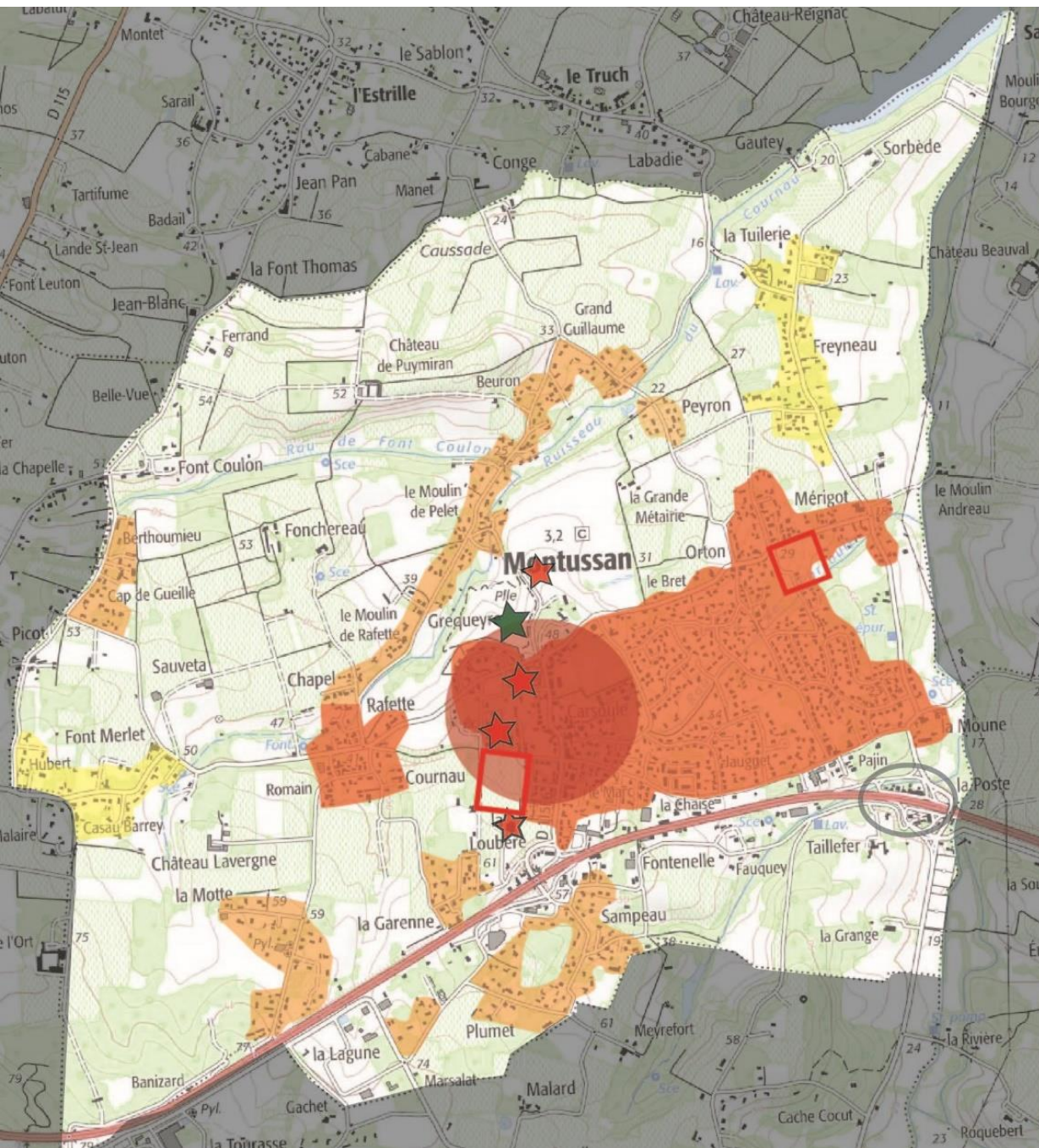
= environ **300 logements**

Prospective 2024-2034

Phénomène de desserrement des ménages Hypothèse (de 2,41 à 2,35)	37
	+
Renouvellement du parc (taux de +0,14%/an)	19
	+
Variation du parc de logements vacants	nul
	=
Point d'équilibre : logements nécessaires pour maintenir la population	56
	+
Effet démographique (accueil nouveaux ménages) Taux d'évolution annuel : +1,5%	247
TOTAL LOGEMENTS À PRODUIRE	303








Tendre vers une production diversifiée de logements et un équilibre social de l'habitat

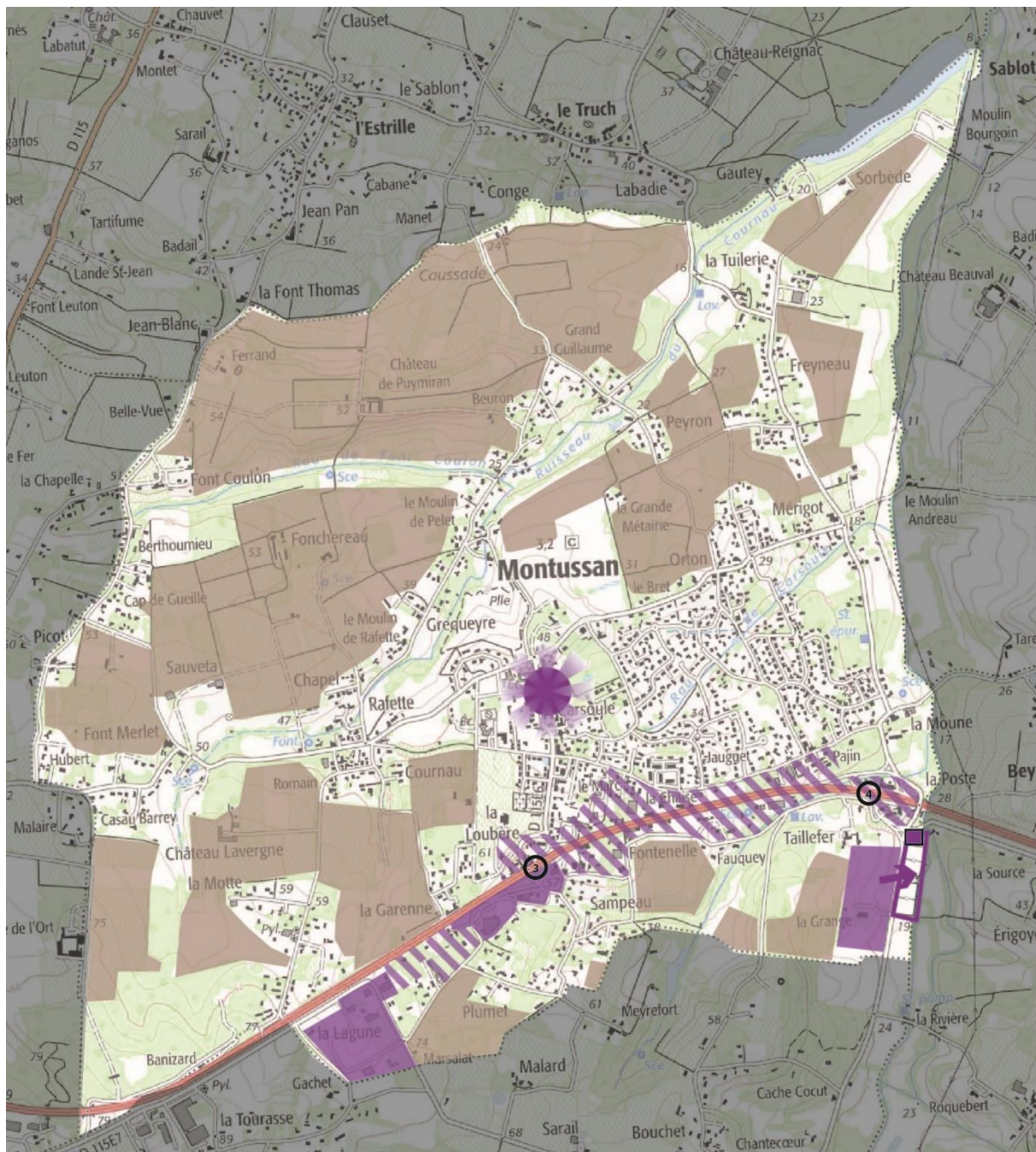
- **Poursuivre l'amélioration du parc de logements, levier majeur de la transition énergétique du territoire**
- **Diversifier les logements**
 - Objectif moyen de la production neuve présentant une part de 60% de logements en habitat individuel et 40% en habitat collectif
 - Orientations en matière de diversité de l'habitat en termes de statuts et de typologies de logements sur les zones de développement.
- **Poursuivre une politique au service de la mixité sociale**
 - En zone urbaine, obligation pour les opérations de respecter une part de logements locatifs sociaux, variable selon leur dimension
 - En zone 1AU, une part minimum de 60% de logements locatifs sociaux
- **Anticiper les besoins en direction des seniors**
- **Poursuivre une politique d'équipements et services à la population**








□ Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie

- Des orientations adaptées aux différents secteurs bâtis
- Une attention portée à la densification du tissu bâti
- Une bonne organisation des développements futurs

-  Consolider le bourg/ pôle de centralité autour des commerces et services
-  S'appuyer sur les équipements structurants (bâtis et non bâtis)
-  Promouvoir une densification urbaine dans le respect du cadre de vie
-  Favoriser une bonne organisation des secteurs d'urbanisation future
-  Contenir l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine en articulation avec les espaces de sensibilité écologique
-  Encadrer la construction (gestion du tissu urbain sans développement)
-  Encourager la mutation/ réhabilitation d'ensembles bâtis dégradés



Conforter les atouts économiques du territoire

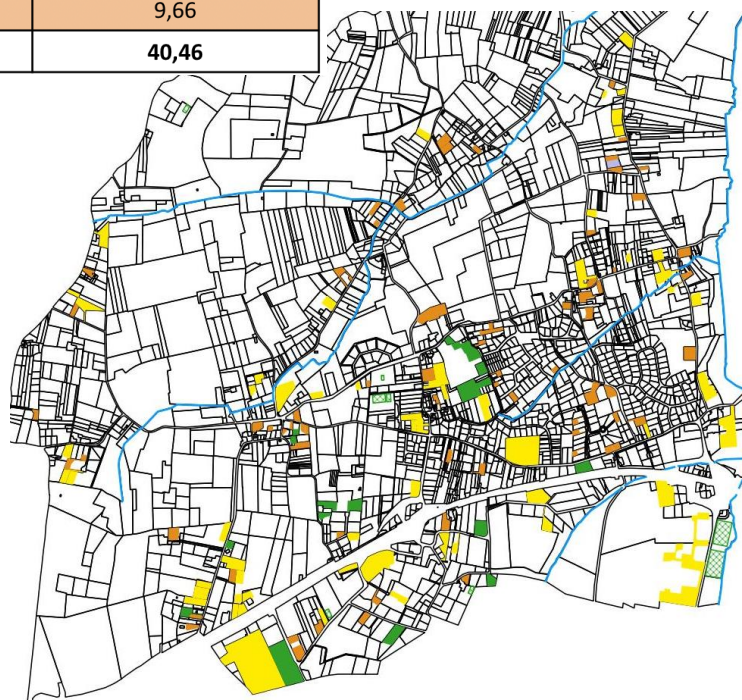
-  Garantir la pérennité des activités agricoles et viticoles
-  Conforter la vocation commerciale et de services du bourg
-  Consolider et optimiser les zones économiques actuelles
-  Disposer d'un foncier économique complémentaire à proximité de l'échangeur n°4 de la RN 89 ④
-  Favoriser une mutation économique de bâtis existants

Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain



Rappel du diagnostic : consommation foncière 2011-2021

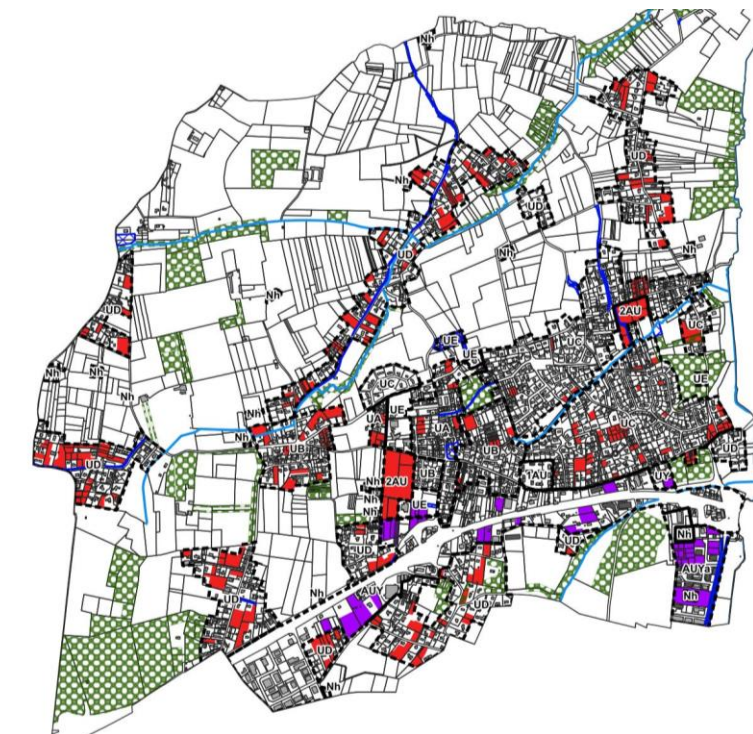
Nature des espaces consommés 2011-2021	Surfaces en ha
Forêts et milieux semi-naturels	5,83
Territoires agricoles	24,96
Territoires artificialisés	9,66
TOTAL	40,46

Consommation foncière
(à vocation d'habitat,
d'activités ou
d'équipements) **période**
2011-2021 = 40,5 ha,
dont 31 ha d'espaces
NAF.



Rappel : les capacités de densification du PLU en vigueur

-  Terrains à vocation d'habitat = 34,5 ha (dont 21 ha d'espaces NAF)
-  Terrains à vocation d'activités = 8,5 ha (dont 5,7 ha d'espaces NAF)



➤ **Modération de la consommation foncière**

Au sein des zones urbaines et à urbaniser du PLU, les surfaces disponibles pour la construction représentent 43 ha, dont 27 ha d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers .

Dans le cadre de la révision du PLU, il est fixé un objectif de réduction de la consommation foncière NAF de l'ordre de 50%.



LA DECLINAISON REGLEMENTAIRE DU PADD

Définition du zonage - méthodologie

Le zonage constitue la déclinaison réglementaire du PADD

Les orientations du projet ont été transposées à une échelle plus fine en précisant :

→ La trame générale des espaces naturels

- Délimitation des espaces naturels sensibles (continuités écologiques, milieux humides, boisements, ...) et des ressources à préserver ; et des secteurs de vulnérabilité aux risques (risque inondation et ruissellement des eaux pluviales, mouvements de terrain, ...)

→ Définition de la zone agricole

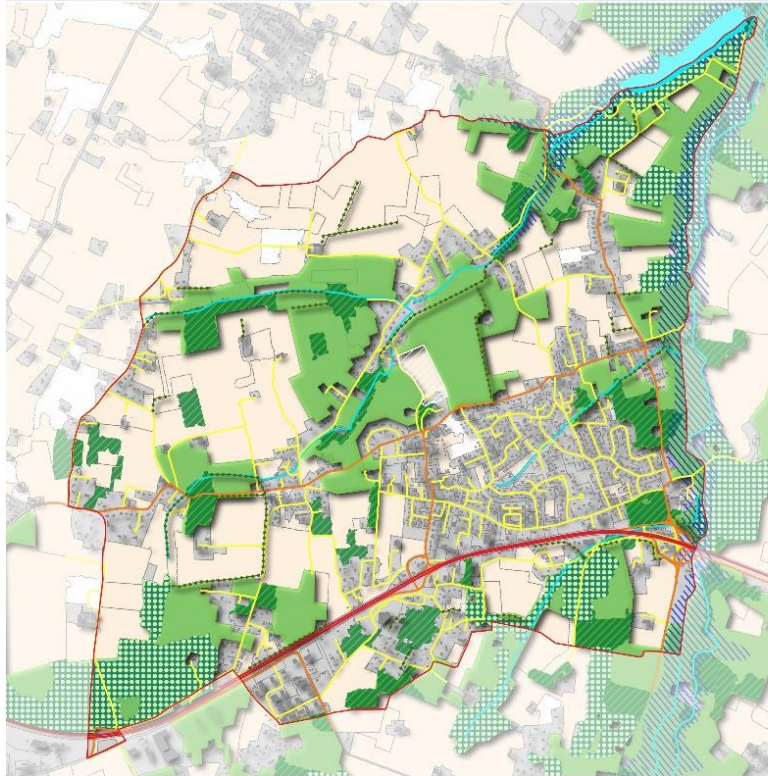
- Intégration des espaces agricoles cultivés ou potentiels/ prise en compte des sensibilités environnementales (TVB, ZH)

→ Ajustement des enveloppes urbaines définies au SCOT et des zones U et AU de l'actuel PLU

- Examen des capacités résiduelles présentes dans le PLU actuel
- Mise en adéquation avec les objectifs chiffrés du PADD
- Prise en compte des sensibilités environnementales (abords de cours d'eau, problématique eaux pluviales, secteurs inondables) et de l'activité agricole.
- Intégration des « coups partis » : Permis de construire ou d'aménager en cours

RAPPEL DES SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES AYANT GUIDE LES CHOIX DE ZONAGE

Trame Verte et Bleue sur la commune de Montussan



- Trame verte :**
- Réservoirs de biodiversité :**
 - Réservoirs de biodiversité en mosaïque (milieux ouverts/formations boisées)
 - Réservoirs de biodiversité forestiers
 - Continuités écologiques :**
 - Éléments linéaires formant un relai local
 - Formations boisées favorisant le déplacement d'espèces
- Trame bleue :**
- Plan d'eau
 - Cours d'eau
 - Milieux à dominante humide
- Éléments fragmentants :**
- Zones artificialisées et rudérales associées
 - Projets validés à venir
- Infrastructures de transport :**
- Route très fragmentante (N89)
 - Routes fragmentantes (D115E6), (D115E7)
 - Autres axes routiers secondaires
 - Limites communales de Montussan

Sources : IGN, IGN (BD Carthage), IGN (BD Carthage), IGN (BD Carthage), IGN (BD Carthage)
 GÉREA 2020 - N° 2014613

Gestion des eaux pluviales

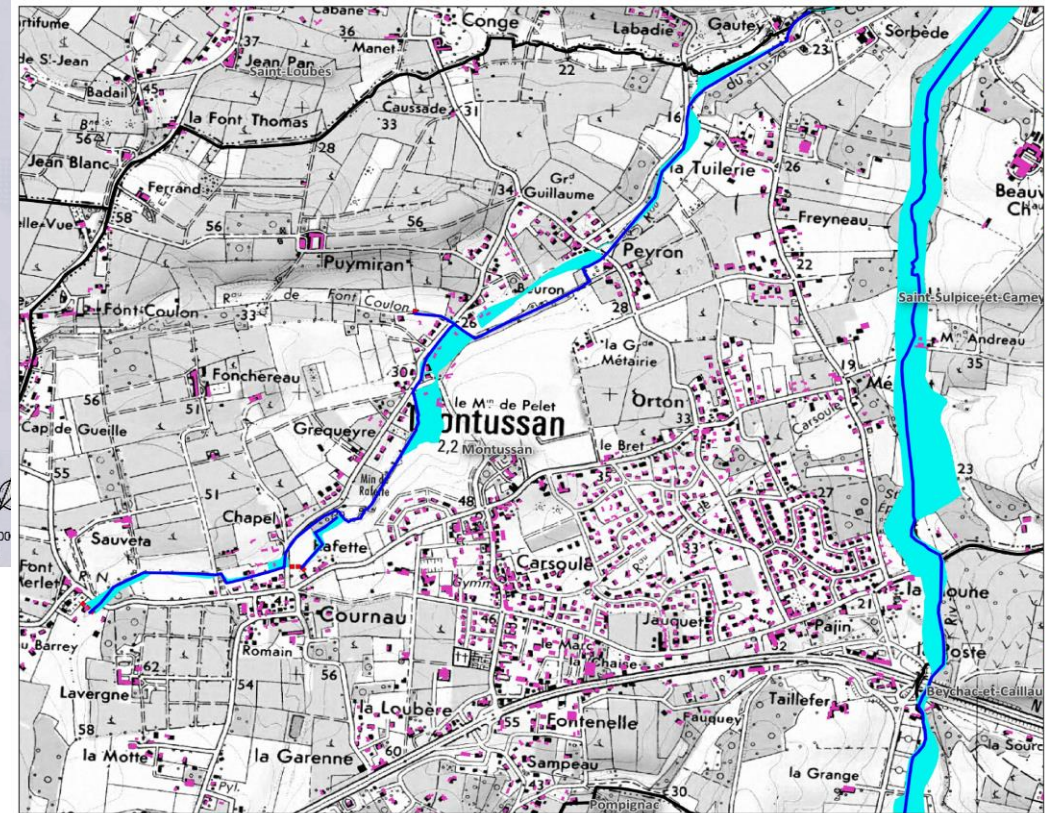
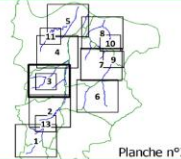


Schéma de gestion et restauration des réseaux hydrographiques

Annexe 11.3 - Zones inondables (sans ouvrage de protection) - Q100



- Légende**
- Bâtiment
 - Communes
 - Cours d'Eau
 - Limites de cartographie
 - Zone Inondable PPRI Dordogne
 - Zone Inondable
 - 100 ans

Sources : ©IGN-Scan25® 2014

Mars 2017 - Dessiné par AB - vérifié par ST
 ST - Avenue L. CARNAU - 33100 - GY

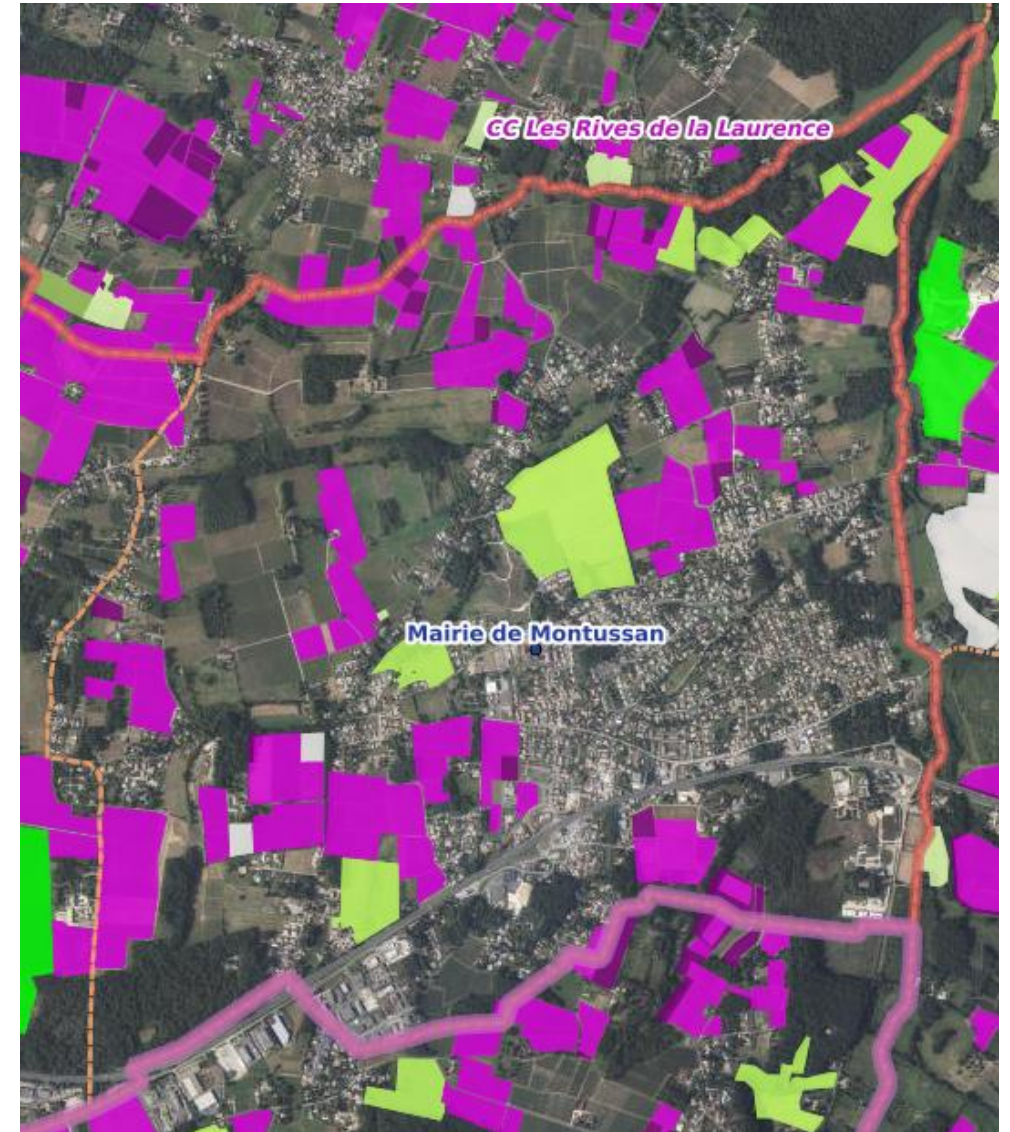
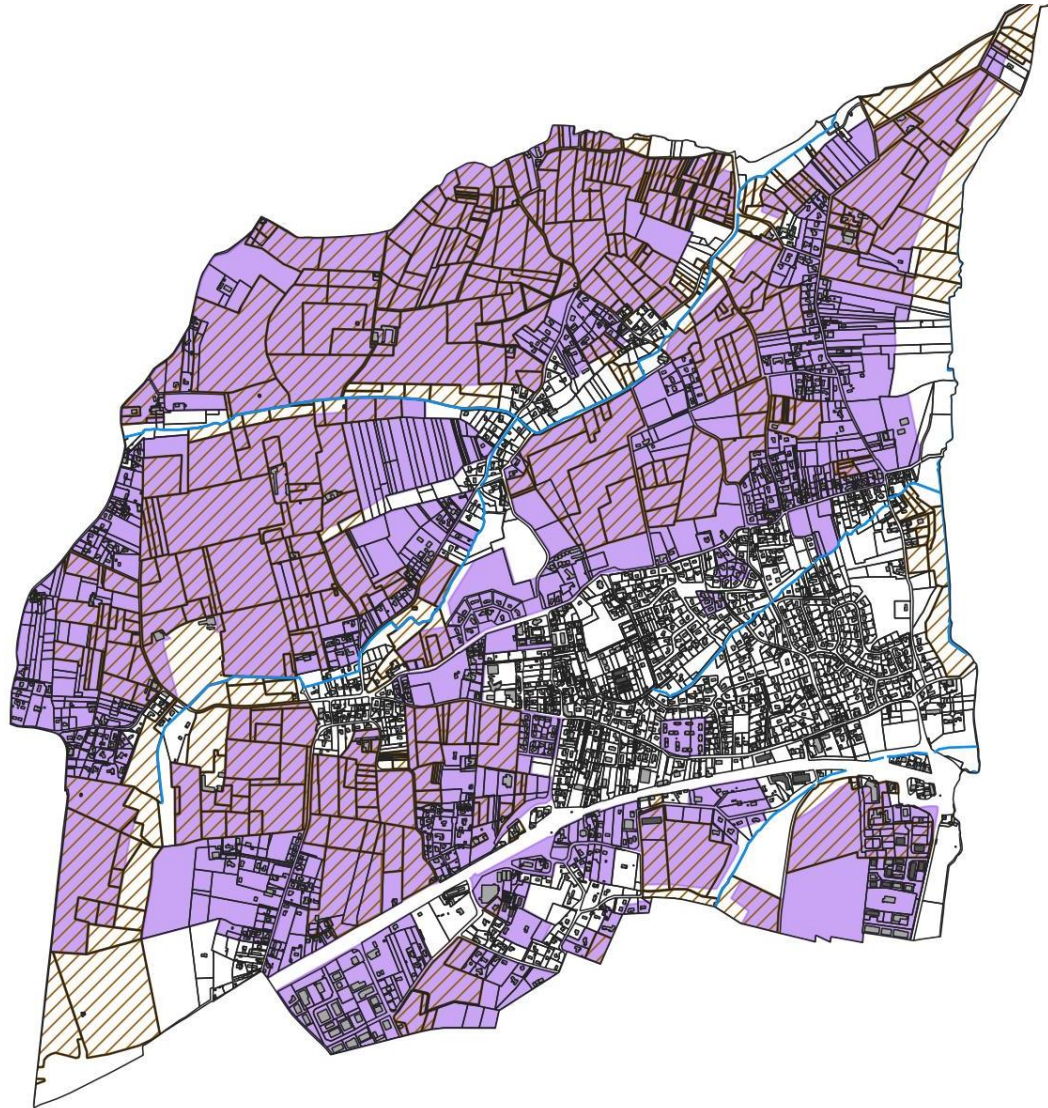


Préservation des réservoirs de biodiversités et continuités écologiques

PRISE EN COMPTE D'ÉLÉMENTS D'INFORMATIONS DIVERSES SUR L'AGRICULTURE

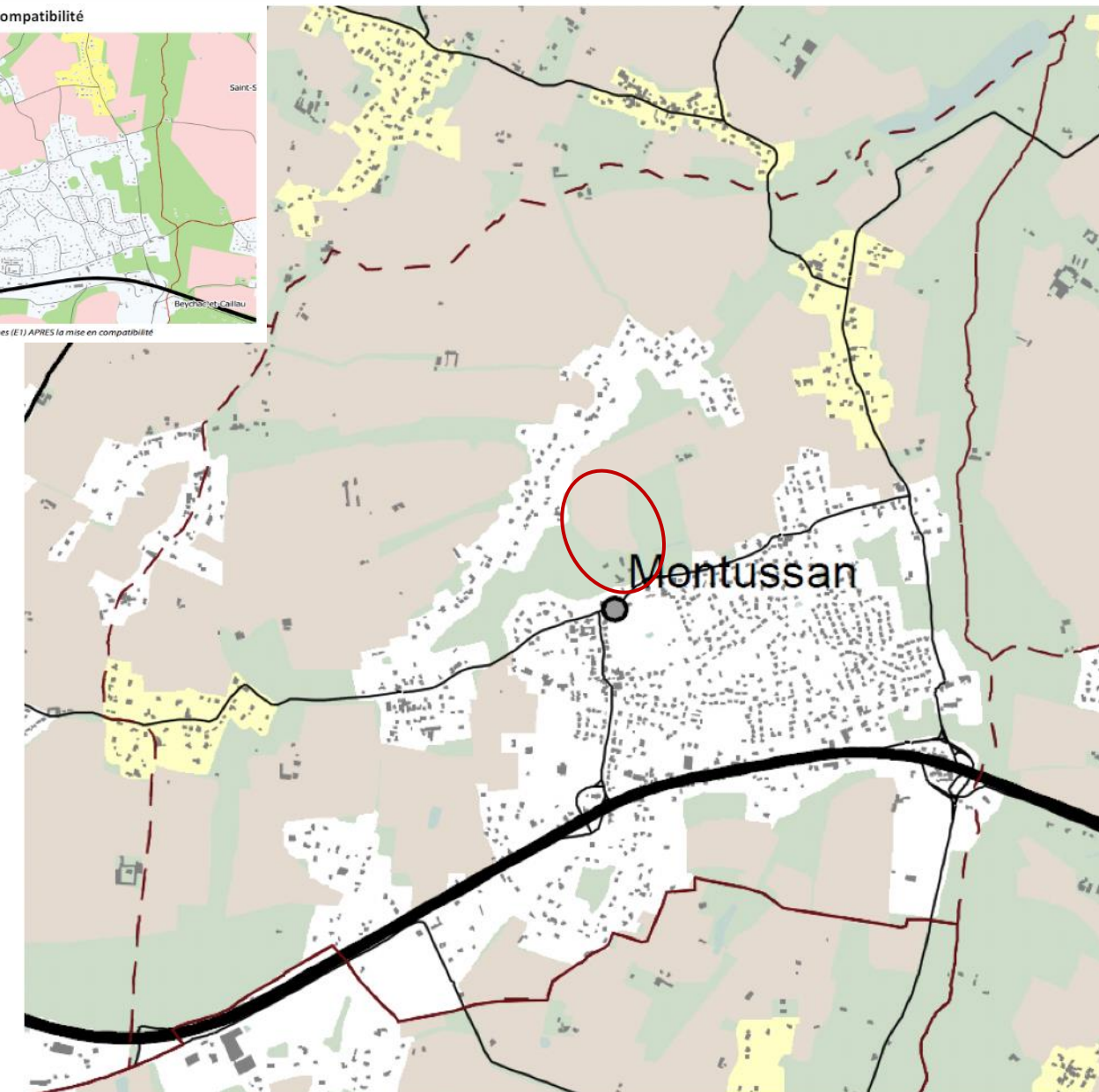
■ Les aires AOC

▨ Le foncier agricole (2019) – Source pôle territorial Cœur-Entre- Deux-Mers

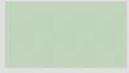
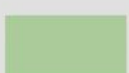




Le Registre Parcellaire Graphique (RGP) 2022


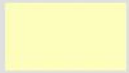
LES ORIENTATIONS DU SCOT APRÈS MISE EN COMPATIBILITÉ SUITE AU CHOIX D'IMPLANTATION DU COLLÈGE



Protéger le socle agricole, naturel et forestier (A)

-  Préserver le socle agricole, naturel et forestier du territoire (A3)
-  Protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers majeurs (A4)
-  Préserver et valoriser les terroirs viticoles (A5)
-  Valoriser les espaces de nature urbains (A6)

Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (E)

-  Contenir l'urbanisation dans les enveloppes urbaines (E1)
-  Encadrer l'évolution des secteurs de constructions isolées (E1)



Les zones agricoles et naturelles

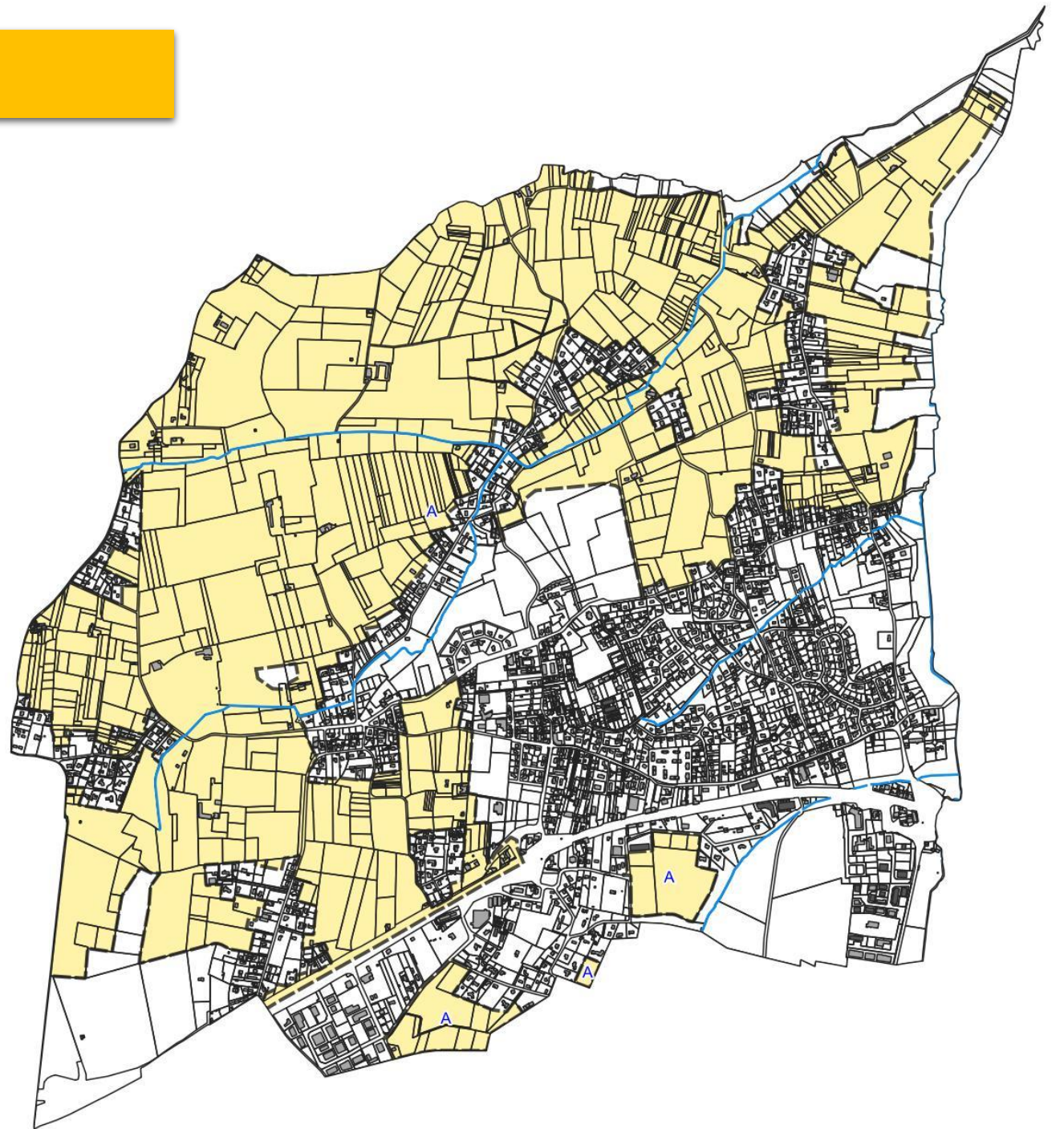
La zone agricole

La zone A concerne les espaces agricoles et viticoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.






Prise en compte

- Occupation du sol : photo satellite, OCS 2020
- Les aires AOC (qui s'étendent largement au-delà de l'espace viticole), le foncier agricole
- Les secteurs de compensations envisagés pour la construction du collège
- Socle viticole du SCOT
- Parcelles déclarées à la PAC (RGP 2022)

La zone A recouvre la plus large partie du territoire communal (+ de 50%).



Les zones naturelles

-  Np - Zone naturelle de protection
-  N - Zone naturelle
-  Ne - Zone naturelle à vocation d'équipements
-  Ni - Zone naturelle à vocation de loisirs
-  Ng - secteur de risque effondrement de cavité souterraine

Zones humides identifiées dans le cadre de l'évaluation environnementale et du projet de collège – désormais protégées



Les zones naturelles

La zone NP

Cette zone constitue une zone naturelle de stricte protection.

- Elle recouvre en partie les ruisseaux de la Laurence et du Cournau, ainsi que leurs abords correspondant à la trame bleue du SCOT.

La zone NP concerne également la zone humide avérée de Taillefer Ouest → et de la Grande Métairie (à l'Est du collège)



La zone N

Elle constitue une zone naturelle, équipée ou non, dont le caractère naturel doit être protégé.

La zone N comprend différents secteurs de zone.

- **secteur Ne**, secteur d'équipements publics (cimetière, station d'épuration, aire de covoiturage ...)
- **secteur NI**, secteur de zone naturelle correspondant au parc de Gourrège;
- **secteur Ng**, lieu-dit "Sauveta", délimitant les terrains concernés par un risque effondrement de cavités en lien avec la présence d'une carrière abandonnée.

Pour précision les secteurs de zone Ne et NI sont considérés comme des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités, « STECAL »

Les zones naturelles

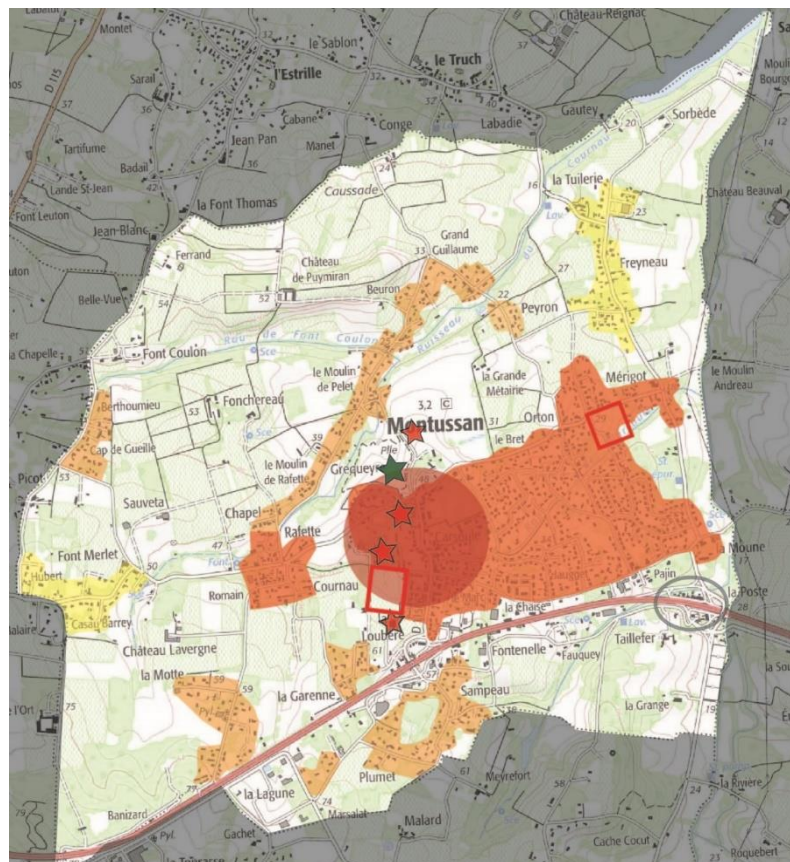
→ Les zones NP et N sont complétées par des prescriptions surfaciques de protection des boisements (EBC), des linéaires boisés et des arbres ponctuels (L.151-23); ainsi que par l'inconstructibilité autour des cours d'eau (R.151-31)



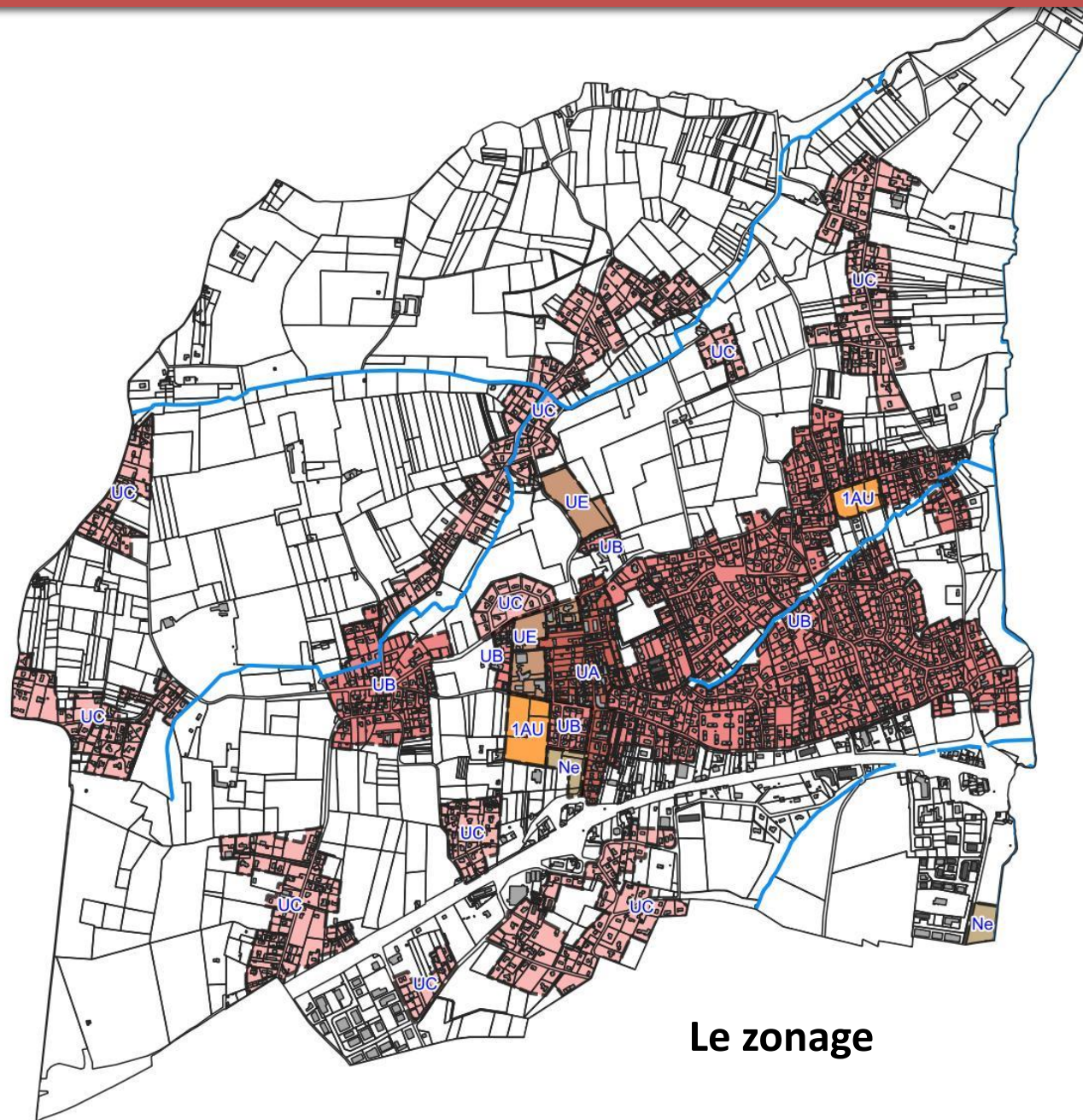


Les zones urbaines et à urbaniser

Les zones urbaines et à urbaniser du PLU à vocation d'habitat, de commerces et de services



Le PADD



Le zonage

En zone urbaine, les équipements publics et les réseaux (eau, électricité) doivent avoir une capacité suffisante pour desservir de nouvelles constructions. Sont distinguées :

- **La zone UA** : La zone UA recouvre la zone à caractère central d'habitat ; composée du bourg ancien de Montussan, et marquée par la présence prédominante de services et d'activités commerciales ;
- **La zone UB** : la zone UB constitue la zone d'extension du centre bourg. Elle concerne également le hameau de Cournau.
- **La zone UC** : La zone UC concerne des secteurs de quartiers plus diffus articulés de part et d'autre de voies et/ou à partir de hameaux anciens ; des écarts bâtis.

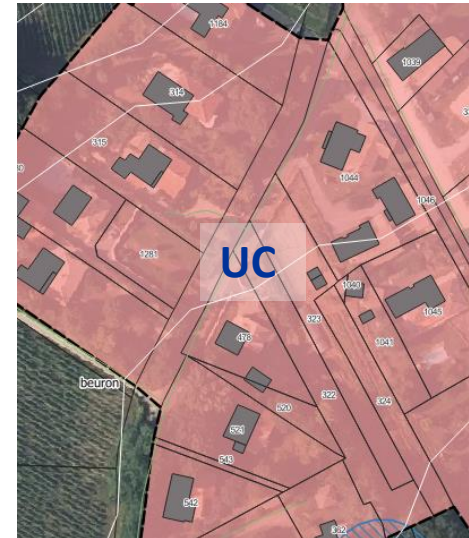
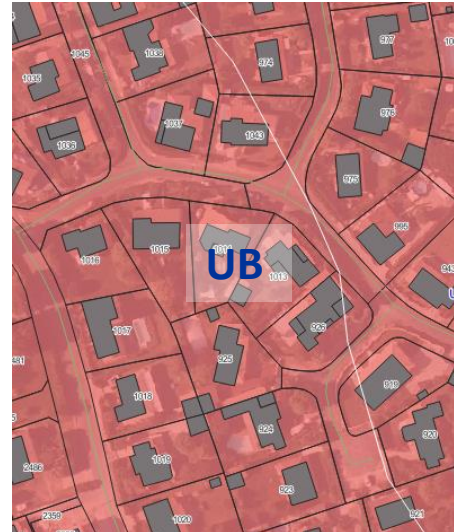
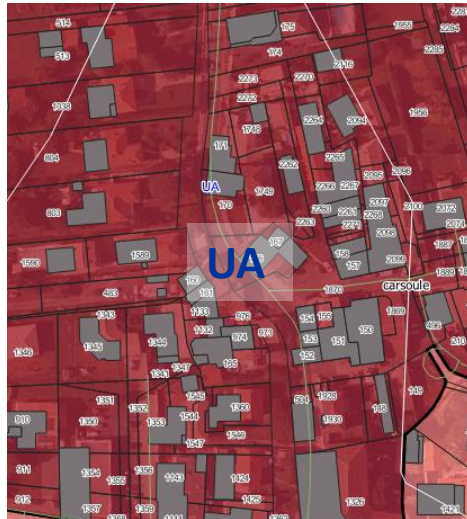


Tableau comparatif de synthèse des zones à vocation d'habitat



	Zone UA	Zone UB	Zone UC
Définition, enjeux, objectifs	<p>Noyau ancien du bourg, forme urbaine dense</p> <p>Vocation : zone d'habitat, commerces, services et équipements complémentaires à l'habitat.</p> <p>➤ Favoriser une implantation des constructions qui soit en cohérence avec le bâti existant et respecte la qualité et l'identité des ensembles bâtis.</p>	<p>Zone d'extension du bourg et hameau de Cournau.</p> <p>Vocation : zone d'habitat et équipements complémentaires à l'habitat.</p> <p>➤ Promouvoir une densification contrôlée, prenant appui sur les équipements et dans le respect du cadre de vie.</p>	<p>Secteurs de quartiers plus diffus, articulés de part et d'autre de voies et/ou à partir de hameaux anciens ; des écarts bâtis.</p> <p>Vocation : zone d'habitat et équipements complémentaires à l'habitat.</p> <p>➤ Permettre la construction au sein du tissu bâti existant sans extension de la tache urbaine.</p>
Implantation par rapport aux voies	Distance maximum de 6 mètres des voies et emprises publiques.	Distance minimum de 6 mètres des voies et emprises publiques en (sauf pour les annexes) Avec l'obligation d'un recul du portail (« portail de midi ») de 5 m de profondeur, afin que les voitures puissent stationner sur la parcelle, devant le portail.	
Distances aux limites séparatives	<p>Principe d'une implantation en ordre continu, semi-continu ou discontinu.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions <u>peuvent être implantées sur, au moins</u> une des limites séparatives. - En cas d'une implantation en retrait, il sera respecté une distance au moins égale en tous points à ½ hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. 		<p>Principe d'une implantation en ordre semi-continu ou discontinu.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions <u>peuvent être implantées sur une des limites séparatives.</u> - En cas d'une implantation en retrait, distance au moins égale en tous points à ½ hauteur, à minima 3 mètres.
Distance fond de parcelle	<p>Limites de fond de parcelles :</p> <p>Recul égal à la hauteur maximale de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m (4 m en zone UC)</p> <p>Les constructions annexes peuvent être implantées différemment.</p>		
Principe recul parcelles en vigne	<p>➤ Un principe de recul des constructions lorsque la limite séparative jouxte une vigne</p> <p>« les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 m de la limite séparative ; recul porté à 5 m en cas de plantation d'un écran de végétation en limite de parcelle. Le recul ne s'applique pas pour les bâtiments annexes (minimum de 3 m »).</p>		
Principe recul cours d'eau	<p>➤ Un principe de recul des constructions par rapport aux cours d'eau</p> <p>Les constructions doivent être implantées en respectant la bande de recul adaptée portée au plan de zonage pour les fossés ou cours d'eau concernés (art. R.151-31 du code de l'urbanisme).</p>		
Hauteur des constructions	<p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit et 9 m au faitage.</p> <p>Annexes : La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 3,50 m au faitage. Lorsqu'elles sont implantées en limite séparatives, leur hauteur n'excédera pas 2,70 m à l'égout du toit et 3,50 m au faitage</p>		

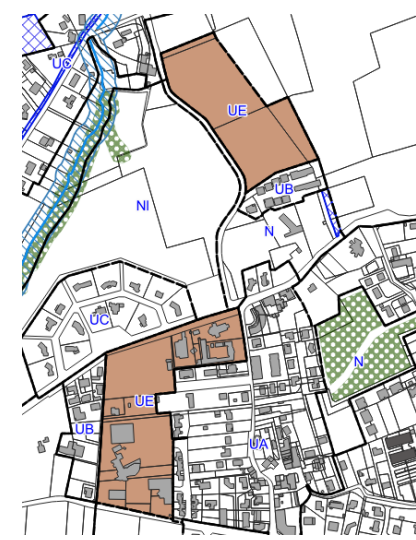
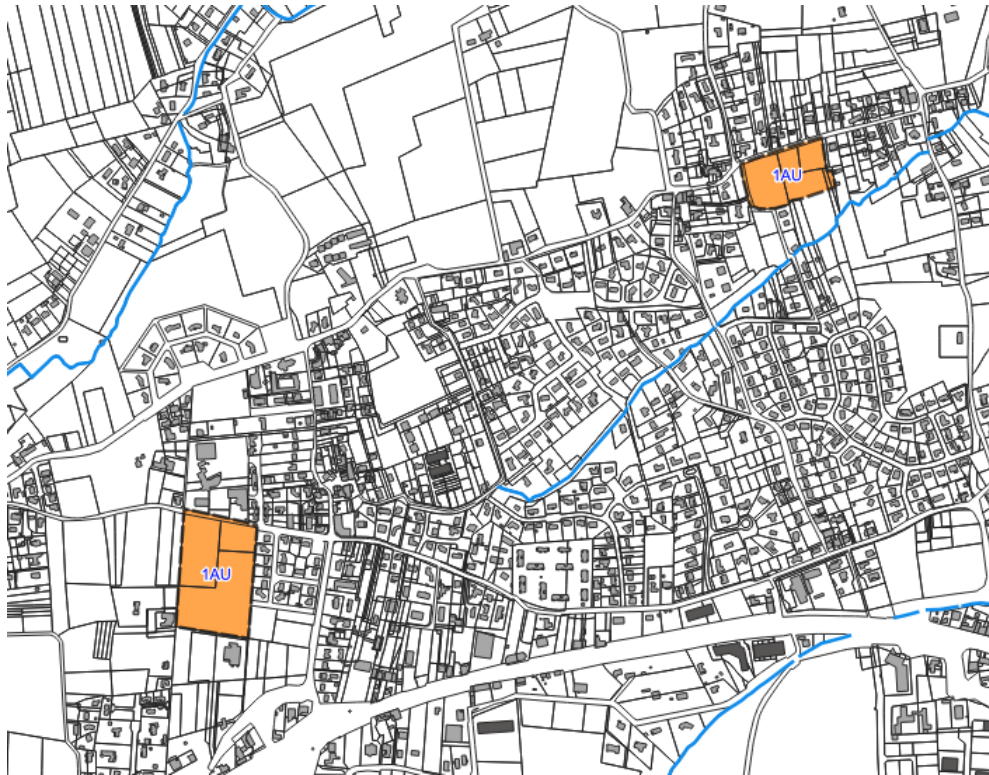
Tableau comparatif de synthèse des zones à vocation d'habitat

<p>Densité des constructions, espaces libres espaces de pleine terre</p>	<p>Une analyse conjointe sur la densité et la mise en place de règles en matière de surfaces en espaces verts de pleine terre.</p>  <p>Cercle indivisible Diamètre de 10 m (cercle plein) = 78,54 m² Diamètre de 15 m (1^{er} cercle) = 176,71 m² Diamètre de 20 m (2nd cercle) = 314,16 m²</p> <p>% d'espace en pleine terre Ex : une parcelle initiale (encadrée en rouge) de 2025 m², divisée en lots d'environ 500 m². Pour 20%, pour 30%, pour 40%</p> <p>➤ Double règle qui permet un bon encadrement, même avec augmentation de l'emprise au sol.</p>		
<p>Densité des constructions, espaces libres espaces de pleine terre</p>	<p>- Dans une bande de 15 mètres de profondeur de l'alignement des voies et emprises publiques, l'emprise bâtie des constructions n'est pas limitée.</p> <p>- Au-delà, emprise bâtie des constructions maxi de 40% de la superficie de l'unité foncière.</p> <p>Les constructions devront justifier qu'une part minimum de 20% de la surface de l'unité foncière est traitée en espace vert de pleine terre, incluant le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé.</p>	<p>Emprise au sol maxi 40% de la surface du terrain.</p> <p>Une superficie au moins égale à 30% de la superficie de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre, avec l'obligation de pouvoir inscrire un cercle d'un diamètre minimum de 10 m d'un seul tenant sur les parties de terrain laissées en pleine terre.</p> <p>L'espace de pleine terre inclut le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé.</p>	<p>Emprise au sol maxi 30% de la surface du terrain.</p> <p>Une superficie au moins égale à 40% de la superficie de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre, avec l'obligation de pouvoir inscrire un cercle d'un diamètre minimum de 12 m d'un seul tenant sur les parties de terrain laissées en pleine terre.</p> <p>L'espace de pleine terre inclut le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé</p>

La zone UE

La zone UE recouvre la mairie et le pôle d'équipements scolaires, sportifs, culturels dans la continuité du centre bourg. Elle concerne également ainsi que le collège.

❑ LES ZONES À URBANISER (1AU)



Les zones 1AU permettent une extension de l'urbanisation au sein ou en extension directe de l'enveloppe urbaine du bourg.

Des choix ont été opérés en fonction du besoin établi dans le PLU (et notamment la nécessité de construire des logements locatifs sociaux) et des potentialités d'aménagement des secteurs.

2 zones 1AU sont délimitées au plan :

- **Zone 1AU du Clos des Vignes**, au contact de la zone d'équipements au contact du centre-bourg
- **Zone 1AU de Mérigot**, au Nord-Est du bourg

□ Les zones à urbaniser 1AU à vocation principale d'habitat

- Les zones 1AU recouvrent les zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation.
- Les voies publiques, les réseaux d'eau et d'électricité existants à la périphérie immédiate de la zone doivent avoir une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.
- **Dans les zones 1AU, les constructions sont autorisées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, dans le respect des OAP.**

Mettre en place un échéancier de l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU

- **Programmation dans le temps** de la construction afin que les équipements et réseaux de la commune soient en capacité d'absorber l'arrivée des nouveaux habitants.

Zone 1AU de <u>Mérigot</u>	Date de début des travaux
Secteur A	2025
Secteur B	2028

Zone 1AU Clos des Vignes	Date de début des travaux
Secteur A	2028
Secteur B	2030

❑ Mixité sociale - Une obligation de production de logements sociaux

Part de logements locatifs sociaux sur la commune = 5,2%

(73 logements sociaux pour un parc de 1415 logements – chiffre Insee 2023).

Besoin en logements sociaux pour atteindre le seuil de 25% = 356 logements sociaux.

Objectif établi pour la période 2026/2028 (DDTM) = 46 LLS

A noter que en cas de non réalisation les pénalités peuvent être importantes et le droit de préemption transféré à l'Etat.

Un exemple proche : la commune de Bouliac

La non réalisation des objectifs sur la durée (aucun logement social sorti de terre depuis 2014 et 5,5 % seulement en 2024) a soumis la commune à **des pénalités importantes (165 000 € en 2024)**.

En outre la préfecture peut user de son droit de préemption sur toutes les transactions immobilières effectuées à Bouliac et ainsi racheter un bien **sans l'accord du vendeur ou des voisins pour y installer des logements sociaux**.

Déclinaison des obligations de mixité sociale au PLU

- Sur l'ensemble des zones Urbaines (UA, UB, UC) :
 - Toute opération de 4 logements et plus devra respecter une part de 25 % de logements locatifs sociaux au sens du Code de la Construction et de l'Habitation arrondi au chiffre supérieur.
 - Toute opération de 10 logements et plus devra respecter une part de 50 % de logements locatifs sociaux au sens du Code de la Construction et de l'Habitation arrondi au chiffre supérieur.
- Dans les zones 1AU :
 - Objectif de 60% de LLS sur la zone 1AU de Mérigot = 42 LLS
 - Objectif de 70% de LLS sur la zone 1AU du Clos des Vignes = 63 LLS

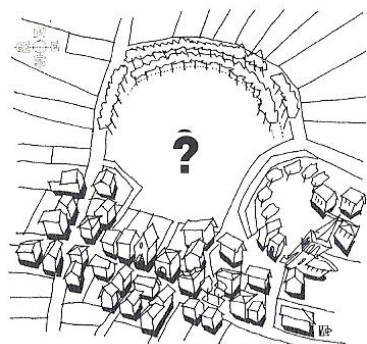




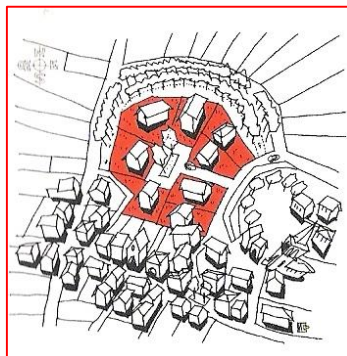
Les orientations d'aménagement dans les zones U ou 1AU

❖ Chaque zone 1AU fait l'objet d'une Orientation d'aménagement

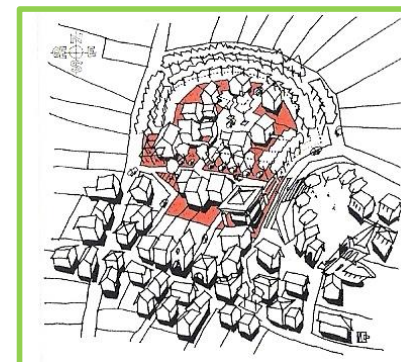
- **Eviter les opérations d'urbanisme fermées, sans lien avec le tissu urbain existant**



Organiser l'opération à partir des éléments significatifs du site (topographie, végétation) et du contexte bâti

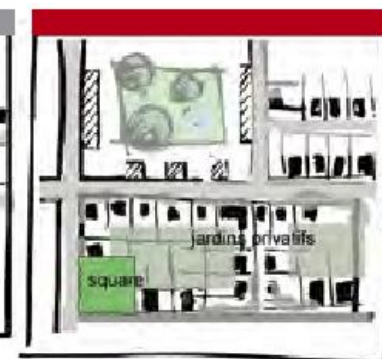
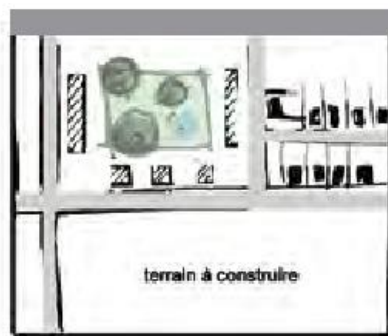


Eviter les solutions de facilité : maisons au centre des parcelles, voies en raquette sans aucune connexion au tissu urbain environnant, ...



Intégrer le projet au bourg : variété des parcelles, voies connectées au bourg

- **Développer une continuité d'espaces publics qui participe à la qualité du milieu de vie**



Une nouvelle opération infranchissable : aucune communication entre les différents espaces ; pas de cœur d'îlot collectif ; un square mal positionné pour les habitants



Des jardins ou squares en cœur d'îlot avec des liaisons possibles entre des opérations différentes

❖ Chaque zone 1AU fait l'objet d'une Orientation d'aménagement

- **Prévoir des liaisons douces** (piéton, vélo...) longeant ou traversant les nouveaux quartiers à aménager, qui soient connectées aux réseaux existants ainsi qu'aux pôles d'équipement.
- Proposer un aménagement de **bonne qualité paysagère**, intégrant les questions de développement durable (végétaux endémiques, savoir-faire local)
- **Réduire l'imperméabilisation des sols et assurer une gestion optimale des eaux pluviales.**

/ utilisation de matériaux poreux et revêtements non étanches : béton poreux, béton bitumineux drainant, enrobé à liant synthétique drainant, revêtement alvéolaire, pierre et béton posés avec joints perméables (joints creux enherbés ou avec granulats), mélange terre-pierre enherbé,

/ création d'espaces plantés : arbres, arbustes, herbe, etc.



parking dalles alvéolaires enherbées



béton poreux



parking terre-pierre enherbé

/ fossés, noues, tranchées, puits d'infiltration,

/ aménagement de l'espace : diriger l'eau vers les espaces plantés.



noue enherbée



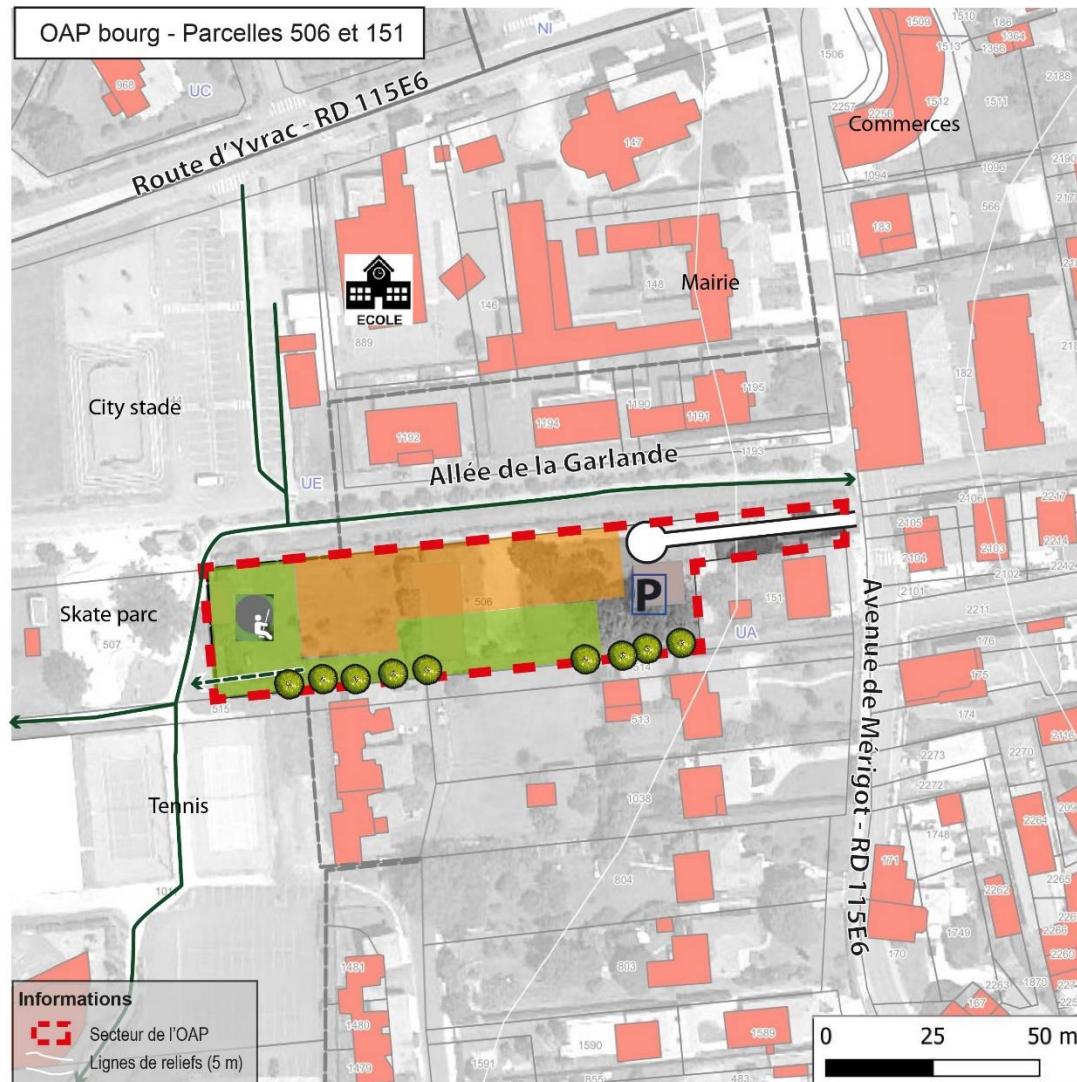
parking et noue plantée



voirie et fossés latéraux

Les OAP des zones U ou 1AU









Des parcelles de zones U d'une certaine dimension font l'objet d'une OAP.



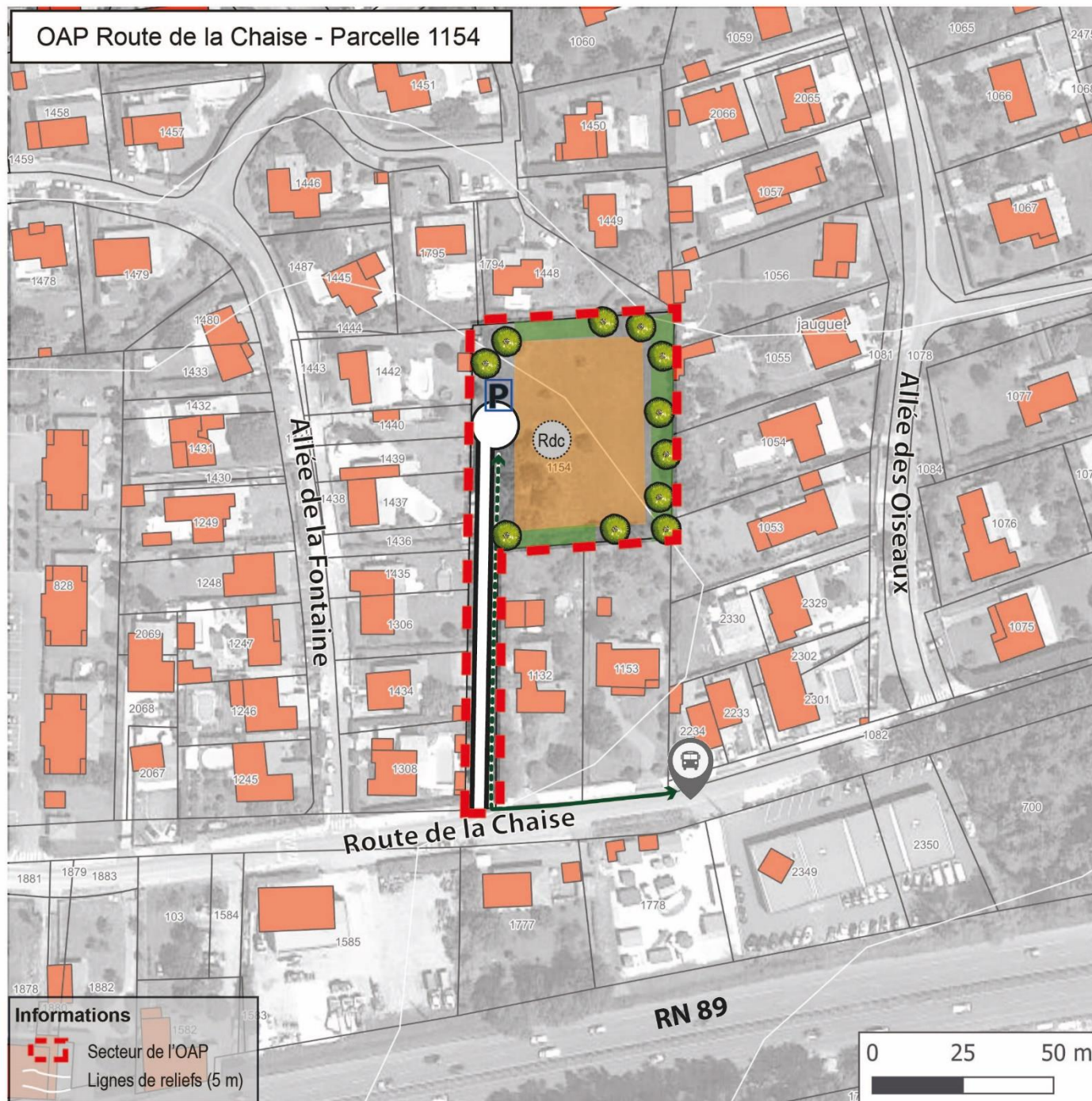
Type d'OAP : mixte
Type de zone du PLU : UA
Surface de l'OAP : 4 571 m²

Programmation / nombre de logements :
- Nombre de logements attendus : 20
- Objectif de mixité sociale : 50%

Principes d'aménagement

-  Accès unique
-  Parking collectif non imperméabilisé
-  Cheminement doux (existants et à créer)
-  Espace vert
-  Plantations à réaliser
-  Aire de jeux
-  Secteur à dominante d'habitat collectif, densité forte, avec commerces en rez-de-chaussée
-  Bâtiments à détruire

OAP Route de la Chaise - Parcelle 1154



Informations

- Secteur de l'OAP
- Lignes de reliefs (5 m)



Type d'OAP : habitat
Type de zone du PLU : UB
Surface de l'OAP : 4 050 m²

Programmation / nombre de logements :

- Nombre de logements attendus : entre 6 et 8
- Objectif de mixité sociale : 100%

Principes d'aménagement

- Accès unique
- Parking collectif non imperméabilisé
- Cheminement doux (existants et à créer)
- Espace de jardins
- Plantations à réaliser
- Secteur à dominante d'habitat individuel mitoyen, densité moyenne
- Hauteur indicative des constructions

OAP le Clos des Vignes - Scénario 4

Informations

- Lignes de reliefs (5 m)
- Emplacement réservé (ER)



Projet de logements de fonctions pour la gendarmerie en attente.

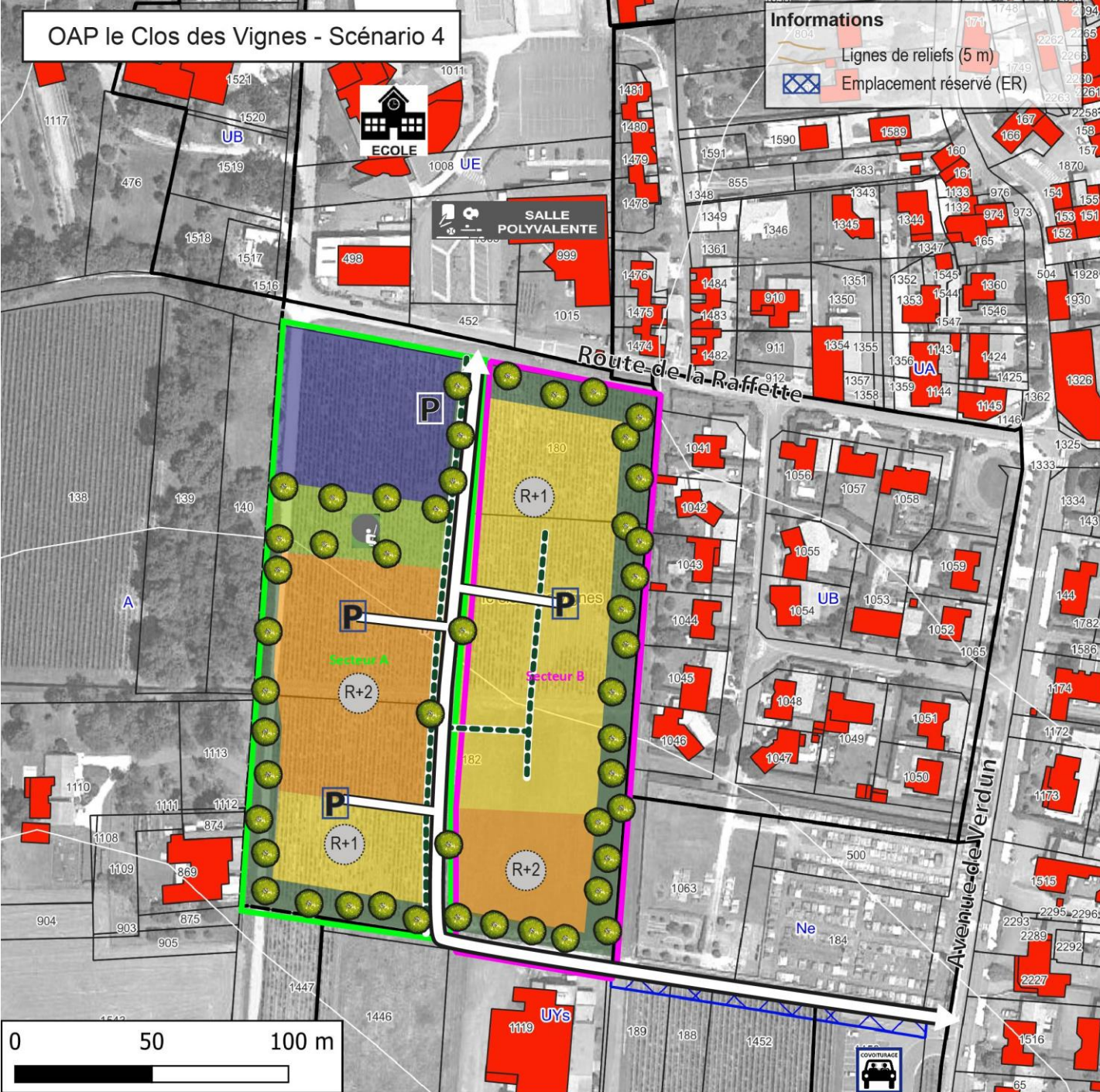
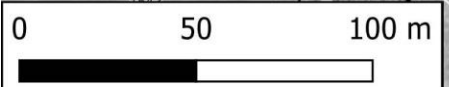
Type d'OAP : mixte
 Type de zone du PLUi : 1AU
 Surface de l'OAP : 3 ha

Densité et mixité sociale :

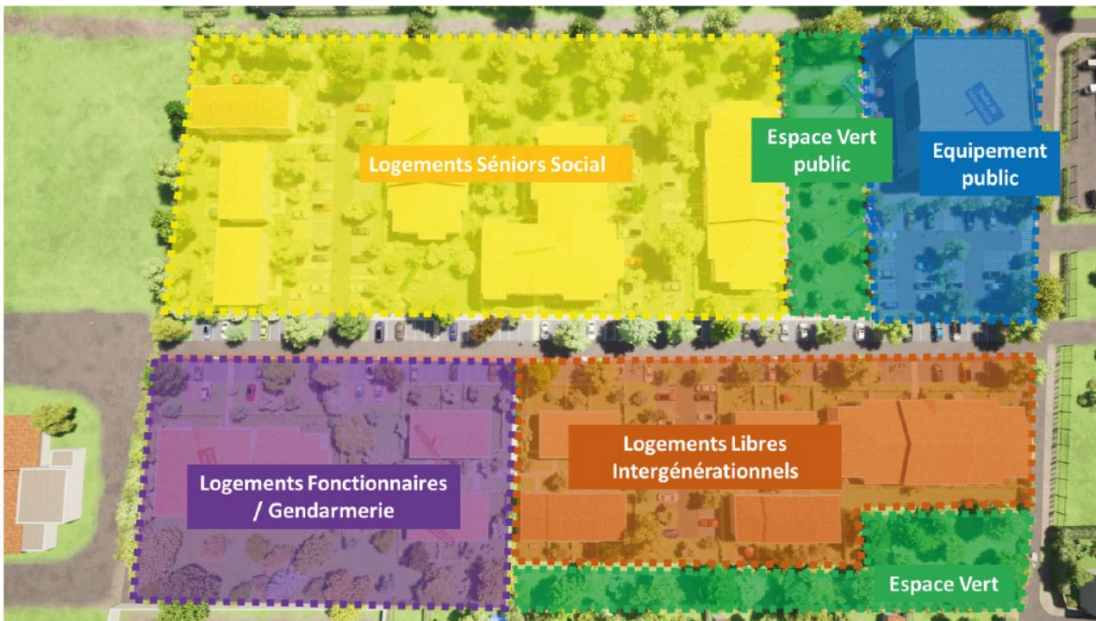
- Densité minimale : 50 logements/ha
- Objectif de mixité sociale : 70%

Principes d'aménagement

- Secteur A** Aménagement de la zone en 2 ou 3 phases
- Secteur B**
- Voie de desserte locale
- Parking collectif non imperméabilisé
- Cheminement doux
- Secteur d'équipement public
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité forte
- Hauteur indicative des constructions
- Principe d'interface végétalisée
- Plantations à réaliser
- Parc public et aire de jeux



PLAN DE PROGRAMMATION



PHASAGE DE L'OPERATION



Une gestion économe des sols

En quelques chiffres

Emprise Bâtie
5 224 m²

18%

50 lgts/ha

Surface terrain
29 575 m²

Espaces verts
18 632 m²

63%



OAP Mérigot - Scénario 1



Informations

- Lignes de reliefs (5 m)
- Emplacement réservé (ER)
- Espace boisé classé (EBC)
- Élément de patrimoine naturel



Type d'OAP : habitat
 Type de zone du PLU : 1AU
 Surface de l'OAP : 1,6 ha

Densité et mixité sociale :

- Densité minimale : 50 logements/ha
- Objectif de mixité sociale : 60%

Principes d'aménagement

- Secteur A** Aménagement de la zone en 2 phases
- Secteur B**
- Voie de desserte locale
- P** Parking collectif non imperméabilisé
- - - Cheminement doux
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité forte
- Implantation préférentielle des constructions
- R+1 Hauteur indicative des constructions
- Principe d'interface végétalisée
- Plantations à réaliser ou arbre existant à préserver
- Parc public et aire de jeux



6 - Stationnement pierre/terre enrobé



7 - Masque végétal 3,00 à 6,00m



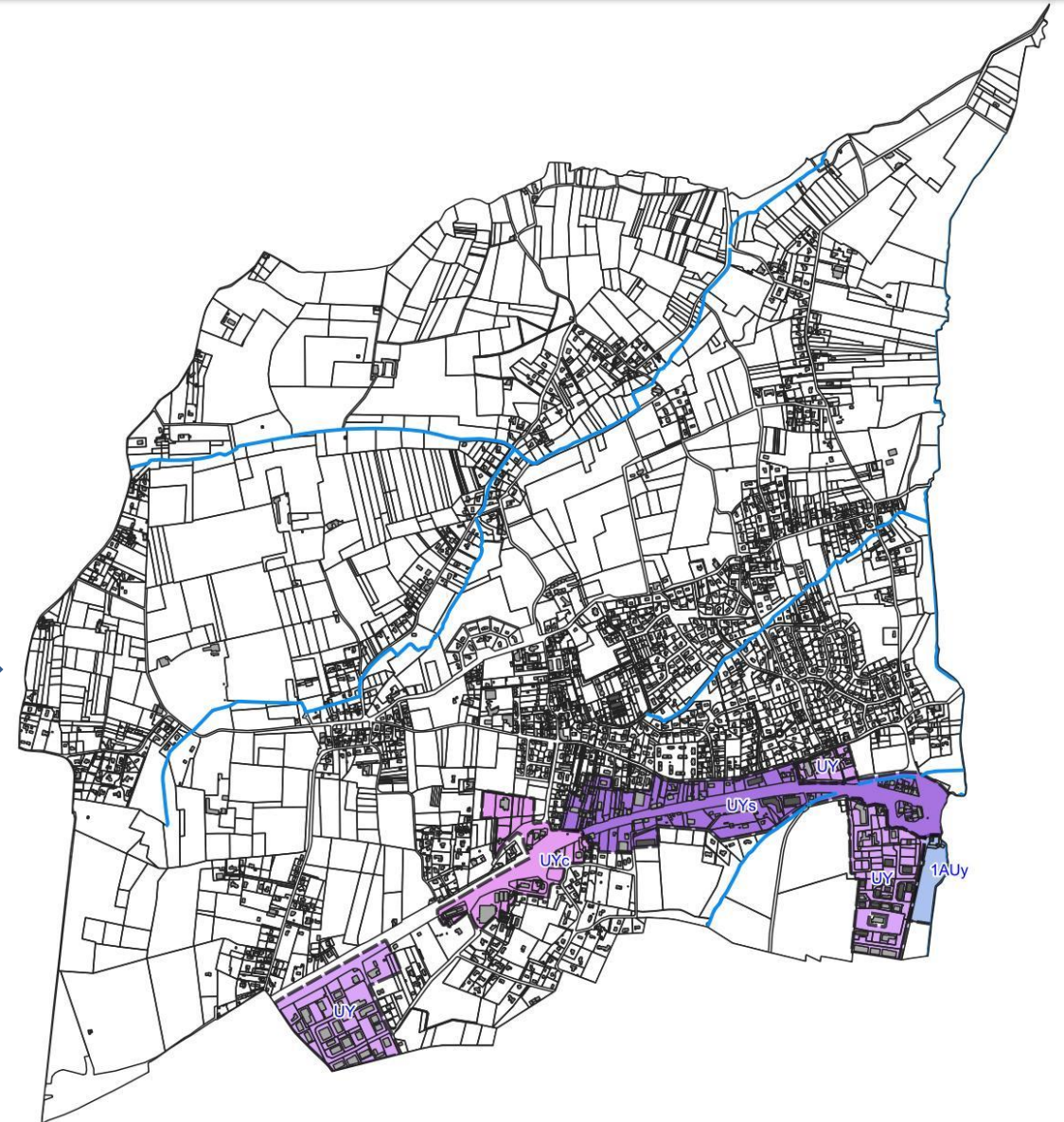
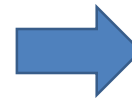
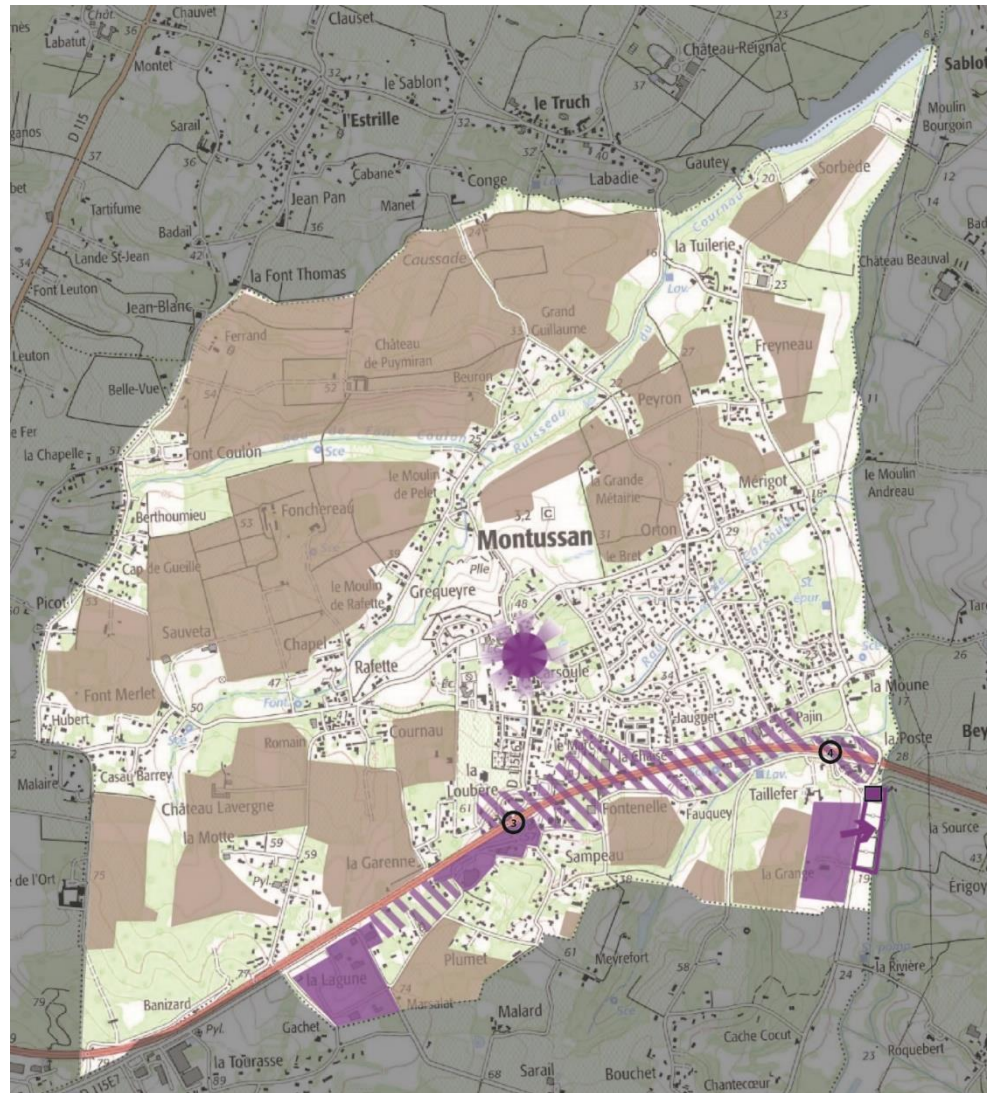
8 - cheminement d'oux



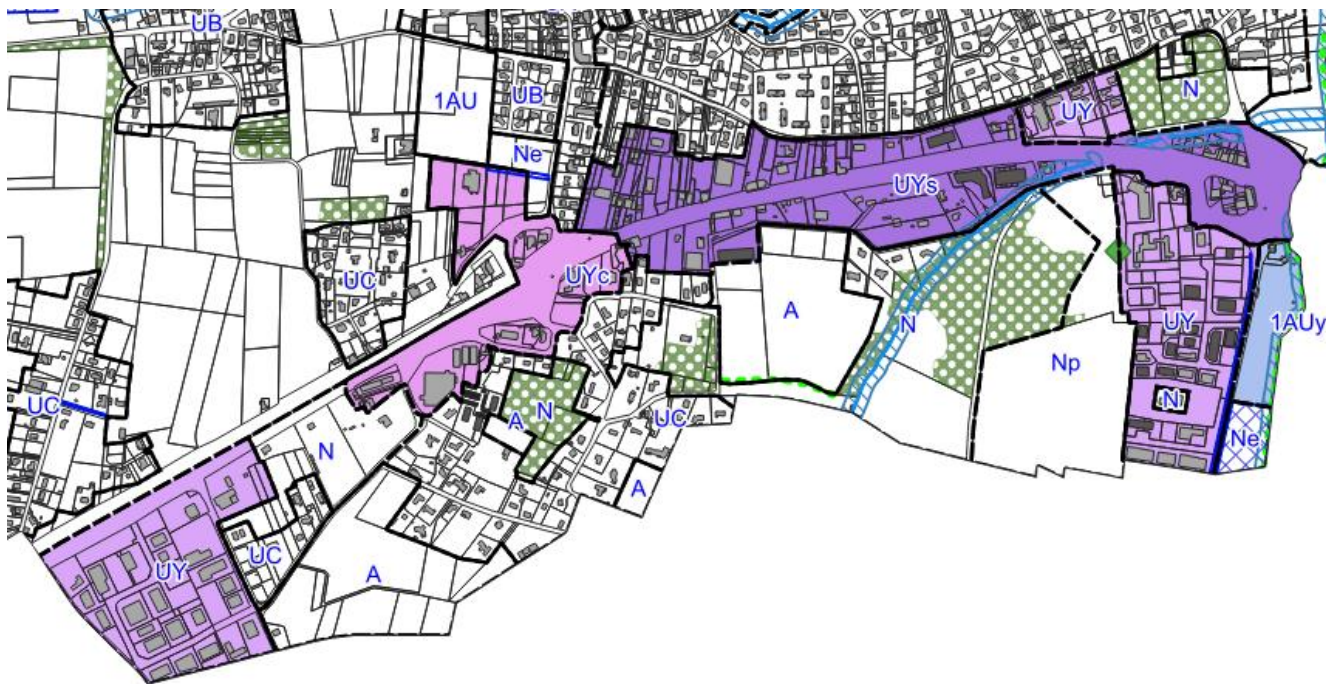
Cordon planté et paysagé
arbres de hautes fîges



Les zones urbaines et à urbaniser du PLU à vocation économique



Les zones urbaines et à urbaniser du PLU à vocation économique



La zone UY : la zone d'activité distinguée :

- Un secteur de zone UYc, correspondant au pôle commercial sur la RN.89 (activité commerciale et de services).

L'objectif est de spécialiser une zone commerciale dédiée.

- Un secteur de zone UYs, à vocation d'activités, qui présente actuellement un tissu mixte de bâtiments d'habitations et d'activités. L'objectif est de renforcer la vocation d'activités au détriment de la vocation d'habitat.

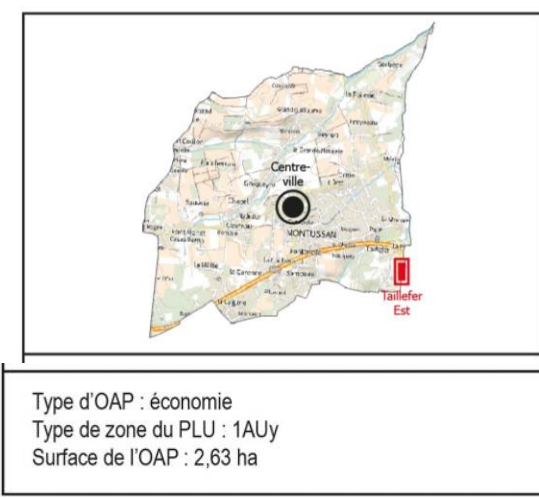
Au plan réglementaire

- Dans la zone UY, les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont intégrées dans le volume du bâtiment d'activité, et n'excèdent pas 80 m² de surface de plancher.

- Il en est de même pour l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation déjà implantées (au maximum 20% de la surface de plancher existante et à condition de ne pas créer de logement nouveau).

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail (qui présentent une surface de vente au moins égale à 300 m²) et les constructions destinées à la restauration sont autorisées uniquement dans le secteur UYc.
constructions destinées à la restauration.

Dans le secteur UYs, l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitations existantes n'est pas autorisée.



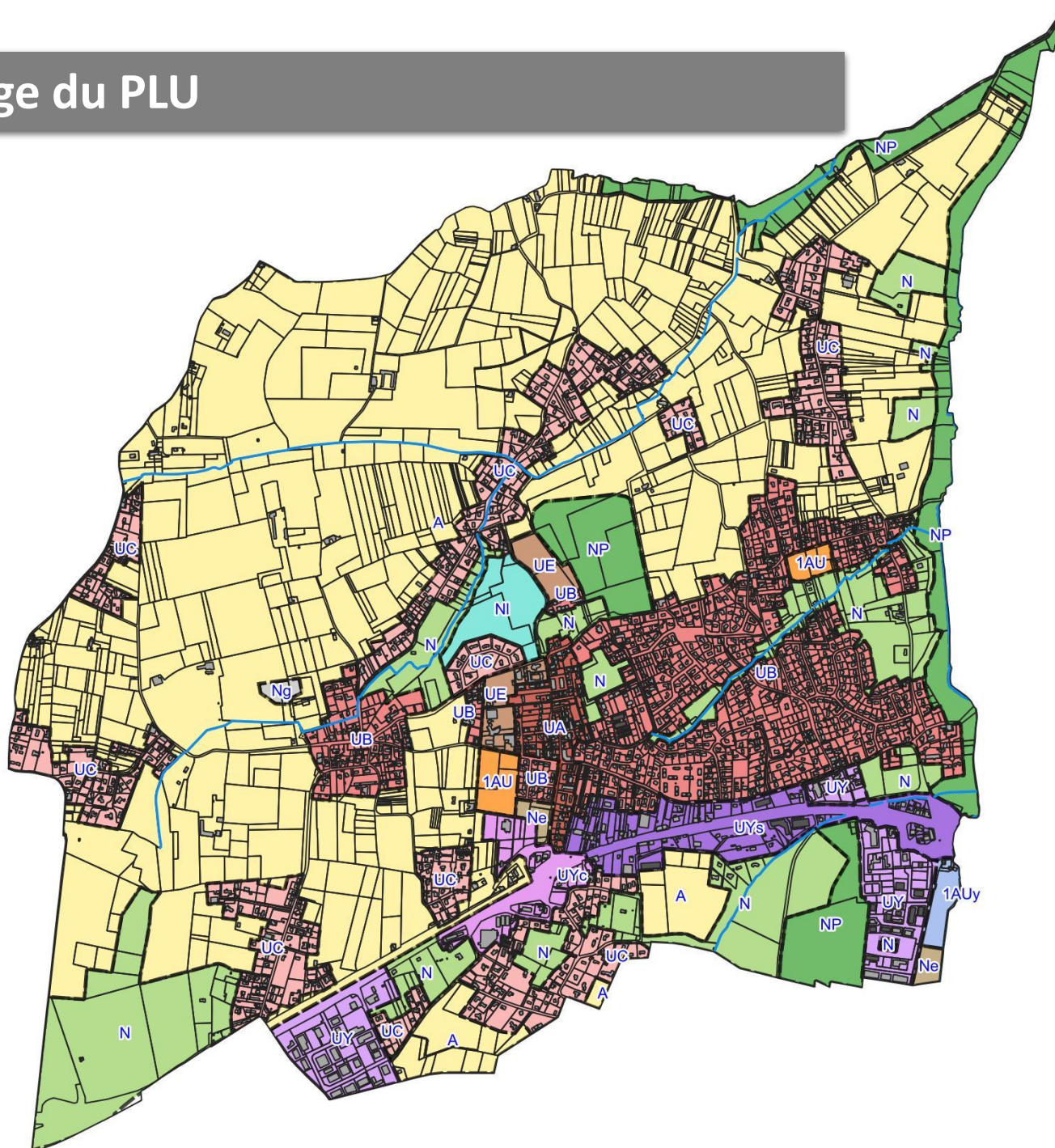
Il a été retenu une zone 1AUy à vocation économique (artisanale, commerciale ou de bureaux, entrepôts) sur la zone de Taillefer Est. La zone fait l'objet d'une OAP

Principes d'aménagement

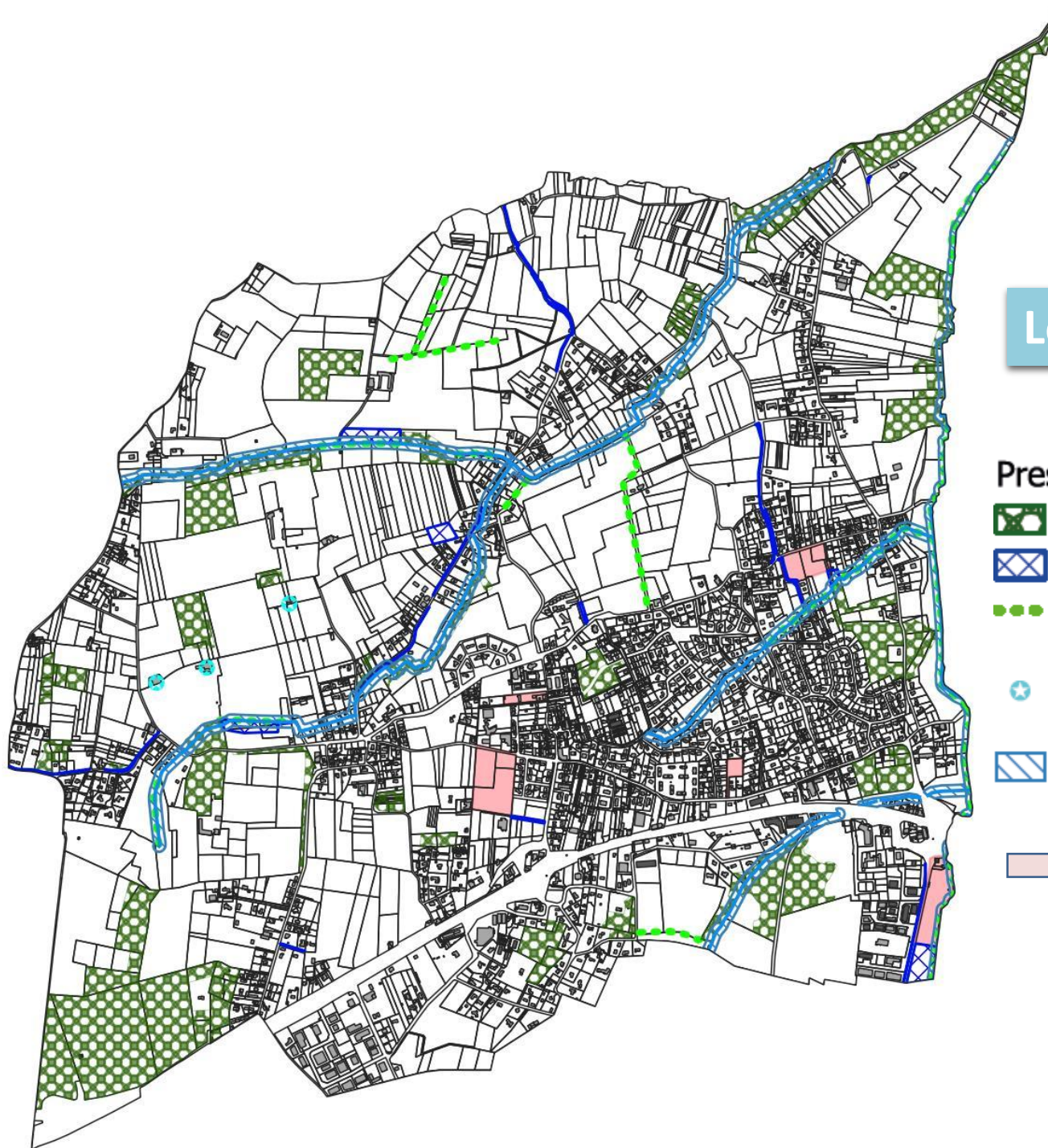
- Voie de desserte locale (avec revêtement perméable)
- Parkings non imperméabilisés situés à l'arrière des bâtiments
- Secteur d'implantation des bâtiments
- Bâtiment existant à reconvertir
- Préservation stricte des abords de la Laurence
- Plantations à réaliser ou arbre existant à préserver
- Haie existante à préserver
- Haie à planter

Projet de logements de fonctions pour la gendarmerie et chenil en attente.

Le zonage du PLU









Zones du PLU	Surfaces en ha	Part de la surface totale
Zones urbaines		
UA	9,7	1,1%
UB	93,4	11,1%
UC	83,0	9,8%
UY, UYs, UYc	56,6	6,7%
UE	6,5	0,8%
Total zones U	249,2	29,5%
Zones à urbaniser		
1AU	4,6	0,5%
1AUy	2,6	0,3%
Total zones 1AU	7,2	0,9%
Zones naturelles		
Np	49,9	5,9%
N	91,0	10,8%
Ne, Ni, Ng	10,5	1,2%
Total N	151,4	17,9%
Zone agricole		
A	436,6	51,7%
Total A	436,6	51,7%
Total PLU	844,5	



Les prescriptions PLU

Prescriptions du PLU

-  Espaces boisés classés (EBC)
-  Emplacements réservés (ER)
-  Élément de paysage protégé pour le maintien des continuités écologiques - article L.151-23 du CU
-  Bâti identifié pour changement de destination - art. L.151-11 du CU
-  Secteur avec interdiction de constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général. Art. R.151-31 du CU
-  Secteur d'OAP

La comparaison avec le PLU actuel

PLU 2024	Surfaces en ha	PLU 2007	Surfaces en ha	Différentiel 2024/2007
Zones urbaines		Zones urbaines		
UA	9,7	UA	12,2	- 2,5
UB	93,4	UB	22,6	+ 70,8
UC	83,0	UC	68,9	+ 14,1
		UD	97,5	- 97,5
UY, UYs, UYc	56,6	UY	1,1	+ 55,5
UE	6,5	UE	7,1	- 0,6
Total zones U	249,2	Total zones U	209,4	+ 39,8
Zones à urbaniser		Zones à urbaniser		
1AU	4,6	1AU, 1AUc	4,7	- 0,1
		2AU	5,8	- 5,8
1AUy	2,6	AUy, AUya	60,6	- 58,0
Total zones AU	7,2	Total zones AU	71,1	- 63,8
Total U et AU	256,4	Total U et AU	280,4	- 24,1
Zones naturelles		Zones naturelles		
NP	49,9			+ 49,9
N	91,0	N et Nh	132,0	- 41,0
Ne, NI, Ng	10,5	Np, Ns, Ng	19,4	- 8,9
Total N	151,4	Total N	151,4	+ 0,0
Zone agricole		Zone agricole		
A	436,6	A	411,7	+ 24,9
Total A	436,6	Total A	411,7	+ 24,9
Total PLU	844,5	Total PLU 2007	843,6	+ 0,9

- Une évolution logique du zonage avec le passage de vastes surfaces de zone AU (à urbaniser) au PLU actuel (2007) en zone U (urbaines) au projet de révision du PLU (zones qui ont été bâties)
- Les zones 2AU passant (après une réduction de leurs surfaces respectives) en zones 1AU.
- Une réduction globale importante des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), avec **24 ha restitués à la zone agricole (A)**
- La surface des zones naturelles n'a pas évolué, mais on notera la création d'un secteur de protection stricte (NP) sur presque 50 ha.

- A noter que les zones urbaines et à urbaniser à fin d'habitat et services représentent un peu plus des 3/4 (77%) des zones urbaines et à urbaniser globales.
- Les zones à urbaniser, consommatrices d'ENAF, sont très réduites au PLU révisé.

Le potentiel de constructions dans le cadre du projet de PLU révisé

Zones	Surfaces en ha			Potentiel de logements	Moyenne en m2
	Totale	Constructible	Constructible réel*		
UA	9,7	1,0	0,9	17	500
UB	93,4	5,3	4,6	65	700
UC	83,0	11,3	9,3	116	800
1AU	4,6	4,3	3,2	150	215
Total habitat	190,7	21,9	17,9	348	514

- L'objectif de logements établis au PADD est de 303 logements.
- Le potentiel offert dans le cadre de la révision du PLU, de 348 logements, est donc un peu supérieur à l'objectif.
- La forte densité prévue dans les 2 zones 1AU (50 logements/ ha) explique ce chiffre plus important.

La consommation foncière des espaces NAF dans le projet de PLU

Zones	Surfaces en ha		dont Conso NAF
	Totale	Constructible	
UA	9,7	1,0	-
UB	93,4	5,3	1,9
UC	83,0	11,3	4,2
1AU	4,6	4,3	4,3
Total habitat	190,7	21,9	10,4
UY	56,6	6,4	3,4
1AUy	2,6	1,8	-
Total économie	59,2	8,2	3,4
Total équipements (UE)	6,4	2,7	2,7
Total zones U et AU	256,3	32,8	16,5

Consommation foncière et espaces NAF

❖ Consommation foncière 2011-2021 des espaces NAF

- pour l'habitat = 18,4 ha.

- pour l'activités et les équipements = 12,4 ha.

❖ Projet de PLU à 10 ans, 2021-2031

Volume d'ENAF en zones constructibles susceptible d'être consommé

-). En zone urbaine habitat = 10,4 ha
(diminution de 43% au regard période 2011-2021).

- En zones économiques et d'équipements = 6,1 ha
(diminution de 50 % au regard de la période 2011-2021)

➤ Au global, dans le cadre du projet de PLU à 10 ans

ENAF susceptibles d'être consommé en zones constructibles = 16,5 ha, soit une réduction de 46% au regard de la période 2011-2021.

Si l'on exclut dans le bilan, le collège, qui constitue un équipement d'intérêt général supra communal, le pourcentage de diminution d'ENAF est de 55%.

Le zonage et les prescriptions du PLU

Les zones urbaines

- UA - Zone urbaine du bourg
- UB - Zone urbaine d'extension du bourg
- UC - Zone urbaine des quartiers
- UE - Zone urbaine à vocation d'équipements
- UY - Zone urbaine à vocation d'activités artisanales ou industrielles

Les zones à urbaniser

- 1AU - Zone à urbaniser
- 1AUy - Zone à urbaniser à vocation d'activités

Les zones naturelles

- Np - Zone naturelle de protection
- N - Zone naturelle

La zone agricole

- A - Zone agricole

Prescriptions du PLU

- Espaces boisés classés (EBC)
- Emplacements réservés (ER)
- Elément de paysage protégé pour le maintien des continuités écologiques - article L.151-23 du CU
- Bâti identifié pour changement de destination - art. L.151-11 du CU
- Secteur avec interdiction de constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général. Art. R.151-31 du CU

