

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE SAINTE-EULALIE



	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Révision du PLU	10/10/2016	17/12/2018	15/07/2019

DEBAT EN CONSEIL MUNICIPAL 13/11/2017

Vu pour être annexé à la décision municipale de ce jour :

La Maire, Hubert LAPORTE

PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de Sainte-Eulalie constitue le projet politique du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il a été établi à partir des données issues du diagnostic territorial faisant état des atouts et des faiblesses de la commune mais également des opportunités et des écueils auxquels elle peut être confrontée. Il affirme la politique de la commune et présente les grands choix stratégiques à échéance admise d'environ 10 – 15 ans. Avec le PADD, c'est la notion de territoire qui est mise en avant. Il répond aux objectifs énoncés à l'article L151-5 du code de l'urbanisme.

Le PADD est la clé de voûte du PLU. Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Il décrit les orientations de politique générale, adoptées par la municipalité et les outils dont elle souhaite se doter pour affirmer son développement dans les années à venir.

Les choix et les orientations stratégiques retenus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Sainte-Eulalie sont présentés selon trois axes :

1. Renforcer le dynamisme de la ville autour de son centre, ses quartiers et ses habitants.
2. Sainte-Eulalie, ville douce : un cadre environnemental au cœur du projet.
3. Conforter Sainte-Eulalie dans son rôle de pôle d'équilibre commercial, de services et de loisirs de l'aire urbaine bordelaise.

Ce PADD a été soumis à un débat sans vote lors du Conseil Municipal du 13/11/17.

I. RENFORCER LE DYNAMISME DE LA VILLE AUTOUR DE SON CENTRE, SES QUARTIERS ET SES HABITANTS

La stagnation, voire la décroissance démographique, observées ces dernières années (2008-2013 : - 0,5 % par an) marque une rupture franche face à la dynamique de croissance de la population depuis les années 70 (4,5 % à 2 % entre 1968 et 1982 et 0,7 % à 1,4 % de 1990 à 2008). L'affirmation du dynamisme et de la qualité de vie au sein de la commune sont les clés d'un projet ambitieux d'attractivité résidentielle. La volonté d'accueillir moins de 350 habitants de façon à ne pas dépasser les 5 000 habitants en 2027 implique une politique de renouvellement de la ville dans la ville, respectueuse des cadres bâtis et des habitants actuels et futurs. Le projet urbain de la ville de Sainte-Eulalie s'articule autour du renforcement de l'attractivité d'un centre-ville, de la densification douce et de la promotion des lieux de vie de chaque quartier.

Une ville attractive et facile à vivre pour tous

Assurer un développement maîtrisé et rationalisé, respectueux des espaces bâtis existants :

-  Retenir le scénario d'une maîtrise démographique sur le modèle de celle observée sur la dernière décennie pour atteindre un horizon de **population maximale de 5 000 habitants** à l'échéance du PLU, soit d'ici 2027, une croissance de population proche de **0,73 % par an** ;
-  Un apport maximal d'environ **350 habitants supplémentaires** sur la prochaine décennie ;
-  Produire de **228 à 233 nouveaux logements** dans le cadre du présent PLU et maintenir le rythme de construction à hauteur de 23 logements par an, neufs ou réhabilités, afin de répondre aux prévisions de croissance démographique et de desserrement des ménages ;
-  Produire une **offre diversifiée** de logements en taille, en forme et en typologie (pavillons, maisons de ville, petits collectifs, logements en accession/en location, etc.) pour permettre l'accueil de tous les types de ménage (familles avec enfants ou monoparentales, personnes âgées seules, jeunes sans enfant, population à revenus modestes, etc.).
-  Poursuivre le **développement d'une offre locative sociale** de qualité en conformité avec l'article 55 de la loi SRU et conforter le tissu

urbain existant qui allie préservation de l'identité urbaine et architecturale de la commune, préservation de l'environnement et des ressources naturelles et renforcement du lien social ;

-  Cibler principalement **l'accueil des familles** (ménages avec enfant(s)) et maintenir les jeunes ménages installés sur la ville, sans oublier les personnes âgées (anticiper le vieillissement) ;
-  Accompagner la **densification douce** des tissus bâtis pour promouvoir une offre nouvelle diversifiée et complémentaires en logements individuels ;
-  **Poursuivre le maillage territorial en matière de réseaux** (numérique, réseaux divers) ;
-  **Contenir en priorité le développement dans leurs enveloppes urbaines** actuelles, autour des pôles de vie existants et maîtriser le développement de l'urbanisation linéaire, consommatrice d'espace.

 Développer des modes de circulation alternatifs et construire un maillage de réseau piéton, vélo ou viaire connecté

- ✘ Construire **un lieu d'intensité urbaine en valorisant la halte TER** et en garantissant son accessibilité et sa visibilité ;
- ✘ Développer le **maillage des circulations douces** entre pôles d'activités et d'équipements, et les zones d'habitat, pour répondre tant aux pratiques quotidiennes (mobilités douces, mobilité partagée) que touristiques (promenade, cyclotourisme) ;
- ✘ Garantir une cohérence urbaine à travers **les connexions avec les pôles urbains voisins** par un aménagement qualitatif des entrées de ville ;
- ✘ Renforcer les liaisons entre la zone d'activités commerciales et les zones pavillonnaires : **renforcement et sécurisation des cheminements existants** par des aménagements de voirie et d'espaces publics adaptés.

 Renforcer les centralités de proximité et la qualité de vie des quartiers

- ✘ Des quartiers dynamiques, fonctionnels et agréables à vivre :
 - Renforcer la **centralité des quartiers** autour des équipements et des commerces de proximité ;
 - Mettre en valeur **les espaces publics pour améliorer les liaisons inter-quartiers** et l'accès aux centralités de proximité ainsi qu'au réseau de transport en commun ;
 - Préserver les formes urbaines et l'architecture des tissus bâtis tout en permettant leur **évolution douce** (répondre aux besoins des habitants par une intensification des tissus).

Consommation des espaces au cours des dix dernières années :

Entre **2007 et 2016** : 28,6 ha ont été nécessaires pour le logement, les équipements et les activités

Pour le logement : 23,7 ha (dont 7,6 ha en extension dans les zones à urbaniser), soit 2,4 % du territoire

Une densité de 14,5 logements par hectare en moyenne sur le territoire communal

Pour les équipements : 0,3 ha (en zone urbaine)

Pour les activités : 4,9 ha (en zone urbaine)

Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace :

Entre **2017 et 2027**

Pour le logement Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (boisés) à hauteur de 50 % de la surface nécessaire pour le projet de PLU

Privilégier l'urbanisation nouvelle sur des espaces déjà ouverts à l'urbanisation, artificialisés ou non, sur au moins 50 % de la surface nécessaire pour le projet de PLU (« dents creuses », division parcellaire et opérations d'ensemble)

Objectif de densité des constructions sur l'ensemble de la commune de 18 logements par ha, soit augmentation de la densité moyenne communale de plus de 20 %

II. SAINTE-EULALIE, VILLE DOUCE : UN CADRE ENVIRONNEMENTAL AU CŒUR DU PROJET

La ville de Sainte-Eulalie est établie sur le bassin du Guâ et de ses affluents, bordée par les pentes douces de leurs bassins versants et qui montent progressivement jusqu'à 60 m au niveau de ses châteaux (Montjon, la Tour Gueyrau). L'étendue et la géographie de Sainte-Eulalie n'offre que peu de possibilité d'extension et implique un développement sur elle-même. Ce modèle basé sur la densification des tissus existants nécessite néanmoins de trouver un équilibre avec la préservation des éléments des trames vertes et bleues et avec les risques présents sur la commune. La ville affirme la volonté d'inscrire son projet de développement dans le socle paysager du Guâ et de ses affluents. Il s'agit d'assurer la protection et la valorisation des éléments emblématiques qui constituent les fondements géographiques et culturels du territoire.

 Valoriser la ville entre cours d'eau et collines de l'Entre-de-Mers en confortant les trames vertes et bleues et la présence de la nature en ville

- ✘ Maintenir et restaurer la fonctionnalité des corridors écologiques que constituent le Guâ et ses affluents (Gréseau, Font Neuve et Moulin) et les préserver de toute pollution anthropique ;
- ✘ Préserver la mosaïque d'habitat, réservoirs de biodiversité, composée de zones humides à l'ouest, de cultures diverses sur le territoire communal et de boisements au sud sur les plateaux de Bourgevin et de Coulon ;
- ✘ Améliorer la fonctionnalité de la trame verte organisée en « pas japonais » au sein de la ville (square, jardins, alignements d'arbres, etc.) c'est-à-dire retisser le lien entre la nature proche et ces espaces verts en ville. La réalisation des programmes d'aménagement sont des opportunités pour affirmer la présence du végétal dans la ville, et pour conforter le maillage d'espaces verts :
 -  Intégrer la trame verte urbaine dans les nouvelles opérations d'aménagement (à définir) ;
 -  Atténuer la fragmentation de la nature liée aux voies par un traitement paysager (strates herbacées et/ou boisés) ;
 -  Faire du Guâ et de ses affluents des espaces de respiration, liens entre la ville et la nature par la création et la requalification de cheminements doux permettant la mise en réseau des parcs et des jardins publics/privés ;
 -  Préserver les espaces verts et les jardins les plus remarquables dans les secteurs bâtis et éviter leur urbanisation (espaces verts de respiration).

 Soutenir la préservation et la valorisation du patrimoine bâti et végétalisé remarquable de la commune

- ✘ Préserver le paysage rural eulalien en limitant les zones d'habitat aux pôles d'équipements et de services et en protégeant les grands ensembles boisés ;
- ✘ Favoriser les éléments végétalisés lors des projets d'aménagement afin de participer au développement des trames vertes et bleues sur le territoire communal ;
- ✘ Favoriser la biodiversité sur le territoire communal : recours à des plantes indigènes, gestion différenciée, création/restauration de corridors écologiques, etc.

 Sainte-Eulalie, ville écoresponsable

- ✘ Compte-tenu du potentiel de renouvellement urbain et d'intensification des tissus bâtis existants, les objectifs de développement urbain de la ville peuvent être assurés avec peu de consommation d'espaces agricole, naturel ou forestier :
 -  Préserver les plateaux boisés et agricoles en empêchant toute fragmentation nouvelle des milieux et en déclassant prioritairement les zones d'urbanisation futures inscrites au PLU en vigueur et en privilégiant la densification urbaine (parcellaire libre et division parcellaire) ;

✘ Prévenir les risques et les nuisances :

- ✎ Afin de protéger les eulaliens, prendre en compte les nombreux risques existants sur le territoire (risque d'inondation par débordement du Guâ et de ses affluents, retrait-gonflement des argiles et mouvements de terrain), par la définition de mesures préventives. En effet, il s'agira de limiter les possibilités de construction et de densification dans les secteurs les plus vulnérables. Pour les secteurs où le risque est moindre (remontées de nappe), des conditions d'insertion des nouvelles constructions seront établies ;
- ✎ Améliorer la gestion des ressources en développant l'assainissement collectif dans les zones non desservies, en favorisant une gestion des déchets respectueuse de l'environnement ;
- ✎ Maîtriser les impacts du développement de la commune sur l'environnement en favorisant une bonne gestion de la ressource en eau notamment en ce qui concerne les eaux pluviales ;
- ✎ Urbaniser en priorité les zones bénéficiant du réseau d'assainissement collectif ;
- ✎ Prendre en compte les nuisances sonores dans l'organisation et la densification des tissus bâtis au contact des principaux axes routiers de la ville et les objectifs du plan de prévention du bruit dans l'environnement en protégeant les zones de calme et en créant de nouvelles ;
- ✎ Réduire l'exposition aux nuisances sonores et en atténuer les effets en favorisant les aménagements urbains qui limitent l'exposition au bruit en travaillant les formes urbaines, l'orientation des bâtiments, l'isolation, etc.

✘ Promouvoir les énergies renouvelables :

- ✎ La ville souhaite encourager le développement et la diversification de l'offre d'énergie renouvelable sur le territoire par la promotion du

recours à ces énergies sous réserve de leur intégration architecturale et du respect du caractère de la zone ;

- ✎ Inscrire la ville dans la transition énergétique et développer une gestion environnementale performante : maîtrise des consommations dans le secteur bâti pour engager la lutte contre la précarité énergétique et constituer un patrimoine performant et attractif en permettant l'adaptation du bâti existant et en recherchant l'efficacité énergétique dans les nouveaux projets de construction ;
- ✎ Inciter à la maîtrise des besoins énergétiques liés au transport et à la mobilité sur le territoire en s'appuyant sur le développement des liaisons douces et des transports en commun, ainsi que le développement des commerces et services dans la ville et la zone d'activités à l'ouest.

✎ Poursuivre un développement urbain rationalisé et qualitatif, respectueux du patrimoine et du paysage

- ✘ Favoriser une urbanisation maîtrisée autour du centre bourg et des pôles d'équipements existants par des opérations apportant une densité respectueuse du caractère des lieux ;
- ✘ Mettre en valeur les principaux espaces publics et lieux de rencontre afin de les rendre plus esthétiques et plus conviviaux, aménager les entrées de ville, offrir des espaces partagés, etc. ;
- ✘ Améliorer l'image de Sainte-Eulalie en mettant en valeur les principales entrées du village par des aménagements paysagers de qualité. Il s'agit notamment de poursuivre le traitement des franges urbaines de part et d'autre de la RD 911.

III. CONFORTER SAINTE-EULALIE DANS SON ROLE DE POLE D'EQUILIBRE COMMERCIAL, DE SERVICES ET DE LOISIRS DE L'AIRE URBAINE BORDELAISE

En tant que pôle d'équilibre à l'échelle de l'aire urbaine bordelaise, la commune de Sainte-Eulalie souhaite poursuivre son développement et « être moteur » dans l'attractivité du bassin d'activités métropolitain. Pour ce faire, et afin d'accueillir de nouveaux habitants dans une commune qui veut continuer à être une commune où il fait bon vivre (grandir, travailler, se reposer, se divertir, etc.), elle devra mettre en valeur ses atouts en matière d'équipements, de commerces et de services, valoriser le cadre de vie de ses habitants et de ses salariés et conforter un aménagement qualitatif du pôle économique.

Assurer un développement économique équilibré

- ✘ Accompagner les mutations de la zone économique avenue d'Aquitaine en favorisant les projets de requalification et la diversification des activités (loisirs, commerces, services, bureaux...), et y poursuivre les aménagements de circulations douces tout en veillant à l'harmonie du bâti et des espaces verts ;
- ✘ Accompagner le développement économique du centre-bourg et conforter sa position de pôle de commerces et services de proximité ;
- ✘ Conforter la protection des espaces à fortes valeurs viticole et agricole tout en étant sensible au développement du tourisme viticole ;
- ✘ Maintenir, soutenir et développer une agriculture viable et respectueuse de l'environnement en encourageant notamment le développement de la filière bio ;

- ✘ Préserver et améliorer l'accessibilité aux activités et aux services pour tous les modes (voiture, piétons, vélos, transports en commun) ;

Conforter et restructurer les équipements existants

- ✘ Construire autour de la gare un pôle multimodal en s'appuyant sur une diversité de services et d'équipements ;
- ✘ Conforter /restructurer les équipements existants par une concentration de services sur un même site ;
- ✘ Prévoir le raccordement des équipements de services et de loisirs et des bâtiments à vocation économique desservis par le réseau fibre optique afin de multiplier les usages