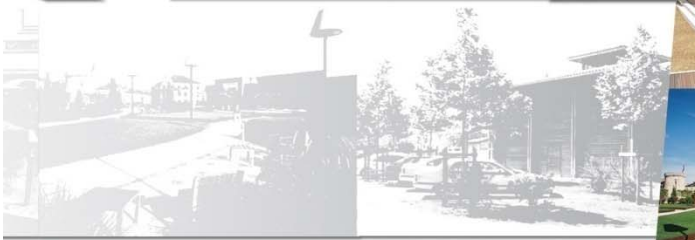
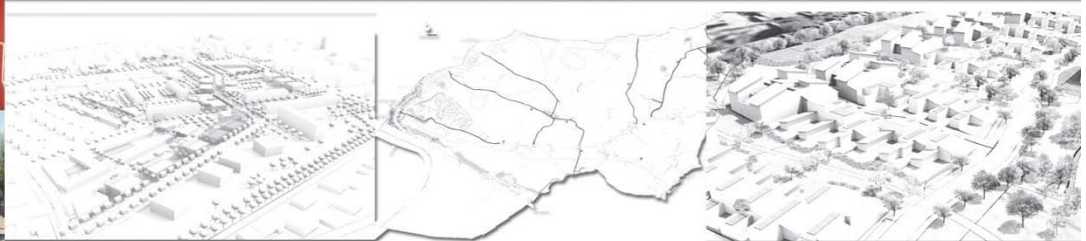
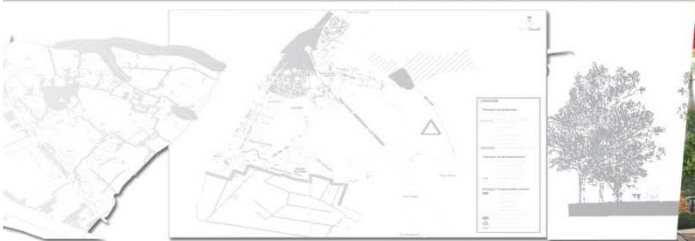




**RAPHAËL JUN**  
Pour que l'Environnement soit le facteur du Développement



# PLU d'AVENSAN

Présentation du projet de PLU



# PLAN DE LA PRESENTATION

1 RAPPELS METHODOLOGIQUES ET CONTEXTE REGLEMENTAIRE

2 RAPPEL DES ENJEUX

3 ELEMENTS DE CADRAGE DES CHOIX DE DEVELOPPEMENT

4 PRESENTATION DU PADD, ZONAGE ET REGLEMENT D'URBANISME

5 LA SUITE DE LA PROCEDURE

## RAPPEL DU CALENDRIER 2017/2020

- Diagnostic territorial et PADD → fin 2017/2018
- PADD débattu en Conseil Municipal → septembre 2018
- PADD présenté aux Personnes Publiques Associées (PPA) → septembre 2018
- PADD présenté en réunion publique → septembre 2018
- Elaboration et mise au point du zonage, OAP et RU → 2018/2019
- Projet de PLU présenté aux PPA → septembre 2019
- Projet de PLU présenté en 2<sup>ème</sup> réunion publique prévue en mars 2020, annulée suite à l'état d'urgence sanitaire et des mesures de distanciation sociales liées au COVID 19

# RAPPEL METHODOLOGIQUE ET CONTEXTE REGLEMENTAIRE



## LES OBJECTIFS DU PLU

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

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

38, quai de Bacalan  
33300 BORDEAUX

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

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

## LA DÉMARCHE DU PLU

### UN DIAGNOSTIC COMMUNAL

Qui permet de cerner les enjeux

Pour rappel la revision est soumise à Evaluation Environnementale (EE)



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

qui définit le projet communal en matière :

- d'objectifs démographiques,
- de besoins en logements,
- de besoins fonciers,
- de moderation de la consommation foncière

QUI SE TRADUIT PAR



Des orientations  
d'aménagement et de  
programmation (OAP)

Un règlement d'urbanisme et  
un zonage

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

38, quai de Bacalan  
33300 BORDEAUX

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

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

## LA PROCÉDURE

### CONSTITUTION DU DOSSIER DE PLU

- un rapport de Présentation
- Le PADD
- Des Orientations d'Aménagement (OAP)
- Un zonage
- Un Règlement d'Urbanisme

C  
O  
N  
C  
E  
R  
T  
A  
T  
I  
O  
N

ARRÊT DU PROJET PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

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

ENQUÊTE PUBLIQUE

APPROBATION

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

38, quai de Bacalan  
33300 BORDEAUX

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

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

## LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

- ☑ La Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) 2000 :
  - mixité sociale,
  - renouvellement urbain,
  - limitation de l'étalement urbain
  
- ☑ Les lois GRENELLE 1 et 2 (2009/2010):
  - maîtrise/modération énergétique et développement des énergies renouvelables,
  
  - lutte contre le changement climatique,
  
  - Préservation de la biodiversité (Trame Verte et Bleue, zones humides..)
  
  - Limitation de l'étalement urbain par consommation des espaces naturels et agricoles = objectif de modération foncière + CDPENAF
  
- ☑ La loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) 2014
  
- ☑ La loi « Avenir de l'Agriculture » (2014 assouplissement évolutivité bâtie en A)



## LES LOIS GRENELLE I et II (aout 2009 et juillet 2010)

### ➔ La CDPENAF :

- Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers,
- un collège composé : de services de l'Etat/Elus/association/autres organismes (chambre d'agriculture, INAO, ..),
- donne 1 avis sur la consommation foncière

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

38, quai de Bacalan  
33300 BORDEAUX

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

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

## COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Définition du rapport de « compatibilité » : les dispositions d'un document d'urbanisme ne doivent pas faire obstacle à l'application des dispositions d'un rang supérieur, ne soient pas contradictoires et concourent à leur mise en œuvre et non à leur mise en cause.

- Le SDAGE Adour – Garonne
- Le SAGE Estuaire
- Le SAGE Nappes Profondes

→ **La charte du PNR Médoc** se compose de mesures à respecter en matière d'économie, d'environnement, de paysage, de tourisme, de santé, de culture, de vie sociale,.

→ **Le SCOT Médoc 2033**, document de planification à l'échelle de 2 CDC (projet arrêté en janvier 2020)



## RAPPEL DES GRANDES LIGNES DU DIAGNOSTIC ET DES ENJEUX



## DONNÉES DE CADRAGE DEMOGRAPHIE

### - le contexte communautaire :

- 1 croissance régulière et soutenue (+7 500 hab en 20 ans),
- inégalement répartie dans laquelle Avensan apparaît comme une « commune moteur »

### - Evolutions de la population d'AVENSAN (2900 habitants) :

- un solde migratoire et un solde naturel excédentaires (+ ou – 40 naissances) qui induit des besoins en matière d'équipements publics (scolaires)
- Un indice de jeunesse de 3 (le + élevé de la CDC)
- Une croissance régulière avec 1 accélération depuis 1999 : + 600 habitants, soit un rythme très soutenu (presque +5%/an)

### CE QU'IL FAUT RETENIR :

- une attractivité résidentielle soutenue difficilement compatible avec l'actuel dimensionnement des écoles;
- Le projet communal s'inscrit dans un ralentissement de ce rythme;

## DONNÉES DE CADRAGE HABITAT

- Le parc des logements : peu diversifié, majoritairement individuel (97%), à 83 % en accession à la propriété (parc locatif 149 logts soit 14,5%)
- Le parc locatif social : actuellement 33 logts (Gironde Habitat/Mésolia) soit 3% du parc des résidences principales, encore insuffisant pour répondre aux besoins
- Attendus du SCOT MEDOC : 35 logts sociaux/an pour la CDC Méduillienne , prioritairement sur les pôles structurants comme Lesparre, Castelnau, Pauillac,...

### CE QU'IL FAUT RETENIR :

- Tendre vers une diversification au bénéfice de l'habitat locatif (locatif privé à caractère intermédiaire)
- Tendre vers le développement du parc social (objectif défini dans le PLU)

# DONNÉES DE CADRAGE ECONOMIE

## → 1 métropolisation du territoire communal :

- Une population active de + en + migrante vers les pôles d'emplois de la couronne nord de l'agglomération;

## → Un tissu éco diversifié :

- 1 pan artisanal, industriel, commercial développé sur plusieurs ZAs parallèlement à la tradition agricole et forestière du territoire
- Un volet tourisme et loisirs à fort potentiel, en lien avec le pôle « glisse » des anciennes gravières et le site oenotouristique de la Winery à Arsac (pistes de diversification tourisme « vert » portée par le Scot)

## → Attendus du SCOT MEDOC:

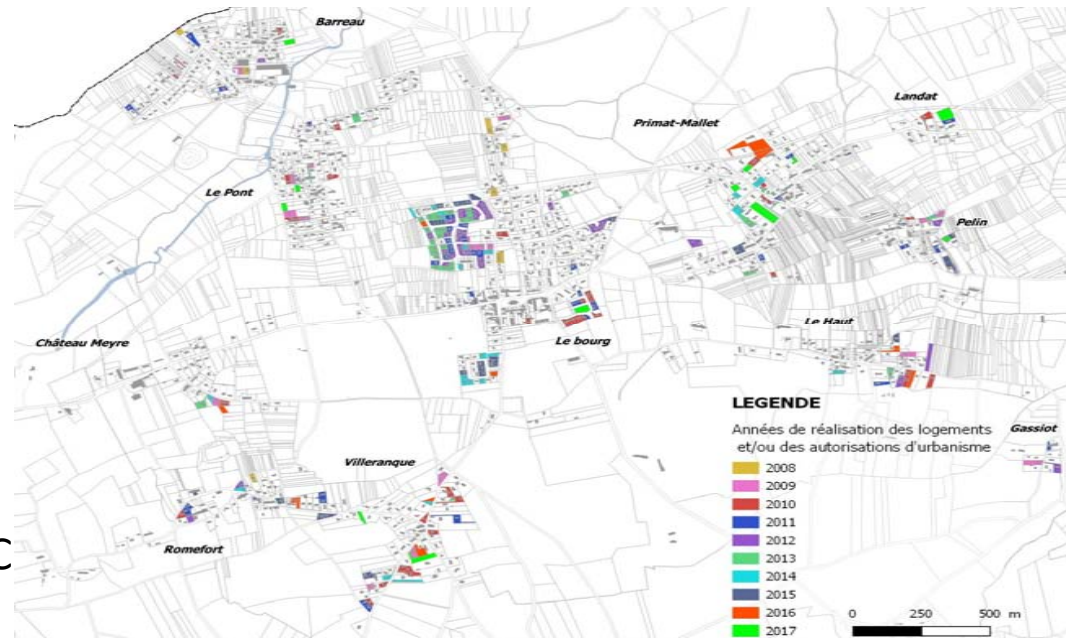
- zone du Pas du Soc 2 : identifiée comme Zone d'Importance dans la structuration économique du territoire

## CE QU'IL FAUT RETENIR :

- projet CDC Médullienne zone du Pas du Soc 2
- des projets de tourisme et loisir « verts », de diversification vers l'oenotourisme

# BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE 2010/2019

- Nouvel attendu du code de l'urbanisme : « *le Rapport de Présentation analyse la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années* » (article L151-4)
- Objectif : donner un point de repère pour fixer dans le PADD l'objectif de modération de la consommation foncière
- Consommation foncière 2010/2019 → **21ha**
- Pour produire 300 logements
- Soit 700 m<sup>2</sup>/logt,
- Soit un ratio de 14 logts/ha
- Objectif fixé par le SCOT MEDOC : 15 logts/ha minimum



## CE QU'IL FAUT RETENIR :

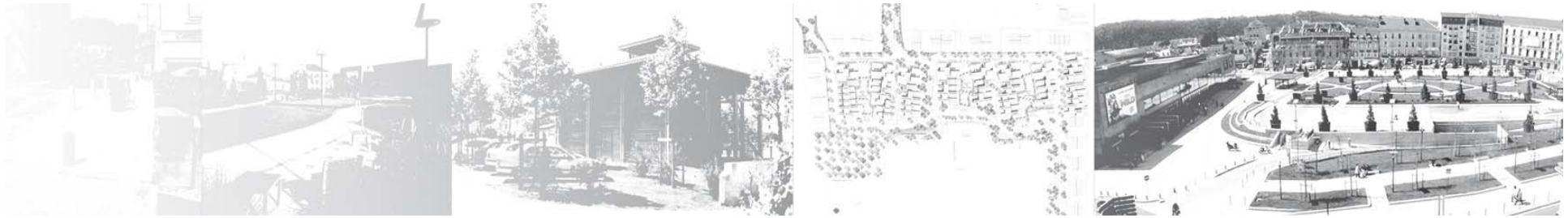
- Un ratio de consommation foncière /logt (700 m<sup>2</sup>) déjà très vertueux,
- L'objectif du Scot Médoc déjà atteint (15 logts/ha)





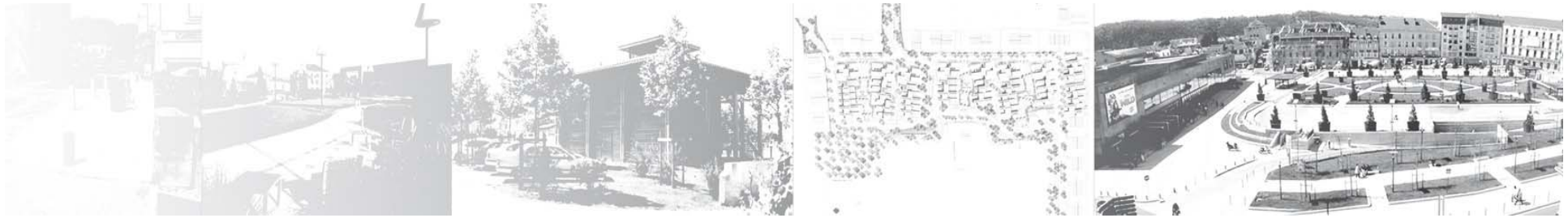
# ELEMENTS DE CADRAGE POUR LE DIMENSIONNEMENT DU PROJET DE PLU





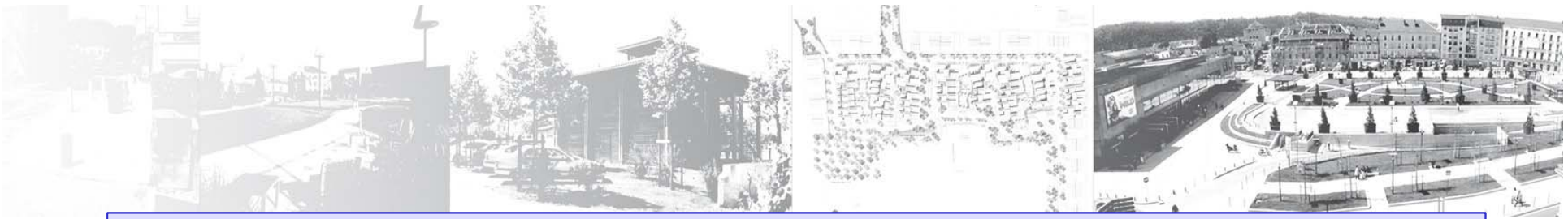
## PRECISION METHODOLOGIQUE

- Le PLU : un outil de planification sur 10 ans, 1 vision prospective du territoire, qui s'appuie sur des choix politiques
- S'appuie sur des hypothèses d'évolution démographiques :
  - Soit au fil de l'eau : on reconduit de façon mécanique ce qui s'est passé antérieurement,
  - soit on souhaite infléchir le cours des choses: 1 document qui accélère ou qui freine le développement..
- Quels besoins en matière de logements cela induit-il? (la question des besoins en équipements publics est une dimension corollaire)
- Quels besoins fonciers cela induit-il, en considération de l'objectif :
  - de densité ?
  - de modération de la consommation foncière ?
  - Du recours fait de la densification des espaces déjà bâtis parallèlement à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- Éléments de construction du projet communal déclinés dans le PADD



## **RAPPEL des PERSPECTIVES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE VALIDÉES LORS DE LA COMMISSION DU 06/07/18**

- face au rythme soutenu de + 100 hab/an durant la dernière période 2011/2016 (soit un TCAM de 3,2 %)...
- ... choix d'un rythme démographique régulé et maîtrisé pour les 10 prochaines années
- En cohérence avec les capacités de mise à niveau des équipements publics communaux (groupe scolaire, pole Enfance,)
- ne pas excéder +1,5% par an, soit + 500 habitants à l'échéance N+10 ans



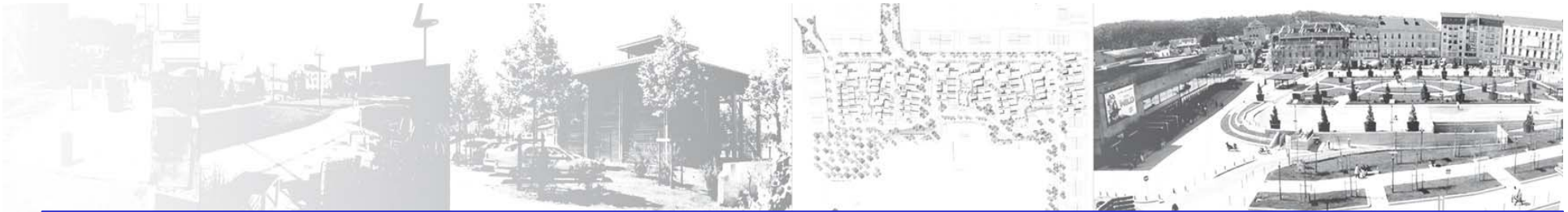
## LES BESOINS EN LOGEMENTS INDUITS PAR L'ACCROISSEMENT DEMOGRAPHIQUE à N+ 10 ans (2030) : 265 logements

Sur la base :

- D'une projection d'accueil de 500 habitants à l'échéance 2030 ;
- D'une occupation de 2,3 habitants/logement (donnée INSEE 2016) ;
- D'un taux de desserrement des ménages de 10 % ;
- D'un nombre de logements appelés à sortir du parc évalué à 10 à l'échéance 2030

	TCAM + 1,5 % (+ou - 500 hab)
besoins liés à l'accroissement démographique sur la base de 2,3 pers/logt	217
besoins liés au phénomène de décohabitation	33
besoins liés au renouvellement du parc	15
Total besoins en logements	265

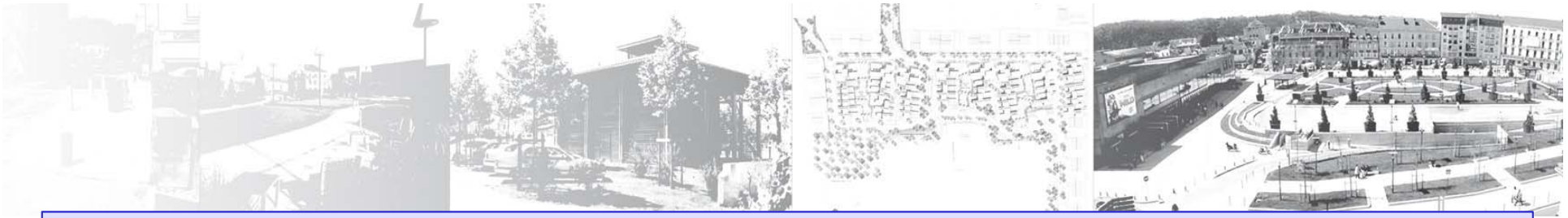
Les besoins en logements à l'échéance 2030 sont estimés à plus ou moins **265**



## LES BESOINS FONCIERS POUR RÉALISER LES 265 LOGEMENTS PROJETÉS

La réponse aux besoins fonciers s'opère par :

- **renouvellement urbain** (estimation rénovation d'une quinzaine de logements vacants)
- **consommation foncière d'espaces naturels**, (sur la base d'une densité foncière de 17 logts/ha, dans le prolongement de ce qui s'est opéré au cours des 10 dernières années,
- soit des besoins fonciers d'approximativement **15 ha** pour réaliser les 250 logts neufs (265 - 1 quinzaine de logements mobilisés par renouvellement urbain)



## LA MODERATION FONCIERE

Articulation avec l'objectif de modération foncière :

- Pour rappel, consommation foncière 2010/2019 :  
21 ha
- La révision du PLU 2008 devra tendre vers une  
moindre consommation
- Une consommation foncière de 15 ha = moins 28%