



Révision du Plan Local d'Urbanisme de Baurech

Réunion publique de présentation du dossier avant arrêté
28 mars 2024



Sommaire

1. Rappel du contexte
2. Présentation du PADD
3. Présentation des OAP
4. Présentation du zonage



> Rappel du contexte

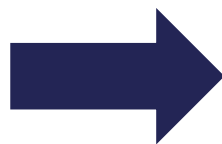
Le PLU, un **projet de territoire stratégique**

Le PLU, **un ensemble de documents** constituant le projet de territoire pour les 10-15 ans à venir :

> Approche stratégique

Le **PADD**
définit les grands axes du
projet de développement
de la commune

**ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT**
fixent les principes
d'urbanisme s'imposant aux
aménageurs privés et
publics



> Approche opérationnelle

Le **ZONAGE**
et le
REGLEMENT D'URBANISME
fixent les dispositions
spécifiques à chaque zone

Le PLU, un **document de synthèse**

Un document élaboré par la commune, **mais qui doit être compatible ou tenir compte des réglementations supracommunales :**

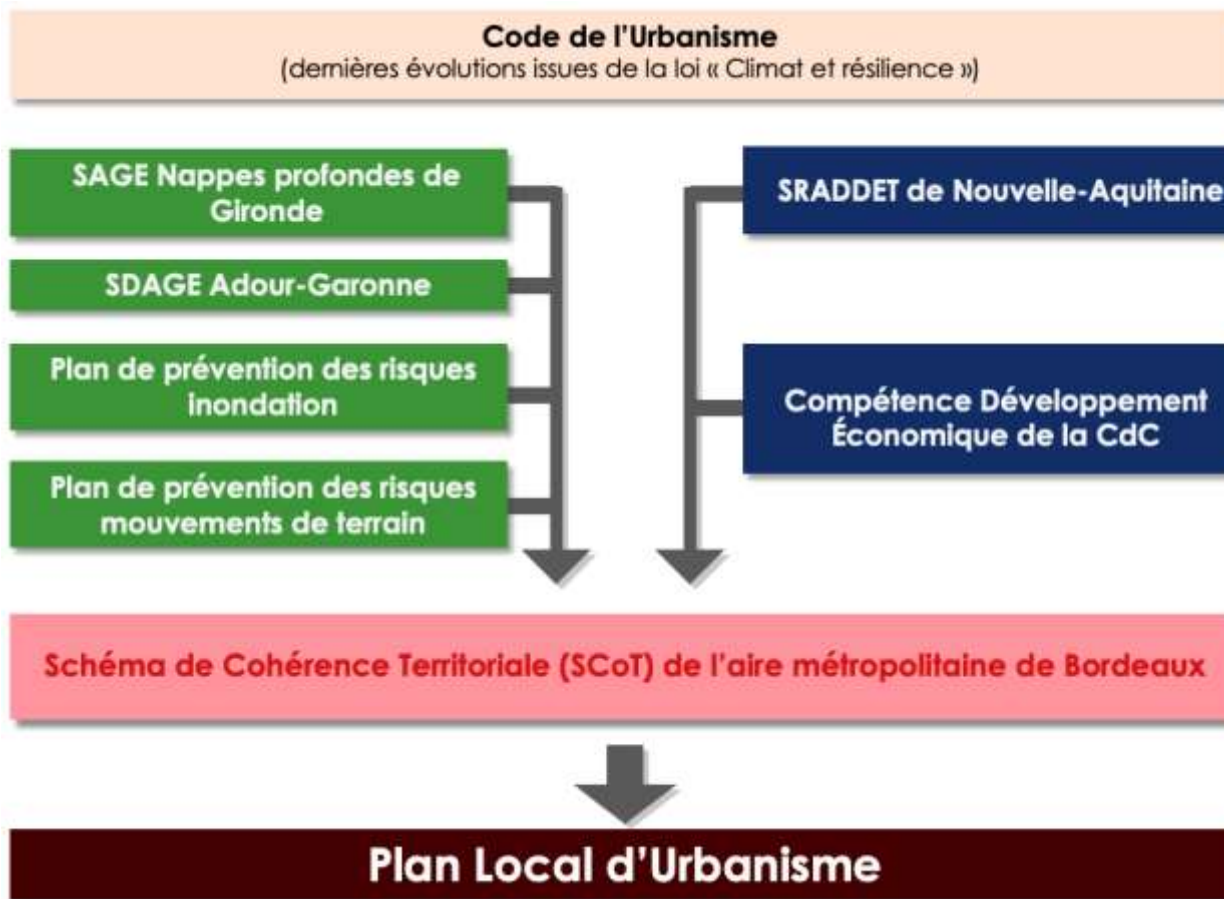


Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

Non exhaustif

Le PLU, un **document de synthèse**

La prise en compte des lois de l'urbanisme, **une obligation** :



- Depuis 2000, l'arsenal législatif s'est sensiblement renforcé en matière d'encadrement de l'urbanisme et de **lutte contre la consommation d'espace**.

Le PLU, un **document de synthèse**

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace portés par :

- Le schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (**SRADET**) approuvé le 27 mars 2020
- **Loi Climat et Résilience** du 22 août 2021
- Le **SCoT de l'aire Métropole bordelaise** approuvé le 13 février 2014 - modifié le 2 décembre 2016

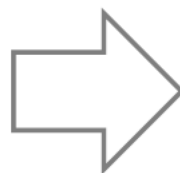
➡ L'extension urbaine
= une exception



Le renouvellement urbain
= le principe général

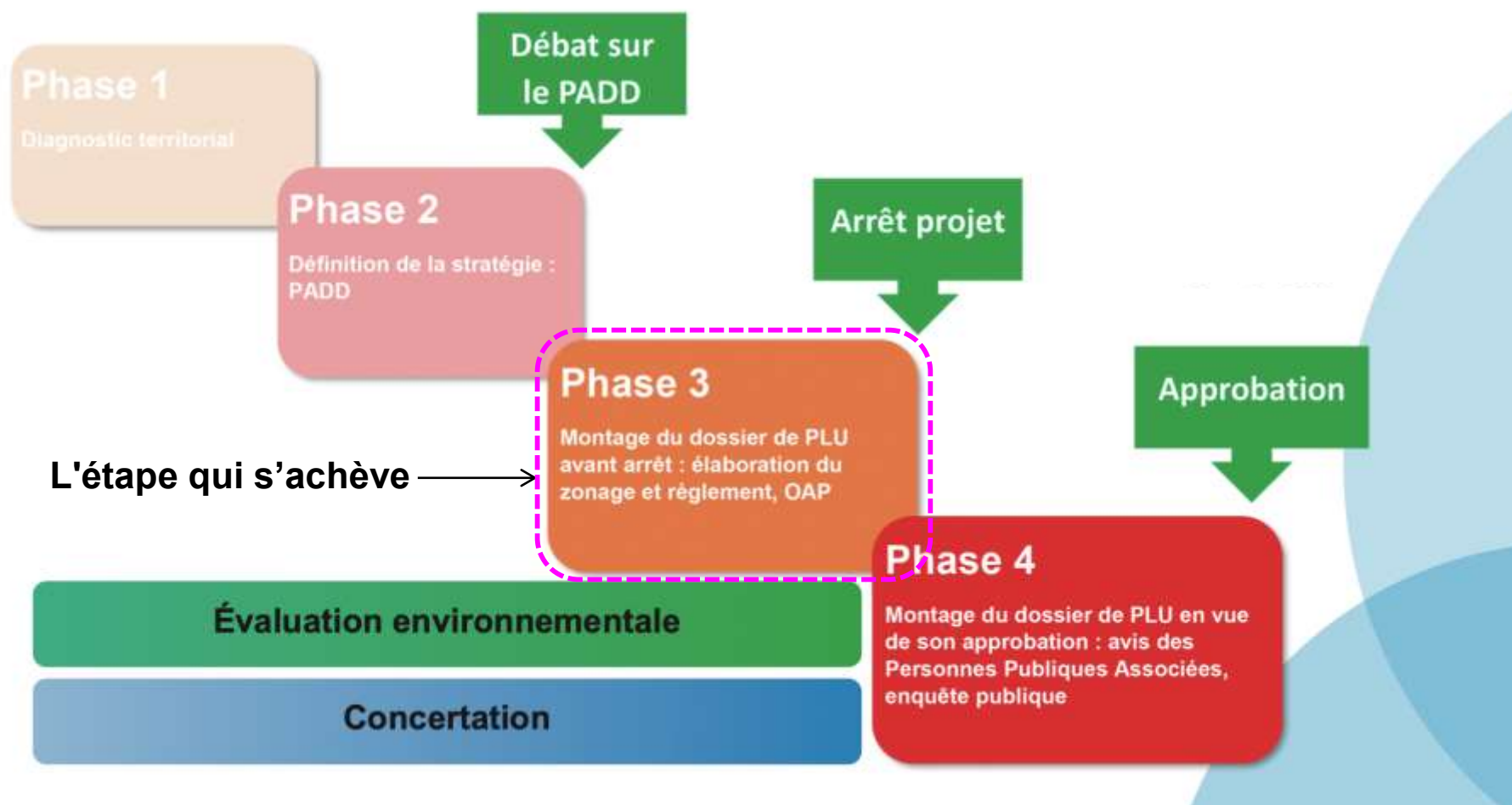


2031



2041

Les **étapes** en cours et à venir de l'élaboration du PLU

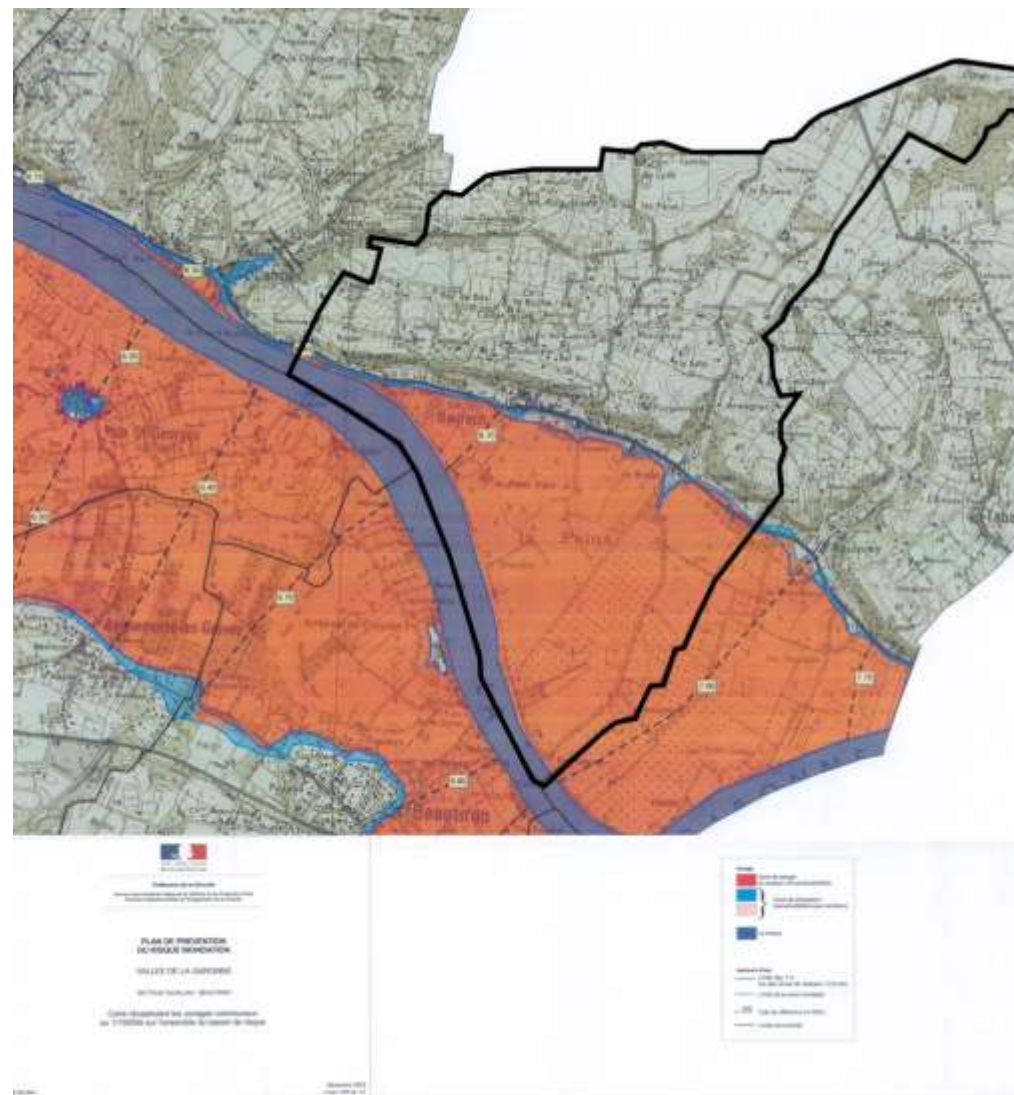


La compatibilité avec le **PPRI** dans le PLU

**Plan de Prévention du Risque Inondation
Vallée de la Garonne Secteur Cadaujac
– Beautiran** approuvé par Arrêté Préfectoral
du 19 décembre 2003

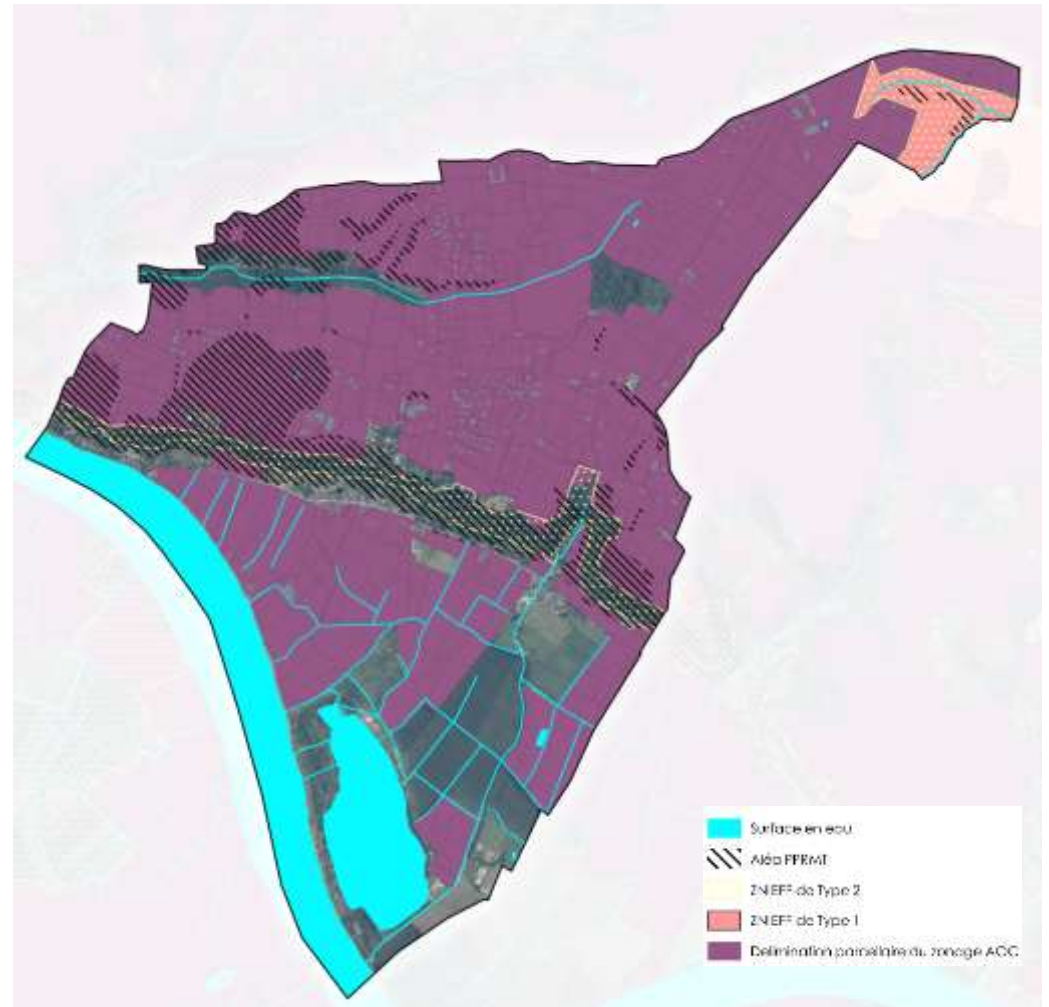
Obligation du respect intégral :

- Du **zonage réglementaire** qui présente le territoire communal en **trois zones principales** :
 - la **zone blanche**, pour laquelle aucun risque n'est retenu,
 - la **zone bleue**, pour laquelle l'Etat va autoriser la poursuite de l'urbanisation sous certaines conditions,
 - la **zone rouge**, pour laquelle l'Etat va appliquer un principe d'inconstructibilité.
- Du **règlement** qui s'applique au zonage réglementaire défini ci-dessus.



La prise en compte de la réglementation **AOC, ZNIEFF et Natura 2000** et risque **mouvement de terrain** dans les différentes pièces du PLU

Dans le cadre du PLU, les différents éléments de protection et d'inventaire ont été pris en compte dans le **règlement écrit et graphiques** mais également pour l'élaboration des **OAP**.



La prise en compte du SCoT du SYSDAU

Que dit le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise ?

Contenir l'urbanisation dans les enveloppes urbaines définies

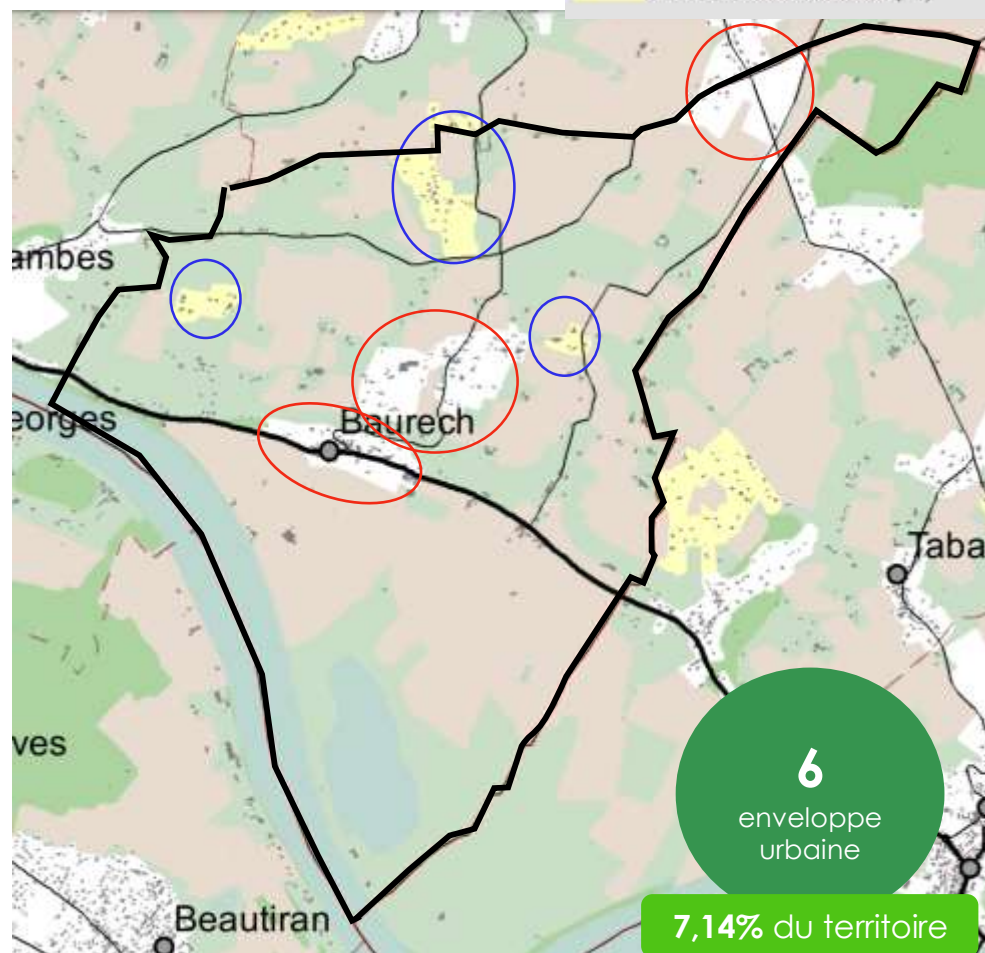
Afin d'éviter une consommation excessive des espaces naturels, agricoles ou forestiers, les extensions urbaines doivent être contenues dans les emprises définies par les enveloppes urbaines

En dehors des enveloppes urbaines, les secteurs de constructions isolées, [...] ne sont pas destinés à accueillir du développement urbain. À ce titre, dans les secteurs déjà occupés, la gestion du tissu existant doit se faire de façon limitée (comme, par exemple, le comblement de dents creuses dans un hameau et l'organisation d'ensembles d'habitations isolées)

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)



Consommation foncière 2011-2021

consommation d'espaces NAF 2009-2021

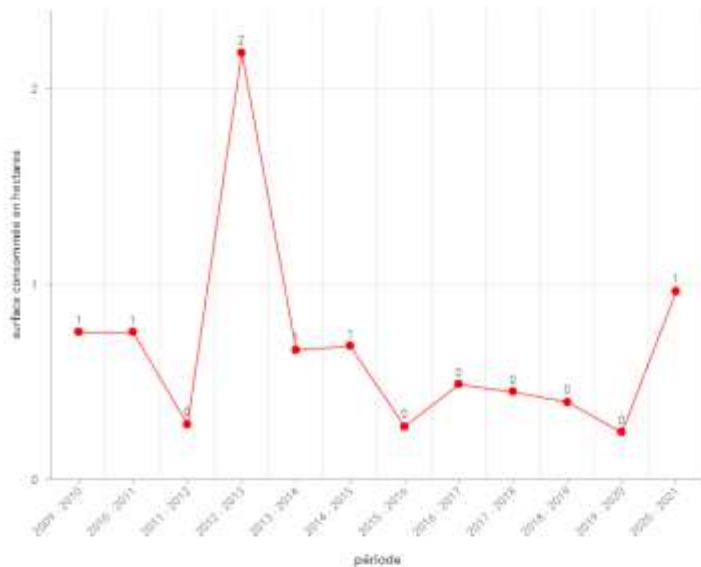
Région
Nouvelle-Aquitaine

Départements
Gironde

EPCI
aucun EPCI sélectionné

Communes
Baurech

Consommation totale* (en hectares) entre 2009 et 2021

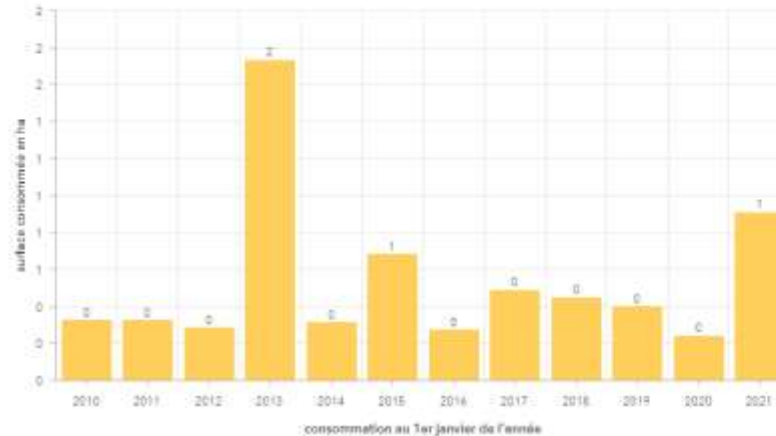


*total = activité + habitat + inconnu



Données issues de l'observatoire de l'artificialisation (<https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr/>)

consommation d'espaces NAF (en hectares) à destination d'habitats entre 2009 et 2021



consommation au 1er janvier de l'année

évolution vers habitat | évolution vers activité | évolution vers mixte | évolution vers inconnu

Répartition du flux de consommation d'espaces par destination entre 2009 et 2021



7 ha

Consommés entre 2011 et 2021

3 ha

consommés entre 2013 et 2018

2013-2018: dernier recensement disponible lors de la création de la donnée

898 habitants en 2018
+ 106 par rapport à 2013

355 ménages en 2018
+ 19 par rapport à 2013

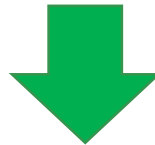
176 emplois en 2018
+ 11 par rapport à 2013

Consommation foncière 2011-2021

7 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommés au cours des 10 dernières années



Obligation réglementaire de diminuer de moitié la consommation au cours des 10 prochaines années



**3,5 à 4 ha consommables
au maximum**

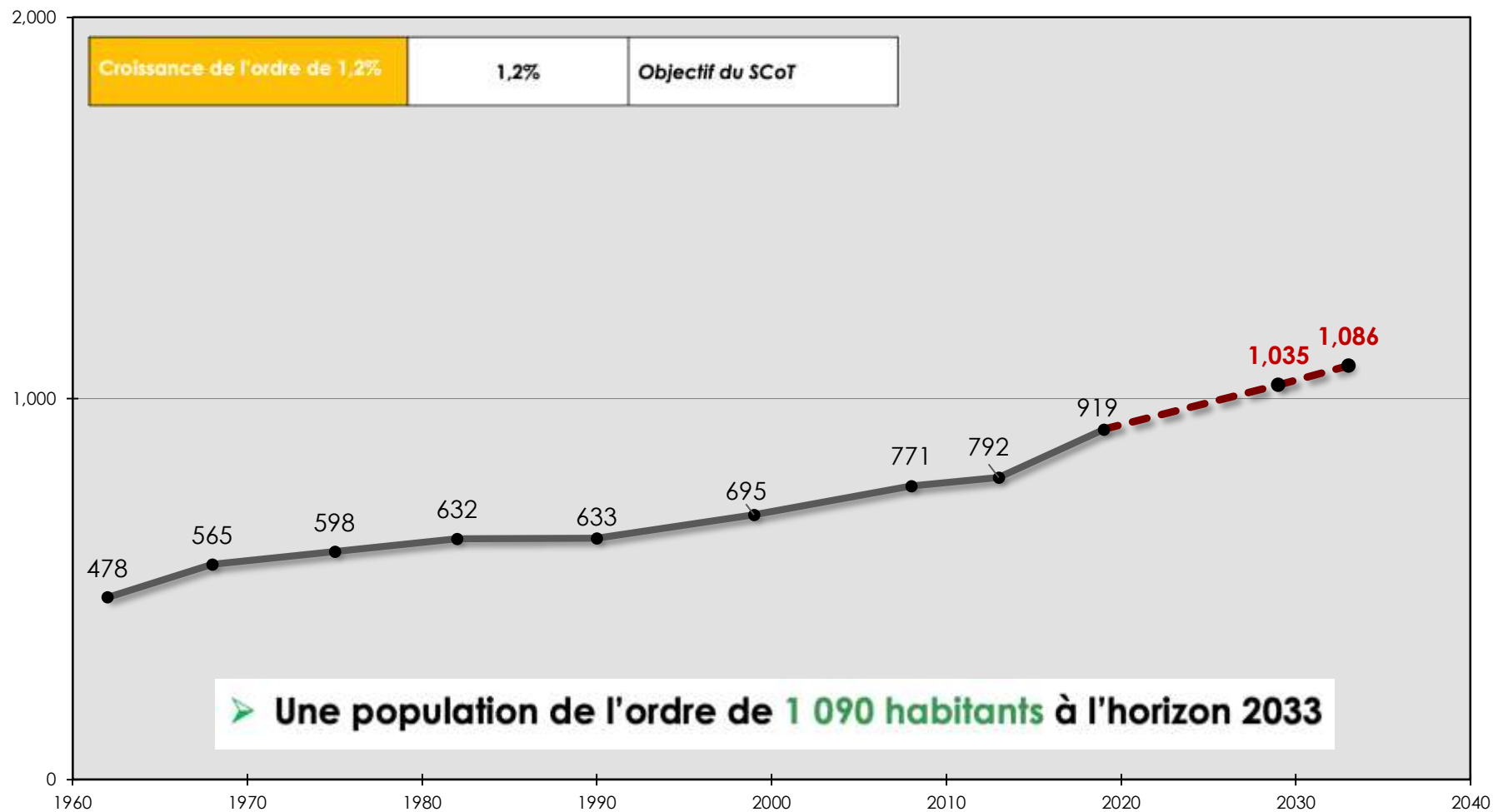
(toutes vocations confondues)



Toute consommation entre 2021 et la date de l'arrêt du PLU sera comprise dans l'enveloppe de consommation future

Les éléments clés du contexte socio-démographique

Evolutions de la population de la commune de Baurech



Les éléments clés du contexte socio-démographique

Le volume de logements nécessaires pour accueillir la population nouvelle dans les 10 à 15 prochaines années :

- **En tenant compte de la taille moyenne des ménages (2,6 personnes), le nombre de logements à construire est de :**

41 logements sur 10 ans

Les éléments clés du contexte socio-démographique

Le volume de logements nécessaires pour accueillir la population nouvelle dans les 10 à 15 prochaines années :

- Avec une densité de 14 logements/ha (SCoT) et d'un coefficient de rétention foncière estimé à 30%, la superficie nécessaire pour construire ces logements est :

	Nbre total de nouveaux logements sur 10 ans	Superficie sur 10 an en (ha)	Superficie nécessaire aux extensions urbaines (en ha)
Croissance de l'ordre de 1,2%	41	2,9	1,5



Pour rappel la consommation d'espace entre 2021 et 2031 doit être de l'ordre de 3,5 à 4 ha



> Le PADD

PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE DE BAURECH

Pièce n° 2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



REVISION PRESCRITE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU

REVISION ARRÊTÉE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU

REVISION APPROUVÉE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du arêtant le projet de révision du PLU

Le Maire,



Le **contenu** du PADD

Les **ambitions communales** :

- > La **maîtrise** de la croissance démographique
- > L'**optimisation des enveloppes urbaines** existantes, en privilégiant le renouvellement urbain au **centre-bourg** dans le respect de ses qualités architecturales et paysagères
- > La **conservation d'un tissu pavillonnaire dans les hameaux** en favorisant une cohérence paysagère entre les opérations
- > Une exigence de **qualité environnementale et paysagère** dans les nouvelles opérations d'urbanisme
- > Le renforcement de la **part du locatif** dans l'offre de logements
- > Une **consommation limitée et justifiée des terres agricoles** majeures situées en dehors des enveloppes urbaines existantes

Le **contenu** du PADD

Les **ambitions communales** :

- > Une **protection des terres agricoles** (tout particulièrement le terroir viticole), forestières et naturelles
- > Une **prévention des risques, nuisances et pollutions**
- > L'adaptation du territoire aux **changements climatiques** (notamment dans la zone inondable de la Garonne)
- > Le soutien au **développement économique local**, notamment en faveur de l'artisanat et des services, grâce à l'extension de la **zone d'activités artisanale de La Lande**
- > Privilégier le **secteur autour du lac** pour le développement d'**activités de loisirs sans hébergements**. dans le respect de la réglementation de la zone rouge du PPRI

Le **contenu** du PADD

La **mise en œuvre** :

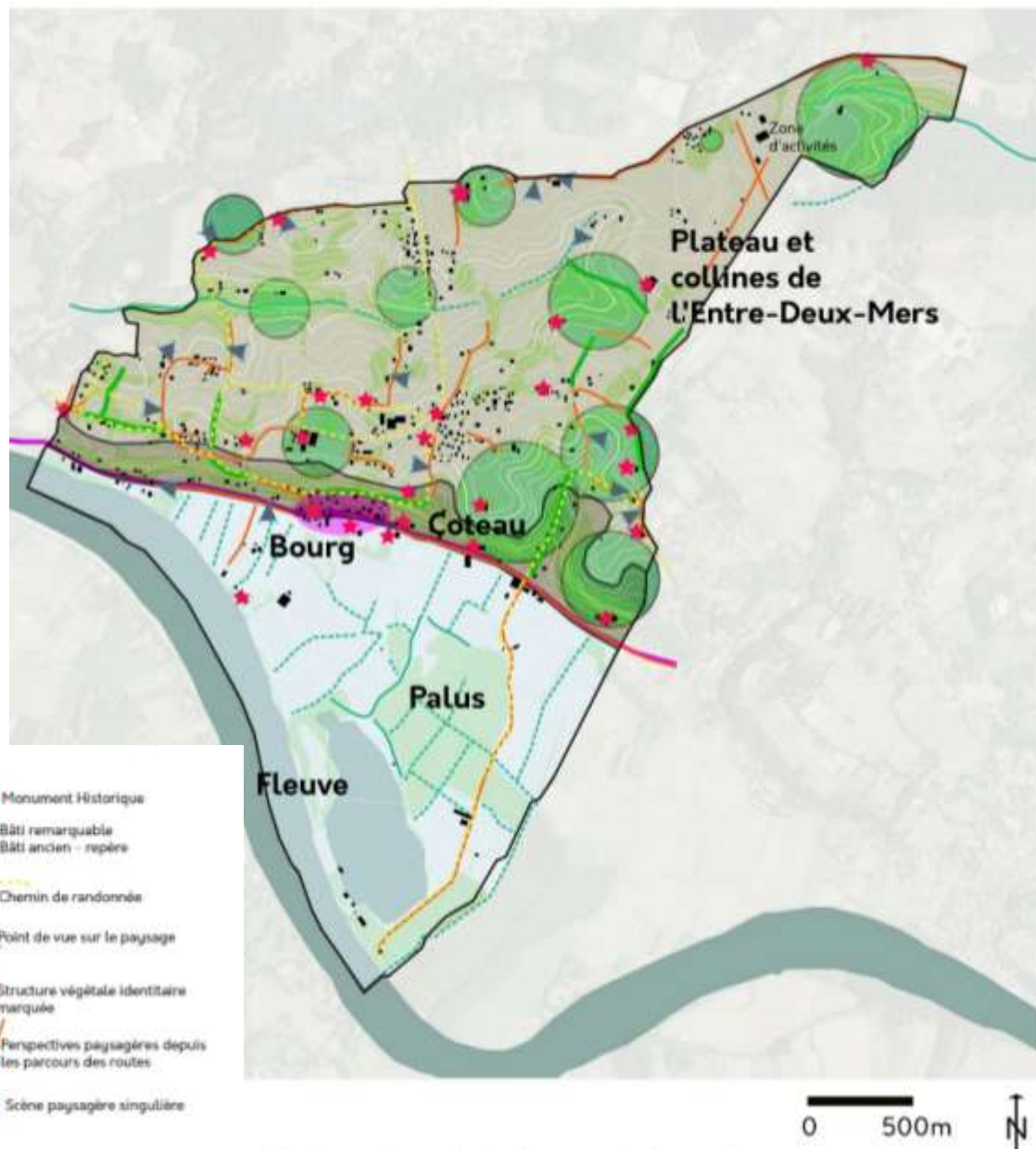
- > **ORIENTATION POLITIQUE N°1** : Réduire la dépendance à la métropole en contribuant au dynamisme économique local par l'accueil de nouvelles activités et emplois sur la commune
- > **ORIENTATION POLITIQUE N°2** : Organiser un maillage des pôles de vie en promouvant la mobilité douce, la maîtrise d'un développement urbain et la valorisation des équipements existants.
- > **ORIENTATION POLITIQUE N°3** : Renforcer l'identité baurechaise actuelle à travers ses paysages, son environnement, son patrimoine et un cadre de vie qualitatif

Le contenu du PADD

La mise en œuvre :

Valoriser le cadre de vie et développer le territoire à travers la dimension paysagère et environnementale

- affirmer la présence du fleuve et des palus (connexions, vues, voie verte...),
- valoriser les parcours du paysage et les perspectives,
- offrir aux habitants des espaces villageois,
- valoriser la zone d'activités existante,
- valoriser le potentiel touristique,
- préserver l'agriculture et encourager de nouvelles pratiques.





> Présentation des OAP

Les secteurs de **développement stratégiques** - Les Orientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation (OAP)

Outil réglementaire permettant à la collectivité d'encadrer l'aménagement de sites de développement et les quartiers à urbaniser et de spécifier les règles qui s'imposent aux opérateurs

Description du contexte

- Atouts et contraintes du contexte
- Prise en compte des réseaux, de l'organisation urbaine existante
- ...

Grands objectifs du projet

- Le projet politique qui sous-tend l'aménagement
- Organisation globale / principales composantes
- L'insertion dans le territoire / accroche urbaine
- ...

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Morphologie urbaine

- Implantation des constructions (exposition / création de fronts bâtis / gestion de l'intimité et des vis-à-vis / prospects / volumétrie...)
- Hauteur des construction / épannelage / principe de gradation
- Formes architecturales et prescriptions
- Principes d'intensité, de compacité et de densité
- ...

Déplacements

- Trame viaire : dimensionnement des voies internes / partage de la voie et principes de traitement
- Espaces collectifs / publics
- Transports collectifs
- Stationnement
- Liaisons douces
- Accessibilité (PMFI)
- ...

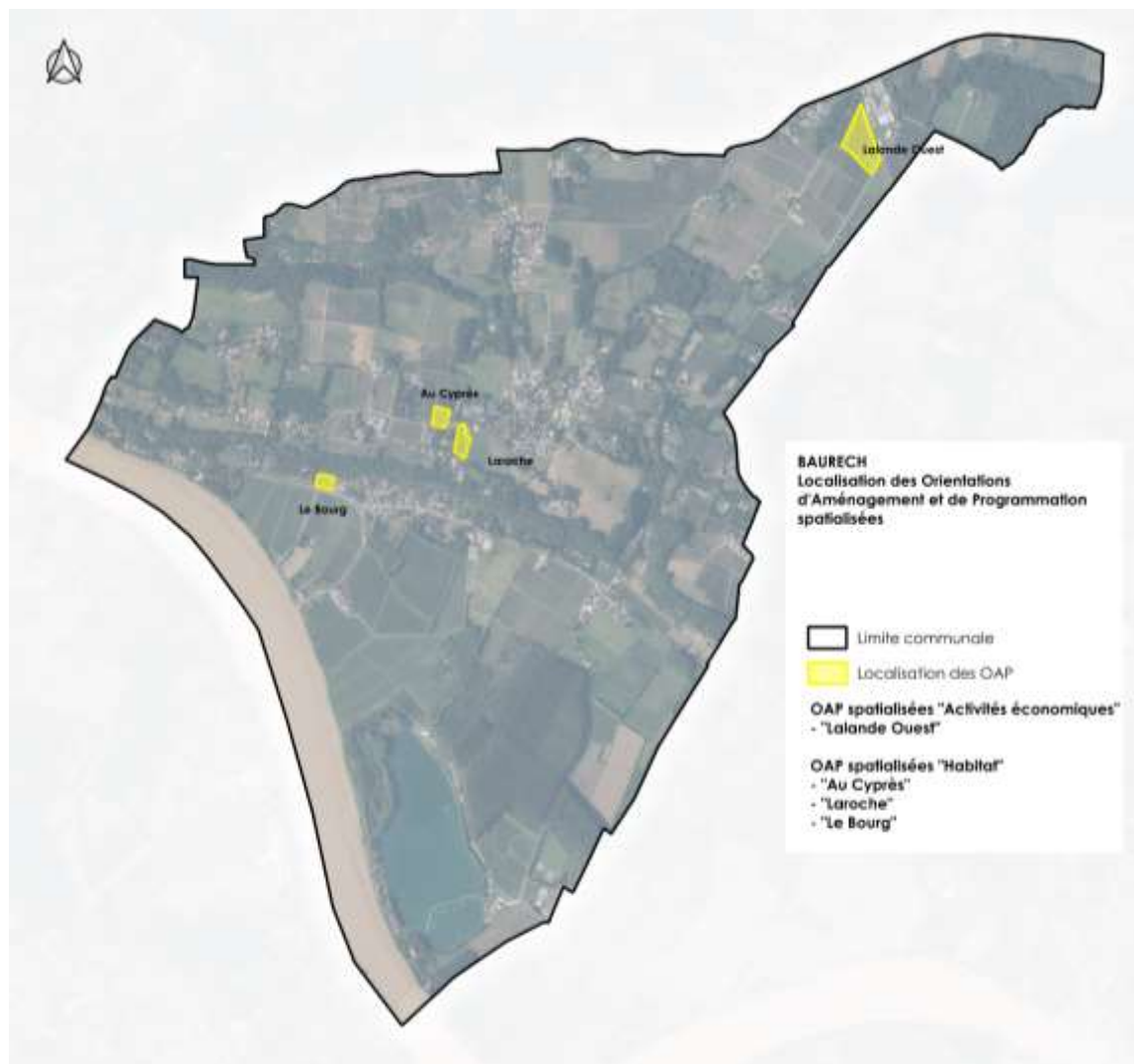
Programmation

- Vocations et destinations du bâti programmé
- Programme d'équipements (infrastructure et superstructure)
- Politique du logement
- Phasage de l'aménagement / mode de réalisation
- ...

Environnement

- Principes de construction durable / réduction de la consommation d'énergie
- Insertion et traitements paysagers (fenêtres visuelles, perspectives à traiter...)
- Armature verte / trame verte et bleue / prescriptions environnementales
- Gestion des eaux pluviales
- ...

La localisation des futures OAP



OAP	
NOMBRE D'OAP	4
TOTAL ZONES SOUMISES A OAP	3,84 ha

Les OAP

LA LANDE OUEST

Vocation : implanter tout type de construction à **vocation spécifiquement économiques** (industrielles, artisanales, tertiaires, commerciales, hôtelières ou de services).

Type :

L'implantation des constructions devra obligatoirement se faire en prévoyant **un recul de 5 mètres par rapport aux voies de circulation internes**.

Le SCoT oblige l'implantation de **haies arborées de 10m** de large entre les zones à urbaniser et les zones agricoles.

Le long de la RD 240, une **bande inconstructible paysagère de 20 m** devra être mise en place.

L'entrée à la zone se fera en **sens unique depuis la RD 240**. Sa sortie devra se faire par la RD 121E7



Les OAP

AUX CYPRÈS / LAROCHE

Vocation : Habitat.

Type :

Un minimum de **4 logements individuels** est préconisé sur chaque zone AUB.

La construction de **logements individuels** est privilégiée.

L'implantation de **logements semi-collectifs** pourra être envisagée pour **augmenter la densité bâtie**. Les futures constructions devront se limiter à une **hauteur R+1**.

L'accès se fera par la route communale Au Cyprés.

Le **SCoT** oblige l'implantation de **haies arborées de 10 m de large** entre les zones urbaines et les zones agricoles.

L'ensemble des haies déjà présentes sur les parcelles devront être au maximum conservé.



Les OAP

LE BOURG

Vocation : Habitat.

Type :

Un minimum de **4 logements individuels** est préconisé.

La construction de **logements individuels** est privilégiée.

L'implantation de **logements semi-collectifs** pourra être envisagée pour **augmenter la densité bâtie**. Les futures constructions devront se limiter à une **hauteur R+1**.

Pour ne pas créer de nouvel accès direct sur la RD10, l'accès devra se faire par l'Allée Cabernet

L'implantation de **haies d'environ 2 m de large minimum** est destinée à créer **un écran isolant** entre les futures constructions et les constructions voisines.

Le long de la RD 10, un espace arboré de 10 m de large est créé.

L'ensemble des haies et des arbres déjà présentes sur les parcelles devront être au maximum conservés.





> Présentation du règlement graphique

Les principes de l'actualisation du zonage

Un document révisé pour :

- Tenir compte du **nouveau cadre législatif** et **limiter la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers**
- Adapter les surfaces constructibles aux **nouvelles bases de croissance** pour les années à venir
- **Réactualiser** pour tenir compte des constructions réalisées dans l'intervalle
- **Adapter** en fonctions des futurs projets

Mais, une structure similaire

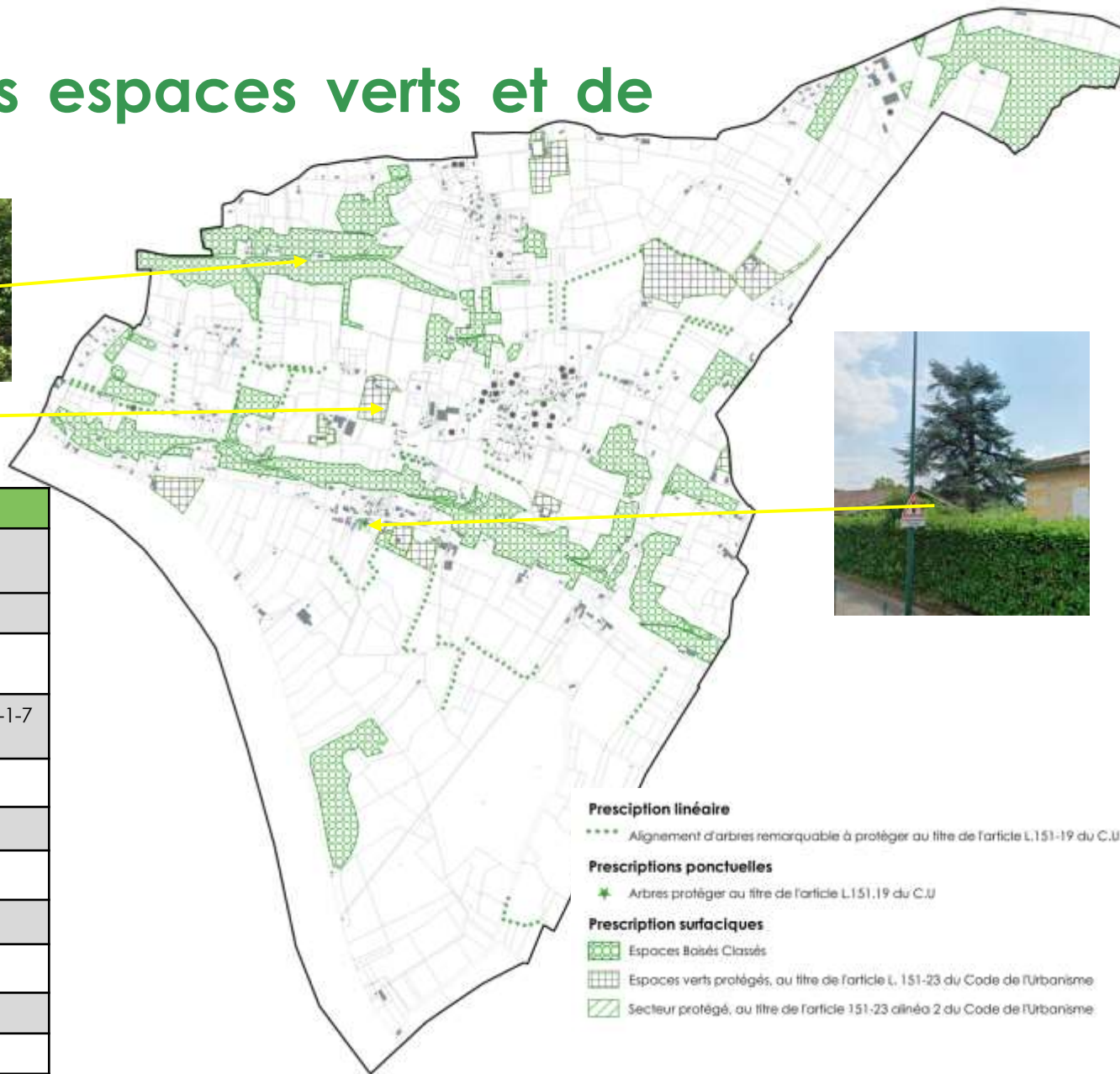
Les principes de l'actualisation du zonage

La préservation et la mise en valeur des espaces naturels, de la qualité urbaine, architecturale et paysagère:

Un ensemble de mesures complémentaires en synergie avec d'autres documents :

- Identification et protection des **milieux naturels remarquables** (Natura 2000, sites ...) : **les zones naturelles et agricoles du PLU couvrent 94% du territoire**
- Protection des ensembles boisés les plus remarquables par les **Espaces Boisés Classés (EBC)** et les **Espaces Verts Protégés** : **les EBC couvrent plus de 108 ha**
- Identification et protection des éléments du patrimoine bâti local ainsi que du patrimoine végétal

Les protections des espaces verts et de la végétation



	Avant	Après
Type de protection	PLU (2009)	PLU
EBC		
Surfaces d'EBC	62,59 ha	161,6 ha
EVP (Entités boisées à protéger au titre de l'article L.123-1-7 du C.U)		
Surface d'EVP	10,52 ha	18,63 ha
Secteur protégé (Plantation à réaliser)		
Surface	0,23 ha	0,23 ha
Arbres protégés		
Nombre	/	1
Alignement d'arbres		
Nombre	33	34

Prescription linéaire

***** Alignement d'arbres remarquable à protéger au titre de l'article L.151-19 du C.U

Prescriptions ponctuelles

★ Arbres à protéger au titre de l'article L.151-19 du C.U

Prescription surfaciques

▨ Espaces Boisés Classés

▧ Espaces verts protégés, au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

▨ Secteur protégé, au titre de l'article L.151-23 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme

Les changements de destination et bâtiments à protéger au titre de l'article L.153-19 du code de l'urbanisme

Parcelle 2

Plan de zonage : S (S1)

Plan de zonage : S (S1)

Plan de zonage : S (S1)

	Act	Mod	A	partielle		Act	Mod	A	partielle
Bâtiments à protéger	Édifice	si			agriculteur	si			
	édifice	si			habitation	si			
	édifice	si			habitation de caractère agricole	si			
	édifice	si			édifice agricole ou agricole	si			
Bâtiments à protéger					Bâtiments à protéger				
Bâtiments à protéger					Bâtiments à protéger				
Bâtiments à protéger					Bâtiments à protéger				
Bâtiments à protéger					Bâtiments à protéger				

Parcelle 3

Plan de zonage : S (S1)

Plan de zonage : S (S1)

Plan de zonage : S (S1)

	Act	Mod	A	partielle		Act	Mod	A	partielle
Bâtiments à protéger	Édifice	si			agriculteur	si			
	édifice	si			habitation	si			
	édifice	si			habitation de caractère agricole	si			
	édifice	si			édifice agricole ou agricole	si			
Bâtiments à protéger					Bâtiments à protéger				
Bâtiments à protéger					Bâtiments à protéger				
Bâtiments à protéger					Bâtiments à protéger				
Bâtiments à protéger					Bâtiments à protéger				

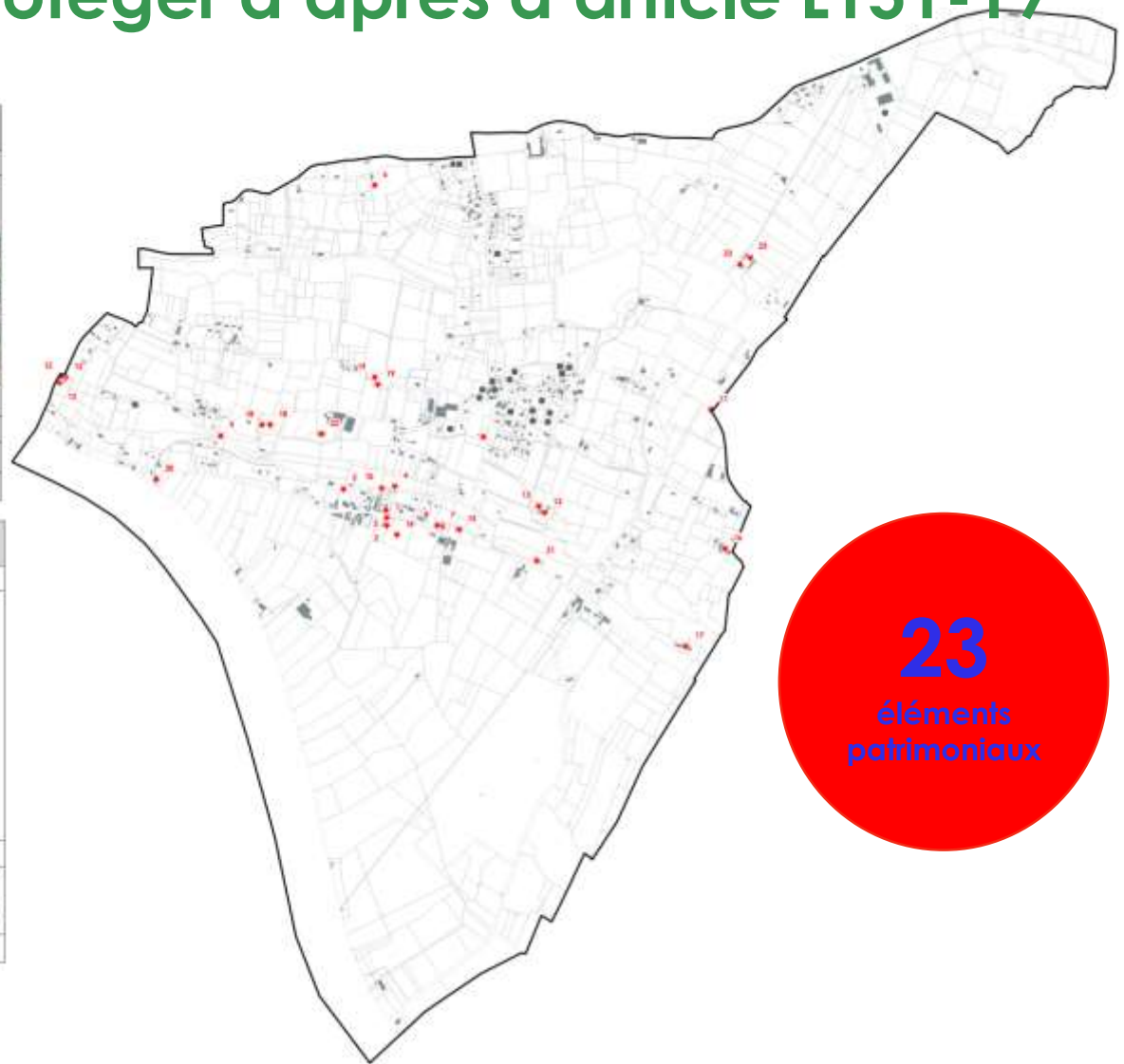


10
Changements
de
destinations

Les éléments bâtis à protéger d'après d'article L151-19

Règle n°11		
Nom de l'élement patrimonial - Sables		
Sens de l'élement - 38 Bourg		
Recommandations codex/autres - C 01	Extrait du zonage du PLU projet	Extrait de la photo aérienne - Géoportail
Description		
Adresse d'un éventuel prior		
Evolution(s) souhaitée(s)		
Protection et conservation du bâtiment, sa façade devra rester identique. Aucune nouvelle ouverture ne pourra être faite.		

Règle n°12		
Nom de l'élement patrimonial - Sables		
Sens de l'élement - Goussier		
Recommandations codex/autres - 0104	Extrait du zonage du PLU projet	Extrait de la photo aérienne - Géoportail
Description		
Adresse d'un éventuel prior		
Evolution(s) souhaitée(s)		
Protection et conservation du bâti: au cas de travaux.		



23
éléments
patrimoniaux

L'organisation du zonage

3 zones urbaines : des zones déjà urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

- ❑ Zone UA dont UAi (inondation)
- ❑ Zone UB
- ❑ Zone UY + le sous-secteur UYa

2 zones à urbaniser : les zones à caractère naturel de la commune destinées à être ouvertes à l'urbanisation de façon immédiate ou différée. Les constructions y sont autorisées sous forme d'Opération d'Aménagement d'Ensemble

- ❑ Zone 1AU sous-secteurs 1AUa et 1AUb
- ❑ Zone 1AU sous-secteur 1AUy

4 zones naturelles ou agricoles et forestières à valoriser et à protéger

- ❑ Zone A dont Ai (inondation)
- ❑ Zone N dont Ni (inondation)
- ❑ Zone Ne dont Nei (inondation)
- ❑ Zone Nti

Un découpage en 11 zones

- **3 zones urbaines** : 2 zones dites « généralistes » et 1 zone spécialisée
- **2 zones à urbaniser** : 1 zone généraliste, une spécialisée
- **4 zones naturelles, agricoles ou forestières**
- Un découpage qui tient compte **d'autres documents** :
 - ❑ Les risques (PPRI, et le futur PPRMT)
 - ❑ Le SCoT

Le zonage – Tableau des surfaces

L'évolutions des surfaces par rapport au PLU de 2009 : **un maintien de l'enveloppe urbaine mais un renforcement de la protection des espaces naturels et agricoles**

- Un **maintien de l'enveloppe urbaine** (U) notamment en périphérie pour mieux respecter le PPRI et les risques de mouvement de terrain
- Une **diminution de la surface des zones à urbaniser** pour de l'habitat en lien avec la redéfinition de la croissance démographique et une densité plus importante
- Un **nouveau partage entre zones naturelles et agricoles** pour mieux prendre en compte la réalité et les futurs projets

Le zonage – Tableau des surfaces

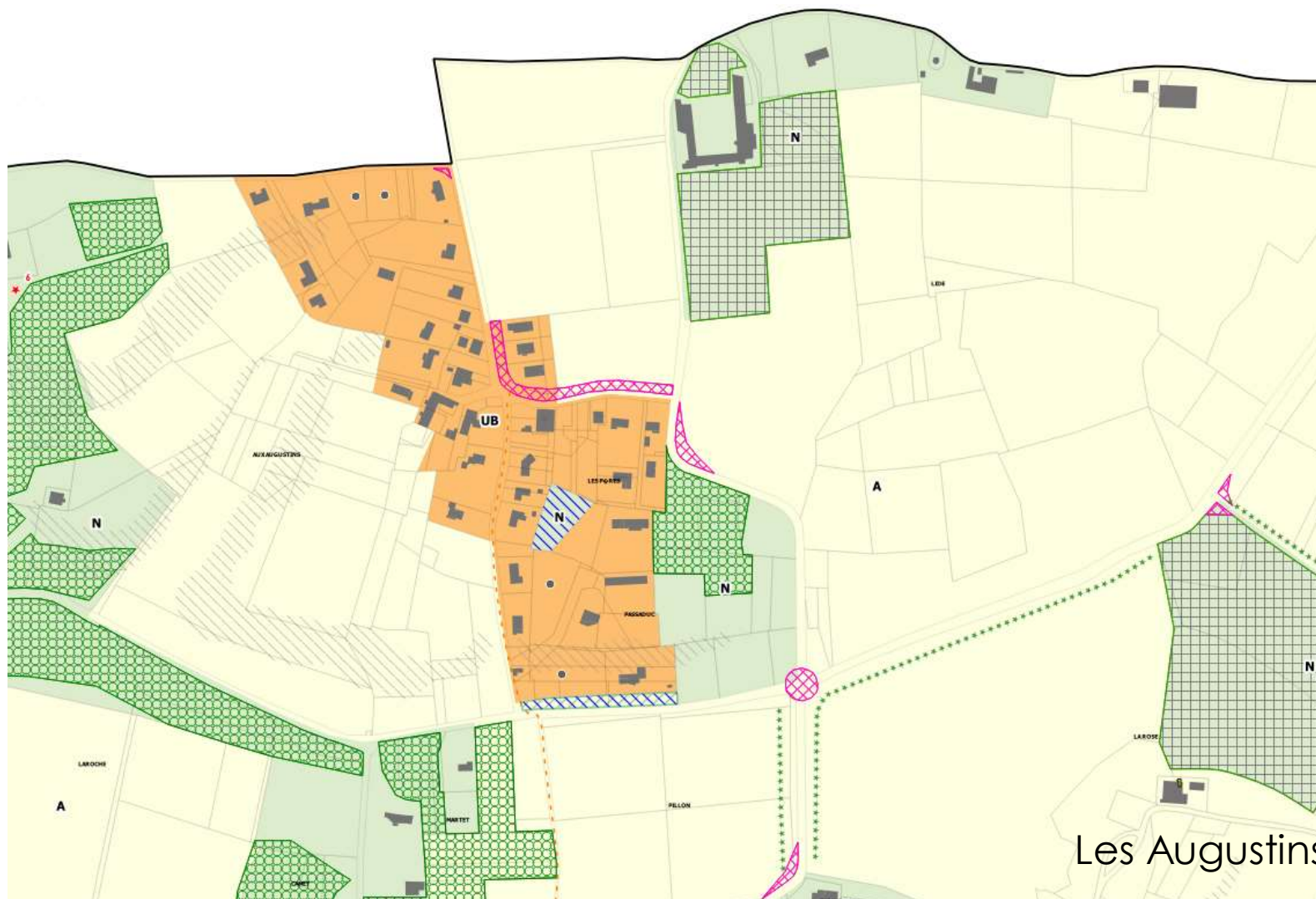
Zones	PLU 2009	PLU arrêt 2023	Evolution %	Evolution en surfaces
U	44,5 ha	44,68 ha	+ 0,4%	+ 0,18ha
AU	3,77 ha	3,91 ha	+ 3,71%	+ 0,14 ha
A	274,1ha	443,4 ha	+ 61,77%	+ 169,3 ha
N	451 ha	282,87 ha	- 37,28%	- 168,13 ha
TOTAL	774ha	774 ha		

Projet de zonage du PLU

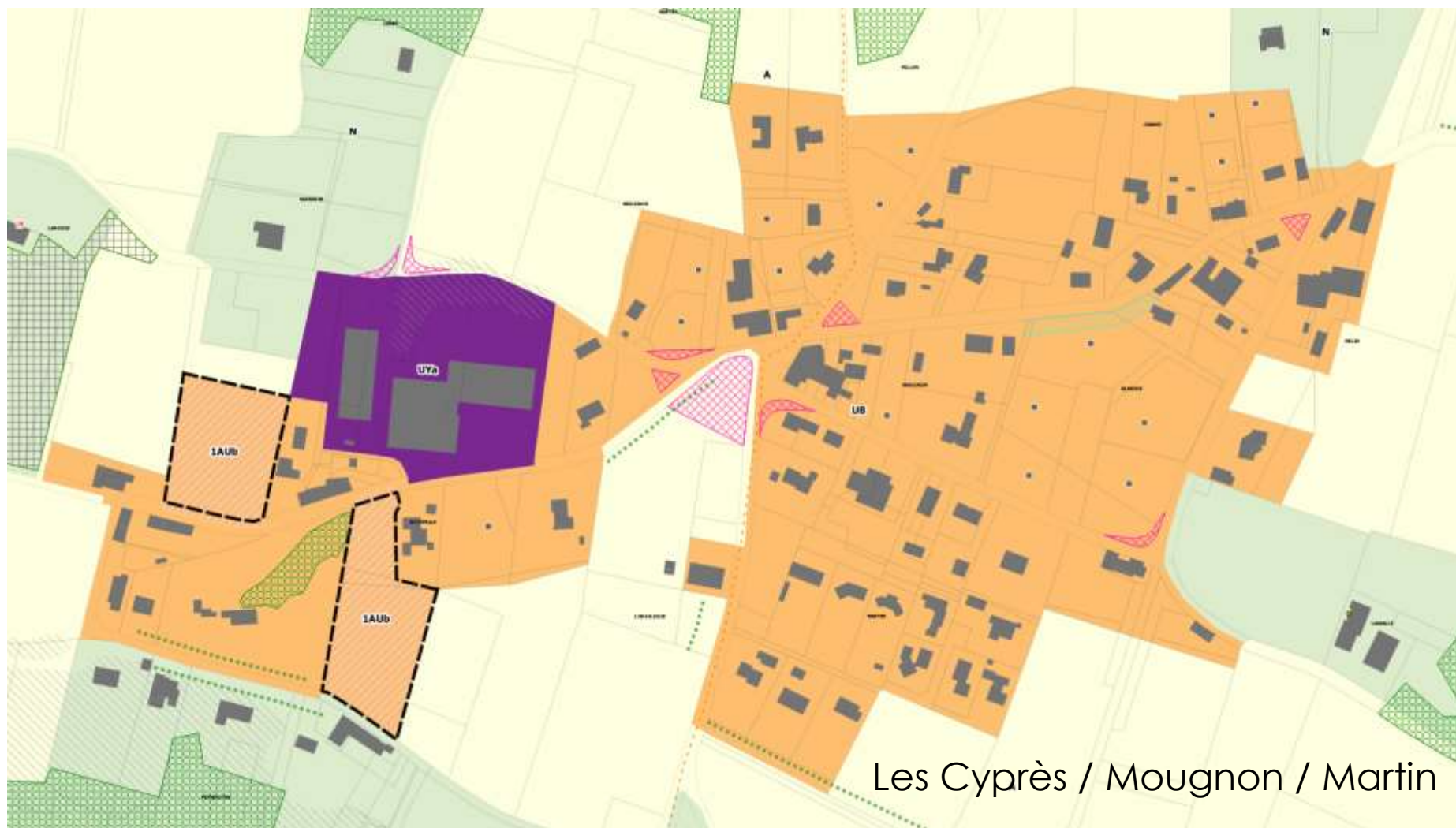


Nord-Est

Projet de zonage du PLU



Projet de zonage du PLU



Les Cyprès / Mougnon / Martin

Projet de zonage du PLU

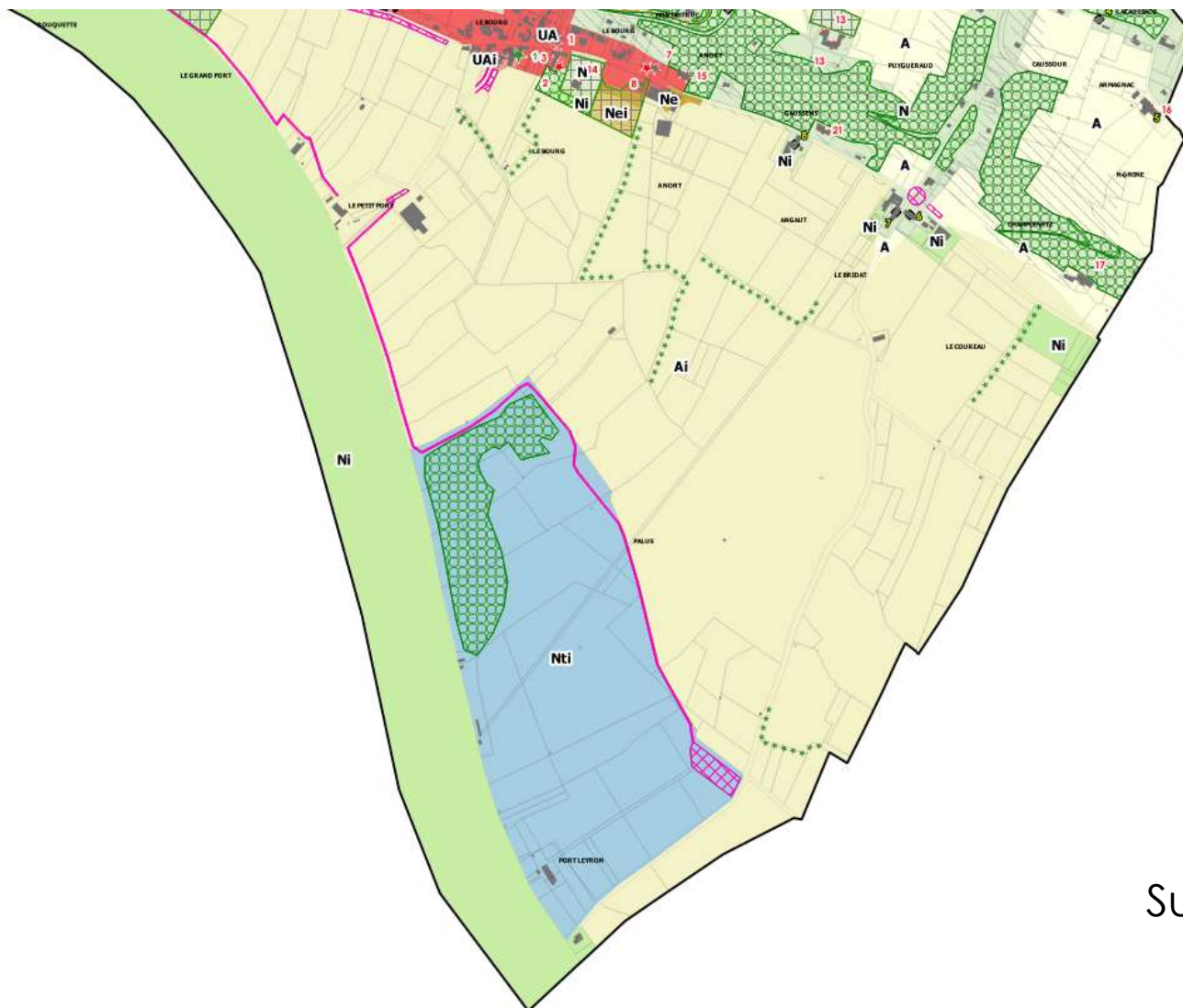


Projet de zonage du PLU



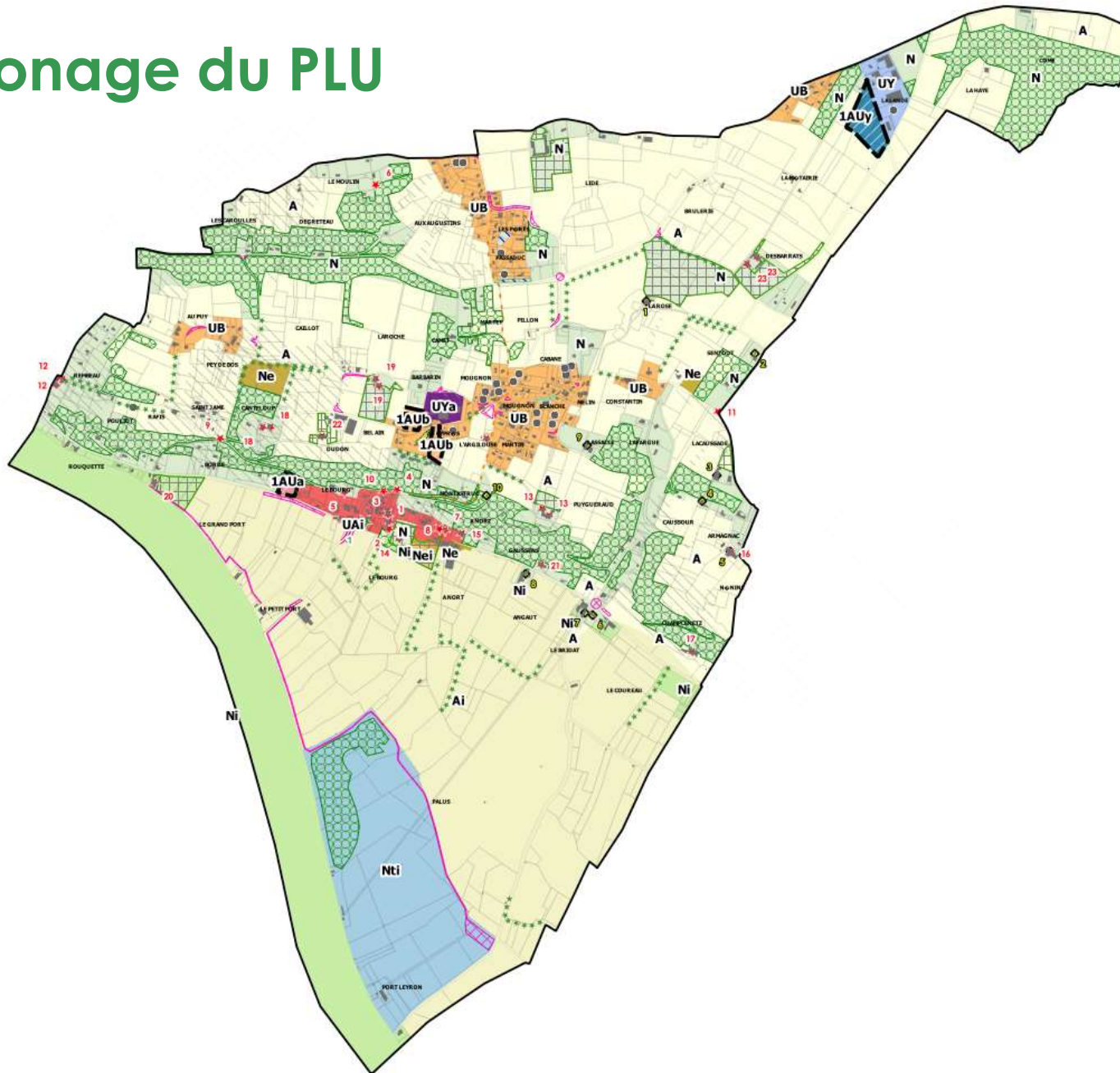
Le bourg

Projet de zonage du PLU



Sud

Projet de zonage du PLU





Révision du Plan Local d'Urbanisme de Baurech

Merci de votre attention

