



Révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Laurent-d'Arce

Réunion Publique de présentation du projet de PADD

25 avril 2024

UA64.
PARIS | BOISSY
URBANISTES & ASSOCIÉS


SOCIÉTÉ
RIVIÈRE ENVIRONNEMENT
Inscrire l'intelligence environnementale
au cœur de vos projets

Sommaire

1. Le contexte
2. Le contenu du PLU
3. Les orientations générales du PADD
4. Prochaines échéances



> Le contexte

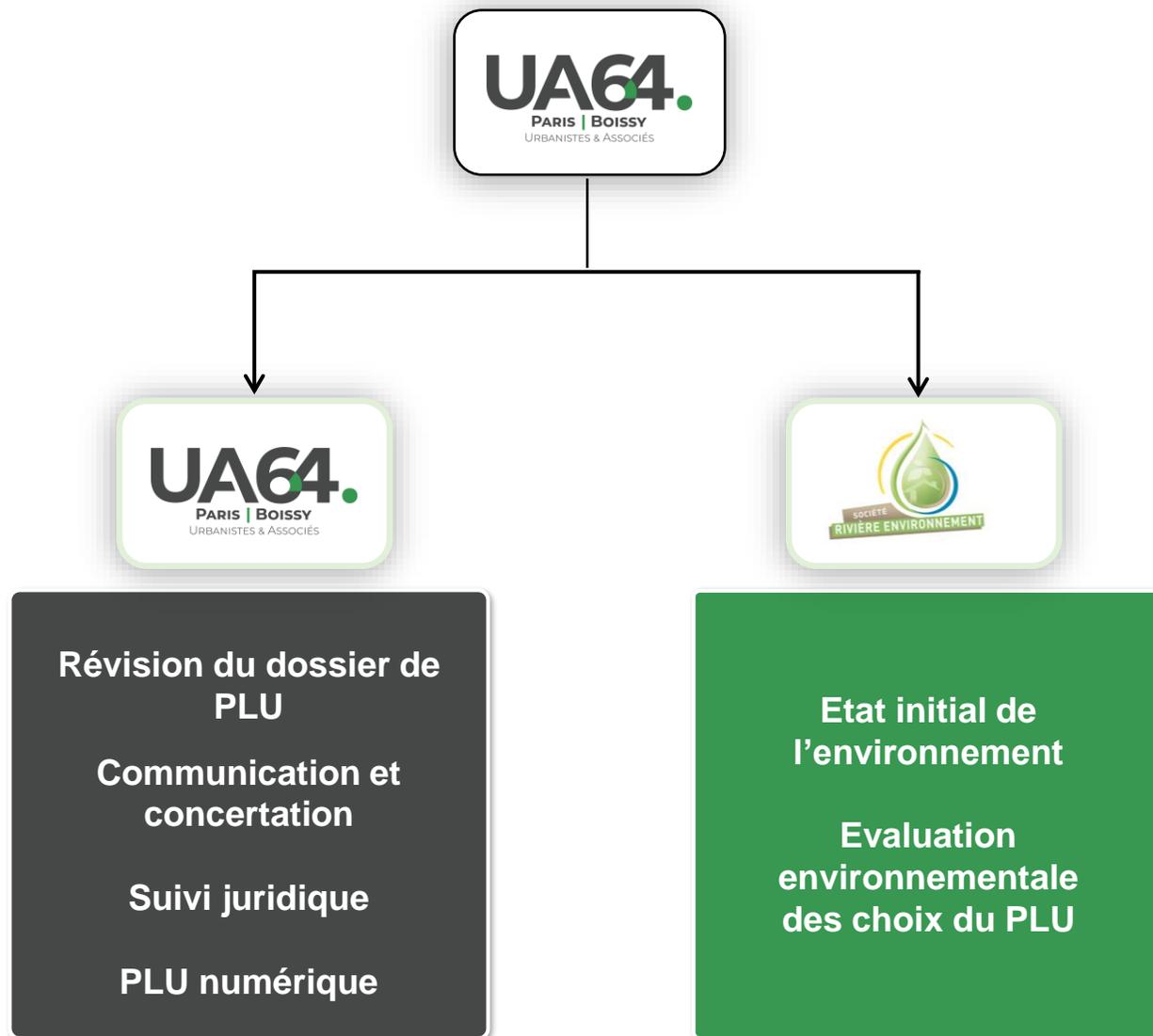


> Présentation de l'équipe accompagnant la commune

Qui sommes-nous ?

Une **équipe**
couvrant l'ensemble
des compétences
nécessaires

Connaissant très
bien les enjeux du
territoire
communal





> La démarche de révision du PLU

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

- **Le plan local d'urbanisme (PLU)** est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'une commune établit **un projet global d'urbanisme et d'aménagement** et fixe en conséquence **les règles générales d'utilisation du sol** sur le territoire considéré.
- Concrètement, le Plan Local d'Urbanisme **définit, pour chaque parcelle du territoire communal, les types d'activités et de construction qui peuvent être installés, et sous quelles conditions.**
- **L'objectif pour la commune de Saint-Laurent-d'Arce est de maîtriser son développement urbain de manière cohérente et durable** en s'appuyant notamment sur une **utilisation raisonnée des ressources foncières, des ressources naturelles** qui constituent nos patrimoines communs et en veillant à **une mixité de l'habitat, des activités et des équipements.**

Pourquoi une révision du PLU de Saint-Laurent-d'Arce ?

- **Le PLU de Saint-Laurent-d'Arce** : même s'il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolutions, **un document ancien, approuvé le 30 novembre 2010 qui ne tient pas compte des lois ALUR (2014), ELAN (2018) et Climat et Résilience (2021)**.
- Un document qui devra prendre en compte les objectifs du **Programme Local de l'Habitat (PLH) du Grand Cubzaguais et le futur SCoT du Grand Cubzaguais-Nord-Gironde**.

- Un important travail d'actualisation et de « mise aux normes », notamment dans la perspective de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Pourquoi une révision du PLU de Saint-Laurent-d'Arce ?

Commune de Saint-Laurent-d'Arce

PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification simplifiée n°1

PIÈCE N° 3121
PIÈCE GRAPHIQUE DU RÈGLEMENT
PLAN D'ENSEMBLE
URBANISME

Numéro de zone	Désignation de la zone	Surface (ha)	Statut
UA1	Zone d'activités économiques d'activités	100	Zone d'activités économiques d'activités
UA2	Zone d'équipements collectifs et de services urbains	100	Zone d'équipements collectifs et de services urbains
UA3	Zone d'activités économiques d'activités	100	Zone d'activités économiques d'activités
UA4	Zone d'activités économiques d'activités	100	Zone d'activités économiques d'activités
UA5	Zone d'activités économiques d'activités	100	Zone d'activités économiques d'activités
UA6	Zone d'activités économiques d'activités	100	Zone d'activités économiques d'activités
UA7	Zone d'activités économiques d'activités	100	Zone d'activités économiques d'activités
UA8	Zone d'activités économiques d'activités	100	Zone d'activités économiques d'activités
UA9	Zone d'activités économiques d'activités	100	Zone d'activités économiques d'activités
UA10	Zone d'activités économiques d'activités	100	Zone d'activités économiques d'activités
UA11	Zone d'activités économiques d'activités	100	Zone d'activités économiques d'activités
UA12	Zone d'activités économiques d'activités	100	Zone d'activités économiques d'activités
UA13	Zone d'activités économiques d'activités	100	Zone d'activités économiques d'activités
UA14	Zone d'activités économiques d'activités	100	Zone d'activités économiques d'activités
UA15	Zone d'activités économiques d'activités	100	Zone d'activités économiques d'activités
UA16	Zone d'activités économiques d'activités	100	Zone d'activités économiques d'activités
UA17	Zone d'activités économiques d'activités	100	Zone d'activités économiques d'activités
UA18	Zone d'activités économiques d'activités	100	Zone d'activités économiques d'activités
UA19	Zone d'activités économiques d'activités	100	Zone d'activités économiques d'activités
UA20	Zone d'activités économiques d'activités	100	Zone d'activités économiques d'activités
UA21	Zone d'activités économiques d'activités	100	Zone d'activités économiques d'activités
UA22	Zone d'activités économiques d'activités	100	Zone d'activités économiques d'activités
UA23	Zone d'activités économiques d'activités	100	Zone d'activités économiques d'activités
UA24	Zone d'activités économiques d'activités	100	Zone d'activités économiques d'activités
UA25	Zone d'activités économiques d'activités	100	Zone d'activités économiques d'activités
UA26	Zone d'activités économiques d'activités	100	Zone d'activités économiques d'activités
UA27	Zone d'activités économiques d'activités	100	Zone d'activités économiques d'activités
UA28	Zone d'activités économiques d'activités	100	Zone d'activités économiques d'activités
UA29	Zone d'activités économiques d'activités	100	Zone d'activités économiques d'activités
UA30	Zone d'activités économiques d'activités	100	Zone d'activités économiques d'activités
UA31	Zone d'activités économiques d'activités	100	Zone d'activités économiques d'activités
UA32	Zone d'activités économiques d'activités	100	Zone d'activités économiques d'activités
UA33	Zone d'activités économiques d'activités	100	Zone d'activités économiques d'activités
UA34	Zone d'activités économiques d'activités	100	Zone d'activités économiques d'activités
UA35	Zone d'activités économiques d'activités	100	Zone d'activités économiques d'activités
UA36	Zone d'activités économiques d'activités	100	Zone d'activités économiques d'activités
UA37	Zone d'activités économiques d'activités	100	Zone d'activités économiques d'activités
UA38	Zone d'activités économiques d'activités	100	Zone d'activités économiques d'activités
UA39	Zone d'activités économiques d'activités	100	Zone d'activités économiques d'activités
UA40	Zone d'activités économiques d'activités	100	Zone d'activités économiques d'activités
UA41	Zone d'activités économiques d'activités	100	Zone d'activités économiques d'activités
UA42	Zone d'activités économiques d'activités	100	Zone d'activités économiques d'activités
UA43	Zone d'activités économiques d'activités	100	Zone d'activités économiques d'activités
UA44	Zone d'activités économiques d'activités	100	Zone d'activités économiques d'activités
UA45	Zone d'activités économiques d'activités	100	Zone d'activités économiques d'activités
UA46	Zone d'activités économiques d'activités	100	Zone d'activités économiques d'activités
UA47	Zone d'activités économiques d'activités	100	Zone d'activités économiques d'activités
UA48	Zone d'activités économiques d'activités	100	Zone d'activités économiques d'activités
UA49	Zone d'activités économiques d'activités	100	Zone d'activités économiques d'activités
UA50	Zone d'activités économiques d'activités	100	Zone d'activités économiques d'activités

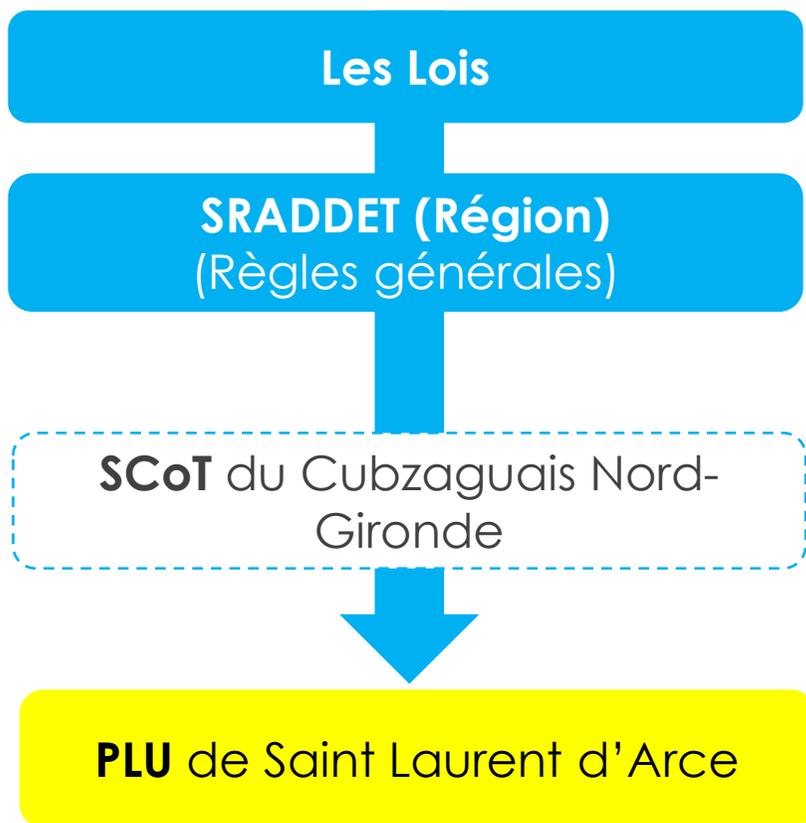
PLU de 2010

La révision générale du PLU de Saint Laurent d'Arce est l'occasion de **remettre à zéro le zonage et les droits à construire**



Le PLU, **un document de synthèse**

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

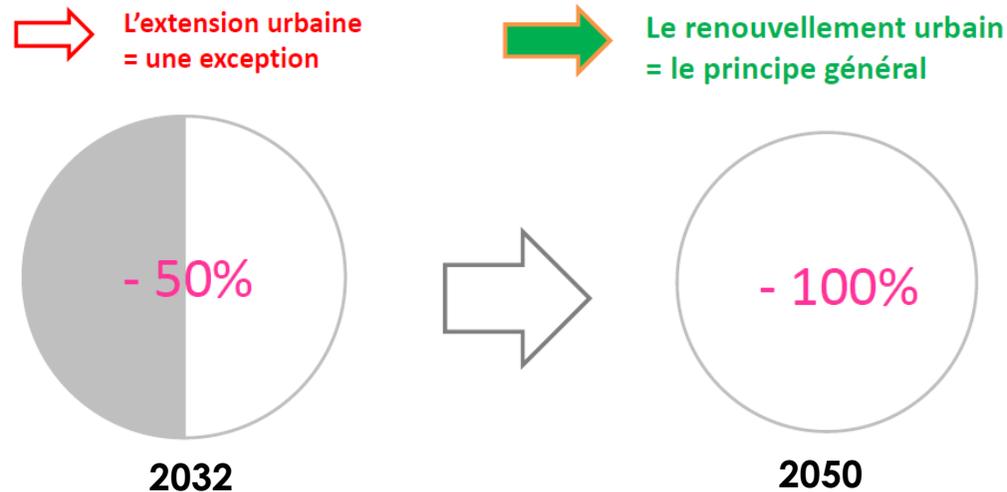


- **Loi Climat et Résilience** du 22/08/2021
 - Limiter la consommation d'espace à 50% de ce qui a été consommé sur les 10 dernières années
 - Densifier
- **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires** du 27/03/2020
 - Promouvoir un développement urbain durable et une gestion économe de l'espace
 - Prise en compte de la trame verte et bleue (TVB)
- **Schéma de cohérence territoriale** prévu pour 2025
 - AXE 1 : Donner la priorité à l'emploi local
 - AXE 2 : Recevoir selon la capacité d'accueil
 - AXE 3 : Préserver la qualité du cadre de vie

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 (**SRADDET**) approuvé le 27 mars 2020
- ▶ Loi **Climat et Résilience** du 22 août 2021
- ▶ Le futur **SCoT** du Grand-Cubzaguais-Nord-Gironde





> Le contenu du PLU

Le PLU, un **projet participatif**

Une construction **concertée** :

Tout au long de la révision du projet de PLU, **un registre de la concertation est mis à la disposition du public.**

Il permet à **chaque citoyen** d'apporter **ses réflexions, ses réclamations et ses remarques.** Ce **registre est ouvert jusqu'à l'arrêt du projet,**

Un bilan de la concertation est tiré à l'occasion de cette délibération d'arrêt du projet. **Les contributions au registre de la concertation peuvent se faire directement en mairie, aux heures d'ouverture au public, par mail ou par courrier.**

	DÉPARTEMENT
	COMMUNE
Registre de concertation du public	
<i>Cocher la case correspondante</i>	
<input type="checkbox"/> Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.)	
<input type="checkbox"/> Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)	
<input type="checkbox"/> Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.)	
<input type="checkbox"/> Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)	
<input type="checkbox"/> Opération d'aménagement	
<input type="checkbox"/> Autre	
Relatif à : _____	

Lieu de la concertation : _____	

réf. 501 071	

Le **contenu** du PLU

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

ENJEUX

Diagnostic territorial
> Rapport de présentation

OBJECTIFS

Projet urbain
> Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Traduction réglementaire

- > Plan de zonage
- > Règlement écrit
- > Orientations d'Aménagement et de Programmation

OUTILS

La révision du PLU est directement soumise à la réalisation d'une évaluation environnementale selon les nouvelles dispositions réglementaires

Expertise de l'**environnement naturel** et **paysager** :

- Caractérisation de la **sensibilité écologique** du territoire communal.
- Définition de la **trame verte et bleue** du territoire, compatible avec celle du SRADDET et du SCoT.
- Caractérisation de la **sensibilité paysagère**.
- Gestion des **ressources naturelles** (ressource en eau, volet « énergie » et énergies renouvelables).
- Gestion des **risques** (risques remontés de nappe, mouvements de terrain...) et des **nuisances** (bruits routiers et ferroviaires...).

Le **contenu** du PLU

Le **diagnostic communal** :

Les grandes thématiques :

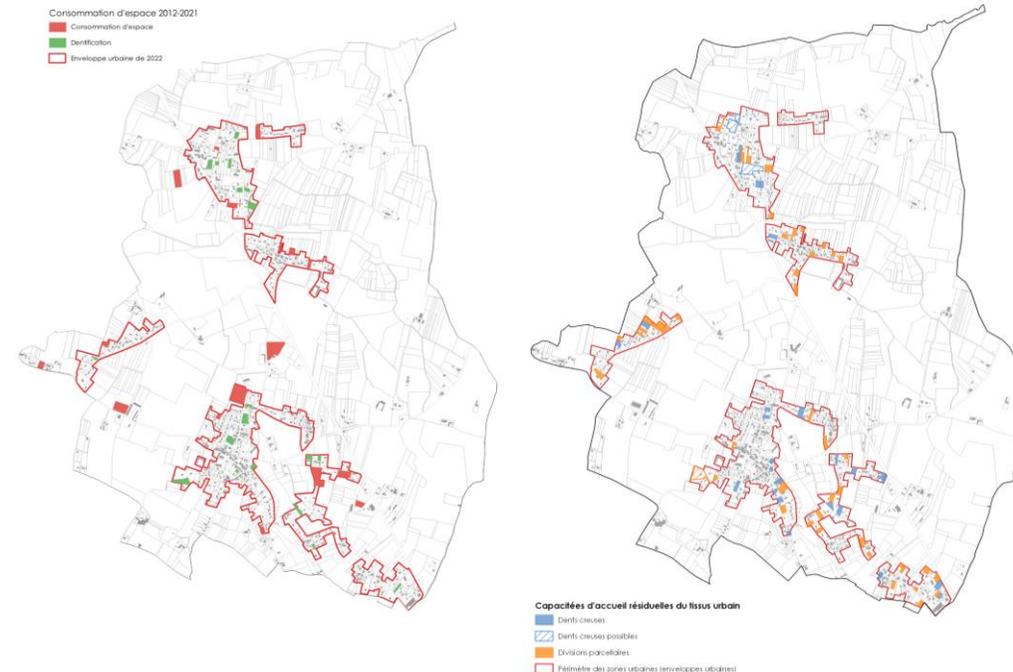
- ❑ Analyse démographique et socio-économique
- ❑ Activités économiques
- ❑ Habitat

- ❑ Structure du territoire communal
- ❑ Organisation spatiale
- ❑ Fonctionnement urbain

ENJEUX

Les enjeux de **lutte contre l'étalement urbain** et la **consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** : le travail de 2023 sera à **réactualiser au moment de l'arrêt du PLU**

- Une consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers qui devra être 2 fois moins importante qu'au cours des 10 dernières années



Le contenu du PLU : les objectifs de réduction de la consommation des **Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers**



L'article 191 de la Loi Climat & Résilience exprime que :

« Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'**artificialisation des sols** dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, **la consommation totale d'espaces** observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date.»

+12,4 ha

Bilan consommation d'espaces 2011-2020

+6,2 ha

Consommation cumulée de la période du 1er jan. 2021 au 31 déc. 2030 (10 ans) avec un objectif non-réglementaire de réduction de 50%

► Une consommation maximale d'ENAF de **6,2 ha** entre **2021 et 2031**



> Etape 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Les orientations générales du PADD

Les orientations générales du PADD et leur mise en œuvre

Saint-Laurent d'Arce est une commune attractive, avec l'installation de **450 nouveaux habitants au cours des deux dernières décennies**. Une croissance récente liée à des opérations de logements au nord du bourg.

Pour la décennie à venir, la progression devrait se poursuivre, avec **une population totale estimée à environ 1750 habitants à l'horizon 2032**.

Ceci impose de prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour satisfaire les besoins à venir de la population, en continuant à proposer un cadre de vie agréable.

Créer les conditions nécessaires à l'accueil de ces futurs habitants, tout en garantissant le maintien de la cohésion et de l'identité – bâtie, paysagère, culturelle – de Saint Laurent d'Arce, est un enjeu majeur pour les années à venir. Pour cela, les orientations proposées se déclinent selon **4 grands axes**:

> AXE 1 :

Protéger
l'environnement, la
biodiversité et les
continuités
écologiques

> AXE 2 :

Préserver et valoriser
les paysages de la
commune

> AXE 3 :

Veiller à un
développement
maîtrisé et
harmonieux

> AXE 4 :

Conforter les activités
et l'emploi sur le
territoire



> Les orientations générales du PADD

Les Orientations générales du PADD

Axe 1 : Protéger l'environnement, la biodiversité et les continuités écologiques

La commune de Saint-Laurent d'Arce possède un territoire très majoritairement agricole et naturel.

Elle accueille des milieux diversifiés, impliquant non seulement une grande variété de paysages, mais également **une forte sensibilité écologique**.

Les différents boisements, le long des cours d'eau ou au sein des espaces agricoles, constituent des continuités permettant la circulation et la dissémination des espèces faunistiques et floristiques. Les écosystèmes **des espaces humides dans le prolongement de la vallée du Moron** et de ses affluents forment également l'habitat de plusieurs **espèces protégées**, ayant justifié notamment la désignation d'une zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles (**ZPENS**). Le **maintien de la biodiversité** sur le territoire implique par conséquent la protection de l'ensemble de ces entités.

L'action de la collectivité doit également s'inscrire dans le contexte plus large de la **transition écologique et énergétique**, impliquant une approche plus économe et plus durable dans l'usage des ressources naturelles, **avec une attention particulière portée au cycle de l'eau**.

Le projet devra également composer avec des **risques** qui affectent une partie du territoire, **notamment en lien avec la présence de nombreuses carrières**.

Les Orientations générales du PADD

Axe 1 : Protéger l'environnement, la biodiversité et les continuités écologiques

1. Sauvegarder les continuités écologiques locales

La commune accueille une **mosaïque d'espaces naturels à la sensibilité plus ou moins marquée, identifiés comme des réservoirs de biodiversité, reliés entre eux par un réseau** relativement dense composé de **milieux aquatiques et boisés, formant autant de corridors favorables au déplacement des espèces faunistiques et floristiques observées sur le territoire. Le maintien de cette trame est nécessaire**, compte tenu des besoins en déplacement des espèces en question, susceptibles de fréquenter des milieux aux caractéristiques très diverses pour accomplir leur cycle biologique.

- **Protéger les réservoirs de biodiversité**, à savoir :
 - la vallée du Moron et les milieux naturels riverains
 - les boisements de feuillus
 - les prairies humides
 - les lacs (anciennes carrières)
- **Limiter** les occupations et utilisations du sol admises au niveau de ces espaces naturels aux seules activités compatibles avec le maintien de la biodiversité accueillie.
- **Assurer la conservation des corridors écologiques** comprenant :
 - les boisements dispersés au sein des espaces agricoles
 - les lisières boisées et le réseau de haies bocagères
 - les réseaux de fossés et cours d'eau
- Prendre en compte l'impératif de maintien des alignements arborés et des **écoulements naturels**

Les Orientations générales du PADD

Axe 1 : Protéger l'environnement, la biodiversité et les continuités écologiques

2. Organiser la transition écologique et énergétique

L'urgence climatique et les tensions en matière d'approvisionnement en ressources, notamment énergétiques, incitent naturellement la collectivité à amplifier son action en faveur de la transition écologique et énergétique.

La diversification des approvisionnements et l'amélioration globale de la performance dans ce domaine sont naturellement deux axes à privilégier.

- La mise en œuvre de **projets compatibles avec la préservation des qualités écologiques et paysagères des milieux naturels ou forestiers ainsi que du potentiel agronomique et biologique des terres agricoles**, doit être recherchée.
- **Encadrer le développement des énergies renouvelables et des réseaux d'énergie.**
- Faciliter la réalisation de **projets participant à la sobriété énergétique du territoire.**
- **Préserver la ressource en eau.**
- **Privilégier le renouvellement et le développement urbain dans les secteurs raccordés au réseau collectif d'assainissement des eaux usées**, en tenant compte néanmoins des particularités propres à l'armature urbaine de la commune.

Les Orientations générales du PADD

Axe 1 : Protéger l'environnement, la biodiversité et les continuités écologiques

3. Réduire l'exposition aux risques naturels

La commune est soumise à différents aléas naturels, liés aux caractéristiques physiques et à la topographie du territoire, ainsi qu'au leg associé à la mise en valeur ancienne de ses ressources minières ; les nombreuses carrières souterraines au sud de son territoire générant un risque d'effondrement marqué. L'action de la municipalité doit donc permettre de réduire, d'une manière générale, la vulnérabilité du territoire ainsi que l'exposition aux risques des personnes et des biens.

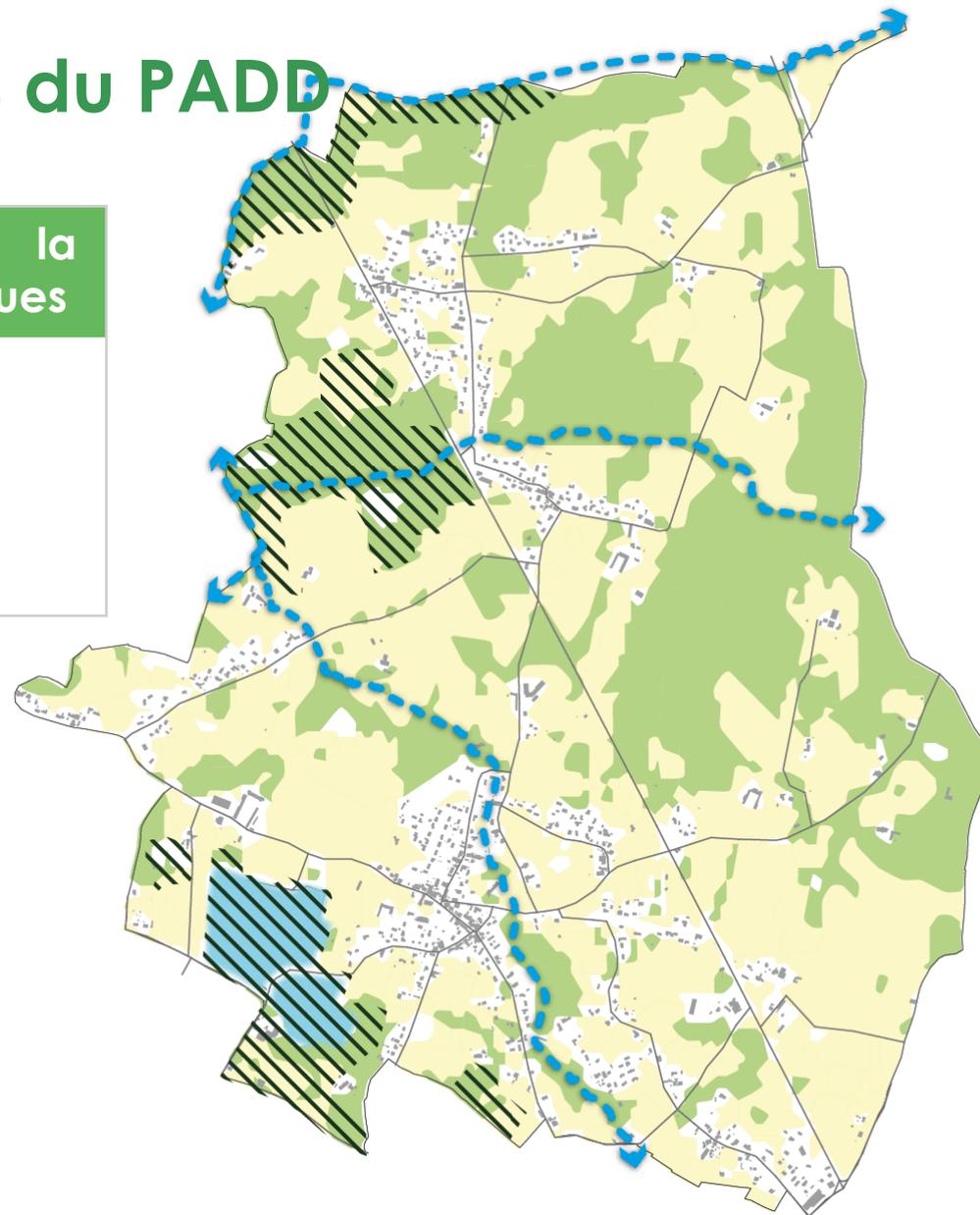
- **Limiter la constructibilité dans les secteurs exposés au risque d'effondrement de carrières**, aucune nouvelle habitation ne sera admise en surplomb des terrains exposés à un aléa important. Dans les secteurs exposés à un aléa modéré, une étude de sol sera exigée avant toute construction.
- **Participer à la prévention des inondations aux abords du Moron**, en adoptant des règles cohérentes au regard des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) en vigueur, dont l'adoption et l'évolution relèvent des compétences de l'Etat.
- Intégrer **le cycle de l'eau dans les projets d'aménagement**, ce qui suppose notamment de :
 - **prendre en compte l'infiltration des eaux pluviales dans la conception des aménagements urbain**
 - **imposer le maintien de surfaces non imperméabilisées dans les opérations d'aménagement**
- Limiter l'aggravation des risques liés au phénomène de ruissellement.

Les Orientations générales du PADD

Axe 1 : Protéger l'environnement, la biodiversité et les continuités écologiques

Protéger l'environnement, la biodiversité et les continuités écologiques

-  Protéger la biodiversité remarquable des sites naturels à valeur patrimoniale
-  Maintenir les boisements de feuillus
-  Conserver les qualités biologiques, écologiques et agronomiques des terres ag
-  Préserver les continuités écologiques aquatiques



Les Orientations générales du PADD

Axe 2 : Préserver et valoriser les paysages de la commune

La qualité de vie dans le bourg et les hameaux de Saint-Laurent d'Arce est liée notamment à la préservation de ses paysages naturels, agricoles et bâtis, dotés d'une forte valeur patrimoniale.

La préservation de ces paysages impose tout d'abord la **protection de la vocation des sols agricoles et des milieux naturels**, soumis depuis plusieurs décennies à la pression exercée par le développement de l'artificialisation.

Les modalités particulières selon lesquelles le développement urbain s'est opéré sur le territoire, avec une **extension linéaire le long des principales voies de circulation**, ont induit une dilution de l'urbain dans les espaces ruraux, et ont contribué à **altérer la qualité des paysages**.

Dans le cadre des futures opérations d'urbanisme et d'aménagement, il est en conséquence indispensable que la **qualité des paysages** soit pleinement prise en compte, impliquant des mesures destinées à maintenir les éléments remarquables recensés sur le territoire, à atténuer l'impact de l'urbanisation sur les vues offertes et à révéler les qualités esthétiques et architecturales des **édifices à valeur patrimoniale**.

Les orientations générales du PADD

Axe 2 : Préserver et valoriser les paysages de la commune

Des tendances démographiques et des besoins en logements encadrés par le futur SCoT Cubzaguais-Nord-Gironde et le programme local de l'habitat (PLH) du Grand Cubzaguais

Une trajectoire démographique respectant un taux de croissance de 1,3% par an

- Une population municipale estimée à 1 500 habitants en 2020 (INSEE RP 2023)
- Une population évaluée à 1531 habitants en 2022 (taux 2016-2019 : 1,055% par an) et à **1743 habitants en 2032** (1,3% par an pendant 10 ans)

Une production de logement encadrée

- **9 logements par an** octroyés pour le projet de PLH (Plan Local de l'Habitat) – 90 logements sur 10 ans

Cela se traduit par :

90 logements nécessaires pour soutenir un taux de croissance de 1,3% par an entre 2023 - 2032

Les orientations générales du PADD

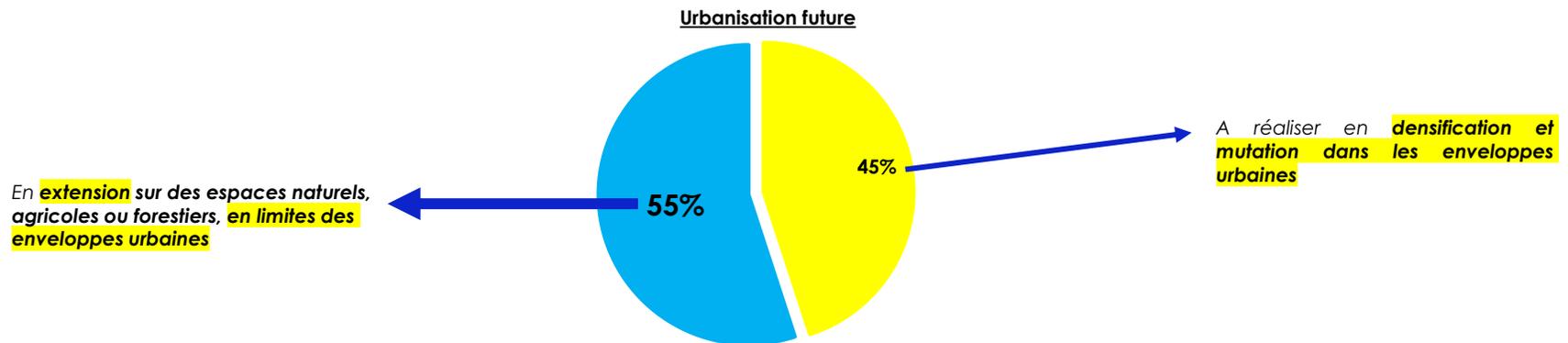
Axe 2 : Préserver et valoriser les paysages de la commune

La consommation d'espace par les logements à construire

Une densité de construction fixée à 15 logements par hectare pour les « communes relais » par le futur SCoT

Un besoin (brut) en foncier à mobiliser pour l'habitat compris entre 4,7 et 6,7 ha

Une répartition de l'accueil de logements à opérer entre extension et densification



La mobilisation prioritaire des « dents creuses » et des logements vacants

Les Orientations générales du PADD

Axe 2 : Préserver et valoriser les paysages de la commune

1. Maintenir les équilibres entre les différents modes d'occupation du sol

La consommation des espaces naturels et forestiers constitue une menace potentielle pour la préservation des milieux formant la richesse du territoire. Le risque d'incidences sur l'environnement apparaît d'autant plus fort que la plupart des espaces urbanisés sont situés à proximité des milieux présentant une sensibilité écologique élevée, que sont les cours d'eau, les boisements de feuillus ou les prairies humides.

- **Maitriser la consommation d'espaces naturels, forestiers et agricoles.**
Le choix des secteurs admis à accueillir de nouvelles constructions doit s'opérer de manière à :
 - **limiter l'urbanisation linéaire** le long des axes de communication
 - maintenir des **coupures d'urbanisation** entre les principales polarités bâties du territoire
- **Privilégier une urbanisation en profondeur**, au sein des dents creuses ou sur des emprises pour des opérations d'aménagement d'ensemble
- **Protéger la vocation des terres agricoles cultivées et favoriser le maintien des espaces naturels ouverts et notamment des prairies humides**
- **Ajuster la surface des zones ouvertes à l'urbanisation à la réalité des besoins induits par l'accueil de nouvelles populations et d'activités.**
- **Limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2031**

Les Orientations générales du PADD

Axe 2 : Préserver et valoriser les paysages de la commune

2. Valoriser l'identité paysagère du territoire

Le bourg et les hameaux de Saint-Laurent d'Arce présentent une qualité indéniable, liée notamment à la perception des espaces agricoles et viticoles. L'occupation, tantôt compacte aux abords des bâtisses les plus anciennes en cœur de bourg ou des hameaux, tantôt aérée en lisière de ces secteurs, participe pleinement à la qualité du cadre de vie qu'ils proposent. La préservation des paysages du bourg et des hameaux appelle aujourd'hui des réponses différentes, prenant en compte la diversité des situations spatiales, notamment dans une optique de maintien de la qualité du cadre de vie.

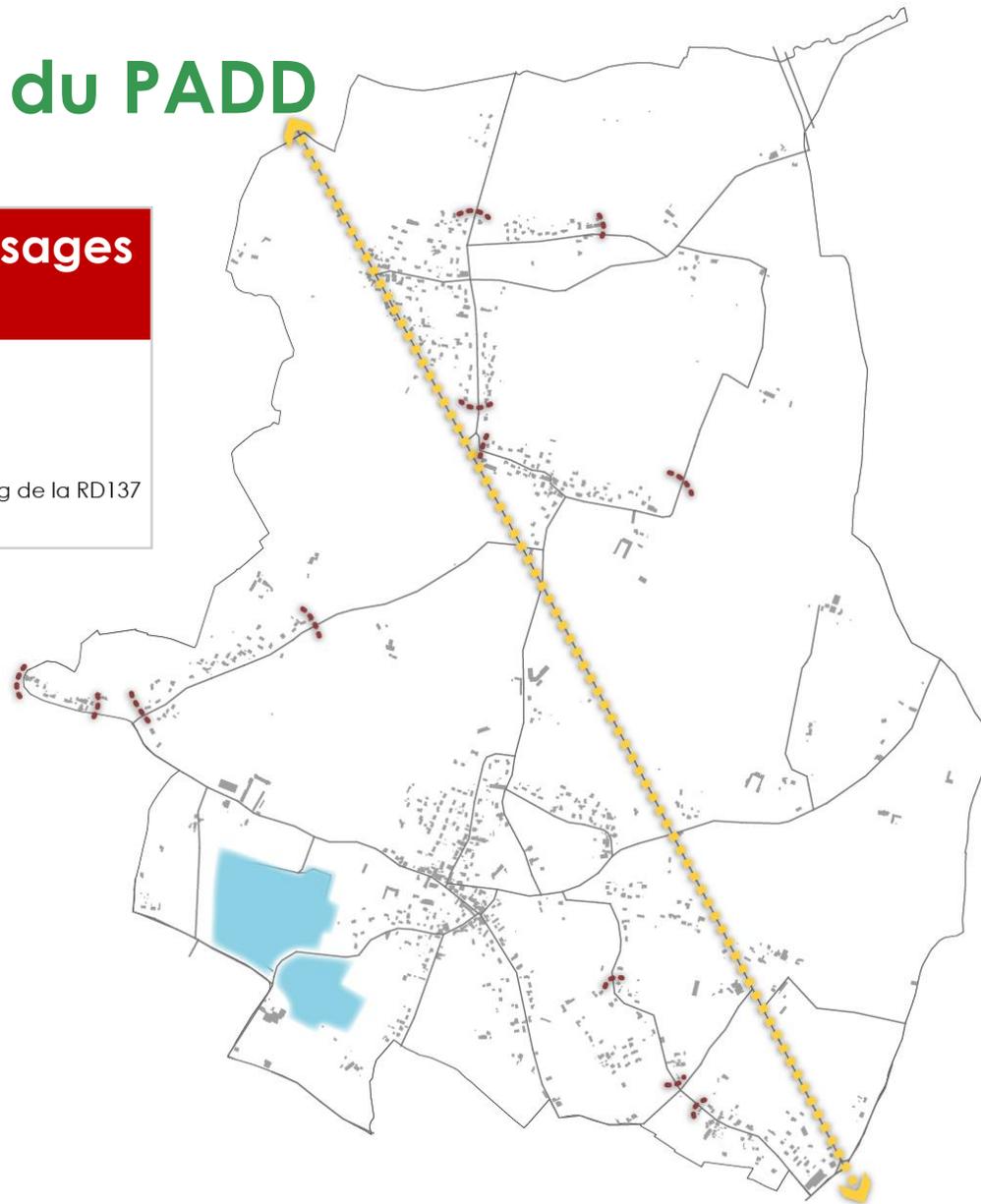
- Favoriser un traitement harmonieux des lisières entre les espaces bâtis et les espaces naturels et agricoles
- Identifier et conserver les éléments remarquables du paysage que sont :
 - les arbres et entités végétales remarquables
 - le patrimoine bâti rural emblématique
- Mettre en valeur la qualité des paysages perçus le long des principaux itinéraires routiers, en particulier la RD 137
- Les opérations susceptibles d'être perçues depuis cette voie, notamment au sein du secteur dédié aux équipements scolaires et sportifs au nord du bourg, s'accompagneront nécessairement de mesures d'intégration paysagère
- Identifier et protéger les principales vues remarquables du territoire, notamment au niveau de ses entrées de bourg ou des ouvertures visuelles depuis la RD 137

Les Orientations générales du PADD

Axe 2 : Préserver et valoriser les paysages de la commune

Valoriser l'identité paysagère du territoire

-  Limiter l'urbanisation linéaire le long des axes de communication
-  Appliquer la Loi Barnier et plus particulièrement l'Amendement Dupont le long de la RD137



Les Orientations générales du PADD

Axe 3 : Veiller à un développement maîtrisé et harmonieux

Le développement de la commune au cours des dernières décennies s'est principalement opéré *via* la construction de maisons individuelles au gré des opportunités foncières ou, plus récemment, **sous la forme de lotissements**.

Les orientations politiques formulées à l'échelle nationale et locale, exprimées dans le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) et dans le futur SCoT du Cubzaguais-Nord-Gironde invitent à rompre avec ce mode de développement, fort consommateur de ressources (foncières, énergétiques...) ainsi qu'avec un déséquilibre dans l'offre de logement.

La commune entend donc **réorienter la production de logements** en mobilisant en priorité des solutions de moindre impact environnemental pour un accueil au sein des principales enveloppes bâties constituées.

Des logements pourront être accueillis au sein des espaces déjà urbanisés. Des densités plus importantes pourront être admises au plus proche des équipements existants. De plus, l'extension du bourg en direction du nord-ouest, pourra être complétée.

Une plus grande diversité dans l'offre proposée à la population sera recherchée, ce qui suppose **des formes d'habitat alternatives à la maison individuelle implantée en milieu de parcelle**, plus denses et **adaptées en fonction des secteurs**. Cette **mixité** permettra également de proposer des solutions pour rétablir la continuité du parcours résidentiels des ménages, avec des logements répondant aux besoins de tous.

Les Orientations générales du PADD

Axe 3 : Veiller à un développement maîtrisé et harmonieux

1. Conforter le centre-bourg

- **Préférer le centre-bourg et ses abords pour l'accueil de logements en :**
 - favorisant la réhabilitation des bâtiments anciens vacants
 - encadrant la densification des espaces déjà bâtis
 - poursuivant l'extension limitée de l'urbanisation en continuité du bourg
- **Inciter à restaurer les anciennes bâtisses, et favoriser ainsi le renouvellement urbain**
- **Mobiliser le potentiel des dents creuses**
- **Poursuivre l'aménagement de terrains au nord-ouest du bourg, engagé au cours de la décennie 2010.** Les principes de composition tiendront compte de la sensibilité écologique des milieux naturels, évaluée dans le cadre des études pré-opérationnelles d'aménagement.
- **Prévoir le réaménagement des espaces publics aux abords de l'église. L'ensemble a vocation à faire l'objet d'une réorganisation d'ensemble** donnant en particulier une meilleure place aux piétons.
- **Améliorer le confort et la qualité des cheminements piétons** dans les rues du bourg,

Les Orientations générales du PADD

Axe 3 : Veiller à un développement maîtrisé et harmonieux

2. Accompagner la densification des principaux hameaux

La commune compte plusieurs hameaux, dont l'origine est liée aux pratiques agricoles locales, ainsi qu'à l'effet polarisant de l'axe historique reliant Saint-André-de-Cubzac et Bordeaux à Blaye. Les hameaux ont aujourd'hui assez largement perdu cette vocation agricole, tandis que la fréquentation et la configuration actuelles des axes routiers en font des sources de nuisances et de risques. L'avenir de ces hameaux appelle aujourd'hui des réponses différentes, prenant en compte la diversité des situations spatiales, notamment dans une optique de lutte contre l'étalement urbain.

- **Privilégier** le développement du bourg, ce qui implique d'**encadrer l'accueil de constructions supplémentaires dans les hameaux**, la plupart du temps situés à l'écart des équipements et services de proximité.
- **Assurer une insertion harmonieuse des constructions dans le cadre bâti et environnemental.**
- **Conditionner l'ouverture éventuelle à l'urbanisation de zone à urbaniser à la mise en place d'une solution d'assainissement adaptée.**
- **Procéder à l'identification de lieux de convivialité dans les hameaux.** Les emprises ainsi repérées pourront le cas échéant faire l'objet des réservations nécessaires à leur acquisition par la collectivité, en vue de leur aménagement ultérieur.

Les Orientations générales du PADD

Axe 3 : Veiller à un développement maîtrisé et harmonieux

3. Faciliter le quotidien des résidents sur l'ensemble de la commune

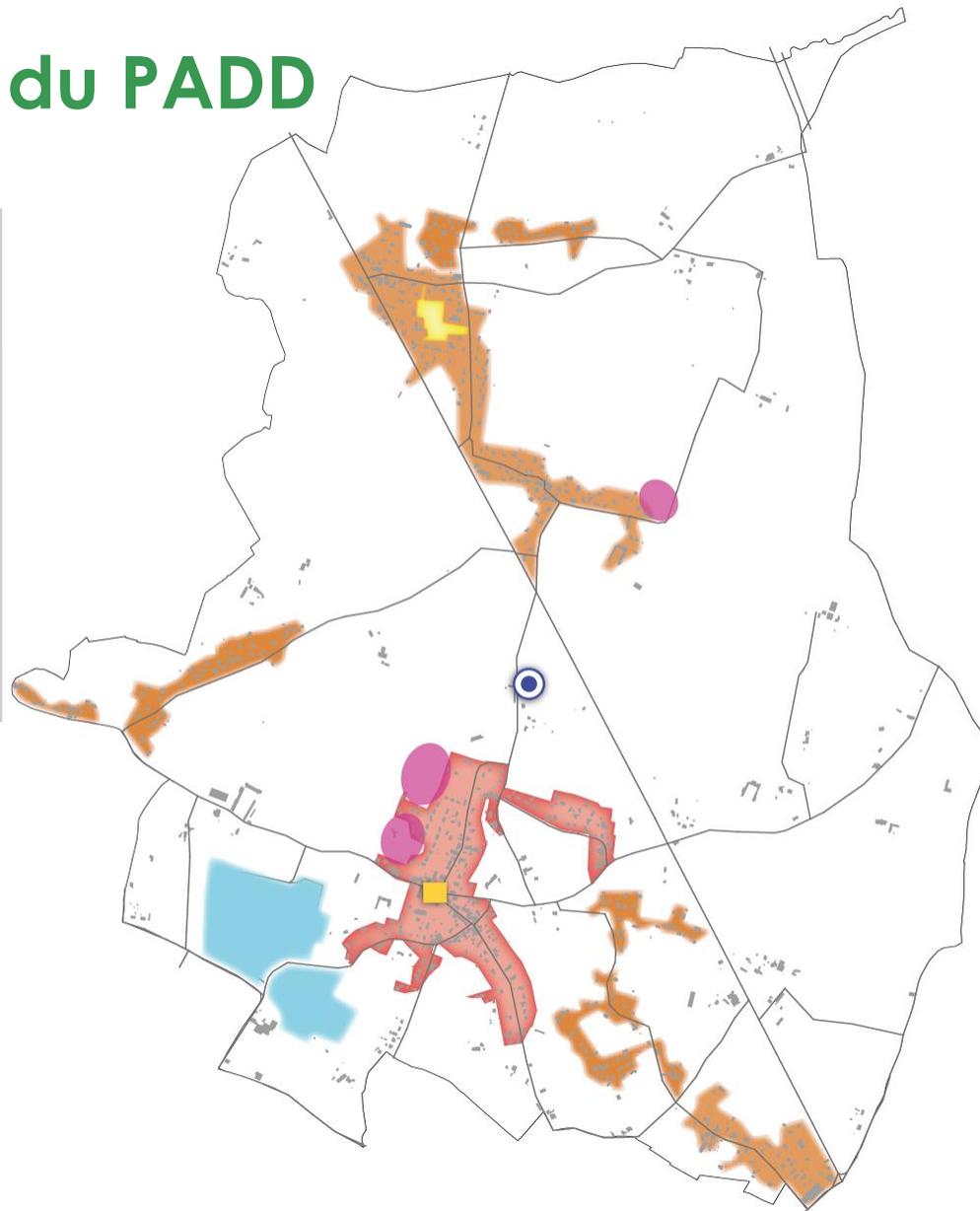
- **Proposer des typologies de logements adaptées aux différentes étapes du parcours résidentiel des ménages**, en corrigeant les déséquilibres du parc.
- **Diversifier les formes urbaines proposées dans les opérations à venir** pour garantir une urbanisation **économe en espace** et répondant aux besoins de **l'ensemble de la population**.
- Afin d'inciter davantage à l'usage du vélo ou de la marche pour les trajets sur de petites distances, **sécuriser les itinéraires empruntés par les modes de déplacement doux**, avec un tracé le plus court possible entre les différents pôles générateurs de déplacement.
- **Les itinéraires reliant le bourg et les principaux hameaux aux équipements scolaires et sportifs doivent également faire l'objet d'une réflexion**, afin d'en améliorer le confort et la sécurité.
- **Obtenir la sécurisation de la traversée de la RD137** pour les usagers de modes de déplacement doux.
- **Maintenir le niveau d'équipements et de services publics.**

Les Orientations générales du PADD

Axe 3 : Veiller à un développement maîtrisé et harmonieux

Veiller à un développement maîtrisé et harmonieux

-  Favoriser le renouvellement et la densification maîtrisée de l'enveloppe urbaine du bourg
-  Poursuivre l'extension limitée de l'urbanisation en continuité des enveloppes urbaines
-  Prévoir le réaménagement des espaces publics aux abords de l'église
-  Maîtriser l'urbanisation des enveloppes urbaines secondaires
-  Conditionner l'ouverture à l'urbanisation des terrains à la mise en place d'une solution d'assainissement globale
-  Maintenir la qualité de l'offre en services publics, notamment scolaires et sportifs



Les Orientations générales du PADD

Axe 4 : Conforter les activités et l'emploi sur le territoire

Saint-Laurent d'Arce est dans une très large mesure **dépendante des principales polarités du territoire**, notamment **Saint-André-de-Cubzac**, pour ce qui concerne **l'emploi et les principaux commerces et services**. Cette configuration implique, compte tenu de la faible desserte en transports collectifs, des **trajets quotidiens en automobile pour la majorité des habitants**.

Mais **la commune dispose d'une offre commerciale et de services, dans le bourg ou aux abords de la RD137**, susceptible de couvrir certains besoins de la population.

De même, pour l'accueil d'entreprises, si **la commune n'est pas dotée d'une zone d'activités** à proprement parler, elle compte toutefois **deux secteurs** où se sont regroupées des activités au fil du temps, à proximité d'intersections sur la RD137.

Il convient donc de **garantir des conditions propres à assurer la pérennité de ces activités**.

L'activité économique locale est bien entendu historiquement liée à la **viticulture**. Bien que le nombre des emplois agricoles aient fortement régressé au cours des dernières décennies, les exploitations en activité contribuent toujours à entretenir les paysages emblématiques du territoire : vignes et les prairies bocagères. Le PLU doit donc **protéger ce terroir de valeur** et accompagner les transformations de cette activité économique.

Enfin, **dans un souci de diversification**, la commune entend **s'inscrire dans la dynamique touristique** du Grand Cubzaguais Nord-Gironde, en valorisant notamment le potentiel récréatif des **lacs**, tout en respectant leur sensibilité naturelle. Une question toujours en réflexion.

Les Orientations générales du PADD

Axe 4 : Conforter les activités et l'emploi sur le territoire

1. Soutenir les secteurs d'activités économiques existants

- **Maintenir la vitalité du tissu économique local**, notamment en vue de stimuler la création d'emplois sur le territoire
- **Accompagner l'évolution des secteurs économiques existants** à l'intérieur de leurs limites actuelles
- **Assurer le maintien d'une présence commerciale dans le centre-bourg**
- **Prendre en compte des obligations réglementaires imposées par le Code de l'urbanisme de la RD137**, classée voie à grande circulation
- **Œuvrer au déploiement des réseaux de communication numérique performants**

Les Orientations générales du PADD

Axe 4 : Conforter les activités et l'emploi sur le territoire

2. Mettre en valeur les richesses naturelles et agricoles

- **Participer au maintien de l'activité agricole** (viticulture...)
- **Faciliter la conduite de projets agricoles durables sur le territoire**
- **Admettre la diversification des exploitations agricoles**, notamment en direction de l'œnotourisme
- **Permettre la valorisation du site des lacs et la pratique d'activités de loisirs**, dans le respect de la biodiversité et de la sensibilité des milieux naturels.

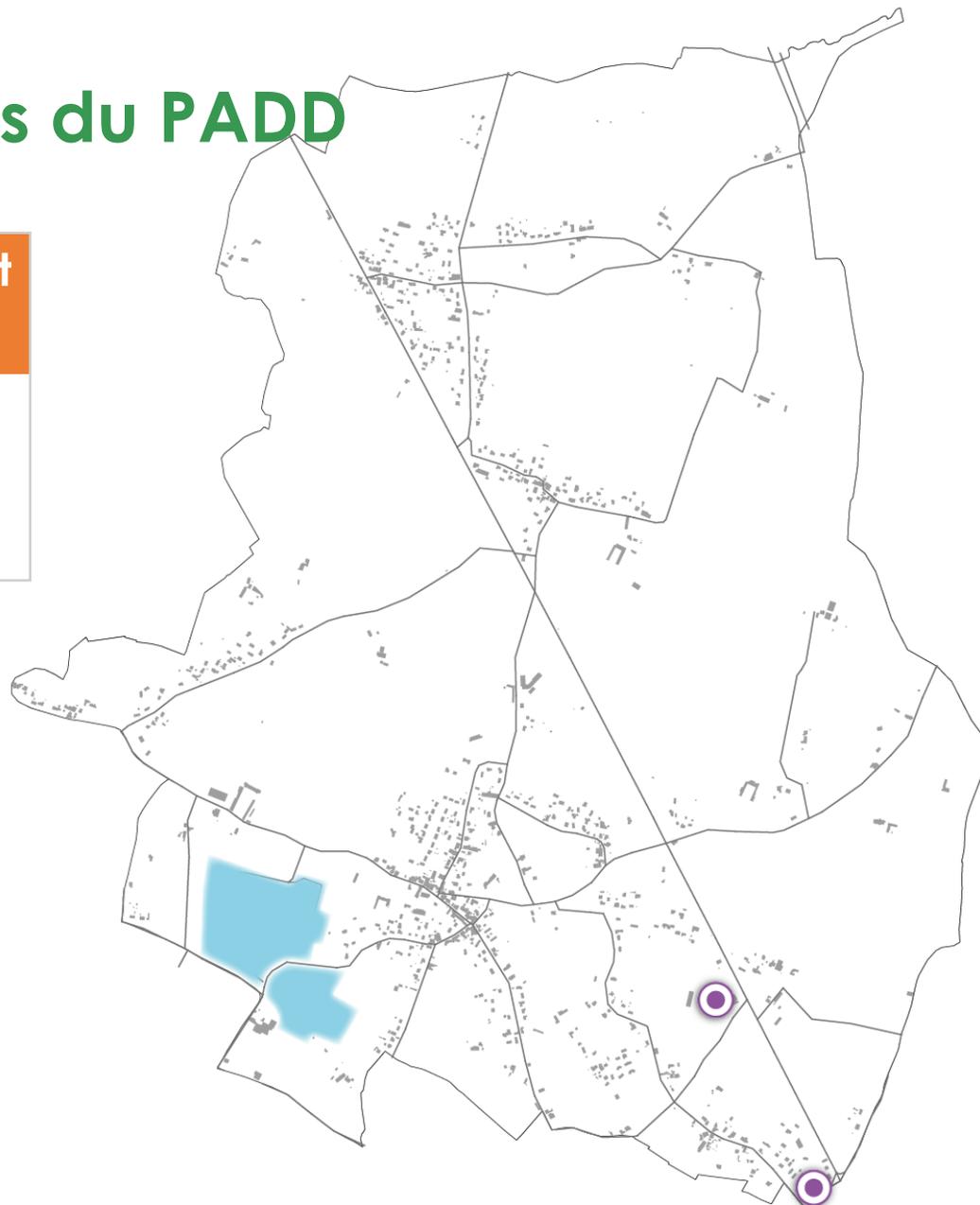
Les Orientations générales du PADD

Axe 4 : Conforter les activités et l'emploi sur le territoire

Conforter les activités et l'emploi sur le territoire

 Accompagner l'évolution des secteurs économiques existants à l'intérieur de leurs limites actuelles et dans le respect de l'Amendement Dupont

 Permettre la valorisation du site des lacs



SYNTHESE DES PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PADD

Protéger l'environnement, la biodiversité et les continuités écologiques

-  Protéger la biodiversité remarquable des sites naturels à valeur patrimoniale
-  Maintenir les boisements de feuillus
-  Conserver les qualités biologiques, écologiques et agronomiques des terres agricoles
-  Préserver les continuités écologiques aquatiques

Valoriser l'identité paysagère du territoire

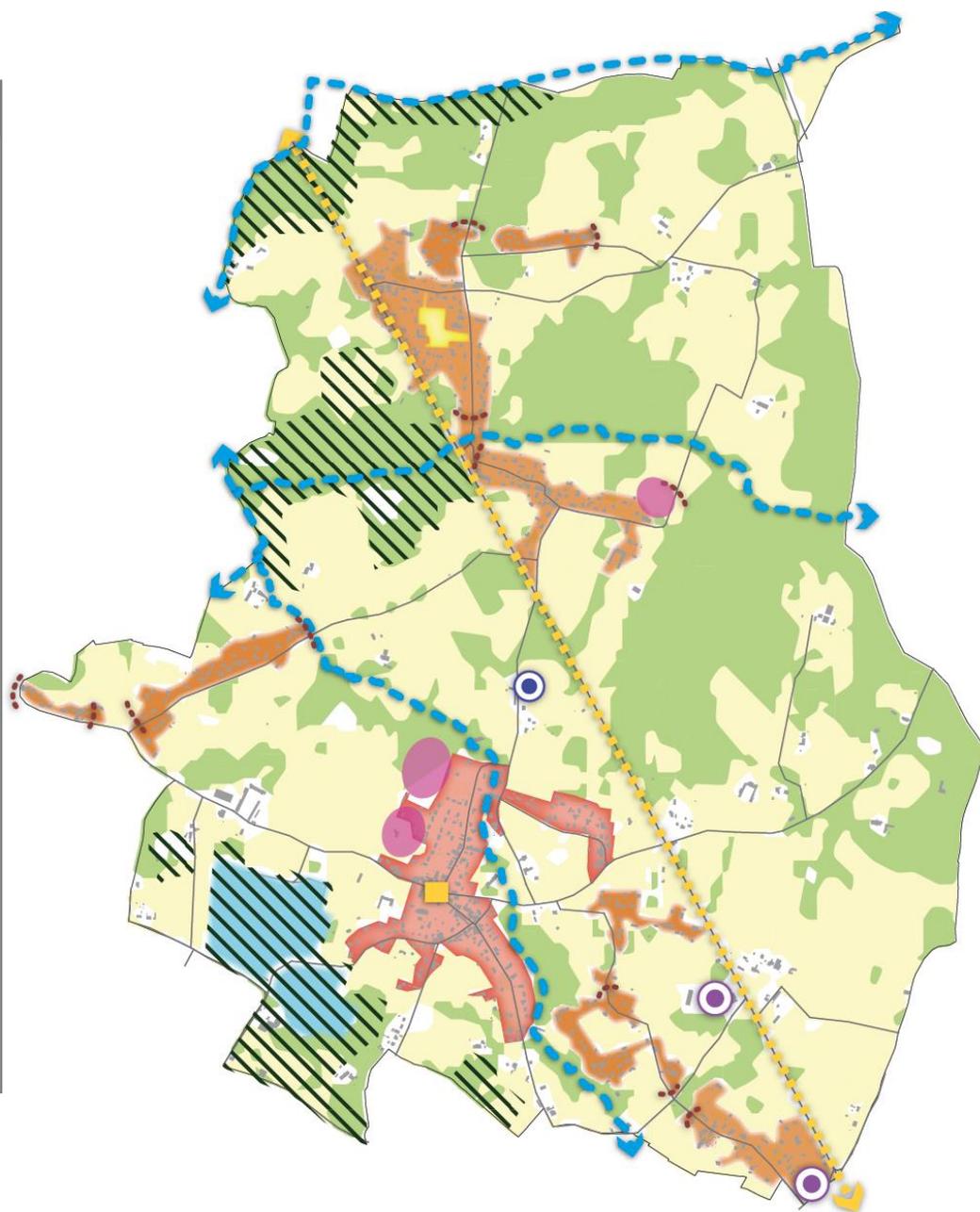
-  Limiter l'urbanisation linéaire le long des axes de communication
-  Appliquer la Loi Barnier et plus particulièrement l'Amendement Dupont le long de la RD137

Veiller à un développement maîtrisé et harmonieux

-  Favoriser le renouvellement et la densification maîtrisée de l'enveloppe urbaine du bourg
-  Poursuivre l'extension limitée de l'urbanisation en continuité des enveloppes urbaines
-  Prévoir le réaménagement des espaces publics aux abords de l'église
-  Maîtriser l'urbanisation des enveloppes urbaines secondaires
-  Conditionner l'ouverture à l'urbanisation des terrains à la mise en place d'une solution d'assainissement globale
-  Maintenir la qualité de l'offre en services publics, notamment scolaires et sportifs

Conforter les activités et l'emploi sur le territoire

-  Accompagner l'évolution des secteurs économiques existants à l'intérieur de leurs limites actuelles et dans le respect de l'Amendement Dupont
-  Permettre la valorisation du site des lacs

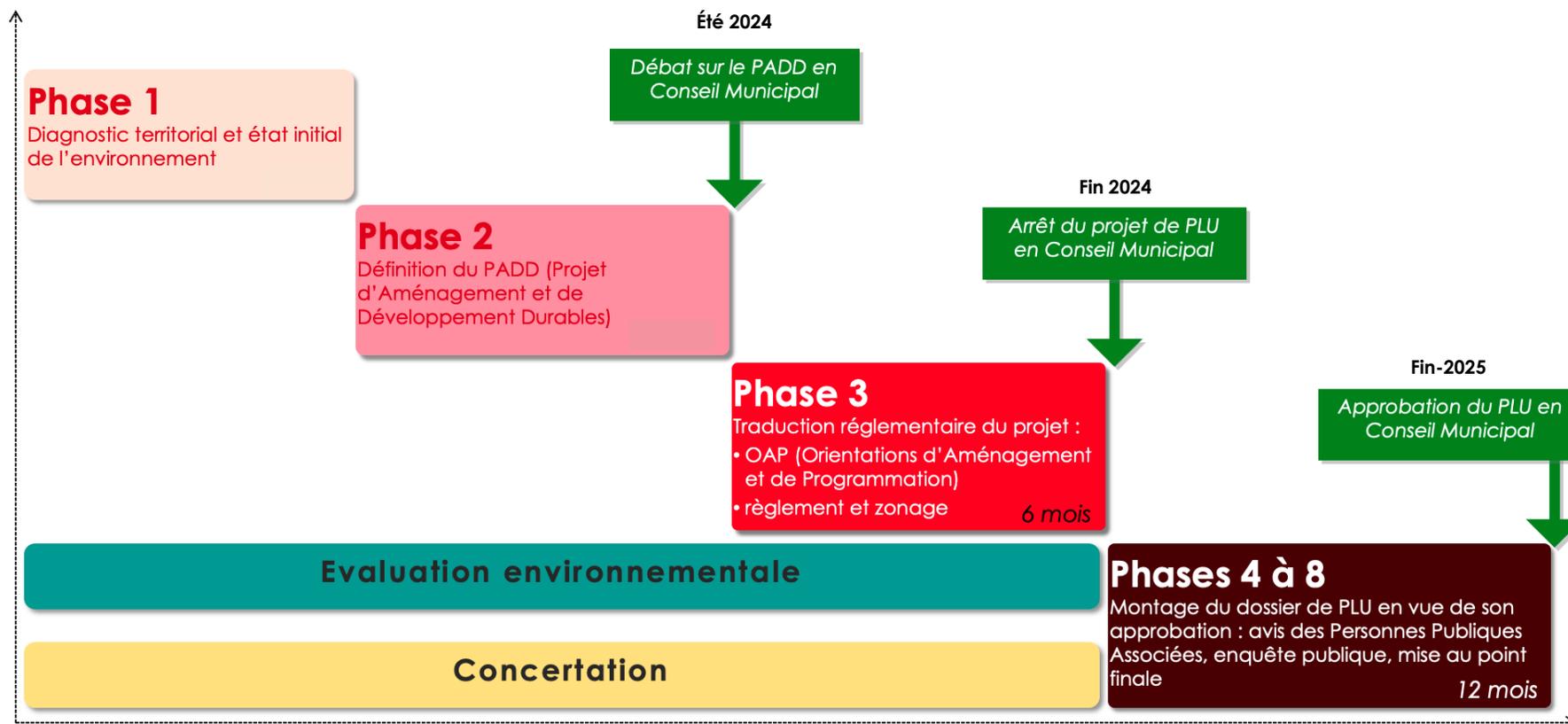




> Les prochaines étapes

Le **planning** de travail

Une approbation en **2025** selon l'avancée du **SCoT Grand Cubzaguais Nord Gironde**



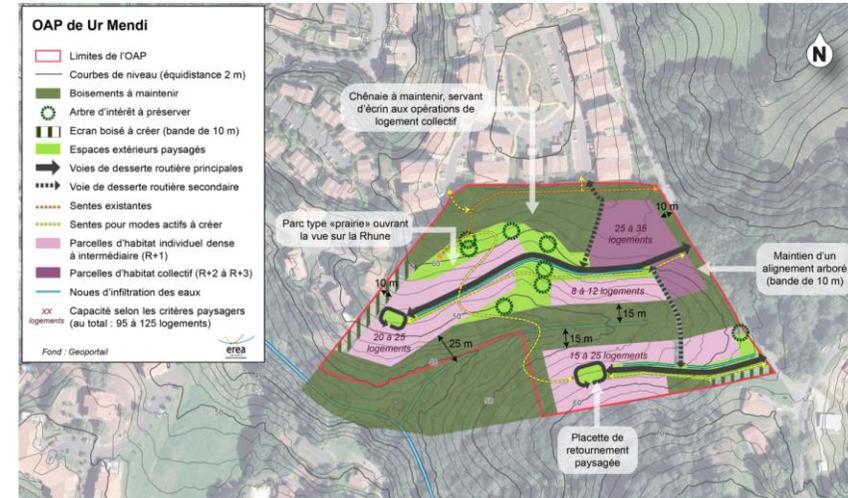
Les prochaines étapes du PLU

OUTILS

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

Elles peuvent être de 2 types :

- Des OAP « aménagement » qui seront précisément localisées, et destinées au secteur d'enjeux tels que les zones à urbaniser (AU) mais aussi certains secteurs déjà urbanisés nécessitant une restructuration ; elles peuvent comporter un schéma d'aménagement d'organisation spatiale et un échancier de l'ouverture à l'urbanisation des zones
- Des OAP « thématiques » qui auront un caractère essentiellement transversal : par exemple sur les continuités écologiques et paysagères (déclinaison de la Trame Verte et Bleue), la préservation du « petit patrimoine »...



Exemple : PLU approuvé Saint-Jean-de-Luz

- Favoriser les liaisons intercommunales au travers du Ruban Vert
- Relier le Ruban Vert aux espaces verts des communes voisines : parc Kellemann à Paris et parc du Côteau à Arcueil
- Assurer la continuité et le maillage des circulations douces
- Créer une continuité et une identité paysagère
- Valoriser les espaces verts existants
- Favoriser la mise en réseau des espaces verts au sein de la ville en aménageant les cheminements piétons et des circulations douces
- Favoriser la biodiversité et les continuités écologiques
- Favoriser une gestion écologique des eaux pluviales : multiplier les espaces perméables et en pleine terre
- Proposer des dispositifs particuliers de végétalisation de l'architecture (toitures, façades, balcons, terrasses, etc.) sur chaque opération en contact avec le Ruban Vert
- Créer des espaces diversifiés et complémentaires pour l'usage de tous sur l'ensemble du projet
- Créer de nouveaux espaces verts
- Aménager des espaces avec des sols minéraux, végétaux ou mixtes
- Renforcer les qualités et aspects paysagers
- Aménager les espaces en cohérence avec la présence des équipements publics
- Développer des usages diversifiés sur les espaces publics : promenades piétonnes, placettes, jeux pour enfants, parcours sportifs, assises en pieds d'arbres, aires de convivialité...
- vers le parc du Côteau
- Favoriser l'ouverture, les vues, les usages sur les espaces verts des grands équipements publics

Exemple : PLU approuvé Kremlin-Bicêtre

Les **prochaines étapes** du PLU

OUTILS

La **traduction règlementaire** du projet de territoire :

Guider l'**aménagement des terrains** privés et publics :

- ▶ **Affectation des sols et destination des constructions**
- ▶ **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
- ▶ **Implantation des constructions**
 - ❑ Hauteur
 - ❑ Matériaux
 - ❑ Toiture
 - ❑ Clôtures
 - ❑ ...
- ▶ **Équipements et réseaux**

Les **prochaines étapes** du PLU

OUTILS

La **traduction règlementaire spatiale** du projet de territoire :

Un **découpage du territoire communal en différentes zones aux vocations spécifiques** :

- Les **zones urbaines** (U) : zones UA, UB, UC, UD, UX...
- Les **zones à urbaniser** (AU)
- Les **zones agricoles** (A)
- Les **zones naturelles** (N)

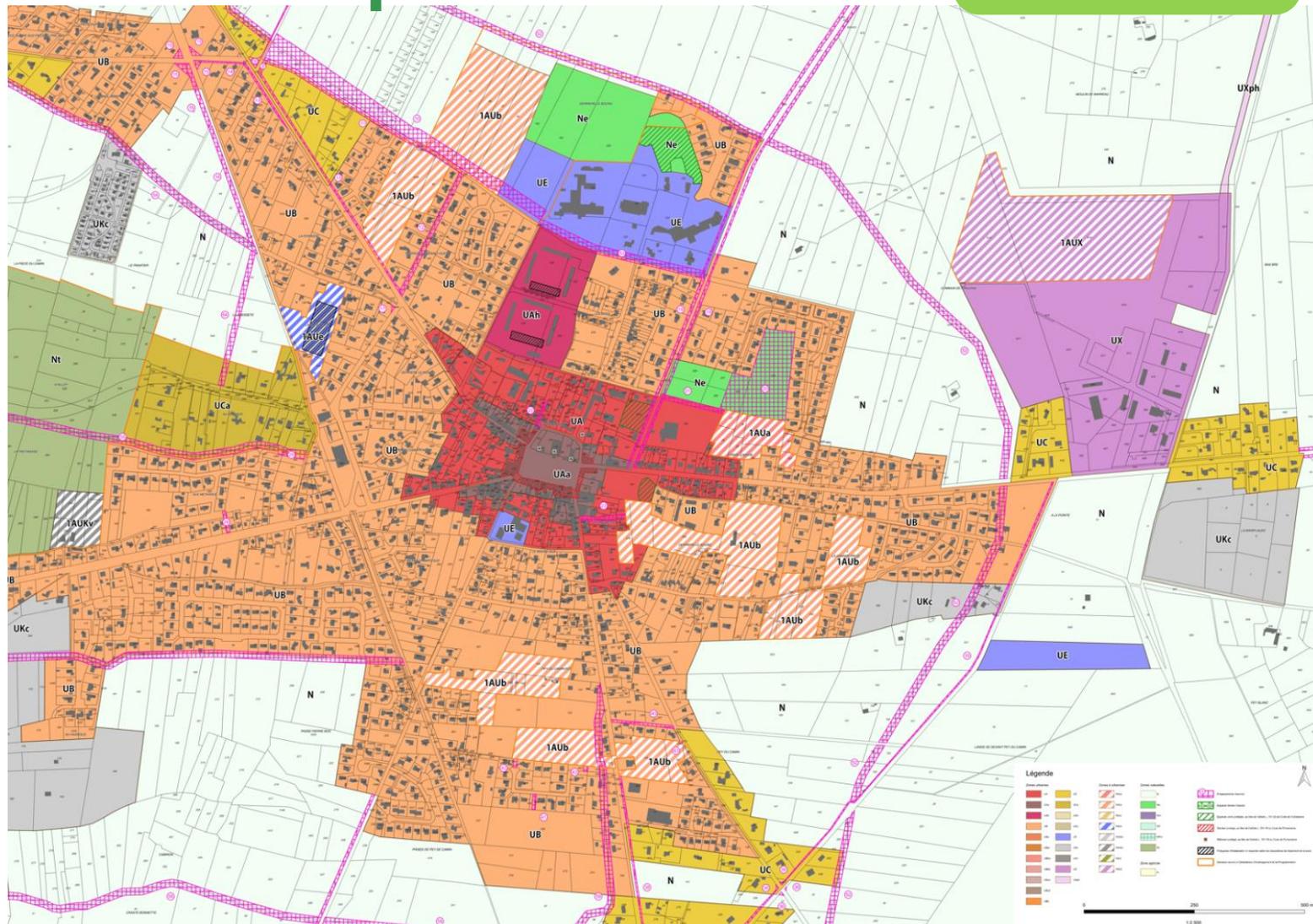
Des « **prescriptions surfaciques** » peuvent figurer sur le plan de zonage :

- Les **emplacements réservés** (d'une part : pour des aménagements de voie publique, la réalisation d'équipements publics, etc., d'autre part pour « **mixité sociale** »)
- Les **espaces boisés classés** (EBC)
- Le **patrimoine identifié et protégé** au titre du PLU (articles L. 151-19 et L. 151-23 CU)
- Les **continuités écologiques** (Trame Verte et Bleue)
- Les **linéaires commerciaux** à protéger
- etc.

Les prochaines étapes du PLU

OUTILS

➤ Exemple de mise en forme du plan de zonage selon la norme CNIG



Exemple : commune de Hourtin



Révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Laurent-d'Arce

Merci de votre attention

UA64.
PARIS | BOISSY
URBANISTES & ASSOCIÉS


SOCIÉTÉ
RIVIÈRE ENVIRONNEMENT
Inscrire l'intelligence environnementale
au cœur de vos projets