



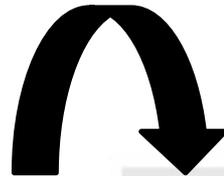
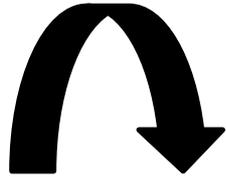
REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME **ST MEDARD D'EYRANS**



Réunion publique
Jeudi 15 Juin 2023

LE PLU, PLAN LOCAL D'URBANISME , C'EST QUOI?

UN DOCUMENT DE PLANIFICATION SUR LE LONG-TERME QUI CORRESPOND
A UN CADRE



ARTICULATION AVEC DES DOCUMENTS SUPRA

SRADDET ou SDRIF ou SAR ou PADDUC,
SDAGE, SAGE, Charte de PN et PNR, PGRI, DSFM /
BSBM, PEB, directive paysagère*, PPM, PDU/PM
(IdF)*, SRCE (IdF), SRC, SDOM (Guyane), SRHH
(IdF), Programme d'équipement

SRDEN, SRADDT,
SRIT, SRI, PRAD, DTADD,
Plan de prévention des
Déchets, Atlas des zones
inondables, Atlas et Plan
de Paysages, PDH,
SDTAN

DES CIBLES DURABLES
EFFICACITE ENERGETIQUE
BIODIVERSITE
CLIMAT
EQUILIBRE TERRITORIAL
ECONOMIE DE L'ESPACE
SOCIETE
URBANISME
ENVIRONNEMENT

SCoT
Intégrateur

SCOT METROPOLE BORDELAISE

SRCAE* (IdF, Corse),
PPA*, SMVM, PLD/M (IdF)

PLH, PCAET*, PDU/PDM

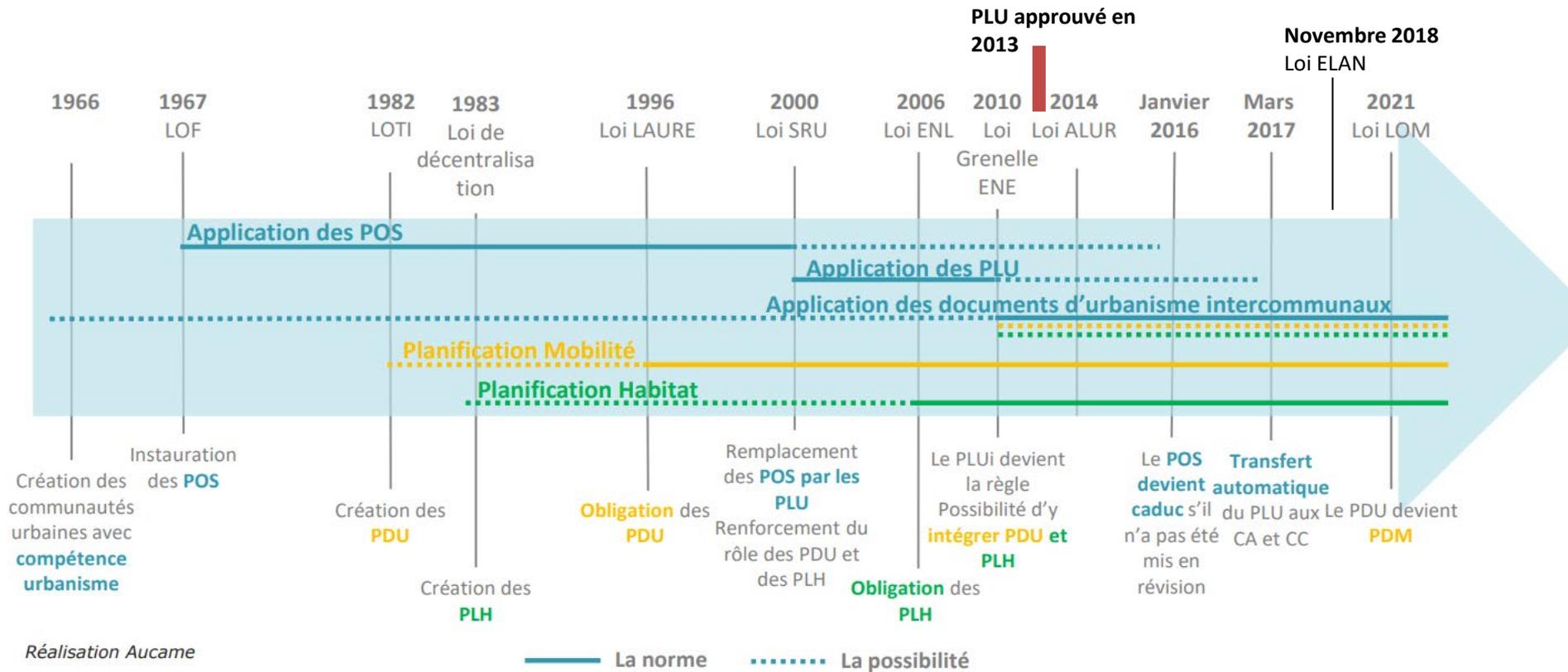
PLU / PLU(i) / Cartes communales

-  Lien de compatibilité
-  Sauf SDRADDET et programme d'équipement (statu quo)
-  Documents de références sans lien juridique
- * Sauf carte communale

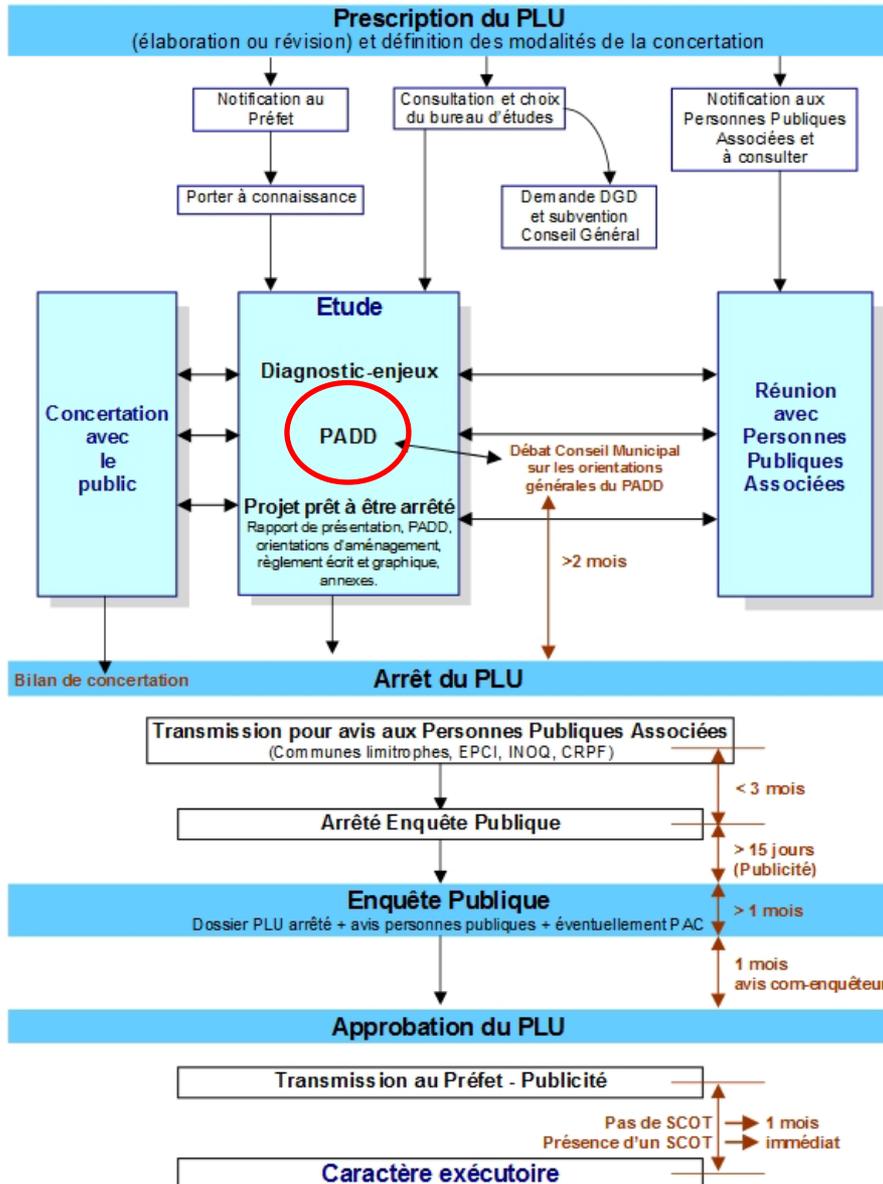
HISTORIQUE DES PRINCIPALES LOIS

Approuvé le 22 Janvier 2013

Deliberation du 21 décembre 2020 prescrivant la révision du PLU



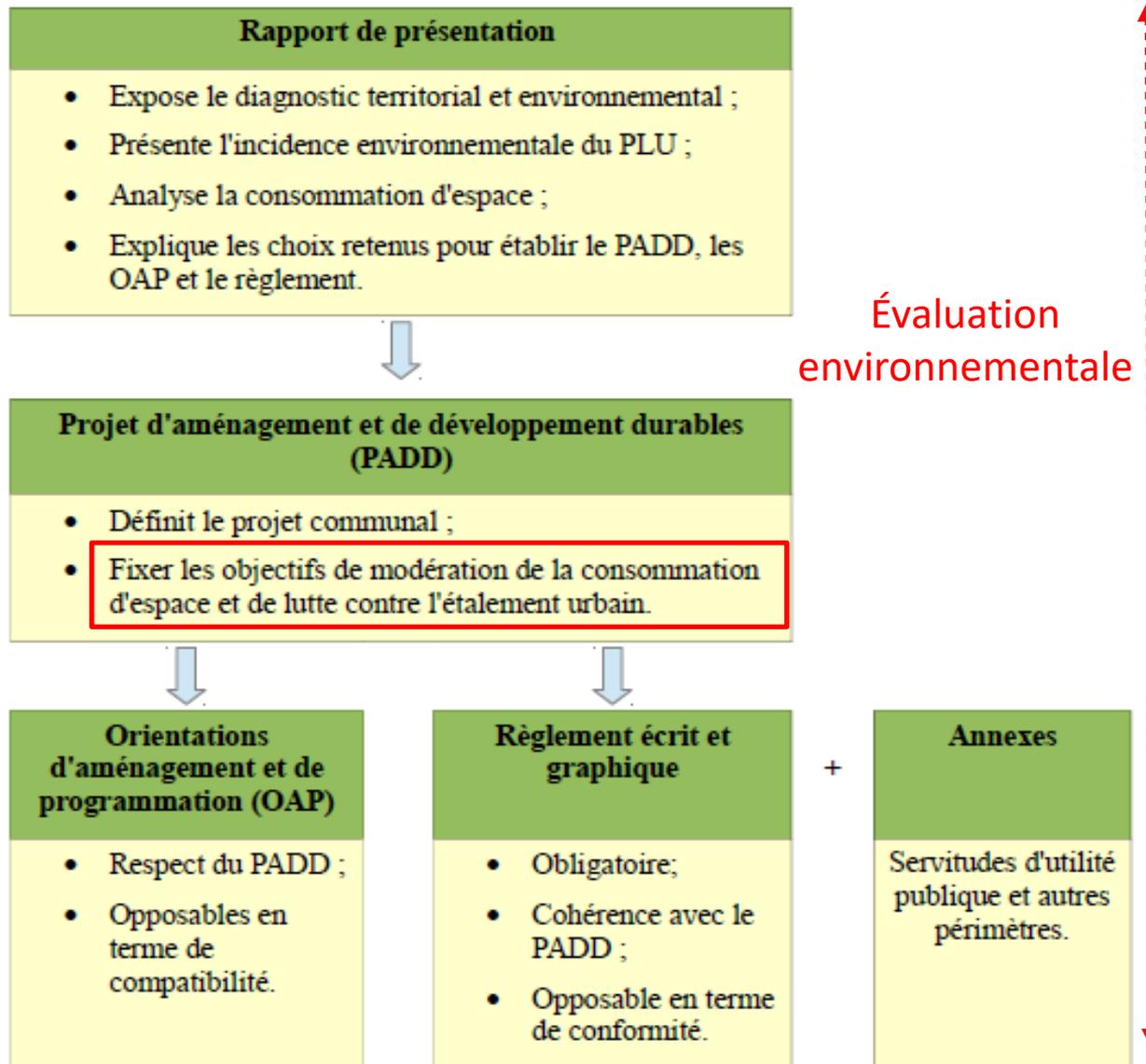
PLU : PROCEDURE ET CONCERTATION



concertation

Le Conseil Municipal a débattu le PADD le 15 avril 2023

PLU : CONTENU ET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE



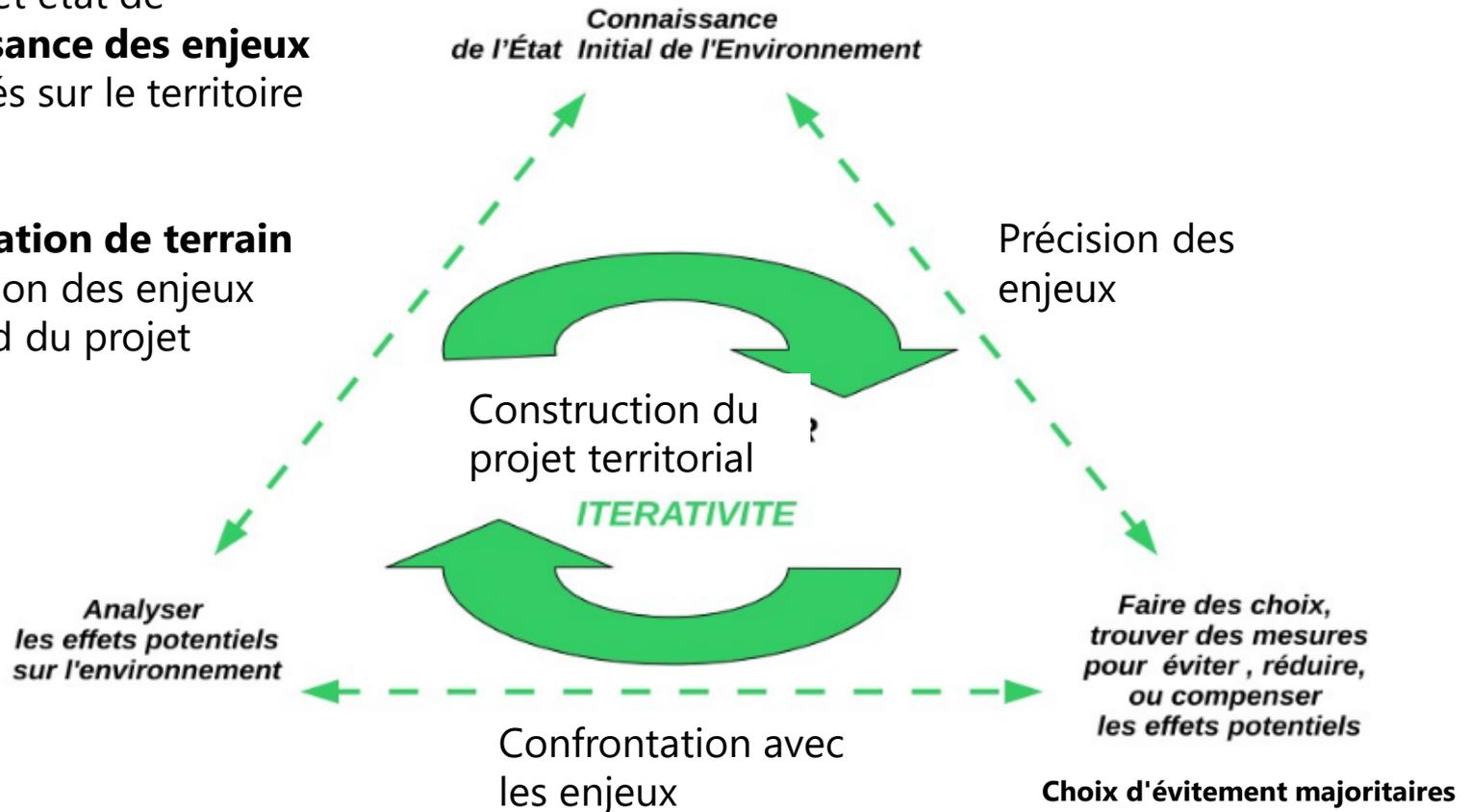
L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Révision soumise à la démarche d'évaluation environnementale,
comprenant une étude d'incidences Natura 2000

Une démarche itérative et intégrée

Analyse et état de
connaissance des enjeux
référencés sur le territoire

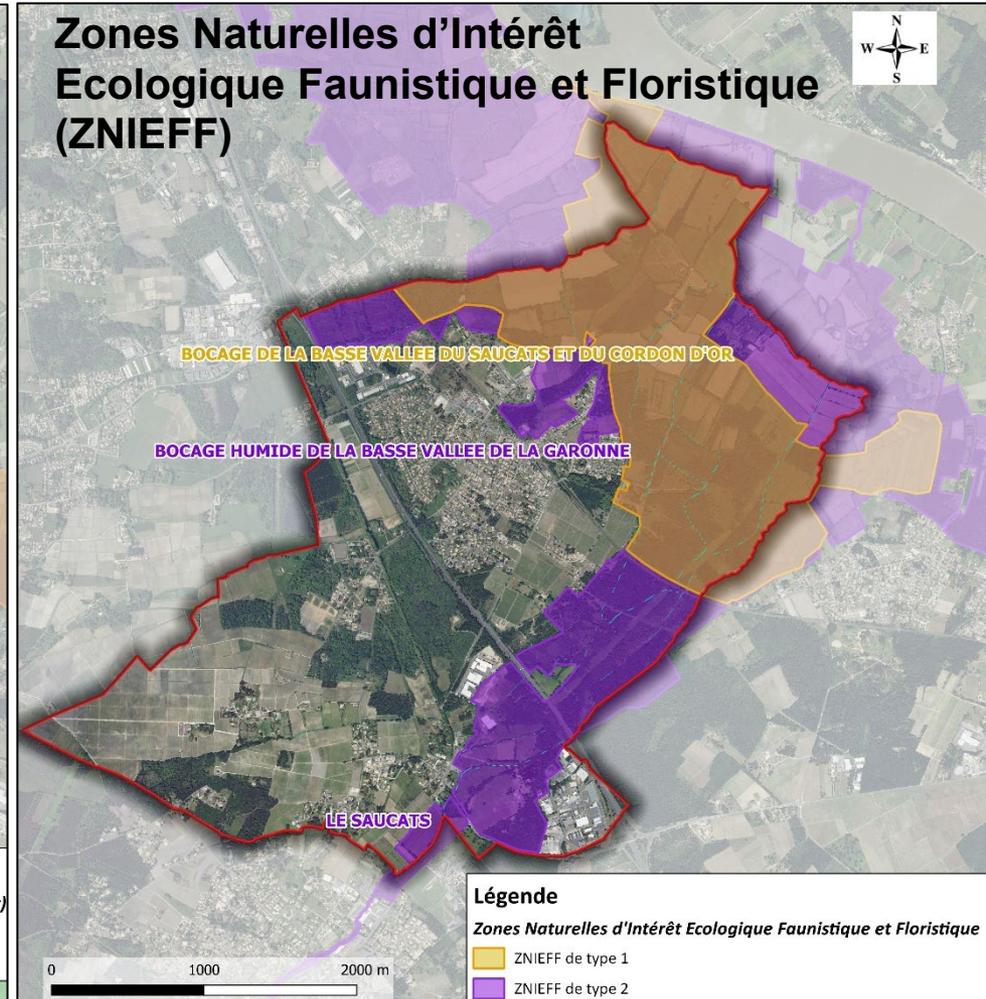
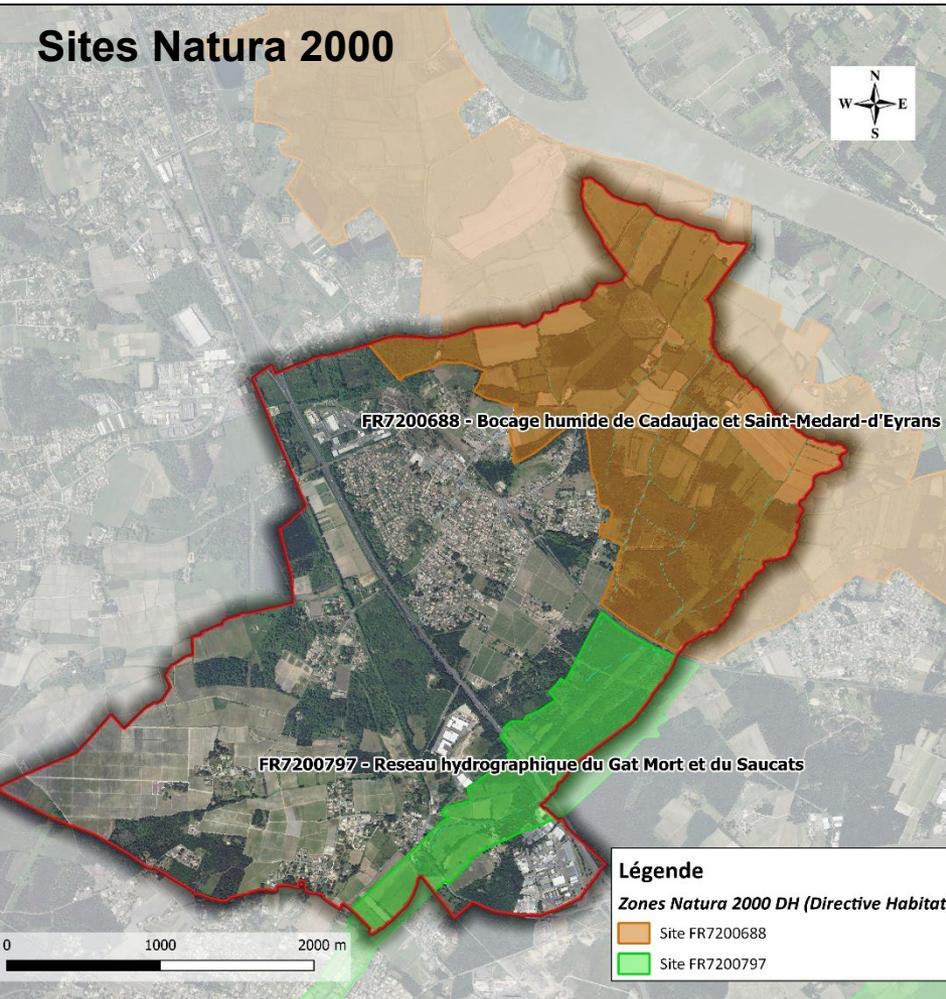
Investigation de terrain
et précision des enjeux
au regard du projet



LES ENJEUX BIODIVERSITE

EVITEMENT DES ZONES A ENJEU DE CONSERVATION

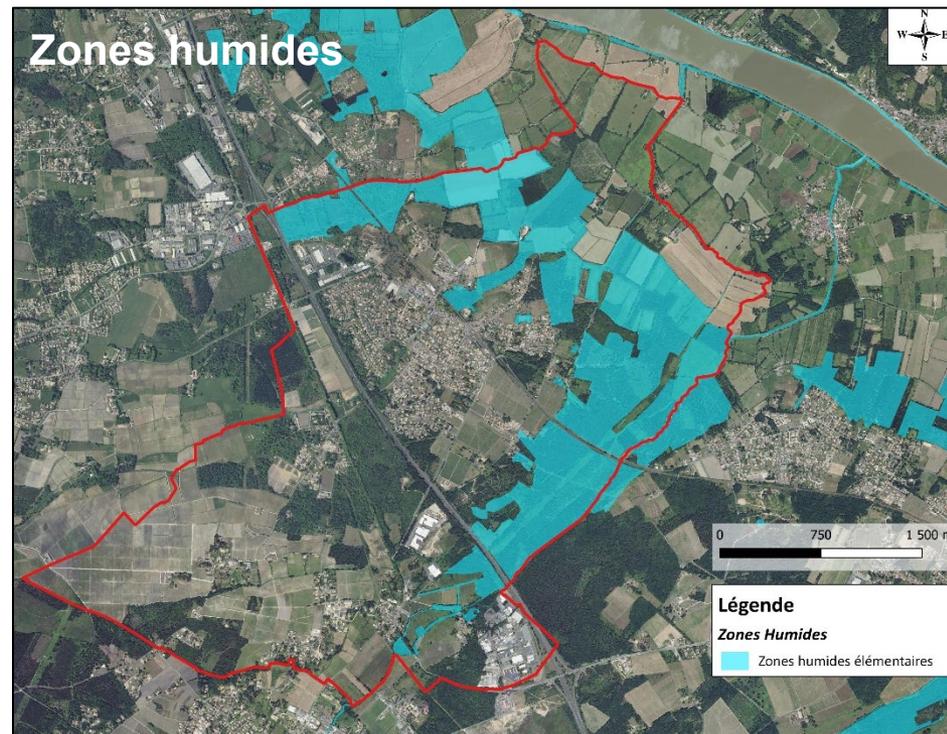
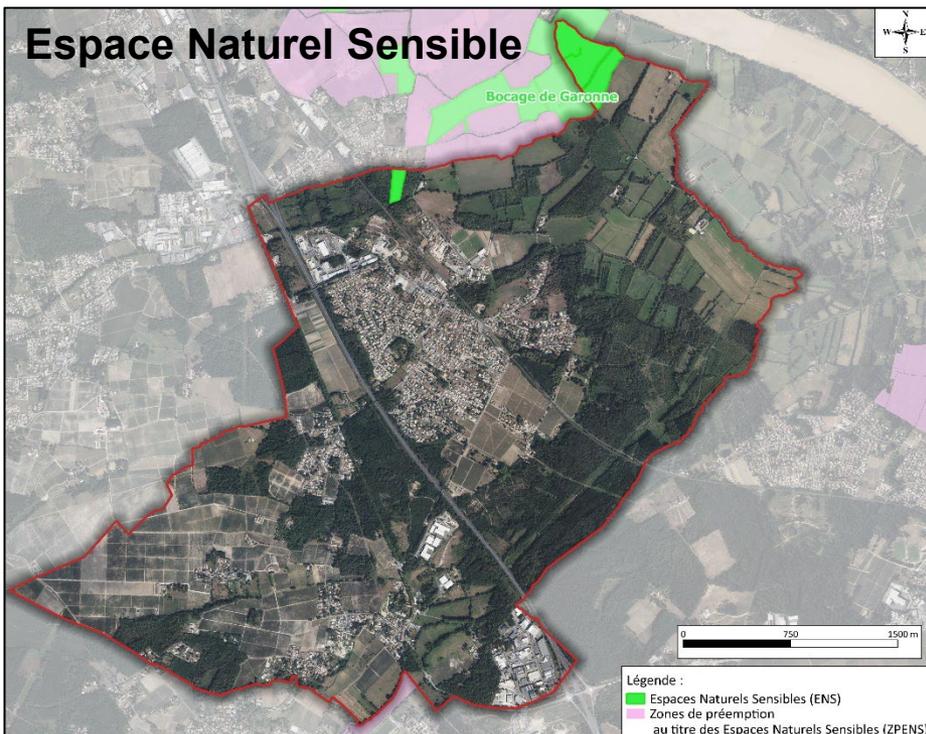
ESPACES A ENJEUX REFERENCES :



LES ENJEUX BIODIVERSITE

EVITEMENT DES ZONES A ENJEU DE CONSERVATION

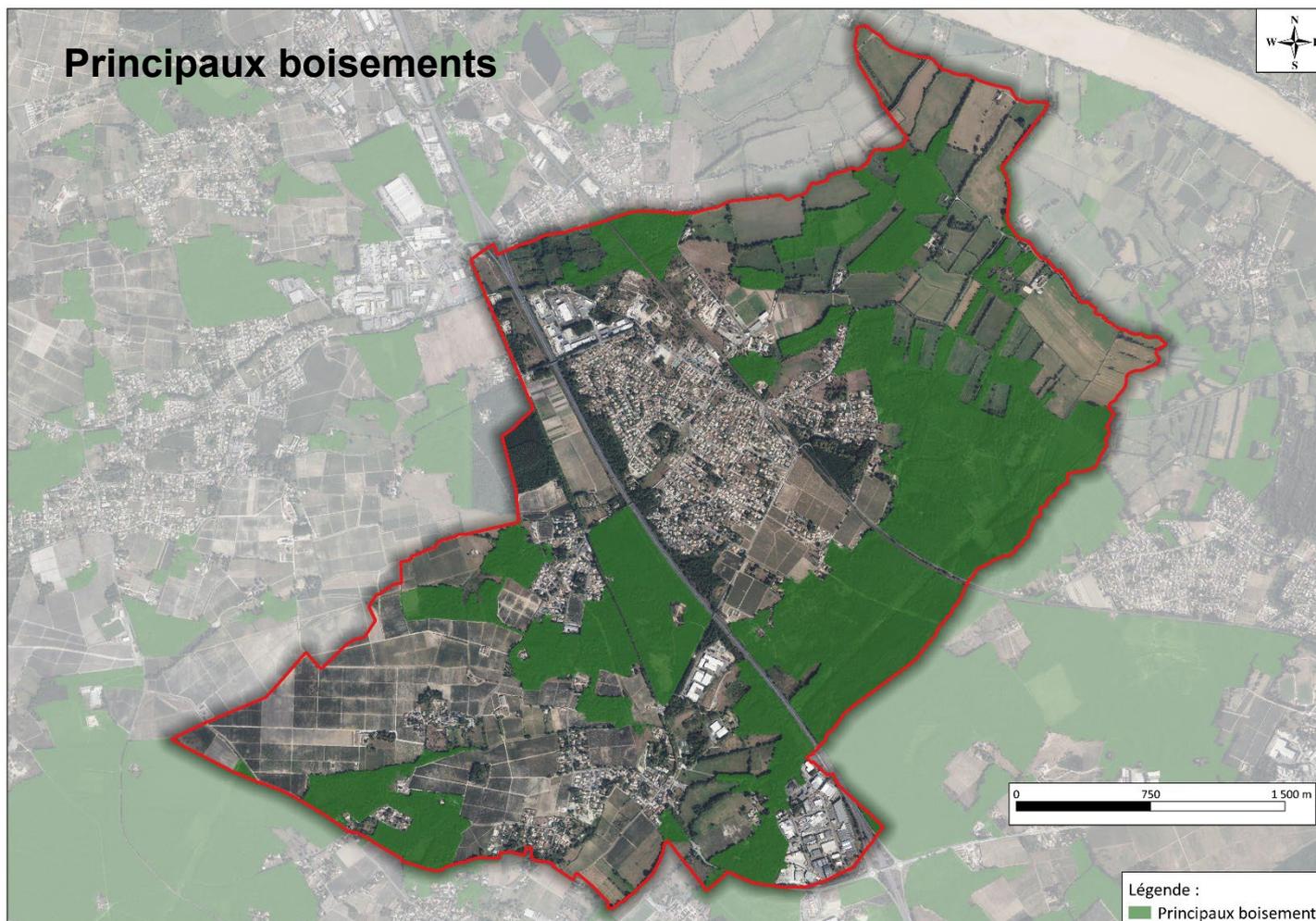
AUTRES ESPACES A ENJEUX REFERENCES :



LES ENJEUX BIODIVERSITE

EVITEMENT DES ZONES A ENJEU DE CONSERVATION

AUTRES ESPACES A ENJEUX :

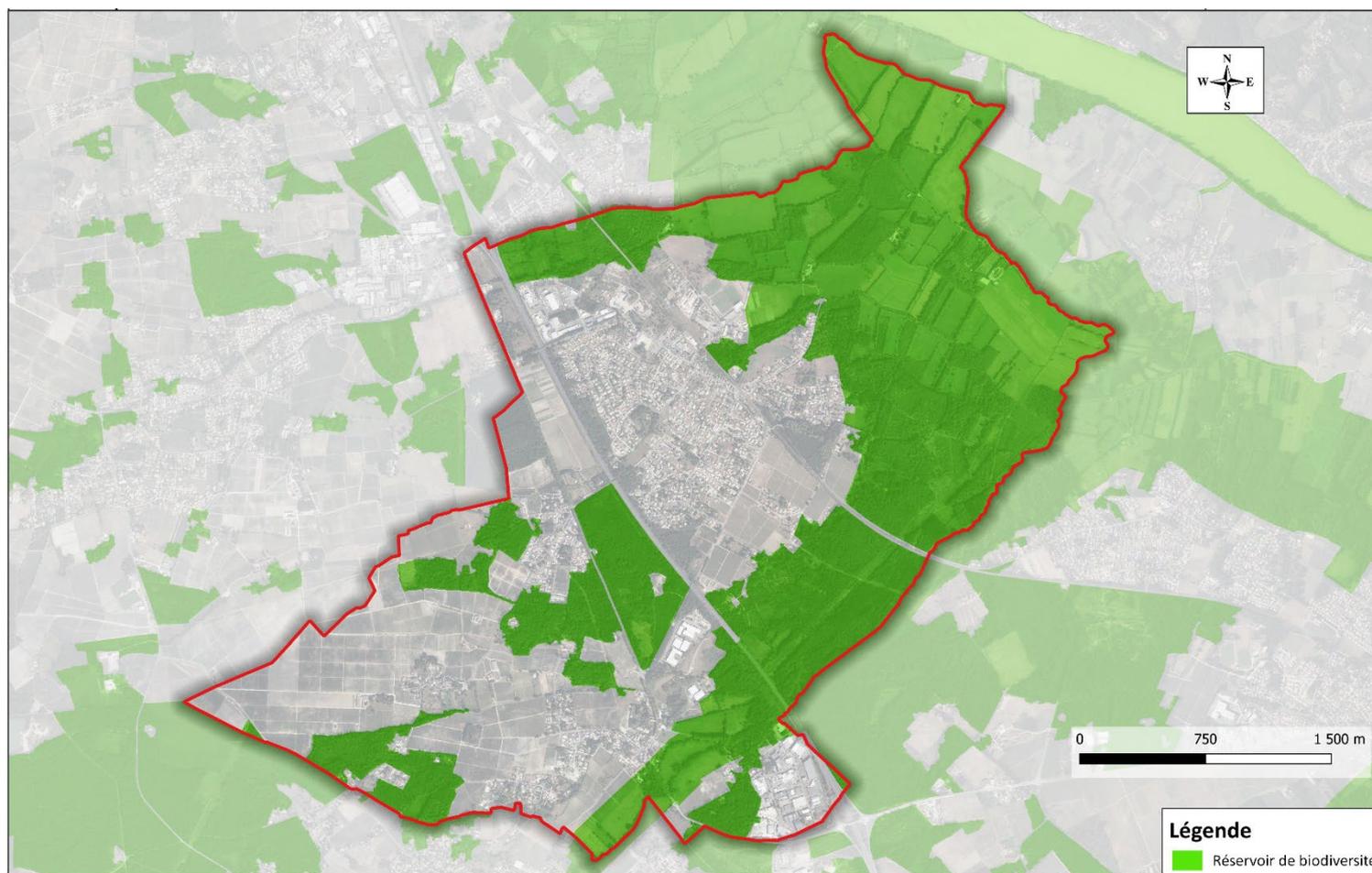


LES ENJEUX BIODIVERSITE

EVITEMENT DES ZONES A ENJEU DE CONSERVATION

SYNTHESE : DES ESPACES IDENTIFIES EN TANT QUE RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

= zones vitales, riches en biodiversité, où les espèces peuvent réaliser l'ensemble de leur cycle de vie



LA TRAME VERTE ET BLEUE POUR LE MAINTIEN DES FONCTIONNALITES ECOLOGIQUES

Mesure adoptée par le **Grenelle de l'Environnement**

» Objectif : **limiter la perte de biodiversité en préservant et restaurant les continuités écologiques**

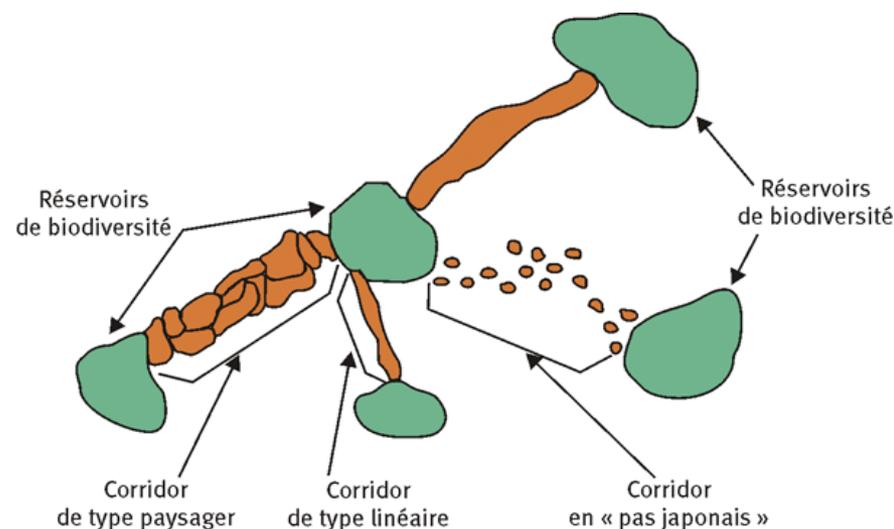
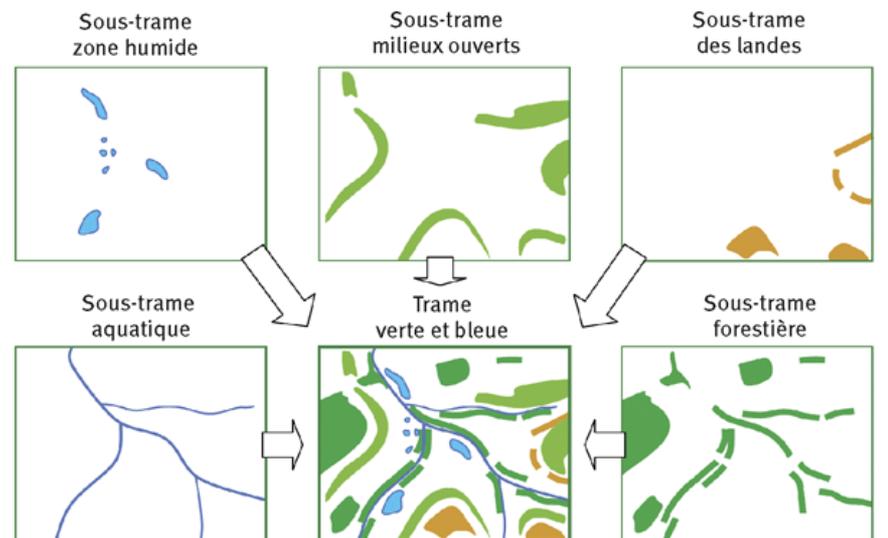
» **Continuités écologiques** = ensemble de même milieu connectés entre eux :

- **Trame verte** = milieux terrestres
- **Trame bleue** = milieux aquatiques et humides

» **Composantes de chaque trame :**

- **Réservoirs de biodiversité**
= zones vitales, riches en biodiversité, où les espèces peuvent réaliser l'ensemble de leur cycle de vie
- **Corridors**
= voies de déplacements empruntées reliant entre eux les réservoirs de biodiversité

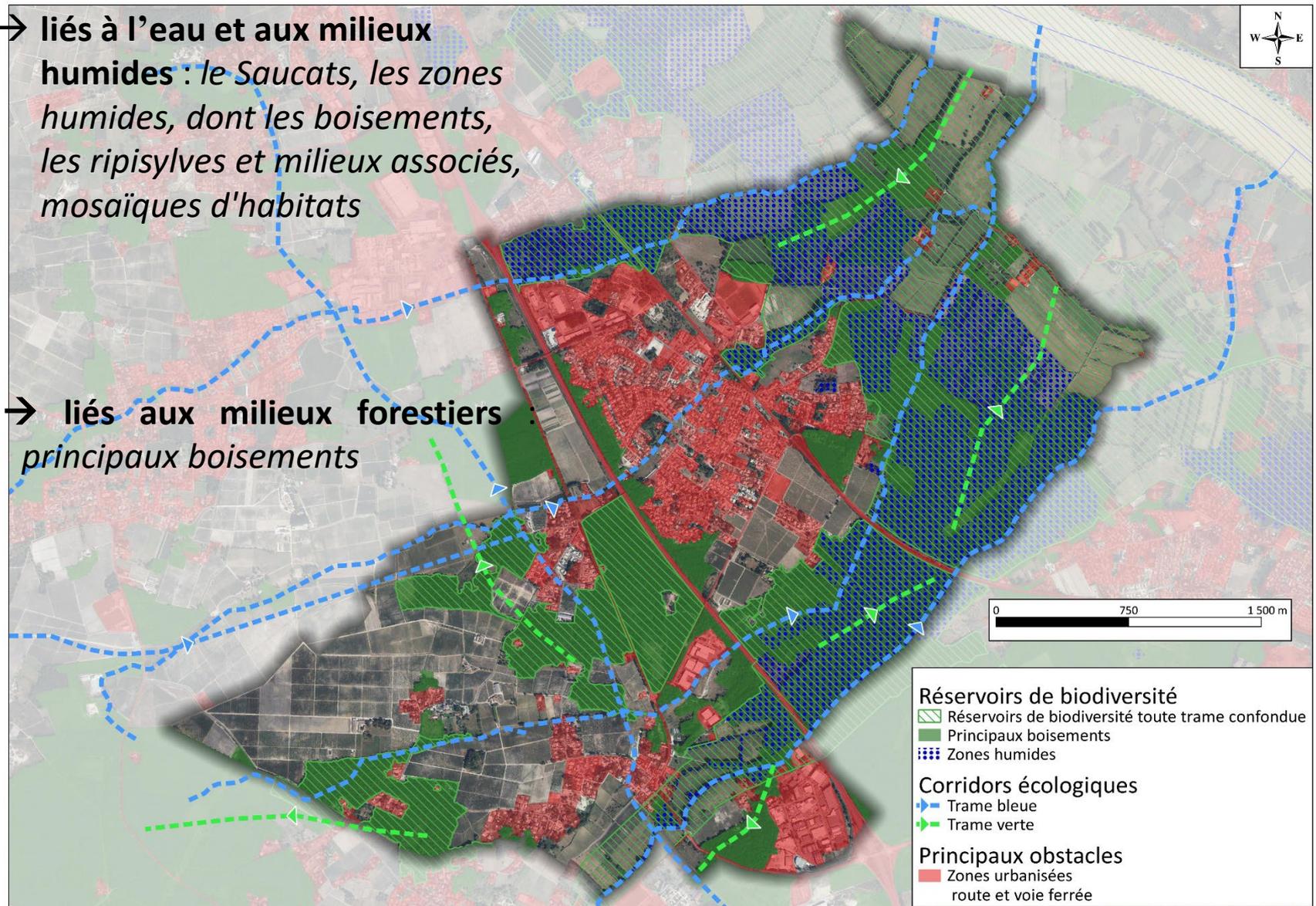
Nécessité d'être compatible avec le SCOT.



RESERVOIRS DE BIODIVERSITE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

→ liés à l'eau et aux milieux humides : le Saucats, les zones humides, dont les boisements, les ripisylves et milieux associés, mosaïques d'habitats

→ liés aux milieux forestiers : principaux boisements



SYNTHESE ET HIERARCHISATION DES ENJEUX DE BIODIVERSITE

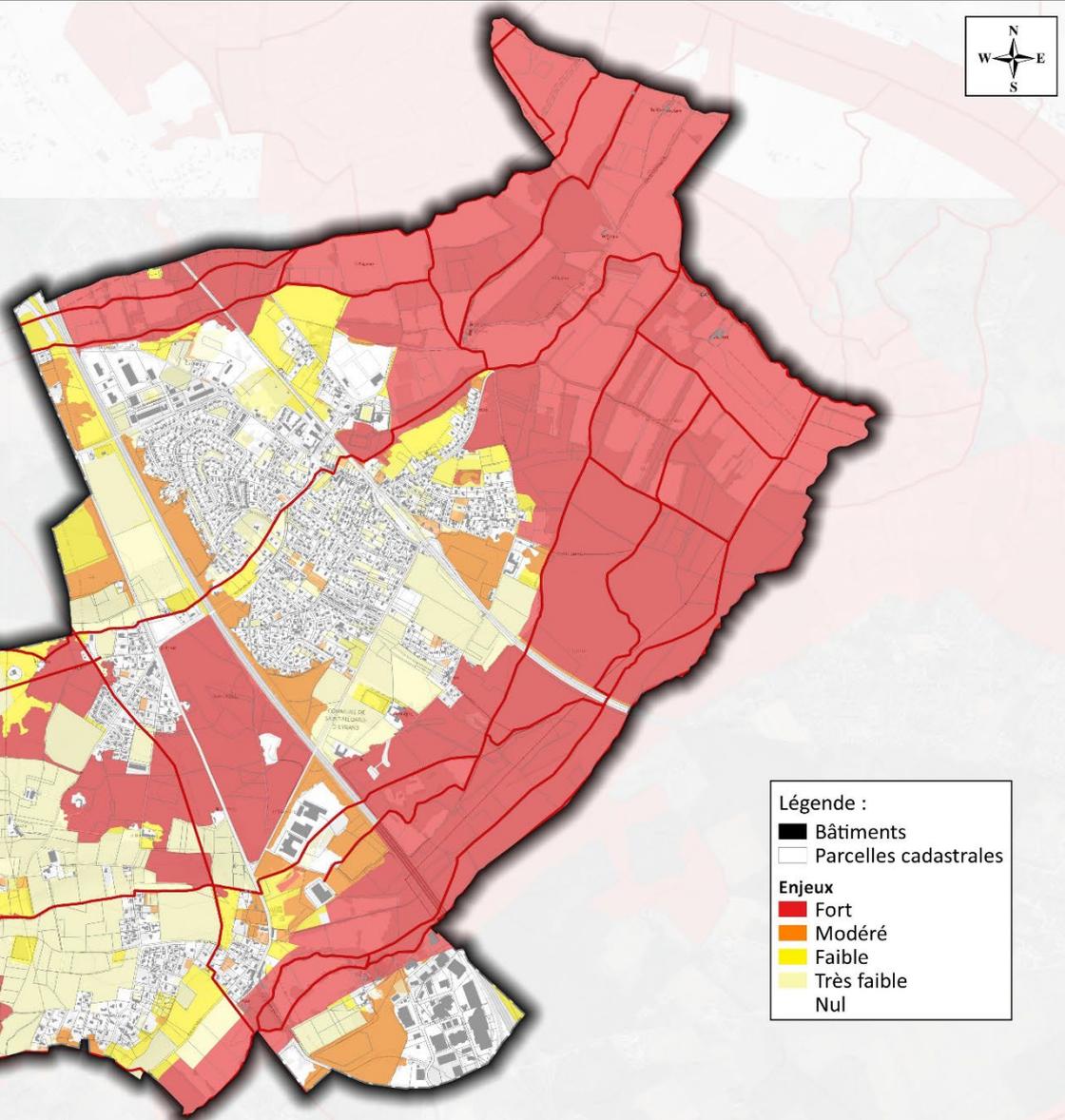
Protection des habitats naturels et d'espèces d'intérêt communautaire

Maintien des massifs boisés structurants, notamment les réservoirs de biodiversité

Maintien des zones humides significatives et fonctionnelles

Application de la doctrine

**EVITER - REDUIRE-
COMPENSER**



Légende :

- Bâtiments
- Parcelles cadastrales

Enjeux

- Fort
- Modéré
- Faible
- Très faible
- Nul

0 500 1 000 m

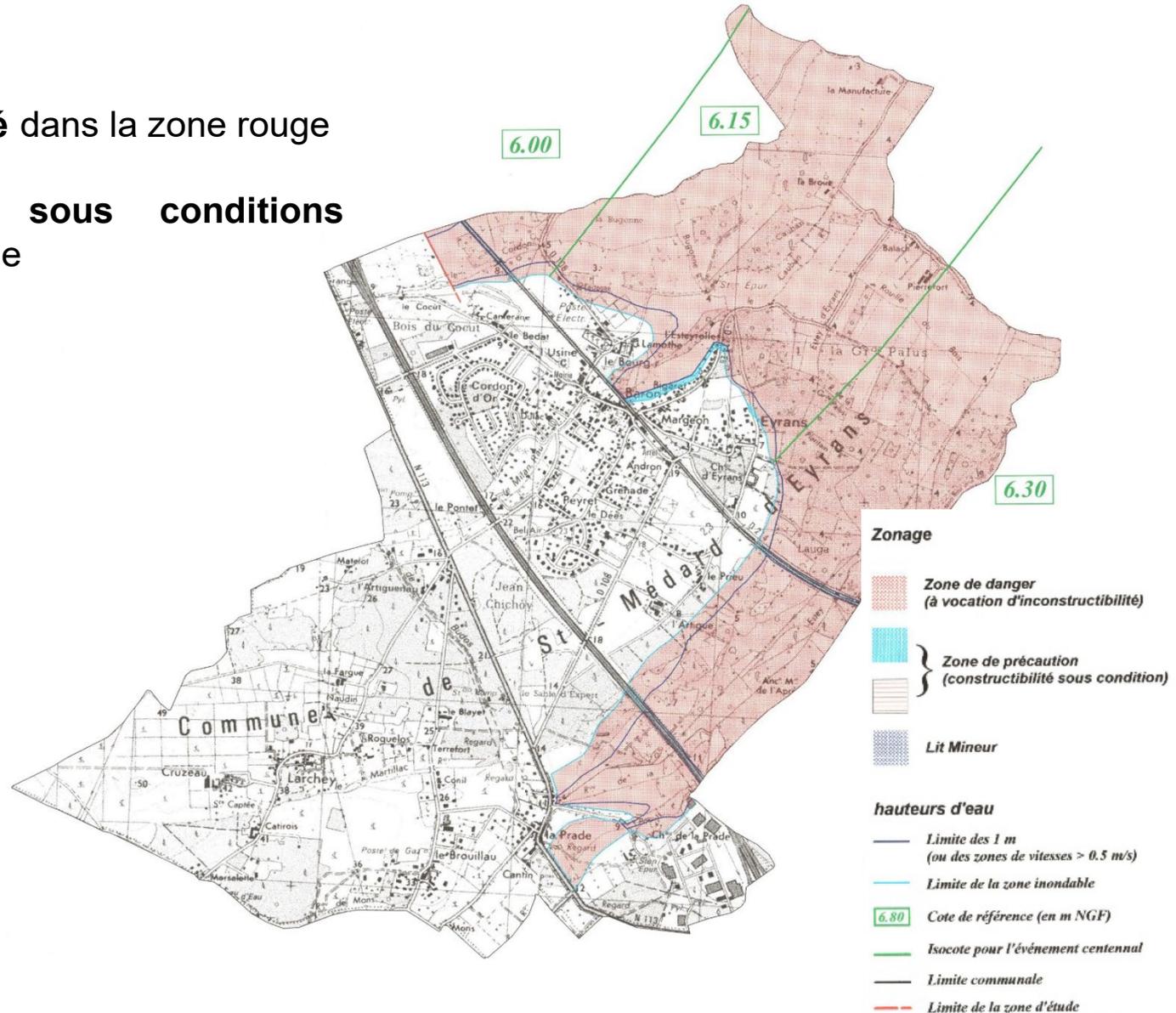
LES RISQUES NATURELS: EVITER D'AGGRAVER

INONDATION: le risque le plus pregnant

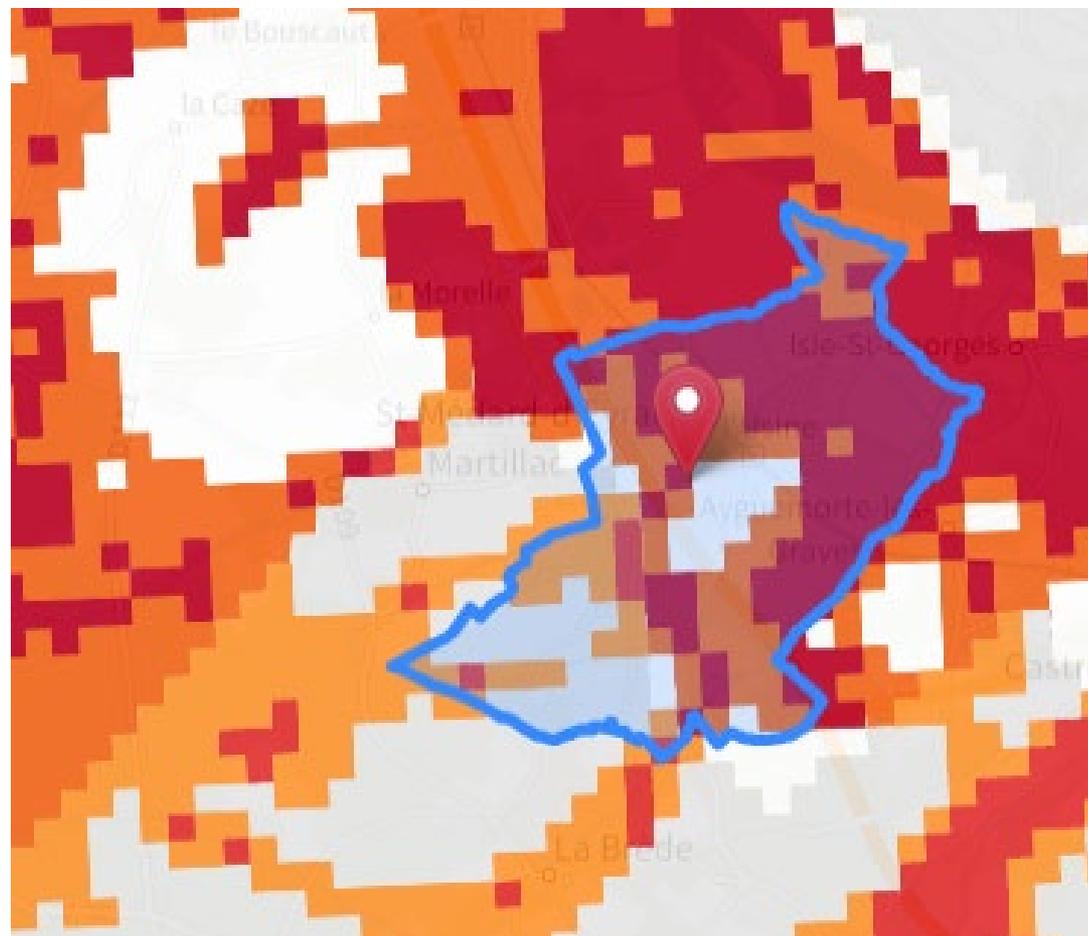
Inondations	PPRI	Zone inondable Préserver une bande de 6m/ ruisseaux Débit de fuite pluvial maximal à imposer	PPRI du 04 octobre 2005 = servitude Prise en compte des zones sensibles de l'atlas des zones inondables (Saucats) TRI: territoire à risque inondation Préserver les zones d'expansion des crues Corrélation avec la question des eaux pluviales
Remontée de nappes	Exposition forte sur le réseau hydrographique communal	en lien avec zone inondable	Prise en compte, relativement superposée au PPRI

P.P.R.I.: Plan de Prévention du Risque Inondation

- Inconstructibilité dans la zone rouge
- Constructibilité sous conditions dans la zone bleue



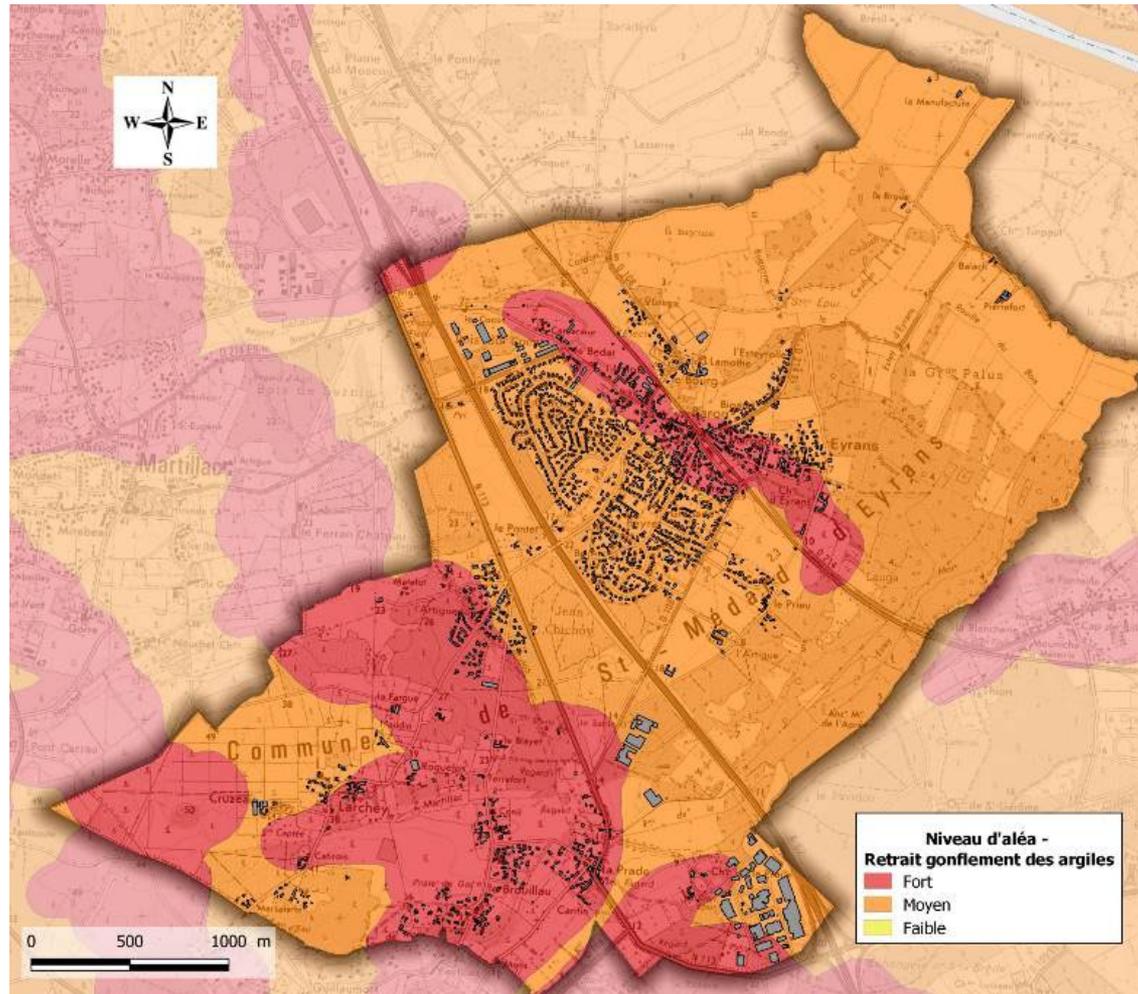
RISQUE: REMONTEE DE NAPPES



-  Zones potentiellement sujettes aux inondations de nappe fiabilité FORTE
-  Zones potentiellement sujettes aux inondations de nappe fiabilité MOYENNE
-  Zones potentiellement sujettes aux inondations de nappe fiabilité FAIBLE
-  Zones potentiellement sujettes aux inondations de nappe fiabilité INCONNUE
-  Zones potentiellement sujettes aux débordements de cave fiabilité FORTE
-  Zones potentiellement sujettes aux débordements de cave fiabilité MOYENNE
-  Zones potentiellement sujettes aux débordements de cave fiabilité FAIBLE
-  Zones potentiellement sujettes aux débordements de cave fiabilité INCONNUE
-  Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave fiabilité FORTE
-  Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave fiabilité MOYENNE
-  Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave fiabilité FAIBLE
-  Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave fiabilité INCONNUE

RISQUE: RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

Argiles: alea moyen à fort : informer des dispositifs constructifs

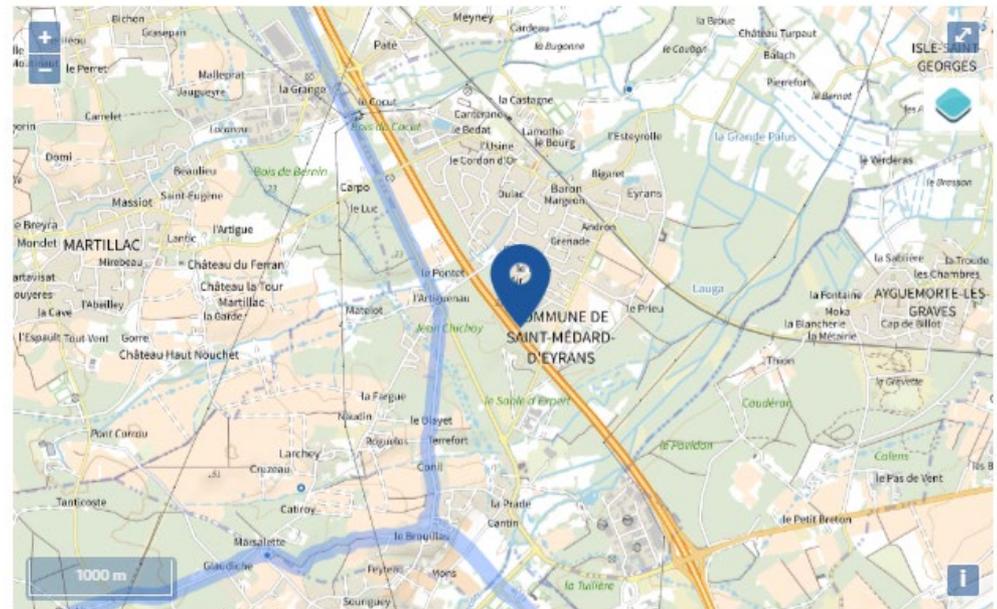
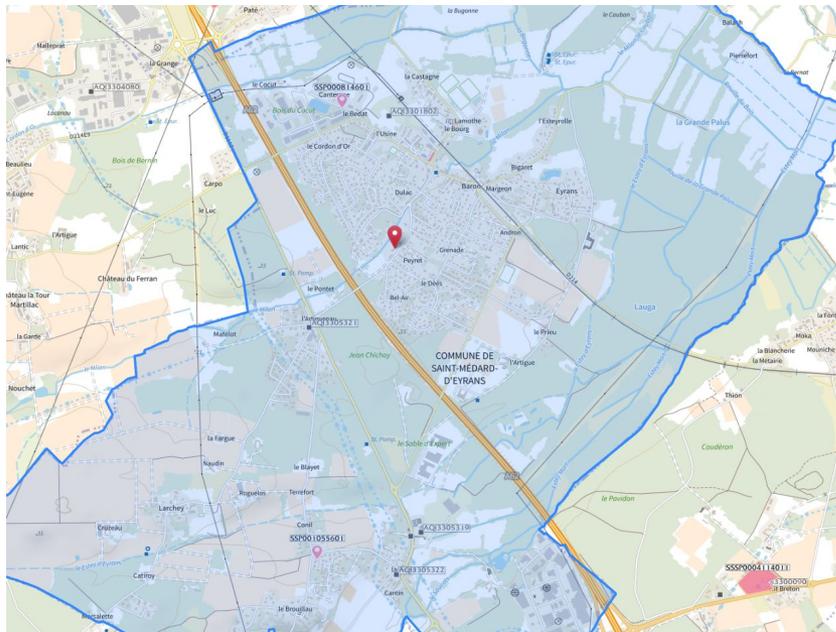


LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Installation classée : 3 établissements classés non Seveso

Transport de matière dangereuse : canalisation de gaz naturel

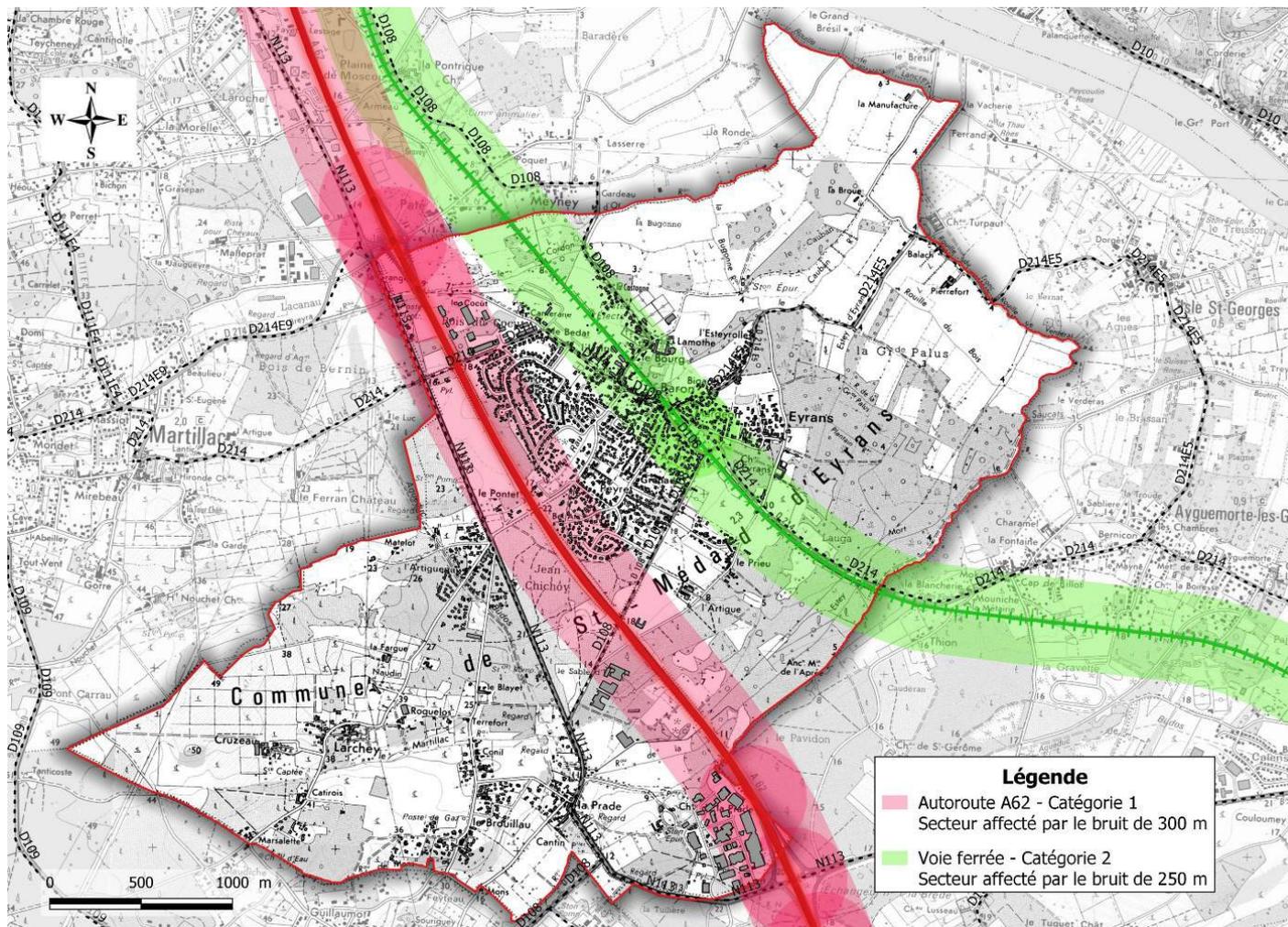
Sol pollué ou activité impactante : 2 sites (Lyonnet et SIMOP)



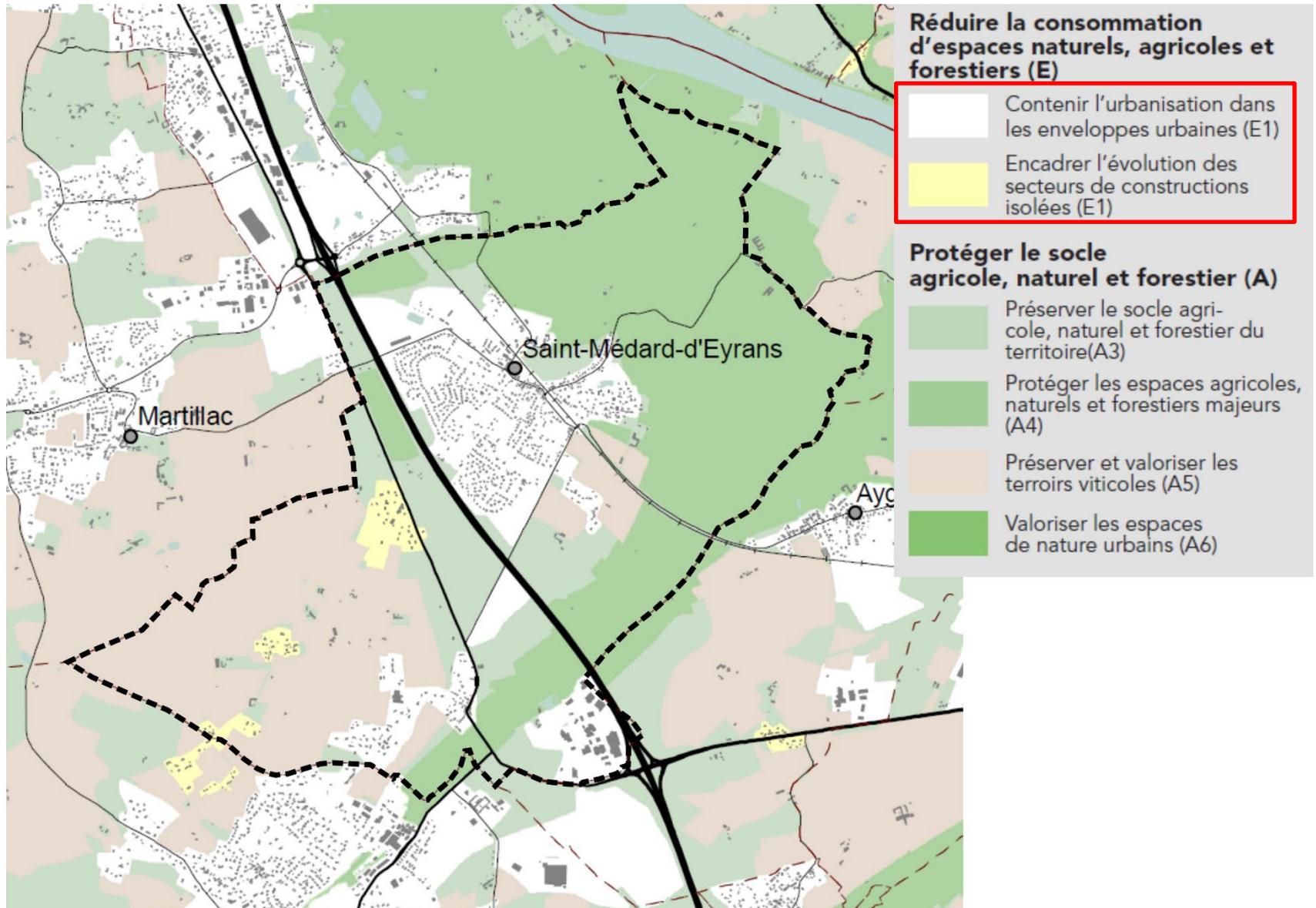
- Légende :**
- Produits chimiques
 - Hydrocarbures
 - Gaz naturel

LES NUISANCES

Transports terrestres : Autoroute A62 – Catégorie 1
Voie ferrée – Catégorie 2



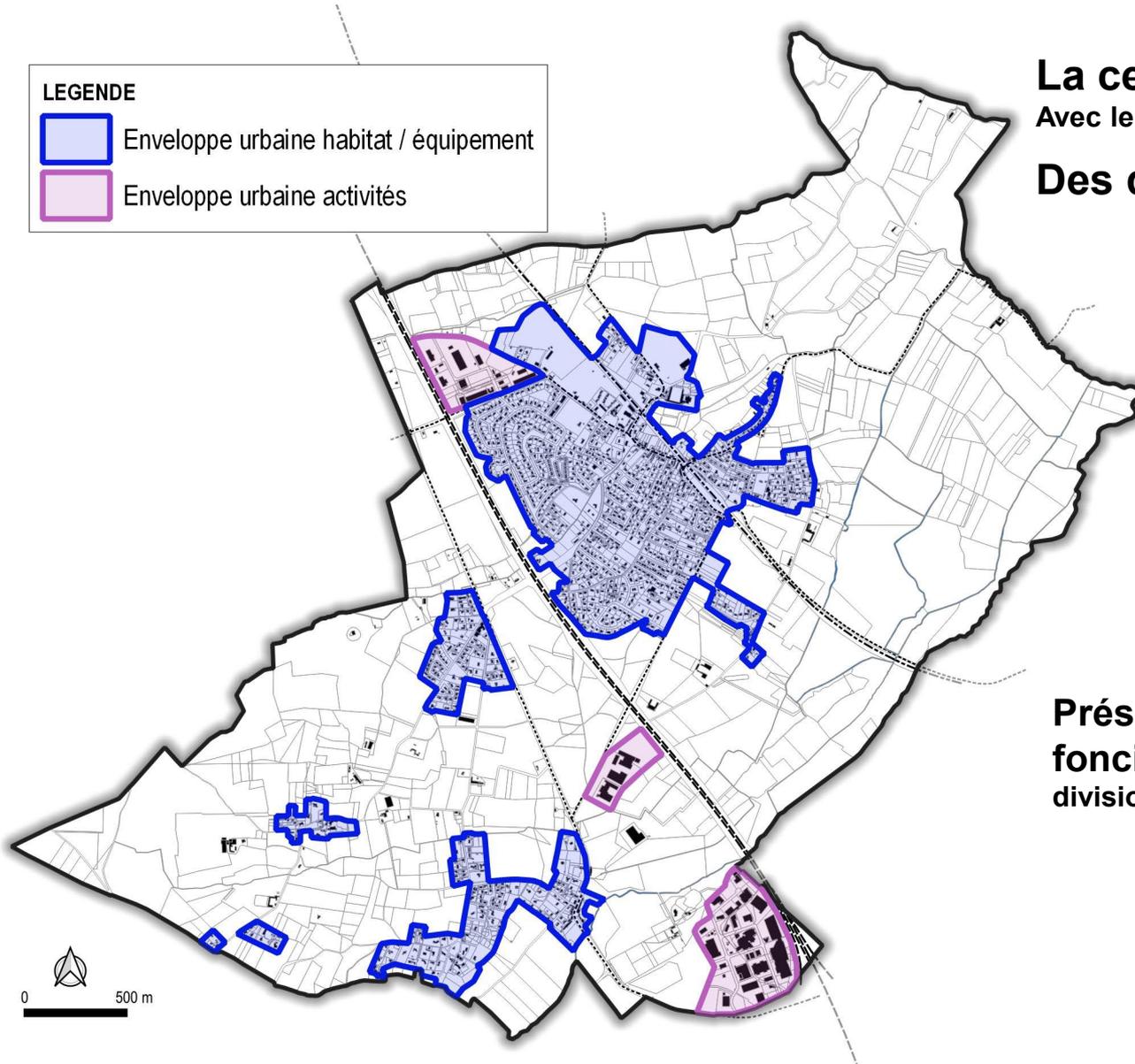
L'ENVELOPPE URBAINE - le SCoT



L'ENVELOPPE URBAINE

LEGENDE

-  Enveloppe urbaine habitat / équipement
-  Enveloppe urbaine activités



La centralité du bourg
Avec le pôle mairie / école / Services

Des quartiers constitués

Près de 17ha de disponibilité foncière (terrains, dents creuses, divisions parcellaires)

LA CONSOMMATION DE L'ESPACE CONSTATEE

Plus de 2ha60/an entre 2012 et 2021 soit **26ha en 10ans**
62% de la consommation d'espace concerne l'habitat

Consommation

En moyenne sur les dix dernières années:

558m²/logt,

41 logts/an,

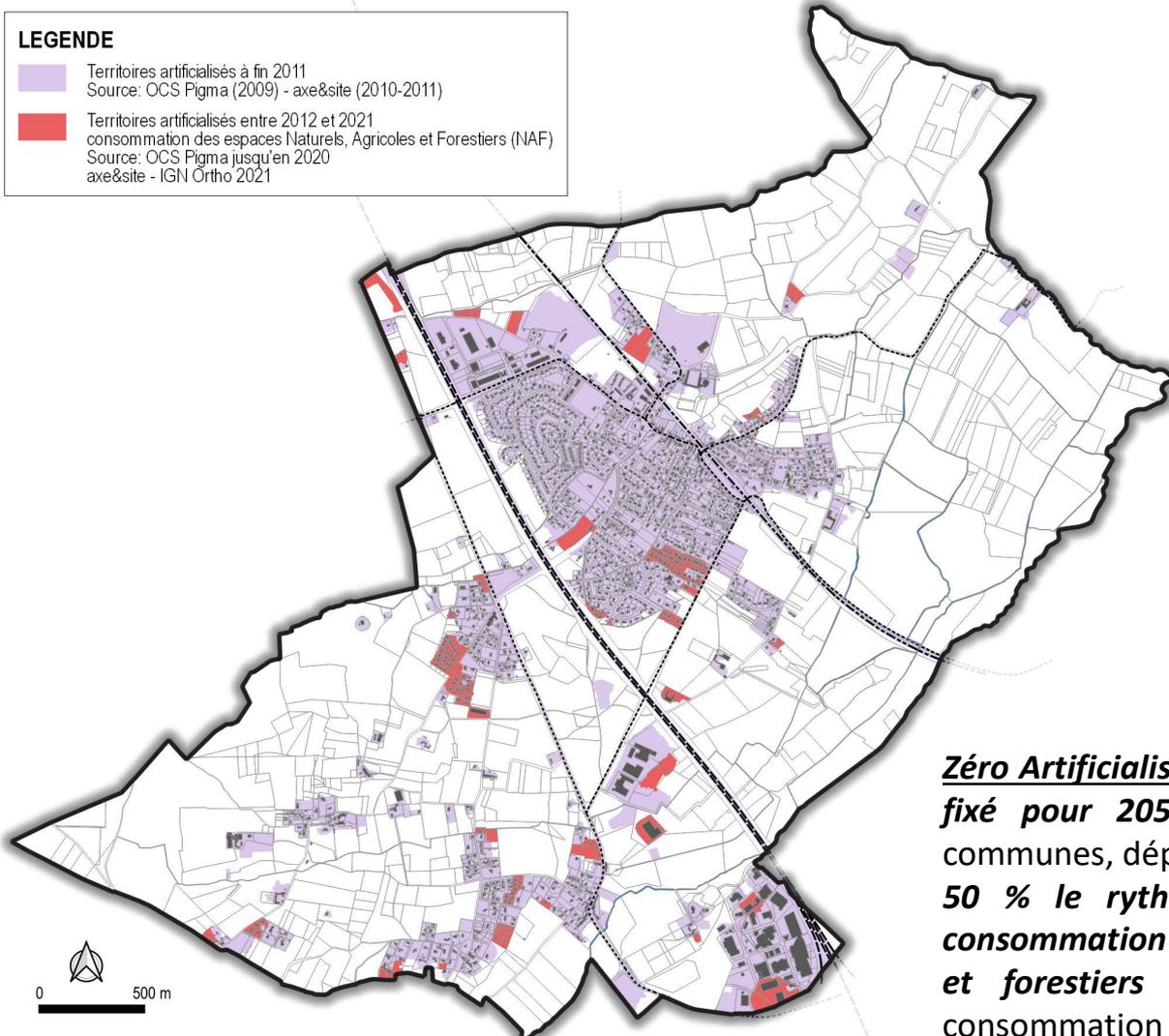
densité moyenne de
18logts/ha

Le SCOT

La moitié du développement urbain au moins doit se faire en renouvellement,
c'est à dire dans l'enveloppe urbaine

LEGENDE

-  Territoires artificialisés à fin 2011
Source: OCS Pigma (2009) - axe&site (2010-2011)
-  Territoires artificialisés entre 2012 et 2021
consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF)
Source: OCS Pigma jusqu'en 2020
axe&site - IGN Ortho 2021



Zéro Artificialisation Nette (ZAN) est un **objectif fixé pour 2050**. Il demande aux territoires, communes, départements, régions de **réduire de 50 % le rythme d'artificialisation et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030** par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020.

UNE STRUCTURE DU LOGEMENT A DIVERSIFIER

1229 logements dont **1167 résidences principales**

90% de maisons individuelles

+11 résidences principales par an sur 2013/2018

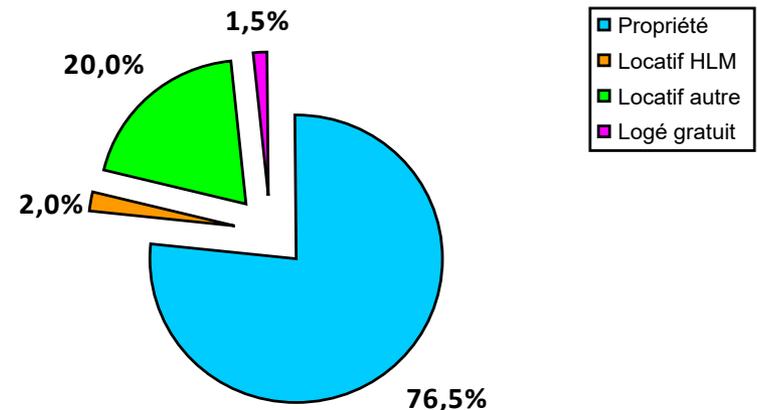
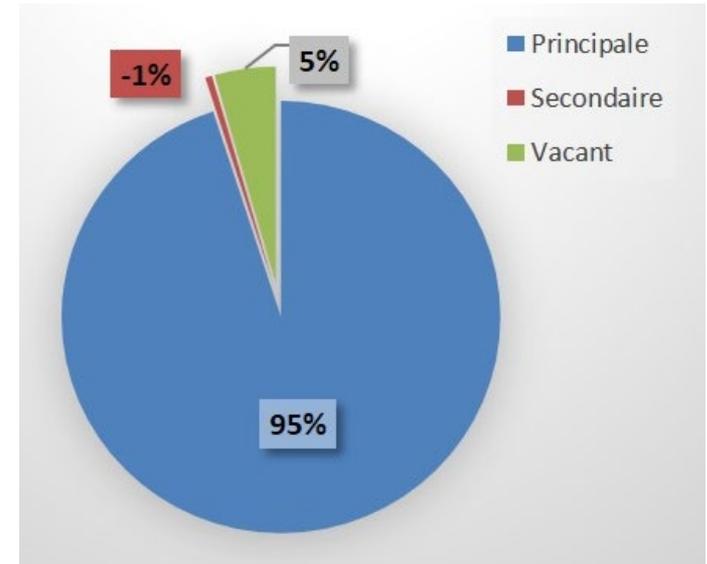
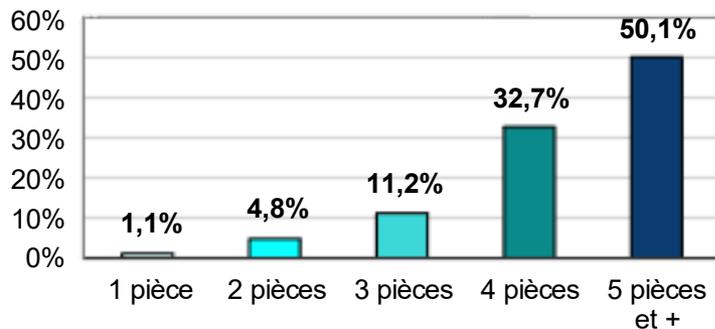
22% de logements en locatifs

2 locatifs pour 14 à 15 résidences en propriété
(2008/2018)

Le logement vacant présent en 2018

a doublé depuis 2013

Un manque de petits logements



Structure du parc des résidences principales en 2018

UNE ACTIVITE AGRICOLE A SOUTENIR

La Surface Agricole Utile (SAU) couvre environ **353 hectares soit 29 % du territoire communal**



Légende

Délimitation Parcelaire des AOC viticoles de l'INAO
Occupation des sols liée à l'activité agricole :

- Blé tendre
- Gel (surfaces gelées sans production)
- Fourrage
- Estives et landes
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Vignes
- Divers

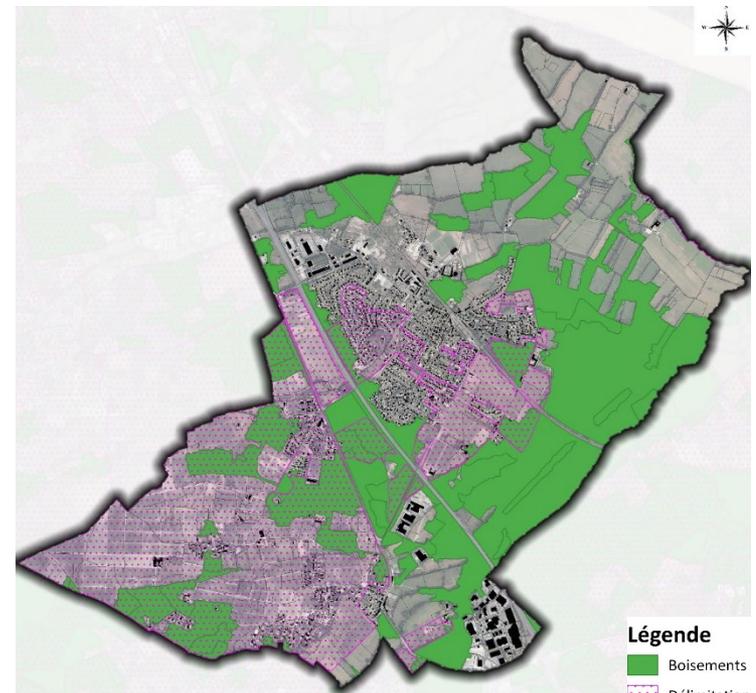
0 1000 2000 m

227 ha sont plantés en vigne soit 64% de la superficie agricole totale

Le nombre d'exploitations spécialisées dans la viticulture n'a cessé de diminuer depuis 1979 (29).

11 exploitations viticoles recensées lors de l'atelier agricole réalisé lors de la révision du PLU.

Déprise agricole : secteurs boisés importants sur la zone d'AOC



Légende

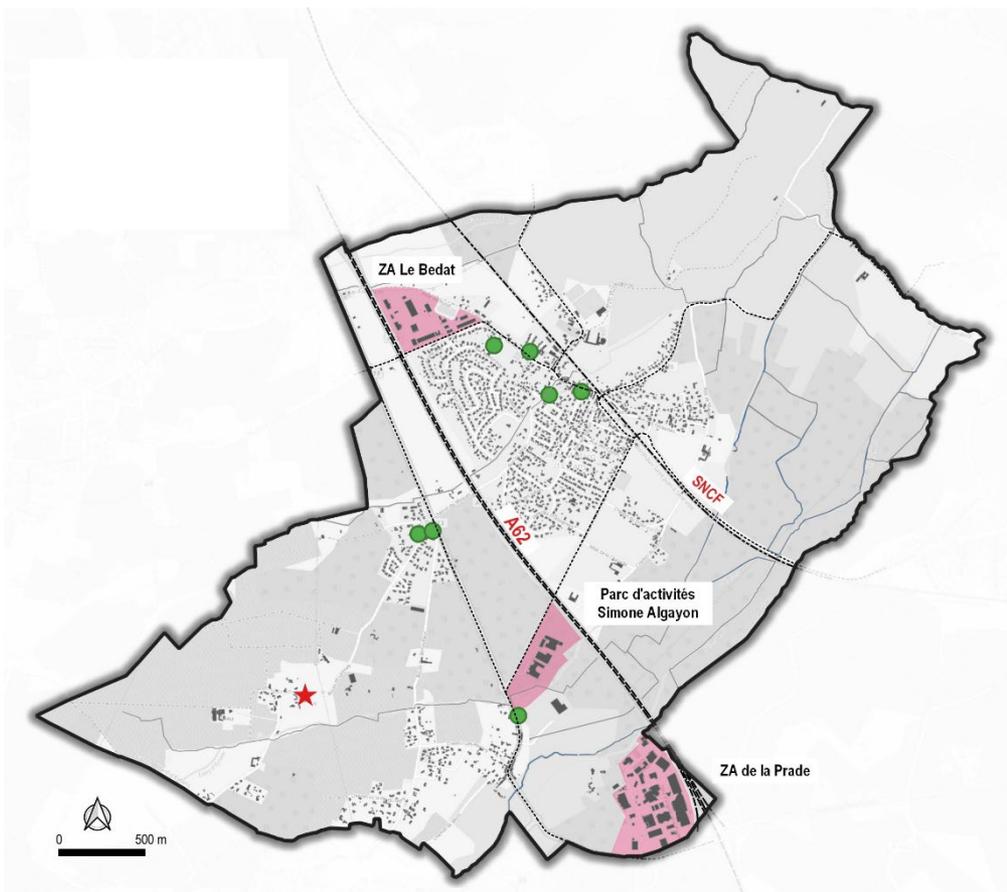
- Boisements
- Délimitation parcelaire AOC

ACTIVITES – SERVICES - MOBILITES

UN POSITIONNEMENT STRATEGIQUE DES ZONES D'ACTIVITES

DES COMMERCES ET DES SERVICES DEVELOPPES SUR LA COMMUNE

UN COEUR DE VILLAGE A DYNAMISER OU IL FAUT PROMOUVOIR LES MODES DE DEPLACEMENTS DOUX



LEGENDE

-  Zones d'activités artisanales et industrielles
-  Principales activités de commerces et de services
-  Activité touristique

LA PROTECTION DES RESSOURCES NATURELLES (EAU/AIR)

SYNTHESE ENJEUX FORTS EAU

**Le Saucats est classé en axe à migrateurs amphihalins,
Etat écologique moyen**

Enjeu sur la qualité des eaux superficielles, souterraines

**Alimentation en eau potable en partie via la nappe éocène
moyen déficitaire**

IMPACT DES TRANSPORTS SUR LA QUALITE DE L'AIR :

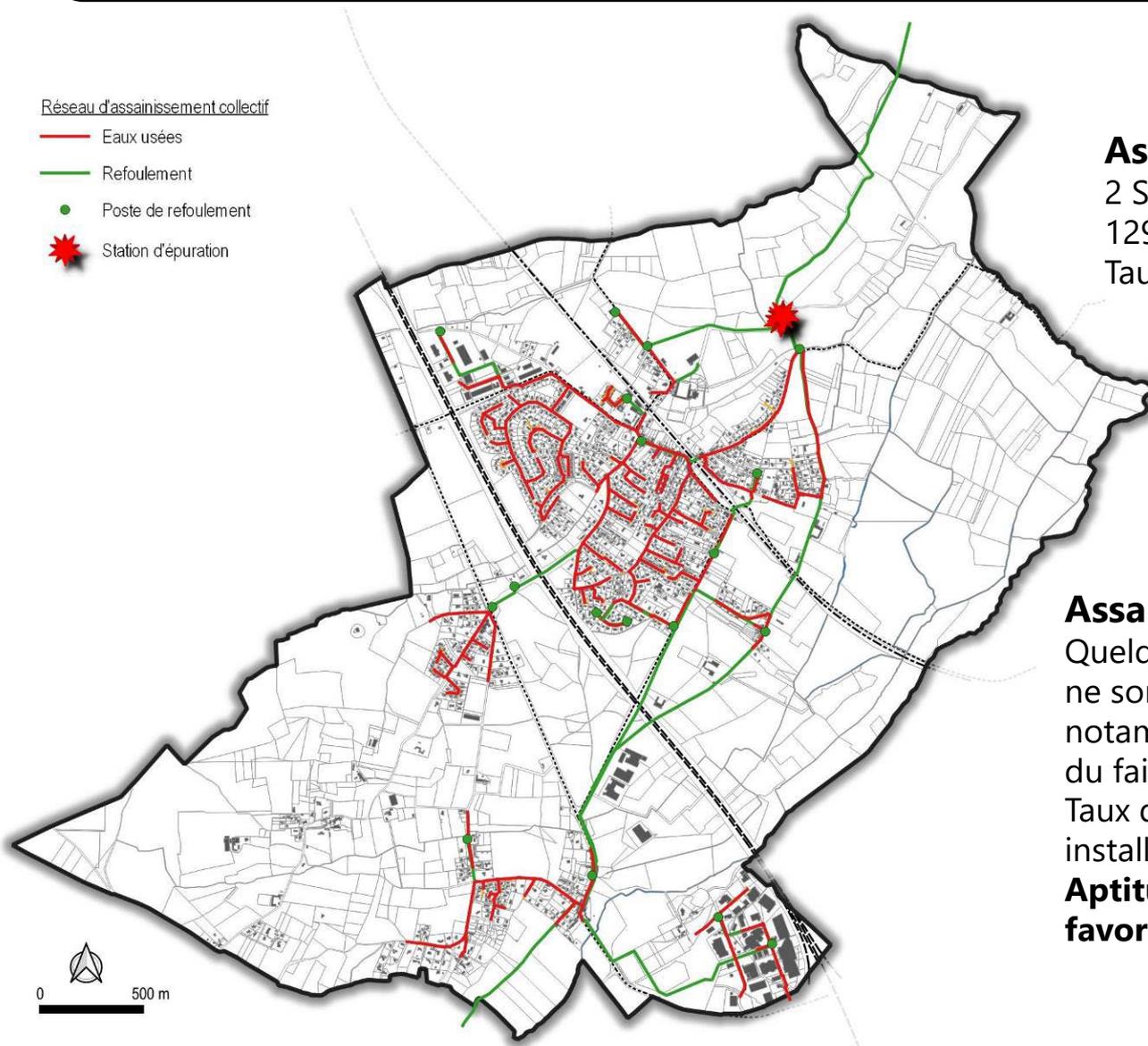
PROMOUVOIR DES MODES DE DEPLACEMENTS DOUX

**EFFICACITE ET SOBRIETE ENERGETIQUE ET
DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES**

LES EQUIPEMENTS – ASSAINISSEMENT

Réseau d'assainissement collectif

- Eaux usées
- Refoulement
- Poste de refoulement
- ★ Station d'épuration



Assainissement collectif

2 Stations de 3700 et 5750 éq/ha

1294 abonnés en 2020

Taux de saturation entre 50 et 60%

Assainissement autonome

Quelques secteurs d'habitat isolé ne sont pas encore desservis, notamment le hameau de Larchey du fait de son éloignement.

Taux de conformité des installations : 72%

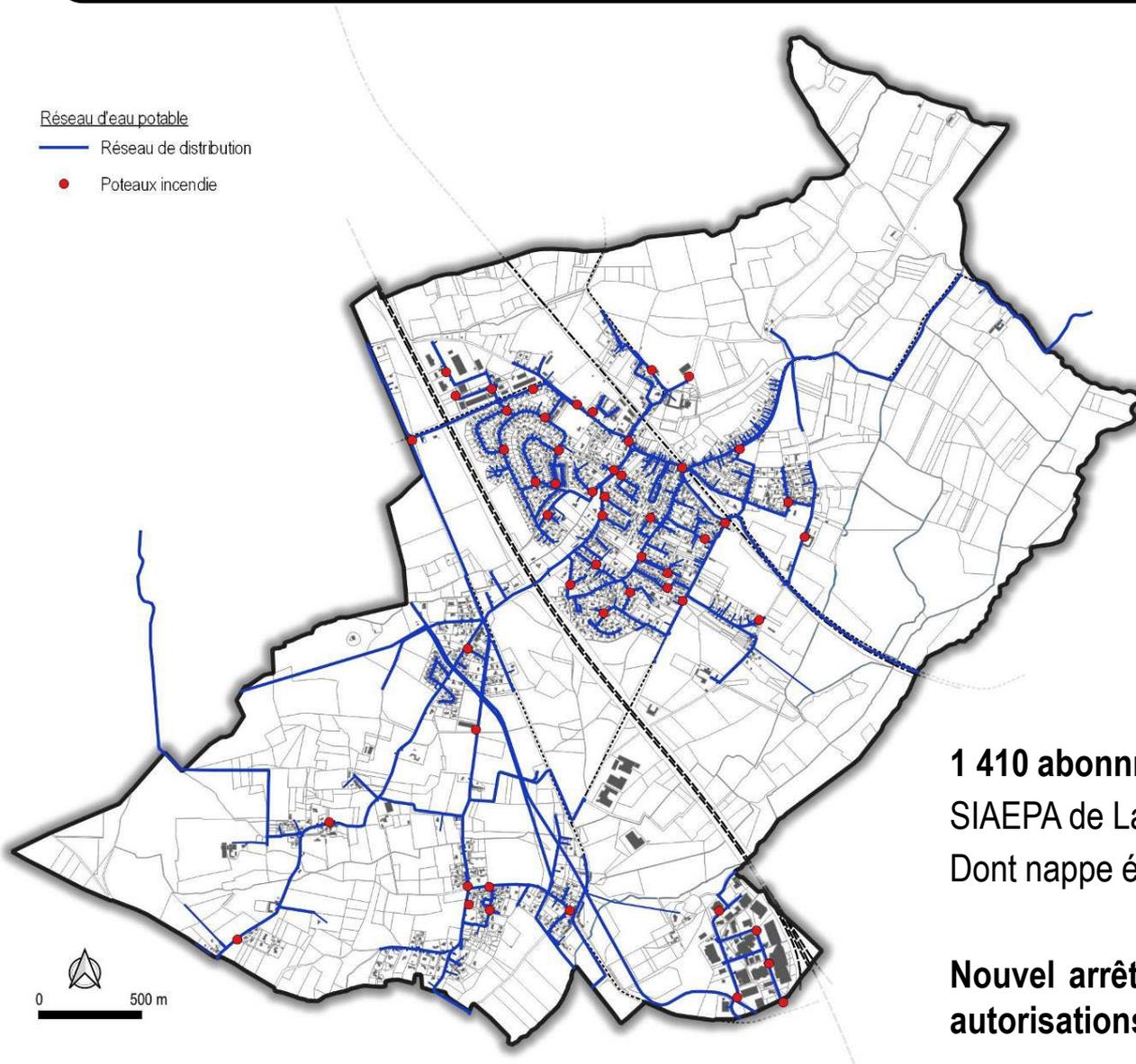
Aptitude des sols plutôt peu favorable

LES EQUIPEMENTS - RESEAUX EAU POTABLE

Réseau d'eau potable

— Réseau de distribution

• Poteaux incendie

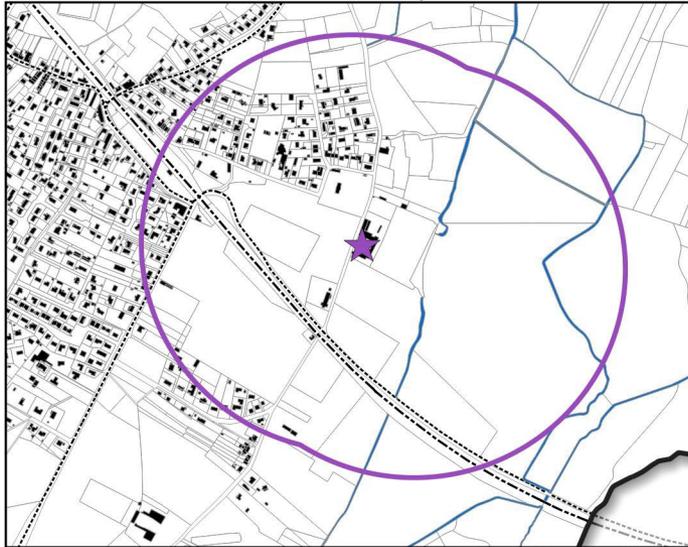


1 410 abonnés

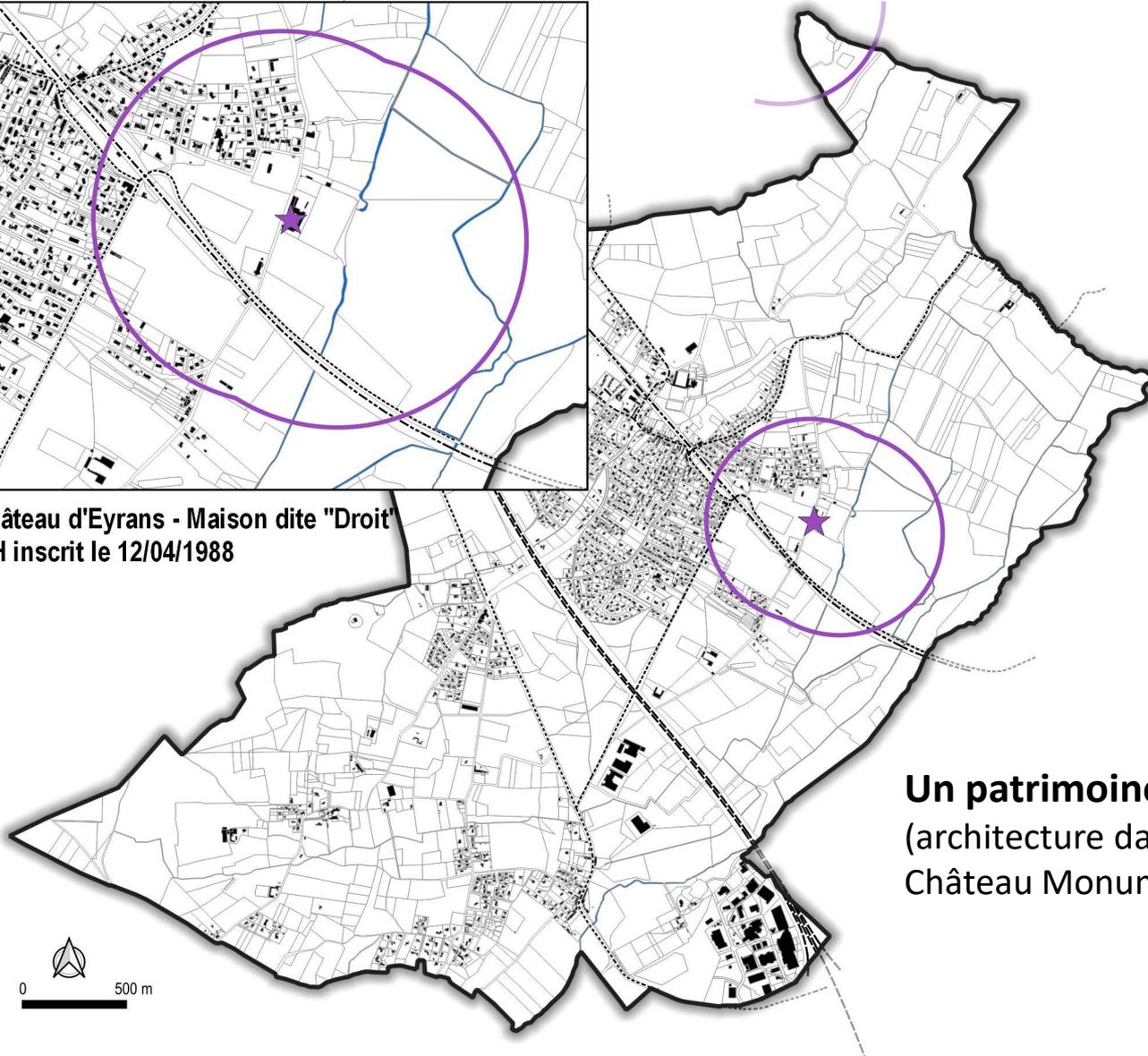
SIAEPA de La Brède alimenté par 2 forages,
Dont nappe éocène moyen déficitaire

**Nouvel arrêté d'août 2022 augmentant les
autorisations de prélèvements**

LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL PROTEGE



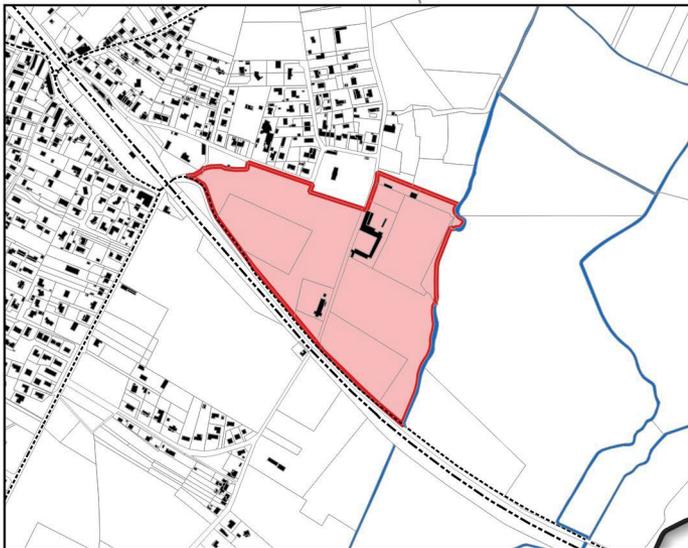
Château d'Eyrans - Maison dite "Droit"
MH inscrit le 12/04/1988



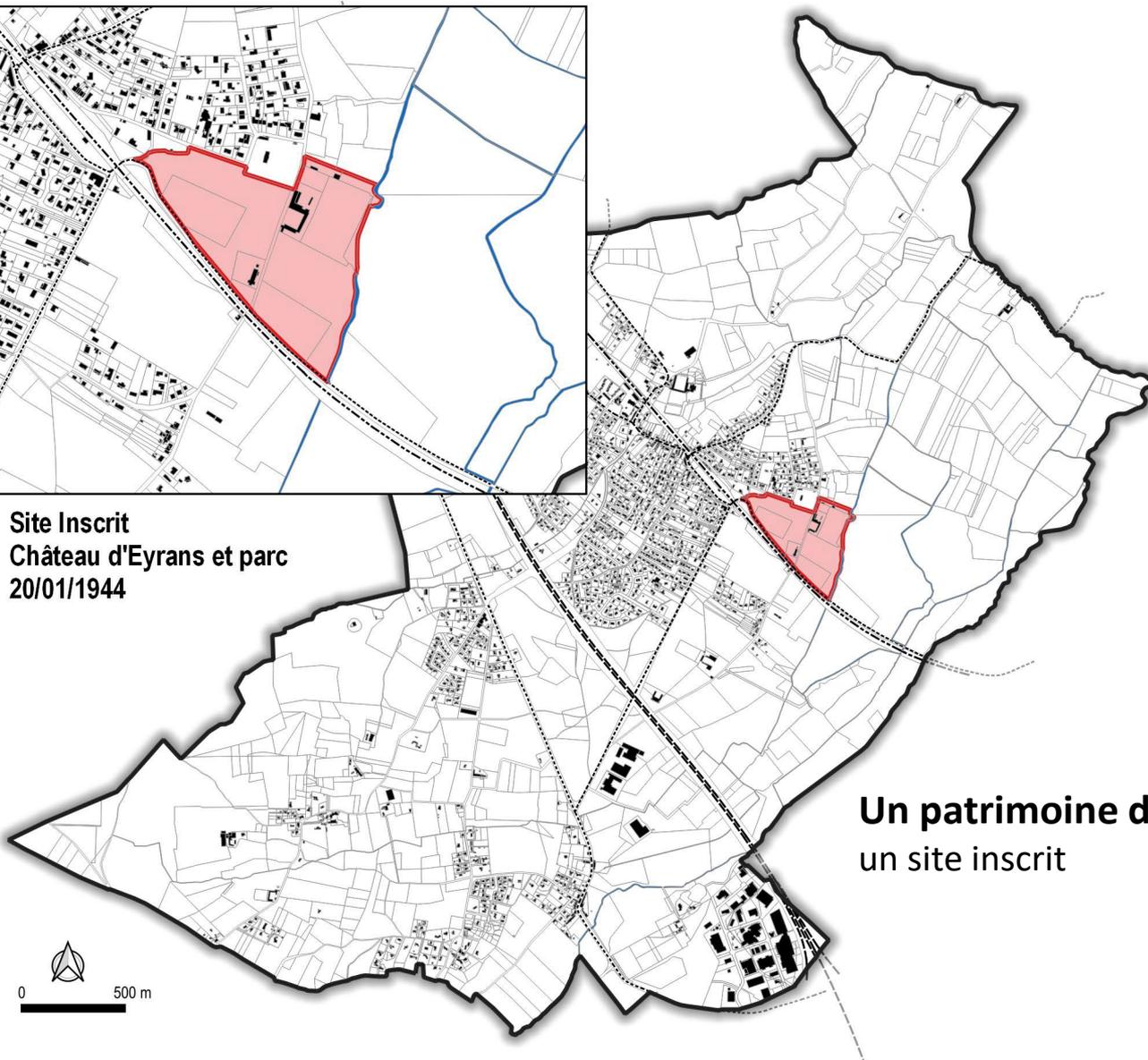
Un patrimoine de qualité
(architecture dans le bourg, Eglise,
Château Monument Historique,...)



LE SITE INSCRIT



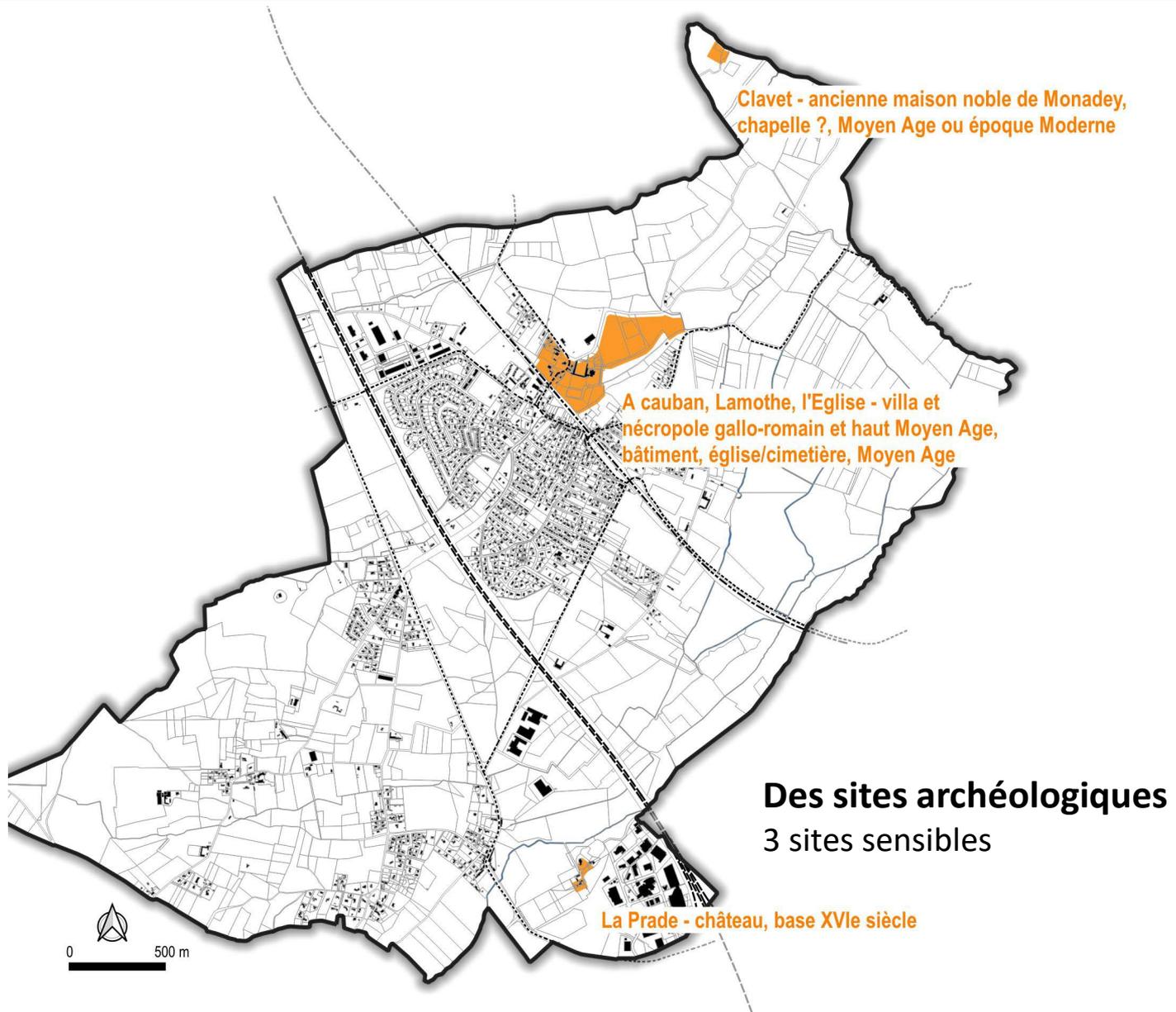
Site Inscrit
Château d'Eyrans et parc
20/01/1944



Un patrimoine de qualité
un site inscrit

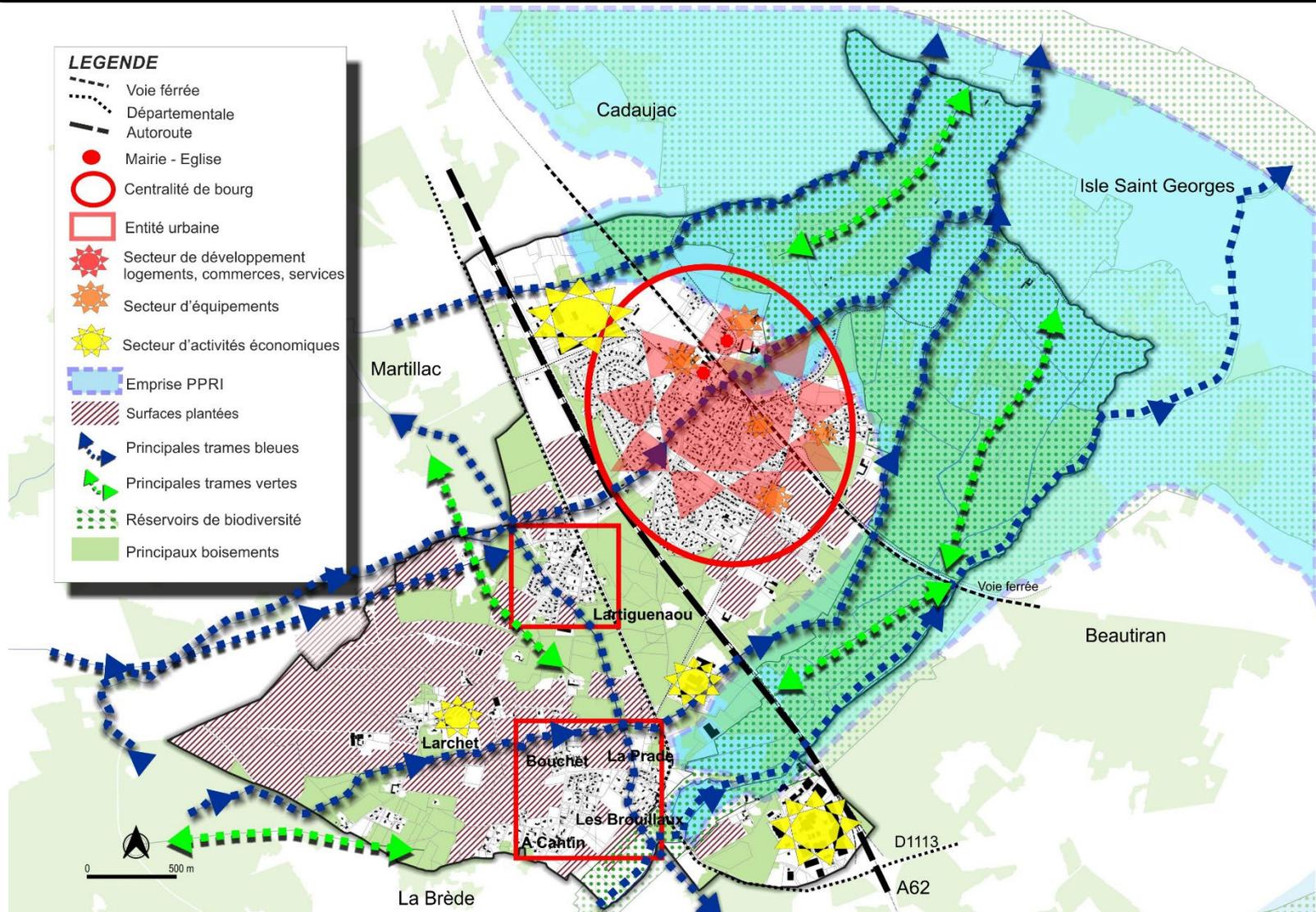


LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE



QUEL SCENARIO POUR QUEL PROJET?

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMET DURABLE (PADD)



QUEL SCENARIO POUR QUEL PROJET?

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMET DURABLE (PADD)

La construction du développement territorial a été menée à partir de grandes orientations :

- 1. Privilégier un aménagement durable du territoire**
- 2. Etablir un développement urbain diversifié de la centralité et des quartiers**
- 3. Favoriser un tissu économique et social diversifié**
- 4. Préserver les ensembles agricole et naturel afin de garantir leurs fonctionnalités**